



Gladsaxe Kommune

Detailhandelsanalyse

15. maj 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og anbefalinger	3
2. Detailhandelen i Gladsaxe kommune	17
3. Befolknings- og forbrugsforhold	31
4. Handelsbalance	39
5. Fremtidig konkurrencesituation	42

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse andre kundeorienterede servicefunktioner



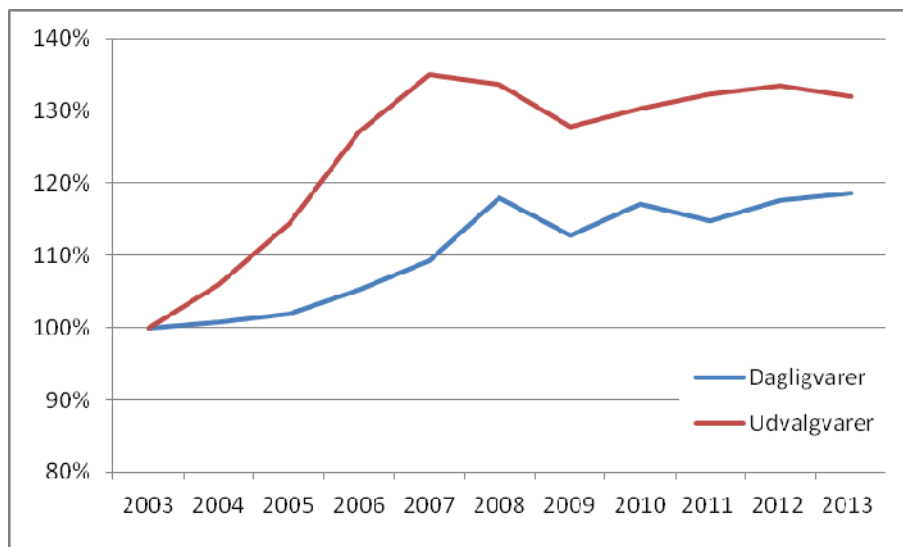
Vurderinger og anbefalinger

Indledning

ICP har i samarbejde med Gladsaxe Kommune gennemført en detailhandelsanalyse. Analysen giver en status for detailhandelen i Gladsaxe kommune.

Analysen vurderer det fremtidige arealbehov samt udviklingsmulighederne for kommunens detailhandel, herunder især udviklingsmulighederne i bymidten i Buddinge samt bymidterne på Søborg Hovedgade og Bagsværd Hovedgade.

Siden seneste analyse er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 9 %, mens udvalgsvareomsætningen er faldet med 3 %. Udviklingen har i de seneste år været noget turbulent, hvilket er illustreret i figur 1.1.



Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2013

Analyserne

ICP har primo 2014 foretaget en rekognoscering af alle butikker i Gladsaxe kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2013.

Der er endvidere foretaget en beregning af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

I forbindelse med både denne og forrige analyse, er Gladsaxe Kommune opdelt på fem hovedområder, som det fremgår af nedenstående figur 1.1.

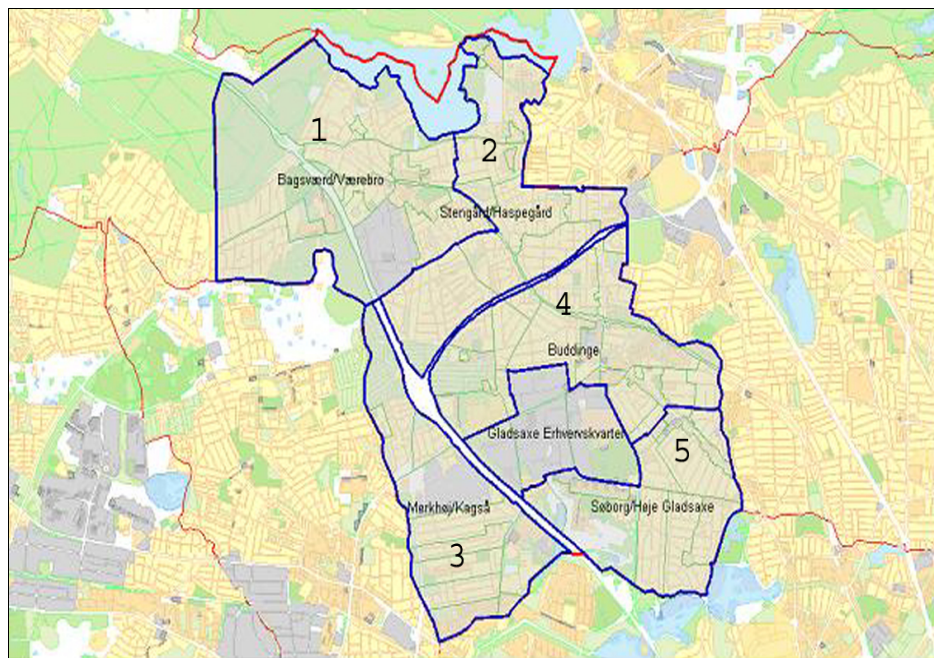
Butikkerne

I Gladsaxe kommune var der primo 2014 ca. 225 butikker med et samlet bruttoareal på 88.000 m² og en omsætning i 2013 på ca. 2,5 mia. kr. inkl. moms.

Sammenligner man med den analyse, som ICP gennemførte i 2008, er der tale om et fald i antallet af butikker på ca. 25, mens bruttoarealet er ca. 13.000 m² højere. Der er dels tale om etablering af en række relativt store, nye butikker, dels er de butikker, der er faldet væk generelt relativt små, dels er nogle butikker udvidet og dels er der foretaget korrektioner af arealet i en række butikker.

Siden analysen i 2008 er der f.eks. etableret en Kvickly ved Budding Station, en Lidl og en Jysk i Høje Gladsaxe Centret samt etableret en Irma, en Fakta og en Rema 1000 i Gyngemosen. Ligeledes er der etableret en Netto og en Irma på hjørnet af Gammellosevej og Budding Hovedgade samt en Rema 1000 på Gammellosevej.

I område 1. Bagsværd/Værebros er antallet af butikker faldet med 10. Også i Søborg/Høje Gladsaxe er antallet af butikker faldet med 10. I Stengård/Haspegård er antallet af butikker siden 2008 faldet fra 22 til 15. I Mørkhøj/Kagså og Buddinge er der begge steder sket en stigning i antallet af butikker. I Mørkhøj/Kagså fra 14 til 16 og i Buddinge fra 45 til 48 butikker



Figur 1.2 Gladsaxe kommune opdelt på 5 bydele

Attraktion

I Gladsaxe kommune ligger den gennemsnitlige attraktion på 3,0. De højeste gennemsnitlige attraktioner ligger på 3,3 og 3,0 i henholdsvis Søborg/Høje Gladsaxe og Bagsværd/Værebros og. Der er tale om et tilfredsstillende niveau i forhold til kommunens decentrale detailhandelsstruktur. I forhold til analysen fra 2008 er der tale om en stigning i Søborg/Høje Gladsaxe og et fald i Bagsværd/Værebros i den gennemsnitlige attraktion.

Forbrug

Det potentielle forbrug fra borgerne i Gladsaxe kommune var i 2013 ca. 3,8 mia. kr. inkl. moms fordelt med knap 2 mia. kr. på dagligvarer og knap 1,9 mia. kr. på udvalgsvarer.

Handelsbalance og lokalkøbsandel

Der var på dagligvarer et forhold mellem den registrerede omsætning og det beregnede forbrug på 83 % for Gladsaxe kommune, mens forholdet på udvalgsvarer var 48 %. Sammenligner man med analysen i 2008, er der både inden for dagligvarer og udvalgsvarer sket en markant forbedring af forholdet mellem omsætning og forbrug i kommunen som helhed.

Det skyldes formentlig inden for dagligvarer, dels etableringen af en stor Kvickly (der dog kun var åben i årets sidste måneder), dels etableringen af ovennævnte butikker i øvrigt.

Inden for udvalgsvarer skyldes det primært, at de store udvalgsvarerbutikker i området omkring Gladsaxevej, hvor bl.a. IdéMøbler og Harald Nyborg ligger, nu er fuldt indkøbt.

Der er dog både indenfor dagligvarer og udvalgsvarer tale om en nettoudhandling. Kommunens borgere bruger flere penge uden for kommunen end forbrugere fra oplandet bruger i butikkerne i Gladsaxe Kommune.



Dette skal ses som tegn på, at detailhandelen i Gladsaxe trods betydelige nyetableringer er under skarp konkurrence fra dels Lyngby bymidte men også fra andre udbudspunkter i regionen som f.eks. Københavns City, Fisketorvet og Fields, storbutiksområdet i Gentofte samt Herlev bymidte og Føtex/Nørrebro Bycenter på Nørrebro.

Lokalkøbsandelen – den andel af forbruget som dækkes ved køb i butikkerne i kommunen - er for dagligvarer 76 % og for udvalgsvarer omkring 30-35 %. Således handler forbrugerne i en vis udstrækning dagligvarer uden for kommunen, mens op mod 70 % af udvalgsvarerforbruget dækkes ved indkøb i butikker uden for kommunen.

Oplandet

På baggrund af ovenstående er det vor vurdering, at oplandet til dagligvarebutikkerne i Gladsaxe kommune stort set udgøres af kommunens indbyggere.

Det er vor vurdering, at **knap 5 %** af dagligvareomsætningen i kommunens butikker kommer fra forbrugere bosat uden for kommunen.

På udvalgsvarerområdet er det vor vurdering, at 10-15 % af omsætningen - svarende til omkring 100 mio. kr. - kommer fra forbrugere bosat uden for Gladsaxe kommune.

Konkurrencesituationen

I forbindelse med den fremtidige konkurrencesituation er der især tre forhold, der er værd at bide mærke i.

- Det må forventes, at en stadig større del af omsætningen i detailhandelen i fremtiden vil gå gennem e-handelskanaler. Inden for **dagligvarer** er den fremtidige udvikling meget vanskelig at kvantificere, men det er ICP's vurdering, at den i 2025 vil kunne udgøre omkring 5 % af det samlede dagligvareforbrug. Inden for **udvalgsvarer** må det forventes, at ca. 25 % af den samlede omsætning i 2025 vil gå gennem e-handelskanaler.
- Det må forventes, at Lyngby Storcenter udvides i to omgange mod nord, hvor der opføres et større luksussupermarked samt en række caféer og spisesteder samt mod syd – i området mellem det nuværende center og Lyng-

by Hovedgade, hvor der kan opføres ca. 10.000 m² primært til udvalgsvarer.

- På DISA-grunden i Herlev – mindre end 5 km fra Buddinge Rundkørsel - opføres der et storbutikscenter på i alt mere end 40.000 m². Centret ventes at åbne i november 2015. Angiveligt er 80 % af arealet udlejet. På nuværende tidspunkt vides det, at følgende butikker bliver etableret: Føtex, Netto, Expert, Elgiganten, Jysk og Harald Nyborg. Desuden etableres der bl.a. et biografcenter, en Fresh Fitness og Leos Legeland.

Ovennævnte ændringer i konkurrencebilledet vil markant ændre konkurrencevilkårene for detailhandelen i Gladsaxe Bymidte.

Udviklingsmuligheder og anbefalinger

I det følgende gennemgås ICP's anbefalinger i relation til arealudlæg for detailhandel frem mod 2025.

Det fremtidige arealbehov til detailhandel frem til 2021

Frem til 2025 ventes det, at forbruget i Gladsaxe kommune vil stige med ca. 7 % for så vidt angår dagligvarer og med ca. 21 % for udvalgsvarer.

Forventningen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en meget begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person samt forventningen om en stigning i indbyggertallet på ca. 4 % i Gladsaxe kommune frem til 2025.

Arealudlægget til detailhandel styres af byrådets målsætninger på området. Målsætningen og det fremtidige arealudlæg bør bases på viden om de nuværende forhold, viden om udviklingen i konkurrencesituationen og af en beregning, der tager udgangspunkt i de nuværende forhold.



Forbrugernes indkøbsmønster

Forholdet mellem omsætning og forbrug i Gladsaxe Kommune er i dag som nævnt 83 % på dagligvarer og 48 % inden for udvalgsvarer.

På baggrund af ovenstående og viden om forbrugernes overordnede indkøbsmønstre, vurderes det, at forbrugerne i Gladsaxe kommune i dag dækker op mod 25 % af deres potentielle dagligvareforbrug ved køb i butikker uden for kommunen eller e-handel og op mod 70 % af deres udvalgsvareforbrug ved køb i butikker, gennem e-handel eller uden for kommunen.

Niveauet afspejler den overordnede detailhandelsstruktur med en decentral dagligvareforsyning i de enkelte bydele og lokalt i kvarterer.

Inden for udvalgsvarer sigter forsyningen primært mod at betjene et opland, der i al væsentlighed ikke går ud over bydelene omkring Bagsværd, Søborg og Buddinge bymidter. Disse bymidter vil dels blive påført konkurrence fra udvidelserne i Lyngby Bymidte, dels fra storbutikscetret DISA i Herlev og dels fra den voksende e-handel.

Det samme vil gøre sig gældende for **storbutiksområdet** omkring Gladsaxevej, der også især i lyset af etableringen af storbutikscetret i Herlev vil blive påført en meget intensiv konkurrence herfra men også fra e-handelskanalerne.

Beregning af fremtidigt arealbehov

Beregningen af det ekstra arealbehov er udført under følgende forudsætninger:

- Befolkningstallet ventes at stige 4 % frem til 2025.
- Der etableres to dagligvarebutikker med et areal på indtil 1.000 m² dels på Gladsaxevej ved Maglegårds Allé, dels i Haspegård eksempelvis langs Klausdalsbrovej.
- Der forventes et generelt fald i arealeffektivitet målt som omsætning/bruttoareal.
- En stort set uændret andel af dagligvarehandlen vil gå gennem e-handelskanaler.
- I 2025 vil ca. 5 % af dagligvareforbruget og 25 % af udvalgsvareforbruget gå gennem e-handelskanaler.
- Lokalkøbsandelen ventes trods stigende e-handel at være stort set uændret i 2025.
- Lokalkøbsandelen inden for udvalgsvarer må, i kraft af en intensiveret konkurrence, forventes at være faldet i 2025.

Under disse forudsætninger vurderes det, at der frem til 2025 kan beregnes, at der er brug for yderligere ca. **2.000 m² til dagligvarer** og ca. **3.000 m² til udvalgsvarer** i Gladsaxe kommune i forhold til det areal, der i dag anvendes til detailhandelsformål.

Mål for detailhandelsudviklingen

I dag er der i Gladsaxe kommune et nyt varehus ved Buddinge Station, syv supermarkeder og 21 discountbutikker samt en lang række dagligvarespecialbutikker og endelig et LIC Varehus. Siden 2008 er bl.a. Kvickly flyttet fra Buddinge Centret til Buddinge Station og der er etableret yderligere ni discountbutikker i kommunen.

Bl.a. dette har betydet, at især supermarkederne har fået vanskeligere driftsvilkår, hvilket i øvrigt er en generel tendens i dansk dagligvarehandel.

Inden for udvalgsvarer er det ICP's vurdering, at den stigende e-handel og udvidelserne af Lyngby Storcenter samt etableringen af storbutikscetret i Herlev betyder, at der alene i bymidterne kan udlægges arealer til en udvalgsvaredetailhandel, der primært fungerer som forsyning for de omkringliggende bydele.

Overordnet placering

ICP vurderer, at udlægget generelt skal foregå, så det i videst mulige omfang giver primært **kommunens borgere** bedre indkøbsforhold.

Inden for udvalgsvarer er det ICP's vurdering, at den stigende e-handel og udvidelserne af Lyngby Storcenter samt etableringen af storbutikscentret i Herlev betyder, at der alene i bymidterne bør udlægges arealer til en udvalgsvaredetailhandel, der primært fungerer som forsyning for de omkringliggende bydele.

Bydele:	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Bagsværd/Værebros	} 3.000	3.000
Stengård/Haspegård		} 2.000
Mørkhøj/Kagså		
Buddinge		
Søborg/Maglegård		3.000
Gladsaxe kommune i alt	3.000	8.000

Tabel 1.1 Forslag til minimumsudlæg af nyt butiksareal frem til 2025 (m² bruttoareal)

Forslaget til arealudlæg skal lægges til det areal, der fysisk var til rådighed for butikkerne primo 2014.

Sammenligner man ovenstående med de rammer, der er til rådighed for nybyggeri og omdannelse til butikker i Kommuneplan 2013, er der tale om et meget begrænset nyudlæg.

Det er omvendt også væsentligt, at der er en stor grad af fleksibilitet i planlægningen. I disse år er detailhandelen i en omstillingsproces i forhold til bl.a. e-handel. Dansk økonomi og herunder især detailhandelen har siden 2008 været ramt af et meget alvorligt tilbageslag, hvor forbrugerne har været endog meget tilbageholdende. Dette har f.eks. medført mange butikslukninger. Man skal omvendt ikke længere tilbage end perioden 2000 – 2008, hvor der generelt blev etableret flere og større butikker. Et sådant omslag evt. kombineret med strukturelle forandringer på arbejdsmarkedet etc. er måske trods stigende e-handel ikke utænkeligt.



Derfor kan det være uhensigtsmæssigt, f.eks. at indskrænke bymidter og foretage indskrænkninger i allerede udlagte arealudlæg på nuværende tidspunkt.

I **Bagsværd/Værebros bydel** er handelsbalancen, især hvad angår dagligvarer men også inden for udvalgsvarer, faldet meget markant. Hvor der før var en handelsbalance på 125 % inden for dagligvarer, er denne i dag faldet til ca. 100 %. Handelsbalancen på udvalgsvarer er faldet fra 50-55 % til 40-45 %. Skal der etableres dagligvare- eller udvalgswarebutikker samt andre kundeorienterede servicefunktioner, kan man prioritere at placere disse så centralt i bymidten som muligt.

I **Stengård/Haspegård bydel** er der i dag et forhold mellem omsætning og forbrug inden for dagligvarer på 40-45 %. Gladsaxe kommunes planer om at etablere en dagligvarebutik f.eks. langs Klausdalsbrovej, vil betyde, at forholdet vil kunne forbedres markant.

I **Mørkhøj/Kagså** er handelsbalancen steget fra ca. 50 % i 2007 til over 90 % i 2013. Dette skyldes primært etableringen af dagligvarekoncentrationen i Gyngemosen. LIC skal også nævnes som en væsentlig spiller i området. Det vurderes, at der ikke i større omfang er behov for yderligere dagligvarebutikker i området.

I **Buddinge bydel** er handelsbalancen på dagligvareområdet steget fra ca. 65 % til knap 80 % indenfor dagligvarer. Denne stigning er bl.a. affødt af flytningen af Kvickly til Buddinge Station og etableringen af Fakta i den gamle Kvickly samt flytningen og udvidelsen af Netto fra Buddinge Hovedgade til Stengårds Allé samt etablering af Irma ligeledes på Stengårds Allé.

Skal der etableres udvalgsvarer, skal dette ske i en hensigtsmæssig forbindelse med Buddinge Centret.

I **Søborg bydel** er handelsbalancen faldet til ca. 110 %. Dette er sket på trods af at der dels er etableret en koncentration af en Netto samt en Fakta og en Irma på Søborg Hovedgade ligesom SuperBest og HG Discount i Høje Gladsaxe Centret er konverteret til en Netto og en Lidl. Skal der etableres yderligere dagligvare- eller udvalgswarebutikker, skal disse optimalt placeres så centralt i bymidten som muligt.

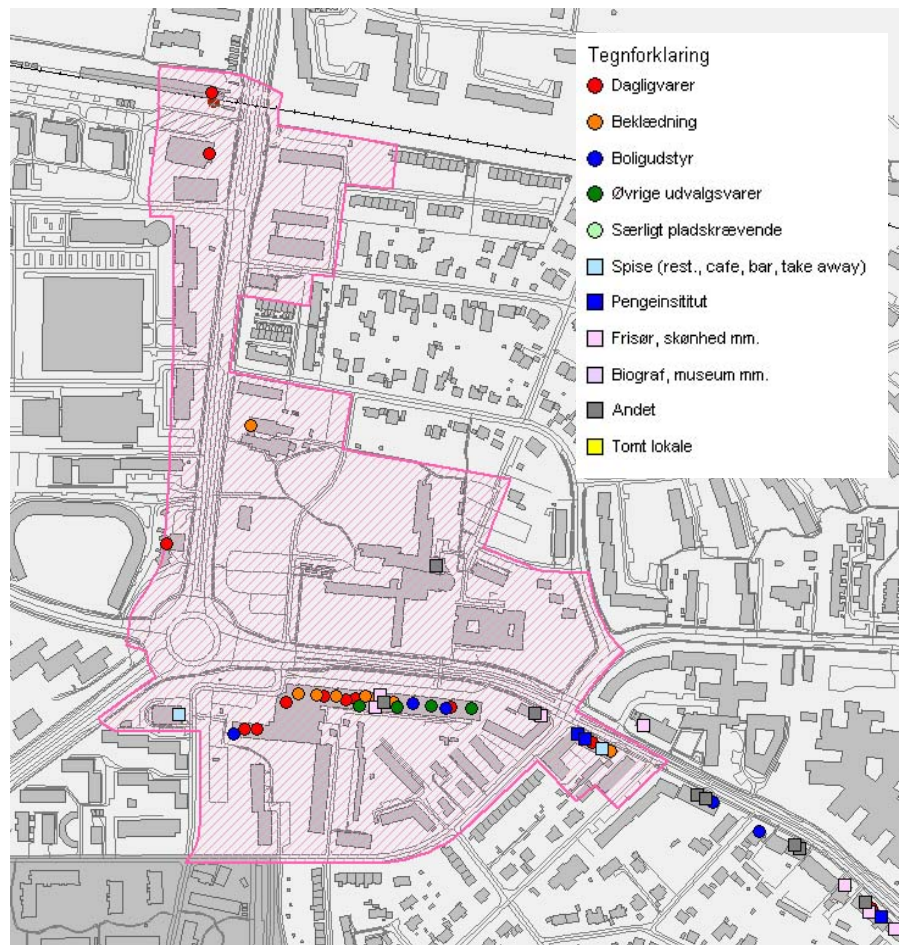
Udviklingsmuligheder for Buddinge bymidte, Bagsværd bymidte og de centrale dele af Søborg Hovedgade

Af Kommuneplan 2013 fremgår det: "Det er Byrådets ønske at styrke detailhandelen inden for kommunen. Bymidterne skal udbygges, så flere borgere vælger at handle lokalt. Byrådet ønsker dog ikke, at udviklingen skal forrykke den regionale balance i forhold til nabokommunerne."

Nedenstående vurderinger skal bl.a. ses i dette lys. I vurderingerne er nærværende analyse og ICP's generelle viden omkring bymidteorienterede funktioner og deres indbyrdes virkemåder inddraget. Desuden er "Program for Buddinge Bymidte", Gladsaxe Kommune og "GladsaxeLiv", Gehl Architects inddraget i vurderingerne.

Buddinge bymidte

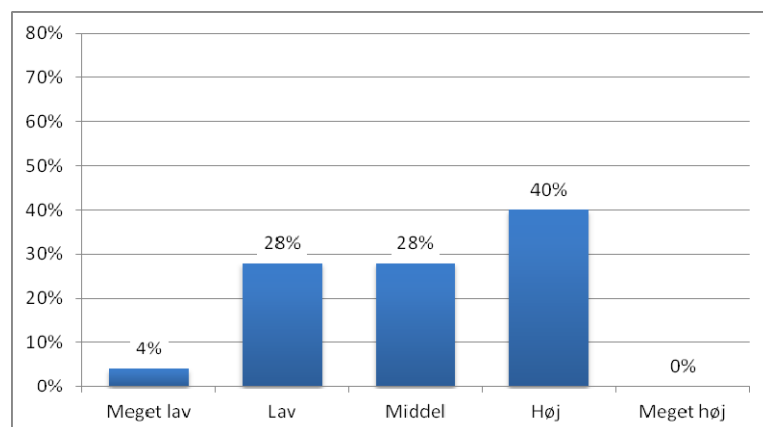
Buddinge bymidte er afgrænset, som det fremgår af nedenstående figur. Bymidten gennemskæres af trafikerede og afskærende veje, herunder Buddinge Rundkørsel. Iøvrigt er den karakteriseret ved relativt store bygningsvolumener, med især Rådhuset, PET, Kvickly, Gladsaxe Hovedbibliotek, og Buddinge Centret som de største. Endelig er der en del "åbne" arealer; Rådhuspladsen, Rådhushaven og p-anlægget ved Rådhuset. Gladsaxe Hovedbibliotek besøges hvert år af knap 375.000 brugere.



Figur 1.2 Buddinge bymidte

Der er planlagt et station på den kommende letbane ved Buddinge Rundkørsel samt Buddinge Station. Den endelige placering af stationen ved Buddinge Rundkørsel er endnu ikke fastlagt.

Butikkerne i bymidten ligger på en gennemsnitlig attraktion på godt 3, hvilket er et pænt niveau, når man tager bymidstens begrænsede størrelse og opbygning i betragtning.



Figur 1.2 Butikkernes attraktion i Buddinge bymidte

Umiddelbart syd for bymidten ligger kulturhuset Telefonfabrikken, hvor der dagligt kommer 2-300 mennesker og væsentligt flere ved større arrangementer. Sammenbygget med Telefonfabrikken ligger Fitness World.

Buddinge bymidte er overordnet kendetegnet ved, at der er mange mennesker i de forskellige funktioner, men at vejene og afstandene generelt fungerer som barrierer for, at der er et egentligt pulserende byliv.

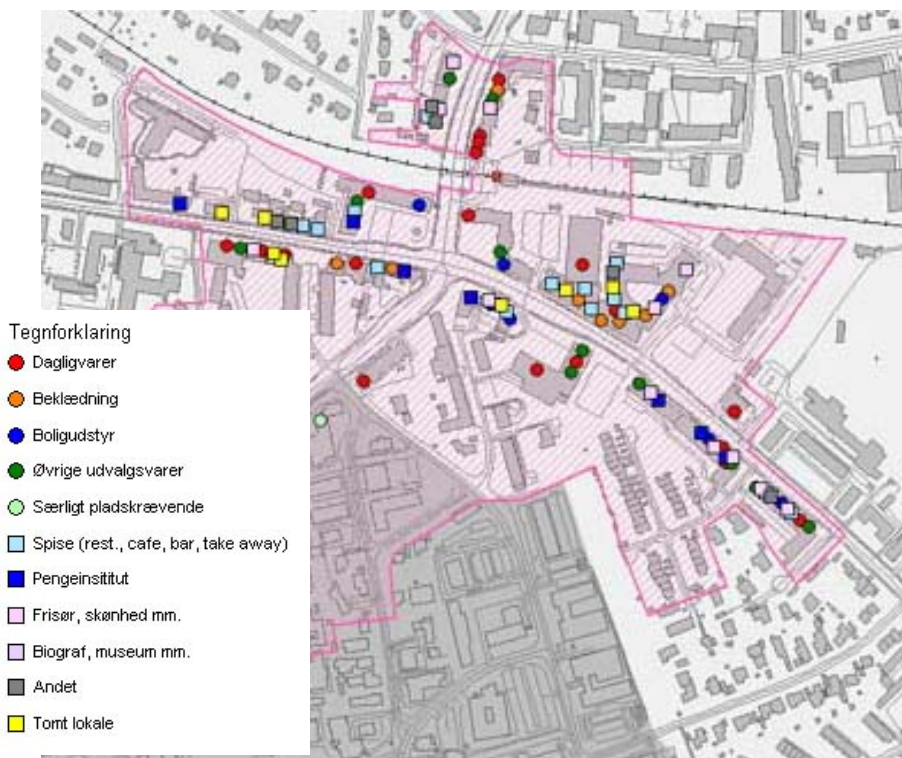
Butiksmæssigt er Buddinge Centret siden sidste detailhandelsanalyse blevet svækket, da Kvikly er flyttet til Buddinge Station og er blevet erstattet af en Fakta i 2013, der dog både er stor og attraktiv. Der er ingen tomgang i centret, og der er siden 2008 etableret f.eks. en Tiger-butik. Centret er generelt velfungerende qua Apoteket, der fungerer som ankerbutik mod øst og Fakta, Matas og Mc Donald's, der fungerer som ankerbutikker mod vest. Grundlæggende er centret dog relativt sårbar, da der er tale om et ensidigt gadeforløb.

Derfor er det meget væsentligt for dets fremtidige succes og for den videre udvikling af bylivet i Buddinge bymidte, at der sikres en tydeligere og attraktiv sammenbinding over Søborg Hovedgade til Hovedbiblioteket, caféen og Rådhuset samt at det sikres, at den fremtidige station på Letbanen får optimal sammenbinding med centret. En detailhandelsmæssig styrkelse med en større dagligvarebutik, der bedst muligt støtter centret, vil ligeledes være en stor fordel for Buddinge Centret. Omvendt vil dette have konsekvenser for den eksisterende detailhandel i området.

Endelig vil en stærkere sammenbinding med Telefonfabrikken også styrke centret. Forløbet på ca. 300 m gennem et boligområde vanskeliggør dog en mere kommerciel/kulturel udbygning af forbindelsen.

Bagsværd bymidte

Buddinge bymidte er afgrænset, som det fremgår af nedenstående figur. Den funktionelle bymidte strækker sig over en afstand på ca. 700 m langs Bagsværd Hovedgade, omkring Bagsværd Torv. Nord for Bagsværd Station på Bindeleddet er der ligeledes en række butikker.

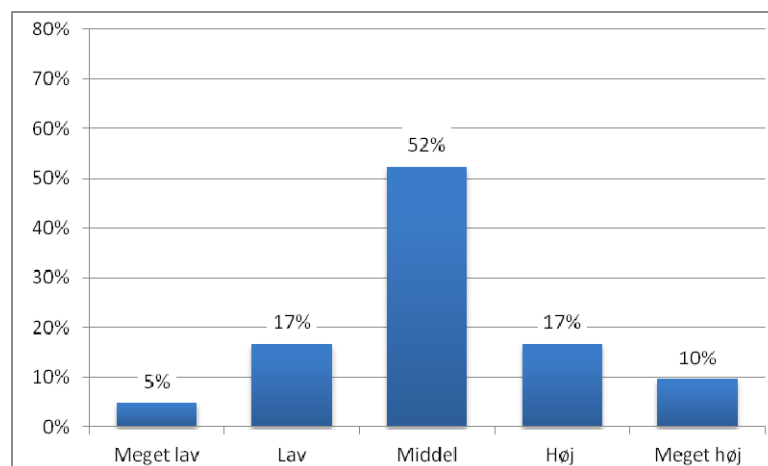


Figur 1.3 Bagsværd bymidte

De tre væsentligste butikker i Bagsværd er SuperBest, Irma og Netto. Siden detailhandelsanalysen i 2008 er der forsvundet en del butikker fra Bagsværd bymidte, ligesom bydelens betydning som detailhandelsdestination er under pres. Således er mindre end halvdelen af de kundeorienterede servicefunktioner i dag butikker, ligesom der er en del tomgang i bymidten. Der er dog stadig en række attraktive butik-

ker foruden de allerede nævnte som f.eks. Matas, Bagsværd Vinhandel, Din Tøjmand, Imerco og den nyetablerede Legekæden/Bog & Idé. Senest er også Cykologen.dk åbnet.

Ser man på butikkernes gennemsnitlige attraktion, ligger denne på 3,1, der er lidt højere end gennemsnittet for Gladsaxe kommune.



Figur 1.3 Butikkernes attraktion i Bagsværd bymidte

Der er relativt få butikker inden for damebeklædning, heraf er der ingen kædebutikker. Udvidelsen af Lyngby Storcenter, der ligger mindre end 10 min. i bil fra Bagsværd Bymidte, vil formentlig vanskeliggøre et forsøg på at tilføre flere kædebutikker inden for beklædning.

En sikring af et attraktivt dagligvareudbud centralt i bymidten bør prioriteres. Det ville f.eks. være positivt, om Netto blev udvidet og flyttet til en placering mere centralt i bymidten.

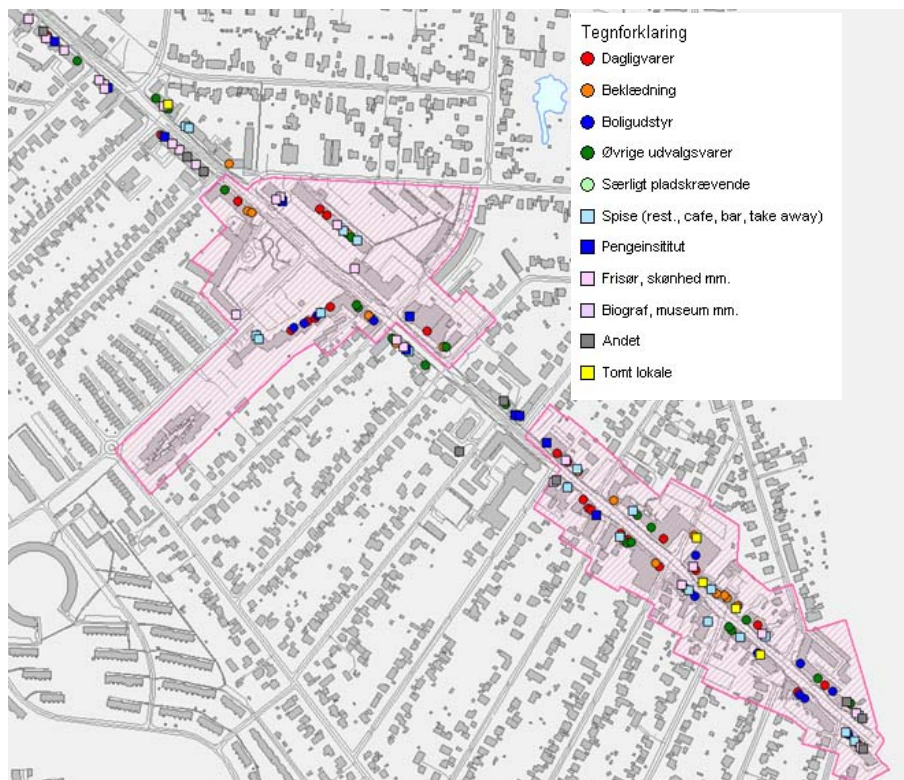
Som berørt i "GladsaxeLiv" er det væsentligt at udnytte attraktive funktioner som f.eks. Bibliografen til at booste bylivet.

Generelt kan et samarbejde mellem detailhandlere og andre lejere af forretningslokalerne, ejendomsbesidderne, kommunen, frivillige organisationer, iværksættermiljøet, foreningslivet etc. finde en model for, at man for kortere eller længere, men begrænsede perioder, kan låne tomme lokaler til forskellige aktiviteter. Dette vil være med til at sikre liv i bymidten, aktivere de tomme lokaler og måske kunne hindre, at der kommer flere tomme lokaler.

Søborg Hovedgade

De mest markante koncentrationer på den centrale del af Søborg Hovedgade er i Kommuneplan 2013 udlagt som bydelscentre, som vist på nedenstående figur.

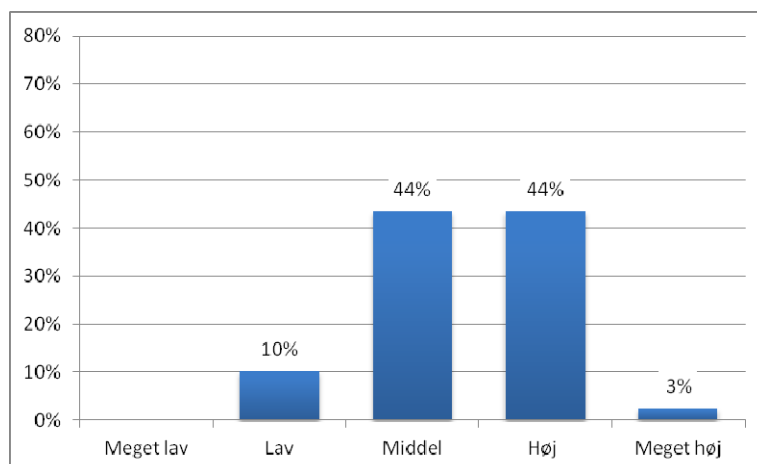
I Søborg Hovedgade Syd, der er det stærkeste af de to bydelscentre, er der siden sidste detailhandelsanalyse etableret et torv omkring Erik Bøghs Allé. Her ligger Irma og Fakta, mens Netto har etableret butik på den anden side af vejen ved Selma Lagerlöfs Alle. Det er ICP's vurdering, at dette har styrket den sydlige del af Søborg Hovedgade betragteligt. På den del af Søborg Hovedgade, der ligger i Gentofte Kommune fungerer Rema 1000 og Fitness World som gode drivere, ligesom der ligger butikker, der styrker udbudspunktet generelt. Det er i denne del af Søborg Hovedgade, at de fleste kædebutikker inden for udvalgsvare ligger. Grannys House, Tøjeksperten, SportMaster, Expert, BR Legetøj, Giant Shoes og Englefødder er eksempler på butikker og servicefunktioner i øvrigt, der sammen med fødevarer specialbutikkerne er med til at gøre området attraktivt. På trods af de gode takter, er der et par tomme lejemål i området.



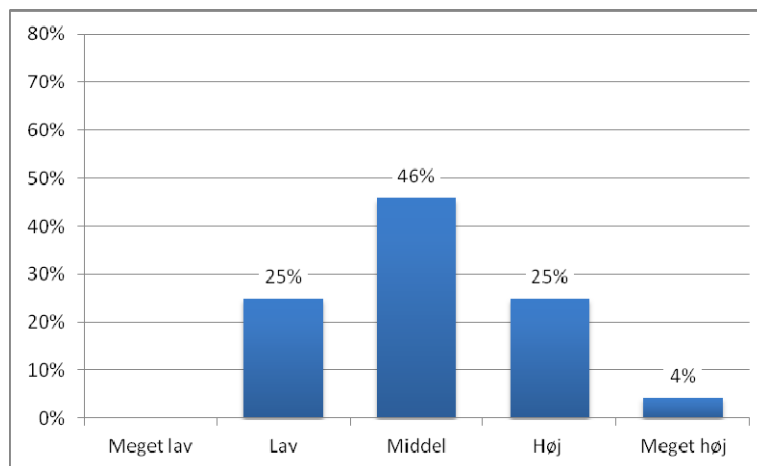
Figur 1.4 Søborg Hovedgade

Mellem bydelscentrene Søborg Hovedgade Syd og Søborg Torv er der, som det også fremgår af ovenstående figur, et funktionsmæssigt slip, hvor Søborg Kirke ligger på den ene side af vejen, men et par udviklingsejendomme og et par ejendomme, der fremtræder lukkede, betyder, at synergien mellem de to bydelscentre formindskes betragteligt.

Ser man på butikkernes gennemsnitlige attraktion, ligger denne i bydelscenter Søborg Torv på 3,1 og i Søborg Hovedgade Syd på 3,4. I forhold til gennemsnittet i kommunen på 3,0 er det især Søborg Hovedgade Syd, der markerer sig som et område med mange attraktive butikker. Området er det område i hele kommunen, der har flest butikker med en attraktion over middel.



Figur 1.4 Butikkernes attraktion i bydelscenter Søborg Hovedgade Syd



Figur 1.5 Butikkernes attraktion i bydelscenter Søborg Torv

Bydelscentret Søborg Torv har flere væsentlige dagligvarebutikker, men især SuperBest er med til at styrke den sydlige del mens Døgnetto styrker den nordlige del. Begge butikker er med til at sikre kundestrøm i hele forløbet, der kommercielt er lidt udflydende omkring Søborg Torv. Der er ikke helt så mange kædebutikker inden for udvalgsvarer i bydelscenter Søborg Torv som i Søborg Hovedgade Syd.

Søborg Torvekonditori og caféen på Torvet med udeservering er med til at gøre torvet til et fint opholdssted.

Afgrænsningen af de to bydelscentre er sket med det formål, at koncentrere detailhandelsudbuddene, for på den måde, at få dem til at fremstå så attraktive som muligt. I den forbindelse skal man afveje, om man afgrænser for snævert, således at det skaber et stort pres på de mulige placeringer. Umiddelbart synes dette ikke at være tilfældet, ligesom der heller ikke synes at være noget akut behov for en udvidelse af centerområderne. Det bør dog nok overvejes, om ikke andre servicefunktioner uden stor kundestrøm i stueplan f.eks. liberale erhverv kan lokaliseres uden for centerområderne.

Også på Søborg Hovedgade generelt kan et formaliseret samarbejde mellem detailhandlere og andre lejere af forretningslokalerne, ejendomsbesidderne, kommunen, frivillige organisationer, iværksættermiljøet, foreningslivet etc. være med til at sikre aktivitet de tomme lokaler og på den måde gøre området mere attraktivt.

Det er ligeledes væsentligt, at forbrugere kan færdes sikkert i området, så det at krydse vejen ikke opfattes som en forhindring. Dette skal dog ske under hensyntagen til fremkommeligheden med bil, der vurderes at være væsentlig for området.

Storbutiksområdet

Storbutiksområdet ved Gladsaxevej ligger i en afstand af mindre end fem minutter i bil fra det nye storbutikscntret DISA, der får et bruttoareal på godt 40.000 m². Det vurderes, at dette vil bremse udviklingsmulighederne af området meget væsentligt.

Lokalforsyning

Med etableringen af de to discountbutikker i Haspegårdskvarteret og på Gladsaxevej ved Maglegårds Allé vil der alle steder i kommunen være relativt kort vej til en større, attraktiv dagligvarebutik. Denne lokale forsyning er på denne side et aktiv i forhold til en forbrugernes lokale forsyning, men har omvendt også været med til at gøre bymidternes og bydelscentrenes dagligvarehandel mindre betydende i det samlede billede.

I forhold til udvalgsvarer vurderes det, at der som hovedregel ikke bør udlægges arealer uden for bymidterne og bydelscentrene samt storbutiksområdet.

Særlig pladskrævende varegrupper

De særlig pladskrævende varegrupper er i dag især koncentreret i to større områder ved Dynamovej og ved Gladsaxevej samt et par mindre områder ved Gladsaxe Møllevvej og Vadstrupvej i Bagsværd.

I området ved Dynamovej ligger en række meget store, betydelige bilforhandlere og en tømmerhandel sammen med LIC og Lauritz.com samt Genbrugsstationen, der er nævnt i "GladsaxeLiv" som et betydeligt mødested. De nævnte funktioner sikrer, at området er levende og attraktivt. Der er i alt i dag ca. 37.000 m² særlig pladskrævende butikker i området.

I området omkring Gladsaxevej er der udlagt 20.000 m² til særlig pladskrævende butikker. I dag er der kun ca. anvendt ca. 7.000 m² i området.

Samlet set bør der frem til 2015 være en restrummelighed i især de to store områder på i alt 30.000 m².



Et nyudlæg til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer bør placeres i forbindelse med de eksisterende områder og meget gerne med stor synlighed fra det overordnede vejnet.



Detailhandelen i Gladsaxe kommune

Detailhandelen i Gladsaxe kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Gladsaxe kommune blive beskrevet.

ICP har primo 2014 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2013, ligesom den enkelte butiks bruttoareal er opgjort.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

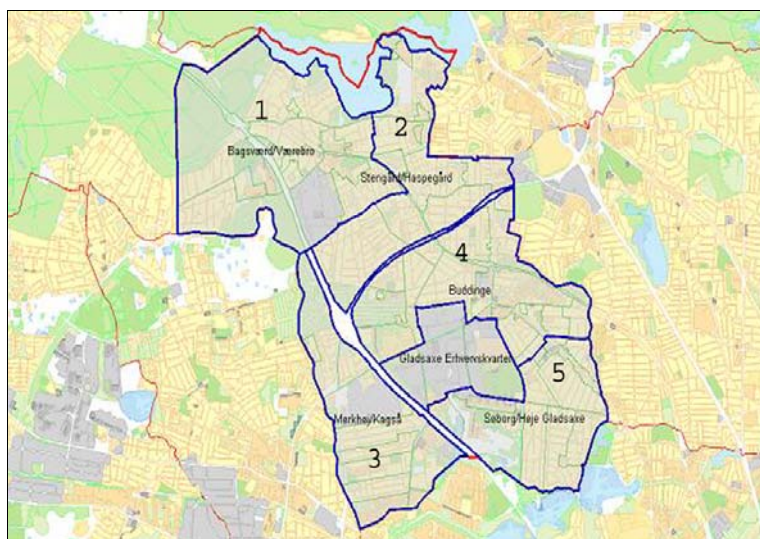
Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er behandlet særskilt senere i dette afsnit.

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

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger der udelukkende sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Møbelbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Geografisk opdeling af Gladsaxe kommune

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på de 5 hovedområder (se figur 2.1), der opereres med i Gladsaxe kommune. Disse hovedområder er Bagsværd/Værebro, Stengård/Haspegård, Mørkhøj/Kagså, Buddinge og Søborg/Høje Gladsaxe (herunder Gladsaxe Erhvervsquarter). For så vidt angår områderne, vil data kunne sammenholdes med analyseresultaterne fra 2008. Derudover er der særligt fokus på områderne Bagsværd Hovedgade og Søborg Hovedgade herunder Buddinge centret, hvor der er en stor koncentration af butikker.



Figur 2.1 Gladsaxe kommune opdelt på 5 hovedområder

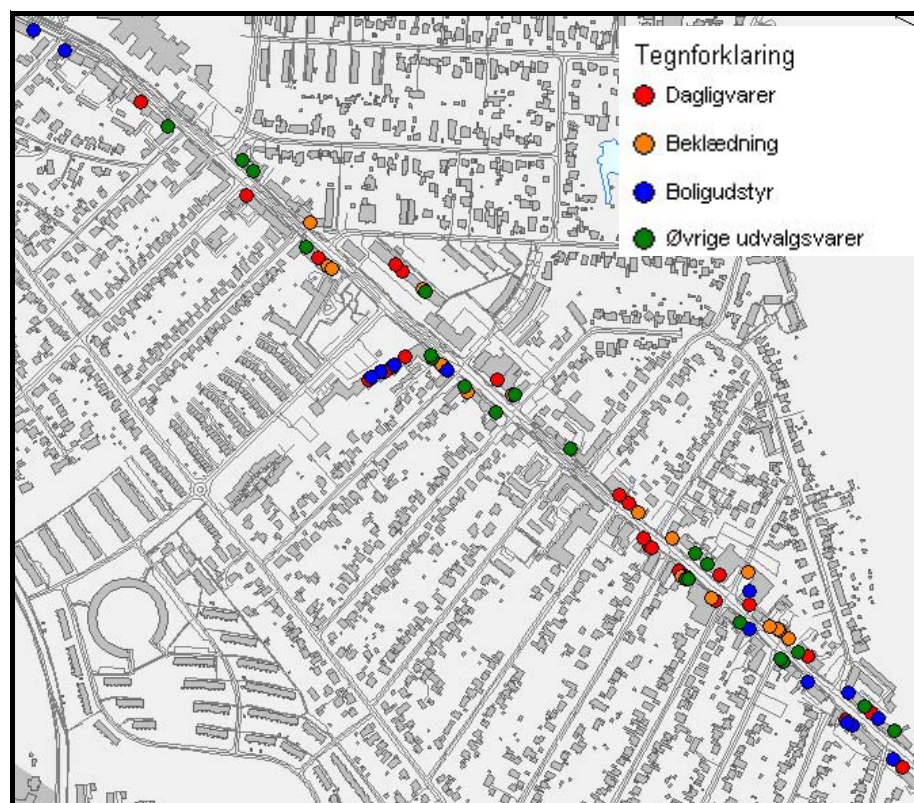
Flest butikker langs Søborg Hovedgade

I Gladsaxe kommune betragtet under ét er der primo 2014 registreret 224 butikker, hvoraf lidt over halvdelen er udvalgswarebutikker. Lidt over en tredjedel af kommunens butikker er beliggende i Søborg/Høje Gladsaxe.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
1 Bagsværd/Værebros	28	29	9	8	12	57
2 Stengård/Haspegård	12	3	0	2	1	15
3 Mørkhøj/Kagså	15	1	0	0	1	16
4 Buddinge	22	26	9	7	10	48
5 Søborg/Høje Gladsaxe	34	54	16	19	19	88
Gladsaxe kommune i alt	111 (116)	113 (130)	34 (38)	36 (45)	43 (47)	224 (246)

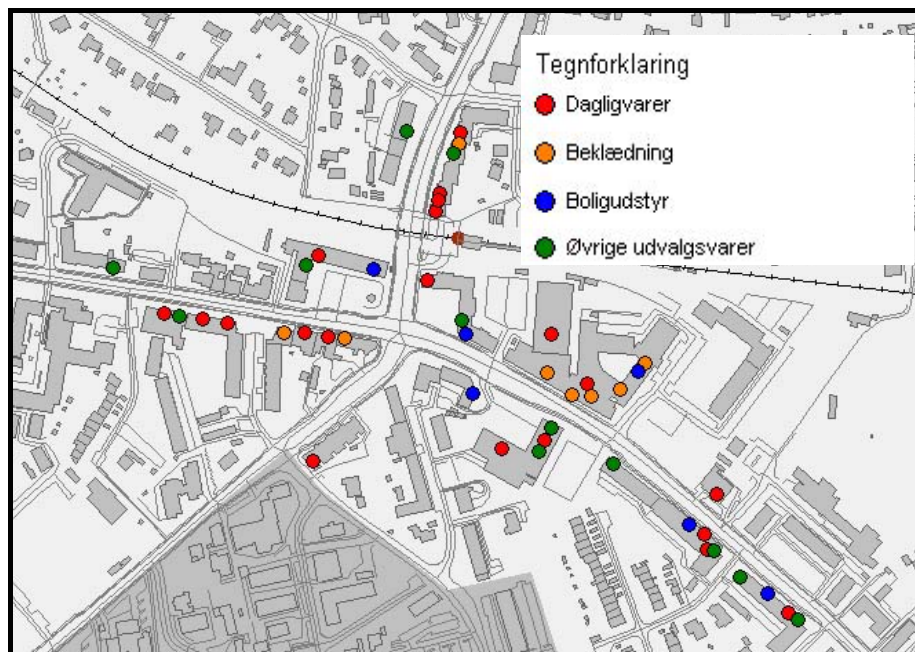
Tabel 2.1 Antal butikker primo 2014 fordelt på brancher og områder. Tallene i parentes angiver antallet af butikker i 2008

I Søborg/Høje Gladsaxe er der registreret i alt 88 butikker, hvoraf de 54 er udvalgswarebutikker. Den væsentligste koncentration af butikker findes i starten af Søborg Hovedgade og på Søborg Torv, hvilket ses i figur 2.2.



Figur 2.2 Detailhandelen på Søborg Hovedgade (foruden Buddinge Centret) fordelt på brancher

I Bagsværd/Værebro er antallet af dagligvarebutikker lidt lavere end i Søborg/Høje Gladsaxe – men antallet af udvalgsvarer er langt lavere. Der ligger 57 butikker i Bagsværd/Værebro, heraf er knap halvdelen dagligvarebutikker. Butikkerne er primært koncentreret omkring Bagsværd Hovedgade og Bindeledet, som ses i figur 2.3.



Figur 2.3 Detailhandelen omkring Bagsværd Hovedgade fordelt på brancher

I Buddinge er der i alt registreret 48 butikker, hvoraf over halvdelen er udvalgsvarebutikker. Butikkerne er primært koncentreret i Buddinge Centret og i slutningen af Bagsværd Hovedgade.

I Stengård/Haspegård og Mørkhøj/Kagså er udbuddet af butikker langt mindre end i de andre tre områder. Her er en overvægt af dagligvarebutikker, der bidrager til lokalforsyningen i de to områder.

Kommunens udvalgsvarebutikker består primært af øvrige udvalgsvarer, som udgør 38 %, derudover udgør boligudstyr og beklædning henholdsvis 32 % og 30 %.

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen 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 tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper. Resultaterne er geografisk opdelt på samme måde som i tabel 2.1.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
1 Bagsværd/Værebros	3,2	2,7	2,9	2,4	2,8	3,0
2 Stengård/Haspegård	2,8	2,7	-	*	*	2,8
3 Mørkhøj/Kagså	2,9	*	-	-	*	*
4 Buddinge	3,0	2,6	2,3	3,0	2,6	2,8
5 Søborg/Høje Gladsaxe	3,2	3,3	3,1	3,4	3,5	3,3
Gladsaxe kommune i alt	3,1 (3,0)	3,0 (3,0)	2,8 (3,0)	3,1 (3,1)	3,1 (2,9)	3,0 (3,0)

*Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion 2014 fordelt på brancher og områder. Felter markeret med * angiver, at attraktionen ikke kan vises grundet diskretionshensyn (for få butikker). Tallene i parentes angiver attraktionen i 2008*

Den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i Gladsaxe kommune ligger omkring middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Der er dog stor forskel på attraktionsniveauerne i de enkelte områder og brancher.

Gennemsnitsværdierne for kommunen totalt set er generelt på niveau med vurderingerne i analysen fra 2008.

Søborg/Høje Gladsaxe besidder den højeste gennemsnitlige attraktion på 3,3. Bagsværd/Værebros har en gennemsnitsværdi på middel. Her findes det største udbud af attraktive enkeltbutikker og kædekoncepter inden for især beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Den gennemsnitlige attraktion er på et lidt lavere niveau i de øvrige områder, men alle er på et acceptabelt niveau.

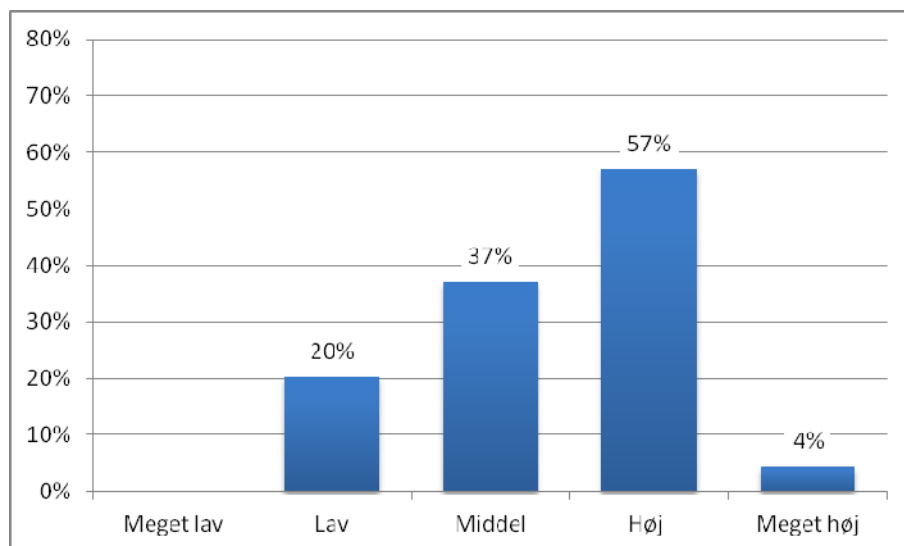
For at vise forskellene i den gennemsnitlige attraktion i Søborg/Høje Gladsaxe, Bagsværd/Værebros og i Gladsaxe kommune betragtet under ét, er attraktionens spredning vist i figurene 2.4 -2.6.

Det skal nævnes, at hver enkelt butik vægter lige meget i den gennemsnitlige attraktion.

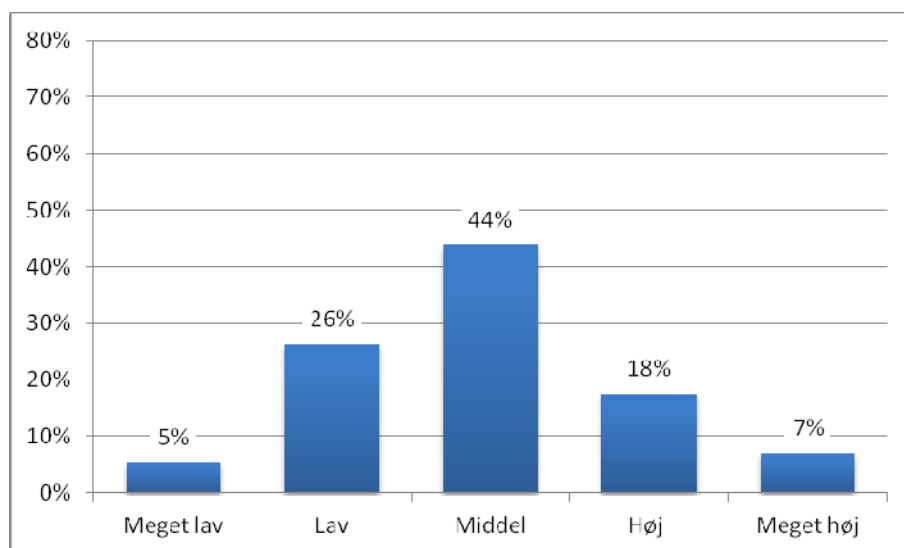
Som det fremgår af figur 2.4, er 61 % af butikkerne i Søborg/Høje Gladsaxe vurderet til at have en høj eller meget høj attraktion. Omvendt er 20 % vurderet til at have en lav attraktion og ingen med en meget lav attraktion.

Langt de fleste butikker i Bagsværd/Værebros er vurderet til at have en middel attraktion (44 %). Derudover er 31 % af butikkerne vurderet til at have en lav eller meget lav attraktion. Omvendt er 25 % af butikkerne vurderet til at have en høj eller meget høj attraktion. Bagsværd/Værebros er det område, der er vurderet til at have den største andel af butikker med en meget høj attraktion.

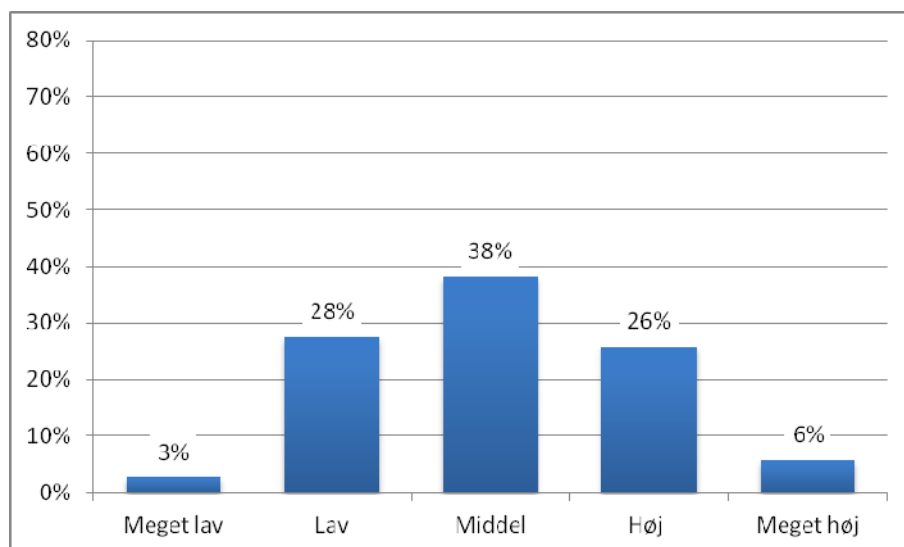
Betragtes Gladsaxe kommune under ét (figur 2.6) er fordelingen næsten identisk – her er andelen, der er vurderet til at have en lav eller meget lav attraktion næsten lige så stor som dem, der er vurderet til at have en attraktion, som er høj eller meget høj, mens andelen af butikker med en middel attraktion udgør størstedelen af butikkerne (38 %).



Figur 2.4 Attraktionens spredning i procent i Søborg/Høje Gladsaxe



Figur 2.5 Attraktionens spredning i procent i Bagsværd/Værebros



Figur 2.6 Attraktionens spredning i procent i Gladsaxe kommune

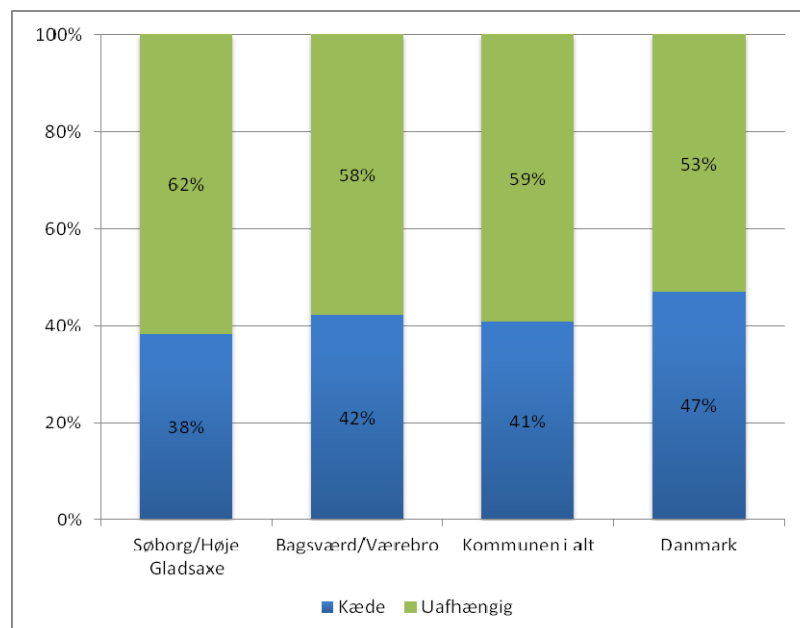
Kædetilknytning

Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. Et udbudspunkts styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde kundeservice som for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

Figur 2.7 viser andelen af kædebutikker i Søborg/Høje Gladsaxe, Bagsværd/Værebros, Gladsaxe kommune betragtet under ét og landsgennemsnittet. Andelen af butikker, der enten er en del af en frivillig kæde eller kapitalkæde, er 38 % i Søborg/Høje Gladsaxe. Tilsvarende er 42 % af butikkerne medlem af en kæde i Bagsværd/Værebros. Hovedparten af disse er dagligvarebutikker, som er med i en profileret kæde. Betragtes hele kommunen under ét, fremgår det, at kædeandelen er næsten identisk med kædefordelingen i Søborg/Høje Gladsaxe. Generelt ligger andelen af kædebutikker noget under landsgennemsnittet på 47 %.



Figur 2.7 Andel af kædebutikker i % i Søborg/Høje Gladsaxe, Bagsværd/Værebros, kommunen i alt og på landsplant



Bruttoarealer

ICP har endvidere foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen.

Bruttoarealerne er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer samt lager- og personale- rum. Eventuelle lokaler i kælderetager indgår heri.

Tablet 2.3 viser bruttoarealerne i Gladsaxe kommune. Bemærk i relation til bruttoarealerne, at disse opgøres efter butikkens hovedbranche – f.eks. har en række dagligvarebutikker aktiviteter inden for både daglig- og udvalgsvarer.

Det samlede bruttoareal i Gladsaxe kommune er opgjort til 88.000 m². Godt 51.000 m² svarende til 58 % er dagligvareareal, mens 6 % er disponeret til beklædning, 25 % til boligudstyr og 11 % til øvrige udvalgsvarer.

Det største bruttoareal findes i Søborg/Høje Gladsaxe, svarende til 42 % af det samlede areal i kommunen. Herefter følger Bagsværd/Værebros med en andel på 22 % af kommunens samlede bruttoareal.

I Stengård/Haspegård og Mørkhøj/Kagså findes overvejende dagligvarebutikker.

Det er boligudstørsbutikkerne, der udgør den største andel af udvalgsvarebutikkernes samlede bruttoareal – boligudstørsbutikkerne er således gennemsnitligt større end f.eks. beklædningsbutikkerne.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
1 Bagsværd/Værebros	12.800	7.100	1.400	3.000	2.700	19.900
2 Stengård/Haspegård	3.300	700	-	300	400	4.000
3 Mørkhøj/Kagså	10.900	700	-	-	700	11.600
4 Buddinge	10.200	5.300	1.900	1.800	1.600	15.500
5 Søborg/Høje Gladsaxe	13.800	23.200	2.200	16.700	4.300	37.000
Gladsaxe kommune i alt	51.000	37.000	5.500	21.800	9.700	88.000

Tablet 2.3 Bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m² afrundet til hele 100).

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2013 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgsvareomsætninger i de forskellige områder. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises helt overordnet.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
1 Bagsværd/Værebros	361	149	24	93	32	510
2 Stengård/Haspegård	179		*			*
3 Mørkehøj/Kagså	282		*			*
4 Buddinge	361	112	45	41	26	473
5 Søborg/Høje Gladsaxe	456	524	45	411	68	980
Gladsaxe kommune i alt	1.639	898	130	615	153	2.537

Tabel 2.4 Omsætning 2013 fordelt på områder og brancher (mio. kr. incl. moms).

Samlet detailhandelsomsætning på godt 2,5 mia. i Gladsaxe kommune

Det fremgår af tabel 2.4, at den samlede omsætning lå på lidt over 2,5 mia. kr. i Gladsaxe kommune betragtet under ét. Knap 1 mia. kr. – eller ca. 39 % – kan henføres til detailhandelen i Søborg/Høje Gladsaxe

I Søborg/Høje Gladsaxe udgør udvalgsvareomsætningen 524 mio. kr., hvilket svarer til 58 % af kommunens samlede udvalgsvareomsætning.

I Bagsværd/Værebros lå omsætningen på godt 510 mio. kr., hvilket svarer til godt 20 % af kommunens samlede omsætning. Udvalgsvareomsætningen udgør 29 % af Bagsværd/Værebros samlede detailhandelsomsætning.

I Buddinge er den samlede detailhandelsomsætning 473 mio. kr., heraf udgør udvalgsvareomsætningen knap 24 %.

Den primære omsætning i Stengård/Haspegård og Mørkehøj/Kagså sker indenfor dagligvarer.

Omsætningen fra forhandlere af særlig pladskrævende varer indgår

Bemærk, at selvom forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper antals- og arealmæssigt behandles særskilt sidst i dette kapitel, så indgår omsætningen til private i tabel 2.4.

Endvidere er omsætningen fra de store supermarkeder fordelt på dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse over antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler møbler, planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private.

I kommunen er der i alt 21 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 74.100 m².

	Antal	Areal i m ²
Bilforhandlere	15	49.800
Byggemarkeder og -materialer	5	22.800
Plantecentre	1	1.500
Gladsaxe kommune i alt	21	74.100

Tabel 2.5 Antallet af butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt deres bruttoareal

Som det ses af tabellen, udgør næsten 3/4 af de opgjorte butikker bilforhandlere. Bemærk, at forhandlere af biler skal have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse. Derudover findes der fem byggemarkeder og et plantecenter i kommunen.

Kundeorienterede servicefunktioner

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og frisører m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bylivet. De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der er nødvendige for kunderne. Dermed er servicefunktionerne medvirkende til at tiltrække kunderne.

Samlet for alle servicefunktioner er, at de udfylder et behov for en service og giver kunden en oplevelse. Både behov og oplevelser er vigtige for funktionerne i en bymidte. Det er dog forskelligt, i hvor høj grad en servicefunktion opfylder et behov og giver en oplevelse for forbrugerne.

De typisk serviceorienterede funktioner er for eksempel bank, læge og renseri, som i høj grad opfylder et behov, men ofte ikke er den store oplevelse. Omvendt er funktioner som biograf, teater og museum i høj grad oplevelsesorienterede.

Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i de større udbudspunkter i Bagsværd bymidte, Buddinge bymidte og Søborg Hovedgade i øvrigt. Disse er vist i tabel 2.6.

	Bagsværd bymidte	Buddinge bymidte	Søborg Hovedgade i øvrigt.
1. Restauranter, caféer mv.	19	2	22
2. Pengeinstitutter mv.	8	2	10
3. Frisører mv.	18	3	26
4. Museer, biograf mv.	2	1	0
5. Anden service	11	3	11
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	58	11	69

Tabel 2.6 Kundeorienterede servicefunktioner, for yderligere branchefortegnelse se bilag 2.

Der er i alt 58 kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i Bagsværd bymidte. Heraf udgør restauranter, caféer mv. og frisører mv. begge 1/3 af de kundeorienterede servicefunktioner.

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug. Bespisningsmulighederne har en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft. Specielt caféer og frokostrestauranter er med til at give kunder en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

Derudover er der registreret 8 pengeinstitutter mv. Andre servicefunktioner udgør 19 % af det samlede udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

I Buddinge bymidte er der registreret 11 servicefunktioner jævnt fordelt udover de udover de forskellige kategorier. Her ligger også Gladsaxe kommunes borgerservice samt Hovedbiblioteket.

Området Søborg Hovedgade i øvrigt har flest kundeorienterede servicefunktioner. Der er i alt registreret 69 kundeorienterede servicefunktioner, heraf udgør frisører mv. 38 %, restauranter, caféer mv. 32 % og pengeinstitutter mv. 24 %. Der er et rimeligt varieret udbud af spisesteder, herunder restauranter, kaffebarer og grill/pizzeriaer.

ICP har desuden foretaget en vurdering af attraktionen for hver enkelt kundeorienteret 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.

	Bagsværd bymidte	Buddinge bymidte	Søborg Hovedgade i ø.
1. Restauranter, caféer mv.	2,4	*	2,7
2. Pengeinstitutter mv.	3,0	*	3,2
3. Frisører mv.	2,2	3,0	2,9
4. Museer, biograf mv.	*	*	-
5. Anden service	1,8	2,7	2,7
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	2,4	3,0	2,9

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner

I Bagsværd bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion på 2,4 og er samlet set vurderet til at ligge noget under middel. Der er dog stor forskel på gennemsnittet i de enkelte typer af servicefunktioner. Således vurderes pengeinstitutter m.v. til gennemsnitligt at have en middel attraktion, hvorimod frisører m.v. er vurderet til at have en lav gennemsnitlig attraktion.

I Buddinge bymidte er de gennemsnitlige attraktioner for servicefunktionerne middel (3,0).

På Søborg Hovedgade i øvrigt er de kundeorienterede servicefunktioner vurderet til at have en middel attraktion (2,9).



Udviklingen i detailhandelen 2008-2014

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2014 vil blive sammenlignet med den tidligere detailhandelsanalyse for Gladsaxe kommune foretaget i 2008 for at fastlægge udviklingen i detailhandelen.

Udviklingen i antal butikker 2008 – 2014

Sammenlignet med 2008 er der i 2014 22 færre butikker i Gladsaxe kommune.

Der er dog stor forskel på udviklingen i antal butikker i de enkelte områder af Gladsaxe kommune.

I Bagsværd/Værebros er der 10 udvalgswarebutikker færre end i 2008.

Herudover er der i Søborg/Høje Gladsaxe lukket 4 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker.

I Stengård/Haspegård er der lukket 5 mindre dagligvarebutikker samt 2 udvalgswarebutikker.

I Buddinge og Mørkhøj/Kagså er der i 2014 registreret flere butikker end i 2008, henholdsvis 3 og 2 butikker.

Gladsaxe kommune har således samlet set 5 dagligvarebutikker og 17 udvalgswarebutikker mindre i 2014 end i 2008 jf. tabel 2.8.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Detailhandel i alt
Bagsværd/Værebros	28 (28)	29 (39)	57 (67)
Stengård/Haspegård	12 (17)	3 (5)	15 (22)
Mørkhøj/Kagså	15 (12)	1 (2)	16 (14)
Buddinge	22 (21)	26 (24)	48 (45)
Søborg/Høje Gladsaxe	34 (38)	54 (60)	88 (98)
Gladsaxe kommune i alt	111 (116)	113 (130)	224 (246)

Tabel 2.8. Antal butikker fordelt på brancher og områder i 2014 (2008) i Gladsaxe kommune

Udviklingen i bruttoareal 2008 – 2014

Samlet set er bruttoarealet i Gladsaxe kommune steget med 12.300 m² svarende til 14 % i perioden 2008 til 2014.

Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 21 % i perioden 2008 til 2014 set for kommunen som helhed, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 4 % i hele Gladsaxe kommune.

Der er dog stor forskel på udviklingen i bruttoarealet i de enkelte områder i kommunen.

I Bagsværd/Værebros er bruttoarealet til dagligvarer steget med 2.100 m² og faldet med 1.600 m² udvalgswareareal i perioden 2008 til 2014.

Dagligvarearealet er steget med 3.400 m² i Mørkhøj/Kagså og omvendt faldet i Stengård/Haspegård med 1.400 m².

Detailhandelen i Gladsaxe kommune

I Buddinge er dagligvarearealet steget betydeligt med 5.100 m² og dermed fordoblet og udvalgsvarearealet er steget med 500 m².

I Søborg/Gladsaxe er dagligvarearealet steget med 1.700 m² bruttoareal og der er kommet 2.200 m² mere bruttoareal til udvalgsvarer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Detailhandel i alt
Bagsværd/Værebros	12.800 (10.700)	7.100 (8.700)	19.800 (19.400)
Stengård/Haspegård	3.300 (4.700)	700 (800)	4.000 (5.500)
Mørkhøj/Kagså	10.900 (7.500)	700 (300)	11.600 (7.800)
Buddinge	10.200 (5.100)	5.300 (4.800)	15.500 (9.900)
Søborg/Høje Gladsaxe	13.800 (12.100)	23.200 (21.000)	37.000 (33.100)
Gladsaxe kommune i alt	51.000 (40.100)	37.000 (35.600)	88.000 (75.700)

Tabel 2.9 Bruttoareal fordelt på brancher og områder i 2014 (2008) i Gladsaxe kommune

Udviklingen i omsætningen 2007 – 2013

Den samlede detailhandelsomsætning er steget 20 % i Gladsaxe kommune siden 2007.

Dagligvareomsætningen er steget med 20 % fra 1.305 mio. kr. i 2007 til 1.639 mio. kr. i 2013.

Udvalgsvareomsætningen er steget med 19 % i perioden 2006 til 2013 i Gladsaxe kommune fra 727 mia. kr. til 898 mio. kr.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget med 9 % i perioden 2007 til 2013, mens udvalgsvareomsætningen i Danmark er faldet med 2 %.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Detailhandel i alt
Bagsværd/Værebros	361 (382)	149 (170)	510 (552)
Stengård/Haspegård	179 (151)	* (29)	* (180)
Mørkhøj/Kagså	282 (123)	* (26)	* (149)
Buddinge	361 (239)	112 (107)	473 (346)
Søborg/Høje Gladsaxe	456 (410)	524 (395)	980 (805)
Gladsaxe kommune i alt	1.639 (1.305)	898 (727)	2.537 (2.032)

Figur 2.10 Omsætning 2013 og (2007) i Gladsaxe kommune i alt (mio. kr. incl. moms i løbende priser)



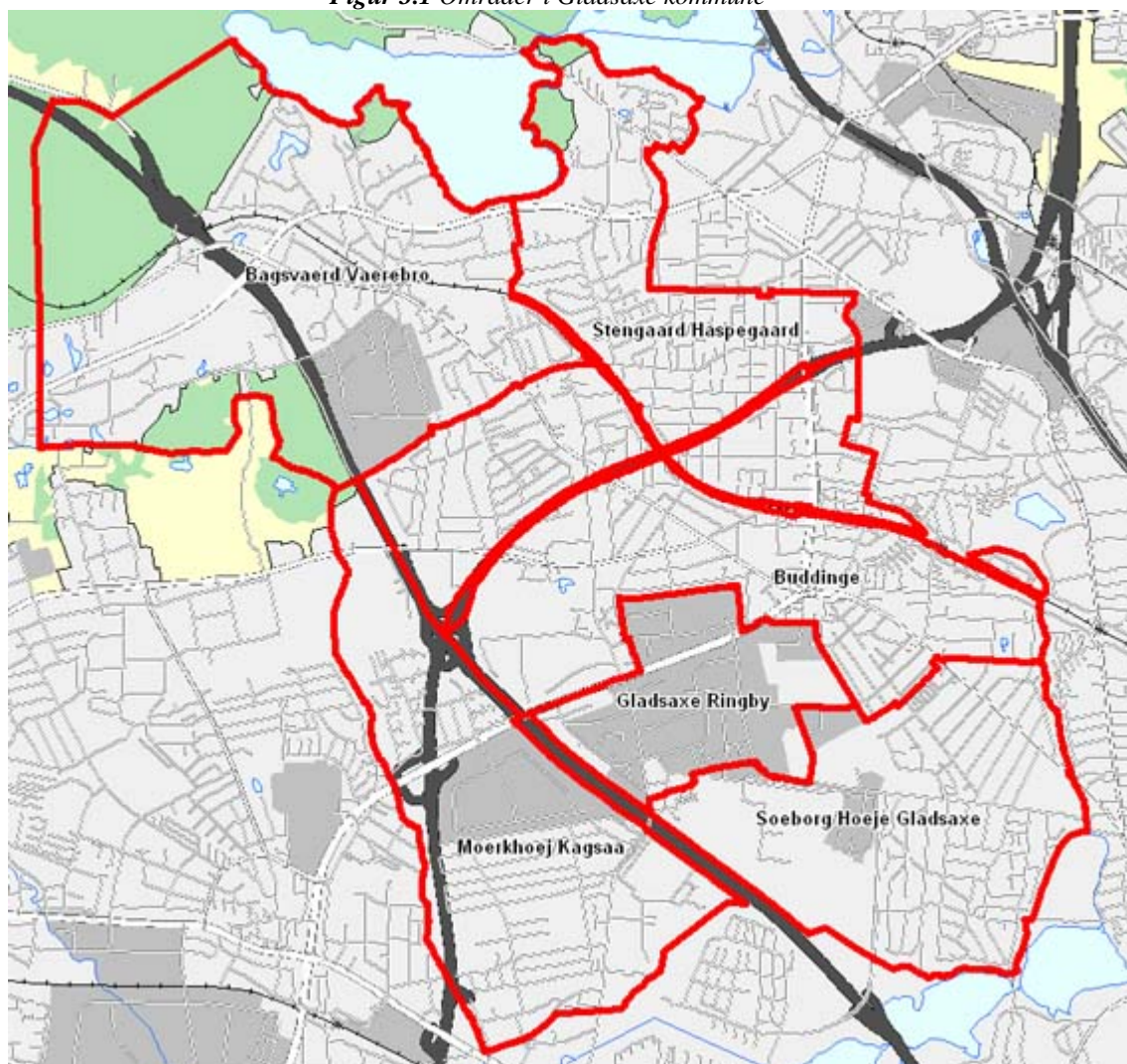
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Gladsaxe kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for de 5 byområder, som er illustreret i figur 3.1. Industriområdet Gladsaxe Ringby, hvor indbyggertallet er meget begrænset, indgår i Søborg/Høje Gladsaxe.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 Områder i Gladsaxe kommune



Datagrundlag og horisontår

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2013 samt horisontåret 2025.

Herudover er den seneste befolkningsprognose – Gladsaxe Kommunes befolkningsprognose 2013 – er blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Gladsaxe kommune.

Der boede i alt ca. 66.000 personer i Gladsaxe kommune i 2013.

Heraf boede 15.900 personer i Buddinge svarende til 24 %. 22 % (14.200 personer) boede i Søborg/Høje Gladsaxe og 20 % (13.100 personer) boede i Stengård/Haspegård. I Bagsværd/Værebro boede 11.900 personer og i Mørkhøj/Kagså boede 10.900 personer.

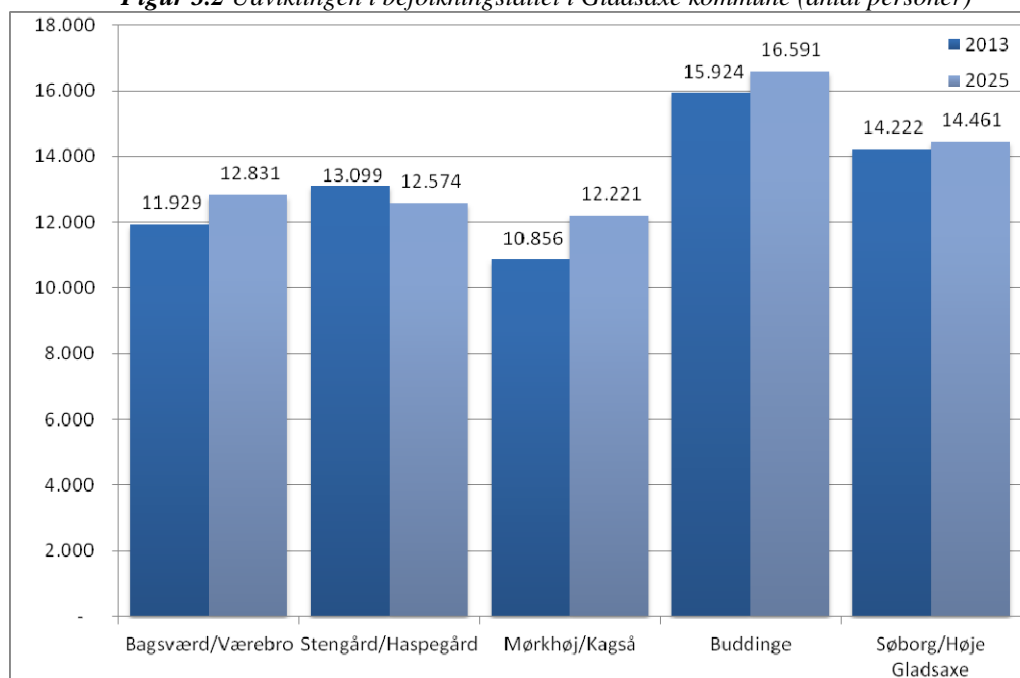
Samlet set forventes befolkningstallet i Gladsaxe kommune at stige 4 % i perioden 2013 til 2025.

Der er dog stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte områder.

I Stengård/Haspegård forventes et befolkningsfald på 4 %, mens der i Mørkhøj/Kagså forventes en befolkningstilvækst på 13 %.

I Bagsværd/Værebro forventes en befolkningstilvækst på 8 %, mens de øvrige områder forventer en befolkningstilvækst på 2-4 %.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Gladsaxe kommune (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Gladsaxe kommune er 2,09 personer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 2,15. 2880 Bagsværd har den højeste gennemsnitlige husstandsstørrelse på 2,21, mens husstandsstørrelsen er omkring 2,11 i 2860 Søborg.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst er 488.000 kr. i Gladsaxe kommune, hvor landsgennemsnittet er lidt lavere på ca. 460.000 kr., jf. tabel 3.1.

Tabel 3.1 Gennemsnitlige husstandsindkomst i Gladsaxe kommune fordelt på postnumre (kr.)

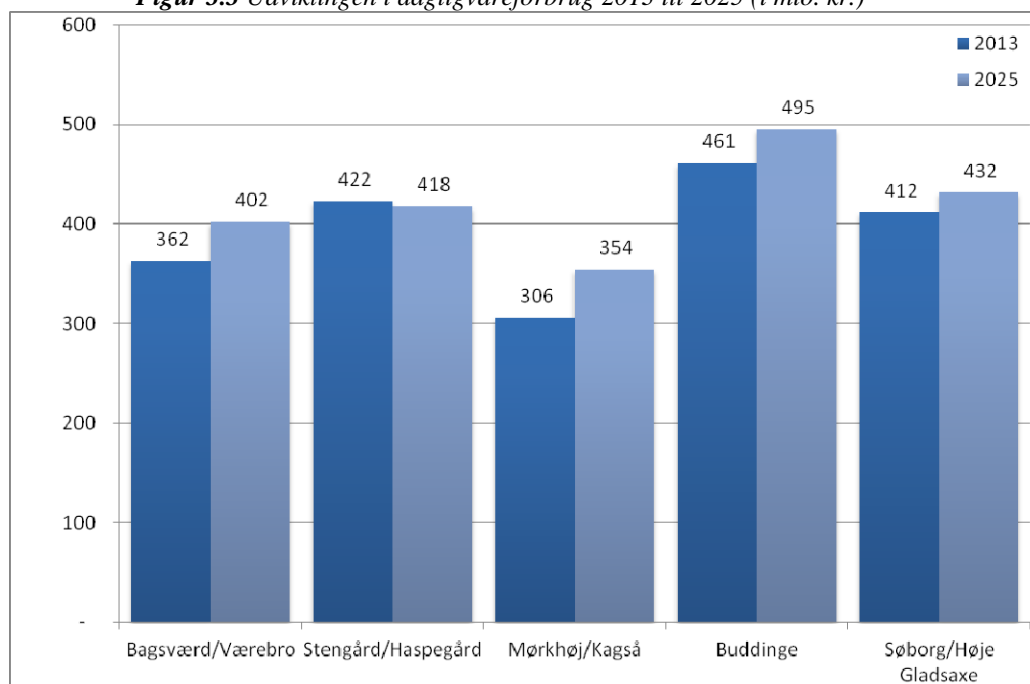
2880 Bagsværd	545.000
2860 Søborg	474.100
Gns. Gladsaxe kommune i alt	488.000
Lands gennemsnit	460.000

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2013 og 2025 beregnet i Gladsaxe kommune.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Gladsaxe kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2013 til 2025 (i mio. kr.)



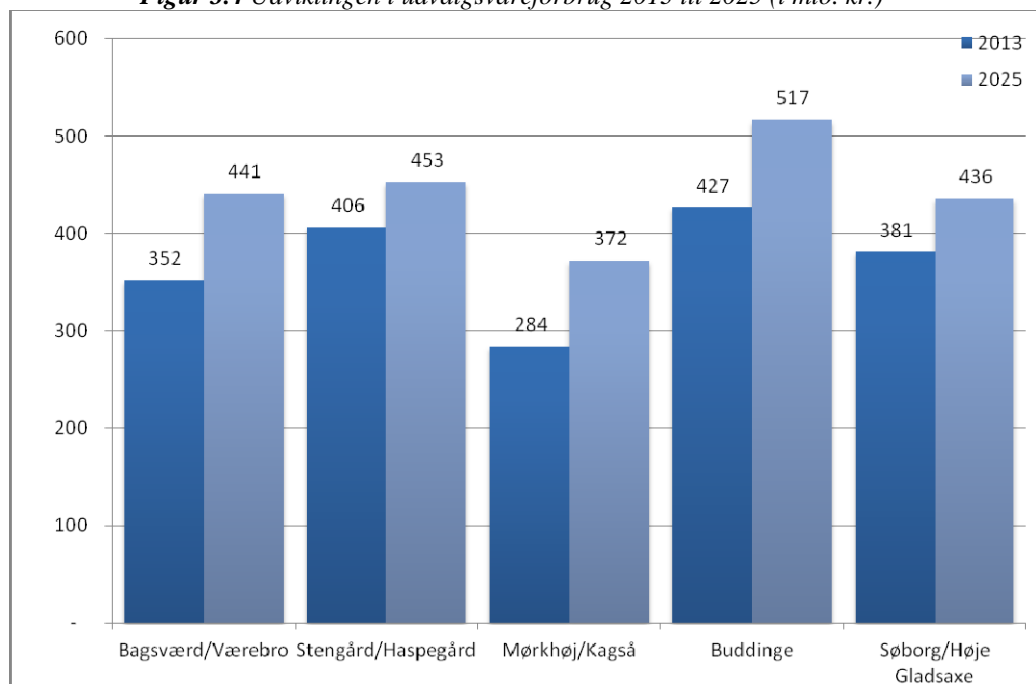
I Gladsaxe kommune var dagligvareforbruget i 2013 knap 2,0 mia. kr., hvilket forventes at stige med 7 % til 2,1 mia. i 2025.

Den største stigning i dagligvareforbruget forventes i Mørkhøj/Kagså. Her var dagligvareforbruget 306 mio. kr., hvilket forventes at stige 16 % til 354 mio. kr.

I Bagsværd/Værebrosø var dagligvareforbruget 362 mio. kr. i 2013, hvilket forventes at stige 11 % til 402 mio. kr. i 2025.

I Stengård/Haspegård forventes dagligvareforbruget omvendt at være nogenlunde konstant i perioden 2013 til 2025.

Figur 3.4 Udviklingen i udvalgsvarerforbrug 2013 til 2025 (i mio. kr.)



I Gladsaxe kommune i alt var udvalgsvarerforbruget i 2013 1,9 mia. kr., hvilket ventes at stige til 2,2 mia. kr. i 2025 svarende til en stigning på 20 %.

I Mørkhøj/Kagså forventes udvalgsvarerforbruget at stige 31 % i perioden 2013 til 2025 fra 284 mio. kr. til 372 mio. kr.

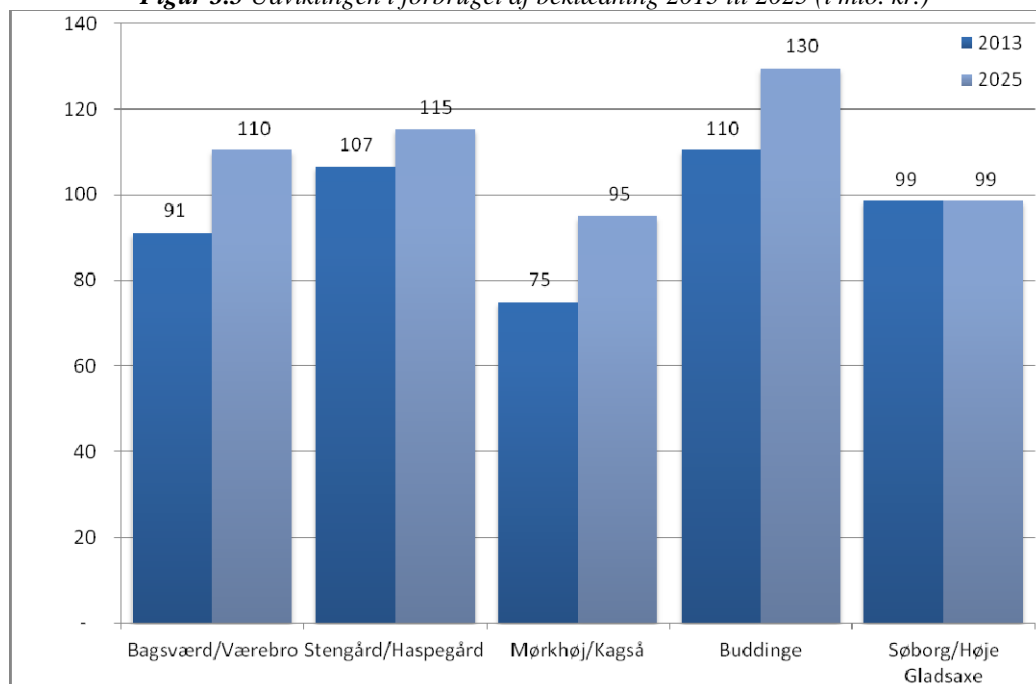
Udvalgsvarerforbruget var 352 mio. kr. i Bagsværd/Værebros i 2013, hvilket forventes at stige med 25 % i 2025 til 441 mio. kr.

I Buddinge var udvalgsvarerforbruget 427 mio. kr. i 2013, hvilket forventes at stige 21 % til 517 mio. kr. i 2025.

I Søborg/Høje Gladsaxe forventes udvalgsvarerforbruget at stige 14 % fra 381 mio. kr. til 436 mio. kr. i 2025.

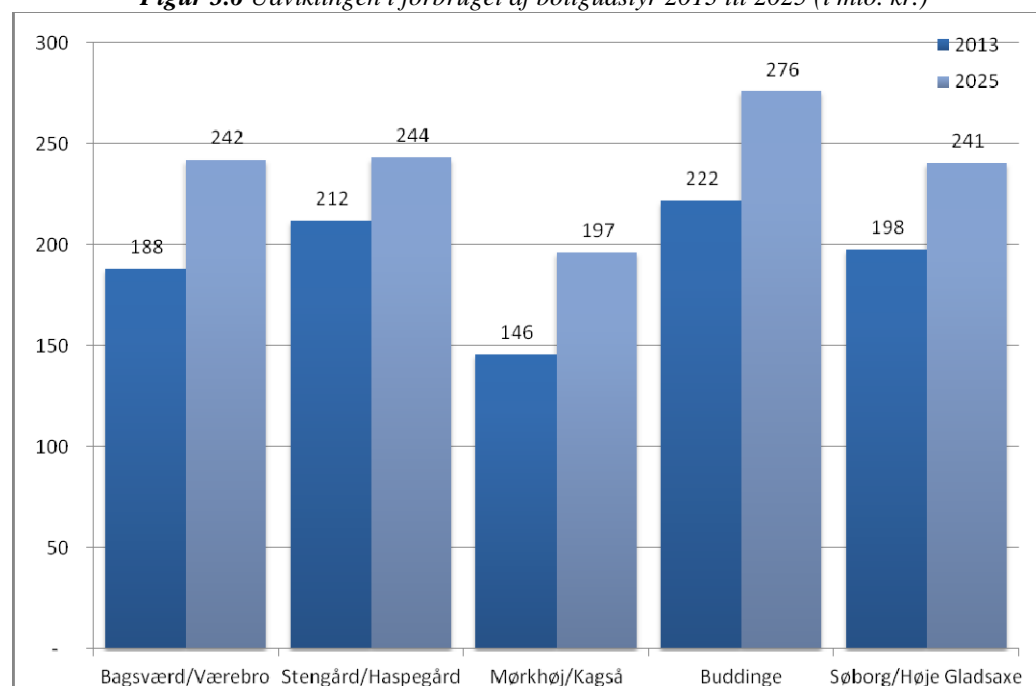
I figur 3.5 – 3.7 vises forbruget af henholdsvis beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.5 Udviklingen i forbruget af beklædning 2013 til 2025 (i mio. kr.)



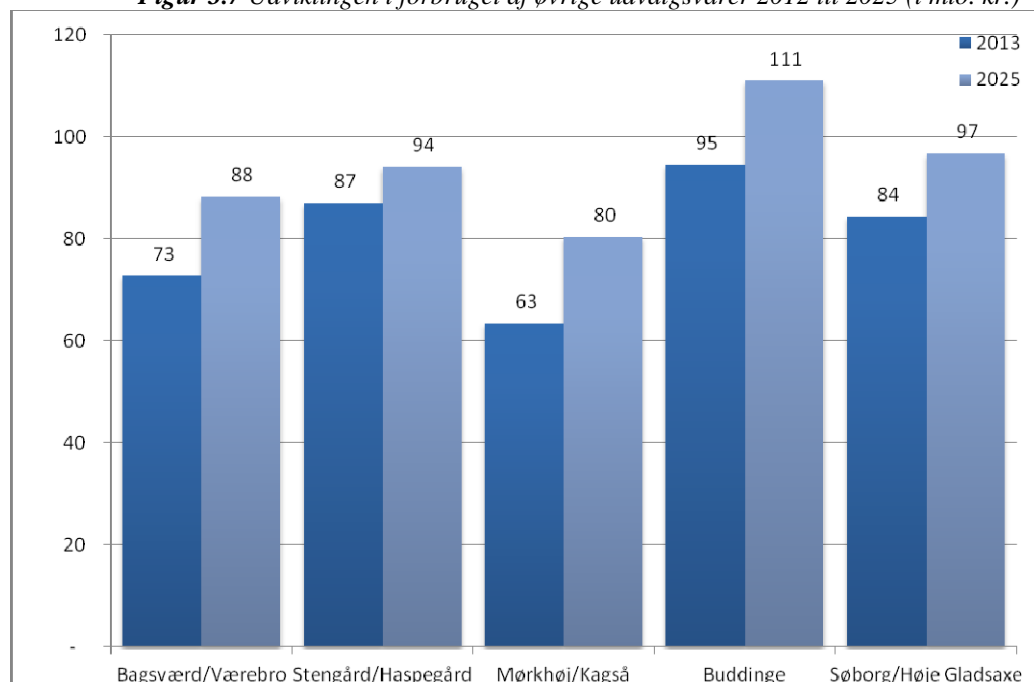
Det samlede forbrug af beklædning var 481 mio. kr. i Gladsaxe kommune i 2013. Dette forventes at stige 14 % til 549 mio. kr. i 2025.

Figur 3.6 Udviklingen i forbruget af boligudstyr 2013 til 2025 (i mio. kr.)



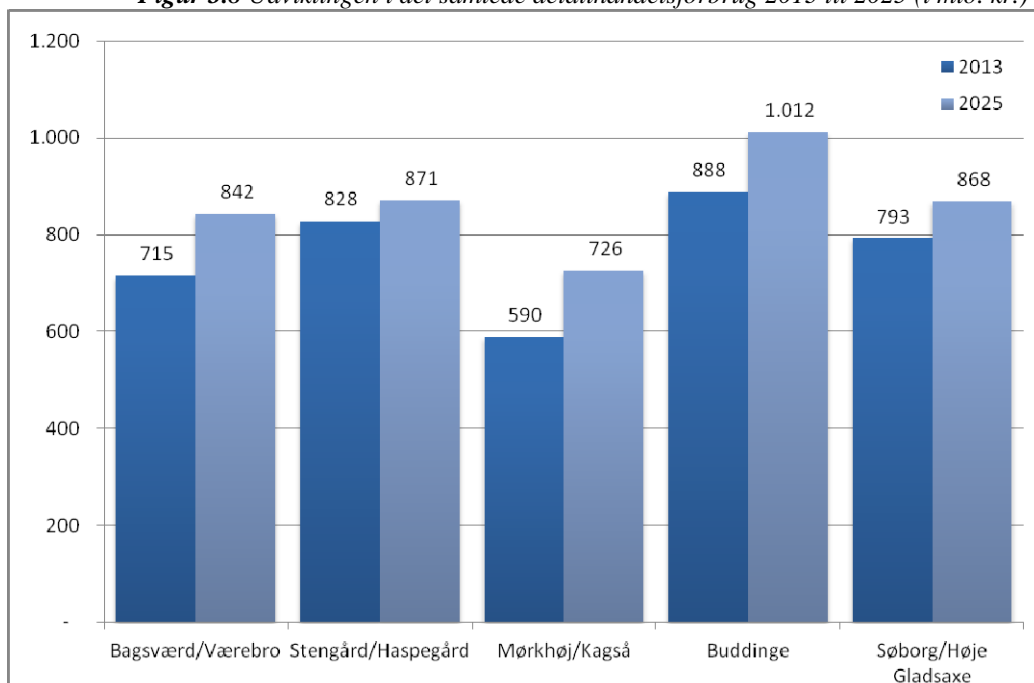
Det samlede forbrug af boligudstyr var 966 mio. kr. i Gladsaxe kommune i 2013, hvilket forventes at stige med 24 % til 1.199 mio. kr. i 2025.

Figur 3.7 Udviklingen i forbruget af øvrige udvalgsvarer 2012 til 2025 (i mio. kr.)



Forbruget af øvrige udvalgsvarer i Gladsaxe kommune var 402 mio. kr. i 2013, hvilket forventes at stige til 470 mio. kr. i 2025 svarende til en stigning på 17 %.

Figur 3.8 Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug 2013 til 2025 (i mio. kr.)



Det samlede detailhandelsforbrug i Gladsaxe kommune var 3,8 mia. kr. i 2013. Det forventes at stige 13 % i perioden 2013 til 2025 til 4,3 mia. kr. i 2025.

I Bagsværd/Værebros var det samlede detailhandelsforbrug 715 mio. kr. i 2013, hvilket forventes at stige 18 % til 842 mio. kr. i 2025.

I Buddinge var det samlede detailhandelsforbrug 888 mio. kr. i 2013. Det forventes at stige 14 % til 1.012 mio. kr. i 2025.

Detailhandelsforbruget i Søborg/Høje Gladsaxe var 793 mio. kr. i 2013, hvilket forventes at stige 9 % til 868 mio. kr. i 2025.

I Mørkhøj/Kagså var det samlede forbrug af detailhandelsvarer 590 mio. kr. i 2013, hvilket forventes at stige 23 % til 726 mio. kr. i 2025.

I Stengård/Haspegård var det samlede detailhandelsforbrug 828 mio. kr. i 2013, som forventes at stige 5 % til 871 mio. kr. i 2025.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Gladsaxe kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2013.

Dækningsgraden afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Gladsaxe kommune.

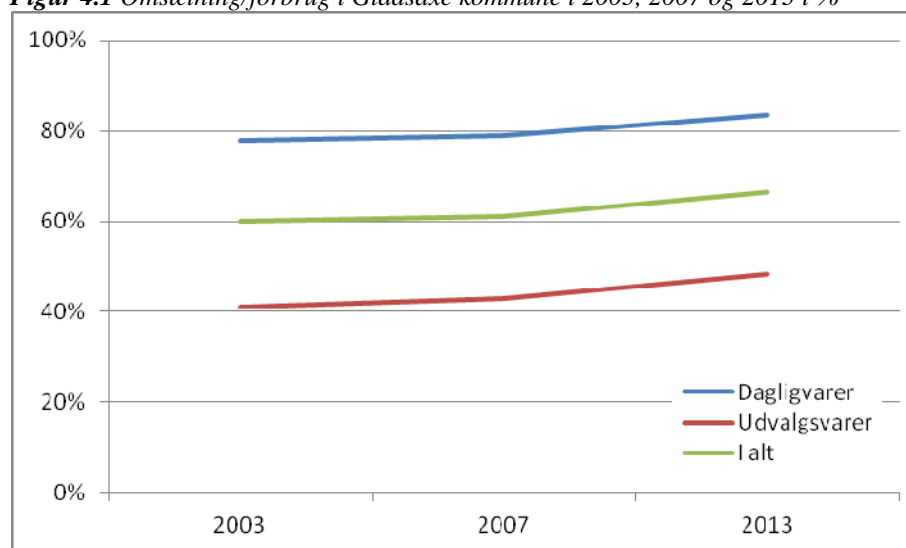
Handelsbalance

I Gladsaxe kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 83 % i 2013, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 48 %.

Dagligvareomsætningen i Gladsaxe kommune er således 17 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Hermed får forbrugerne i Gladsaxe dækket en del af deres dagligvareforbrug ved køb i butikker udenfor Gladsaxe kommune.

Udvalgsvareomsætningen i Gladsaxe kommune er 52 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen. Det vil sige at forbrugerne i Gladsaxe får dækket en meget stor del af deres udvalgsvareforbrug ved køb udenfor kommunen.

Figur 4.1 Omsætning/forbrug i Gladsaxe kommune i 2003, 2007 og 2013 i %



Tabel 4.1 Omsætning/forbrug i Gladsaxe kommune i 2003, 2007 og 2013

	2003	2007	2013
Dagligvarer	78 %	79 %	83 %
Udvalgsvarer i alt	41 %	43 %	48 %
Detailhandel i alt	60 %	61 %	66 %

Sammenlignet med 2007 er handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer dog steget i Gladsaxe kommune. På dagligvarer er handelsbalancen steget fra 79 % til 83 %. Dagligvarer bliver i høj grad købt så tæt på bopælen som muligt, hvis det rigtige udbud findes. I Gladsaxe er dagligvareudbuddet lokalt forbedret væsentligt siden 2007 med etableringen af 9 yderligere discountbutikker samt en flytning af varehuset Kvickly.

På udvalgsvarer er forbrugerne omvendt villige til at køre langt for et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer. I Gladsaxe er det især det store udbud i Kgs. Lyngby, der trækker forbrugerne, men også det store udbud i Københavns City og Rødovre Centrum har en betydning. På trods af dette har Gladsaxe kommune formået at øge den samlede handelsbalance for udvalgsvarer i perioden 2007 til 2013 fra 43 % til 48 %. Det er ICP's vurdering, at det især er de større udvalgsvarerbutikker i Gladsaxe, som har øget handelsbalancen siden 2007.



Fremtidig konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation på både dagligvaremarkedet og i detailhandelen generelt frem til 2025. Nedenfor beskrives en række forhold, som også kan påvirke den fremtidige konkurrencesituation for detailhandel i Gladsaxe Kommune.

På **Herlev Hovedgade 17** i den tidligere DISA-ejendom bliver der arbejdet på at etablere den største koncentration af store udvalgswarebutikker i Hovedstadsområdet. Her vil være i alt 34.500 m² udvalgswarebutikker samt 4.500 m² dagligvarebutikker. Her bliver opført et Føtex varehus på 3.500 m² samt en Netto discountbutik på 1.000 m². Herudover er der på nuværende tidspunkt tegnet kontrakt med Expert, Elgiganten, Jysk, Harald Nyborg, Fresh Fitness, Leos Legeland og MaxBurger. Efter planen åbner DISA ultimo 2015.

I **Kgs. Lyngby** er man i gang med et projekt nord for Lyngby Storcenter på Kanalvej, hvor der skal etableres en dagligvarebutik på ca. 3.000 m² samt boliger, kontorer og andre bynære funktioner. Blandt andet etableres Microsofts nye domicil med café og teknologiområde, der skal åbnes op for offentligheden.

Herudover er der planer om en udvidelse af Lyngby Storcenter på omkring 10.000 m² med en forbindelse mellem Lyngby Hovedgade og centret. Tidsplanen er ukendt og projektet er i startfasen, men en realisering vil styrke Kgs. Lyngby yderligere.

På Lyngby Hovedgade er der planer om at etablere op mod 5.000 m² detailhandelsareal. Planen er etablering af blandt andet et varehus.

Herudover er **City 2** er i gang med en omfattende renovering af centret. Heriblandt arbejdes der på at opføre Copenhagen Designer Outlet. Outlettet vil huse 80 forskellige butikker fordelt på 17.500 m². Outlettet åbner efter planen oktober 2014.

I Hovedstadsområdet i øvrigt bliver der arbejdet på at udbygge **Field's** med en Nordisk film biograf med 9 sale samt restauranter og et par enkelte butikker. Biografen forventes at åbne i 2015.

I hovedstadsregionen i øvrigt er Frederiksberg Centret i gang med en udvidelse og der bliver etableret shoppingcenter i Vanløse. Herudover ligger planer for udvidelse af Skovlunde Centret, Farum Bytorv, Domus Vista og Sorgenfri Torv.

Det må forventes, at en stadig større del af omsætningen i detailhandelen i fremtiden vil gå gennem **e-handelskanaler**. Inden for dagligvarer er den fremtidige udvikling meget vanskelig at kvantificere, men det er ICP's vurdering, at den i 2025 vil kunne udgøre omkring 5 % af det samlede dagligvareforbrug. Inden for udvalgsvarer må det forventes, at ca. 25 % af den samlede omsætning i 2025 vil gå gennem e-handelskanaler.

Bilag 1

Branchefortegnelse

1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500m ² .
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektreforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd

2. Udvalgsvarer

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøjs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale
43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glamesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseelementer

95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale
45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvarier
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

3. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

Bilag 2

Branchefortegnelse for kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt

1. RESTAURANTER MV.

55.10.10	Hoteller med restauranter
55.10.20	Konferencecenter og kursusjendomme
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

2. PENGEINSTITUTTER

53.10.00	Postvæsen
64.19.00	Pengeinstitutter
64.92.10	Realkreditinstitutter
65.12.00	Skadesforsikringsvirksomhed
68.31.10	Ejendomsmæglere

3. 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.

4. BIOGRAFER MV.

59.14.00	Biografer
90.01.10	Teater- og koncertvirksomhed
93.21.00	Forlystelsesparker
91.01.10	Folkebiblioteker
91.02.00	Museer

5. 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
91.04.00	Botaniske og zoologiske haver
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