

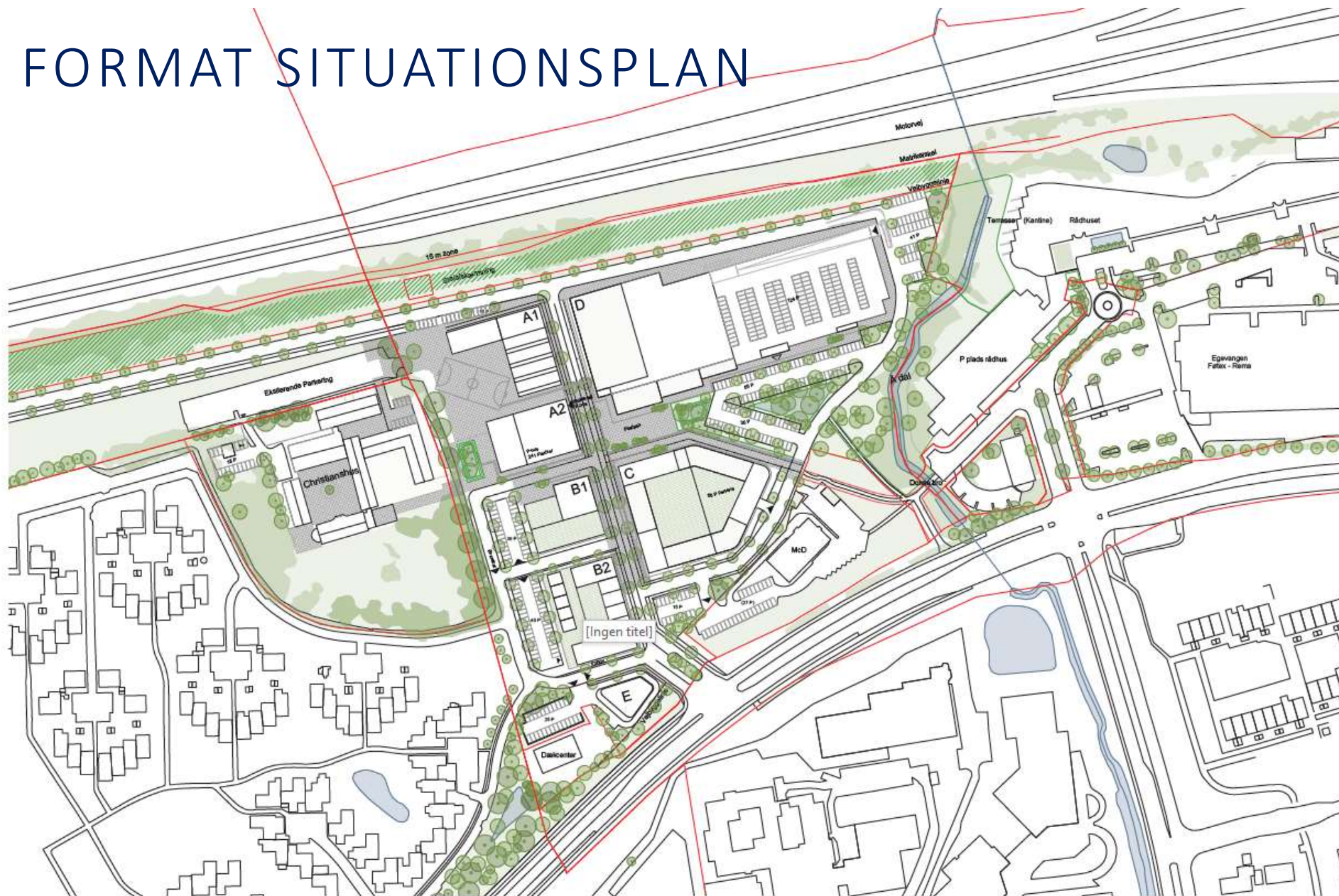
Format

Den nye klimavenlige bymidte

2022

FORMAT SITUATIONSPLAN

FORTROLIGT



DEFINITION - VAREGRUPPER

DEFINITION
FORMAT

UDVALGSVARER DETAIL	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER	DAGLIGVARER
Udvalgsvarer er en forbrugsvarer, der typisk tager en del tid og planlægning at købe i modsætning til dagligvarer har udvalgsvarer en længere levetid. En udvalgsvare sælges fra en fysisk butik. En udvalgsvarebutik kan også være showroom med internetbestilling. Eksempler på udvalgsvarer: Smykker, tøjbutikker, livsstilsbutikker over i elektronik-, jagt- og fiskeri, autotilbehørsbutikker mv.	Særligt pladskrævende varer drejer sig om meget store butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, fx: motor-køretøjer, lystbåde, campingvogne og trailere, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver.	Dagligvarebutikker er varer der forbruges samtidig med at de bruges. Dvs. kortvarige forbrugsgoder.
UDVALGSVARER DETAIL	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER	DAGLIGVARER
Udvalgsvarer udgør det primære segment i Format. Eksempler på butikker kunne være: Køkkenbutikker, jagt- og fiskeri, ridesportsbutikker, større elektronikbutikker, mindre byggemarkeder, autotilbehørsbutikker, babyudstørsbutikker mv.	Særligt pladskrævende varer forventes ikke at blive etableret i Format og kun i begrænset omfang. Kokkedal industripark er udlagt til særligt pladskrævende varer.	Der må max opføres 1.000 m² dagligvarer i Format. Den enkelte butik må IKKE overstige 250 m². Der kan ikke nu eller i fremtiden etableres dagligvare som f.eks. Netto og Lidl. Dagligvarer i Format bliver alene kun i form af f.eks. en bager, en kiosk, en blomsterhandler eller apotek.

OBS: Restauranter er en kategori for sig og udgør således ikke en butik.

FORMAT - DEFINITION – VAREGRUPPER

FORMAT
IKKE
MED

UDVALGSVARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER	DAGLIGVARER
		
UDVALGSVARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER	DAGLIGVARER
Modebutikker, tøjbutikker, sko, optiker, smykker, interiør, livsstilsbutikker		

HVILKE BUTIKKER MANGLER I OPLANDET



Butiksstørrelser i andre butikscentre

Kommune	Butikscenter	Butiksstørrelse, min.	Butiksstørrelse, max.	Antal butikker	Link
Helsingør	Prøvestens Centret	300 m ²	Dagligvarer: 3.000 m ² . Udvalgsvarer: 1.500 m ²	Ca. 25	Lokalplan s. 20
Gentofte	Gentofte, Nybrovej (IKEA)	0*	N/A*	5	Lokalplan Volumen 41.000 m ²
Glostrup	Hovedvejen	N/A	Varierer men typisk 2.000-3.000 m ²		Lokalplanliste Lokalplan GL 95, GL 95.1, GL 95.2
Lyngby	Firsskovvej		4.200 m ² + særregel på grunde over 5.000 m ² - se 7.2		Lokalplan 52
Hillerød	Industripark, Hillerød vest	4 butikker å 500 m ² Øvrige min. 750 m ²	Min. 1.500 m ² En butik 1.500		Kommuneplan Lokalplan Bauhaus Lokalplan Hillerød Vest
Hillerød	Industrivænget	** 0 m ²	3.000 m ² ***		Kommuneplan
Hillerød	Rønnevang Nord,	0 m ²	5.000 m ² ***		
Herlev	BIG	500 m ²	2.000 m ² Dagligvare 3.500 m ²		

OBS: Få lokalplaner arbejder med minimumsstørrelser.

* Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervs- og butiksbebyggelse. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til, eller udøves erhverv som følgende:

Administration, EDB-virksomheder, højteknologisk fremstillingsvirksomhed, laboratorier og lign., **butikker og handelsvirksomheder uden genevirkning** for kommunens centerstruktur, samt privat virksomhed af almennyttig karakter. [red. Der er således ingen bestemmelser mht butiksstørrelser]

**For hele lokalplanområdet gælder det, at der ikke må etableres dagligvarebutikker eller anden detailhandel, som naturligt hører hjemme i bykernen eller bydelscentrene.

*** Særligt pladskrævende varer

Butiksstørrelser i Format

NUVÆRENDE PLAN FOR BYMIDTEN ER:

Etablering af 16.350 m² udvalgswarebutikker*, heraf

- 4 butikker over 500 m²
(inkludere de oprindelige 4 mellemstore butikker)
- 4 butikker over 750 m²

Alle øvrige butikker er over 1.000 m²

BUTIKSSTØRRELSE HØRSHOLM/FREDENSBORG

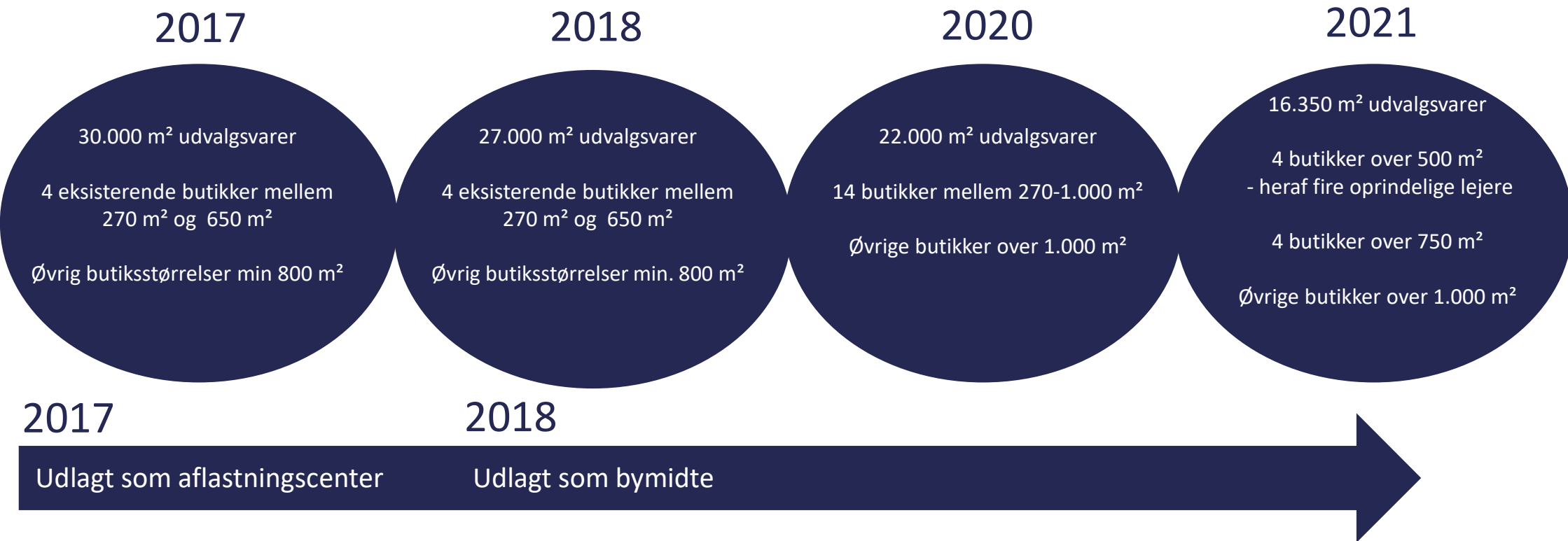
Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Fredensborg for udvalgsvarer er 261 m²

Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Hørsholm for udvalgsvarer er 275 m²



* Fredensborg Erhvervsråd har 15. september 2021 ønsket flere udvalgswarebutikker for at stå stærkere mod Hillerød, Lyngby og Helsingør

FORMAT HISTORIE – HVOR KOMMER VI FRA



HVAD HAR LYNGBY, HILLERØD OG HELSINGØR PÅ VEJ

153.900 M² UDVALGSVARER**HELSINGØR**

Helsingør kan med det nye landsplandirektiv for Detailhandlen etablere **47.400 m² udvalgsvarer** som en udvidelse af Prøvestenscentret.

HILLERØD

Hillerød kan med det nye landsplandirektiv for Detailhandlen etablere **62.000 m² udvalgsvarer** i et nyt aflastningsområde.

LYNGBY

Lyngby kan med det nye landsplandirektiv for Detailhandlen etablere **44.500 m² udvalgsvarer** i et nyt aflastningsområde.

FORMAT

Netto butiksliste

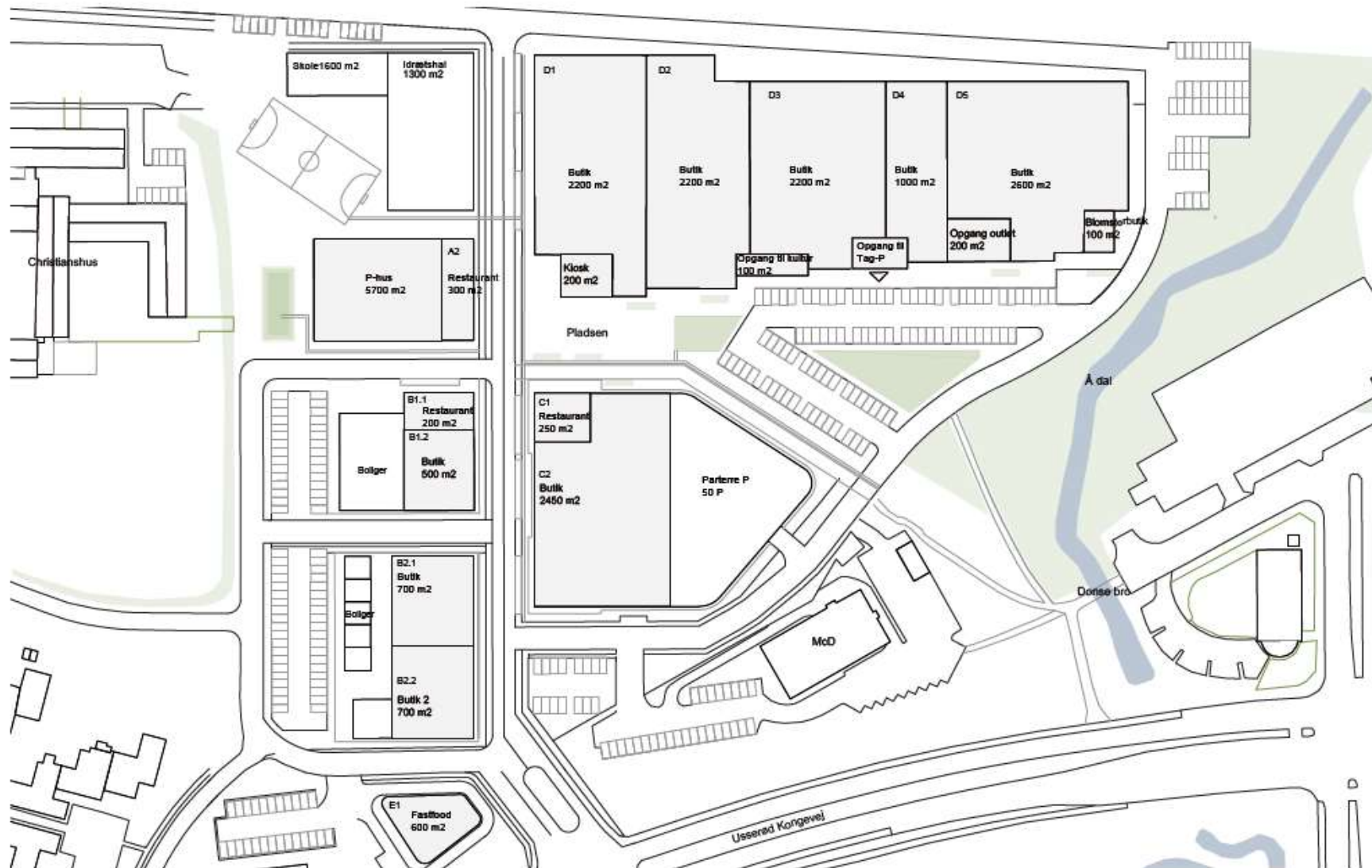
De nuværende planer for Format indeholder 16.350 m² udvalgsvarer.

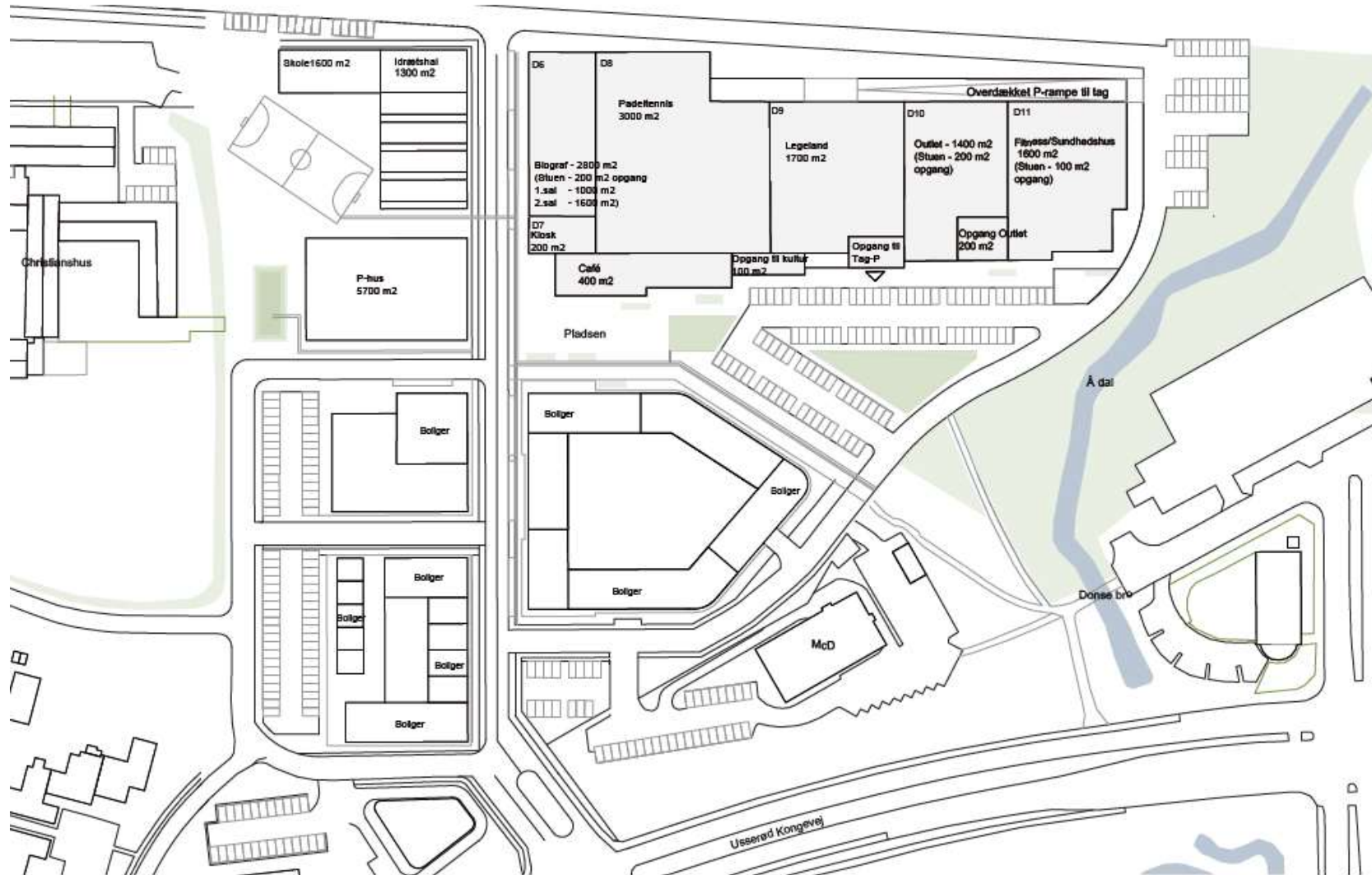
Det vil med nærværende oversigt betyde:

- 11 butikker
- Målet er en gennemsnitsstørrelse på ca. 1.490 m²
- At kunderne holdes i området
- Færre kunder i LYNGBY/Hillerød/Helsingør
- Få butikker overlapper med øvrigt butiksudbud i Fredensborg, Nivå, Humlebæk og Hørsholm

Antal	Netto Liste	Størrelse		Total	Navn
Mindre butikker					
0	Køkkenbutikker	500		0	JKE, RotPunkt, Svane, Tvis, Designa, Kvik
1	Jagt-og fiskeri	500		500	Golfeksperten (eksisterende)
1	Hestebutik	500		500	Hööks hesteudstyr
0	Cykelbutikker	500		0	Design Cykler, Hello Rider Cykler
Total mindre				1000	
Mellem størrelse					
0	Børnebutikker	1000		0	Cool Kids Legetøj, BabySam
1	Elektronik	2300		2100	Power /El-giganten
1	Byggemarked	3000		3000	Harald Nyborg/Silvan City
1	Køkken	1100		1100	HTH Køkkener, Vordingborg Køkkener
1	Hus	2200		2200	Jysk
1	Genbrug	1000		1000	Kirppu /Madam Blå/Lauritz
1	Sportsbutikker	1000		1000	Intersport Outlet, Sport 24 outlet
1	Outlet	1800		1800	Eliliotts
1	Bil	1000		1000	T-hansen
Total mellem størrelse				13200	
Total større varegrupper					
1	Møbelbutikker	2200		2200	Ilva, MyHome, Idé Møbler
Total større varegrupper				2200	
Total detailhandel				16400	
Antal butikker	11				
Gennemsnitsstørrelse	1491				
Dagligvarer					
5	Dagligvare	200		1.000	7-11, 2 bager, apotek, kiosk biograf
Total Detailhandel				17.400	

FORMAT - FORVENTET AREALDISPONERING I STUENPLAN





FORMAT

Brutto butiksliste

For at være sikre på, at vi kan overholde løfterne m.h.t. butikstyper og sammensætning har vi udarbejdet en ikke udtømmende bruttoliste af butikker som realistisk kunne passe ind i Format :

- Total 15-16 butikker
- Med en gennemsnitsstørrelse på 1.200-1.250 m²
- Et totalt butiksvolumen på 50.050 m²
- Få butikker overlapper med øvrigt butiksudbud i Fredensborg, Nivå, Humlebæk og Hørsholm

Mindre butikker					
7	Køkkenbutikker	500-750		4.000	JKE, RotPunkt, Svane, Tvis, Designa, Arolo, Kvik
1	Sportsbutikker	600		600	Golfeksperten (eksisterende)
1	Hus & interiører	5-700		600	Sengespecialisten
1	Hestebutik	500		500	Hööks hesteudstyr
2	Cykelbutikker	500		1.000	Design Cykler, Hello Rider Cykler
Total mindre				6.700	
Mellem størrelse					
2	Børnebutikker	700-1.000		2.500	Cool Kids Legetøj, BabySam, ØnskeBørn
1	Legetøj	1.500		1.500	BR-legetøj
2	Dyrebutik	600-1.000		1.400	PetWorld/Maxi Zoo
2	Elektronik	2.200-3.000		5.000	Power /El-giganten
2	Byggemarkeder	2.250-3.500		5.500	Harald Nyborg/Silvan City
2	Køkkenbutikker	1.000-1.200		2.000	HTH Køkkener, Vordingborg Køkkener
3	Genbrugsbutikker	1.000		3.000	Kirppu /Madam Blå/Lauritz
5	Sportsbutikker	1.000		5.000	Intersport Outlet, Sport 24 outlet, NIKE, Friluftslund
1	Outlet	1800-2.000		1.800	Elliotts (eksisterende lejer)
1	Biludstyr	1200-1.500		1.350	T-Hansen
Total mellem størrelse				29.050	
Total større varegrupper					
1	Hus & interiører	2.200-3.500		2.500	Jysk
4	Møbelbutikker	1.500-2.500		7.500	Ilva, MyHome, Idé Møbler, XL Møbler
Total større varegrupper				10.000	
Total detailhandel				45.750	
Antal butikker		38			
Gennemsnitsstørrelse		1.204			
Dagligvarer					
7	Restauranter	350-900		3.500	Bone's, Max Burger, Sunset, Burger King, Flammen, Farmhouse & div. Cafer
4	Dagligvare	200		800	7-11, 2 bager, apotek, kiosk biograf
Total Detailhandel				50.050	

FREDENSBORG HANDELSBALANCE

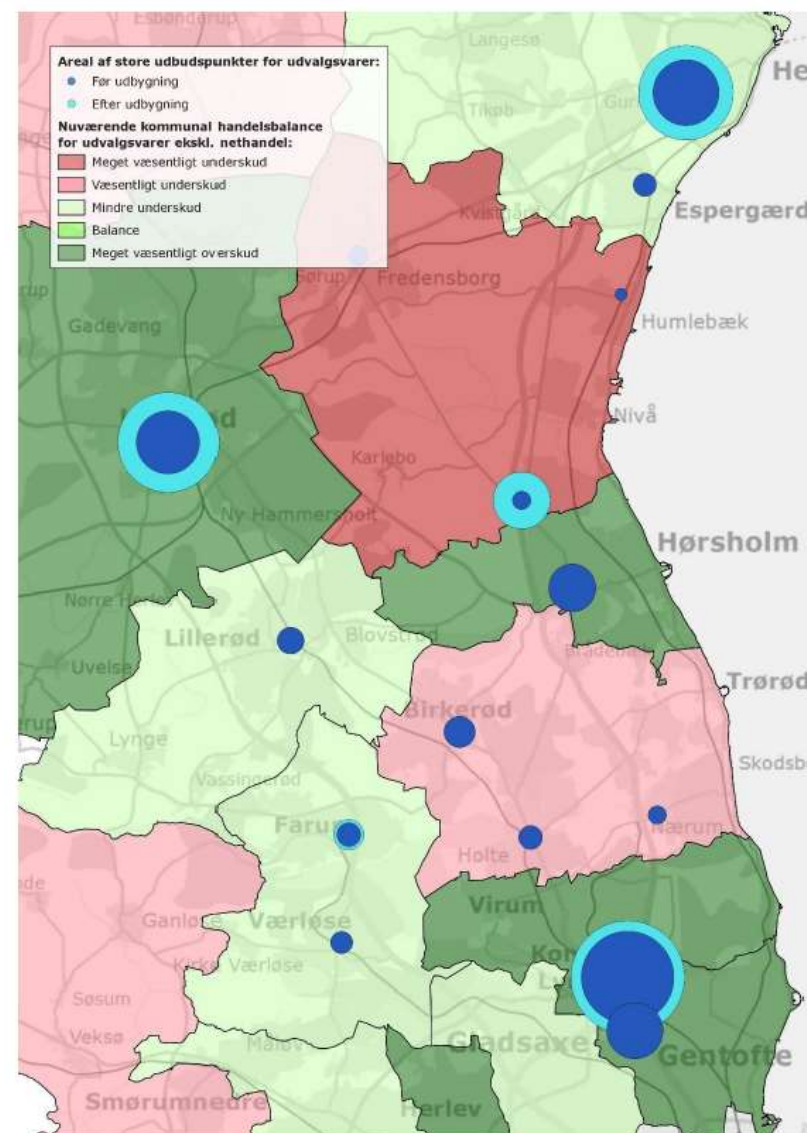
Den samlede omsætning for udvalgsvarer og dagligvarer var i 2018 ca. kr. 1.1 mia. hvoraf ca. kr. 850 mio. udgøres af dagligvarer.

FORMAT forventes at øge handelsbalancen med ca. kr. 650 mio., hvilket vil føre til en forbedring af handelsbalancen for udvalgsvarer i Fredensborg fra 30 % til 84 %

Omsætningen forventes at blive hentet fra:

- 22% fra Lyngby
- 25% fra Hillerød
- 14% fra Helsingør
- 14% fra Gentofte

Den øvrige handel hentes fra Birkerød, Holte, Lillerød og Hørsholm



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.

HØRSHOLM MISTER IKKE DKK 180 MIO.

ICP 2018	Mio DKK
Forbrugsgrundlag med internethandel	956
Heraf nethandel	201
Udvalgsvareomsætning uden internethandel	774
Handelsbalance med internethandel	81%
Handelsbalance uden internethandel	102%
Handelsbalance v. fuldt Format*	89%

COWI 2019	Mio DKK
Forbrugsgrundlag med internethandel	791
Heraf nethandel	166
Udvalgsvareomsætning uden internethandel	775
Handelsbalance med internethandel	97%
Handelsbalance uden internethandel	124%
Handelsbalance v. fuldt Format*	108%

Ser man på de to analyser. Er der **grundlæggende uenighed om udgangspunktet for forbrugsgrundlaget**. Dvs. hvor penge bruger Hørsholm borgerne i udvalgsvarebutikker.

Derfor får de to analyser to forskellige handelsbalancer.

*

Handelsbalancen ved fuldt udnyttet butikgrundlag i Format, udgør et formodet tab i omsætningen i Hørsholm Kommune på DKK 100 mio. **Det nuværende Format udnytter 60,6% af butiksrammen**. Dvs. kan man antage det kan nedskrives lineært vil det svare til 60 mio. DKK. Det skal så ses i lyset af, at **begge kommuner risikerer at tabe** betydelig mere omsætning til Helsingør, Lyngby og Hillerød med de nye og store udbygninger i disse kommuner.

DETAILHANDEL I HØRSHOLM (ICP RAPPORT 2019)

Status på detailhandelen i Hørsholm kommune

Hørsholm kommune har 156 butikker i 2019. Med et samlet bruttoareal på 67.100 m². Heraf er 8 butikker med særligt pladskrævende varer på 16.400 m². Den samlede detailhandelsomsætning inklusive nethandel var i 2018: 1.721 mio. kr. inkl. moms

Hørsholm bymidte udgør det største udbudspunkt i kommunen. Med i alt 28 dagligvarebutikker, 72 udvalgswarebutikker og 2 butikker med særlig pladskrævende varer.

75 % af kommunens udvalgswarebutikker ligger i Hørsholm Bymidte og udgør 85% af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen. Udvalgswareomsætningen i Hørsholm Bymidte var 614 mio. kr. i 2018, svarende til 79 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Samlet er der 38.500 m² bruttoareal i bymidten, hvilket svarer til 57 % af det samlede bruttoareal til detailhandel i Hørsholm kommune

Hørsholm Bymidte er en langstrakt bymidte og udgøres af tre områder:

Hovedgaden samt Hørsholm Midtpunkt, Usserød Kongevej og Kongevejscentret.

Detailhandelen ligger primært koncentreret i shoppingcentret Hørsholm Midtpunkt og Hovedgaden



MEMO - EFFEKTER VED ETABLERING AF FORMAT

DATE 14. september 2021
TIL KA, JBJ
UDARBEJDET MRRR
KONTROLLERET MALN
PROJEKTNR A094285

ADRESSE COWI A/S
Parallelsvej 2
2800 Kongens Lyngby
TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk
SIDE 1/1

Baggrund

COWI har tidligere vurderet effekterne for den eksisterende detailhandel ved etableringen af ny detailhandel i Kokkedal bymidte. De tidligere vurderinger omfatter effekterne af en udbygning, der er væsentligt større end den aktuelle påtænkte udbygning. FORMAT har bedt COWI om en supplerende vurdering af effekterne af den påtænkte udbygning.

Effekter ved stor udbygning

Der er tidligere gennemført en konsekvensvurdering af en udbygning med 27.000 m² udvalgswarebutikker på over 1.000 m² pr. butik dog med mulighed for videreførelse af 1 eksisterende udvalgswarebutik på 240 m², etablering af op til 3 udvalgswarebutikker på min. 300 m² pr. butik og 10 udvalgswarebutikker på min. 500 m² pr. butik. Konsekvensvurderingen viser, at der kan forventes en nedgang i den årlige udvalgswareomsætning i Hørsholm Kommune på i størrelsesordenen 100 mio. kr.

Konsekvensvurderingen fremgår af notatet *Ny bymidte i Kokkedal* fra d. 19.03.2021, som indeholder en detailhandelsredegørelse og en konsekvensvurdering.

Effekter ved påtænkt udbygning

Der er aktuelt ønske om etablering af ca. 16.350 m² udvalgswarebutikker i Kokkedal bymidte, dvs. godt 10.000 m² mindre end oprindeligt. Det konkrete butiksmiks kan ændre sig frem mod en realisering af projektet, men der forventes aktuelt nogenlunde samme fordeling mellem store, mellemstore og mindre udvalgswarebutikker som tidligere.

På den baggrund kan der forventes en nedgang i den årlige udvalgswareomsætning i Hørsholm Kommune på i størrelsesordenen 60 mio. kr. som følge af realisering af de nye udvalgswarebutikker i FORMAT. Den samlede udvalgswareomsætning i Hørsholm Kommune var ca. 774 mio. kr. i 2018. Dermed vil nedgangen i udvalgswareomsætningen udgøre i størrelsesordenen 8 % for Hørsholm Kommune under ét.

I Fredensborg Kommune kan der forventes en nedgang i den årlige udvalgswareomsætning på i størrelsesordenen 25 mio. kr. Den samlede udvalgswareomsætning i Fredensborg Kommune var ca. 260 mio. kr. i 2018. Nedgangen i udvalgswareomsætningen vil dermed udgøre i størrelsesordenen 9 % for Fredensborg Kommune under ét. Samlet set øges udvalgswareomsætningen i Fredensborg Kommune med i størrelsesordenen 140 %.

