

FORMAT

NY BYMIDTE I KOKKEDAL

DETAILHANDELSREDEGØRELSE OG KONSEKVENSVURDERING

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 3
2800 Kgs. Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A094285

DOKUMENTNR.

A094285-006-001

VERSION

13.0

UDGIVELSES DATO

19.03.2021

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

MALN

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
1.1	Formål	3
2	Datagrundlag	6
2.1	Forudgående analyser	6
3	Redegørelseskrav	7
4	Sammenhæng med kommuneplanen	8
4.1	Sammenhæng med hovedstruktur	8
4.2	Sammenhæng med mål for detailhandlen	9
4.3	Samlet vurdering	11
5	Tilstedeværelse og koncentration af byfunktioner	12
5.1	Samlet vurdering	12
6	Tilgængeligheden til bymidten	13
6.1	Samlet vurdering	14
7	Omfanget af den eksisterende detailhandel	16
7.1	Eksisterende butiksstruktur	16
7.2	Eksisterende centerstruktur	29
7.3	Forventet ny detailhandel	31
8	Forbrugsgrundlag og arealbehov	32
8.1	Forbrugsgrundlag	32
8.2	Nethandel, handelsbalance og arealintensitet	37
8.3	Samlet vurdering af arealbehov	41
9	Konsekvensvurdering	45
9.1	Metode	45
9.2	Effekter for udvalgsvarehandlen	46
9.3	Effekter for handelsbalancen for udvalgsvarer	51
9.4	Effekter for dagligvarehandlen	60
10	Ordforklaring	62

1 Baggrund og formål

FORMAT har bedt COWI om at udarbejde redegørelsesgrundlaget for planlægningen for den nye bymidte i Kokkedal og vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel. Bymidten vil omfatte området ved Egevangen, der i den nugældende planlægning er udlagt som bydelscenter, og området syd herfor, hvor der i dag er bl.a. detailhandel. Planlægningen for bymidten sker dels for at muliggøre omdannelsen af 'Cirkelhusgrunden', hvor bl.a. Cirkelhuset nedrives, og erstattes med bl.a. butiksbyggeriet FORMAT, og dels for at muliggøre udvidelsen af dagligvarebutikkerne i det nugældende bydelscenter.

Det nugældende bydelscenter og Cirkelhusgrunden fremgår af Figur 1.

1.1 Formål

Det nye landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet med ikrafttræden d. 1. januar 2019 udmønter Planlovens muligheder i hovedstadsområdet mht. at fastlægge beliggenheden af bl.a. bymidter. Landsplandirektivet udpeger en ny bymidte ved Cirkelhusgrunden og ved det nugældende bydelscenter ved Egevangen i Kokkedal. Kokkedal er beliggende i Helsingørfingeren i det ydre storbyområde. Afgrænsningen af og det maksimale bruttoetageareal til detailhandel i bymidter i det ydre storbyområde fastlægges i kommuneplanlægningen jf. § 3 i direktivet.

Formålet med dette notat er at tilvejebringe den nødvendige redegørelse til kommuneplanlægningen for en ny bymidte i Kokkedal med et omfang, som angivet i Tabel 1. Detailhandelsredøgørelsen er udarbejdet jf. kravene om redegørelse i Planlovens § 11 e, stk. 3 og 5 samt Vejledning om detailhandelsplanlægning. Formålet er desuden at tilvejebringe den nødvendige konsekvensvurdering som grundlag for en miljøvurdering af planforslagene.

TABEL 1: RETNINGSLINJER FOR EKSISTERENDE BYDELSCENTER OG NY BYMIDTE SAMT OPGØRELSE AF EKSISTERENDE AREAL OG UDBYGNINGSRAMME

	Bydelscenter (nugældende)		Bymidte (ny)	
Retningslinje	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Arealramme	5.000 m ²		6.900 m ²	27.250 m ²
Maksimal butiksstørrelse	3.500 m ²	2.000 m ²	5.000 m ²	12.000 m ²
Minimal butiksstørrelse	-	-	-	*1.000 m ²
Eksisterende bruttoetageareal ekskl. Cirkelhuset	5.200 m ²	250 m ²	5.200 m ²	250 m ²
Udbygningsramme	0 m ²	0 m ²	1.700 m ²	27.000 m ²
Opgørelsen af det eksisterende bruttoetageareal baserer sig på BBR. *Dog med mulighed for videreførelse af 1 eksisterende udvalgswarebutik på 240 m ² , etablering af op til 3 udvalgswarebutikker på min. 300 m ² pr. butik og 10 udvalgswarebutikker på min. 500 m ² pr. butik.				

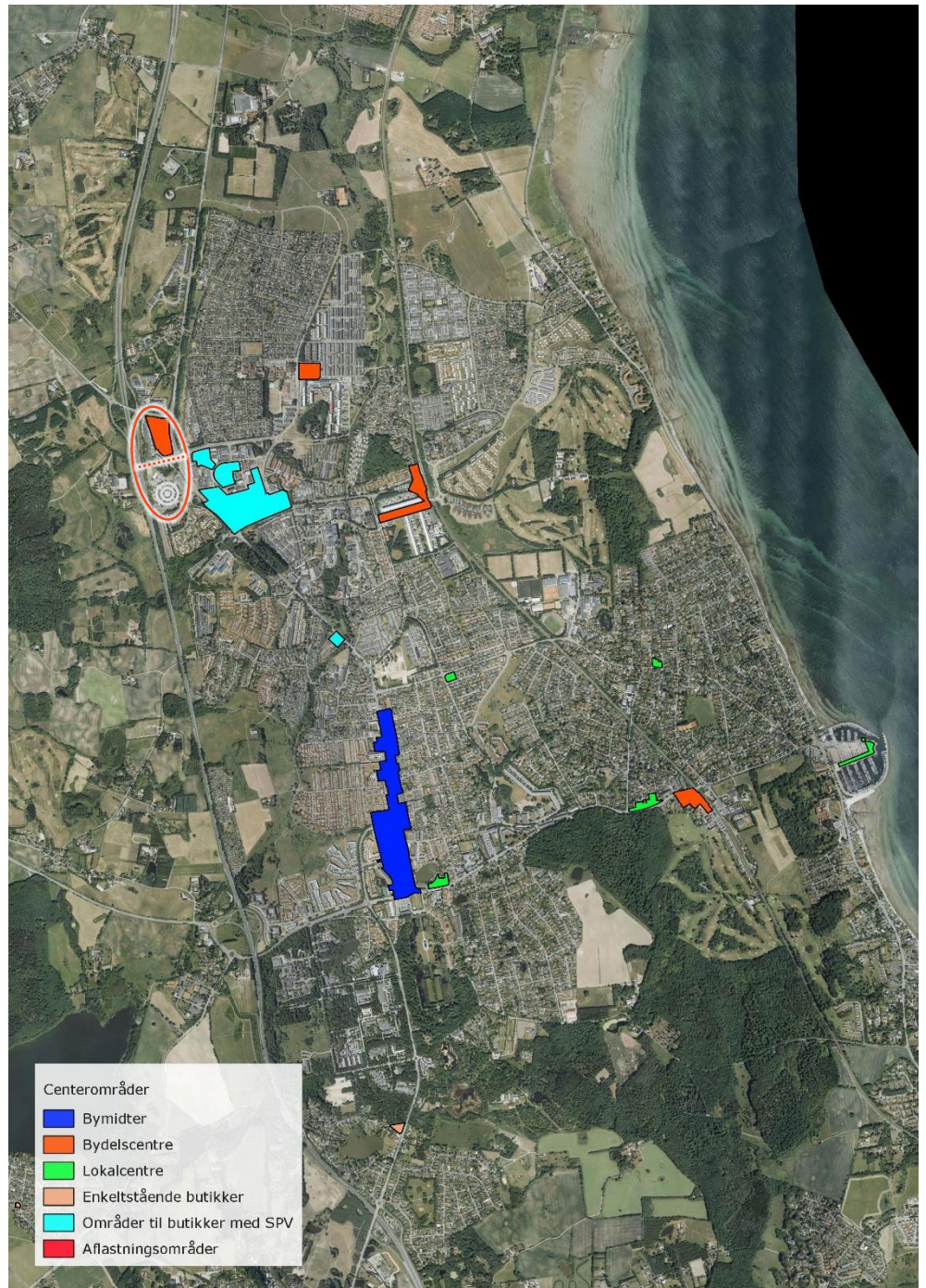
Bymidten vil få en udbygningsramme på 27.000 m² til udvalgswarebutikker¹ og 1.700 m² til dagligvarebutikker. Bymidten, der fastlægges som centerområde i kommuneplanens retningslinjedel, vil udgøres af to rammeområder i kommuneplanens rammedel. Retningslinjerne for bymidten og detailhandelsbestemmelserne for de to rammeområder fremgår af hhv. Tabel 1 og 2, hvor de eksisterende bruttoetagearealer og fremtidige udbygningsrammer også er angivet. Udbygningsrammerne er angivet for en situation, hvor Cirkelhuset er nedrevet.

TABEL 2: BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDER OMFATTET AF NY BYMIDTE SAMT OPGØRELSE AF EKSISTERENDE AREAL OG UDBYGNINGSRAMME				
	Rammeområde ved Egevangen		Rammeområde ved FORMAT	
Bestemmelse	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Arealramme	5.900 m ²	250 m ²	1.000 m ²	27.000 m ²
Maksimal butiksstørrelse	***5.000 m ²	250 m ²	***250 m ²	12.000 m ²
Minimal butiksstørrelse	-	-	-	*1.000 m ²
Eksisterende bruttoetageareal ekskl. Cirkelhuset	5.200 m ²	250 m ²	0 m ²	**0 m ²
Udbygningsramme	700 m ²	0 m ²	1.000 m ²	27.000 m ²
Opgørelsen af det eksisterende bruttoetageareal baserer sig på BBR. *Dog med mulighed for op til 3 udvalgswarebutikker på minimum 300 m² pr. butik og op til 10 udvalgswarebutikker på min. 500 m² pr. butik. **Udbygningsrammen er angivet for en situation, hvor Cirkelhuset er nedrevet. ***Der kan dog tillægges op til 200 m² til personalefaciliteter.				

For rammeområdet, der omfatter området ved Egevangen, dvs. området med bl.a. Føtex og Rema 1000, gives med bestemmelserne mulighed for yderligere 700 m² dagligvarebutiksareal. Udbygningsrammen kan f.eks. udnyttes som udvidelser af Føtex og Rema 1000.

For rammeområdet, der omfatter området ved FORMAT, gives med bestemmelserne mulighed for 1.000 m² dagligvarebutikker i form af butikker på højst 250 m² pr. butik. Udbygningsrammen kan f.eks. udnyttes som kiosk, bager, blomsterhandel og andre mindre dagligvarebutikker. Der gives i dette rammeområde desuden mulighed for 27.000 m² udvalgswarebutikker med en minimumsstørrelse på 1.000 m² pr. butik, dog med mulighed for op til 3 udvalgswarebutikker på min. 300 m² pr. butik og op til 10 udvalgswarebutikker på min. 500 m² pr. butik. Undtagelserne er bl.a. af hensyn til at muliggøre genetablering af udvalgswarebutikker, som ikke efterspørger store lejemål, og for at muliggøre etablering af udvalgswarebutikker i to byggefelt, hvor det ikke er muligt at indpasse butikker på min. 1.000 m². Det forventes, at størstedelen af de 27.000 m² udbygningsramme udnyttes af arealkrævende butikker.

¹ Genetablering af eksisterende detailhandel i Cirkelhuset vil optage en del af udbygningsrammen.



Figur 1. Nugældende centerområder. Den nye bymidtes principielle afgrænsning er vist med orange og omfatter det nuværende bydelscenter og Cirkelhusgrunden. Den stiplede linje illustrer, at centerområdet vil omfatte to rammeområder. Den nye bymidte og de nye rammeområder afgrænses præcist som led i kommuneplanlægningen.

2 Datagrundlag

Notatet tager bl.a. udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Befolkningsprognose 2019-2029 for Hørsholm Kommune
- > Detailhandelsanalyse for Hørsholm Kommune, ICP, 2019
- > Befolkningsprognose 2020-2031 for Fredensborg Kommune, COWI
- > Detailhandelsanalyse for Fredensborg Kommune, COWI, 2019
- > Data om forbrug og indkomst fra DST
- > Data om nethandlen fra FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI
- > Data om den nuværende butiksstruktur fra Detailhandelsportalen, COWI
- > Detailhandlens status og udvikling i hovedstadsregionen, ICP, 2017
- > Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet, ICP, 2018

Omsætnings- og forbrugstal er angivet i 2019-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet. Forbrugstal og handelsbalancer er desuden angivet ekskl. net-handel, dvs. at nethandlen er trukket ud af forbruget og handelsbalancen, medmindre andet er angivet.

Der er en ordforklaring til sidst i notatet.

2.1 Forudgående analyser

COWI har tidligere udarbejdet notater om hhv. grundlaget for og effekterne ved etablering af udvalgsvarebutikker på Cirkelhusgrunden:

- > Grundlag for udpegning af aflastningsområde, COWI, 2017
- > Effekter for butiksstrukturen ved udpegning af aflastningsområde, COWI, 2017

I forlængelse af ændringen i Planloven i juni 2017 indkaldte Erhvervsstyrelsen til forslag til revision af Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet. Efter Planlovens § 5 m, stk. 4 udpeges i direktivet bymidter og aflastningsområder i det indre og ydre storbyområde. Revisionen af direktivet var mhp. også i Hovedstadsområdet at muliggøre udvikling af detailhandelsstrukturen. COWI udarbejdede notatet *Grundlag for udpegning af aflastningsområde* af mhp. at dokumentere grundlaget for en planlægning for et aflastningsområde på Cirkelhusgrunden. Notatet indeholder en redegørelse for centrale forhold som bidrag til Fredensborg Kommunes daværende indmeldelse af forslag om et aflastningsområde på Cirkelhusgrunden.

Notatet om effekter for butiksstrukturen ved udpegning af et aflastningsområde ved Cirkelhusgrunden tjente som del af beslutningsgrundlaget for planlægningen for området, og opfyldte derudover en del af redegørelseskravene ifm. planlægning for et aflastningsområde.

3 Redegørelseskrav

Redegørelsen er udarbejdet iht.:

- > Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020
- > Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, 2019
- > Vejledning om detailhandelsplanlægning, september 2017

Planlægning for en ny bymidte forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes som led i kommuneplanlægningen: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel og de særlige krav ved planlægning for bymidter.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

- 1 en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel,
- 2 en vurdering af behovet for yderligere detailhandel,
- 3 en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandel, herunder en angivelse af oplandet til detailhandlen,
- 4 oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for hovedstrukturen, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud, og
- 5 en angivelse af tilgængeligheden for til de udlagte arealer.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 6 og har følgende hovedindhold:

- 1 en vurdering af behovet for yderligere detailhandel ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscenteret,
- 2 en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscenteret, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget,
- 3 oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for detailhandlen, og
- 4 en beskrivelse af effekterne for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten eller bydelscenteret, herunder tilgængeligheden og parkeringsmulighederne.

4 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for den nye bymidte og bymønsteret samt målene for detailhandlen, som angivet i hovedstrukturen i Kommuneplan 2017 for Fredensborg Kommune.

Bymønsteret og den nugældende centerstruktur fremgår af Figur 2.



Figur 2. Bymønster og nugældende centerstruktur i Fredensborg Kommune. Bymidter er vist med rødt, bydelscentre med orange, lokalcentre med gult og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er vist med blå.

4.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Kokkedal, Nivå og Humlebæk er beliggende i området, der i Fingerplanen er udpeget som det ydre storbyområde, mens Fredensborg er beliggende i det øvrige storbyområde. Kommuneplanen fastlægger, at Fredensborg Kommunes bystruktur, med fire nogenlunde lige store bysamfund, skal fastholdes.

Kommuneplanen fastlægger desuden, at byudviklingen skal ske indenfor et klart afgrænset byområde, der fastholdes i hele planperioden. Den klare grænse

mellem by og land skal fortsat opretholdes, og ny spredt bymæssig bebyggelse, dvs. byzoneudlæg, i det åbne land skal undgås. Byudviklingen skal ske i overensstemmelse med Fingerbystrukturen, der udgør den grundlæggende del af den regionale hovedstruktur i hovedstadsregionen. Dette indebærer, at byudviklingen overvejende skal finde sted indenfor eller i tilknytning til Fingerbyen. Samtidig skal kommunecentrene være udgangspunkterne for den byudvikling, der skal sikre lokale udviklingsmuligheder også i det øvrige hovedstadsområde.

Med planlægningen for den nye bymidte sættes rammerne for en udvikling af Kokkedals detailhandel. Med udpegningen af en bymidte vil Kokkedal få en centerstruktur, der er mere ligeværdig med de tre øvrige byer i Fredensborg Kommune. Samtidig sikrer minimumsbutiksstørrelsen, at den nye detailhandel så vidt muligt supplerer detailhandlen i de øvrige byer.

Bymidten vil omfatte et område, der ligger i tilknytning til den eksisterende by og vil blive forbundet med funktionerne i bydelscentret ved Egevangen. Dermed fastholdes den klare grænse mellem by og land, der markeres af Helsingørsmotorvejen direkte vest for den nye bymidte, og der sker en udbygning af detailhandlen i funktionel sammenhæng med den eksisterende butiksstruktur i Kokkedal.

4.2 Sammenhæng med mål for detailhandlen

I Kommuneplan 2017-2029 for Fredensborg Kommune er der angivet følgende formål med retningslinjer for centerstrukturen:

- at sikre et varieret butiksudbud i kommunens bysamfund ved at fastholde kommunens overordnede detailhandelsstruktur,
- at sikre, at så mange nye butikker og andre byfunktioner som muligt placeres i bymidterne, hvor der er god tilgængelighed også for borgere uden bil, og
- at sikre at butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke kan indpasses i bymidterne, samles i enkelte centrale og let tilgængelige erhvervsområder. Hermed skabes også ny aktivitet på ekstensivt udnyttede erhvervs-ejendomme. For at undgå drypvis udflytning af små sunde virksomheder fastsættes en minimumsstørrelse for ejendomme til butiksformål på 7.000 m² ved Højvangen i Fredensborg. Aktuelt betyder det, at ejendommen Kongevejen 60 ved Højvangen kan overgå til butiksformål. Fremadrettet vil det betyde, at mindre ukoordinerede projekter undgås, da man skal op på et vist volumen for at kunne gennemføre yderligere butiksprojekter.

Planlægningen for en ny bymidte, der omfatter Cirkelhusgrunden og det nugældende bydelscenter ved Egevangen, sætter rammerne for en udvikling med udgangspunkt i den overordnede butiksstruktur. Den nye bymidte muliggør en udvikling af dagligvarehandlen i det nugældende bydelscenter, og en udbygning med fortrinsvist store udvalgswarebutikker samt mellemstore udvalgswarebutikker og enkelte mindre dagligvarebutikker på Cirkelhusgrunden, hvor der allerede i dag er detailhandel. Den nye udvalgswarehandel forventes i høj grad at ville supplere den eksisterende udvalgswarehandel i Kokkedal og Hørsholm, mens den

nye dagligvarehandel vil bidrage til lokalområdets forsyning. Den nye detailhandel vil således samlet set bidrage til et mere varieret butiksudbud.

Planlægningen sikrer desuden, at nye butikker placeres i tilknytning til de eksisterende byfunktioner i form af dagligvarebutikker, rådhus, servicehverv mv. i og ved bydelscentret og de nye byfunktioner som hotel, biograf og aktivitetsland ved FORMAT. I den foreløbige helhedsplan for bymidten påtænkes en disponering af Cirkelhusgrunden således, at afstanden bliver ca. 150 m mellem parkeringspladsen ved de to store dagligvarebutikker i det nuværende bydelscenter og de nye butikker på Cirkelhusgrunden. Der etableres en ny forbindelse til cykler og gående over Donse Å og mellem butikkerne på hver side heraf. Derved vil den nye detailhandel indgå i synergi med den eksisterende detailhandel, andre kundeorienterede funktioner og andre byfunktioner. De eksisterende funktioner i bydelscentret skaber en væsentlig kunderstrøm, og mange borgere færdes i forvejen i området til dagligt. Borgerne vil derfor få god mulighed for at kombinere indkøb i de nye butikker med andre daglige gøremål. Desuden vil placeringen ved flere busstoppesteder i et område, der er forbundet med cykelstier betyde, at også borgere uden bil, har mulighed for at besøge området.

Omdannelsen af Cirkelhusgrunden frigør et stort areal til byudvikling, og giver mulighed for indpasning af arealkrævende butikker, som f.eks. visse typer af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, hvilket kan bidrage til at understøtte kommuneplanens målsætning om at undgå "ukoordinerede" og "drypvise" projekter.

I Kommuneplan 2017-2029 er der desuden angivet retningslinjer for centerstrukturen. Følgende retningslinjer indeholder egentlige mål for detailhandlen:

1.3.1 Områder til centerformål skal ligge indenfor byområdet. Det enkelte områdes størrelse skal modsvare dets funktion, opland og vækstramme.

1.3.2 Områder til centerformål bør placeres på steder, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og bør ligge centralt ift. bydelens boligområder.

1.3.3 Antallet, størrelsen, sammensætningen og den indbyrdes placering af områder til centerformål bør afpasses, så det så vidt muligt sikres, at det enkelte område til centerformål er levedygtigt.

Den nye bymidte ligger indenfor det nuværende byområde. Bymidstens geografiske udstrækning og dens arealramme er afstemt med bymidtens funktion og forbrugsgrundlaget i oplandet. Den nye detailhandel vil påvirke den eksisterende detailhandel og bidrage til, at Kokkedal og Fredensborg Kommune bedre kan fastholde deres positioner og markedsandele i regionen.

Den nye bymidte vil ligge i tilknytning til motorvejen, og de nye udvalgswarebutikker vil forventeligt blive over 1.000 m² pr. butik på nær undtagelsesvist min. 300 m² og min. 500 m². Placeringen i tilknytning til det overordnede vejnet, og at mange af de nye butikker sandsynligvis vil sælge bolig-, have-, bil- og fritidsudstyr, hårde hvidevarer, elektronik og andre større varer, vil betyde, at den nye detailhandel vil appellere til kunder i bil. Samtidig vil den nye bymidte ligge tæt ved flere boligområder, et erhvervsområde og offentlige funktioner,

herunder rådhus. Det betyder, at bymidten ligger i kort afstand til mange lokale borgeres bopæle og centralt ift. mange borgeres daglige færden. Bymidten vil som i dag være betjent af flere buslinjer, der bl.a. forbinder bymidten med Kokkedal St. Der er cykelsti og fortov langs Egedalsvej, der forbinder bymidten med en række større boligområder.

Med planlægningen for bymidten skabes bedre mulighed for udvikling af detailhandlen i området. Placeringen i tilknytning til tre ankerfunktioner i form af de to eksisterende store dagligvarebutikker, der får mulighed for at udvide, og rådhuset sikrer en væsentlig kundestrøm til den nye udvalgsvarerhandel. Dermed skabes et udbud med den kritiske masse, der er nødvendig i den regionale konkurrence. Samtidig sikrer placeringen ved motorvejen og det overordnede vejnet den høje fremkommelighed og gode tilgængelighed, som forbrugerne efterspørger. Endeligt medfører placeringen i tilknytning til boligområderne et lokalt kundegrundlag. Det vurderes, at forholdene tilsammen betyder, at der sættes de planlægningsmæssige rammer for et levedygtigt centerområde.

4.3 Samlet vurdering

Det vurderes samlet set, at planlægningen for den nye bymidte i Kokkedal er i overensstemmelse med det definerede bymønster samt målene for detailhandlen, som angivet i Kommuneplan 2017-2029 for Fredensborg Kommune.

5 Tilstedeværelse og koncentration af byfunktioner

I det følgende redegøres jf. § 5 m, stk. 2 i Planloven for at udlægget af bymidten tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række byfunktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service mv. Desuden redegøres jf. § 11 e, stk. 5, nr. 4 for konsekvenserne for bymiljøet.

Indenfor det eksisterende bydelscenters afgrænsning er der registreret 4 butikker, heraf 3 dagligvarebutikker i form af Føtex, Rema 1000 og apotek, samt én udvalgsvarebutik i form af Skousen. Derudover er der indenfor bydelscentret registreret 2 servicefunktioner i form af fitnesscenter og frisør. Der udbydes p.t. et lejemål på 225 m² til f.eks. café. I tilknytning til bydelscentret, men uden for dets afgrænsning, ligger Fredensborg Rådhus og et menighedshus. På Cirkelhusgrunden findes et yderligere antal butikker og kundeorienterede servicefunktioner samt en skole. Som led i omdannelsen af Cirkelhusgrunden flytter skolen til en bygning syd for Cirkelhusgrunden, som suppleres med etableringen af nye skolefaciliteter. Nogle af butikkerne og de kundeorienterede servicefunktioner genetableres ved omdannelsen af Cirkelhusgrunden.

Yderligere detailhandel og andre nye funktioner på Cirkelhusgrunden vil medføre en øget kundestrøm til gavn for bylivet og bymiljøet i den nye bymidte. En ny stiforbindelse vil sikre fysisk-funktionel sammenhæng mellem den eksisterende byfunktioner, herunder eksisterende detailhandel i det eksisterende bydelscenter, og de nye byfunktioner, herunder FORMAT. Der påtænkes etableret en biograf og andre kundeorienterede funktioner i FORMAT, som det vurderes, at der mangler i oplandet i dag, og som der er efterspørgsel på. En ny biograf vil ligesom ny detailhandel genere en kundestrøm til gavn for bymiljøet. I modsætning til detailhandlen og mange af de øvrige kundeorienterede erhverv vil en biograf også bidrage til liv i aftentimerne, hvilket kan bidrage til at bymidten opleves mere tryk at færdes i.

5.1 Samlet vurdering

Der er i dag en tilstedeværelse af en række byfunktioner i området, der er omfattet af den nye bymidte. De eksisterende to store dagligvarebutikker og rådhuset udgør væsentlige ankerfunktioner i den nye bymidte, hvor der også etableres andre nye byfunktioner end detailhandel. Med etableringen af FORMAT på Cirkelhusgrunden vil der være en endnu større og væsentlig tilstedeværelse og koncentration af detailhandel og kundeorienterede funktioner i området, der udpeges som bymidte.

6 Tilgængeligheden til bymidten

Projektområdet ligger ved det overordnede vejnet med god synlighed fra både Usserød Kongevej og Helsingørmotorvejen og er kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for særligt bilister. Med omdannelsen af Cirkelhusgrunden skabes mulighed for at etablere gode tilkørsels- og parkeringsforhold for handlende i bil.

Årsdøgns trafikken på Helsingørmotorvejen ved den nye bymidte blev målt til 48.500 køretøjer i 2017. Antallet af køretøjer på afkørslen ved den nye bymidte blev målt til ca. 7.080 køretøjer med en stigning fra ca. 5.650 køretøjer i 2003. Tallene indikerer, at mange borgere dagligt passerer projektområdet, og at antallet har været stigende.



Figur 3. *Rendering af bebyggelse i den nye bymidte set fra motorvejen. Holscher Nordberg.*

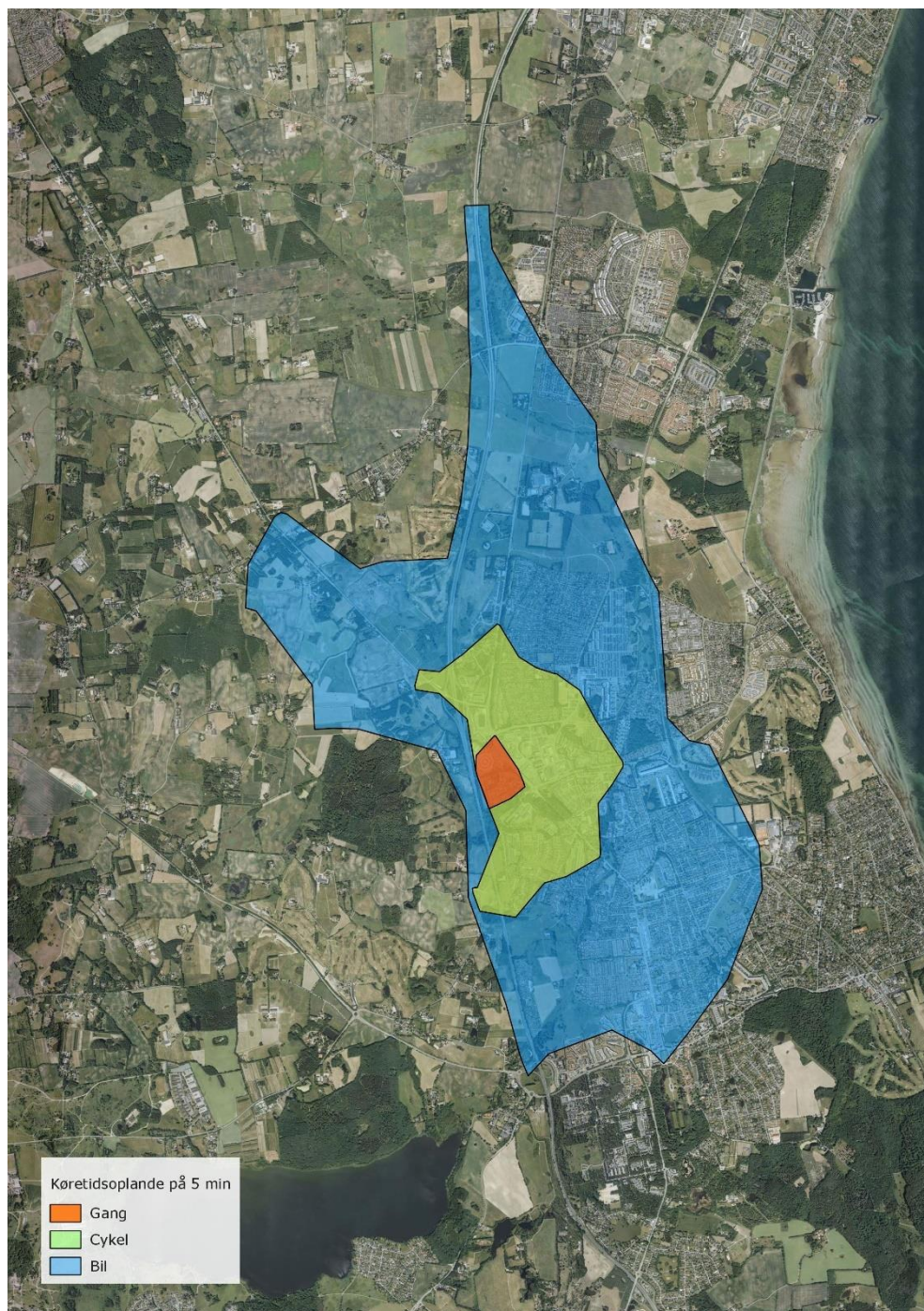
Området betjenes på tidspunktet for notatets udarbejdelse af buslinjerne 150S, 353, 354, 375R og 365R. Kokkedal St. ligger ca. 1,5 km fra den nye bymidte. Der er kombineret cykel- og gangsti langs Usserød Kongevej og Egedalsvej, der begge forbinder den nye bymidte med en række større boligområder i Kokkedal. FORMAT arbejder med muligheden for at etablere en shoppingbus mellem bl.a. Kokkedal bymidte og Hørsholm bymidte. En shoppingbus vil kunne forbedre tilgængeligheden til de to bymidter og fremkommeligheden mellem dem for rejsende med kollektiv transport. En shoppingbus vil kunne anspore kunder til i højere grad at besøge begge indkøbssteder på samme tur og bidrage til en vis synergi mellem FORMAT og den eksisterende detailhandel.

Området ligger i kort afstand til flere boligområder og kan nås inden for kort tid til fods eller på cykel. Kortet på næste side viser køretidsoplande à 5 min. i bil, på cykel og til fods. Som det fremgår, kan området nås fra mange af de nærliggende boligområder, og omkring 6.400 og 22.000 borgere vil få højst hhv. 5 og 10 minutter på cykel til den nye bymidte.

I det eksisterende bydelscenter er der i tilknytning til detailhandlen over 250 p-pladser og knap 400 p-pladser i weekenden, hvor rådhusets pladser må bruges af handlende. På nuværende tidspunkt påtænkes der på Cirkelhusgrunden etableret i størrelsesordenen 800 p-pladser, som vil betjene detailhandel, skole, boliger mv. Som led i planlægningen for Cirkelhusgrunden gennemføres bl.a. en trafik- og parkeringsanalyse, der vil afklare det mere præcise omfang af de nødvendige trafikale tiltag og antallet af parkeringspladser for at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken til og fra bymidten.

6.1 Samlet vurdering

Det vurderes samlet set, at planlægningen for den nye bymidte sikrer, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, så transportafstandene ifm. indkøb er begrænsede.



Figur 4. Køretidsoplande à 5 min. i bil, på cykel og til fods til den nye bymidte.

7 Omfanget af den eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende butiksstruktur i oplandet, centerstrukturen i oplandet beskrives i hovedtræk og den forventede nye detailhandel beskrives.

7.1 Eksisterende butiksstruktur

Omfanget af den eksisterende detailhandel i oplandet fordelt på geografi og hovedbranche beskrives i det følgende. Oplysningerne baserer sig på følgende daggrundlag:

- > Detailhandelsanalyse for Fredensborg Kommune, COWI, 2019
- > Detailhandelsanalyse for Hørsholm Kommune, ICP, 2019
- > Detailhandelsanalyse for Helsingør Kommune, ICP, 2018
- > Status og udviklingsmuligheder for Lillerød bymidte, ICP, 2018
- > Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune, ICP, 2019
- > Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen, Erhvervsstyrelsen, 2017
- > Detailhandelsportalen, COWI

Omsætningstal ældre end 2018 er fremskrevet til 2019 på baggrund af udviklingen i det sæsonkorrigerede værdiindeks.

7.1.1 Fredensborg Kommune

Der er 89 butikker i Fredensborg Kommune. Heraf er 39 dagligvarebutikker, 12 er beklædningsbutikker, 23 er øvrige udvalgsvarerbutikker og 15 er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), se Tabel 1.

ANTAL BUTIKKER I 2019					
Opland	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt
Fredensborg	14	6	13	5	38
Humlebæk	13	4	6	2	25
Nivå	5	2		2	9
Kokkedal	7		4	6	17
I alt	39	12	23	15	89

Tabel 1. Antallet af butikker i Fredensborg Kommune i 2019 fordelt på hovedbrancher og oplande.

Ifølge Detailhandelsanalysen for Fredensborg Kommune fra september 2014 var der 85 butikker i Fredensborg Kommune i 2014. Antallet af butikker er således steget med fire butikker i perioden 2014-2019.

Butikkerne i oplandet til Kokkedal har et samlet bruttoetageareal på ca. 18.450 m², hvilket svarer til ca. 42 % af det samlede bruttoetageareal i Fredensborg

Kommune. Cirka 4.900 m² eller ca. 27 % af bruttoetagearealet i oplandet til Kokkedal er dagligvarebutikker, ca. 3.500 m² eller ca. 19 % er beklædningsbutikker og øvrige udvalgsvarerbutikker og ca. 10.100 m² eller ca. 55 % er butikker med SPV, se Tabel 2.

BRUTTOETAGEAREAL I 2019 I CA. M ²						
Opland	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt	Andel
Fredensborg	5.800	750	3.050	4.970	14.550	33 %
Humblebæk	4.700	700	800	1.650	7.850	18 %
Nivå	1.100	400		1.950	3.450	8 %
Kokkedal	4.900	550	2.950	10.100	18.450	42 %
I alt	16.500	2.400	6.750	18.650	44.300	100 %
Arealerne er afrundet til nærmeste 50 m ² .						

Tabel 2. Bruttoetagearealet i Fredensborg Kommune i 2019 fordelt på hovedbrancher og oplande.

Den samlede omsætning i Fredensborg Kommune var ca. 1,1 mia. kr. i 2018 fordelt med ca. 825-840 mio. kr. på dagligvarer og ca. 250-270 mio. kr. på udvalgsvarer. Detailhandlen i oplandet til Fredensborg står for størstedelen af udvalgsvareromsætningen i kommunen, mens dagligvareomsætningen er mere ligeligt fordelt, se Tabel 3.

OMSÆTNINGEN I 2018 I CA. MIO. KR.					
Opland	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt	Andel
Fredensborg	265-275	100-120		375-385	35 %
Humblebæk	205-215	35-45		245-255	25 %
Nivå	*	*	*	65-75	5 %
Kokkedal	295-305	85-95		385-395	35 %
I alt	825-840	50-60	200-210	1.085-1.095	100 %
*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn. Omsætningen i Føtex er fordelt på hovedbrancher. Øvrig udvalgsvareromsætning i butikker med SPV indgår i tabellen.					

Tabel 3. Omsætningen ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer i Fredensborg Kommune i 2018 fordelt på hovedbrancher og oplande.

Handelsbalancen ekskl. nethandel² for Fredensborg Kommune er ca. 47 %. Handelsbalancen for dagligvarer er ca. 63 %, mens handelsbalancen for

² I beregningen af handelsbalancen er der taget højde for nethandlen, der er trukket ud af forbruget. I beregningen er det derfor borgernes forbrug i fysiske butikker, som holdes op til mod omsætningen i fysiske butikker, som input til den fysiske planlægning.

udvalgsvarer er 26 %. Handelsbalancen for udvalgsvarer udtrykker en handelsbalance for beklædning og øvrige udvalgsvarer på hhv. ca. 18 % og 30 %, se Tabel 4.

Handelsbalancerne er udtryk for væsentlige handelsunderskud inden for alle hovedbrancher. Det samlede handelsunderskud er godt 1,2 mia. kr. pr. år med knap 500 mio. kr. pr. år for dagligvarer og ca. 740 mio. kr. pr. år for udvalgsvarer. Handelsunderskuddet for udvalgsvarer er udtryk for et handelsunderskud for beklædning og øvrige udvalgsvarer på hhv. 255 mio. kr. og 485 mio. kr.

HANDELSBALANCER I CA. % 2018			
Opland	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Fredensborg	75	40	60
Humblebæk	65	15	45
Nivå	10-20	10	10-20
Kokkedal	80	30	60
Fredensborg Kommune	64	26	47
Handelsbalancerne for de enkelte oplande er afrundede grundet anonymitetshensyn.			

Tabel 4. Handelsbalancer i Fredensborg Kommune i 2018 fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer og oplande. Nethandlen er trukket ud af forbrugsgrundlaget i beregningen af handelsbalancerne.

7.1.2 Hørsholm Kommune

Der er 156 butikker i Hørsholm Kommune, se Tabel 5. Butikkerne har et samlet bruttoetageareal på ca. 67.100 m². Heraf er 8 butikker med SPV med et bruttoareal på ca. 16.400 m². Den samlede omsætning var ca. 1.721 mio. kr. i 2018.

Det samlede antal butikker er faldet fra 179 til 156 svarende til et fald på ca. 13 % i perioden 2010-2019. Samlet set er antallet af dagligvarebutikker faldet med 1, antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 21 og antallet af butikker med SPV er faldet med 1.

ANTAL BUTIKKER I 2019				
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV	I alt
Hørsholm bymidte	28	72	2	102
Rungsted Bytorv	6	4	-	10
I øvrigt	18	20	6	44
Hørsholm Kommune	52	96	8	156

Tabel 5. Antallet af butikker i Hørsholm Kommune i 2019 fordelt på hovedbrancher og områder.

Detailhandlen i Hørsholm Kommune har et samlet bruttoetageareal på 67.100 m² fordelt med ca. 24.300 m² på dagligvarer, ca. 26.400 på udvalgsvarer og ca. 16.400 m² på SPV, se Tabel 6.

BRUTTOETAGEAREAL CA. M ² I 2019				
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV	I alt
Hørsholm bymidte	15.700	22.400	400	38.500
Rungsted Bytorv	3.500	500	-	4.000
I øvrigt	5.100	3.500	16.000	24.600
Hørsholm Kommune	24.300	26.400	16.400	67.100

Tabel 6. Bruttoetagearealet i Hørsholm Kommune i 2019 fordelt på hovedbrancher og områder.

Hørsholm bymidte er med i alt 28 dagligvarebutikker, 72 udvalgswarebutikker og 2 butikker med særlig pladskrævende varer det største udbudspunkt i kommunen. Cirka 75 % af udvalgswarebutikkerne i Hørsholm Kommune ligger i Hørsholm bymidte. Udvalgswareomsætningen i Hørsholm bymidte var ca. 614 mio. kr. i 2018, svarende til ca. 79 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen. Samlet er der ca. 38.500 m² bruttoareal i Hørsholm bymidte, hvilket svarer til ca. 57 % af det samlede bruttoareal i Hørsholm Kommune.

Det vurderes, at handelsbalancen for dagligvarer for Hørsholm Kommune var 96 % i 2019, og at handelsbalancen for udvalgsvarer var ca. 125 %.

7.1.3 Helsingør Kommune

Der var 337 dagligvare- og udvalgswarebutikker i Helsingør Kommune i 2018, heraf lå 170 butikker i Helsingør bymidte, 22 butikker i Prøvestencentret mens 192 butikker lå i de resterende dele af kommunen, se Tabel 7. Derudover var der 17 butikker med SPV i kommunen.

ANTAL BUTIKKER I 2018					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Helsingør	79	57	51	51	238
Espergærde	14	10	7	7	38
Hornbæk	11	12	13	5	41
Ålsgårde/Hellebæk	4	1	0	0	5
Snekkersten	4			1	5
Tikøb	4				4
Kvistgård	1	1	1	3	6
Helsingør Kommune	117	81	72	67	337

Tabel 7. Antallet af butikker i Helsingør Kommune i 2018 fordelt på hovedbrancher og områder.

Dagligvare- og udvalgswarebutikkerne i Helsingør Kommune havde et samlet bruttoetageareal på ca. 116.400 m² i 2018 fordelt med ca. 59.400 m² på dagligvarer og ca. 47.000 m² på udvalgsvarer. De 17 butikker med SPV havde et samlet bruttoetageareal på ca. 35.000 m².

BRUTTOETAGEAREAL CA. M ² I 2018					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Helsingør	39.800	10.700	21.200	13.000	84.700
Espergærde	6.300	2.000	1.800	1.700	11.800
Hornbæk	5.200	1.700	2.000	1.200	10.100
Ålsgårde/Hellebæk	2.700	200			2.900
Snekkersten	2.700			300	3.000
Tikøb	1.600				1.600
Kvistgård	1.100	100	500	600	2.300
Helsingør Kommune	59.400	14.700	25.600	16.700	116.400

Tabel 8. Bruttoetagearealet i Helsingør Kommune i 2018 fordelt på hovedbrancher og områder.

Det vurderes, at dagligvare- og udvalgswareomsætningen i Helsingør Kommune vurderes var hhv. knap 2,1 mia. kr. og knap 1,2 mia. kr. i 2019. Omsætningen er omtrent ligeligt fordelt mellem Helsingør bymidte, den øvrige del af Helsingør by og den øvrige del af Helsingør Kommune.

OMSÆTNING I CA. MIO. KR. I 2020				
Område	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Helsingør bymidte	550	223	281	1.054
Prøvestencentret	*	*	*	632
Helsingør i øvrigt	*	*	*	459
Helsingør i alt	1.214	*	*	2.145
Espergærde i alt	*	*	*	364
Espergærde Centret	*	*	*	364
Espergærde i øvrigt	*	*	*	89
Espergærde i alt	348	51	57	453
Hornbæk i alt	280	40	39	359
Helsingør Kommune i øvrigt	214	*	*	235
Helsingør Kommune	2.056	362	801	3.220

Tabel 9. Omsætningen ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer i Helsingør Kommune i 2020 fordelt på hovedbrancher og områder.

*Kan ikke oplyses grundet anonymitetshensyn.

Handelsbalancen inkl. nethandel for Helsingør Kommune i 2019 var ca. 119 % for dagligvarer og ca. 123 % for udvalgsvarer, hvilket dækker over forskellige handelsbalancer for de områder, der tilsammen udgør kommunen, se Tabel 10.

HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL I CA. % I 2018		
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Helsingør-området	119	123
Espergærde-området	103	44
Hornbæk-området	191	74
Helsingør Kommune	115	87

Tabel 10. Handelsbalancer i Helsingør Kommune i 2018 fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer samt områder. Handelsbalancerne er inkl. nethandel.

7.1.4 Hillerød Kommune

I 2016 var der 276 butikker i Hillerød Kommune, hvoraf de 179 butikker lå i Hillerød. Ud af de 276 butikker var 80 dagligvarebutikker og 196 udvalgsvarebutikker, se Tabel 11.

ANTAL BUTIKKER I 2016					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Hillerød	40	60	36	43	179
Skævinge	4	1	1		6
Kommunen i øvrigt	36		42	13	91
Hillerød Kommune	80	61	79	56	276

Tabel 11. Antallet af butikker i Hillerød Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

Dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne havde et samlet bruttoetageareal på hhv. ca. 41.700 m² og 81.600 m² i 2016. Arealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker var omtrent ligeligt fordelt mellem Hillerød og den øvrige del af kommunen.

BRUTTOETAGEAREAL I CA. M ² BUTIKKER I 2016					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Hillerød	18.700	15.700	14.500	10.900	59.800
Skævinge	2.100	100	100		2.300
Kommunen i øvrigt	20.900		34.700	5.600	61.200
Hillerød Kommune	41.700	15.800	49.300	16.500	123.300

Tabel 12. Bruttoetagearealet i Hillerød Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

Dagligvare- og udvalgswareomsætningen i Hillerød Kommune vurderes at være hhv. i størrelsesordenen 1,71 mia. kr. og 2,17 mia. kr. i 2019. Handelsbalancen var ca. 114 % for dagligvarer og ca. 149 % for udvalgsvarer i 2016.

7.1.5 Allerød Kommune

I 2016 var der 72 butikker i Allerød Kommune. Heraf var 32 dagligvarebutikker og 40 udvalgswarebutikker, se Tabel 13. En analyse af Lillerød bymidte viser, at der var 41 butikker bymidten i 2018. Heraf var 17 dagligvarebutikker og 24 udvalgswarebutikker.

ANTAL BUTIKKER I 2016					
Område	Daglig- varer	Beklæd- ning	Boligudstyr	Øvrige ud- valgsvarer	I alt
Lillerød bymidte	14	15	7	9	45
Lyngby bymidte	6	1	1	3	11
Kommunen i øvrigt	12		4		16
Allerød Kommune	32	16	12	12	72

Tabel 13. Antallet af butikker i Allerød Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

ANTAL BUTIKKER I 2018					
Område	Daglig- varer	Beklæd- ning	Boligudstyr	Øvrige ud- valgsvarer	I alt
Lillerød bymidte	17	10	6	8	41

Tabel 14. Antallet af butikker i Lillerød bymidte i 2018 fordelt på hovedbrancher.

Dagligvare- og udvalgswarebutikkerne havde i 2016 et bruttoetageareal på hhv. ca. 17.600 m² og ca. 9.800 m². Mens dagligvarebutiksarealet var forholdsvis jævnt fordelt på Lillerød bymidte, Lyngby bymidte og den øvrige del af kommunen, var udvalgswarebutiksarealet koncentreret i Lillerød bymidte, se Tabel 15. Dagligvare- og udvalgswarebutikkerne i Lillerød bymidte havde et samlet bruttoetageareal på hhv. ca. 9.900 m² og ca. 7.400 m² i 2018, se Tabel 16.

BRUTTOETAGEAREAL I CA. M ² I 2016					
Område	Daglig- varer	Beklæd- ning	Boligudstyr	Øvrige ud- valgsvarer	I alt
Lillerød bymidte	7.400	3.200	2.300	2.400	14.900
Lyngby bymidte	4.000		700	100	5.700
Kommunen i øvrigt	6.200	100	100	600	6.800
Allerød Kommune	17.600	3.300	3.100	3.400	27.400

Tabel 15. Bruttoetagearealet i Allerød Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

BRUTTOETAGEAREAL I CA. M ² I 2018					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Lillerød bymidte	9.900	2.700	2.500	2.200	17.300

Tabel 16. Bruttoetagearealet i Lillerød bymidte i 2018 fordelt på hovedbrancher.

Det vurderes, at dagligvare- og udvalgswareomsætningen i Allerød Kommune vurderes var hhv. i størrelsesordenen 705 mio. kr. og 345 mio. kr. i 2019. Heraf vurderes det, at dagligvare- og udvalgswareomsætningen i Lillerød bymidte udgjorde hhv. ca. 375 mio. kr. og 175 mio. kr. i 2019, se Tabel 17. Handelsbalancen inkl. nethandel var ca. 97 % for dagligvarer og ca. 43 % for udvalgsvarer i 2016.

OMSÆTNING I CA. MIO. KR. I 2019			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Lillerød bymidte	375	175	550
Allerød Kommune	705	345	1.050

Tabel 17. Omsætningen i Lillerød bymidte og Allerød Kommune som helhed i 2019 fordelt på hovedbrancher.

7.1.6 Lyngby-Taarbæk Kommune

Der var 340 butikker i Lyngby-Taarbæk Kommune i 2018 fordelt med 100 dagligvarebutikker og 240 udvalgswarebutikker. Kgs. Lyngby er det største udbudspunkt med 249 butikker, svarende til 73 % af det samlede antal butikker i Lyngby-Taarbæk Kommune. Hovedparten af butikkerne i Kgs. Lyngby er udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Kgs. Lyngby udgør 85 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

46 % af udvalgswarebutikkerne i Kgs. Lyngby svarende til 87 butikker er beklædningsbutikker, mens 24 % er boligudstørsbutikker og 30 % er butikker med øvrige udvalgsvarer. Udvalgswarehandlen i Kgs. Lyngby er koncentreret i Lyngby Storcenter samt på Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej.

ANTAL BUTIKKER I 2018						
Område	Daglig- varer	Beklæd- ning	Bolig- udstyr	Øvrige ud- valgsvarer	SPV	I alt
Kgs. Lyngby	51	87	46	58	7	249
Lyngby	7	2	1	3	4	19
Virum	15	3	5	6	3	32
Sorgenfri	10	2		4		16
Lundtofte	10	2	1			13
Ulrikkenborg	4	1	4		1	10
Hjortekær	2					2
Taarbæk	1					1
Lyngby-Taarbæk Kommune	100	97	57	71	15	340

Tabel 18. Antallet af butikker i Lyngby-Taarbæk Kommune i 2018 fordelt på hovedbrancher og områder.

Detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune havde et samlet bruttoetageareal på ca. 159.800 m² i 2018 fordelt med ca. 37.300 m² på dagligvarer, 94.100 m² på udvalgsvarer og ca. 28.400 m² på SPV. Arealet af udvalgswarebutikker og butikker med SPV tegner sig for langt størstedelen af arealet, hvilket er udtryk for Lyngbys funktion som regional handelsby.

BRUTTOETAGEAREAL I CA. M ² I 2018						
Område	Daglig- varer	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige ud- valgsvarer	SPV	I alt
Kgs. Lyngby	15.300	41.200	32.000	14.400	3.600	106.500
Lyngby	4.100	400	100	300	22.400	27.300
Virum	6.200	700	2.100	600	2.300	11.900
Sorgenfri	4.200	500		800		5.500
Lundtofte	3.300	300	100			4.400
Ulrikkenborg	2.500	100	500		100	3.200
Hjortekær	1.600					1.600
Taarbæk	100					100
Lyngby-Taarbæk Kommune	37.300	43.200	34.800	16.100	28.400	159.800

Tabel 19. Bruttoetagearealet i Lyngby-Taarbæk Kommune i 2018 fordelt på hovedbrancher og områder.

Dagligvare- og udvalgswareomsætningen vurderes at være hhv. ca. 1,76 mia. kr. og ca. 3,13 mia. kr. i 2019. Handelsbalancen inkl. nethandel var ca. 102 % for dagligvarer og ca. 188 % for udvalgsvarer i 2017. Handelsbalancen for 188 % for udvalgsvarer udtrykker et væsentligt handelsoverskud, og at udvalgswarebutikkerne tiltrækker kunder fra et større opland uden for kommunen.

OMSÆTNING I CA. MIO. KR. I 2019			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Kgs. Lyngby	725	2.980	3.705
Virum/Sorgenfri	440	145	1.185
I øvrigt	605		
Lyngby-Taarbæk Kommune	1.765	3.125	4.890

Tabel 20. Omsætningen i Lyngby-Taarbæk Kommune i 2019 fordelt på hovedbrancher og områder.

7.1.7 Gentofte Kommune

Der var 106 dagligvarebutikker og 224 udvalgswarebutikker i Gentofte Kommune i 2016, heraf lå 113 butikker i Hellerup bymidte, se Tabel 21.

ANTAL BUTIKKER I 2016					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Ordrup bymidte	22	19	14	10	65
Charlottenlund bymidte	20	21	13	15	69
Hellerup bymidte	25	42	23	23	113
Vangede bymidte	8	2	1	2	13
Gentofte Kommune	17	5	4	7	33
Aflastningsområde			3	2	5
I øvrigt	14	4	9	5	32
Gentofte Kommune	106	93	67	64	330

Tabel 21. Antallet af butikker i Gentofte Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

Dagligvare- og udvalgswarebutikkerne havde et samlet bruttoetageareal på hhv. ca. 39.300 m² og 69.900 m² i 2016. Mens dagligvarebutiksarealet er forholdsvis jævnt fordelt, er udvalgswarebutiksarealet koncentreret i Hellerup bymidte og aflastningsområdet, se Tabel 22.

BRUTTOETAGEAREAL I CA. M ² I 2016					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Ordrup bymidte	5.200	1.500	1.500	800	9.000
Charlottenlund bymidte	7.400	2.300	1.800	1.800	13.300
Hellerup bymidte	13.700	18.100	3.700	3.000	38.500
Vangede bymidte	3.200	100	100	200	3.600
Gentofte Kommune	4.700	600	1.100	900	7.300
Aflastningsområde			30.000		30.000
I øvrigt	5.100	400	1.300	700	7.500
<i>Gentofte Kommune</i>	<i>39.300</i>	<i>23.000</i>	<i>39.500</i>	<i>7.400</i>	<i>109.200</i>

Tabel 22. Bruttoetagearealet i Gentofte Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

Det vurderes, at den samlede dagligvare- og udvalgsvareomsætning var hhv. i størrelsesordenen 2,10 mia. kr. og 2,54 mia. kr. i 2019. Handelsbalancen inkl. nethandel var ca. 69 % for dagligvarer og ca. 75 % for udvalgsvarer i 2016, hvilket udtrykker væsentlige underskud på handelsbalancerne.

7.1.8 Rudersdal Kommune

Der var 80 dagligvarebutikker og 116 udvalgsvarebutikker i Rudersdal Kommune i 2016. Butikkerne var jævnt fordelt på Birkerød bymidte, Holte bymidte, Nærum bymidte og Nærumvænge Torv, se Tabel 23.

ANTAL BUTIKKER I 2016					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Birkerød bymidte	26	13	10	12	61
Holte bymidte	18	13	14	11	56
Nærum bymidte	12	5	5	8	30
Nærumvænge Torv	24	9	11	5	49
<i>Rudersdal Kommune</i>	<i>80</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>36</i>	<i>196</i>

Tabel 23. Antallet af butikker i Rudersdal Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

Dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne havde et samlet bruttoetageareal på hhv. ca. 30.700 m² og 22.900 m² i 2016. Mens dagligvarebutiksarealet er forholdsvis jævnt fordelt, findes en forholdsvis stor andel af udvalgsvarebutiksarealet i Birkerød bymidte, se Tabel 24.

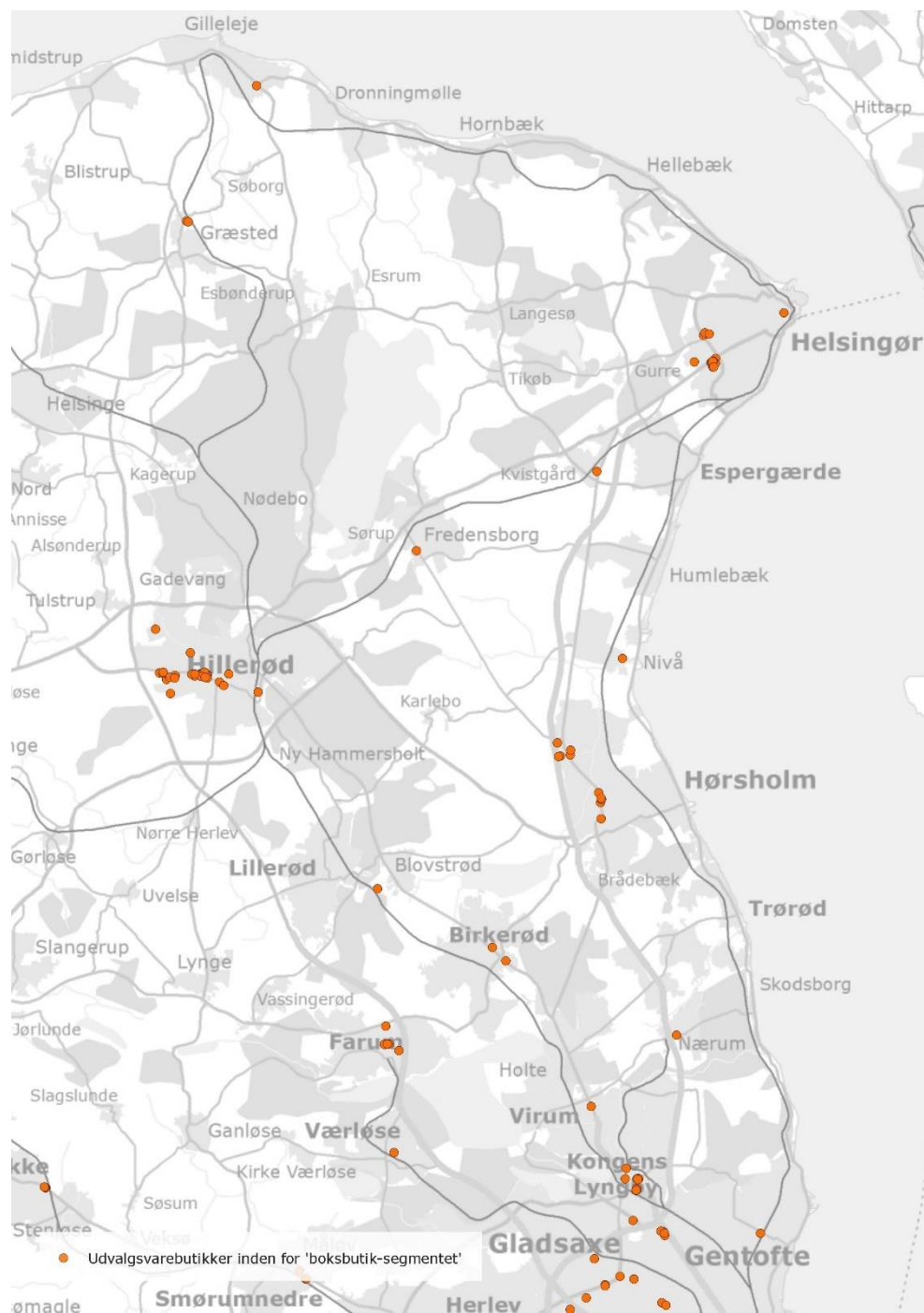
BRUTTOETAGEAREAL I CA. M ² I 2016					
Område	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Birkerød bymidte	8.700	2.400	5.000	2.600	18.700
Holte bymidte	6.700	1.800	2.400	1.600	12.500
Nærum bymidte	4.800	900	800	1.700	8.200
Nærumvænge Torv	10.500	1.100	2.000	600	14.200
Rudersdal Kommune	30.700	6.200	10.200	6.500	53.600

Tabel 24. Bruttoetagearealet i Rudersdal Kommune i 2016 fordelt på hovedbrancher og områder.

Det vurderes, at dagligvare- og udvalgswareomsætningen i Rudersdal Kommune vurderes var i størrelsesordenen hhv. 1,52 mia. kr. og 625 mio. kr. i 2019. Handelsbalancen inkl. nethandel var ca. 86 % for dagligvarer og 34 % for udvalgsvarer i 2016, hvilket udtrykker væsentlige handelsunderskud, særligt inden for udvalgsvarer.

7.1.9 Store udvalgswarebutikker

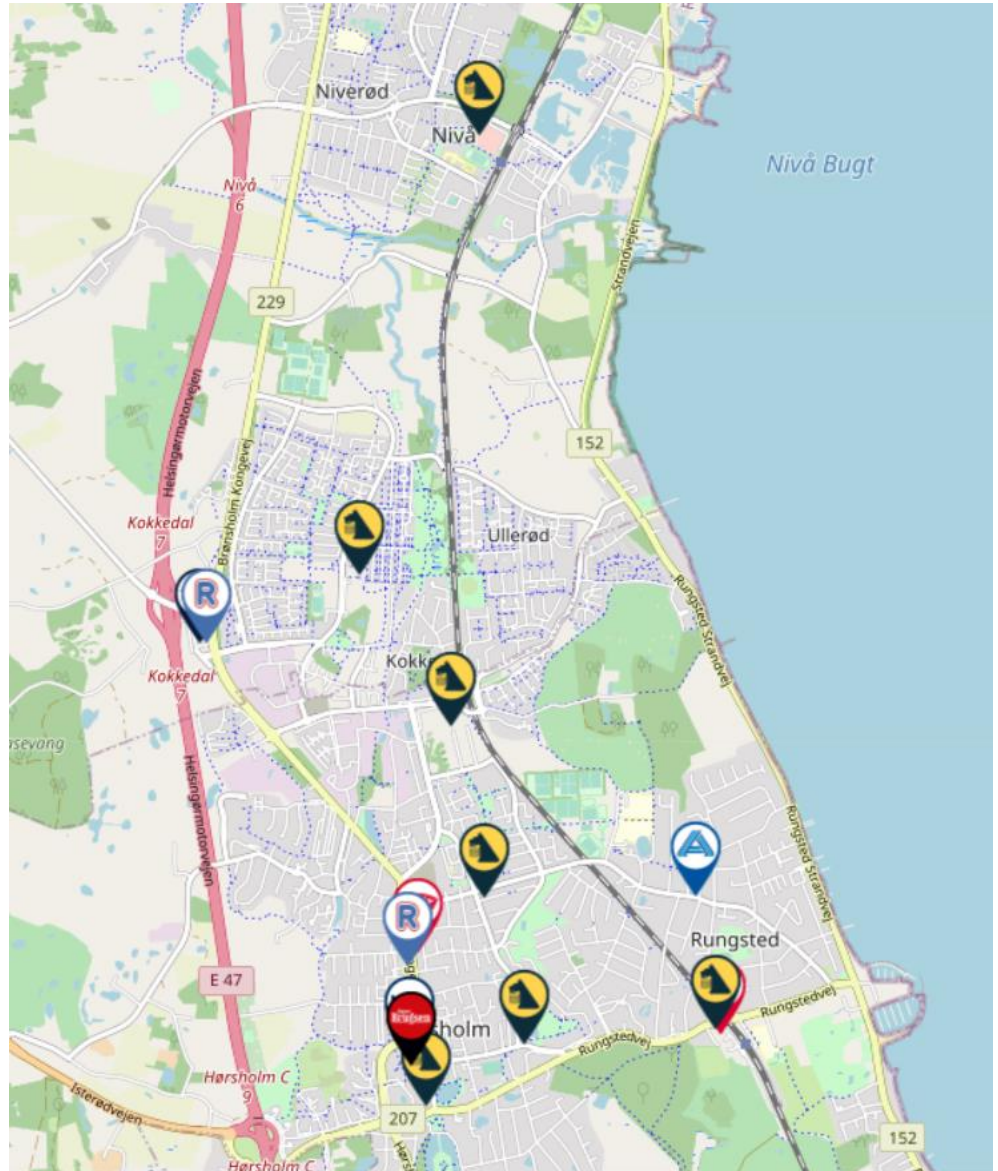
Den forventede nye detailhandel vil fortrinsvist konkurrere med større udvalgswarebutikker og butikker med SPV inden for 'boksbutik-segmentet', dvs. udvalgswarebutikker som JYSK, thansen, Elgiganten, Power, jem & fix, Biltema m.fl. samt IKEA og Bilka. Figur 5 viser placeringerne af sådanne udvalgswarebutikker i influensområdet. Som det fremgår, er Lyngby, Hillerød og Helsingør de væsentligste udbudspunkter nær Kokkedal og Hørsholm.



Figur 5. Udvalgswarebutikker inden for 'boksbutik-segmentet' i influensområdet til FORMAT.

7.1.10 Store dagligvarebutikker

Udvidelsen af Føtex og Rema 1000 vil fortrinsvist konkurrere med andre store dagligvarebutikker. Figur 6 viser placeringerne af sådanne dagligvarebutikker i influensområdet.

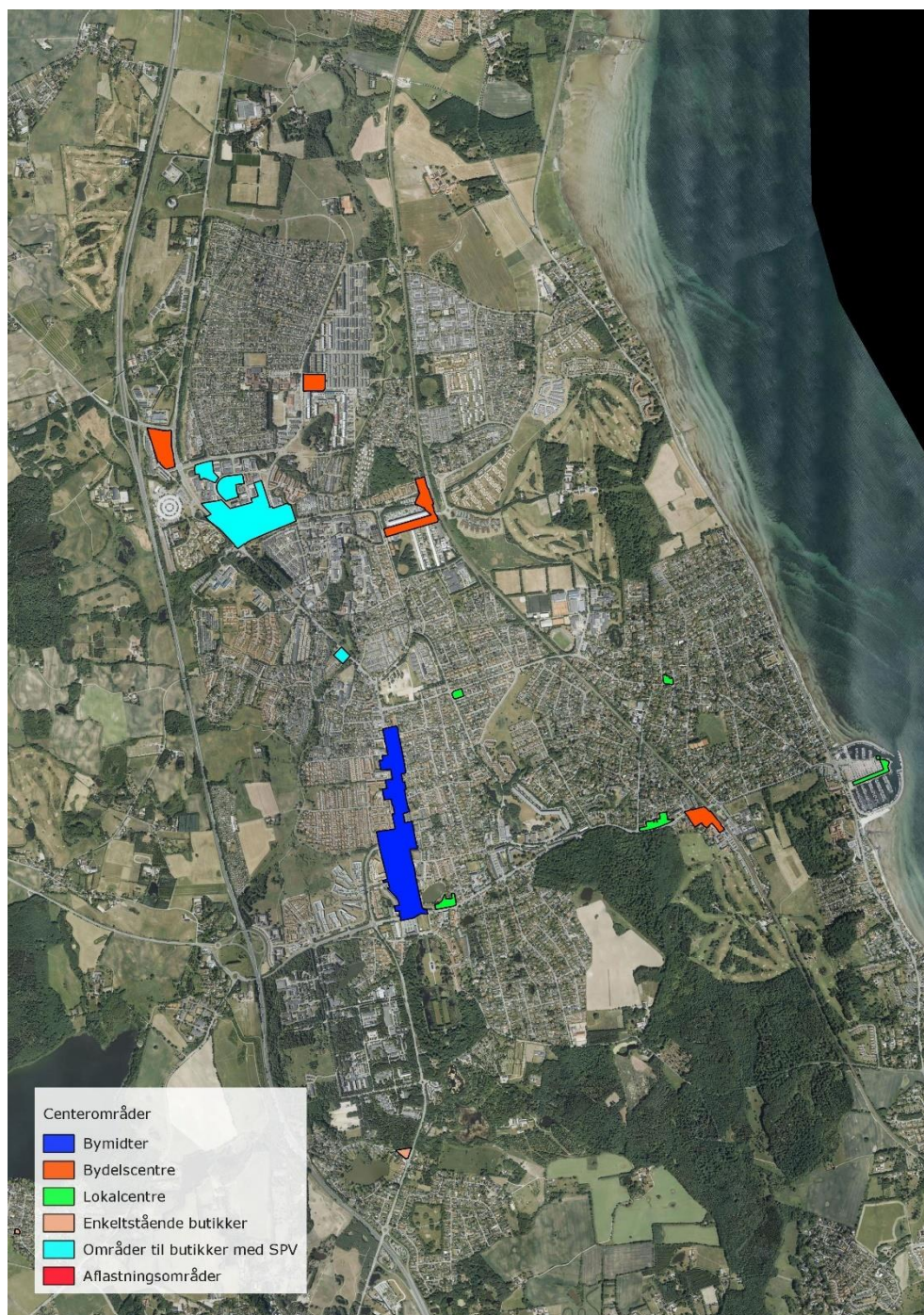


Figur 6. Store dagligvarebutikker i influensområdet til udvidelsen af Føtex og Rema 1000. Detailhandelsportalen.dk.

7.2 Eksisterende centerstruktur

Centerstrukturen i Kokkedal består i dag af fire bydelscentre ved hhv. Holmegårdscetret, Egevangen, Kokkedal St. og Rungsted Kyst St samt en række lokalcentre. I alle fire bydelscentre er dagligvaresiden altdominerende, og der er kun enkelte supplerende udvalgswarebutikker. I centerhierakiet er bydelscentrene og lokalcentrene underordnet bymidten, i dette tilfælde Hørsholm bymidte, som en del af et sammenhængende byområde. Desuden er der udpeget et område til butikker med SPV i erhvervsområdet Kokkedal Industripark.

Centerstrukturen i oplandet til Hørsholm bymidte fremgår af Figur 6. Bymidterne og aflastningsområderne samt oplandet til FORMAT fremgår af Figur 19.



Figur 7. Nugældende centerstruktur i Kokkedal og Hørsholm.

7.3 Forventet ny detailhandel

Den påtænkte planlægning vil give muligheder for forskellige udbygninger. Ved en fuld udbygning med 27.000 m² udvalgswarebutikker forventes det, at butikkerne hovedsageligt vil være mellem 1.000-4.000 m². Der forventes brancher, der forhandler møbler, hvidevarer, elektronik, sportsudstyr og dyreartikler mv. Området indrettes med de enkelte butikker i en samlet bebyggelse bundet sammen af fælles udenomsarealer. Forventningerne baserer sig på den foreløbige helhedsplan for området og interesserede lejere.

De 1.700 m² til dagligvarer vil blive udnyttet i form af udvidelser af Føtex og Rema 1000 på i alt 700 m² og i form af mindre dagligvarebutikker på op til 250 m² pr. butik og hovedsageligt 150-200 m² pr. butik.

Baseret på tilgængelig viden om lignende butikskoncepter i andre byer i Hovedstadsområdet og den fremtidige konkurrencesituation anslås omsætningen i 1.700 m² dagligvarebutikker og 27.000 m² udvalgswarebutikker at ville udgøre i størrelsesordenen 710 mio. kr. pr. år omkring år 2024, se Tabel 25.

OMSÆTNING I NY DETAILHANDEL		
	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Bruttoetageareal	1.700 m ²	27.000 m ²
Arealintensitet	Ca. 35.000 kr. pr. m ² pr. år.	Ca. 24.000 kr. pr. m ² pr. år
Omsætning	Ca. 60 mio. kr. pr. år.	Ca. 650 mio. kr. pr. år

Tabel 25. Arealintensitet og omsætning for de 1.700 m² dagligvarebutikker og 27.000 m² udvalgswarebutikker.

8 Forbrugsgrundlag og arealbehov

De seneste ca. 10 år har budt på stigende urbanisering, både økonomisk afmatning og vækst, en stigende nethandel og øget konkurrence mellem detailhandlen i kommunerne. Fredensborg Kommune har et væsentligt underskud på handelsbalancen, da lokale borgere i høj grad køber ind uden for kommunen. Bedre balance mellem omsætning og forbrug i Fredensborg Kommune forudsætter store udbygninger af detailhandlen. Hvor store udbygninger, der mere præcist er behov for, afhænger af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Særligt befolkningsudviklingen og privatforbruget er styrende for udviklingen i forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, borgernes valg af indkøbssted samt omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.

Særligt følgende har således indflydelse på detailhandlen i Fredensborg Kommune:

- > Fredensborg Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i turismen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen, handelsbalancen, omsætningen pr. m² og turismen er hver især forbundet med usikkerheder, og der er derfor opstillet et scenarie for udviklingen i borgernes forbrug i de fysiske butikker og behovet for yderligere areal. Scenariet beskriver udviklingen frem mod omkring år 2031 omtrent svarende til en 12-årig planperiode.

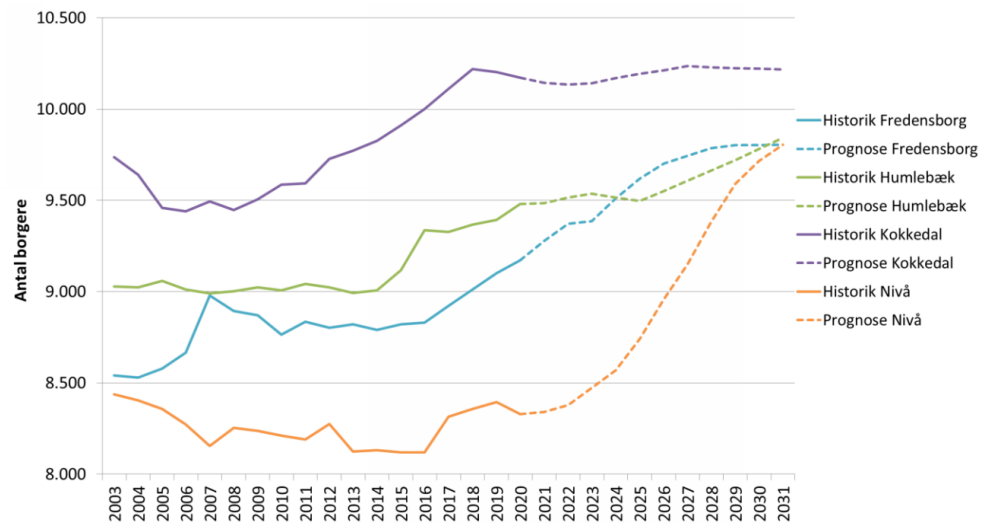
I afsnit 8.1 beskrives udviklingen i forbrugsgrundlaget, og i afsnit 8.3 beskrives udviklingen i arealbehovet. Behovet for yderligere areal vurderes for hhv. Fredensborg Kommune samt for oplandet til den nye bymidte med udgangspunkt i handelsbalancerne.

8.1 Forbrugsgrundlag

I det følgende redegøres for udviklingen i kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, den forventede udvikling i forbruget af detailhandelsvarer, og hvordan udviklingerne samlet set påvirker forbrugsgrundlaget for detailhandlen.

8.1.1 Befolkningsvækst

Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlen. Ifølge Fredensborg Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet stige med ca. 2.530 borgere eller godt 6 % i perioden 2019-2031. Med dagens forbrugstal svarer befolkningstilvæksten til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer og udvalgsvarer i fysiske butikker på hhv. ca. 75 mio. kr. og godt 55 mio. kr.



Figur 8. Befolkningsprognose 2020 for de enkelte bysamfund i Fredensborg Kommune.

Der forventes forskellige udviklinger i indbyggertallet i de forskellige dele af kommunen frem mod 2031. Prognoserne for de enkelte prognoseområder fremgår af Figur 8; indbyggertallet i Fredensborg, Humlebæk og især Nivå forventes at stige, mens indbyggertallet for Kokkedal forventes stort set uændret. De forskellige udviklinger i indbyggertallet er med til at sætte forskellige rammer for udviklingen af de dele af detailhandlen, der er mere lokalt orienteret. Det er især dagligvarebutikkerne, der henvender sig til lokaloplande og dermed påvirkes mere direkte af ændringer i det lokale kundegrundlag. Udvalgswarebutikkerne betjener større oplande, og påvirkes derfor i højere grad af udviklingen i kundegrundlaget i kommunen som helhed.

De ca. 18-27.700 m² nye etageboliger, der jf. den aktuelle helhedsplan ønskes etableret i den nye bymidte, indgår ikke i den seneste befolkningsprognoses boligbyggeprogram. Forudsættes en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 100 m² og ca. 2,4 tilflyttere pr. bolig, så svarer udbygningen med dagens forbrugstal til tilvækst i det årlige forbrugsgrundlag på ca. 15-20 mio. kr. for dagligvarer og ca. 10-15 mio. kr. for udvalgsvarer.

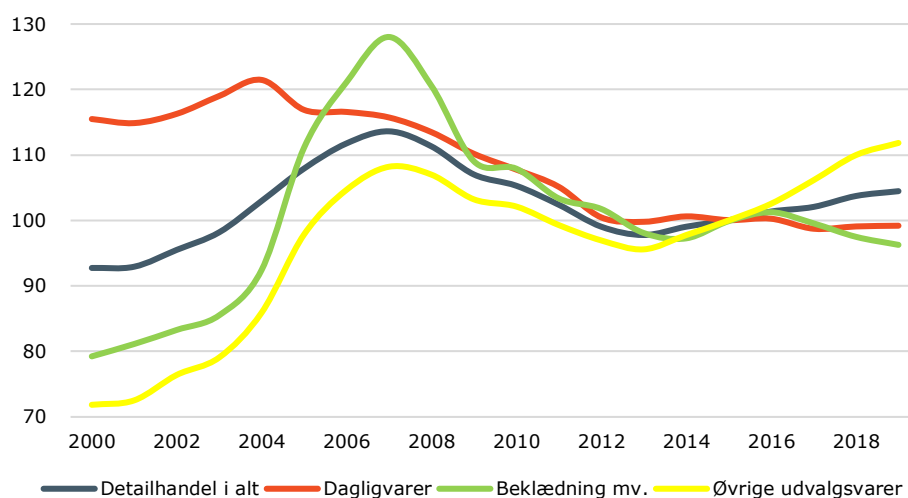
8.1.2 Privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen på landsplan faldet med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005³.

³ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder, der er data tilgængeligt for.

- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2019 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2019 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit højeste.

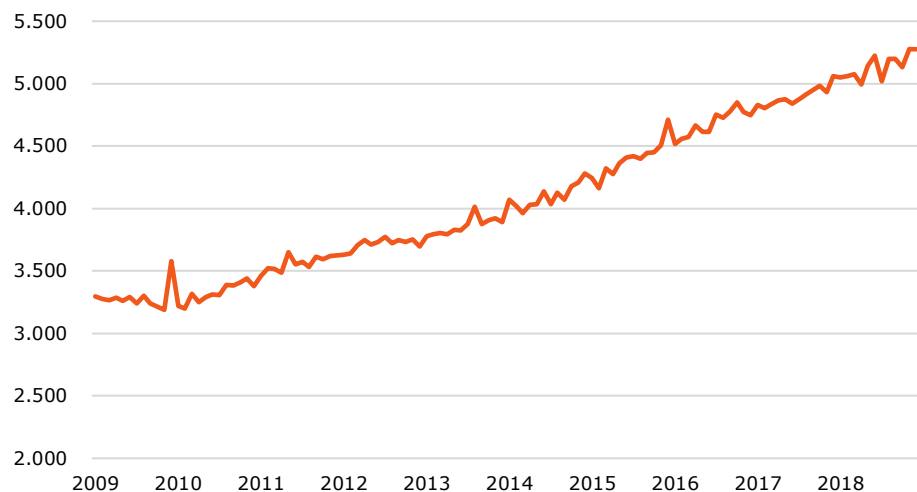


Figur 9. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

UDVIKLINGEN INDEN FOR DAGLIGVARER

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed flyttes en del af forbruget fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Væksten i udespisningen reducerer omsætningen – og i sidste ende behovet – for fysiske dagligvarebutikker.

Dagligvarekæderne er i stigende grad opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger, click-and-collect ordninger med drive-in mv. Hvis dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.



Figur 10. Salg mio. kr. i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche.

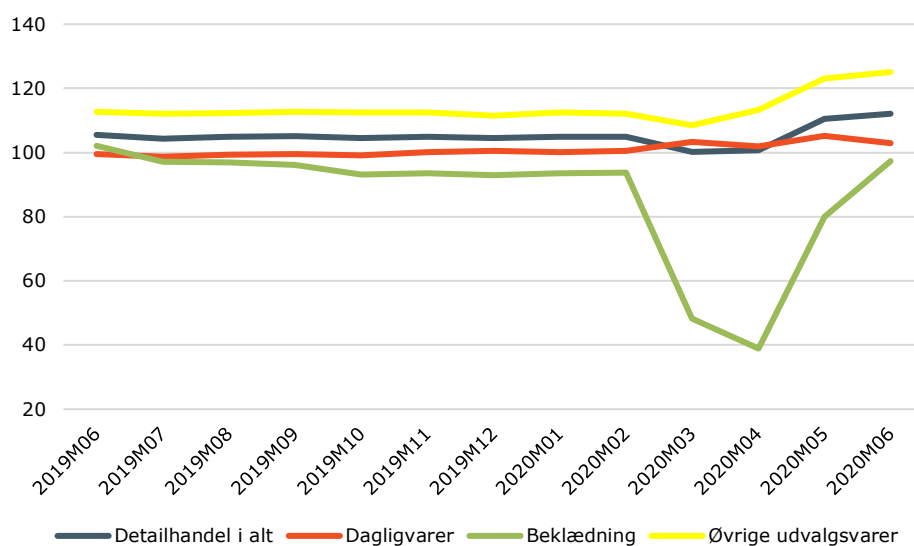
UDVIKLINGEN INDEN FOR UDVALGSVARER

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr, i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgangene 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer og beklædning, har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 7 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

EFFEKTER AF CORONA

Figur 11 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Coronakrisen, og i den første tid efter genåbningen. Som det fremgår, har omsætningen udviklet sig forskelligt for de enkelte hovedbrancher.



Figur 11 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden juni 2019 – juni 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Mest markant har udviklingen været inden for beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > at beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere har valgt at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsikkerhed,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne inden for beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- > at de udenlandske turisters forbrug er udeblevet, og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- > at mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke har spist i arbejdspladssens kantine som normalt,
- > at der har ikke været mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- > at der er sket en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- > at dele af forbrugerne har hamstret eller købt stort ind under krisens start.

Det øvrige udvalgsvarerforbrug er steget, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- > at mange borgere har udnyttet den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og
- > at byggemarkeder og plantecentre har kunnet holde åbent.

De seneste danske og udenlandske tal viser, at forbrugertilliden hastigt er på vej tilbage mod et normalniveau, se Figur 11.

I udkastet til lovforslaget om udbetaling af dele af de indefrosne feriepenge fremgår, at man forventer en markant stimulering af privatforbruget, som skønnes at blive øget med ca. 16,5 mia. kr. i det første år efter udbetalingen. En del af forbruget vil blive lagt i detailhandlen.

Den fremtidige udvikling er dog usikker og afhænger også af, hvordan eksportmarkederne omkring Danmark udvikler sig. På baggrund af Nationalbankens og Det Økonomiske Råds forventninger, er det forudsat, at privatforbruget fremover vil vokse i et 12-årigt tidsperspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge.

8.1.3 Engagement i udviklingen af detailhandlen

Fredensborg Kommune har et markant handelsunderskud for udvalgsvarer. En forbedring af handelsbalancen forudsætter store udbygninger af detailhandlen. Fredensborg Kommunes engagement i udviklingen af detailhandlen og andre kundeorienterede erhverv har derfor stor betydning. Det gælder f.eks. lokalisering af store dagligvare- og udvalgswarebutikker, udvikling af et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med flere boliger, en indsats for at styrke butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder og små specialbutikker mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde med handelslivet og grundejerne, som ligeledes er med til at sætte rammerne for detailhandlens udvikling.

8.1.4 Udviklingen i turismen

Turismen har betydning for detailhandlen. Om de senere års positive udvikling i turismen fortsætter, er vanskeligt at vurdere. Flere turister og besøgende ved f.eks. Louisiana og Fredensborg Slot vil have en positivt afsmittende effekt de nærliggende kundeorienterede erhverv, herunder detailhandlen. Turismens samlede betydning for detailhandlen i Fredensborg Kommune vurderes dog et være forholdsvis begrænset. I vurderingerne af arealbehovet er det forudsat, at turismen bliver på det nuværende niveau, og at turisterne bruger ligeså mange penge i detailhandlen som i dag.

8.2 Nethandel, handelsbalance og arealintensitet

Udviklingen i arealbehovet, dvs. behovet for fysiske butikker, afhænger bl.a. af, hvor stor en andel af forbruget, der lægges i netbutikker. Desuden afhænger arealbehovet af, om detailhandlen i oplandet vinder eller taber markedsandele ift. andre indkøbssteder, og om butikkerne bliver mere eller mindre effektive, dvs. om omsætningen kan ske på et mindre areal eller større areal.

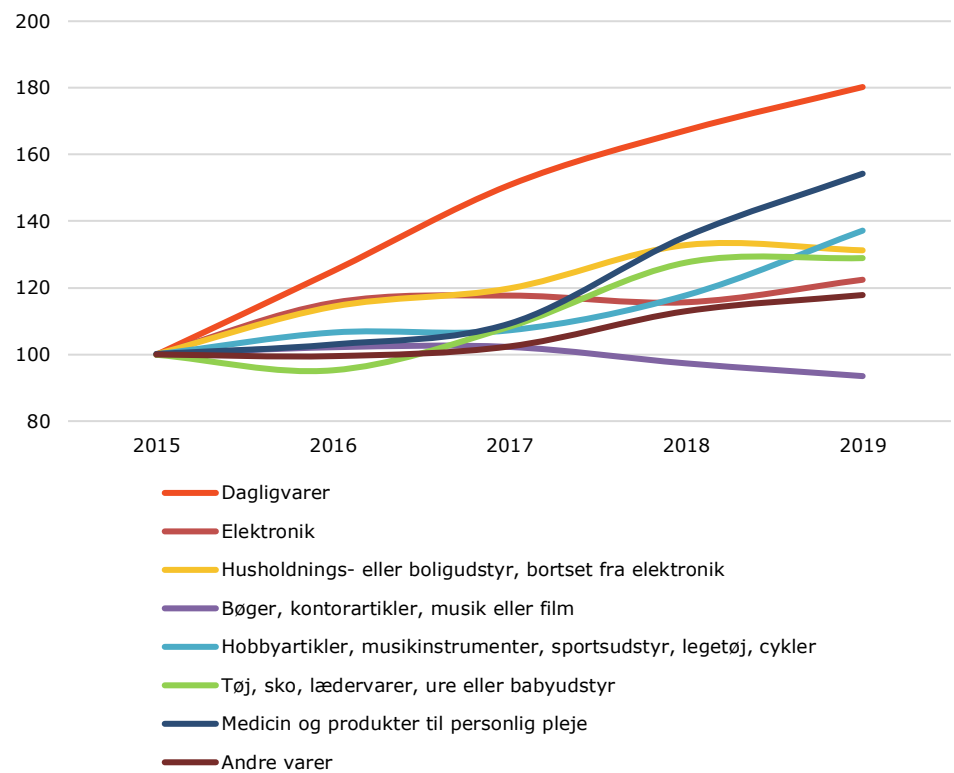
Udviklingerne i nethandlen, handelsbalancen og arealintensiteten og deres samlede betydning for arealbehovet frem mod 2031 beskrives i det følgende. Behovet for yderligere areal er vurderet for hhv. Fredensborg Kommune og oplandet til den nye bymidte.

8.2.1 Stigende nethandel

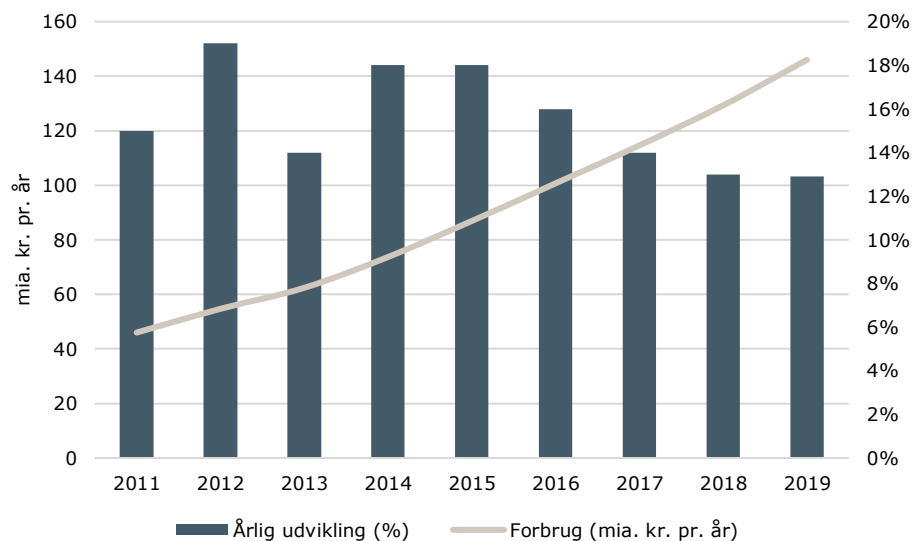
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. I 2019 rundede nethandlen 145 mia. kr. Der flyttes fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disposable forbrug i 2016 blev lagt i netbutikker. Nethandelsandelen for udvalgsvarer vurderes at ligge på godt 20 % for udvalgsvarer og knap 3 % for dagligvarer på landsplan. Nethandelsandelen i Fredensborg Kommune vurderes at ligge lidt over landsgennemsnittet. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig, og f.eks. bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online, se Figur 12.

Tal for udviklingen i nethandlen peger på, at nethandlen fortsat vokser, men at vækstraten har været aftagende siden 2015, og at udviklingen kan være på vej væk fra årlige tocifrede vækstrater, se Figur 13. Om udviklingen flader ud, vil dog bl.a. afhænge af om store spillere som Amazon etablerer sig i det danske marked og om væksten i nethandlen under Coronakrisen er midlertidig eller fortsætter.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en butik i fysisk form, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker. I november 2018 udgjorde nethandlen 10 % af den danske detailhandels samlede omsætning.



Figur 12. *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med fysiske varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*



Figur 13. *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH). Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

Det forudsættes samlet set, at nethandelsandelen for udvalgsvarer stiger til godt 25 % frem mod 2031, og at nethandelsandelen for dagligvarer stiger til godt 4 %. I vurderingen af arealbehovet er det således forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke vil få et egentligt gennembrud i form af f.eks. udbredt brug af måltidskasser. Det forudsættes desuden, at nethandlen med udvalgsvarer fortsat vil vokse, men at vækstraten aftager svarende til udviklingen i de seneste 5-6 år.

8.2.2 Stigninger i handelsbalancerne

Handelsbalancen er et udtryk for hvor stor en markedsandel detailhandlen i et opland har. Handelsbalancen beregnes ved at dividere omsætningen i detailhandlen i oplandet med forbruget fra borgere bosiddende i oplandet. En handelsbalance over 100 % udtrykker, at detailhandlen oplandet tiltrækker kunder udefra, mens en handelsbalance på under 100 % udtrykker, at oplandet er underforsynet.

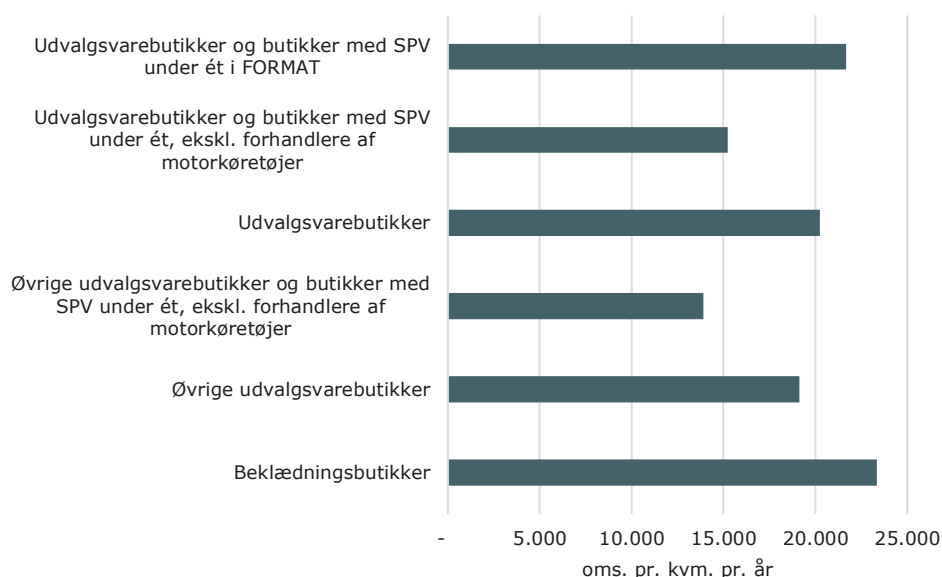
Fredensborg Kommune har i dag en handelsbalance på ca. 64 % for dagligvarer og 26 % for udvalgsvarer. Handelsbalancerne er udtryk for meget væsentlige handelsunderskud inden for alle hovedbrancher. Det samlede handelsunderskud er godt 1,2 mia. kr. pr. år med knap 500 mio. kr. pr. år for dagligvarer og ca. 740 mio. kr. pr. år for udvalgsvarer. Den forventede udvalgswareomsætning i FORMAT er således mindre end handelsunderskuddet for Fredensborg Kommune for udvalgsvarer.

Den nye detailhandels placering ved det overordnede vejnet betyder, at butikken vil appellere til borgere fra et større opland end en mere lokalt orienteret detailhandel. Etableringen af den nye detailhandel vil medføre stigninger i handelsbalancerne, hvilket udtrykker at Fredensborg Kommune erobrer markedsandele. I beregningen af behovet for yderligere areal er det forudsat, at handelsbalancen for hhv. beklædning og øvrige udvalgsvarer stiger fra ca. 19 % til 30 % og fra ca. 30 % til 100 %.

8.2.3 Arealintensitet

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede stigning i forbrugsgrundlaget også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald ville omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Det er forudsat, at den forventede stigning i forbrugsgrundlaget skaber et behov for en modsvarende udbygning af butiksstrukturen.

Behovet for yderligere areal i Fredensborg Kommune er beregnet for et scenarie hvor omsætningen pr. m² pr. år vil være konstant i den eksisterende detailhandel, hvor omsætningen pr. m² i nye dagligvarebutikker og beklædningsbutikker vil svarende til omsætningen i eksisterende dagligvarebutikker og beklædningsbutikker, og hvor omsætningen i nye øvrige udvalgswarebutikker og butikker med SPV vil være lidt højere end i eksisterende øvrige udvalgswarebutikker og butikker med SPV. Arealintensiteten i den eksisterende detailhandel og i den forventede detailhandel i FORMAT fremgår af Figur 14.



Figur 14. Arealintensitet i udvalgswarehandlen i Fredensborg Kommune. Udvalgswarebutikkerne og butikker med SPV under ét i Fredensborg Kommune har en gennemsnitlig omsætning pr. m² på ca. 20.000 kr. pr. år. Det forventes, at udvalgswarebutikkerne og butikkerne med SPV i FORMAT vil være mere effektive og i gennemsnit omsætte for ca. 24.000 kr. pr. år omkring år 2024.

8.3 Samlet vurdering af arealbehov

Vurderingen af behovet for yderligere areal i Fredensborg Kommune, kan i hovedtræk beskrives ved:

- > en vækst i forbruget som i perioden frem til omkring 2007, hvilket betyder vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer;
- > at væksten i nethandlen bliver mindre markant;
- > at dagligvarehandlen i Fredensborg Kommune erobrer markedsandele;
- > at beklædningsbutikker øger deres markedsandel lidt;
- > at handel med øvrige udvalgsvarer i Fredensborg Kommune erobrer markedsandele som følge af en større udbygning, så der vil være balance mellem omsætning og forbrug;
- > at omsætningen pr. m² er konstant i den eksisterende detailhandel og nye dagligvarebutikker, men højere i nye udvalgswarebutikker; og
- > at indbyggertallet stiger jf. befolkningsprognose 2020.

Scenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen særligt inden for øvrige udvalgsvarer frem til 2031. Det kan være en udbygning med ny detailhandel i den nye bymidte i Kokkedal og andre steder i Fredensborg Kommune. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at vækstraten i nethandlen aftager, og at der bruges flere penge på udvalgsvarer i fysiske butikker.

8.3.1 Areal til udvalgswarebutikker

Samlet set vil der blive behov for en udvidelse af butiksarealet med op mod ca. 5.700 m² til dagligvarer og ca. 30.000 m² til udvalgswarebutikker og butikker med SPV under ét ekskl. forhandlere af motorkøretøjer. De ca. 30.000 m² dækker over et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på ca. 2.100 m² og et behov for yderligere areal til butikker med øvrige udvalgsvarer og butikker med SPV under ét ekskl. forhandlere af motorkøretøjer på godt 29.000 m². Behovet for yderligere areal til butikker, der forhandler øvrige udvalgswarebutikker, afhænger i høj grad af hvilke butikker, der bliver tale om. I beregningerne er der taget udgangspunkt i, at omsætningen pr. m² i den eksisterende detailhandel er konstant mens de nye butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer, er mere effektive og omsætter for ca. 24.000 kr. pr. m² pr. år. Hvis behovet derimod imødekommes med en udbygning bestående af butikker med samme arealintensitet, som de nuværende butikker i Fredensborg, der forhandler øvrige udvalgsvarer, vil der blive behov for et større areal.

Det bemærkes, at de beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Butikslukninger kan øge behovet for yderligere areal, mens nyetableringer kan reducere behovet. Ændringer i forbruget udmøntes i ændret omsætning i eksisterende butikker. Samtidig medfører ændringer i indkøbsmønstrene også behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for derved at opnå et tidssvarende butiks-koncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

Det bemærkes desuden, at detailhandlen et dynamisk erhverv, som betyder, at der er et løbende behov for fornyelse af detailhandlen. Også af den grund er der behov for et passende areal til fornyelse og udvikling.

8.3.2 Areal til butikker med SPV

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler SPV. Ifølge praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med SPV. Med den nye Planlov er definitionen af særligt pladskrævende varer opblødt en anelse.

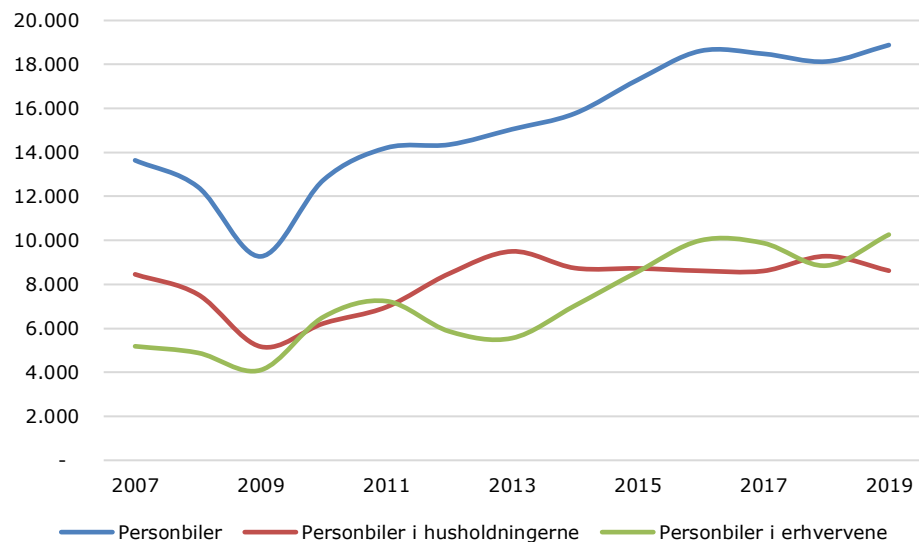
Der er i de senere år sket en brancheglidning og butikker indenfor hovedbranchen SPV forhandler i stigende grad også øvrige udvalgsvarer. Eksempler er byggemarkeder og plantecentre, som ofte har et stort butiksudsnit med øvrige udvalgsvarer. Varesortimentet i byggemarkederne er udvidet til også at omfatte cykler, møbler, visse typer elektronik, farvehandel og standardiseret beklædning.

Butikkerne med SPV i Fredensborg Kommune står for godt $\frac{1}{3}$ af den øvrige udvalgswareomsætning i kommunen. Det vurderes på den baggrund, at i størrelsesordenen $\frac{1}{3}$ af behovet for yderligere øvrige udvalgswarebutikker vil kunne imødekommes i form af butikker med SPV, der også sælger øvrige udvalgsvarer. Butikkerne med SPV, der forhandler øvrige udvalgsvarer, er mere arealekstensive end de almindelige udvalgswarebutikker.

BEHOV FOR AREAL TIL FORHANDLERE AF MOTORKØRETØJER

Forhandlere af motorkøretøjer, som f.eks. bilforhandlere, er ofte kendetegnet ved et stort bruttoetageareal. Forhandlerne af motorkøretøjer i Fredensborg Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 10.800 m², hvilket er knap 60 % af det samlede bruttoetageareal af butikker med SPV.

Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detailsalg i samme butik som engrossalg mv. I de senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan derfor medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af diagrammet nedenfor, så har bilsalget i store træk været opadgående i en længere årrække. Under Corona-krisen er salget af biler dog faldet markant. Hvis udviklingen vender tilbage til niveauet før krisen, kan der være behov for yderligere areal til bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer.



Figur 15. Den sæsonkorrigerede udvikling i antal nyregistrerede personbiler i perioden 2007 til november 2019.

8.3.3 Arealbehov til dagligvarebutikker

Udbygningsrammen på 1.700 m² til dagligvarer forventes udnyttet dels som udvidelser af de eksisterende dagligvarebutikker i bydelscentret, og som nye dagligvarebutikker i FORMAT. Udvidelserne af Føtex og Rema 1000 i bydelscentret vil udgøre samlet set 700 m² fordelt mellem de to butikker. Nyetableringerne i FORMAT vil udgøre samlet set 1.000 m², og vil bestå af dagligvarebutikker som kiosker, bagere, apotek, blomsterhandel og lignende til den lokale forsyning og med en butiksstørrelse pr. butik op til 250 m².

En maksimal størrelse pr. butik på 250 m² vil forhindre etableringen af dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Kæderne med discountbutikker efterspørger i et område som FORMAT typisk butikker på min. 750 m².

Samlokaliseringen med 27.250 m² udvalgsvarerbutikker og placeringen ved det overordnede vejnet betyder, at dagligvarehandlen i bymidten vil henvende sig til et større opland end ellers.

Indbyggertallet i dagligvareoplandet, der svarer til oplandet vist på Figur 18, forventes at stige fra ca. 47.000 borgere til ca. 47.725 borgere i perioden 2019-2031. Forudsættes det at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et egentligt gennembrud, og at forbruget af dagligvarer igen stiger, så vil befolkningstilvæksten resultere i en stigning på i størrelsesordenen 100 mio. kr. i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer svarende til et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 2.100 m², hvis arealintensiteten i de nye dagligvarebutikker svarer til arealintensiteten i de eksisterende dagligvarebutikker i Fredensborg Kommune.

Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet for yderligere areal. Hvis dagligvarebutikkerne i Kokkedal f.eks. erobrer markedsandele, stiger handelsbalancen for dagligvarer og arealbehovet for dagligvarebutikker. Der er tale om placering af dagligvarebutikker i en bymidte, hvorved Planlovens intention om en koncentration af detailhandlen i bymidterne understøttes. Med udgangspunkt i praksis, og hensynet til bymidterne, som bl.a. må indebære, at bymidter som udgangspunkt altid bør have tilstrækkelige udbygningsmuligheder, vurderes det, at Fredensborg Kommune sandsynligvis kan vælge at planlægge for en større arealramme til dagligvarer.

Der er ønsker om etablering af en ny dagligvarebutik i Hørsholm, men ikke kendskab til forestående realisering af konkrete dagligvarebutikprojekter i oplandet. Uden for næroplandet, i Nivå bymidte, påtænkes en udbygning med flere dagligvarebutikker.

9 Konsekvensvurdering

Dette afsnit indeholder vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel ved en udbygning af den nye bymidte i Kokkedal med 27.000 m² udvalgsvarer-butikker og 1.700 m² dagligvarebutikker, som beskrevet i afsnit 1.1 og 7.3.

9.1 Metode

Etableringen af ny detailhandel påvirker forbrugernes indkøbsvaner og dermed den eksisterende detailhandel i influensområdet. Det vurderes, at den nye detailhandel kun i begrænset omfang øger borgernes samlede forbrug i detailhandlen, og at der først og fremmest sker en omfordeling mellem ny og eksisterende detailhandel. Der er mange eksempler på effekter af større butiksetableringer i de danske byer. Der sker typisk det, at en større detailhandelsudvikling løfter detailhandlen i byen som helhed, fordi de lokale kunder fravælger indkøb i tilsvarende butikker længere væk, men hjemtagning af handel udgør kun en del af omsætningen i det nye indkøbssted. Resten hentes fra de eksisterende butikker i byen og det nære opland.

Afstand og udbud er særligt vigtige faktorer i vurderingen af effekterne:

- > Sandsynligheden for, at et indkøbssted bliver valgt aftager med afstanden. Afstand er en kraftigt påvirkende faktor. Dagligvareindkøb sker hyppigst og er derfor meget knyttet bostedet, samt i mindre grad til arbejdspladsen. Køb af udvalgsvarer påvirkes også af afstanden, men kunderne accepterer en længere afstand, da udvalgsvarer købes sjældnere.
- > Sandsynligheden for at et indkøbssted bliver valgt stiger med indkøbsstedets størrelse. Et stort og bredt dækkende udbud af varer er attraktivt for forbrugerne. Det giver mulighed for at vælge den helt rigtige vare og mulighed for at undersøge udbud, pris og kvalitet hos flere butikker inden beslutningen om et køb træffes. Det gør sig særligt gældende for udvalgsvarer, som ikke købes ofte og som ikke udbydes mange steder. Derfor er udvalgsvarerhandlen sammenlignet med dagligvarehandlen i langt højere grad koncentreret i få udbudspunkter og i stand til at trække kunder fra et større opland.

Effekten er derfor størst for de udbudspunkter med et vareudbud, der ligner butikkerne i den nye bymidte, og som ligger i kort afstand til den nye bymidte. Vurderingen af effekterne foretages med udgangspunkt i dette princip.

Der er tale om en gennemsnitsvurdering effekterne af den samlede udbygning ud fra de tilgængelige oplysninger. I praksis kan der ske det, at en butik flytter til bymidten fra et konkurrerende område, og at hele omsætningen dermed flytter fra et udbudspunkt til et andet. Det kan også ske det, at der etableres en butik fra en kæde, der har sammenlignelige butikker flere forskellige steder i oplandet, og at der således flyttes en smule omsætning fra mange forskellige konkurrerende udbudspunkter. De anførte tal i dette notat er udtryk for en overordnet betragtning baseret på bedste bud til det fremtidige butiksmiks.

9.1.1 0-alternativ

I beregningerne er 2024 anvendt som horisontår. Der er fremskrevet til horisontåret ved at opstille forudsætninger for omsætningsudviklingen, internethandelens andel og den forventede befolkningsudvikling. For kommunerne i influensområdet er den forventede vækst i forbrugsgrundlaget og dermed omsætningen på mellem 2 % og 5 %. Den generelle forbrugstilvækst udgør en mindre del af væksten, mens den forventede befolkningsudvikling medfører størstedelen af væksten – og medfører variationen mellem kommunerne.

Som led i opstillingen af 0-alternativet er effekterne af det nye Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet medtaget med udgangspunkt i Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet, ICP, 2018. Det vurderes usandsynligt, at der sker en fuld udbygning jf. direktivet inden 2024, se Figur 20, men sandsynligt, at der sker en delvis udbygning. På den baggrund er det er forudsat, at omkring $\frac{1}{3}$ af udbygningsrammen i direktivet udnyttes frem mod 2024.

På baggrund af ovenstående er de fremtidige omsætningsniveauer for de relevante udbudspunkter vurderet i 2024.

9.2 Effekter for udvalgsvarerhandlen

9.2.1 Influensområde

Kokkedal ligger i Fredensborg Kommune, men hænger funktionelt sammen med Hørsholm. I Hørsholm Kommune ligger Hørsholm bymidte med gågade og to butikcentre. Bymidten er velfungerende og har en relativt stærk udvalgsvarerandel. Derudover findes i kommunen to bydelscentre og et område til butikker med særligt pladskrævende varer.

I Fredensborg Kommune findes tre bymidter i Fredensborg, Humlebæk og Nivå. Udvalgsvarerhandelen er begrænset. Desuden er der i Kokkedal to bydelscentre og et område til butikker med særligt pladskrævende varer. Bydelscentret ved Egevangen, med bl.a. Føtex og Rema 1000, ligger umiddelbart nord for den nye bymidte. Dertil er der i Cirkelhuset for nuværende et mindre antal udvalgsvarerbutikker.

De vigtigste udbudspunkter i det regionale influensområde omkring den nye bymidte er vist på Figur 19 og findes i Lyngby, Hillerød, Gentofte, Helsingør samt Hørsholm. Se også afsnit 7. Der er i vurderingen fokus på områder med et vareudbud, der forventes at konkurrere med de nye butikker i den nye bymidte i Kokkedal.

I Lyngby findes Lyngby Storcenter og hovedgade med et stort antal butikker inden for både beklædning og øvrige udvalgsvarer, herunder et område med en del store udvalgsvarerbutikker. Lyngby er det største udbudspunkt i oplandet. Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet muliggør etableringen af yderligere ca. 44.500 m² udvalgsvarerbutikker et nyt aflastningsområde i Lyngby.

I Hillerød findes butikscentret Slotsarkaderne med Bilka som ankerbutik. Slotsarkaderne ligger i tilknytning til gågaderne i bymidten. Vest for bymidten ligger en række store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Landsplandirektivet muliggør etableringen af yderligere ca. 62.000 m² et nyt aflastningsområde i Hillerød.

I Gentofte findes et aflastningsområde med store udvalgswarebutikker indenfor boligudstyr, herunder IKEA.

Helsingør bymidte er det største udbudspunkt nord for Kokkedal, sammen med aflastningsområdet Prøvestenscentret. I aflastningsområdet ligger flere store butikker, der forhandler hvidevarer m.v. og har et stort opland, mens bymidten har et mere almindeligt miks af tøjbutikker og øvrige udvalgsvarer. Landsplandirektivet muliggør etableringen af yderligere ca. 47.400 m² som udvidelse af Prøvestenscentret.

Desuden findes i oplandet bymidter i Lillerød og Espergærde, som har mindre udvalgswarehandel.

9.2.2 Konsekvensvurdering

Det vurderes, at godt 75 % af udvalgswareomsætningen i FORMAT i den nye bymidte vil blive hentet fra Lyngby, Hillerød, Helsingør og Gentofte Kommune under ét. Det er atypisk for nye butiksetableringer, at hovedparten af omsætningen ikke hentes i nærområdet. Det skyldes forventningen til den specifikke butikssammensætning med fortrinsvist store udvalgswarebutikker på over 1.000 m², som vil konkurrere direkte med lignende butikker i de regionale udbudspunkter. Samtidig er afstandene i Hovedstadsområdet korte, og alle disse udbudspunkter ligger ca. 20 min i bil eller mindre fra Kokkedal. Det gør nye indkøbsmuligheder til en meget direkte konkurrent.

Ud af den årlige omsætning på 650 mio. kr. pr. år i de nye udvalgswarebutikker i den nye bymidte vurderes det, at:

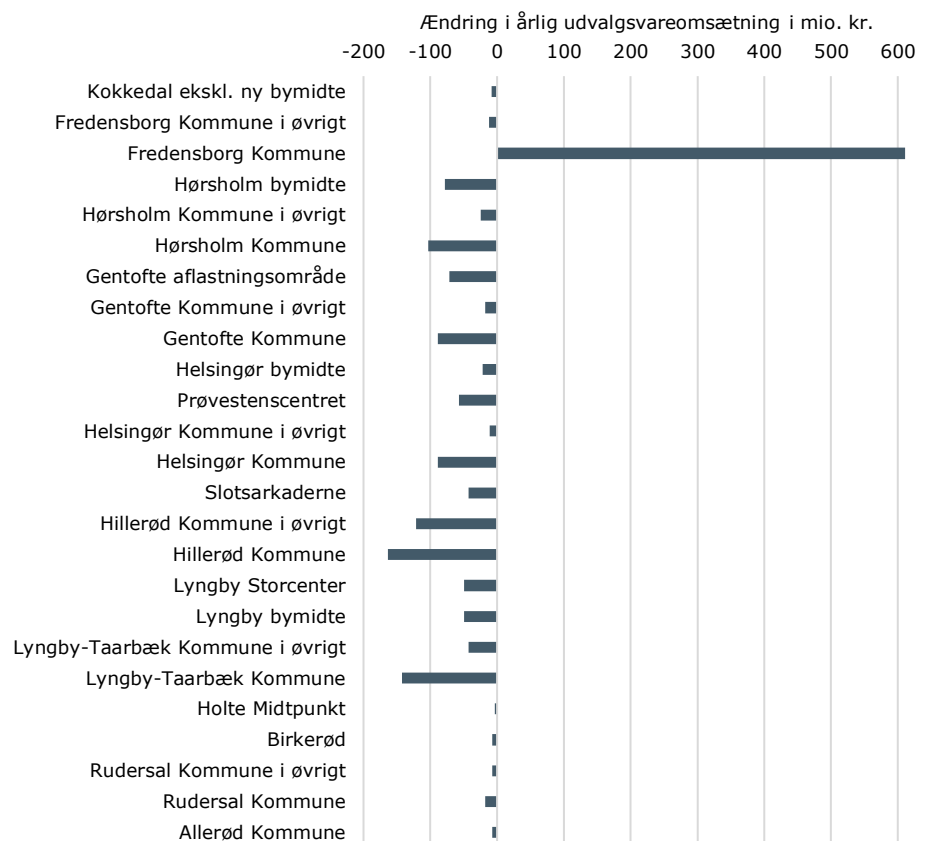
- > Ca. 22 % svarende til godt 140 mio. kr. pr. år hentes fra Lyngby Kommune fordelt med ca. 50 mio. kr. pr. år fra Lyngby Storcenter, ca. 50 mio. kr. pr. år fra Lyngby bymidte og knap 45 mio. kr. pr. år fra Lyngby Kommune i øvrigt, herunder særligt det nye aflastningsområde.
- > Ca. 25 % svarende til knap 165 mio. kr. hentes fra Hillerød Kommune fordelt med knap 45 mio. kr. pr. år fra Slotsarkaderne og godt 120 mio. kr. pr. år fra Hillerød Kommune i øvrigt, herunder fra eksisterende og nye butikker i det nye aflastningsområde.
- > Ca. 14 % svarende til knap 90 mio. kr. pr. år hentes fra Helsingør Kommune fordelt med godt 55 mio. kr. pr. år fra Prøvestenscentret, godt 20 mio. kr. fra Helsingør bymidte, og godt 10 mio. kr. fra de øvrige dele af Helsingør Kommune, herunder særligt Espergærdecentret.

- > Ca. 14 % svarende til knap 90 mio. kr. pr. år hentes fra Gentofte Kommune fordelt med godt 70 mio. kr. pr. år fra Gentofte aflastningsområde og knap 20 mio. kr. pr. år fra Gentofte Kommune i øvrigt.

Samtidig vil de nye butikker også hente omsætning fra mindre butikker under 400 m² indenfor samme branche, som ligger tæt på den nye bymidte. Det skyldes, at en mindre del af udbygningsrammen i den nye bymidte kan anvendes til mellemstore udvalgswarebutikker på mindst 500 m². Det skyldes også, at selvom de eksisterende mindre butikker ikke ligner de nye store butikker i størrelse og koncept, så vil der stadig være et vist overlap i vareudbuddet, og den korte afstand kan betyde at de nye, store butikker bliver valgt frem for de eksisterende. Det vurderes, at knap 25 % af omsætningen hentes fra Kokkedal, Hørsholm, Holte, Birkerød, Lillerød m.fl. under ét.

Ud af den årlige omsætning på 650 mio. kr. pr. år i de nye udvalgswarebutikker i den nye bymidte vurderes det, at:

- > At ca. 16 % svarende til godt 100 mio. kr. pr. år hentes fra Hørsholm Kommune fordelt med knap 80 mio. kr. pr. år fra Hørsholm bymidte og ca. 25 mio. kr. Hørsholm Kommune i øvrigt.
- > At ca. 6 % svarende til knap 40 mio. kr. pr. år hentes fra Fredensborg Kommune fordelt med godt 25 mio. kr. pr. år fra Kokkedal og godt 10 mio. kr. pr. år fra de øvrige dele af Fredensborg Kommune. Samlet set øges den årlige udvalgswareomsætning i Fredensborg Kommune med ca. 610 mio. kr.
- > At ca. 4 % svarende til ca. 25 mio. kr. pr. år hentes Holte Midtpunkt, Birkerød, Rudersdal Kommune i øvrigt og andre steder under ét.



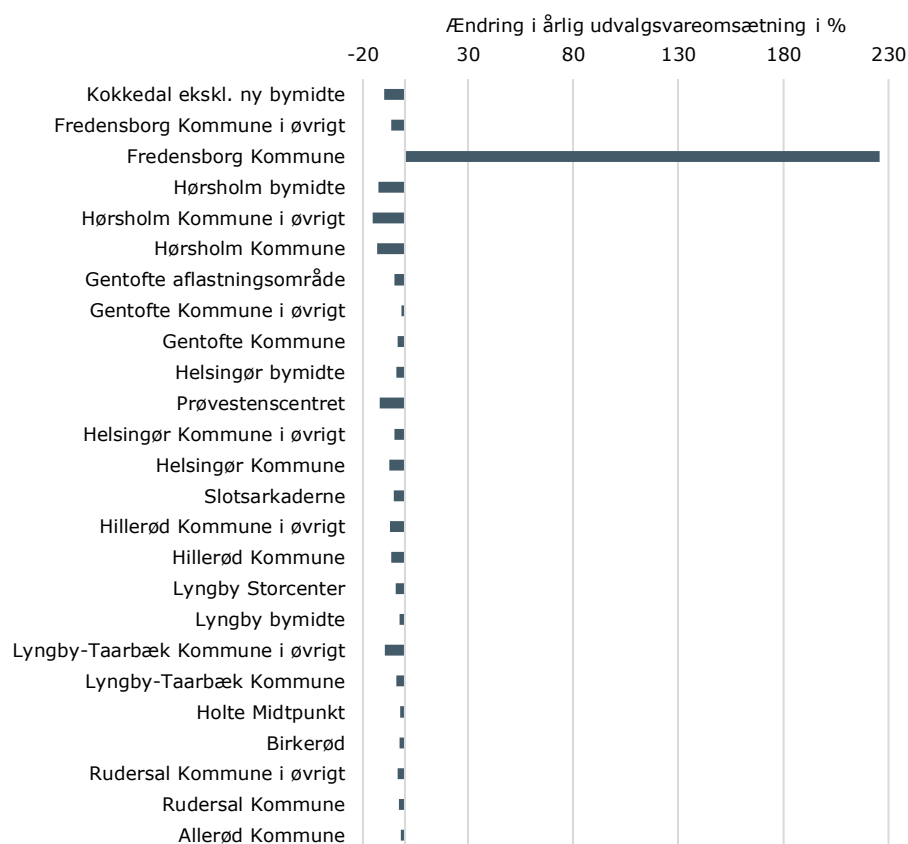
Figur 16. Effekter for udvalgswarehandlen i år 2024 ved en fuld udbygning af den nye bymidte i Kokkedal. Effekterne er vist som ændringen i den årlige omsætning i mio. kr.

For de enkelte udbudspunkter i Lyngby, Hillerød, Helsingør og Gentofte Kommune vurderes omsætningsnedgangen at udgøre mellem 2-12 %, dvs. at nedgangen i den årlige omsætning i den eksisterende detailhandel i 2024 vil være mellem 2-12 % i de forskellige indkøbsområder. De største nedgange forventes i de eksisterende og nye aflastningsområder, der i særlig grad vil være i konkurrence med den nye bymidte grundet overlap i butikstyper og områdernes karakter, samt i Hørsholm, der ligger i kort afstand til den nye bymidte:

- > For Lyngby Kommune vurderes det, at nedgangen vil udgøre ca. 3 % for Lyngby Storcenter, ca. 4 % for den øvrige bymidte og ca. 9 % for kommunen i øvrigt, herunder det nye aflastningsområde.
- > For Hillerød Kommune vurderes det, at nedgangen vil udgøre ca. 5 % for Slotsarkaderne og ca. 7 % for Hillerød Kommune i øvrigt, herunder det nye aflastningsområde.
- > For Helsingør Kommune vurderes det, at nedgangen vil udgøre ca. 12 % for Prøvestenscentret, ca. 10 % for Helsingør bymidte, ca. 4 % for Espergærdecentret og ca. 10 % for Helsingør Kommune i øvrigt.
- > For Gentofte Kommune vurderes det, at nedgangen vil udgøres ca. 5 % for Gentofte aflastningsområde og ca. 2 % for Gentofte Kommune i øvrigt.

I Hørsholm forventes grundet nærheden den største procentvise nedgang på 13-15 %. Den gennemsnitlige størrelse af udvalgswarebutikker i Hørsholm Kommune er 275 m². Der er få store udvalgswarebutikker, men en række butikker indenfor de forventede brancher som møbler, sportsudstyr m.v. som på grund af nærheden forventes at blive påvirket. Det samme gør sig gældende i Fredensborg Kommune, dog forventes en lidt mindre påvirkning, da en del af kommunens udvalgswarehandel findes i Fredensborg, som ligger i nogen afstand til den nye bymidte. Endelig forventes også nogen påvirkning af Birkerød, grundet et antal lignende butikker. I øvrige bymidter og udbudspunkter i øvrigt forventes en mindre påvirkning.

- > For Hørsholm Kommune vurderes det, at nedgangen vil udgøre ca. 13 % for Hørsholm bymidte og ca. 15 % for Hørsholm Kommune i øvrigt.
- > For Fredensborg Kommune vurderes det, at nedgangen vil udgøres ca. 13 % for udvalgswarehandlen i Kokkedal ekskl. udvalgswarehandlen i Cirkelhuset, der genetableres, og ca. 7 % for Fredensborg Kommune i øvrigt.
- > For Rudersdal og Allerød Kommune vurderes nedgangen at udgøres ca. 2-4 % for hhv. Holte Midtpunkt, Birkerød, Rudersdal Kommune i øvrigt samt Lillerød.



Figur 17. Effekter for udvalgswarehandlen i år 2024 ved en fuld udbygning af den nye bymidte i Kokkedal. Effekterne er vist ændringen i den årlige omsætning i procent.

9.2.3 Effekter på længere sigt

På længere sigt vil den forventede stigning i forbrugsgrundlagene afbøde effekterne for den eksisterende detailhandel. Effekterne på længere sigt afhænger således bl.a. af udviklingen i forbrugsgrundlagene i oplandene omkring de forskellige udbudspunkter. Effekterne på længere sigt vil også afhænge af evt. yderligere udbygninger i influensområdet, herunder udbygninger jf. landsplandirektivet.

9.3 Effekter for handelsbalancen for udvalgsvarer

9.3.1 Handelsbalance i nuværende opland

Det sammenhængende byområde Kokkedal og Hørsholm har i 2020 et samlet befolkningstal på ca. 47.000 borgere og indbyggertallet forventes at stige med ca. 1,5 % frem mod 2024 ifølge Danmarks Statistik. Byområdet svarer overordnet til et naturligt opland, som afgrænses af oplandene til de omkringliggende bymidter, som illustreret Figur 18, der viser bymidter og aflastningsområder i influensområdet. Afgrænsningen viser oplandet til den nuværende detailhandel og centerstruktur i Kokkedal og Hørsholm.

Handelsbalancen for oplandet det sammenhængende byområde Kokkedal og Hørsholm som vist på Figur 18 er i dag ca. 74 % for udvalgsvarer. Handelsbalancen er beregnet ud fra en vurdering af omsætningen i oplandet, og forbruget fra borgerne i oplandet. Handelsbalancen udtrykker, at borgerne i oplandet i dag lægger ca. 74 % af deres udvalgsvarerforbrug i fysiske butikker i oplandets butikker. Handelsbalancen udtrykker dermed også et væsentligt handelsunderskud, dvs. borgerne lægger en væsentlig del af deres forbrug i butikker uden for oplandet. Handelsunderskuddet er godt 300 mio. kr. pr. år.

Udvalgswareomsætningen i oplandet vurderes til ca. 855 mio. kr. pr. år, baseret på de seneste detailhandelsanalyser for Fredensborg og Hørsholm Kommuner.

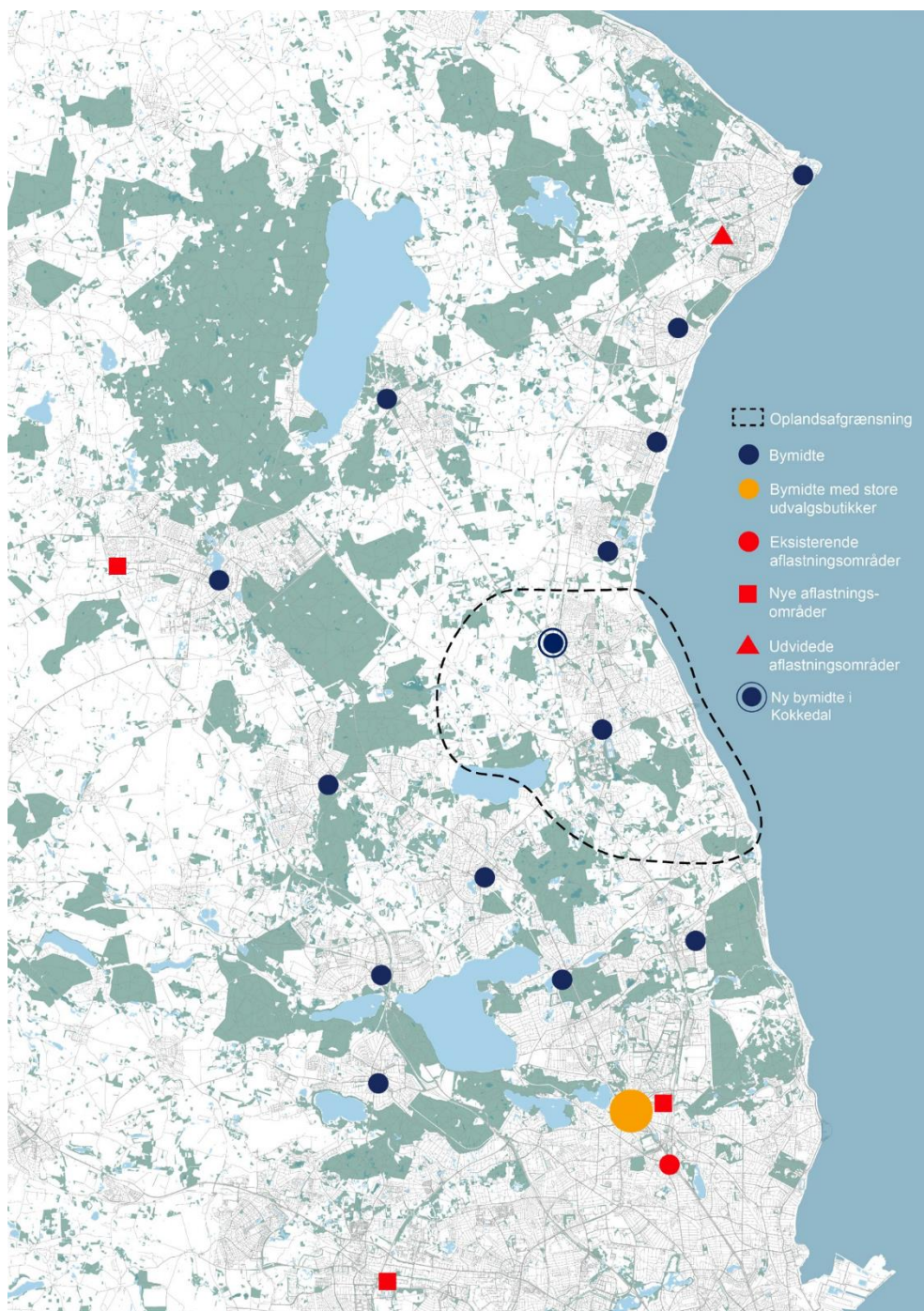
Med en realisering af FORMAT og en forventning til udvalgswareomsætningen i FORMAT på i størrelsesordenen 650 mio. kr. pr. år i 2024, vil udvalgswareomsætningen i det sammenhængende byområde Kokkedal og Hørsholm øges. En del af omsætningen i FORMAT fra den eksisterende detailhandel i Hørsholm og Kokkedal, og en del af omsætningen hentes fra den eksisterende detailhandel uden for Hørsholm og Kokkedal. Den øgede udvalgswareomsætning i Kokkedal, som den påtænkte udbygning af bymidten vil medføre, vurderes at ville udgøre i størrelsesordenen 625 mio. kr. pr. år. Nedgangen i udvalgswareomsætningen i den eksisterende detailhandel i Kokkedal og Hørsholm samt udvalgswareomsætningsnedgangen i den eksisterende detailhandel i Cirkelhuset vurderes i alt at ville udgøre i størrelsesordenen 130 mio. kr. pr. år.

Samlet vurderes det, at udbygningen af FORMAT vil give anledning til en netto-stigning i udvalgswareomsætningen i Hørsholm og Kokkedal under ét på ca. 520 mio. kr.

Udbygningerne andre steder i regionen, bl.a. som følge af mulighederne med det nye landsplandirektiv, vil i kombination med udbygningen i Kokkedal

bymidte samlet set medføre en handelsbalance for udvalgsvarer på ca. 121 % for det nuværende opland som vist på Figur 18. Stigningen i handelsbalancen fra ca. 74 % til ca. 121 % udtrykker, at detailhandlen i oplandet vil øge sin markedsandel og tiltrække kunder fra uden for oplandet.

Det vurderes, at udbygningerne andre steder i regionen, bl.a. som følge af mulighederne med det nye landsplandirektiv, i kombination med udbygningen i Kokkedal bymidte, samlet set vil medføre en handelsbalance for udvalgsvarer på ca. 84 % for Fredensborg Kommune og ca. 107 % for Hørsholm Kommune omkring år 2024.



Figur 18. Oplandet til den nuværende centerstruktur, hvor Hørsholm bymidte er eneste bymidte i oplandet.

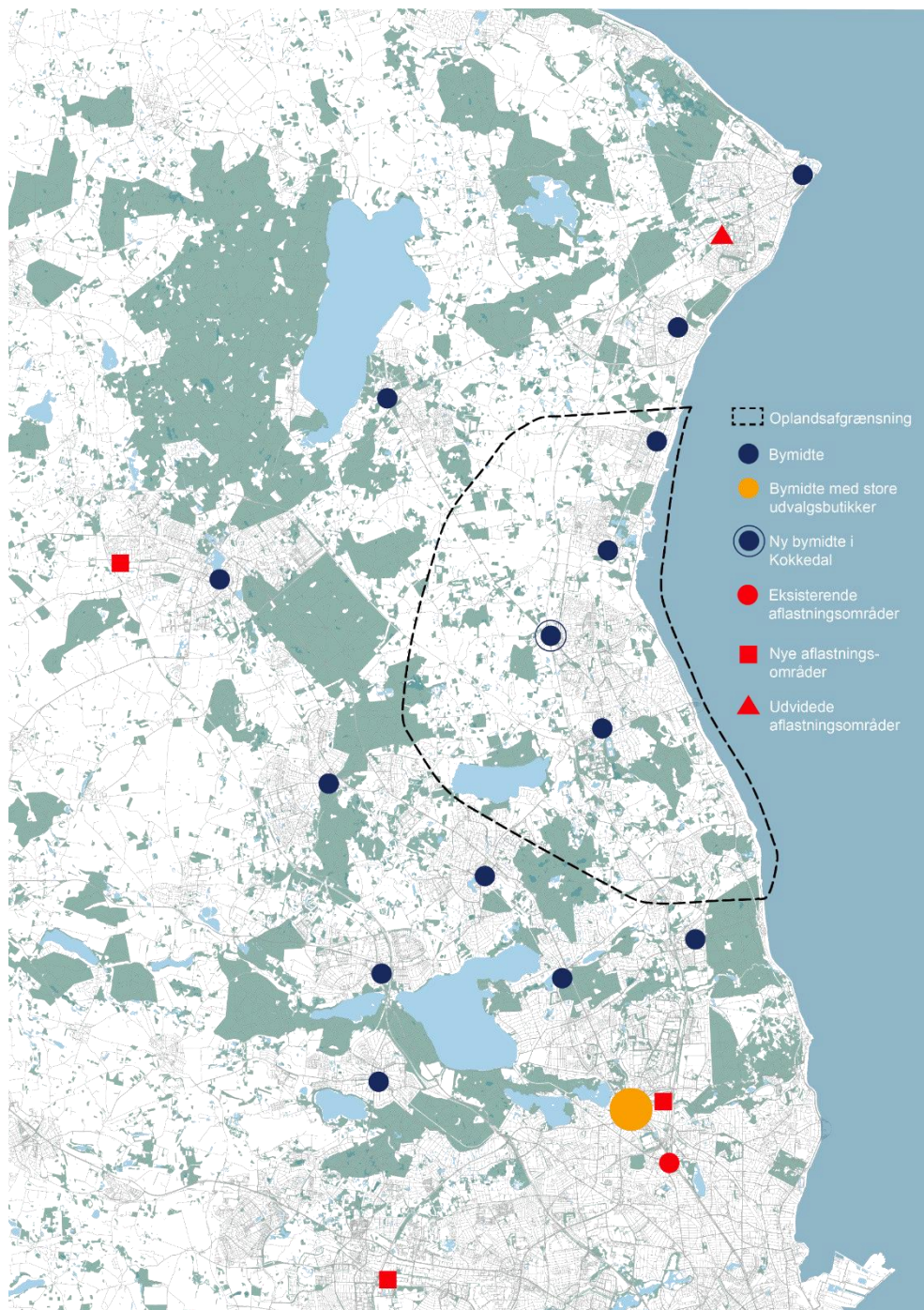
9.3.2 Handelsbalance i fremtidigt regionalt opland til ny bymidte

Handelslivet i Kokkedal vil med etableringen af FORMAT få en større betydning i det regionale opland end i dag. Det hænger især sammen med, at bymidtens funktion i høj grad vil være at give mulighed for store butikker. Hørsholm og Kokkedal har i dag en rolle i regionen, hvor Hørsholm bymidte optræder som et mellemstort udbudspunkt. Lyngby og Hillerød samt aflastningsområdet ved Gentofte udgør de store punkter med entydig regional tiltrækningskraft, mens de fleste øvrige bymidter er betydeligt mindre, særligt på udvalgsvaresiden. Helsingør er det mest sammenlignelige udbudspunkt størrelsesmæssigt – den største forskel ift. Helsingør er, at der er udpeget et aflastningsområde i Helsingør, og at der er mulighed for udvidelse af aflastningsområdet i medfør af landsplandirektivet. Placeringen af store udvalgsvarebutikker i regionen er i høj grad koncentreret i disse udbudspunkter.

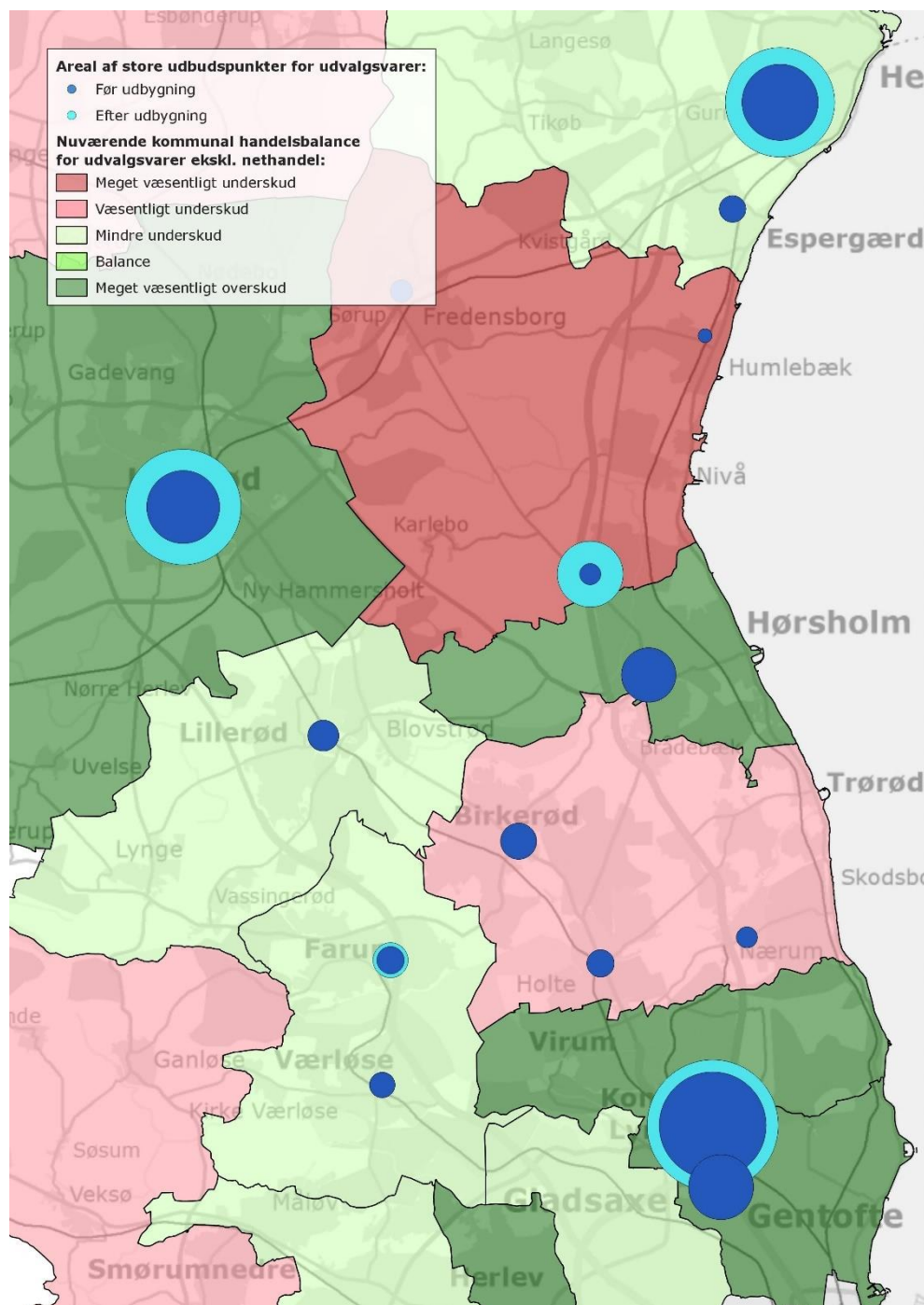
Med en udbygning på 27.000 m² i form af fortrinsvist store udvalgsvarebutikker i Kokkedal bymidte vil Kokkedal bymidte få en rolle som et udbudspunkt med en vis regional betydning, og der kan udpeges et opland, der omfatter de mindre byer i området. Der er tale om Nivå og Humlebæk med et meget begrænset udbud af udvalgsvarer, ligesom Nærum og Birkerød i nogen grad indgår i oplandet. Oplandet er defineret ift. de øvrige udbudspunkter med regional betydning – Lyngby, Hillerød og Helsingør.

Figur 19 viser det principielle opland til den nye bymidte i Kokkedal med 27.000 m² til fortrinsvist store udvalgsvarebutikker. Af kortet fremgår udvalgte centerområdeudpegninger fra Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet. I oplandet bor der ca. 68.600 borgere og den nuværende udvalgsvareomsætning er ca. 935 mio. kr. pr. år.

For oplandet kan der beregnes en handelsbalance for udvalgsvarer på ca. 54 % i dag. Det vurderes, at udbygningerne de øvrige steder i regionen i kombination med udbygningen i Kokkedal bymidte, samlet set medføre en handelsbalance på ca. 82 %. Handelsbalancen på ca. 82 % udtrykker, at der vil være bedre balance mellem omsætning og forbrug i oplandet med den påtænkte udbygning, men at der fortsat vil være et underskud på handelsbalancen.



Figur 19. Oplandet til Kokkedal bymidte med den fremtidige centerstruktur, hvor Kokkedal bymidte er udbygget.



Figur 20. Den nuværende regionale konkurrencesituation. Niveauerne for de nuværende kommunale handelsbalancer for udvalgsvarer er vist. Desuden er de nuværende store udbudspunkter vist og de fremtidige udbygninger heraf er vist.

9.3.3 Sammenligning med en situation uden ny bymidte i Kokkedal

Effekterne for den eksisterende detailhandel i Hørsholm og Kokkedal ved en udbygning af den nye bymidte kan sammenlignes med effekterne i 0-alternativet og en udvikling i tråd hermed på længere sigt, dvs. et scenarie, hvor Kokkedal bymidte ikke udbygges, men hvor detailhandlen udbygges i de konkurrerende handelsbyer i regionen.

Strukturudviklingen på udvalgsvaresiden i Hovedstadsområdet er gennem en længere årrække gået mod en koncentration i færre, men større udbudspunkter, hvilket har betydet øget regional konkurrence. Udviklingen forventes at fortsætte. Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet udpeger fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i hhv. Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj. Direktivet giver desuden mulighed for udvidelse af det eksisterende aflastningsområde i Helsingør. På baggrund af strukturudviklingen og landsplandirektivet forventes en forstærket konkurrencesituation, hvor regionale udbudspunkter etableres og udbygges. *Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet* fra 2018 viser, at etableringen af nye aflastningsområder i Ballerup, Hillerød, Ishøj og Lyngby samt udvidelsen af aflastningsområdet i Helsingør vil medføre en omsætningsnedgang og et fald i handelsbalancen for i oplandet til Hørsholm og Kokkedal.

Med direktivet er der mulighed for planlægning for yderligere 225.000 m² detailhandel fordelt på fem aflastningsområder, se Figur 20. Det svarer til en fordobling af det nuværende aktive areal i de fem aflastningsområder. Der er dermed tale om potentielt omfattende ændringer i strukturen.

En sammenligning af denne udvikling med scenariet, hvor Kokkedal bymidte udbygges og FORMAT etableres, viser, at detailhandlen i Kokkedal og Hørsholm samlet set vil være bedre rustet til den fremtidige konkurrencesituation, end i en situation, hvor kun sker en udbygning i omkringliggende udbudspunkter. Udbygningen af Kokkedal bymidte og etableringen af FORMAT vil således medføre, at den samlede omsætning og handelsbalance for Kokkedal og Hørsholm øges trods den forstærkede regionale konkurrencesituation.

9.3.4 Samlet vurdering

Samlet set vurderes det, at planlægningen for Kokkedal bymidte med en arealramme på 34.150 m² fordelt med 27.250 m² til udvalgsvarer vil medvirke til at sikre en balanceret regional udvikling. Udbygningen med fortrinsvist store udvalgswarebutikker på en placering, der ligger godt ift. de andre centre med regional betydning vil sammen med Hørsholm bymidte medføre en robust centerstruktur med gode konkurrenceforhold, en effektiv butiksstruktur og et mere varieret butiksudbud. Indretning og retningslinjer for området betyder, at der forventes en butikstype, der primært konkurrerer med områdets andre store udbudspunkter med store udvalgswarebutikker, og i mindre omfang med de mindre bymidter, eller Hørsholm bymidte, som er kendetegnet ved andre butikstyper.

Det vurderede opland som vist på Figur 19 forventes med udbygningen med 27.000 m² udvalgswarebutikker at få en handelsbalance for udvalgsvarer på ca. 82 %. Der vil således blive bedre balance mellem udbuddet og kundegrundlaget. På kommuneniveau hæves handelsbalancen for udvalgsvarer for Fredensborg Kommune fra ca. 26 % til ca. 84 %, dvs. fra et meget lavt niveau til en betydeligt bedre balance, mens overskuddet i Hørsholm Kommune mindskes fra ca. 125 % til ca. 107 %. For Fredensborg og Hørsholm Kommuner under ét vil handelsbalancen for udvalgsvarer være ca. 92 %. Udbygningen vil således være i god overensstemmelse med byområdets størrelse, som et af de største byområder nord for det indre storbyområde. Til sammenligning svarer udbygningen i Kokkedal bymidte med ca. 27.000 m² omtrent til aflastningsområdet i Helsingør inden dets udvidelse. Helsingør er sammenlignelig, hvad angår byens størrelse og omfanget af detailhandelen i bymidten.

Udviklingen i nethandlen medfører nye indkøbsmønstre og butikskoncepter, f.eks. med etablering af showrooms, og strukturudviklingen er i en længere årrække gået mod færre, men større butikker. Udbygningsrammen på 27.000 m² er med til at fremtidssikre Kokkedal bymidte, herunder sikre fleksibilitet i planlægningen, sådan at der f.eks. kan rummes meget arealkrævende butikker i bymidten. Arealrammen overstiger den påtænkte udbygning på kort sigt og giver mulighed for evt. yderligere udbygning på længere sigt. Arealrammen vil muliggøre en udvikling af detailhandlen, der fremmer et varieret butiksudbud; sikrer at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed og begrænsede transportafstande for kunder og leverandører samt skaber gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Planlægningen vil understøtte den grundlæggende intention med Planlovens formålsbestemmelser om detailhandelsplanlægning, som er at sikre, at detailhandel placeres bymidter, der som centerområder er øverst i centerhierakiet.

Placeringen er trafikalt velegnet til arealkrævende butikker, med et større opland og som ofte også sælger fysisk større varer – placeringen er tæt på Helsingørmotorvejen, og ved de overordnede veje i byen og mod Fredensborg. Desuden er der også sammenhæng med de langsigtede arealreservationer for vej og kollektiv trafik i fingerstrukturen. Samtidig er placeringen en del af byområdet.

Udpegning af Kokkedal bymidte med en arealramme på 27.250 m² til udvalgsvarer vil kunne styrke udvalgswarehandlen i byområdet betragteligt. På regionalt niveau giver det mulighed for at sikre konkurrence til de største udbudspunkter i området. Etableringen af Kokkedal bymidte som et mellemstort udbudspunkt til

forsyningen af Hørsholm og Kokkedal, vil sikre en bredere dækning og konkurrence i udbuddet af udvalgsvarer. Med arealrammen sikres de planlægningsmæssige rammer for en kritisk masse i en virkelighed, hvor de mindste bymidter er kraftigt udfordrede i konkurrencen. Alternativt må det forventes, at udvalgsvarerhandelen i højere grad koncentrerer sig i de største centre.

Regionens overordnede centerstruktur vurderes uanset udbygningen af den nye bymidte i Kokkedal at ville forrykke sig grundet strukturudviklingen, der går mod færre, men større butikker, den stigende nethandel, men også konkurrencepresset fra de større indkøbssteder omkring Kokkedal og Hørsholm. Det nye landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, der udlægger nye aflastningsområder i bl.a. Hillerød og Lyngby og udvider aflastningsområdet i Helsingør, forventes at ville forstærke strukturudviklingen og den regionale konkurrence og vil forrykke regionens overordnede centerstruktur.

9.4 Effekter for dagligvarehandlen

9.4.1 Influenksområde

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling. Udvidelsen af Føtex og Rema 1000 med i alt 700 m² vil medføre en omsætningstilvækst i de to butikker. Det vurderes, at omsætningen hentes fra andre store dagligvarebutikker og kun i begrænset omfang fra mindre specialdagligvarebutikker som slagtere, bagere, blomsterhandlere og lignende. Størstedelen af omsætningen vil desuden blive hentet lokalt, dvs. fra de nærmeste dagligvarebutikker, og andelen vil som hovedregel aftage med afstanden.

Nærmeste store dagligvarebutikker i Kokkedal er Netto ved Holmegårdsvej, ca. 1,6 km fra den nye bymidte, og Netto ved Ådalsvej nær Kokkedal St. ca. 3 km fra den nye bymidte, se Figur 6. I Hørsholm bymidte, ca. 3,8-4,8 km fra den nye bymidte, ligger der fem store dagligvarebutikker: MENY og Rema 1000 hhv. i og overfor Kongevejscentret, Irma og SuperBrugsen i Hørsholm Midtpunkt samt Netto i den sydlige del af bymidten nær Rungstedvej. Netto ligger yderligere to steder i Hørsholm uden for bymidten, ca. 4,0 og 5,0 km fra den nye bymidte. I Nivå bymidte, ligger Netto, ca. 5,0 km fra den nye bymidte. Der er overvejelser om etablering af en ny dagligvarebutik i Hørsholm, men ikke kendskab til forestående realisering af en butik. I Nivå bymidte påtænkes en udbygning med flere dagligvarebutikker.

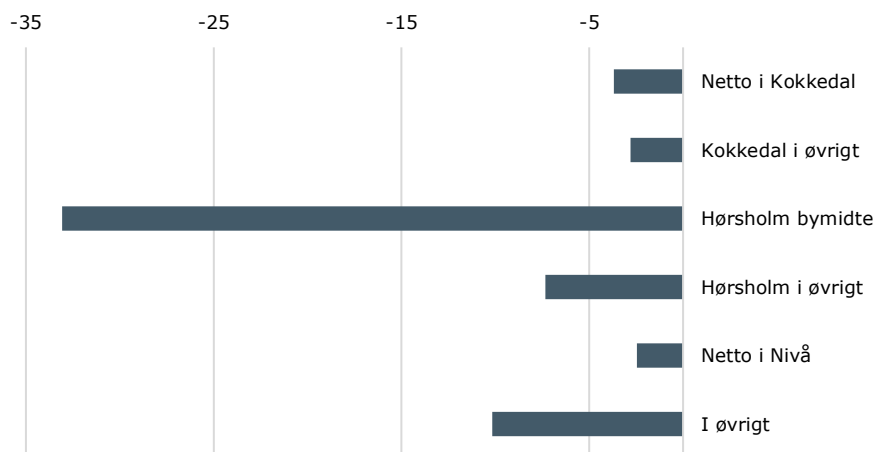
Etableringen af dagligvarebutikker med et samlet areal på 1.000 m² og op til 250 m² pr. butik vil betyde et udbud af mindre dagligvarebutikker som f.eks. ki-osk, bager, blomsterhandel, apotek mv. Butikkerne vil betjene lokalområdets borgere og de kunder, der besøger områdets øvrige funktioner, herunder udvalgswarebutikkerne. Det vurderes, at omsætningen hovedsageligt hentes fra andre specialdagligvarebutikker og kun i mindre grad fra store dagligvarebutikker.

9.4.2 Konsekvensvurdering

For udvidelsen af Føtex og Rema 1000 samt etableringen af de nye dagligvarebutikker vurderes det samlet set, at:

- > Godt 4 mio. kr. pr. år eller ca. 6 % af omsætningen hentes fra Netto i Kokkedal. Der vil være tale om en begrænset, men dog mærkbar omsætningsnedgang. Nedgangen kan af anonymitetshensyn ikke oplyses i procent.
- > Godt 3 mio. kr. pr. år eller ca. 5 % af omsætningen hentes fra andre dagligvarebutikker i Kokkedal i øvrigt. Nedgangen er begrænset, men kan være mærkbar for den enkelte butik, hvis der blive tale om direkte overlap i butikstypen. Nedgangen kan af anonymitetshensyn ikke oplyses i procent.
- > Knap 34 mio. kr. pr. år eller ca. 56 % af omsætningen hentes fra dagligvarebutikkerne i Hørsholm bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang, på ca. 6 % af den nuværende omsætning bymidten.

- > Ca. 7 mio. kr. pr. år eller ca. 12 % af omsætningen hentes fra dagligvarebutikkerne i Hørsholm Kommune i øvrigt. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 2 %.
- > Godt 2 mio. kr. pr. år eller ca. 4 % af omsætningen hentes fra Netto i Nivå. Der er tale om en forholdsvis begrænset omsætningsnedgang. Det vurderes, at konkurrencen med dagligvarehandlen i Nivå vil være større i den situation, hvor den påtænkte udbygning med flere store dagligvarebutikker i Nivå bymidte er gennemført.
- > Godt 10 mio. kr. pr. år eller ca. 17 % af omsætningen hentes fra dagligvarebutikker andre steder i influensområdet, herunder i Humlebæk, Fredensborg, Rungsted m.fl. Det vurderes, at samlokaliseringen med den nye udvalgsvarerhandel vil betyde, at en del af kombinationsture, hvor der både købes dagligvare og udvalgsvarer, flyttes fra udbudspunkter længere væk til den nye bymidte i Kokkedal. Det betyder, at en del af dagligvareomsætningen hentes fra f.eks. Hillerød og Helsingør.



Figur 21. Effekter for den eksisterende dagligvarehandel målt som nedgangen i den årlige dagligvareomsætning i mio. kr.

9.4.3 Effekter på længere sigt

Som behandlet i afsnit 8.3.3, så forventes indbyggertallet i dagligvareoplandet, der er omfattet af influensområdet at stige fra ca. 47.000 borgere til ca. 47.725 borgere i perioden 2019-2031. Det svarer til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag på op mod ca. 100 mio. kr. for dagligvarer. Det vurderes, at forbruget hovedsageligt vil blive lagt i oplandet, hvorved effekterne for den eksisterende dagligvarehandel som følge af udbygningerne i bymidten afbødes. Omvendt kan en udbygning med flere store dagligvarebutikker i Nivå bymidte øge effekterne for den eksisterende dagligvarehandel.

10 Ordforklaring

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butikksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel eller byggeretterne i lokalplanerne omfattet af centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

CENTEROMRÅDE

Et geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der sælger, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges varer til private, også uanset der kræves et særligt medlemskab for at handle det pågældende sted. Også forretninger, hvorfra der sker udlejning af varer betragtes som detailhandel. Som detailhandel betragtes desuden permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen eller som efterfølgende kan bestilles via nettet.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butikksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder ligeså hurtigt som forbrugsgrundlaget.

KUNDEGRUNDLAG

De indbyggere vis forbrug ny detailhandel baseres på betegnes som *kundegrundlaget*. Et kundegrundlag udtrykkes i antal indbyggere eller husstande.

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe.

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgswarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgswarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER OG BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

I den tidligere Planlov var listen over særligt pladskrævende varegrupper udtømmende. I den gældende Planlov er listen over særligt pladskrævende varegrupper ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er i § 5 n, 3) i den gældende Planlov defineret som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Det fremgår desuden af den nye Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.