

APRIL 2023
HILLERØD KOMMUNE

DETAILHANDELSANALYSE



APRIL 2023
HILLERØD KOMMUNE

DETAILHANDELSANALYSE

PROJEKTNR.

A249553

DOKUMENTNR.

1

VERSION

4

UDGIVELSESDATO

12.04.2023

BESKRIVELSE

Rapport

UDARBEJDET

KAKB

KONTROLLERET

LRTA

GODKENDT

LRTA

INDHOLD

1	Indledning	4
2	Sammenfatning	5
3	Anbefalinger og vurderinger	6
4	Detailhandelen i Hillerød Kommune	31
5	Kundevendte servicefunktioner i Hillerød bymidte	44
6	Udviklingen i detailhandelen 2016-2023	48
7	Befolknings- og forbrugsforhold	53
8	Handelsbalance for Hillerød Kommune	57
9	Konkurrencesituation	59
10	Generelle udviklingstendenser	62
11	Ordforklaring	71
12	Branchefortegnelser	73

1 Indledning

Hillerød Kommune har i samarbejde med COWI gennemført en detailhandelsanalyse af Hillerød Kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er udover at give en status på detailhandelen i Hillerød Kommune samtidig at komme med input til kommunes detailhandelsplanlægning og bidrage med anbefalinger til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen.

Der er fokus på udviklingen af detailhandelen i lokalområderne Favrholm og det gamle Hillerød Hospital på Bakkedraget.

Analysen giver en status på detailhandelen i kommunen og omfatter desuden en kortlægning af alle serviceerhverv i gadeplan i Hillerød bymidte.

Herudover vurderes det udlagte aflastningsområde i forhold til dets afgrænsning, omfang, realiserbarhed og rækkefølgeplanlægning, herunder om rækkefølgeplanlægningen beskytter bymidten, samt hvorledes bymidten styrkes i fremtiden.

2 Sammenfatning

Antallet af butikker i Hillerød Kommune er faldet siden 2016, hvilket primært skyldes et markant fald i antallet af udvalgswarebutikker i Hillerød bymidte. Målt på bruttoarealet er dagligvarebutikkerne i Hillerød Kommune gået lidt frem til trods for færre butikker. Bruttoarealet til udvalgswarebutikkerne er faldet, men i mindre grad end antallet. Der er kommet færre, men større dagligvare- og udvalgswarebutikker. Både dagligvare- og udvalgswareomsætningen er steget, men handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer er faldet i Hillerød Kommune. Taget nærheden til Storkøbenhavn og en stigende nethandel i betragtning, har handelslivet i Hillerød Kommune klaret sig tilfredsstillende.

ANTALLET AF BUTIKKER ER FALDET

Der er 249 butikker i Hillerød Kommune inkl. butikker med særlig pladskrævende varegrupper (SPV). Dagligvarebutikker udgør 28 %, udvalgswarebutikker udgør 56 % og butikker med SPV udgør 16 %.

60 % af butikkerne ligger i Hillerød bymidte. Derudover er der 172 kundeorienterede servicefunktioner i Hillerød bymidte. Antallet af dagligvarebutikker er faldet med 11 % siden 2016, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 25 %. Omvendt er antallet af butikker med SPV steget 3 %.

GOD DÆKNING INDEN FOR DAGLIGVARER

Der er 20 store dagligvarebutikker som f.eks. Bilka, Netto, LIDL, REMA 1000, SuperBrugsen og Coop 365discount samt 51 mindre dagligvarebutikker i form af specialbutikker som f.eks. slagtere, blomsterhandlere og materialister i Hillerød Kommune. Dagligvarebutiksstrukturen i Hillerød Kommune er samlet set karakteriseret ved en forholdsvis god dækning med en lokal dagligvarebutik også i de mindre byer.

FÆRRE, MEN STØRRE BUTIKKER

Det samlede areal til detailhandel i Hillerød Kommune er ca. 200.300 m². Strukturudviklingen er siden 2016 gået mod færre, men større butikker. Således er det gennemsnitlige areal pr. butik både inden for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker steget. Det samlede bruttoareal af dagligvarebutikker er steget med 1.250 m², svarende til en stigning på 3 %. Bruttoarealet af udvalgswarebutikker er faldet med 7.450 m², hvilket svarer til et fald på 10 %.

DETAILHANDELEN OMSÆTTER FOR CA. 3,8 MIA. KR. OM ÅRET

Detailhandelen i Hillerød Kommune omsatte for ca. 3.830 mio. kr. i 2022. Dagligvareomsætningen var ca. 1.690 mio. kr. mens udvalgswareomsætningen var ca. 2.140 mio. kr. Mens dagligvareomsætningen er steget med 3 % siden 2015 er udvalgswareomsætningen steget med 1 % i samme periode.

OVERSKUD PÅ HANDELSBALANCEN – MEN MINDRE END TIDLIGERE

Hillerød Kommune havde i 2022 et samlet handelsoverskud på ca. 1 % for dagligvarer og ca. 34 % for udvalgsvarer. Overskuddet på handelsbalancen for udvalgsvarer skyldes, at detailhandlen i Hillerød Kommune fortsat tiltrækker forbrugere fra et opland uden for kommunen. Handelsoverskuddet for både dagligvarer og udvalgsvarer er dog faldet siden 2015. For udvalgsvarer skyldes faldet primært den stigende nethandel. For dagligvarer skyldes faldet i højere grad et

stigende antal discountbutikker og udvidede åbningstider også i mindre byer, hvilket har medført, at forbrugerne i højere grad køber dagligvarer tættere på bopælen end tidligere.

3 Anbefalinger og vurderinger

På baggrund af analyserne af detailhandelen gives i det nedenstående en række vurderinger og anbefalinger.

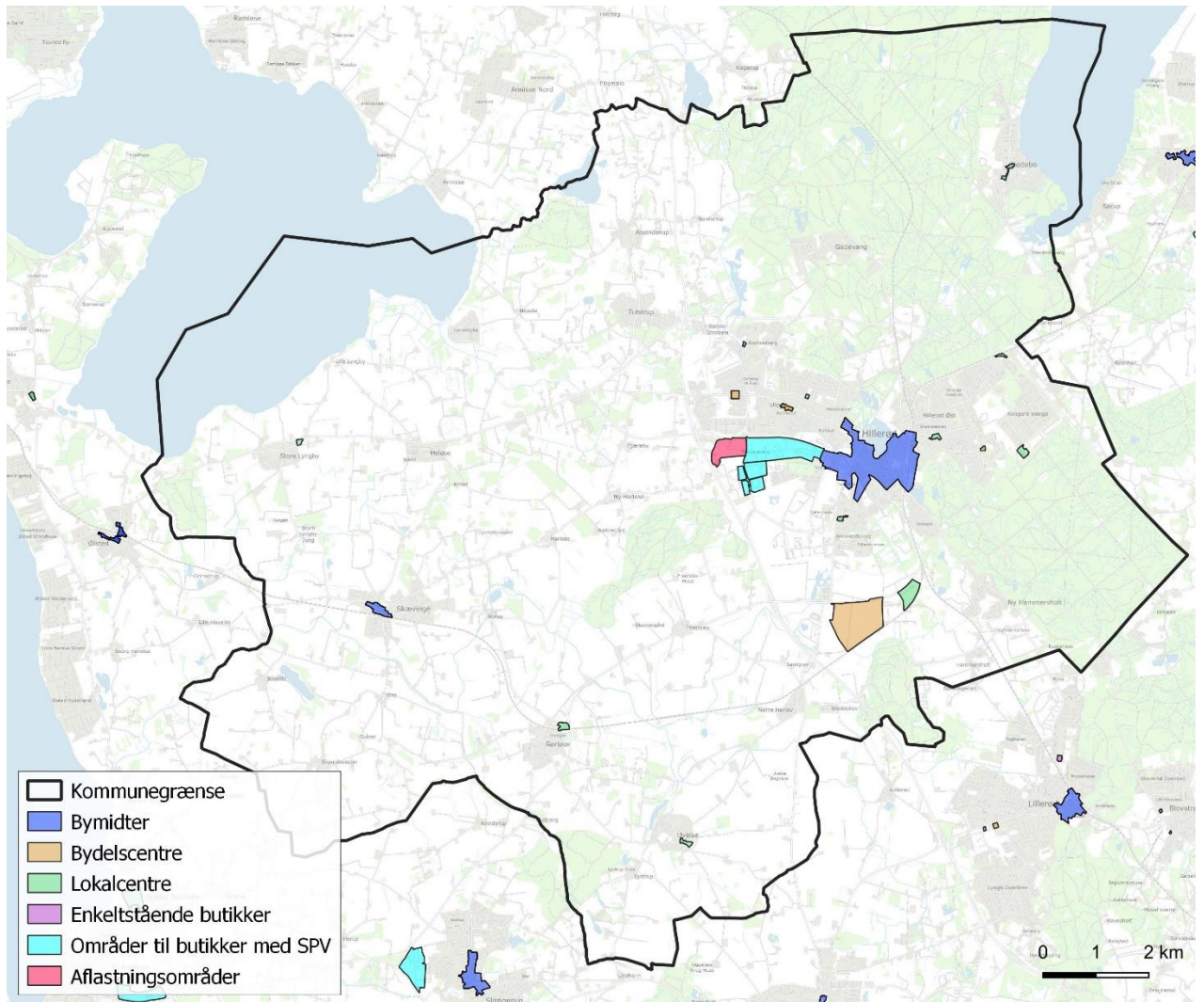
3.1 Nuværende centerstruktur

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Hillerød bymidte som det væsentligste indkøbssted i kommunen.

Herudover bør centerstrukturen understøtte mulighederne for, at de øvrige områder i kommunen har gode varierede indkøbsmuligheder for dagligvarer. Den lokale dagligvareforsyning i kommunen bør understøttes ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for centerstrukturen, så vidt det er muligt. Samtidig bør man understøtte den gode tilgængelighed til centerområderne og den lokale butik for både bilister, cyklister, gående og rejsende med offentlig transport.

Overordnet set vil etablering af nye dagligvarebutikker i kommunen få konsekvenser for den eksisterende detailhandel, men samtidig vil etablering af lokale dagligvarebutikker kunne forbedre indkøbsmulighederne i lokalområderne. Boligudbygningen i de forskellige områder kan også skabe behov for ny dagligvareforsyning. Derfor bør behovet og konsekvenserne ved et konkret dagligvarebutikprojekt undersøges nærmere før etableringen.

Figur 3-1 Den nuværende centerstruktur i Hillerød Kommune



3.2 Restrukturmæssighed i centerstrukturen

Nedenstående redegøres for den nuværende centerstruktur samt restrukturmæssigheden i Hillerød Kommune.

Restrukturmæssigheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde, og det aktive bruttoareal i 2023.

Centerområde	Arealramme i KP* i m ²	Bruttoareal i m ² i 2023**	Restrummelighed i m ² 2023
Bymidter			
Hillerød	113.300	68.450	44.850
Skævinge	4.600	2.000	2.600
Bydelscentre			
Fredskovhellet	3.500	1.800	1.700
Frederiksværksgade	5.000	5.350	-350
Ullerød	3.000	1.000	2.000
Favrholm, Stadionkvarteret	4.000	0	4.000
Lokalcentre			
Egedamscentret	1.500	1.350	150
Skansevej	3.000	2.200	800
Milnersvej	1.500	1.150	350
Hillerødholmsallé	1.500	1.000	500
Sophienborg Allé	1.500	800	700
Favrholm Station	1.400	0	1.400
Prinsens Vænge	1.200	0	1.200
Nødebo	1.500	1.000	500
Uvelse	1.500	300	1.200
Gørløse	1.500	1.050	450
St. Lyngby	1.200	-	1.200
Aflastningsområde			
Hillerød Vest	82.000	23.400	58.600
Områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper			
Industrivænget Tolvkarlevang Rønnevang Nord Rønnevang Syd	139.400	74.750	44.850
*Gældende kommuneplan **Jf. planlovens definitioner inkl. evt. personalefaciliteter			

Tabel 3-1 Samlet ramme til butiksformål i Hillerød Kommune i bymidter, bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområde og områder til særlig butikker med SPV, bruttoareal 2023 samt restrummelighed i centerstrukturen.

I Hillerød bymidte er den samlede ramme til detailhandel 113.300 m². Primo 2023 var det samlede bruttoareal af eksisterende butikker på ca. 68.450 m². Den resterende ramme til etablering af detailhandel i Hillerød bymidte er derfor ca. 44.850 m².

I Skævinge bymidte er den samlede ramme til detailhandel 4.600 m², mens bruttoarealet af eksisterende butikker var ca. 2.000 m² primo 2023. Det vil sige, at restrummeligheden er ca. 2.600 m².

Aflastningsområdet har en restrummelighed på ca. 58.600 m². Her er i alt 23.400 m² til detailhandel i aflastningsområdet Hillerød Vest, hvoraf de 17.650 m² er til butikker med SPV.

I Hillerød kommune er der udlagt 4 bydelscentre og 11 lokalcentre.

I bydelscentret Fredskovhellet ligger supermarkedet MENY og et apotek.

I bydelscentret Frederiksværksgade ligger supermarkedet SuperBrugsen og et par mindre dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoareal overstiger den nuværende arealramme.

I hver af lokalcentrene Egedamsvænget, Hillerødholmsallé, Sophienborg Allé og Nødebo ligger én discountbutik. I lokalcentret Milnersvej ligger en discountbutik og en mindre dagligvarebutik. I lokalcentret Skansevej ligger to discountbutikker og en cykelhandler. I lokalcentret Uvelse ligger en kiosk og en butik med brugs-kunst.

Der ligger ingen butikker i lokalcentret Prinsens Vænge. Ligeledes ligger der ingen butikker i lokalcentret Favrholt, da den nye bydel er under etablering og de første boliger forventes bygget i 2026.

I lokalcentret Store Lyngby ligger der på nuværende tidspunkt ingen butikker, men der foreligger planer om etablering af en dagligvarebutik i form af en REMA 1000 på 1.200 m².

3.3 Vurderinger af fremtidigt arealbehov

Det fremtidige arealudlæg er bl.a. afhængigt af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte dele af kommunen samt sikre en lokalforsyning af dagligvarer til kommunen borgere.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der taget højde for udviklingen i forbruget, den øgede udbredelse af nethandel, den skærpede konkurrencesituation og den øgede koncentration af butikkerne i færre, men stærkere udbudspunkter.

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Hillerød Kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer på beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

Det bør sikres at, at der i bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene er en attraktiv dagligvareforsyning, der er afstemt efter de markedsmæssige muligheder.

Inden for udvalgsvarer bør det fremtidige arealudlæg sikre, at bymidterne har de bedste muligheder for at udvikle sig i forhold til deres nuværende status og til potentialet i markedsområderne.

Nedenstående er listet en række forudsætninger for beregningerne og vurderingerne af det fremtidige arealbehov i Hillerød Kommune:

- > Nethandelen forventes at udgøre 3-7 % af dagligvareforbruget og ca. 25-35 % af udvalgsvarerforbruget i 2036.
- > I både minimums- og maksimumsscenarioet er regnet med en konstant arealintensitet.
- > Der forventes i Hillerød Kommune en befolkningsstigning på 22 % frem til 2036.
- > Dagligvareforbruget i Hillerød Kommune forventes at stige 26 % til ca. 2,1 mia. kr., mens udvalgsvarerforbruget forventes at stige 39 % til 2,2 mia. kr. frem til 2036.
- > Forbrugerne vil søge mod større udbudspunkter med stort udvalg af butikker og oplevelser.
- > Herudover er det væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Hillerød kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i centerområderne for at sikre fleksibiliteten i planlægningen.

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene i henholdsvis et minimums- og maksimumsscenario er ganske forskellige. Det skyldes udviklingen i nethandelen og privatforbruget, hvor kun små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenarioet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af take-away. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget.

I minimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Hillerød Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende for dagligvarer og omtrent uændret for udvalgsvarer.

Resultatet af minimumsscenarioet er, at der i Hillerød Kommune bliver behov for i størrelsesordenen 21.000 m² mere detailhandel set ift. det eksisterende aktive areal frem til 2036. Tallet dækker over et øget behov på ca. 7.500 m² til dagligvarebutikker samt i alt ca. 13.500 m² til udvalgsvarer og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumsscenarioet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2036. 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 nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumscenariet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Hillerød Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiksarealet i Hillerød Kommune på ca. 68.000 m² set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 14.000 m² samt et behov for yderligere i alt ca. 54.000 m² til udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Det store arealbehov inden for dagligvarer skyldes den kraftige befolkningstilvækst, og at der i beregningerne er forudsat en konstant omsætning pr. m². I praksis kan de eksisterende butikker forventes at afvikle en højere omsætning, hvorfor det reelle behov for yderligere areal ikke vil være helt så stort.

Brancheglidningen betyder, at grænserne mellem store udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV i højere grad udviskes, og udviklingen går mod mere udvalgswareomsætning i butikker med SPV. Omkring 30 % af udvalgswareomsætningen i Hillerød Kommune sker i butikker med SPV som f.eks. byggemarkeder og plantecentre, og det vurderes, at en lidt større andel af behovet for areal til udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV vil være i form af butikker med SPV, der også sælger øvrige udvalgsvarer.

ØGET BEHOV FOR AREAL I HILLERØD KOMMUNE FREM MOD 2036		
Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV*
Minimum	+7.600 m ²	13.800 m ²
Maksimum	+13.400 m ²	+54.200 m ²
*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.		

Tabel 3-2 Behovet for yderligere areal i Hillerød Kommune fordelt på brancher i hhv. et minimums- og et maksimumsscenario frem til 2036.

Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende aktive detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

Tabel 3-3 viser forslag til nye arealrammer i den eksisterende centerstruktur på baggrund af bl.a. den nuværende restrummelighed.

For langt de fleste centerområder vurderes det, at den eksisterende arealramme har tilstrækkelig restrummelighed, at der ikke er behov for yderligere udlæg, og at den eksisterende arealramme kan fastholdes.

I bydelscentret Favrholm vurderes det, at rammen bør hæves til 4.500 m² for at imødekomme muligheden for etablering af to store dagligvarebutikker til områdets lokalforsyning, hvilket uddybes i afsnit 3.4.3.

For bydelscentret Frederiksværksgade vurderes det dog, at den samlede arealramme til detailhandel bør hæves til 6.000 m². På nuværende tidspunkt er arealrammen 5.000 m², mens det samlede bruttoareal til detailhandel udgør 5.350 m².

Det er ingen detailhandel i lokalcentret ved Prinsens Vænge og ej planer herom. Prinsens Vænge ligger herudover yderligt i byen, hvor andre dagligvarebutikker ligger bedre placeret i forhold til at forsyne området. Det foreslås derfor, at lokalcentret nedlægges.



Centerområde	Samlet areal- ramme i gæl- dende KP*	Bruttoareal 2023**	Forslag til ny arealramme	Ændret rest- rummelighed
Bymidter				
Hillerød	113.300	68.450	Fasthold	
Skævinge	4.600	2.000	Fasthold	
Bydelscentre				
Fredskovhellet	3.500	1.800	Fasthold	
Frederiksværksgade	5.000	5.350	6.000	650
Ullerød	3.000	1.000	Fasthold	
Favrholm, Stadionkvarteret	4.000	0	4.500	4.500
Lokalcentre				
Egedamscentret	1.500	1.350	Fasthold	
Skansevej	3.000	2.200	Fasthold	
Milnersvej	1.500	1.150	Fasthold	
Hillerødholmsallé	1.500	1.000	Fasthold	
Sophienborg Allé	1.500	800	Fasthold	
Favrholm Station	1.400	0	Fasthold	
Prinsens Vænge	1.200	0	Overvej at ned- lægge	
Nødebo	1.500	1.000	Fasthold	
Uvelse	1.500	300	Fasthold	
Gørløse	1.500	1.050	Fasthold	
St. Lyngby	1.200	0	Fasthold	
Aflastningsområde				
Hillerød Vest	82.000	27.700	Fasthold	
Områder til butikker med SPV				
Industrivænget Tolvkarlevang Rønnevang Nord Rønnevang Syd	139.400	74.750	Fasthold	
*Gældende kommuneplan				
**Jf. planlovens definitioner inkl. evt. personalefaciliteter				

Tabel 3-3 Arealrammer for bymidter, bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområde og områder til butikker med SPV, aktivt bruttoareal i 2023, forslag til nye arealrammer samt nye restrummeligheder i centerstrukturen.

3.4 Fremtidens detailhandel i Hillerød Kommune

Der bliver færre fysiske butikker i fremtiden, hvilket er en udvikling, som allerede nu ses i Hillerød bymidte. Detailhandelen er presset ikke kun af den øgede nethandel, men også af den øgede koncentration i færre udbudspunkter. Bylivet i Hillerød bymidte bør derfor styrkes af andre funktioner så som flere kundeorienterede servicefunktioner inden for bl.a. bespisning og underholdning.

Samtidig sker der både i detailhandelen og indenfor servicefunktionerne en professionalisering, koncentration og konceptualisering, hvilket stiller skærpede krav til bymidten. Placeringen og synligheden af butikkerne får en langt større betydning, ligesom parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre. Herudover kræves i højere grad et spændende bymiljø i bymidten med invitationer til ophold, som ikke nødvendigvis er kommercielle. Set i lyset af den fremtidige konkurrencesituation er det vigtigt, at en bymidtes kvaliteter udnyttes, så der er et attraktivt bymiljø, der byder på spændende shopping såvel som service og oplevelser.



3.4.1 Hillerød bymidte

Nedenstående skema viser Hillerød bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Figur 3-1 Styrker, Svagheder, Muligheder og Trusler (SWOT) for Hillerød bymidte

Styrker: > Autentisk og historisk bymidte med hyggeligt bymiljø med torvedannelser > Veletableret indkøbssted > Godt udbud af både dagligvarebutikker og udvalgs-varebutikker > Shoppingcentret Slotsarkaderne med Bilka ligger centralt i Slotsgade > Mange attraktive butikker > God kombination af kædebutikker og unikke butikker > Bredt udbud af kundeorienterede servicefunktioner > Bibliotek og kulturelle tilbud i bymidten > Frederiksborg Slot tiltrækker mange turister > Godt samarbejde mellem forskellige aktører i Hillerød ByForum > Relativ lav tomgang > Offentlige og private investeringer i bymidten	Svagheder: > Geografisk stor bymidte > Udbuddet er spredt > Bibliotek og kulturelle funktioner uden sammenhæng med Slotsgade > Stor gennemgående vej skiller den gamle by fra den øvrige del af bymidten
Muligheder: > Fortsat koncentration af detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt i bymidten > Fortsat styrke midlertidige og mere permanente op-levelserne i byrummet > Arbejde med tilgængelighed og parkering > Fastholde og styrke samarbejdet mellem aktørerne (detailhandelen, ejendommejere, foreninger, erhverv og kommune etc.) > Befolkningsstigningen er markant > Flere boliger tæt på bymidten > Etablering af flere butikker og andre publikumsorienterede funktioner > Overnattende turister > Tematisering –koncentrationer af brancher > Bedre aktivering af butiksfacaderne i gadeplan	Trusler: > Øget nethandel > Yderligere spredning af detailhandelen og byliv > Udflytning og etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten > Udvikling af aflastningsområdet med butikker som bør indpasses i bymidten > Stigende konkurrence – især på storbutiksområdet

KONCENTRER DETAILHANDEL OG KUNDEORIENTEREDE SERVICEFUNKTIONER

Detailhandelen i Hillerød bymidte er koncentreret ved omkring Slotsgade og i Slotsarkaderne, så butikkerne og de kundeorienterede servicefunktioner understøtter hinanden.

Der er et godt udbud af store dagligvarebutikker og enkelte specialbutikker. Bilka i Slotsarkaderne og Irma i Østergade - som vil blive konverteret til Coop365discount - fungerer som ankerbutikker for det øvrige handelsliv. De øvrige store dagligvarebutikker ligger imidlertid i udkanten af bymidten og støtter ikke i samme grad de øvrige butikker med kundestrøm.

Hillerød bymidte er geografisk stor, og derfor bør fokus være på at koncentrere og styrke den centrale del. På nuværende tidspunkt er tomgangen begrænset eller af midlertidig karakter. I Gallerierne er der bl.a. planer om at flytte Nordisk Films Biograf fra Nordre Jernbanevej til en placering i centret, hvilket vil styrke den centrale bymidte.

STYRK BYMIDTEN MED ANDRE OPLEVELSER I BYRUMMET

Hillerød er en historisk bymidte med et hyggeligt bymiljø og torvedannelser. At sikre nye oplevelser i byrummet er stadig et vigtigt opmærksomhedspunkt i fremtidens bymidte. Oplevelser i byrummet – både de skiftende som f.eks. marked, julemarked og torvedage, og de permanente aktiviteter såsom legepladser – er af stor værdi for bylivet i bymidten. De er med til at sætte fokus på Hillerød bymidte som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække både kunder fra det lokale opland og turister. Hillerød ByForum arbejder allerede aktivt med at skabe oplevelser i bymidten og har et årshjul med forskellige events.

TURISME MED OVERNATNING

Frederiksborg Slot og Slotskirken tiltrækker mange turister årligt til Hillerød by. I 2019 (før corona) besøgte ca. 285.000 museet på Frederiksborg Slot, mens antallet af besøgende har været faldende de seneste par år pga. udeblivelsen af udenlandske turister.

Turister kan give et tilskud til omsætningen og være med til at sikre et kundegrundlag for butikkerne og servicefunktionerne. Turister har oftest et bestemt formål med deres besøg, som ikke i første omgang er shopping. Det er en fordel, hvis turister har mulighed for at overnatte i Hillerød bymidte. Så er chancerne for, at de bruger Hillerød bymidtes mange tilbud, større. I Hillerød bymidte ved Markedspladsen opføres der et hotel, som vil styrke bymidten med overnattende gæster. Derudover indeholder projektet boliger, som ligeledes vil kunne understøtte bymidten.

Der er ikke lang afstand mellem Frederiksborg Slot og bymidten, men kobling af områderne er vigtig. Det skal være let og gnidningsfrit at bevæge sig mellem destinationerne. God skiltning mellem slottet og bymidten, der f.eks. indikerer gåafstand og gåtid kan mindske den fysiske afstands barriere.

ETABLERING AF BOLIGER

En fortætning af bymidten med boliger er blandt andet med til at sikre et bedre byliv og en stabil kundestrøm, der kan understøtte til detailhandelen.

I og omkring Hillerød bymidte er der etableret og etableres fortsat en række boliger – bl.a. den nye bydel Frederiksbro med knap 1.300 boliger. Det vurderes, at dette markant vil styrke bymidten og tilføre et omsætningspotentiale til alle kundeorienterede erhverv.

OFFENTLIGE OG PRIVATE INVESTERINGER

Der foregår både offentlige og private investeringer i Hillerød bymidte. Hillerød kommune har igangsat en renovering af gågaderne med ny belægning og beplantning for at skabe et mere attraktivt bymiljø. Derudover investeres der i et nyt hospital og sundhedscenter i Hillerød by.

Flere forskellige private investorer bidrager bl.a. er der kraftige investeringer boligprojekter i og omkring Hillerød bymidte, renovering af butikslokaler, og der bygges hotel centralt i bymidten.

Investeringerne i bymidten kan have en positiv afsmitning på detailhandelen og potentielt være med til at tiltrække nye koncepter til bymidten.

TEMATISERING

Der er på nuværende tidspunkt ikke en klar tematisering af gaderne, dog er der en koncentration af caféer og restauranter ved Torvet samt en koncentration af beklædning og kædebutikker på Slotsgade og i Slotsarkaderne. I Helsingørsgade ligger der primært unikke butikker, heriblandt en række specialbutikker f.eks. ostebutik, fiskebutik, vinhandel og chokoladebutik.

Der kan arbejdes mere aktivt med en tematisering af bymidten, når der planlægges for butikker fremadrettet. Der kan tænkes i klyngeområder som f.eks. sport og helse, børnetøjsbutikker og babyudstyr samt retro- og genbrugsbutikker. Særlige temaer med klynger af butikker kan skabe synergi og være med til tiltrækker flere kunder til bymidten fra et større opland.

AKTIVERING AF BUTIKSFACADERNE

Der kan arbejdes mere struktureret med at få butiksfacaderne for alle funktioner til at bidrage mere positivt til bylivet i Hillerød bymidte.

Man kunne for eksempel i højere grad stille krav i lokalplanen til udadvendte funktioner, der ligger i de mest centrale dele af bymidten i stueplan. Det kunne være et krav, at alle servicefunktioner i stueplan i den centrale del af bymidten især skal mere ligne en "butik", det vil sige have et salgs-område med produkter.

En anden mulighed er i højere grad at motivere butikkerne til at bidrage mere aktivt til gadelivet med åbne facader, dekorative vinduer og eventuelle gadevarer. Det kan eventuelt også fastsættes i lokalplanen for området.

NYE BUTIKKER OG ANDRE PUBLIKUMSORIENTEREDE FUNKTIONER

Det er vigtigt at sikre, at nye butikskoncepter har Hillerød på etableringslisten. Hillerød bymidte skal arbejde aktivt med at kunne tilbyde et bredt og varieret udbud, da det har stor betydning for valget af indkøbssted. Butiksudbuddet i Hillerød bymidte skal dække mange butikstyper og varekategorier, samtidig med at der skal være mange varianter inden for samme butikstyper og varekategori, så borgerne i Hillerød Kommune vælger at handle lokalt og byen kan trække kunder fra et større opland i Nordsjælland.

Der er en række butikskæder, som ikke er eller ikke længere er repræsenteret i Hillerød, men som er i andre udbudspunkter såsom om Gina Tricot, Moss Copenhagen, Message, Vila, Monki, Buch Copenhagen, Bahne, Sinnerup, Illums Bolighus, Basic & More, Selfmade, Kids Coolshop, GreenMind, Rituals, Sport24, Bo-Concept, FDB Møbler og IKEA Planning Studio.

Foruden de kendte kædekoncepter er det vigtigt, at Hillerød også fokuserer på at have et bredt udbud af butikker, som ikke er medlem af en kæde.

Kombinationen af det brede udbud af lokale og unikke butikker og kædebutikker er med til at styrke bymidten i konkurrencen med de øvrige regionale udbudspunkter.

Det kan også være flere butikker, der tilbyder nye populære onlinebrands en fysisk platform i deres fysiske butikker.

Derudover har der de seneste år været en vækst i værdibaserede brands med fokus på bæredygtighed og genbrug. Det er ikke længere kun de klassiske genbrugsbutikker, der dukker op i gadebilledet, men også "luksus-secondhandbutikker" med kommissionssalg, elektronikbutikker såsom GreenMind med salg af brugt elektronik, og loppesupermarkedet Kirppu, som også ligger i Hillerød. Det kollektive klædeskab er også et nyt butikskoncept, hvor man som medlem kan bytte tøj med andre medlemmer.

De store kæder har også fokus på gensalg af produkter. Eksempelvis tilbagekøber og gensælger IKEA produkter, og POWER har lanceret Re-POWER med gensalg af elektronik. Secondhand-markedet forventes fortsat at vokse i de kommende år.

Caféer vil også blive inkluderet i højere grad i butikken både for at få kunderne til at blive længere og for at give en anden oplevelse. Eksempler er boghandlere, hvor bøgerne kan læses, imens kaffen nydes. Koncepter som Creative Space, som ligger på Østerbro, Frederiksberg, Aarhus og Odense, er eksempler på oplevelser i kombination med mødested, cafe og butik. Her mødes kunderne og dekorerer keramik sammen over en kop kaffe.

UDFORDRINGER MED BUTIKSTYPER

Butikslivet er under forandring med nye butiksformer som f.eks. delebutikker, hybridbutikker og kombinationsbutikker, hvor brancher og varesortimenter bliver sammensat på nye måde. Hybridbutikker dukker i dag op i form af vinbutik med vinbar, butikker med tøj, møbler og reparation eller frisør med café. Et godt eksempel er Kaiser Sport & Ortopædi, som kombinerer klinik og butik og de seneste år har åbnet flere butikker.

Butikker vil i højere grad i fremtiden kombinere den fysiske butik med nethandel, mens andre butikker vil være showrooms, hvor man alene kan bestille varer og få dem sendt hjem bagefter.

Nye butiks- og forretningskoncepter som for eksempel kombinationen af forskellige brancher og showrooms kan give udfordringer for planlægningen af detailhandel.

Grænsen mellem detailhandel og service vil blive mere flydende i fremtiden, hvor det vil være en individuel vurdering, om den enkelte butik er detailhandel og dermed omfattet af planlovens bestemmelser. Det kan have betydning, da servicefunktioner ikke i samme omfang er reguleret i planloven.

I planlovens bestemmelser om detailhandel er showrooms og nethandels-virksomheder ikke at betragte som detailhandel, hvis de har en begrænset kundestrøm eller et ubetydeligt salg til private.

Ligeledes gælder planlovens bestemmelser om detailhandel ikke kundeorienterede servicefunktioner som for eksempel frisører og restauranter, der langt overvejende sælger serviceydelser. Det er en balance, hvornår en bager er overvejende bageri eller café for eksempel.

Planloven fastlægger ikke, at de kundeorienterede serviceerhverv skal ligge i udpegede områder, som detailhandlen skal. Det anbefales imidlertid, at Hillerød Kommune gennem planlægningen sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv som udgangspunkt henvises til placeringer i bymidterne, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handelsliv.

3.4.2 Store udvalgswarebutikker

Udvalgswarebutikker skal så vidt muligt etableres i bymidten. Der vil dog være store udvalgswarebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i Hillerød bymidte.

GENERELLE ETABLERINGSKRAV FRA STORE UDVALGSWAREBUTIKKER

Ved etablering af en stor udvalgswarebutik har oplandets og byens størrelse afgørende betydning. En vigtig parameter for etablering af en stor kædebutik inden for udvalgsvarer er antallet af indbyggere i det potentielle opland kombineret med afstanden til eventuelle egne butikker og konkurrerende udbudspunkter. Der er på nuværende tidspunkt langt til større koncentrationer af store udvalgswarebutikker i det omfang, som i dag findes i Hillerød by.

Synlighed og trafikal tilgængelighed har ligeledes afgørende betydning for butikens lokalisering og driftsvilkår. Ved etableringen af en butik er det ligeledes en forudsætning, at den enkelte butik har en optimal størrelse og butiksudformning.

Ved etablering af en ny butik er det afgørende, at kæden overordnet kan øge sin markedsandel. Desuden må en ny butik ikke i for høj grad kannibalisere på de øvrige butikker i kæden.

Det vurderes, at aflastningsområdet i Hillerød med dets placering og størrelse har potentiale til at tiltrække kunder fra både Hillerød Kommune og et større opland i især Nordsjælland.

En del butikskæder har på nuværende tidspunkt fokus på opbygning og styrkelse af deres online-tilstedeværelse og en trimning af deres fysiske butiksnet. Det har for nogle kæder betydet en opbremsning i etableringen af nye fysiske butikker, mens andre kæder har reduceret deres arealbehov. F.eks. arbejdede IKEA med planerne for et varehus på 20.000 m² i Esbjerg, hvilket i første omgang er reduceret til et Planning Studio på 900 m². I København var det kommende IKEA-varehus oprindeligt planlagt til 37.000 m², men er sidenhen nedskaleret til 19.000 m².

NYE STORE UDVALGSVAREBUTIKKER

Selvom Hillerød har flere store udvalgswarebutikker, er der fortsat kæder som i dag ikke er lokaliseret i Hillerød. Derudover kan det ikke udelukkes, at kæder med butikker indenfor f.eks. jagt og fiskeri, golf og cykeludstyr kunne være interesserede i en placering i Hillerød.

Nedenstående tabel viser eksempler på store udvalgswarebutikker, som ikke ligger i Hillerød, samt deres krav til butiksareal.

Kæde	Arealkrav i m ²	Nærmeste butik for borgerne i Hillerød
Biltema	6.000-8.000	Glostrup
BIG Dollar	3.000	Næstved
IKEA	19.000-55.000	Gentofte
POWER	1.500-5.000	Lyngby og Herlev

Tabel 3-4 Kædernes arealkrav samt afstanden til nærmeste butik for borgerne i Hillerød

AFLASTNINGSOMRÅDET

Aflastningsområdet i Hillerød Vest er i Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet fra 2018 udpeget til et af syv aflastningsområder i Hovedstadsområdet. Der er desuden udpeget aflastningsområder i Lyngby, Helsingør, Gentofte, Ballerup, Høje-Taastrup og Ishøj.

Ifølge planloven er det et aflastningsområdes funktion at skabe plads til især store udvalgswarebutikker, som ikke uden videre kan indpasses i en bymidte. Butikkerne i et aflastningsområde er typisk kendetegnet ved behov for god biltillgængelighed, fordi kunderne ofte har behov for at kunne hente store varer som f.eks. hus-, have- og fritidsudstyr med bil og trailer.

Landsplandirektivet fastlægger en arealramme for aflastningsområdet i Hillerød på op til 82.000 m² til udvalgswarebutikker med en minimumsstørrelse på 1.000 m² og en maksimalstørrelse på 40.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

Det er vigtigt, at der er en klar rollefordeling mellem Hillerød bymidte og aflastningsområdet. Aflastningsområdet skal rumme store udvalgswarebutikker, der ikke uden videre kan placeres i Hillerød bymidte. Kommuneplan 2021 skærper derfor minimumsbutiksstørrelsen til 2.000 m².

Minimumsstørrelse er med til at sikre en rollefordeling mellem aflastningsområdet og Hillerød bymidte, og forhindre, at der i aflastningsområdets kan etableres butikker der er identiske med bymidtens butikker. Det vurderes dog, at minimumsstørrelsen på 2.000 m² er højt sat. Den vil naturligvis sikre rollefordelingen, men kan også forhindre nyetableringer og flytninger af en række af de eksisterende store udvalgswarebutikker til en bedre placering i aflastningsområdet. Der er i dag få kæder, der etablerer udvalgswarebutikker større end 2.000 m². Ved i stedet at sætte minimumsbutiksstørrelsen til 1.000 m² vil det gøre aflastningsområdet mere attraktivt for flere udvalgswarebutikskæder og kunne styrke

en koncentration af de store udvalgswarebutikker. Der ligger bl.a. en række butikker på med et samlet bruttoareal på ca. 15.800 m² i området til butikker med SPV på bl.a. Frejasvej og Industrivænget, som på længere sigt optimalt kan placeres i aflastningsområdet. Dog kan en minimumsbutiksstørrelse på 2.000 m² forhindre en del af disse flytninger. Derudover må det forventes, at nogle store udvalgswarebutikker med mindre attraktive placeringer i det øvrige Hillerød, vil flytte til aflastningsområdet.

Der er en restrummelighed på 54.300 m² i aflastningsområdet. Det vurderes, at arealrammen for aflastningsområdet bør fastholdes, da det giver mulighed for at koncentrere de eksisterende, store udvalgswarebutikker og skaber plads til etablering af de typer af butikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten.

Ifølge maksimumsscenariet som beskrevet i afsnit 3.3 vil der være behov for yderligere i alt ca. 54.000 m² til udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer. Det vurderes, at over 30 % af arealbehovet til udvalgswarebutikker og butikker med SPV vil blive disponeret til butikker der forhandler SPV, der i et vist omfang også sælger udvalgsvarer. Derfor er det vigtigt, at der er tilstrækkeligt areal i aflastningsområdet og området til butikker med SPV til at imødekomme denne potentielle udvikling.

	Arealramme i m ² i KP 21	Aktivt daglig- vare- og ud- valgswarebu- tiksareal i m ² i 2023	Aktivt areal m ² af butikker med SPV i 2023	Bruttoareal i m ² 2023 i alt	Restrummelighed i m ²
Hillerød bymidte	113.300	ca. 62.400	ca. 6.100	ca. 68.500	ca. 44.800
Aflastningsområde	82.000	ca. 6.500	ca. 21.300	ca. 27.700	ca. 54.300
Område til SPV (Industrivænget, Tolvkarlevang, Rønnevang Nord og Rønnevang Syd)	139.400	ca. 15.800	ca. 59.000	ca. 74.800	ca. 64.600

Tabel 3-5 Arealrammen i kommuneplan 2021, det aktive dagligvare- og udvalgswarebutiksareal i m² i 2023, det aktive areal af butikker med SPV i 2023, det samlede bruttoareal i m² 2023 og restrummeligheden i m²

En del af arealrammen for aflastningsområdet er reserveret til én butik på minimum 20.000 m² og maksimalt 40.000 m². På baggrund af udviklingen i kæderne etableringskrav, som beskrevet i afsnit 3.4.2, vurderes det, at den maksimale butiksstørrelse til én stor udvalgswarebutik kan reduceres til 30.000 m².

FREJAVEJ SYD

Foruden aflastningsområdet kan der ifølge Kommuneplan 21 planlægges for en omdannelse af Frejavej Syd, rammeområde SB.C 59 til store udvalgswarebutikker. Området ved Frejavej Syd ligger inden for bymidteafgrænsningen, men afstanden til bymidtens øvrige butikker er ca. 1 km. Det vurderes, at nye butikker i området ved Frejavej Syd ikke vil indgå i en fysik og funktionel sammenhæng med bymidtens øvrige handelsliv, og at detailhandlen derved vil spredes yderligere. Det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt at planlægge for store

udvalgswarebutikker i Frejasvej Syd. De store udvalgswarebutikker bør ligge samlet i aflastningsområdet, hvis disse ikke kan placeres i sammenhæng med de øvrige eksisterende butikker i bymidten.

En koncentration af de store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil skabe en bedre synergi mellem butikkerne og styrke aflastningsområdet som ét samlet attraktivt udbudspunkt for et større opland.

INDEFRA OG UD PRINCIPPET FOR STORE UDVALGSWAREBUTIKKER

Som tidligere nævnt er det en anden type butikker, der etablerer sig i et aflastningsområde end dem, der etablerer sig centralt i en bymidte. Butikkerne i bymidten er hovedsageligt butikker som beklædningsbutikker og brancher som optiker, boghandel, forhandlere af mindre boligtilbehør og køkkenudstyr mv. Kunterne i de store udvalgswarebutikker er som tidligere nævnt mere determinerede, da det oftest er køb af et langvarigt forbrugsgode som udløser besøget. Som for eksempel køb af vaskemaskine, sofa, seng, græsslåmaskine mv.

Det er vigtigt fortsat at koncentrere med fokus på den centrale bymidte.

I kommuneplanen er der indbygget et rækkefølgeprincip for etablering af store udvalgswarebutikker i bymidten. Rammeområdet SB.C.15 i Slingerupgade, hvor varehuset Føtex og Elgiganten, JYSK og Ønskebørn er placeret, skal være udtømt, før der kan planlægges for en omdannelse af den del af Frejasvej, som ligger indenfor bymidteafgrænsningen. Status er, at arealrammen for området ved Slingerupgade er delvis opbrugt. I rammen er restrummeligheden 13.000 m² til detailhandel, heraf er godt 8.300 m² udnyttet. Restrummeligheden er således 4.700 m².

Arealrammen for området ved Frejasvej Syd (SB.C.59) er 10.000 m² og benyttes på nuværende tidspunkt af bilforhandlere.

Det anbefales, at man fastholder princippet om udbygning indefra-og-ud, så store udvalgswarebutikker, som ikke kan placeres i bymidten ved Slingerupgade, koncentrerer i aflastningsområde. Men der bør ikke være et krav om, at området ved Frejasvej skal udbygges før aflastningsområdet kan udbygges.

Overordnet set er det vigtigste, at detailhandelen og de særligt pladskrævende butikker i både den centrale del af Hillerød bymidte og aflastningsområdet koncentrerer mest muligt.

Som nævnt er den fysiske afstand fra Frejasvej og Industrivænget til den centrale del af Hillerød bymidte i Slotsgade for stor til at skabe en sammenhæng med bymidten. Derfor er det bedre at koncentration udbuddet af store udvalgswarebutikker enten i bymidten ved Slingerupgade eller i aflastningsområdet.

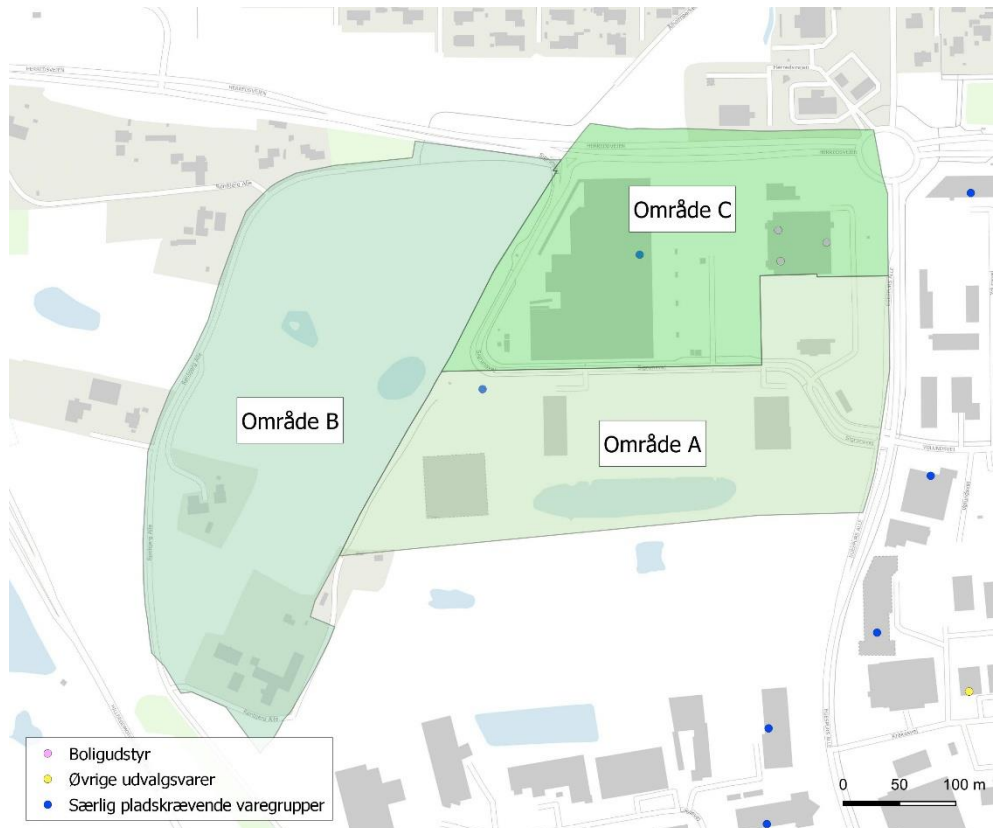
Man skal være opmærksom på, at rækkefølgebestemmelserne i både bymidten og aflastningsområdet kan medføre, at butikker ikke kan etableres med en optimal synlighed og tilgængelighed, hvorved potentialet for arealerne især langs Herredsvejen i mindre grad kan udnyttes til detailhandel.

RÆKKEFØLGEPRINCIP FOR AFLASTNINGSOMRÅDE

Kommuneplan 2021 indeholder retningslinjer for aflastningsområdet, der fastlægger, at udviklingen sker efter princippet indefra-og-ud, dvs. at der skal ske en udbygning fra øst mod vest.

De eksisterende butikker Bauhaus, Ilva, My Home og Sengekompagniet ligger område C (EO.C.3) som er fuldt udbygget.

Figur 3-2 Gældende rækkefølge for etablering af detailhandel i aflastningsområdet



Rækkefølgeprincippet for aflastningsområdet bestemmer at område A, hvor Bil-ligBlomst blev etableret i 2022, skal udbygges, før der kan etableres detailhandel i område B. Herudover er arealet i rækkefølgeplanen fastlagt til at blive udbygget efter 2026 og efter at arealrammerne for området ved hhv. Frejasvej og Slingerupgade er opbrugt. Som nævnt i ovenstående anbefales Frejasvej ikke prioriteret til udvalgsvarebutikker før aflastningsområdet.

Det giver god mening at koncentrere detailhandelen i aflastningsområdet, men for at sikre en velfungerende detailhandel er det også vigtigt med god tilgængelighed og synlighed til den enkelte butik. Derfor er det vigtigt at se hele området i en sammenhæng og ikke unødigt forhindre en uhensigtsmæssig udvikling. Derfor giver det god mening at fastholde, at område A skal udbygges før der etableres detailhandel eller andre funktioner i område B.

I område A er der på nuværende tidspunkt kun to ubebyggede grunde tilbage, hvor der er mulighed for detailhandel. Mellem autoværkstedet Euromaster og Sigrunsvej 1, som p.t. er et tomt lejemål, ligger omkring 11.000 m² ubebygget grund, og mellem BurgerKing og Ilva ligger en ubebygget grund på omkring 3.000 m². Den samlede ramme til detailhandel i område A er 14.000 m², heraf

er 3.400 udnyttet til BilligBlomst og et tomt lokale på 1.500 m². Set i forhold til de storbutikskoncepter som Biltema og POWER, der mangler i Hillerød, kan de resterende grundarealer være for små til at begge ubebyggede grunde fuldt ud kan udnyttes og den samlede resterende ramme i område A på 9.100 m² kan udfyldes.

Derfor kan det være nødvendigt at etableringen i område C starter inden hele rammen i område A er opfyldt.

UDNYT KONKURRENCEFORDELEN

Hillerød har i modsætning til de nuværende og fremtidige konkurrenter som Kgs. Lyngby, Hørsholm, Kokkedal og Helsingør en klar konkurrencefordel i at have et etableret, stærkt udbud af både store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker i den vestlige del af Hillerød by, i aflastningsområdet og i området til særligt pladskrævende. Hillerød har allerede et bredt udbud af de væsentligste kædekoncepter koncentreret både i aflastningsområdet, langs Egespurs Allé og Herredsvejen. For eksempel er det en styrke, at en væsentlig del af bilforhandlerne har koncentreret sig i området omkring Egespurs Allé og køkkenforhandlerne i området omkring Industrivænget.

Hillerød har på mange måder en konkurrencefordel i at være et veletableret udbudspunkt også for store udvalgswarebutikker. Denne konkurrencefordel er vigtig at udbygge og fastholde især set i forhold til etableringen af et nyt aflastningsområde i Kgs. Lyngby og den fremtidige bymidte i Kokkedal, som må forventes at tage markedsandele og omsætning fra netop de store udvalgswarebutikker i Hillerød. For at fastholde den regionale betydning i fremtiden er det derfor vigtigt, at Hillerød også i fremtiden gør en ekstra indsats for at tiltrække de nyeste butikskoncepter - også til aflastningsområdet.

3.4.3 Fremtidig dagligvareforsyning

Ved placering af nye dagligvarebutikker er det vigtigt, at placeringen er tilpasset de lokale markedsområder for at undgå, at balancen i centerstrukturen tipper. Planlovens intentioner er både at styrke detailhandelen i bymidten og sikre en god lokal forsyning tæt på hvor forbrugerne bor. Derfor er det vigtigt, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplanet til en lokalbutik. Hvis der ikke er et tilstrækkeligt lokalt opland, kan det få væsentlige konsekvenser for den øvrige eksisterende dagligvareforsyning. Næroplanet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken.

Etableringen af en discountbutik eller en anden stor dagligvarebutik vil generelt øge den lokale dagligvareforsyning. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, vurderes det, at man skal prioritere bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgswarebutikker.

Derfor er det vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker, så man samtidig tilgodeser bymidtens udviklingsmuligheder på længere sigt.

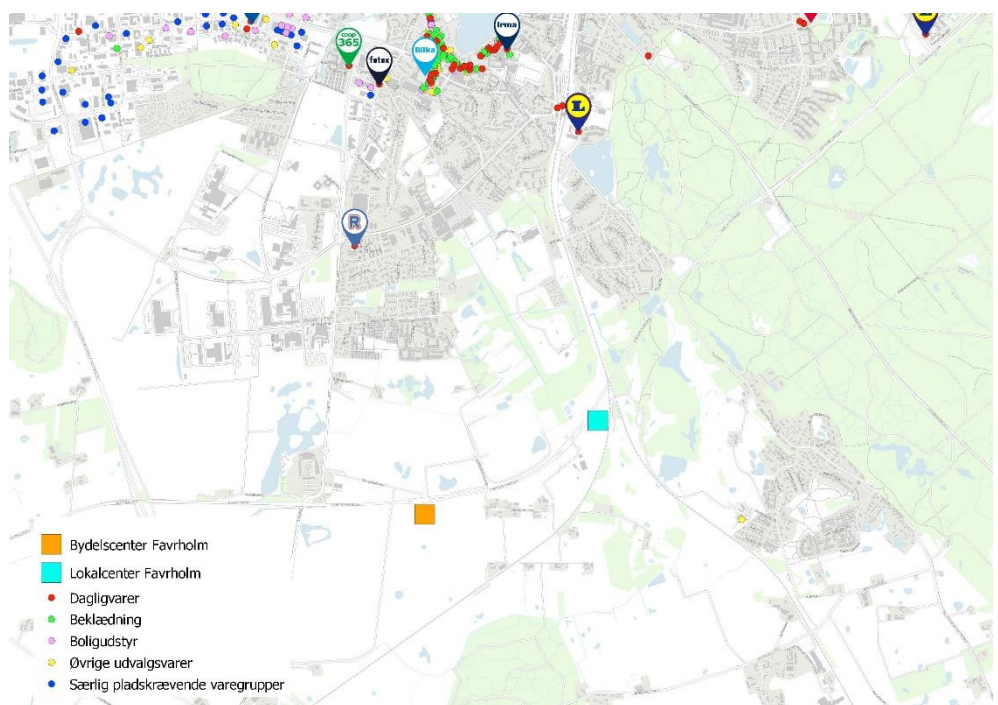
UDBYGNING AF DAGLIGVARER VED FAVRHOLM

Der skal i den fremtidige strategi tages hensyn til, at den ny bydel Favrholt får god lokal dagligvareforsyning, og samtidigt skal Hillerød bymidte fortsat understøttes som det overordnede indkøbssted for både dagligvarer og udvalgsvarer i kommunen. Hillerød bymidte skal fortsat have et både bredt og dybt udbud af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Her er især de store dagligvarebutikker med til at sikre en daglig kundestrøm til den øvrige bymidtes butikker. Derfor skal der lægges vægt på at opnå en balance, hvor der er god lokal dækning med dagligvarebutikker, så de lokale borgere har kort afstand til nærmeste dagligvarebutik, men hvor den lokale dækning ikke bliver større end, at der i bymidten fortsat er grundlag for større dagligvarebutikker og specialdagligvarebutikker.

Større dagligvarebutikker til lokalforsyning er typisk discountbutikker som Netto, Coop 365discount, LIDL og REMA1000. Derudover er der hypermarkedet Bilka, varehuset Føtex og supermarkeder som SuperBrugsen, MENY og Føtex Food. Specialdagligvarebutikker er f.eks. bagere, slagtere, frugt- og grønthandlere, delikatesseforretninger, vinbutikker o.lign.

Den nærmeste dagligvarebutik er REMA 1000 ved Milnersvej med en afstand på ca. 2,5 km fra bydelscentret i Favrholt. Mens den nye bydel ligger ca. 4,5 km fra Hillerød bymidte.

Figur 3-3 De nærmeste butikker i området til Favrholt bydelscenter og lokalcenter



I Favrholt-området er der udlagt et bydelscenter og et lokalcenter til at dække områdets lokalforsyning. Bydelscentret har i gældende kommuneplan en samlet arealramme til detailhandel på maksimalt 4.000 m². Der er mulighed for etablering af en dagligvarebutik med et maksimalt bruttoareal på 2.500 m² og udvalgsvarerbutikker med et maksimalt bruttoareal på 300 m².

Lokalcentret har en samlet arealramme til detailhandel på maksimalt 1.400 m² og mulighed for etablering af en dagligvarebutik med et maksimalt bruttoareal på 1.200 m².

I den eksisterende udbygningsplan for bydelscenteret Favrholt, skal udbygningen ske efter et rækkefølgeprincip. Der kan etableres mere end en dagligbutik i bydelscentret, men når den første dagligvarebutik er bygget i bydelscenteret, må den næste dagligvarebutik i bydelscenteret først bygges, når der er bygget en dagligvarebutik i lokalcenteret ved Favrholt Station.

I det følgende er der ud fra boligprognosen vurderet, hvornår der er grundlag for den 1. dagligvarebutik, den 2. dagligvare og den 3. dagligvarebutik i bydelen. Nedenstående fremgår en række forudsætninger bag vurderingerne.

FORUDSÆTNINGER

- > Dagligvarehandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkerne størrelse og sortiment
- > Både bydelscentret og lokalcentret er placeret med god tilgængelighed og synlighed fra Overdrevsvej med optimale parkeringsforhold
- > Forbruget er baseret på antallet af etablerede boliger ifølge boligprognose i den pågældende periode
- > Det forventes af dagligvarer primært købes relativt tæt på bopælen
- > Det gennemsnitlige antal personer pr. bolig er baseret på gennemsnittet i Hillerød kommune (2,2 personer pr. bolig)

Det forventes, at der i 2036 vil bo ca. 4.500 personer i området, heraf vil ca. 1.200 personer være bosat i oplandet til lokalcentret, mens ca. 3.300 personer vil bo i oplandet til bydelscentret. Det samlede dagligvareforbrug i området vil i 2036 udgøre ca. 140 mio. kr. Det vurderes, at den maksimale dækningsgrad for dagligvarer i lokalområdet ikke bør overstige 80 % - det vil give en god lokal-dækning, samtidigt med at bymidten tilgodeses og kan udvikle sig i rollen som det overordnede center.

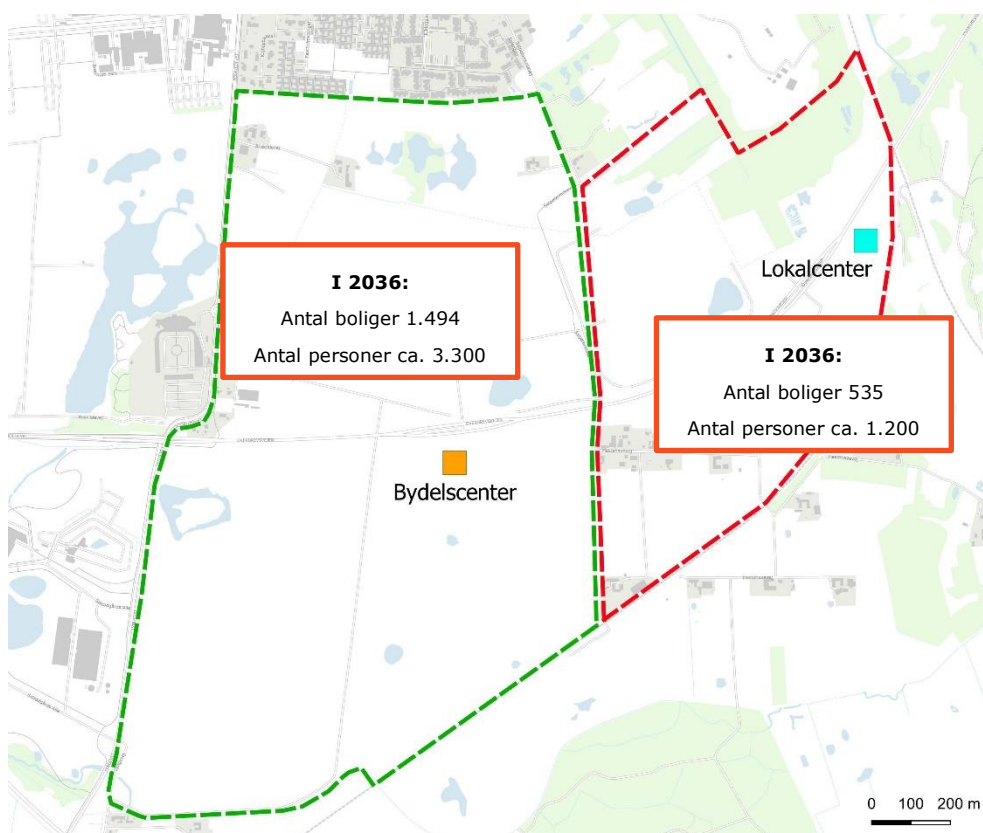
Foruden borgerne i bydelen vil der være ca. 4.000 ansatte på det nye Hospital Nordsjælland, der forventes færdigt i ultimo 2026. Desuden vil der blive etableret flere tusind arbejdspladser i det kommende erhvervsbyggeri. De ansatte forventes at få dækket en mindre del af deres dagligvareforbrug i området.

Det forventede forbrugsunderlag for dagligvarebutikkerne i henholdsvis bydelscentret og lokalcentret i Favrholt fremgår i **Error! Reference source not found..** Forbrugsunderlaget er baseret på den maksimale dækningsgrad (80 %) samt en vurdering af forbruget fra ansatte i området, der i nogen grad forventes at ville benytte butikkerne.

Favrholm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043 og frem
Bydelscenter	5	17	25	34	43	52	59	66	72	79	86	92	99	105	112	118	124	161
Lokalcenter	6	9	15	20	26	29	29	30	32	34	36	37	38	39	39	40	40	82
I alt	11	26	39	54	69	81	89	95	104	113	121	129	137	144	151	158	165	243

Tabel 3-6 Det forventede forbrugsunderlag til bydelscenter Favrholm og lokalcenter Favrholm fra 2026 til 2043 og frem

Figur 3-4 Oplande til bydelscenter og lokalcenter i Favrholm



RÆKKEFØLGEN I UDBYGNINGEN VED FAVRHOLM

For at undgå større konsekvenser for den eksisterende dagligvarehandel anbefales det, at etablering af efterfølgende dagligvarebutikker fordeles over perioden og eventuelt senere.

Forslagene til timing af fremtidige dagligvarebutikker hænger sammen med forbrugsvæksten, som igen hænger sammen med befolkningstilvæksten. Da befolkningsudviklingen sandsynligvis ikke kommer til at forløbe præcist som i befolkningsprognosen, er det i tabel 3-6 vist, hvilket forbrugsunderlag de forskellige områder skal nå op på, for at der er grundlag for de foreslåede butikker.

> 1. dagligvarebutik 2027/2029

Det vurderes, at der vil være tilstrækkeligt lokalt forbrugsunderlag til etablering af en discountbutik i bydelscentret Favrholt i 2027, hvor det samlede forbrugslag for hele bydelen udgør 26 mio. kr. Ved etablering af et supermarked, vurderes det, at der tidligst er tilstrækkeligt forbrugsunderlag i 2029, da der er behov for et større forbrugsunderlaget til etablering af et supermarked i forhold til en discountbutik. I 2029 vil der været et forbrugsunderlag på 54 mio. kr.

> 2. dagligvarebutik 2030/2032

Der vil tidligst være grundlag for etablering af en discountbutik i lokalcentret ved Favrholtstation i 2030. Det vurderes at der er tilstrækkeligt forbrugsunderlag til en discountbutik, under forudsætning af, at den første dagligvarebutik til bydelens forsyning er en discountbutik. Såfremt der er etableret et supermarked som første butik i bydelscentret, anbefales det at udskyde etableringen af en discountbutik i lokalcentret til 2032, hvor der er steget med yderligere 16 mio. kr.

> 3. dagligvarebutik 2036

Der vil være grundlag for etablering af en 3. dagligvarebutik i bydelscentret i 2036 – et supermarked eller en discountbutik afhængig af, hvilken type butik der er etableret, som den første dagligvarebutik i bydelscentret.

De anbefalede etableringstidspunkter for dagligvarebutikker skal ses i forhold til befolkningsudviklingen i det primære opland. Hvis befolkningsudviklingen kommer til at gå hurtigere eller langsommere, så rykker det anbefalede etableringstidspunkt med, da anbefalingen bygger på, hvornår der er et tilstrækkeligt befolkningsgrundlag og dermed forbrugsgrundlag for en eller flere dagligvarebutikker.

Forbrugsunderlaget til dagligvarebutikkerne i de pågældende etablerings år afspejler ikke den gennemsnitlige omsætning for hverken en discountbutik eller et supermarked. Men med udsigt til den samlede endelige befolkningsudvikling i området vurderes det, at en etablering er attraktiv allerede i en tidlig fase. Derimod er der umiddelbart ikke grundlag for etableringen af et varehus i en tidlig fase.

GENNEMSNITOMSÆTNINGER FOR STORE DAGLIGVAREBUTIKKER

- > Discountbutik ca. 46. mio. kr. (Coop 365discount, LIDL, REMA 1000 og Netto)
- > Supermarked ca. 74 mio. kr. (SuperBrugsen*, MENY og Spar)
- > Varehus ca. 178 mio. kr. heraf udgør udvalgswareomsætningen oftest 20-30 % (Kvickly* og Føtex)

**Coop koncernen er i proces med at samle Kvickly og SuperBrugsen under en kæde, som er navngivet "Coop"*

Ønsker man at sikre, at der etableres en discountbutik i lokalcentret i en tidlig fase af bydelens udviklingsfase, anbefales det at fastholde den nuværende rækkefølge for dagligvareetableringen. Det vurderes at lokalcentret med sin korte afstand til bydelscentret har et begrænset opland. Omvendt vil en prioritering med udbygningen af dagligvarebutikker i bydelscentret – frem for at sprede

dagligvareudbuddet i bydelen ved placering i et lokalcenter, kunne styrke en udvikling af bydelscentret med enkelte små dagligvarebutikker som f.eks. kiosk og bager samt servicefunktioner.

MAX. AREALER TIL DAGLIGVAREBUTIKKER I FAVRHOLM

En discountbutik vil typisk have et bruttoareal på ca. 1.200 m², mens et supermarked typisk har et bruttoareal på 2.000-2.500 m². Dermed vurderes det, at den maksimale butiksstørrelse på dagligvarebutikkerne vil kunne dække behovet for dagligvarer frem til 2036 i både bydelscentret og lokalcentret. Bydelscentret har dog en maksimal ramme til dagligvarebutikker på 3.200 m², hvilket ikke vil kunne imødekomme etableringen af en discountbutik på 1.200 m² og et supermarked på 2.500 m². Det anbefales derfor at max. rammen til dagligvarebutikker hæves til 3.700 m².

Ligeledes anbefales det at det maksimale areal til dagligvarebutikker i lokalcentret hæves til 1.400 m². Det vil give mulighed for etablering af en stor dagligvarebutik på 1.200 m², samt plads til en mindre kiosk eller lignende i den stationsnære placering.

FAVRHOLM 2043 OG FREM

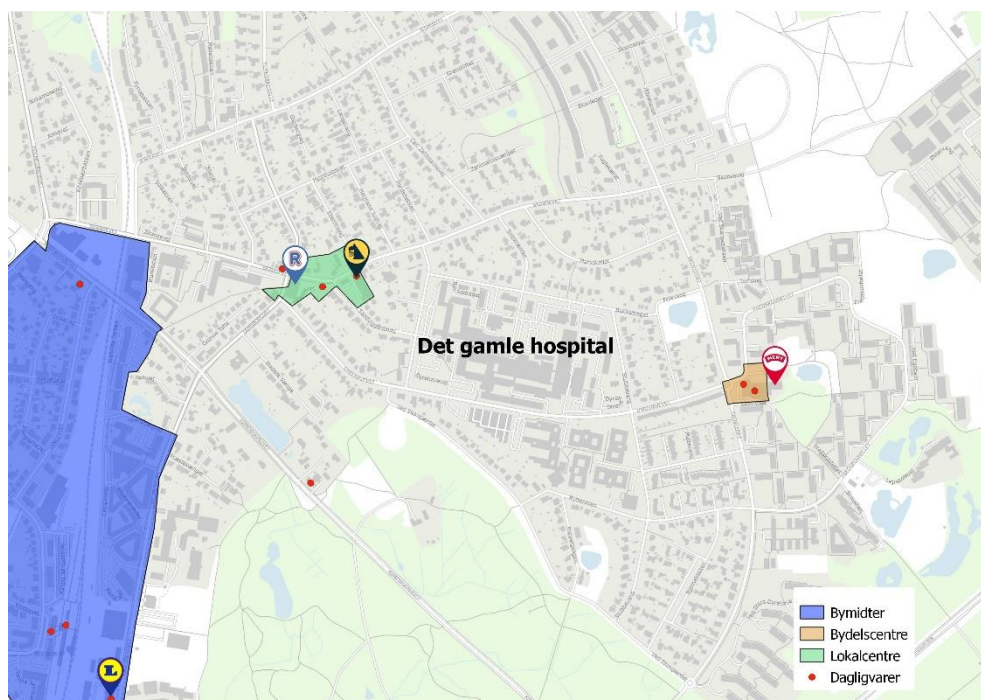
Når området er fuldt udbygget, forventes der ifølge helhedsplanen ca. 9.000 indbyggere i den nye bydel. Da udviklingen kommer til at ske over en lang årrække, anbefales det at udvide bydelscenteret i en senere fase af bydelens etablering for at sikre, at der er plads til udvikling efterhånden som det lokale kundegrundlag vokser.

Det anbefales, at man arbejder med en fleksibel afgrænsning af bydelscentret, så det kan udvides eller indskrænkes alt efter, hvordan behovene udvikler sig. Når bydelscentret er fuldt udbygget, kan der være behov for yderligere etablering af en stor dagligvarebutik. Ud over dagligvarebutikker vil der være behov for spisesteder, frisører, læger, behandlere og andre serviceerhverv til at dække det lokale behov, og som hører til et attraktivt bydelscenter. Det kan også overvejes om, der på længere sigt skal være plads til en begrænset udvikling med de mest almindelige udvalgsvarerbutikker i bydelscentret. Det er vigtigt at være bevidst om, at bydelscentret på sigt skal betjene en bydel med 9.000 indbyggere.

DET GAMLE HOSPITAL

I det gamle Hillerød Hospital, der ligger centralt i den østlige del af byen, forventes der en udvikling af boliger og erhverv. Der er en forventning til etablering af 400-800 boliger i området. Samlet set vil det betyde ca. 900-1.800 personer i området. Dette vil betyde, at dagligvareforbruget vil udgøre 29-59 mio. kr. i 2036. Området ligger ca. 700 meter fra bydelscentret Fredskovhølet samt lokalcentret ved Skansevej og ca. 2 km fra Hillerød bymidte. I bydelscentret Fredskovhølet ligger der en MENY og i lokalcentret ved Skansevej ligger discountbutikkerne Netto og REMA 1000. Hvorvidt der er behov for at udlægge areal til et en stor dagligvarebutik til lokalforsyning vil afhænge af den endelige plan for antallet af boliger i området. Således vil der umiddelbart først være et lokalt befolkningsgrundlag for en ny dagligvarebutik, når der er etableret 700-800 boliger.

Figur 3-5 Dagligvarebutikkerne i området omkring det gamle hospital



4 Detailhandelen i Hillerød Kommune

Der er 249 butikker i Hillerød Kommune inklusive butikker med særlig pladskrævende varegrupper. 60 % af butikkerne ligger i Hillerød bymidte, og heraf er hovedparten udvalgswarebutikker. 95 % af dagligvarebutikkerne i kommunen ligger i Hillerød-området.

ANVENDT METODE

Der er i januar 2023 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2022, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet er de enkelte butikkers attraktionsværdi for forbrugerne vurderet i hele kommunen.

Resultaterne omfatter samtlige butikker i Hillerød Kommune i drift i januar 2023. Herudover vil der periodevis være enkelte butiksljemål, der er under ombygning eller ændring.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbrancherne dagligvarer og udvalgsvarer jf. planlovens detailhandelsbestemmelser. Herudover indgår butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbrancher, er omsætningen fordelt inden for disse.

Køkkenbutikker, plantecentre, byggemarkeder, forhandlere af campingvogne, både og motorcykler m.fl. tæller dog kun med én gang med antal og bruttoareal, hvilket sker under butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

4.1 Geografisk opdeling

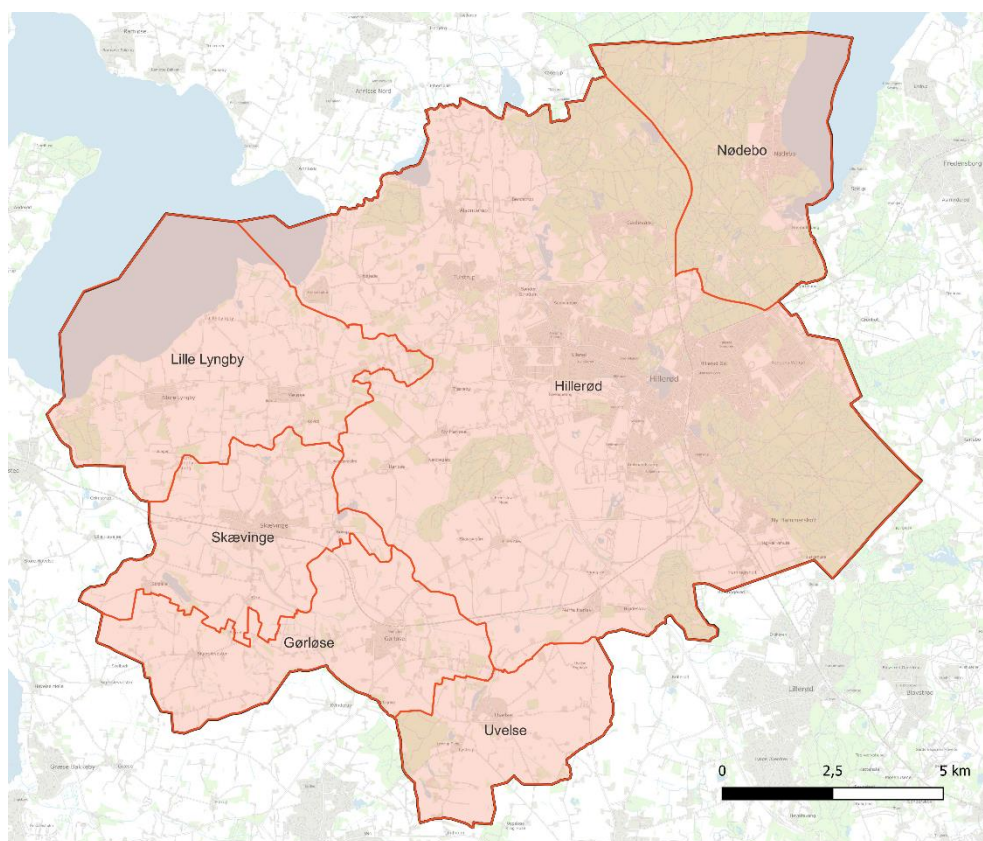
Geografisk er analyseresultaterne opdelt i forhold til seks forskellige områder:

- > Hillerød
- > Nødebo
- > Lille Lyngby
- > Skævinge
- > Gørløse
- > Uvelse

Derudover er analyseresultaterne opdelt på centerstrukturen.

Den geografiske opdeling fremgår i figur 4.1

Figur 4-1 Geografisk opdeling af Hillerød Kommune i områder



4.2 Antal butikker

Der er i alt 249 butikker i Hillerød Kommune, heraf udgør dagligvarebutikker 28 %, udvalgswarebutikker 56 % og de resterende 16 % er butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

I Hillerød bymidte ligger 60 % af det samlede antal butikker i kommunen. Her ligger 150 butikker, hvoraf udvalgswarebutikker udgør 69 %, svarende til 103 butikker. Butikkerne ligger primært koncentreret i shoppingcentret Slotarkaderne og i gågaderne Slotsgade og Helsingørgade samt i mindre udstrækning i Slangstrupgade og Frederiksværksgade.

De største dagligvarebutikker i Hillerød bymidte er hypermarkedet Bilka og varehuset Føtex, som er med til at skabe en væsentlig kundestrøm i den sydvestlige del af bymidten. I Østergade med indgang fra Helsingørgade ligger supermarkedet Irma, som i løbet af 2023 forventes at blive omdannet til en Coop 365discount. Derudover ligger der to Coop 365discount og en LIDL i udkanten af bymidten

Foruden de store dagligvarebutikker ligger der et udvalg af specialbutikker såsom bager, fiskehandler, ostehandler, vinhandlere og blomsterhandlere etc. En del af disse ligger i Helsingørgade.

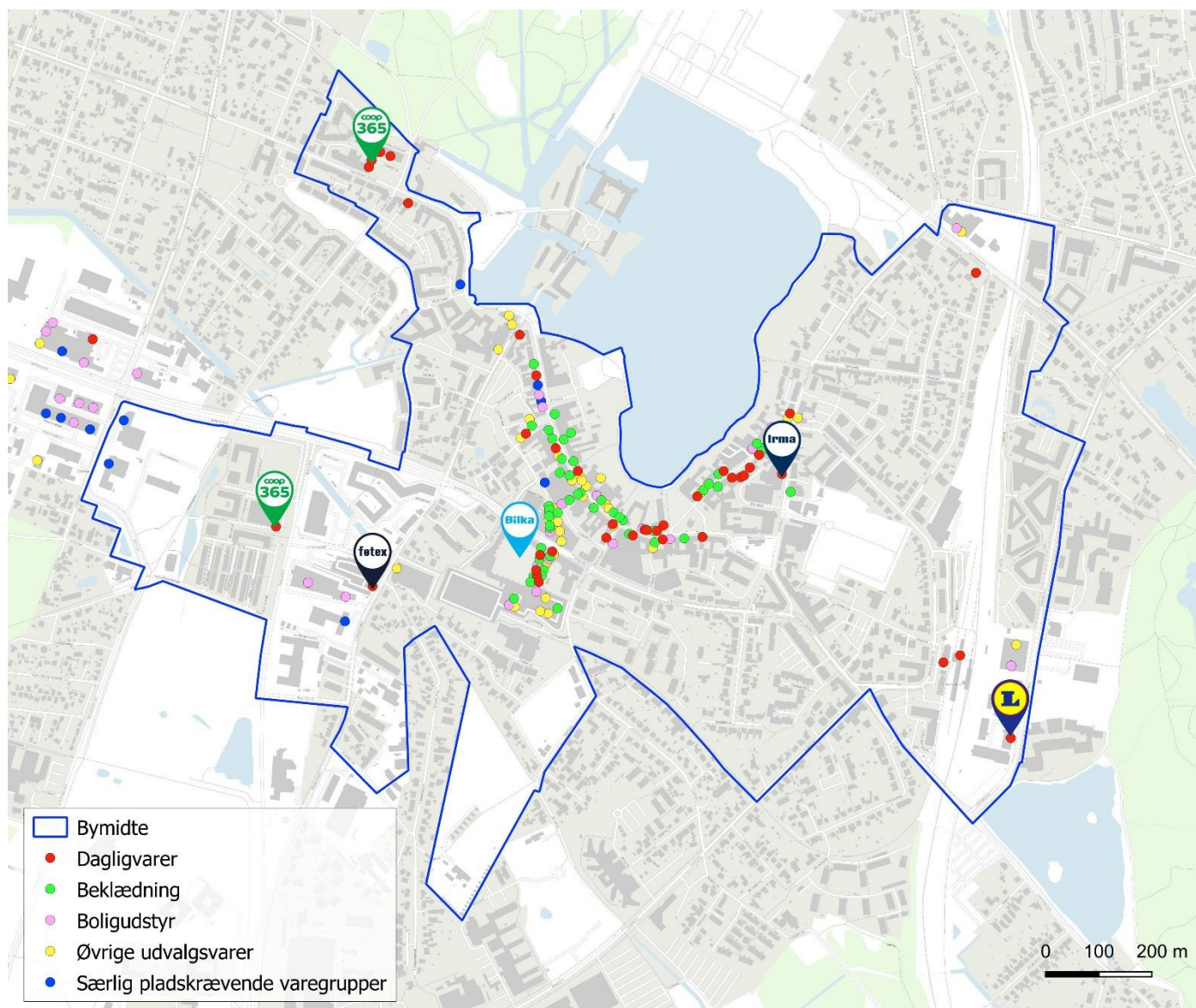
Inden for udvalgsvarer ligger et bredt udbud i Slotsgade, Slotsarkaderne og i Helsingørgade. Området omkring den sydlige del af Slangstrupgade er præget af dels Føtex og en række storbutiksformater som f.eks. JYSK og Elgiganten.

Ud af de 103 udvalgswarebutikker i Hillerød bymidte udgør 46 % beklædningsbutikker (47 butikker), 35 % øvrige udvalgswarebutikker (36 butikker) og 19 % butikker med boligudstyr (20 butikker)

Kædebutikkerne ligger primært i Slotsarkaderne, Slotsgade og i et vist omfang i Slangstrupgade, mens butiksudbuddet i Helsingørgade er præget af mindre og unikke butikker uden kædetilhørsforhold.'

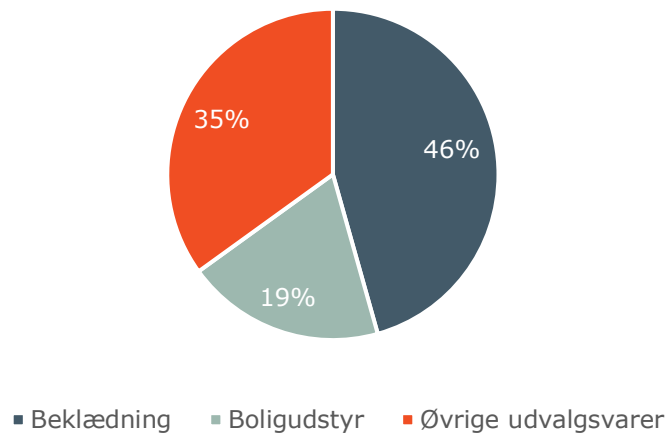
Nedenstående figurer placeringen af butikkerne i Hillerød bymidte

Figur 4-2 Placeringen af butikkerne i Hillerød bymidte fordelt på brancher



Figur 4-3 Udvalgswarebutikkerne i Hillerød bymidte fordelt på brancherne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsware vist i %

Figur 4-3 Hillerød bymidte - fordelingen af udvalgswarebutikkerne på brancherne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer



I aflastningsområdet ved Hillerød motorvejen vest for bymidten ligger der i alt 8 butikker, hvoraf 4 er udvalgswarebutikker og 4 er butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Her ligger blandt andet Bauhaus, ILVA, My Home, SENG og Billig Blomst.

I området til butikker med SPV på Industrivænget og Vølundsvej, som ligger mellem bymidten og aflastningsområdet, ligger der 44 butikker, hvoraf 23 er butikker med SPV, mens 18 er udvalgswarebutikker og 3 er dagligvarebutikker. Her findes en lang række kædebutikker – især boligudstørsbutikker, bilforhandlere og byggemarkeder.

I 8 af de 11 bydels- og lokalcentre er de væsentligste butikker større dagligvarebutikker som SuperBrugsen, MENY, LIDL, REMA 1000 eller Netto. Desuden ligger i enkelte af centerområderne også mindre dagligvarespecialbutikker i form af apotek, bager og kiosk. I lokalcenteret og bydelscenteret i det nye byområde ved Favrholt samt i lokalcentret Prinsens Vænge er der endnu ikke etableret detailhandel.

I kommunen uden for Hillerød-området ligger der 13 butikker, heraf 10 dagligvarebutikker.

I Skævinge bymidte ligger supermarkedet SuperBrugsen, discountbutikken Netto og en blomsterbutik.

Centerområder	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV	I alt
Hillerød bymidte	40	103	7	150
Aflastningsområdet SA Vest	0	4	4	8
Bydelscenter Fredskovhellet	2	0	0	2
Bydelscenter Frederiksværksgade	3	1	1	5
Bydelscenter Ullerød	1	0	0	1
Bydelscenter Favrholm	0	0	0	0
Lokalcenter Favrholm Station	0	0	0	0
Lokalcenter Hillerødholmsallé	1	0	0	1
Lokalcenter Jespervej	0	0	0	0
Lokalcenter Skansevej	3	1	0	4
Lokalcenter Egedamsvænget	1	0	0	1
Lokalcenter Sophienborg Allé	1	0	0	1
Lokalcenter Milnersvej	2	0	0	2
Lokalcenter Prinsens Vænge	0	0	0	0
Område til SPV	3	18	23	44
Hillerød området i øvrigt	4	10	3	17
Hillerød området i alt	61	137	38	236
Lokalcenter Nødebo	1		0	1
Nødebo-området i øvrigt	0		0	0
Nødebo området i alt	1	0	0	1
Lille Lyngby området	1	0	1	2
Skævinge bymidte	3	0	0	3
Skævinge området i øvrigt	2	0	0	2
Skævinge området i alt	5	0	0	5
Gørløse bymidte	0	0	0	0
Gørløse-området i øvrigt	1	1	0	2
Gørløse området i alt	1	1	0	2
Lokalcenter Uvelse	1	1	0	2
Uvelse-området i øvrigt	1	0	0	1
Uvelse området i alt	2	1	0	3
I alt	71	139	39	249

Tabel 4-1 Antal butikker januar 2023 fordelt på hovedbrancher og områder i Hillerød Kommune

4.3 Attraktion

Den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i Hillerød Kommune ligger over middel. Den gennemsnitlige attraktion er især høj i Hillerød området.

I vurderingen af attraktionen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

- > 5: Meget høj
- > 4: Høj
- > 3: Middel
- > 2: Lav
- > 1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af fremgår den gennemsnitlige attraktionsværdi for butikkerne for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

Karakter 1-5	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Hillerød bymidte	3,4	3,4	3,4
Hillerød aflastningsomr. og omr. SPV	*	3,5	3,4
Hillerød-området i øvrigt	3,6	2,8	3,3
Kommunen i øvrigt	2,9	*	2,8
Kommunen i alt	3,3	3,3	3,3
*Vises ikke af diskretionshensyn			

Tabel 4-2 Gennemsnitlig attraktion fordelt på områder i 2023

Som det ses af ligger den gennemsnitlige attraktion lidt over middel for dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også, at der er stor forskel de enkelte områder og brancher imellem. Således ligger attraktionen for udvalgswarebutikkerne højere i Hillerød bymidte samt aflastningsområdet og området til SPV i forhold til de øvrige områder i Hillerød Kommune.

Dagligvarebutikkerne i Hillerød Kommune har en gennemsnitlig attraktion lidt over middel i hele kommunen. I både bydelscentre og lokalcentrene er den gennemsnitlige attraktion for dagligvarer relativ høj, hvilket især skyldes enkelte store dagligvarebutikker med særlig høj attraktivitet.

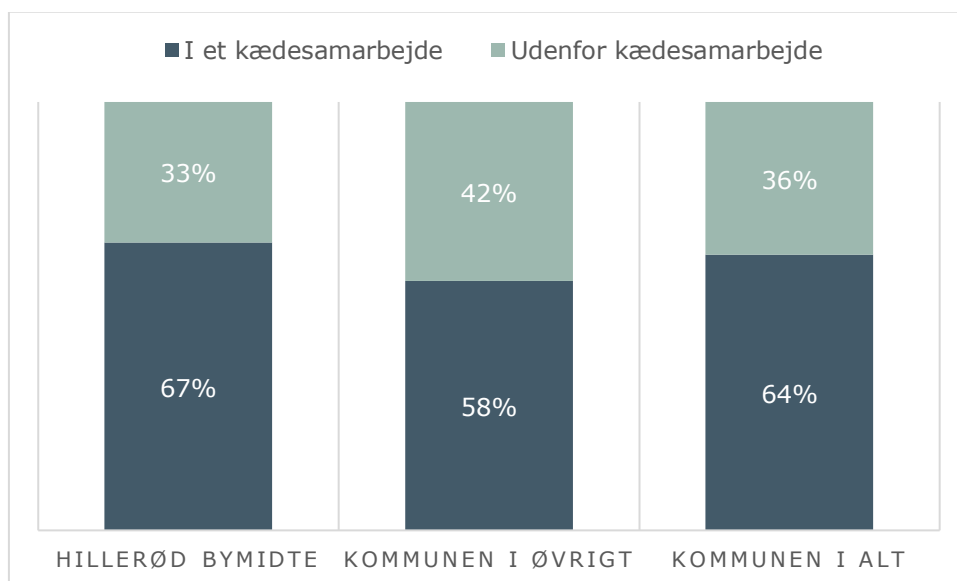
4.4 Kædetilknytning

Andelen af butikker i Hillerød Kommune, som er med i et kædesamarbejde, er 64 %. Der er således et stort udvalg af kædebutikker. Tilstedeværelsen af kædebutikker er til dels afgørende ift. at afholde forbrugere fra at køre andre steder eller fra at handle på nettet.

Antallet af butikker med tilknytning til kapitalkæder eller en frivillig kæde er normalt udtryk for butiksbestandens samlede attraktion og styrke i oplandet. Kædebutikkerne appellerer til en bredere forbrugerskare og tiltrækker normalt kunder fra et større opland end de uafhængige butikker.

Samtidig er det også vigtigt for byen, at de forholdsvis ensartede kædebutikker suppleres af butikker udenfor kædesamarbejde, som bidrager til variation og specialisering i butiksudbuddet, til uventede oplevelser og giver handelsbyen identitet. Mens kæderne typisk har et større udvalg og mere fleksible bytteordninger, er de selvstændige forretningsdrivende ofte bedre til at tilpasse forretningen til lokale forhold.

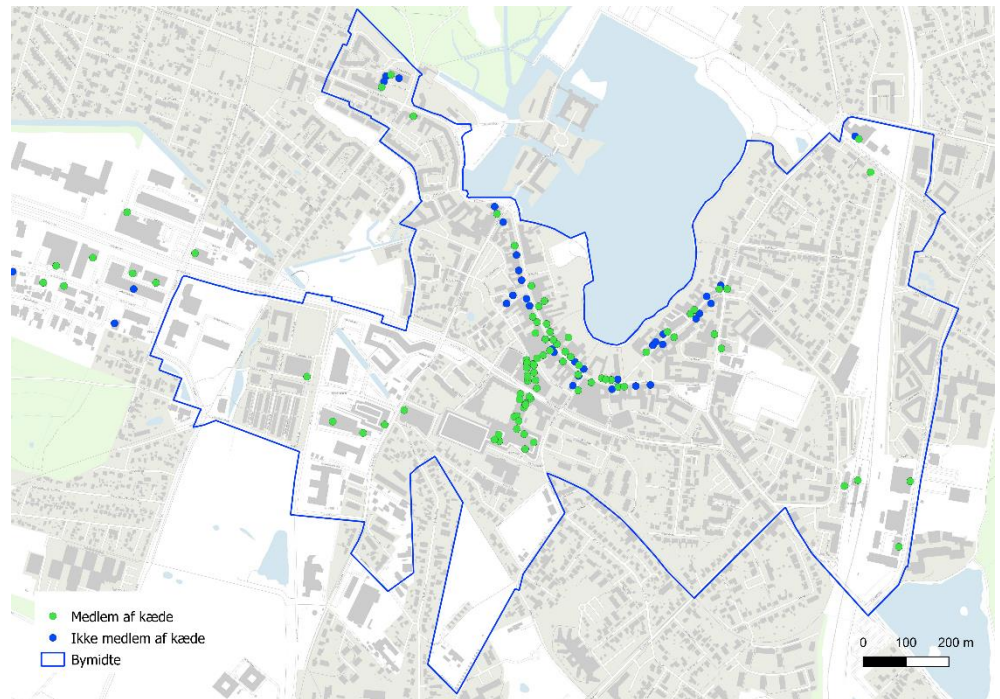
Figur 4-4 Kædeandelen i Hillerød Kommune i 2023



I Hillerød bymidte er kædeandelen 67 %, mens kædeandelen er 58 % i kommunen i øvrigt. Kædeandelen i Hillerød bymidte er relativt høj sammenlignet med andre handelsbyer. Til sammenligning er kædeandelen i både Lyngby og Hørsholm bymidte 65 % og i Herlev bymidte er kædeandelen 61 %.

Kædebutikkerne i Hillerød bymidte er primært koncentreret i Slotsarkaderne samt den centrale del af Slotsgade.

Figur 4-5 Placering af kædebutikkerne i Hillerød bymidte



4.5 Bruttoarealet

Det samlede areal af detailhandel i Hillerød Kommune er ca. 200.000 m². Heraf udgør bruttoarealet af dagligvarebutikker ca. 22 %, udvalgswarebutikker ca. 33 % og butikker med SPV ca. 45 %.

ANVENDT METODE

Oplysninger om arealet er indsamlet direkte fra den butiksdrevende, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at bruttoarealet af eksempelvis dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere hovedbrancher udelukkende er regnet som dagligvarebutiksareal.

Kortlægningen er udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning for detailhandel gennemføres en opdatering. Ved planlægning skal der desuden også tages højde for udlagte, men ikke udnyttede byggeretter.

Der er i alt ca. 200.300 m² bruttoareal detailhandel i Hillerød Kommune, heraf er 33 % svarende til ca. 66.750 m² disponeret til udvalgswarebutikker. Derudover er der omkring ca. 43.650 m² bruttoareal til dagligvarebutikker og ca. 89.900 m² til butikker med SPV. Hillerød bymidte har et samlet bruttoareal til detailhandel på ca. 68.450 m², hvoraf ca. 57 % er udvalgswarebutiksareal.

Detailhandlen i aflastningsområdet har et samlet bruttoareal på ca. 27.700 m². Heraf udgør bruttoarealet af udvalgswarebutikker ca. 25 %, mens det resterende bruttoareal udgøres af butikker med SPV.

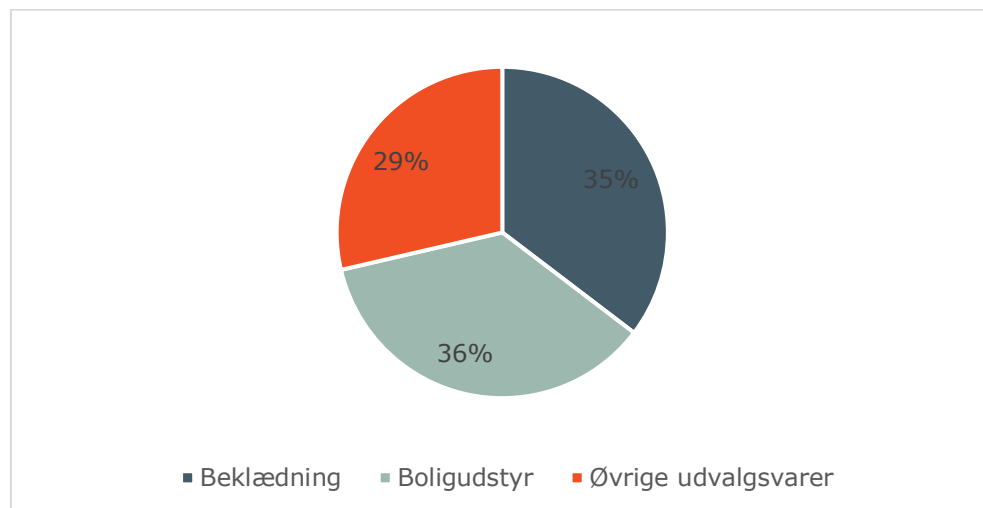
I områderne til butikker med SPV har butikkerne et samlet bruttoareal på ca. 74.750 m². Knap 20 % af det samlede bruttoareal anvendes til udvalgswarebutikker.

Tabel 4-3 *Bruttoarealet af butikker i januar 2023 fordelt på hovedbrancher og områder i Hillerød Kommune*

Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV	I alt
Hillerød bymidte	23.250	39.150	6.050	68.450
Aflastningsområdet SA Vest	-	5.750	17.650	23.400
Bydelscenter Fredskovhellet	1.800	-	-	1.800
Bydelscenter Frederiksværksgade	4.550	50	750	5.350
Bydelscenter Ullerød	1.000			1.000
Bydelscenter Favrholm	-	-	-	-
Lokalcenter Favrholm Station	-	-	-	-
Lokalcenter Hillerødsholmsallé	1.000	-	-	1.000
Lokalcenter Skansevej	2.000	50	-	2.050
Lokalcenter Egedamsvænget	1.350	-	-	1.350
Lokalcenter Sophienborg Allé	800	-	-	800
Lokalcenter Milnersvej	1.150	-	-	1.150
Lokalcenter Prinsens Vænge	-	-	-	-
Område til SPV	1.200	15.250	62.600	79.050
Hillerød området i øvrigt	1.000	6.150	2.700	9.850
Hillerød området i alt	39.100	66.400	89.750	195.250
Lokalcenter Nødebo	1.000		-	1.000
Nødebo-området i øvrigt	-		-	-
Nødebo området i alt	1.000	-	-	1.000
Lille Lyngby området	200	-	150	350
Skævinge bymidte	2.000	-	-	2.000
Skævinge området i øvrigt	100	-	-	100
Skævinge området i alt	2.100	-	-	2.100
Gørløse bymidte	1.050	-	-	1.050
Gørløse-området i øvrigt	-	100	-	100
Gørløse området i alt	1.050	100	-	1.150
Lokalcenter Uvelse	50	250	-	300
Uvelse-området i øvrigt	150	-	-	150
Uvelse området i alt	200	250	-	450
I alt	43.650	66.750	89.900	200.300

Ud af de ca. 39.150 m² udvalgswarebutikker i Hillerød bymidte udgør arealet af butikker med boligudstyr ca. 36 % (ca. 14.100 m²), beklædningsbutikker ca. 35 % (ca. 13.850 m²) og øvrige udvalgswarebutikker ca. 29 % (ca. 11.200 m²).

Figur 4-6 Arealet til udvalgswarebutikker i Hillerød bymidte fordelt på brancherne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer vist i %



4.6 Omsætningen

Detailhandlen i Hillerød Kommune omsatte for godt 3,8 mia. kr. i 2022. Dagligvareomsætningen var knap 1,7 mia. kr., mens udvalgswareomsætningen var godt 2,1 mia. kr. Omsætningen i Hillerød bymidte udgjorde halvdelen af omsætningen i kommunen.

ANVENDT METODE

Butikkernes omsætning i 2022 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksdrevende. Omsætningen er alene salg fra den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel nethandel ikke indgår.

For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrasket. F.eks. vil omsætning fra brændstofssalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen i butikker med SPV, eksklusive forhandlere af motorkøretøjer, indgår i udvalgswareomsætningen.

Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Hillerød bymidte	785	1.145	1.930
Hillerød aflastningsomr. og omr. SPV	*		935
Hillerød-området i øvrigt	710	*	800
Kommunen i øvrigt	*	*	120
Kommunen i alt	1.690	2.140	3.830

**Oplyses ikke af anonymitetshensyn. Tallene er summeret og derefter afrundet.*

Tabel 4-4 Omsætning i Hillerød Kommune i 2022 (mio. kr.)

Omsætningen i Hillerød Kommune var ca. 3.830 mio. kr. inkl. moms i 2022, heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 44 %.

Knap 96 % af omsætningen i Hillerød Kommune er i Hillerød-området.

I Hillerød bymidte var omsætningen ca. 1.930 mio. kr., svarende til halvdelen af omsætningen i kommunen. Udvalgswareomsætningen i Hillerød bymidte var 1.145 mio. kr. og udgjorde 53 % af udvalgswareomsætningen i Hillerød Kommune. Tilsvarende udgjorde dagligvareomsætningen 47 % af den samlede dagligvareomsætning i Hillerød Kommune.

Den samlede omsætning i aflastningsområdet og området til butikker med SPV var 935 mio. kr. i 2022, hvilket svarer til 24 % af den samlede omsætning i Hillerød Kommune.

Omsætningen i Hillerød bymidte var således ca. 20-25 % større end i aflastningsområdet og området til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Den samlede omsætning i kommunen i øvrigt var ca. 120 mio. kr. i 2022.

Den samlede dagligvareomsætning i Hillerød-området i øvrigt var 710 mio. kr. i 2022, hvilket udgjorde 42 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.

Grundet anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for mindre områder.

5 Kundeorienterede servicefunktioner i Hillerød bymidte

De 172 kundeorienterede servicefunktioner udgør 44 % af det samlede funktioner i Hillerød bymidte.

ANVENDT METODE

I forbindelse med rekognosceringen af butikkerne i Hillerød bymidte er antallet af kundeorienterede servicefunktioner i Hillerød bymidte opgjort, ligesom de enkelte funktioners attraktionsværdi og facadeattraktion i forhold til forbrugerne er blevet vurderet.

De kundeorienterede servicefunktioner er opdelt i hovedbrancherne: Spisesteder (restaurant, caféer, bar, take-away mv.), finansielle erhverv (pengeinstitutter, ejendoms-mæglere mv.), skønhed og sundhed (frisører, skønhed, massage, høreklub, læger mv.), underholdning (biograf, bibliotek, museum mv.) samt anden service (bedemand, vaskeri, renseri, køreskole mv.).

Samtlige kundeorienterede servicefunktioner er noteret i stueplan, da de er en vigtig del af det samlede udbud og bidrag til bylivet i Hillerød bymidte.

Herudover er tomme lokaler i stueplan registreret.

Udover butikkerne er de kundeorienterede serviceerhverv også vigtige dele af det kommercielle byliv. Serviceerhvervene består af erhverv som frisører, saloner mv. indenfor personlig pleje samt restauranter, caféer mv., der i høj grad fungerer på samme vilkår som detailhandlen. Serviceerhvervene består også af erhverv som f.eks. banker og læger, der i højere grad har karakter af gøremål, men som sikrer en kundestrøm og er vigtige for udbuddets bredde.

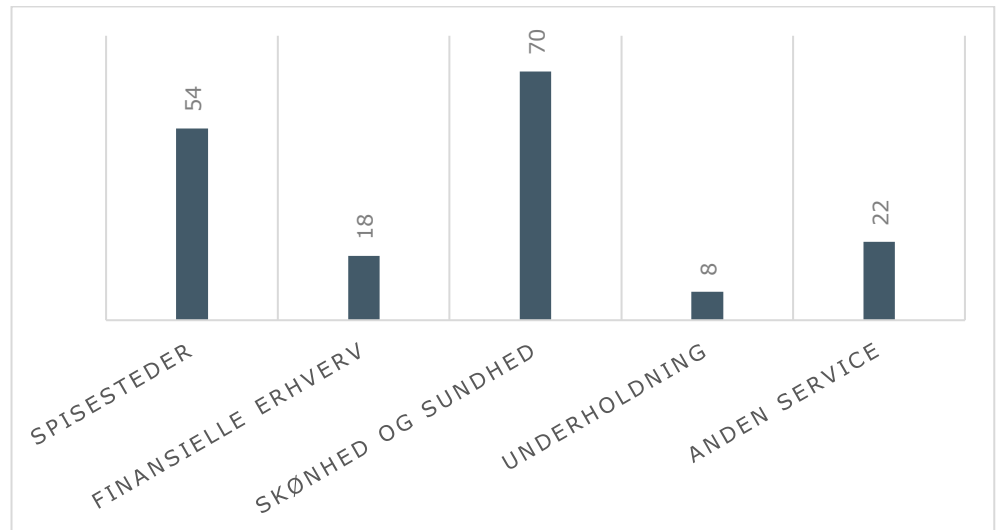
Forretningerne indenfor personlig pleje og restauration samt kulturstederne som f.eks. Støberi Hallen, Klaverfabrikken og Nordisk Film Biografen er med til at forlænge kundernes ophold og bidrager til byliv på andre tidspunkter af døgnet end detailhandlen gør.

Herudover kan der være enkelte kundeorienterede funktioner i en bymidte på 1. sal, som også bidrager positivt til kundestrømmen i Hillerød bymidte. Men de er forholdsvist anonyme i bybilledet.

5.1 Antal kundevendte servicefunktioner i Hillerød bymidte

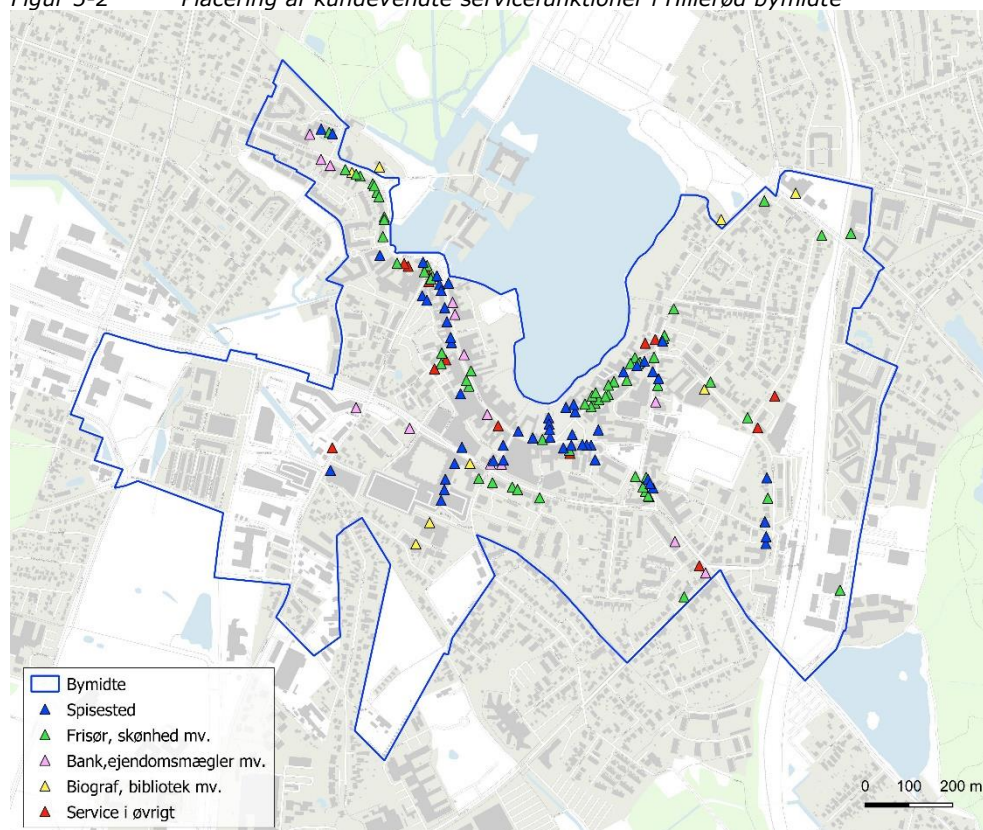
De forskellige kundevendte serviceerhverv er opgjort for Hillerød bymidte.

Figur 5-1 Antal servicefunktioner i Hillerød bymidte



I Hillerød bymidte ligger 172 kundevendte servicefunktioner. Servicefunktionerne udgør en stor del af bybilledet. Servicefunktionerne udgøres af 41 % er frisører og anden skønhed/sundhed, 31 % spisesteder og 10 % er pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. Blandt de kulturelle og underholdnings-oplevelser i Hillerød bymidte ligger bl.a. Nordisk Film Biograferne, Støberi Hallen, Biblioteket og Kunsthuset Annaborg i udkanten af bymidten.

Figur 5-2 Placering af kundevedt servicefunktioner i Hillerød bymidte



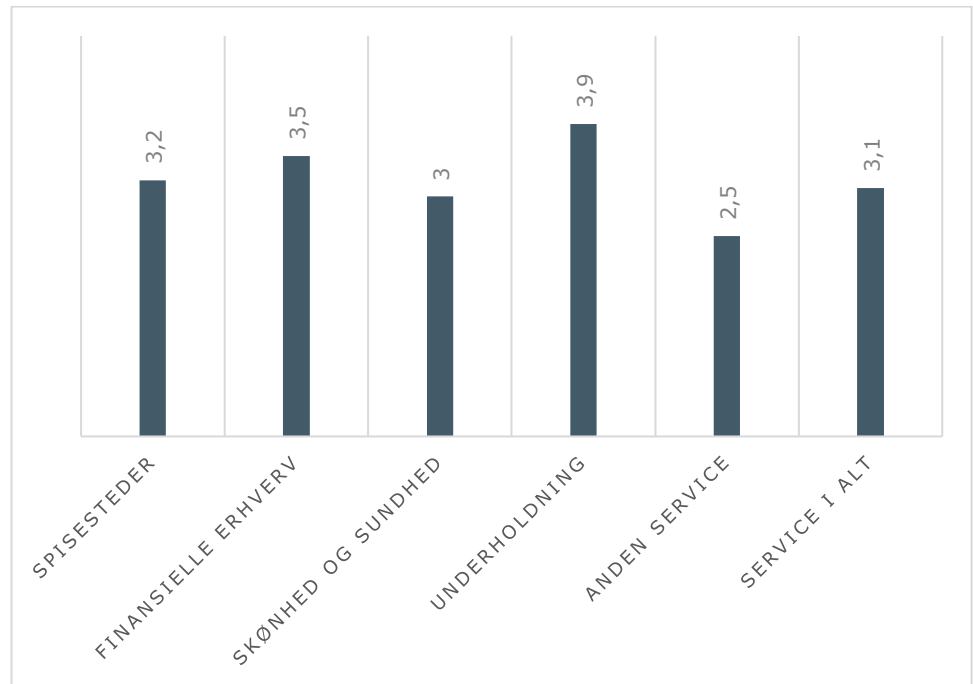
5.2 Attraktionen af de kundevedt servicefunktioner

Der er foretaget en vurdering af attraktionen af hver enkelt servicefunktion på en skala fra 1-5, hvor 1 er en meget lav attraktion og 5 er en meget høj attraktion. Attraktionen er en vurdering af en kundes opfattelse af servicefunktionen efter samme princip som attraktionerne for detailhandelsbutikkerne.

Den gennemsnitlige attraktion for servicefunktionerne omkring middel, der er dog stor forskel på de forskellige brancher. Den gennemsnitlige attraktion for skønhed og anden service ligger gennemsnitlig på middel, den gennemsnitlig attraktion for underholdning mv. og pengeinstitutter over middel, omvendt ligger anden service noget under middel.

En stadig stigende andel af danskernes forbrug dækkes ved besøg på restaurant, caféer, take-away eller andre måltidsløsninger, derfor har udvalget af spisesteder en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Attraktionen for spisestederne i Hillerød bymidte lige over middel.

Figur 5-3 Gennemsnitlig attraktion for servicefunktionerne i Hillerød bymidte



6 Udviklingen i detailhandelen 2016-2023

Der er blevet færre udvalgswarebutikker – især i Hillerød bymidte er antallet faldet markant. Samtidigt er både dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne gennemsnitligt blevet større.

ANVENDT METODE

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2023 sammenlignes med detailhandelsanalysen fra 2016.

Omsætningen beskrives for henholdsvis 2015 og 2022.

I 2015 var køkkenbutikker defineret som udvalgswarebutikker, men i henhold til planloven er de i 2023 kategoriseret som butikker med SPV.

Tallene fra analysen 2016 er justeret, så de følger samme kategorisering som i 2023.

6.1 Udviklingen i antal butikker

Siden 2016 er det samlede antal butikker i Hillerød Kommune faldet 17 % fra 304 butikker i 2016 til 249 butikker i 2023. Det er især antallet af udvalgswarebutikker, der er faldet i den pågældende periode.

Antallet af butikker er især faldet i Hillerød bymidte. I 2016 var der 182 butikker i bymidten og i 2023 var der 150 butikker, hvilket svarer til et fald på 25 %. Det er især antallet af udvalgswarebutikker, der er faldet. Således var der 137 udvalgswarebutikker i 2016, mens der i 2023 var 103 udvalgswarebutikker.

I Hillerød er der siden 2016 etableret et aflastningsområde. I aflastningsområdet og området til butikker med SPV er antallet af butikker faldet fra 59 butikker i 2016 til 52 butikker i 2023.

I Hillerød området i øvrigt er antallet af butikker faldet fra 47 butikker i 2016 til 34 butikker i 2023.

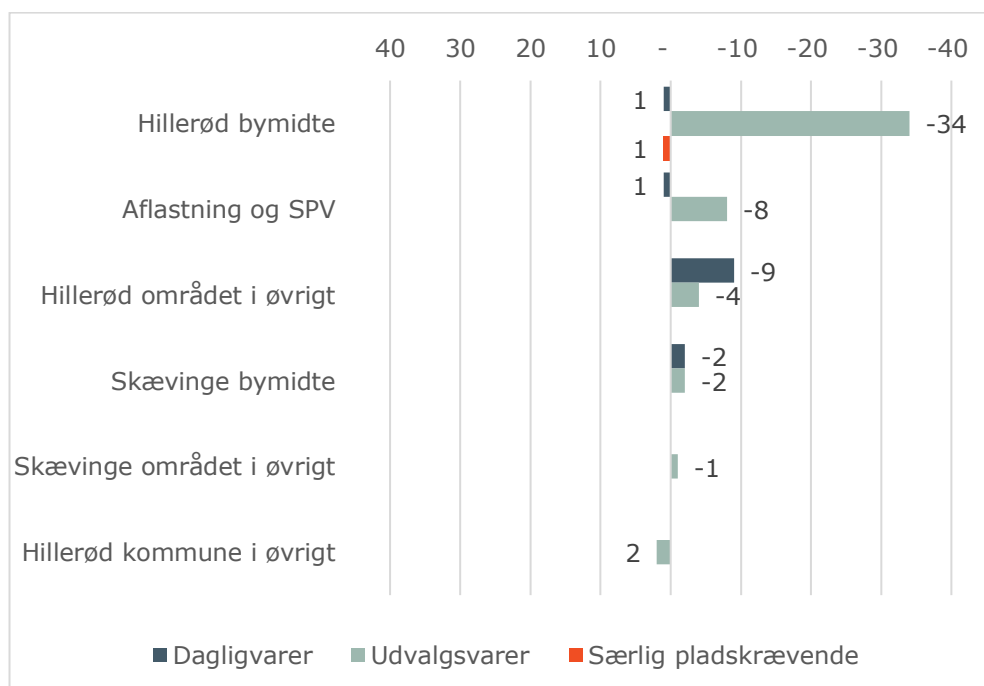
I Skævinge bymidte er antallet af butikker faldet fra 7 butikker i 2016 til 3 butikker i 2023. Der er lukket to dagligvarebutikker og to udvalgswarebutikker. I Skævinge området i øvrigt er der lukket en udvalgswarebutik, således er der to dagligvarebutikker i området.

I kommunen i øvrigt er antallet af butikker steget fra 6 butikker i 2016 til 8 butikker i 2023.

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskrævende		I alt	
	2016	2023	2016	2023	2016	2023	2016	2023
Hillerød bymidte	39	40	137	103	6	7	182	150
Aflastning og SPV	2	3	30	22	27	27	59	52
Hillerød i øvrigt	27	18	16	12	4	4	47	34
Skævinge bymidte	5	3	2	-	-	-	7	3
Skævinge området i øvrigt	2	2	1	-	-	-	3	2
Hillerød i øvrigt	5	5	-	2	1	1	6	8
Hillerød Kommune	80	71	186	139	38	39	304	249

Tabel 6-1 Udviklingen i antallet af butikker fra 2016 til 2023 i Hillerød Kommune

Figur 6-1 Udviklingen i antallet af butikker – forskellen fra 2016 til 2023



6.2 Udvikling i bruttoarealet

Bruttoarealet i Hillerød Kommune er steget med ca. 3.500 m² svarende til en stigning på ca. 2 % i perioden 2016 til 2023. Det samlede bruttotageareal er steget fra ca. 196.800 m² i 2016 til ca. 200.300 m² i 2023.

Det samlede bruttoareal af dagligvarebutikker i kommunen er steget fra ca. 42.400 m² i 2016 til ca. 43.650 m² i 2023, svarende til en stigning på ca. 3 %. Samtidigt er det samlede antal dagligvarebutikker faldet med ca. 11 %.

Det betyder, at det gennemsnitlige bruttoareal af en dagligvarebutik er steget fra ca. 530 m² i 2016 til ca. 615 m² i 2023.

Det samlede bruttoareal til udvalgswarebutikker er faldet med ca. 10 % fra ca. 74.200 m² i 2016 til ca. 66.750 m² i 2023. Dette til trods for at antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 25 %.

Således er udvalgswarebutikkerne blevet færre, men større. Det gennemsnitlige bruttoareal i udvalgswarebutikkerne er steget fra knap 400 m² i 2016 til ca. 480 m² i 2023.

Bruttoarealet af udvalgswarebutikker i Hillerød bymidte er faldet med blot 3 %, til trods for at antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 25 %.

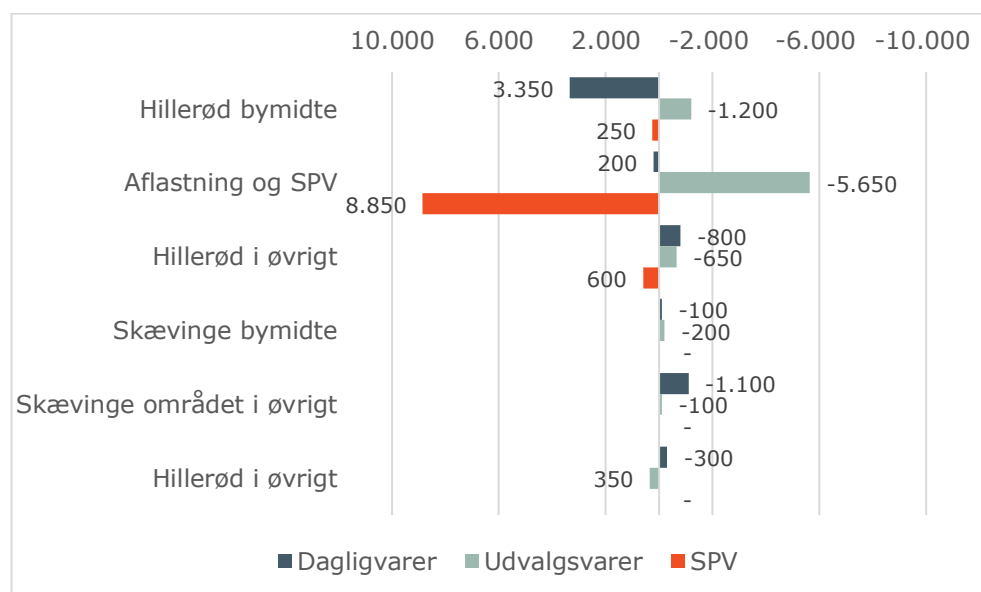
Det samlede bruttoareal til butikker med SPV er steget med ca. 12 % fra ca. 80.200 m² i 2016 til ca. 89.900 m² i 2023. Tilsvarende er antallet af butikker med SPV steget med ca. 3 %.

Således er det gennemsnitlige bruttoareal i butikkerne med SPV steget fra ca. 2.100 m² i 2016 til ca. 2.300 m² i 2023.

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		SPV		I alt	
	2016	2023	2016	2023	2016	2023	2016	2023
Hillerød bymidte	19.900	23.250	40.350	39.150	5.800	6.050	66.050	68.450
Aflastning og SPV	1.000	1.200	26.650	21.000	71.400	80.250	99.050	102.450
Hillerød i øvrigt	15.450	14.650	6.900	6.250	2.850	3.450	25.200	24.350
Skævinge bymidte	2.100	2.000	200	-	-	-	2.300	2.000
Skævinge området i øvrigt	1.200	100	100	-	-	-	1.300	100
Hillerød i øvrigt	2.750	2.450	-	350	150	150	2.900	2.950
Hillerød Kommune	42.400	43.650	74.200	66.750	80.200	89.900	96.800	200.300

Tabel 6-2 Udviklingen i bruttoarealet i m²s af butikker fra 2016 til 2023

Figur 6-2 Udviklingen i bruttoarealet i m² af butikker – forskellen fra 2016 til 2023



6.3 Udviklingen i omsætningen

Den samlede detailhandelsomsætningen i Hillerød Kommune er steget 2 % fra 3.761 mio. kr. i 2015 til 3.828 mio. kr. i 2022 i årets priser.

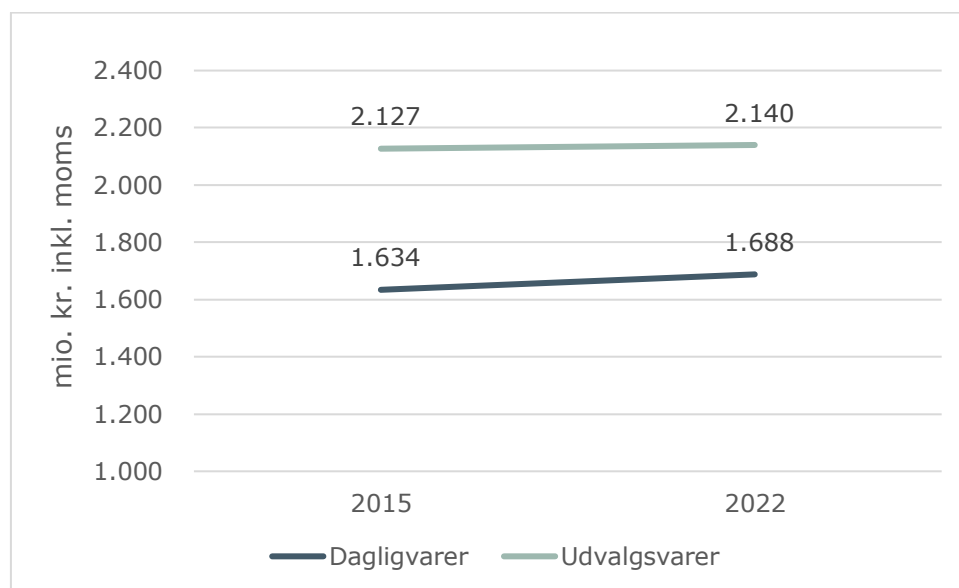
Den samlede dagligvareomsætning i kommunen er steget fra 1.634 mio. kr. i 2016 til 1.688 mio. kr. i 2022, svarende til en stigning på 3 %.

Udvalgsvareomsætningen i kommunen er steget 1 % fra 2.127 mio. kr. i 2016 til 2.140 mio. kr. i 2022, jf. figur 6-3.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 22 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 33 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusive e-handel, mens samtlige omsætninger for Hillerød Kommune er eksklusive e-handel.

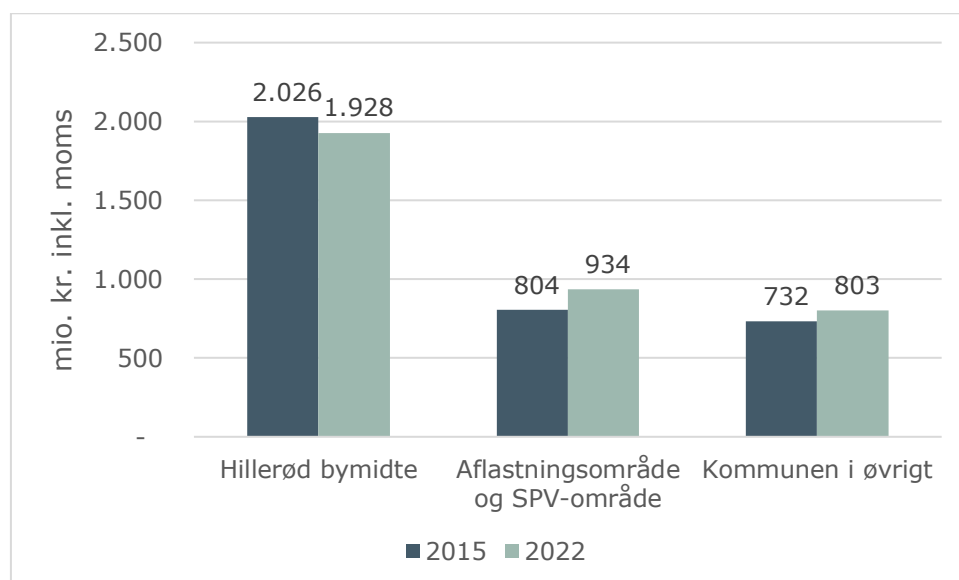
Det har blandt andet en betydning, at en meget stor del af butikkerne er involveret i e-handel gennem deres kædekontor, hvor e-handelen typisk registreres centralt, selv om varen udleveres i den lokale butik. I visse tilfælde returnerer en kunde en vare købt på nettet til den lokale butik, som giver pengene tilbage, hvilket kan betyde en reduktion af den lokale butiks omsætningstal.

Figur 6-3 Udviklingen i omsætningen 2015 til 2022 i Hillerød Kommune fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer



Mens den samlede omsætning i Hillerød bymidte er faldet knap 5 % i perioden 2015 til 2022, er den samlede omsætning i aflastningsområdet og områderne til SPV steget 16 %, jf. figur 6-4. Ligeledes er omsætningen i resten af Hillerød Kommune inklusive resten af Hillerød by steget med knap 10 %.

Figur 6-4 Udviklingen i den samlede omsætning fordelt på områder i Hillerød Kommune



I 2015 udgjorde Hillerød bymidte 57 % af den samlede omsætning i kommunen, mens Aflastningsområdet og området til SPV udgjorde 23 %. I 2022 udgør Hillerød bymidte 53 % af den samlede omsætning, mens Aflastningsområdet og området til SPV udgør 25 % af den samlede omsætning i kommunen. Andelen i kommunen i øvrigt er steget fra 21 % i 2015 til 22 % i 2022.

7 Befolknings- og forbrugsforhold

Til vurdering af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Hillerød Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget i 2022 er opgjort fordelt på de 6 områder.

- > Hillerød
- > Nødebo
- > Lille Lyngby
- > Skævinge
- > Gørløse
- > Øvelse

ANVENDT METODE

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder hovedbrancherne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Ved forbrug forstås det beløb, borgerne i kommunen forventes at anvende på henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer uden at tage hensyn til, hvor forbrugerne køber varen (fysiske butikker, online eller i udlandet).

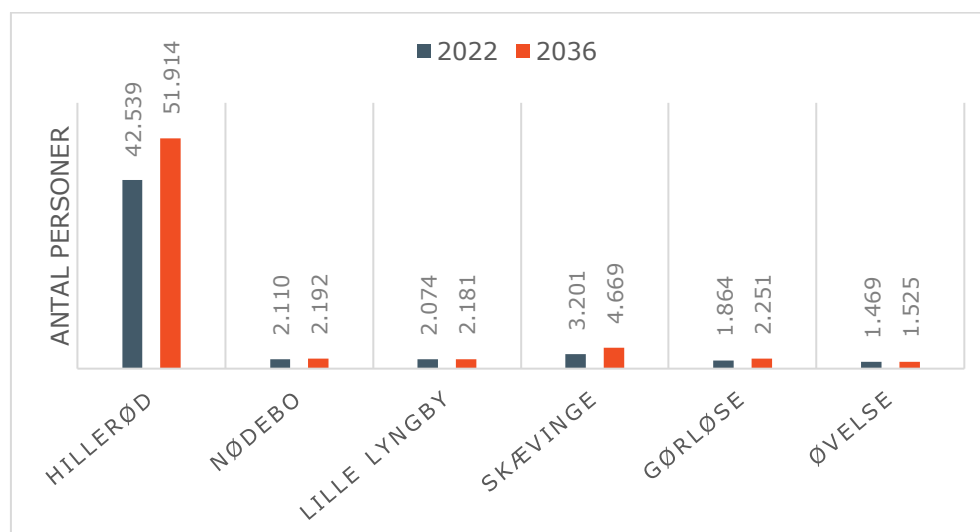
Det fremtidige forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer i 2036 er ligeledes beregnet for hvert område.

Der er ved beregningen af forbruget anvendt en bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2022 og 2036.

Herudover er den seneste befolkningsprognose fra 2023 for Hillerød Kommune anvendt.

Figur 7-1 Befolkningsudviklingen i Hillerød Kommune fordelt på områder i 2022 og 2036



I Hillerød Kommune boede knap 53.300 personer i 2022, og indbyggertallet forventes at stige med 22 % til ca. 64.700 personer i 2036.

Hovedparten af borgerne i Hillerød Kommune bor i Hillerød-området (80 %). I Hillerød-området boede der ca. 42.500 personer i 2022, og der forventes en befolkningsstigning på ca. 22 %. Således vil der bo knap 51.900 personer i Hillerød-området i 2036. Der er planer om nye boliger mange steder i Hillerød-området, både i form af omdannelsen af det gamle hospital og udviklingen af Favrholm ved det nye hospital i den sydlige del af Hillerød.

I Skævinge forventes befolkningstallet at stige fra ca. 3.200 personer i 2022 til knap 4.700 personer i 2036 svarende til en stigning på ca. 46 %. Der er planer om boliger flere steder i Skævingeområdet bl.a. ved Dyremosegård.

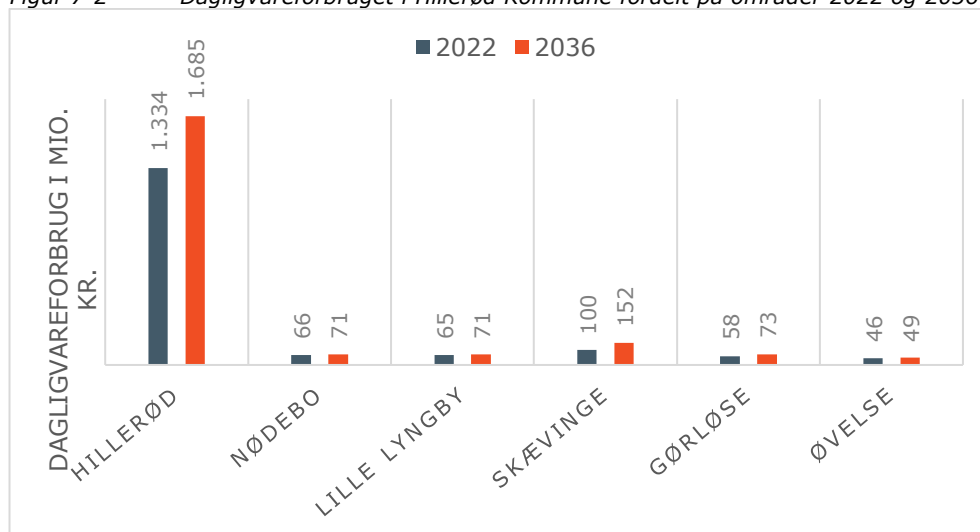
I Nødebo boede der ca. 2.100 personer i 2022, og der forventes en befolkningsstigning på ca. 4 % frem til 2036.

I Lille Lyngby boede knap 2.100 personer i 2022. Befolkningstallet forventes at stige med ca. 5 % frem til 2036.

I Gørløse boede der knap 1.900 personer i 2022. Befolkningstallet forventes at stige ca. 21 % frem til 2036.

I Øvelse boede der knap 1.500 personer i 2022. Befolkningstallet forventes at stige ca. 4 % frem til 2036.

Figur 7-2 Dagligvareforbruget i Hillerød Kommune fordelt på områder 2022 og 2036



Det samlede dagligvareforbrug i Hillerød Kommune var ca. 1.670 mio. kr. i 2022 og forventes at stige 26 %, således vil dagligvareforbruget udgøre ca. 2.100 mio. kr. i 2036.

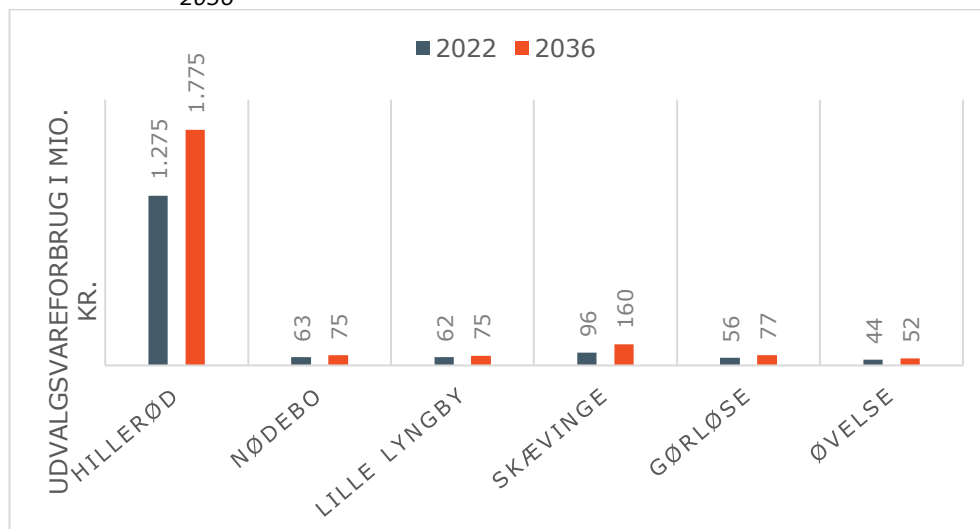
Dagligvareforbruget forventes at stige 26 % i Hillerød-området fra 1.335 mio. kr. i 2022 til 1.685 mio. kr. i 2036, hvilket svarer til en stigning på 350 mio. kr.

I Skævinge, hvor der er en markant befolkningstilvækst, stiger dagligvareforbruget fra 100 mio. kr. i 2022 til 150 mio. kr. i 2036.

I Gørløse forventes dagligvareforbruget at stige fra ca. 60 mio. kr. i 2022 til ca. 75 mio. kr. i 2036.

I de øvrige områder er dagligvareforbruget stort set uændret og stiger med op til 6 mio. kr. frem til 2036.

Figur 7-3 Udvalgsvarerforbruget i Hillerød Kommune fordelt på områder 2022 og 2036



Det samlede udvalgsvarerforbrug i Hillerød Kommune var ca. 1.595 mio. kr. i 2022 og forventes at stige til ca. 2.215 mio. kr. i 2036, svarende til en stigning på ca. 39 %.

I Hillerød-området ventes udvalgsvarerforbruget at stige med ca. 39 % frem til 2036, hvilket svarer til ca. 500 mio. kr. inkl. moms i 2022-priser fra ca. 1.275 mio. kr. i 2022 til ca. 1.775 mio. kr. i 2036.

I Skævinge stiger udvalgsvarerforbruget med 64 mio. kr. fra ca. 95 mio. kr. i 2022 til ca. 160 mio. kr. i 2036.

I Gørløse forventes udvalgsvarerforbruget at stige med ca. 20 mio. kr. fra ca. 55 mio. kr. i 2022 til ca. 75 mio. kr. i 2036.

Udvalgsvarerforbruget i de øvrige områder forventes at stige mellem 8-12 mio. kr. frem til 2036.

8 Handelsbalance for Hillerød Kommune

Hillerød Kommune har fortsat overskud på handelsbalancen, men mindre end tidligere.

DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget. Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Hillerød kommune i forhold til forbruget blandt borgerne i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker.

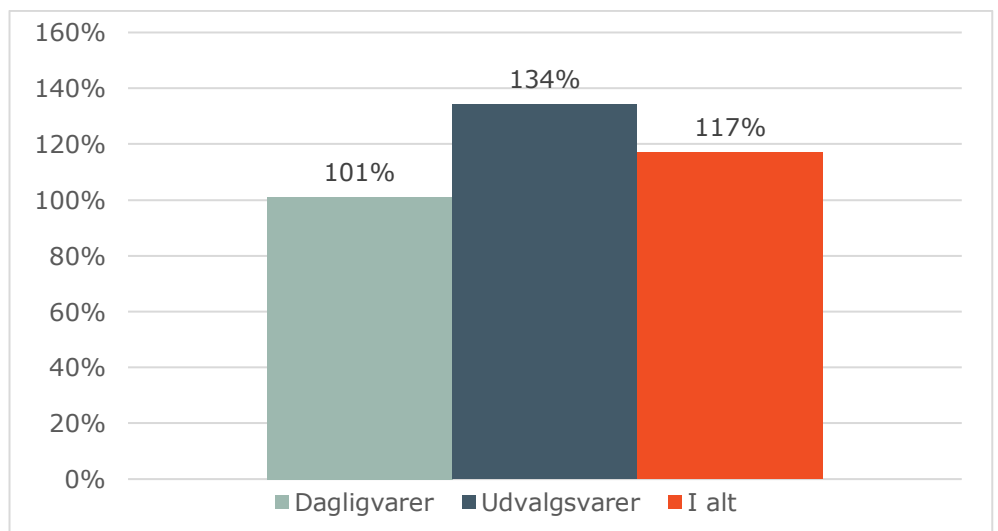
Når handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således dækket ved køb i butikker udenfor kommunen og på nettet. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder udenfor kommunen, f.eks. besøgende og turister. Handelsbalancen er en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

Hillerød Kommune havde detailhandelen et overskud på handelsbalancen på 17 % i 2022, hvilket svarer til et overskud på ca. 560 mio. kr.

Handelsbalancen for dagligvarer var ca. 101 % i 2022 - således ca. 1 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Handelsbalancen er hermed på niveau med forbruget i kommunen, hvilket også hænger sammen med, at dagligvarer oftest købes så tæt på bopælen som muligt.

Handelsbalancen for udvalgsvarer var ca. 134 % i 2022, hvilket svarer til et overskud på ca. 545 mio. kr. Således tiltrækker kommunen en del forbrugere, som er bosat udenfor kommunen.

Figur 8-1 Handelsbalancen i Hillerød Kommune 2022



Hillerød er en af de største udbudspunkter i Hovedstadsområdet, som tiltrækker forbrugere fra hele Nordsjælland. Det er især det varierede udbud af mindre udvalgswarebutikker kombineret med hypermarkedet Bilka i Hillerød bymidte, samt de store udvalgswarebutikker i den vestlige del af Hillerød by både i aflastningsområdet og langs Herredsvejen, som tiltrækker kunder fra et stort opland. Det er især forbrugere fra nabokommunerne Gribskov, Halsnæs, Frederikssund og Allerød som fortsat er del af oplandet til Hillerød by.

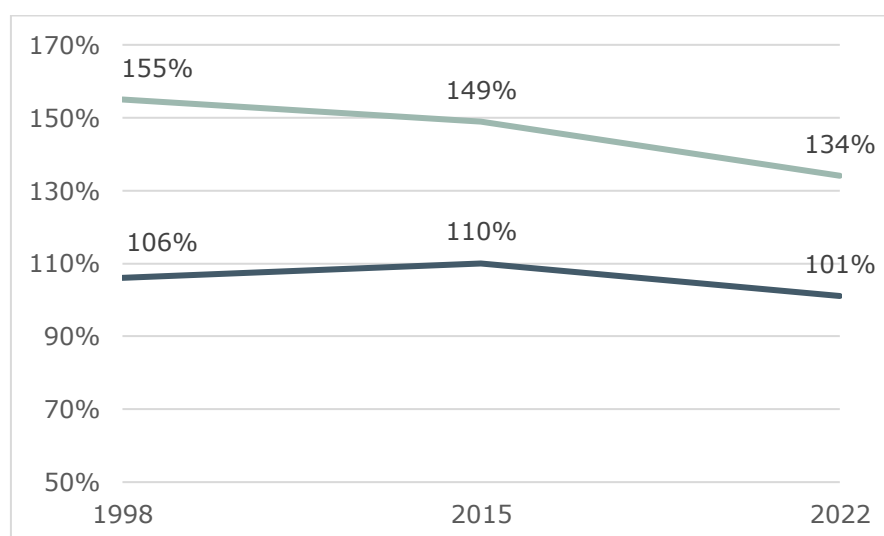
8.1 Udviklingen i handelsbalancen fra 1998 til 2015 og til 2022

Siden den seneste detailhandelsanalyse er handelsbalancen i Hillerød Kommune faldet for både dagligvarer og udvalgsvarer. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 110 % i 2015 til 101 % i 2022, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 149 % i 2015 til 134 % i 2022.

Faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer vurderes primært at skyldes en fortsat vækst i e-handelen. I 2015 udgjorde e-handel ca. 15 % af det samlede udvalgswareforbrug, mens det vurderes at e-handel udgjorde ca. 23 % af det samlede udvalgswareforbrug i 2022. Samme tendens med en faldende handelsbalance for udvalgsvarer ses også i andre kommuner. På trods af faldet har Hillerød Kommune fortsat en væsentlig betydning som regionalt indkøbssted for udvalgsvarer. Etableringen og koncentrationen af blandt andet de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker som Bauhaus og Plantorama samt koncentrationen af bilforhandlerne og køkkenbutikkerne i området omkring Egespurgs Allé tiltrækker kunder fra et stort opland.

For dagligvarernes vedkomne har det en betydning for handelsbalancen, at dagligvarer købes i højere grad lokalt i takt med de udvidede åbningstider og udbredelsen af discountbutikker i mindre byer. Især hypermarkedet Bilka og varehusene som Føtex og Kvickly mister opland til de mere lokalt forankrede discountbutikkerne.

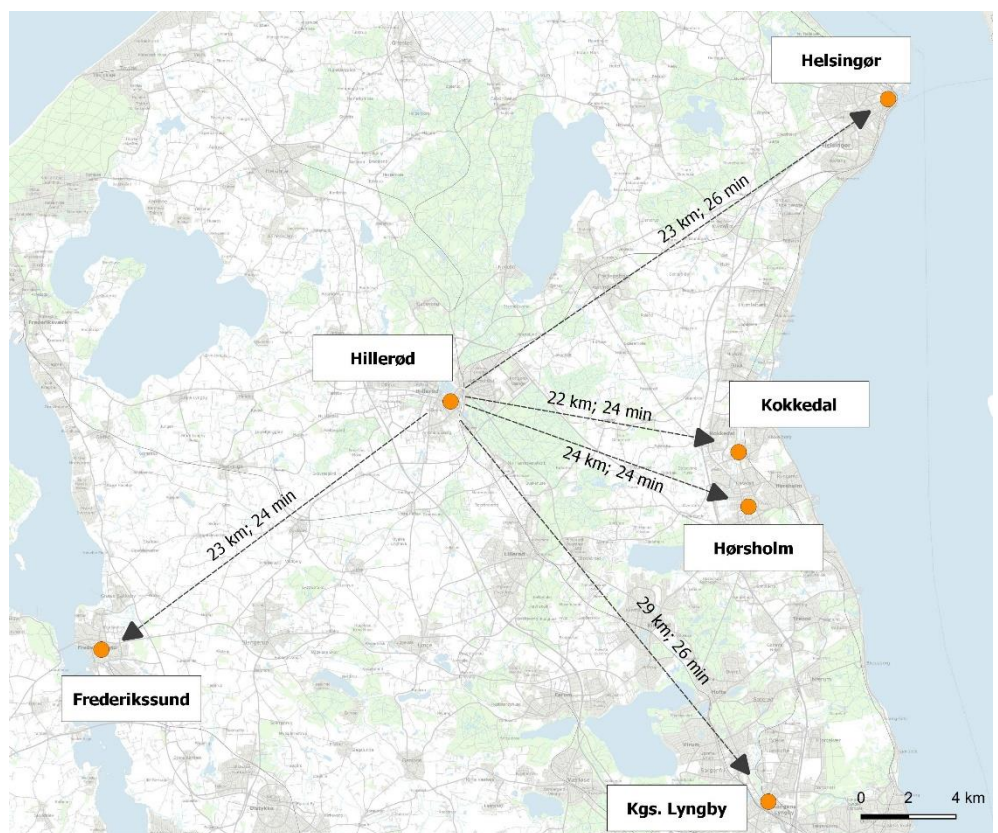
Figur 8-2 Handelsbalance i Hillerød Kommune 2015 til 2022



9 Konkurrencesituation

De væsentligste udbudspunkter i forhold til detailhandelen i Hillerød Kommune er Kgs. Lyngby, Hørsholm Bymidte og Frederikssund. Herudover har detailhandelen i det øvrige Hovedstadsområde herunder IKEA Gentofte og Københavns City en betydning for detailhandelen i Hillerød. Etableringen af en ny bymidte Kokkedal i Fredensborg Kommune vurderes desuden at få betydning for den fremtidige konkurrencesituation.

Figur 9-1 Konkurrencesituationen Hillerød med afstanden til de væsentlige konkurrenter



9.1 Kgs. Lyngby

Kgs. Lyngby er det største indkøbssted på Sjælland udenfor Københavns City målt på omsætningen og antal butikker. Kgs. Lyngby bymidte ligger ca. 26 min. (ca. 29 km) fra Hillerød bymidte.

I Kgs. Lyngby bymidte er der ca. 210 butikker og ca. 140 kundeorienterede servicefunktioner. Kgs. Lyngby bymidte har ca. 150 udvalgswarebutikker, hvoraf beklædningsbutikker udgør over 40 %. Især kombinationen af shoppingcentret Lyngby Storcenter, Lyngby Hovedgade og stormagasinet Magasin samt bolighuset FOG tiltrækker kunder fra et stort opland.

Den samlede omsætning i Lyngby bymidte lå på 3.245 mio. kr. i 2021, heraf udgør udvalgsvareomsætningen ca. 74 %, hvilket svarer til ca. 2,4 mia. kr.

Lyngby Storcenter har de seneste år været igennem en ombygning og modernisering og der har været en del udskiftning af butikker. Senest har Illums Bolighus har åbnet en flagship store på 4.500 m² i centret og Elgiganten har åbnet et varehus på 2.000 m² i centret.

Herudover samler auktionshuset Bruun Rasmussen deres aktiviteter i et stort auktionshus centralt i Kgs. Lyngby. Auktionshuset forventer ligeledes at få en større daglig kundestrøm, da de i det nye hus også fungerer mere som en butik.

Kgs. Lyngby tiltrækker kunder fra hele Nordsjælland, hvilket også reflekteres i handelsbalancen for udvalgsvarer, som lå på 133 % i 2021.

Der er udlagt et aflastningsområde ved Firskovvej i tilknytning til Lyngby bymidte med en arealramme på 67.000 m². Området er fastlagt til store udvalgswarebutikker og butikker med SPV med en minimumsstørrelse på 1.000 m² og maksimumstørrelse på 40.000 m². Aflastningsområdet vil kunne rumme de brancher og koncepter, som kun i begrænset omfang eller slet ikke er til stede i Kgs. Lyngby. Det vil betyde en skærpet konkurrence for aflastningsområdet og området til butikker med særlig pladskrævende varer i Hillerød. Hvorvidt mulighederne i aflastningsområdet Firskovvej udnyttes fuldt ud vides endnu ikke, men Lyngby-Taarbæk Kommune arbejder kontinuerligt på at styrke bymidten og detailhandelen.

9.2 Helsingør

I Helsingør bymidte ligger ca. 150 butikker, hvor ca. 100 udgøres af udvalgswarebutikker. I bymidten ligger desuden ca. 180 kundeorienterede servicefunktioner. Helsingør bymidte ligger ca. 32 min. (25 km) fra Hillerød bymidte.

Den seneste detailhandelsanalyse for Helsingør Kommune, viser at bymidten omsatte for ca. 1.050 mio. kr. i 2017, heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. halvdelen.

I Helsingør ligger aflastningsområdet Prøvestenen, hvor der ligger ca. 22 butikker. Hovedparten af butikkerne er store udvalgswarebutikker som Harald Nyborg, thansen, JYSK, SENG, Skousen, Maxi Zoo og Kids Coolshop. Herudover ligger varehuset Kvickly samt discountbutikkerne LIDL og Basalt. Aflastningsområdet omsatte for ca. 630 mio. kr. i 2017.

Med Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fik Helsingør Kommune mulighed for udvidelse af aflastningsområdet Prøvestenen. Kommunen er i gang med en helhedsplan for Prøvestenscentret, hvor der især er fokus på en forskønnelse, mere synlighed og på hvilke andre anvendelser, der kan styrke aflastningsområdet, nærområdet og kommunen.

9.3 Hørsholm

Hørsholm bymidte er et væsentligt udbudspunkt i den sydøstlige del af Hillerøds markedsområde. Hørsholm bymidte ligger 22 min. (19 km) fra Hillerød bymidte.

Hørsholm bymidte har ca. 100 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker ca. 70 %. En del af butikker ligger koncentreret i shoppingcentret Hørsholm Midtpunkt, der har knap 40 butikker. Derudover ligger der ca. 60 kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Butiksudbuddet i Hørsholm bymidte er hovedsageligt mindre udvalgswarebutikker.

Den seneste detailhandelsanalyse for Hørsholm Kommune, viser af detailhandelen i bymidten omsatte for knap 1,2 mia. kr. i 2018. Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen lidt over halvdelen.

9.4 Frederikssund

Frederikssund bymidte tiltrækker kunder fra et markedsområde, der mod øst og nordøst består af Ølstykke, Slangerup og området op mod Frederikssund. I dette område er Sillebroen en konkurrent til detailhandelen i Hillerød. Frederikssund bymidte ligger 24 min. (ca. 22 km) fra Hillerød bymidte.

I Frederikssund by er der i alt omkring 118 butikker, heraf er knap $\frac{3}{4}$ af butikkerne udvalgswarebutikker. I Frederikssund bymidte ligger der ca. 84 butikker. En væsentlig del af butikkerne er koncentreret i shoppingcentret Sillebroen.

Udenfor Frederikssund bymidte ligger en koncentration af boksbutikker ved Askelundsvej. Her ligger blandt andet Silvan, jem & fix, Skousen, Ønskebørn, JYSK, Maxi Zoo og thansen. Herudover ligger en koncentration af bilforhandlere ved Pedersholmparken.

9.5 Fredensborg – Kokkedal bymidte

I Fredensborg Kommune arbejdes på etablering af en ny bymidte ved Cirkelhuset i Kokkedal. Projektet indebærer en ny bydel med boliger, udvalgswarebutikker, hotel, biograf og en ny skole. Lokalplanen er vedtaget og giver mulighed for op til 26.000 m² til detailhandel, heraf 25.000 m² til udvalgsvarer og 1.000 m² til dagligvarer. Den minimale butiksstørrelse for udvalgsvarer er fastsat til 1.000 m², dog med mulighed for etablering af 2 udvalgswarebutikker på min. 600 m² og 6 udvalgswarebutikker på min. 750 m².

Etableringen af store udvalgswarebutikker i Kokkedal bymidte vurderes også at få betydning for den overordnede konkurrencesituation og især for de store udvalgswarebutikker i Hillerød Kommune.

10 Generelle udviklingstendenser

Generelt har detailhandelen i Danmark været og er igennem nogle turbulente år. Corona har haft og har stadig en betydning for hele verdensøkonomien og senest har krig i Europa og en truende energikrise betydning også for detailhandelen i Hillerød Kommune.

Nedenstående er en række forhold som generelt vil påvirke detailhandelen i Danmark i de nærmeste år.

10.1 Betydningen af corona for tallene i 2022

Som et lyn fra en klar himmel ramte virussen Covid-19 Danmark og resten af verden i starten af 2020. Adskillige restriktioner, nedlukninger og begrænsninger forandrede for en stund forbrugsmønstrene i Danmark. Nedlukningerne af de fysiske udvalgswarebutikker, shoppingcentre, spisesteder, andre serviceerhverv, kultur og idrætslivet samt ændringerne af arbejdslivet med flere hjemmearbejdsdage, online skole og uddannelse har haft en stor betydning for både indkøbsmønstret og forbrugsmønstret.

Der har været en tendens til, at kunderne har handlet mere lokalt, samtidig med at flere har handlet digitalt. E-handelen er steg markant i nedlukningsperioden. Samtidig har de fysiske butikker fundet nye salgskanaler som Live-shopping og salg via sociale medier.

Desuden ændredes forbrugsmønstrene på grund af restriktionerne med mere hjemmearbejde, ingen sociale begivenheder som fester, middage og dermed megen tid hjemme uden aftaler. Desuden har de lukkede grænser og dermed begrænset rejseaktivitet haft en afgørende betydning for forbruget i både 2020 og 2021. I 2022 oplevede flere butikker derfor en vækst i forhold til de par foregående år.

Corona har skubbet til nogle af de tendenser, der allerede var i gang. Blandt andet er e-handelen især med dagligvarer blevet speedet op med en mere aktiv rolle af de større aktører Salling Group og Coop.

De langsigtede konsekvenser og ændringer af Corona er stadig ukendte. De forskellige hjælpepakker har utvivlsomt være medvirkende til, at mange detailhandlere og restauratører har klaret sig igennem indtil nu, men der vil formentlig også være en række butikker og restauranter, som ikke klarer det trods hjælpepakker. Herudover har Ruslands invasion af Ukraine og den følgende energikrise været endnu en begivenhed, som har påvirket forbrugsmønstrene.

De seneste måneder har flere af de store online virksomheder såsom Zalando og Amazon nedjusteret deres forventninger, da væksten er stagnerende. Samtidig har de store danske dagligvarekæder Salling og Coop tilbagetrukket flere af deres tiltag med salg af dagligvarer online.

På lidt længere sigt er det vanskeligt at forudsige, hvordan forbrugernes adfærd vil ændre sig. Vil der fortsat være fokus på at handle mere lokalt? Vil handel på nettet accelerere til et højere niveau? Hvordan vil vores byers indretning blive påvirket? Hvad kan vi lære af kriserne?

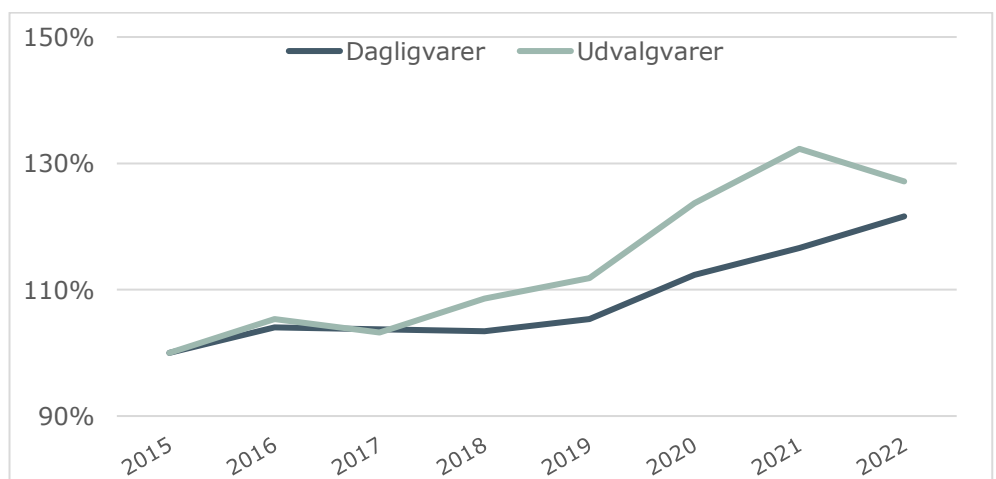
10.2 Udviklingen i omsætningen og antallet af butikker i Danmark

Udviklingen i detailhandelsomsætning fra 2015 til 2022 er illustreret i Figur 10-1.

Siden 2015 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 22 %, mens udvalgswareomsætningen er steget med 27 %.

Det er ikke muligt at adskille e-handelsomsætningen fra omsætningsudviklingen i Danmarks Statistisk tal. Men det vurderes at stigningen i e-handel udgør en væsentlig del af den generelle omsætningsstigning. E-handelen er steget fra at udgøre ca. 15 % af det samlede udvalgswareforbrug i 2015 til at udgøre omkring 23-24 % af det samlede udvalgswareforbrug i 2022. Omvendt vurderes udvalgswareomsætning i de fysiske butikker ikke at være steget væsentligt i den pågældende periode.

Figur 10-1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2015 til 2022 inkl. e-handel, Kilde: Danmarks Statistik marts - 2023

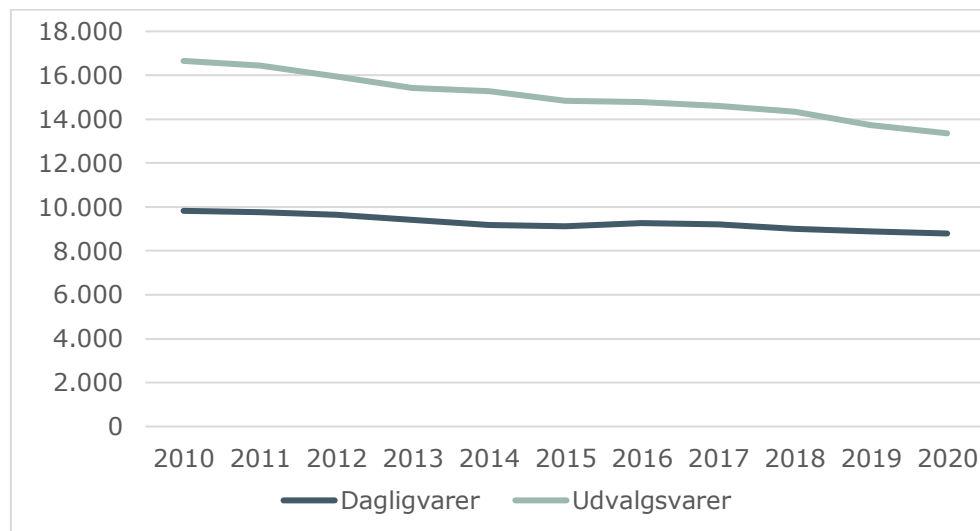


Samtidigt har butiksstrukturen ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet. Der er en tendens til færre, men større butikker. Hvilket også er tilfældet for Hillerød Kommune.

Udviklingen i antallet af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker fra 2016 til 2021 er illustreret i Figur 10-2.

I perioden 2015-2021 er antallet af dagligvarebutikker faldet med 5 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 10 % i Danmark. Til sammenligning er antallet af dagligvarebutikker i Hillerød Kommune faldet 11 % i perioden 2016 til 2023 og antallet af udvalgswarebutikker er faldet 25 %.

Figur 10-2 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 2010 til 2020, Kilde: Danmarks Statistik - marts 2023



10.3 Dagligvarebranchen

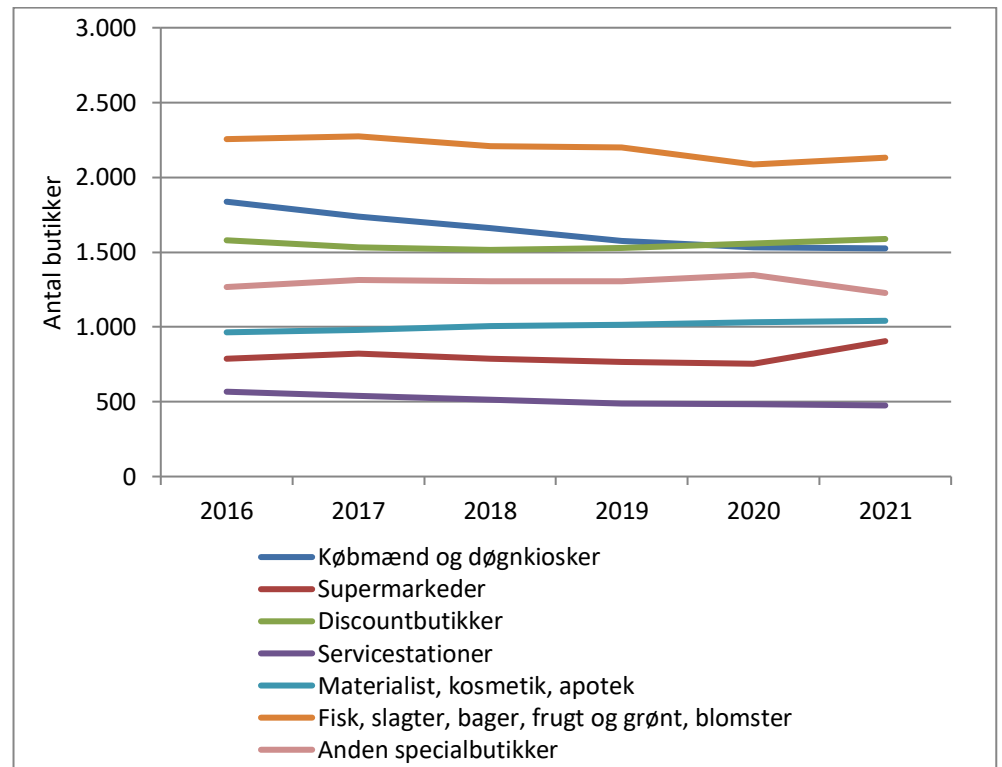
Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Discountbutikkerne (Netto, Coop 365discount, REMA 1000 og LIDL), som markedsfører sig prisaggressivt, har opnået en omsætning på omkring 40 % af den totale kolonial-sektor.

Samtidig har discountbutikken fået en udbredelse, hvor den nu forekommer i alle byer over 5.000 indbyggere samt i mere end tre fjerdedele af byerne med mellem 3.000 og 5.000 indbyggere.

Discountbutikken dækker så stor en andel af forbruget på dagligvareområdet, at den i mange byer fungerer som en nærbutik, som i sit udviklingsforløb som butikstype efterhånden har forøget sit butiksareal, udvidet sit sortiment og forbedret sit serviceniveau.

Det forventes, at discountbutikkernes antal og betydning vil øges, hvilket vil ske på bekostning af især mindre supermarkeder, kiosker og fødevarer specialbutikker. Dette betyder, at der mange steder har været et øget pres på hele dagligvaresektoren.

Figur 10-3 *Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor dagligvarer fra 2016 til 2021, Kilde: Danmarks Statistik – marts 2023*



Ligeledes er der i branchen en række tendenser og tiltag, der yderligere kan have betydning for konkurrencen på dagligvaremarkedet fremover.

Covid-19 satte generelt gang i øget e-handel med dagligvarer på bl.a. platforme som nemlig.com o. lign.

Bilka tilbyder f.eks. kunderne click'n collect, så man kan handle dagligvarer på Bilkas hjemmeside og hente dem pakket i varehusene. Ligesom de har opstillet en række containere, hvor man kan afhente bestilte varer. Coop.dk lancerede i august 2020 et egentligt alternativ til nemlig.com. Coop Mad stoppede dog ved udgangen af februar 2023. Derudover lancerede Føtex en e-handelsløsning med levering af dagligvarer samt en Køb og Hent løsning flere steder i landet. Disse løsninger er ligeliges nedlagt primo 2023. Omvendt det nye supermarkeds-koncept i Danmark Wolt Market trådt på markedet, som både leverer fra egne dark store butikker i de større byer. Dark store butikkerne ligger typisk i centrale bu lokaler inde i byerne, men har ingen udadvendt funktion og har lukkede butiks-facader. Kunderne kan ikke gå ind fra gaden og handle i butikkerne, men har mulighed for enten at få leveret varerne indenfor kort tid (ca. 30. min) eller lave click and collect fra butikkerne. Derudover leverer Wolt Marked dagligvarer for forskellige samarbejdspartnere igennem deres app.

Markedet for måltidskasser er bredt ud, så virksomheder som aastiderne.com har fået konkurrence af f.eks. Retnemt, Kokkens Hverdagsmad, nemlig.com og Hellofresh.com (Europas største måltidskasseoperatør).

Det vurderes, at e-handel med dagligvarer i dag udgør omkring 3 % af den samlede omsætning og at e-handelen om 12 år vil udgøre ca. 6-8 % af det samlede dagligvaremarked.

10.4 Udvalgs varebranchen

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, heriblandt Hillerød bymidte. Forbrugerne er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

Indenfor for især udvalgs varesektoren forventes der i fremtiden at være en stærk koncentrationstendens mod placeringer i større butikcentre og centralt i de største bymidter.

Samtidig vokser e-handelen med udvalgsvarer. I dag udgør e-handelen 23 – 24 % af det samlede udvalgs vareforbrug. Det vurderes, at denne andel i løbet af de næste 12 år vil ligge på ca. 30 %.

De udvalgsvarer, som danskerne køber mest af på internettet, er tøj og sko, elektronik, isenkram og bøger.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært, vil man 12-13 år frem i tiden opleve, at der i en række især mindre byer og udbudspunkter ikke længere kan siges at have en udvalgs vareforsyning, der dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

En øget e-handel betyder, at en væsentlig del af forbruget vil blive dækket ved køb uden for de fysiske butikker. Det vil betyde, at konkurrencesituationen yderligere bliver skærpet for alle udbudspunkter.

10.5 Fremtidens fysiske butikker

Den øgede udbredelse af e-handel vil naturligvis ændre den måde, forbrugerne handler og tænker på.

Der vil fortsat være et stort behov for fysiske butikker, da shopping indeholder et socialt element, men forbrugerne vil i højere grad stille krav til oplevelser i forbindelse med købet. Rollen for detailhandlerne ændrer sig, bl.a. skal de skabe flere oplevelser.

Butikkerne vil i fremtiden måske i højere grad stå for oplevelser og introduktioner i forbindelse med produkter.

Standardvarerne vil i højere grad overgå til nettet. Sanserne skal sættes i spil, kunderne vil se, føle, dufte, høre, smage og prøve – hvilket adskiller de fysiske butikker fra nettet.

Et godt eksempel på dette er torvedage, der er med til at skabe en oplevelse for kunden i bymidten.

Totaloplevelsen får i fremtiden større betydning for de fysiske butikker. Her spiller personalet og servicen en stor rolle. Men også indretningen af butikkerne kan få stor betydning i fremtiden.

Onlinehandel vil blive en integreret del af butikkerne. For at imødekomme kundernes krav til at kunne handle når det passer dem, vil detailhandlere i stigende grad være at finde online. Der vil være mindre butikker i sekundære placeringer, der har webshop som sin primære omsætningskilde, men hvor de kunder, der vil se produkterne i 1:1, har mulighed for det.

Det vil blive udbredt at have onlinestandere i butikkerne, hvorfra kunderne kan bestille et bredere sortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. I det hele taget vil grænserne mellem online handel og de fysiske butikker være sværere at skelne imellem.

Muligheden for at bestille online i butikken giver mindre arealbehov, men stiller ikke nødvendigvis mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og rådgive omkring bestillinger.

Omnichannel (sammensmeltning af den fysiske platform og e-handel) vil i fremtiden være med til at udviske grænserne mellem den fysiske butik og online.

Den nye generation af forbrugere vil vokse op med omnichannel og vil i fremtiden ikke skelne, om varen er købt på nettet eller i de fysiske butikker, men vil fokusere på oplevelsen, på varemærket og prisen.

10.6 Bymidten som mødested

Bymidten vil i endnu højere grad blive et mødested og der vil man i fremtiden kunne finde alle former for servicefunktioner. Hillerød bymidte er et af de største udbudspunkter i Nordsjælland med et stort antal butikker og servicefunktioner.

Shopping er blevet en udflugt, en social foreteelse og en oplevelse. Shopping er ikke kun opfyldelse af et enkelt behov for en vare. Mens dagligvarer i højere grad bliver købt tæt på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer og oplevelser. Til gengæld opholder de sig så længere i udbudspunktet.

Det er derfor af stor betydning, at byerne bliver bedre til at udforme og tilbyde et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kulturtilbud som f.eks. bespisning, underholdning og andre bløde værdier som vand, belysning, beplantning og kunst.

Bymidten skal fungere som et attraktivt mødested for alle borgere.

Det bliver derfor mere væsentligt, at bymiljøet visuelt skal være hyggeligt og rart at færdes i.

Det er vigtigt, at der arbejdes på at skabe et spændende bymiljø bl.a. med udeservering, træer, bænke og kunst.

En anden faktor, der kan være med til at øge bymidtens attraktion yderligere, er flere opholdsrum og naturlige oaser, hvor besøgende og kunder har lyst til at opholde sig uden nødvendigvis at skulle have penge op af lommen.

Bymiljøet består også af kundernes oplevelse af en gåtur i byen. Her er butikernes facader og udstillinger samt brug af udendørs arealer til varer, blomsterkummer, lys og facadeskiltning med til at skabe et attraktivt byliv. Dog uden at det skal være et forhindringsløb mellem skilte og udstillingskasser.

10.7 Udespisning

Fastfood, take-away og udespisning er steget ca. 20 % siden 2015 og der forventes en fortsat positiv vækst i de kommende år. Udespisning har erstattet en stadig større del af forbrugernes indkøb af fødevarer.

Det faktum, at singlehusstande udgør en stigende andel med over 1 million danskere, der bor alene i Danmark kombineret med fokus på, at det gode liv i dag skal rumme karriere, frihed og valgmulighed til spontant at gøre, hvad man har lyst til, har betydet, at markedet for udespisning, færdigretter og halvfabrikata er steget voldsomt.

Der hersker generel enighed om, at udespisning i Danmark vil stige, men i hvilken grad vil afhænge af de generelle konjunkturer, modestrømninger og holdninger til madlavning.

10.8 Beliggenhed

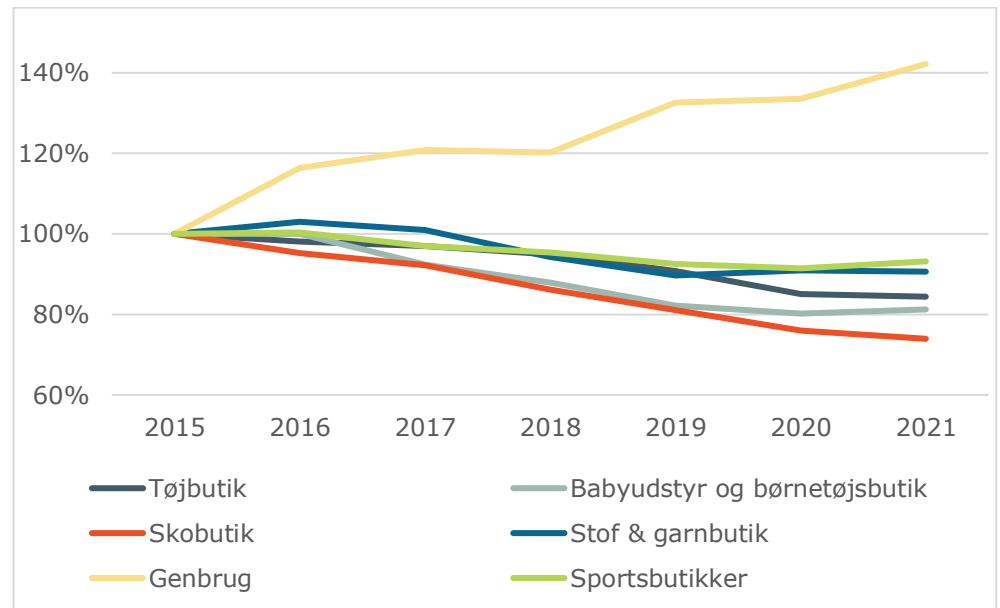
Generelt er beliggenheden den altafgørende faktor i detailhandelens vurderinger i forbindelse med investeringer i nye butikker.

Kravet til en god beliggenhed, en god tilgængelighed og en god synlighed er for mange butikker har afgørende betydning. Især for placeringen af store dagligvarebutikker er beliggenheden væsentlig. I takt med den øgede konkurrence på dagligvareområdet er alle dagligvarekæderne i gang med en trimning af butiksnettet og især de dagligvarebutikker med en dårlig tilgængelighed og synlighed bliver flyttet eller lukket.

10.9 Sammensætning af brancherne

Den detailhandelsmæssige udvikling med den øgede koncentrationstendens har betydet, at mange små og mellemstore bymidter mister traditionelle udvalgsvarerbutikker. Som tidligere beskrevet er antallet af udvalgsvarerbutikker i Danmark faldet 10 % i perioden 2015 til 2021. Der er forskel på udviklingen i antal butikker inden for de forskellige brancher.

Figur 10-4 *Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor udvalgsvarer i % fra 2015 til 2021, Kilde: Danmarks Statistik – marts 2023*

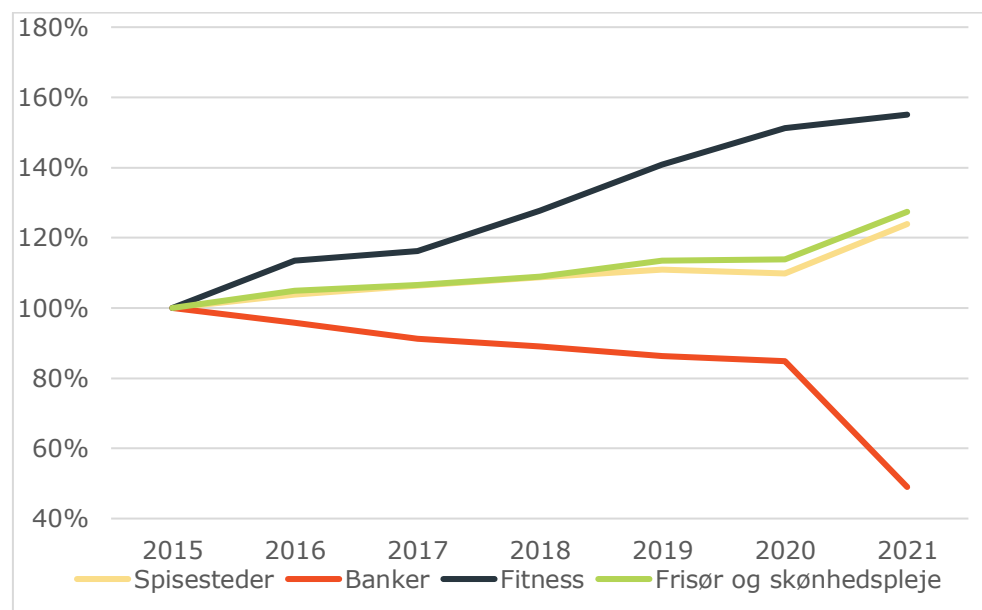


Udvalget af især damebeklædning har betydning for valget af indkøbssted, når der skal shoppes, derfor er et godt udvalg af beklædningsbutikker med til at definere en bymidtes styrke og attraktion.

Antallet af beklædningsbutikker er dog faldet på landsplan, samtidigt med at udbuddet generelt er blevet centraliseret i de større byer. Således oplever især mange mindre byer et markant fald i antallet af traditionelle tøjbutikker. Omvendt er antallet af genbrugsbutikker stigende.

Mens detailhandelen fylder mindre i bymidterne, har antallet af servicefunktioner været stigende, men det er ikke nødvendigvis de samme servicefunktioner som tidligere. Således fylder caféerne mere og mere i gadebilledet og fitness overtager mange steder store tomme lokaler; omvendt bliver der færre banker.

Figur 10-5 Udviklingen i antal i udvalgte brancher indenfor forskellige servicefunktioner i % fra 2015 til 2021, Kilde: Danmarks Statistik – marts 2023



11 Ordforklaring

REALBEHOV

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 butiksformål 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 RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoarealet af den eksisterende detailhandel fra arealrammen for centerområdet. Restrummeligheden er uden eventuelle projekter og byggeretter i lokalplanerne omfattet af centerområderne samt eventuelle tomme butikslokaler.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen 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 har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse som Føtex og Kvikly samt hypermarkedet Bilka, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast fysisk forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. 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, betragtes også som detailhandel.

EKSISTERENDE BRUTTOAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butiksformål medregnes i *bruttoarealet*. Tomme butikslokaler samt kundevedtatte servicefunktioner er således ikke medtaget i *bruttoarealet* til detailhandel.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*. Det primære opland er det område, hvor forbrugerne primært vil vælge dette udbudspunkt eller butik.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i det samme 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 lige så meget som forbrugsgrundlaget.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper i Planloven er ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, samt køkkener og i princippet møbler. Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper 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. Ligeledes er køkkenforhandlere kategoriseret som en butik med særligt pladskrævende varer. Omvendt er møbelbutikker er kategoriseret som en udvalgswarebutik.

For at være en butik, der forhandler særligt pladskrævende varer, skal enheden have et egentligt salgslokale. Det vil sige for eksempel bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling er ikke medtaget.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "boligudstyr" dvs. isenkram, boligtilbehør, elektronik og hårde hvidevarer samt "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, optikere, smykker 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, som er 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.

12 Branchefortegnelser

12.1 Detailhandel

DAGLIGVARER

471110	Købmænd og døgnkiosker
471120	Supermarkeder
471130	Discountforretninger
471900	Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
472100	Frugt- og grøntforretninger
472200	Slagter- og viktualieforretninger
472300	Fiskeforretninger
472400	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
472500	Detailhandel med drikkevarer
472600	Tobaksforretninger
472900	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
473000	Servicestationer med kiosk
477300	Apoteker
477400	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
477500	Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
477610	Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
477110	Tøjforretninger
477120	Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger
477210	Skotøjsforretninger
477900	Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

474100	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
474200	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
474300	Radio- og tv-forretninger
475210	Farve- og tapetforretninger
475300	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
475400	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
475910	Møbelforretninger
475920	Boligtekstilforretninger

- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planterforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

12.2 Kundevedte servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

- 55.10.10 Hoteller med restauranter
- 55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme
- 55.10.10 Hoteller uden restauranter
- 56.10.10 Restauranter
- 56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer
- 56.10.10 Selskabslokaler
- 56.29.00 Forsamlingshuse mv.
- 56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.
- 56.30.00 Diskoteker og natklubber
- 56.30.00 Kaffebarer
- 56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

- 53.10.00 Postvæsen
- 64.19.00 Pengeinstitutter
- 64.92.10 Realkreditinstitutter
- 65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed
- 68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

- 86.21.00 Praktiserende læger
- 86.21.00 Alment praktiserende læger
- 86.23.00 Praktiserende tandlæger
- 86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter
- 86.90.40 Kiropraktorer
- 86.90.90 Fodplejere
- 86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.
- 75.00.00 Dyrlæger
- 96.02.10 Frisørsaloner
- 96.02.20 Skønheds- og hudpleje
- 96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

- 59.14.00 Biografer
- 90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker
91.01.10 Folkebiblioteker
91.02.00 Museer
91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
45.20.10 Autoreparationsværksted
45.20.40 Dækservice
55.20.00 Vandrehjem
55.30.00 Campingpladser
55.20.00 Feriecentre
55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
79.90.00 Turistbureauer
79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
68.31.20 Ferieboligudlejning
79.90.00 Biludlejning
69.10.00 Advokatvirksomhed
74.20.00 Fotografer
84.11.00 Offentlig administration
84.24.00 Politiet
85.53.00 Køreskoler mv.
94.20.00 Fagforeninger
94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
93.11.00 Idræts- og svømmehaller
93.11.00 Andre sportsanlæg
93.12.00 Idrætsklubber
92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed
96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.
96.01.20 Renserier mv.
96.03.00 Bedemænd
96.03.00 Begravelsesvæsen