

OKTOBER 2017

GLADSAXE KOMMUNE

ANALYSE AF DETAILHANDLEN I GLADSAXE KOMMUNE



OKTOBER 2017

GLADSAXE KOMMUNE

Analyse af detailhandlen i Gladsaxe Kommune

PROJEKTNR.

DOKUMENTNR.

A100474

1

VERSION

UDGIVELSESDATO

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

KONTROLLERET

GODKENDT

2

23.10.2017

Rapport

MRRR/TBJN

ARI

TBJN

INDHOLD

1	Indledning	7
2	Sammenfatning og anbefalinger	8
3	Overordnet plangrundlag	15
4	Generelle udviklingstendenser	19
5	Rammebetingelser i Gladsaxe Kommune	21
6	Den regionale konkurrencesituation	26
7	Centerstrukturen i Gladsaxe Kommune	32
7.1	Nuværende centerstruktur	32
7.2	Udviklingsmuligheder i centerområderne	32
7.3	Anbefalinger til udvikling af centerstrukturen	39
8	Butikker, kæder og areal	44
9	Omsætning	53
10	Udviklingen ifølge de butik drivende	55
11	Forbrug og dækningsgrader	59
12	Butikker med webshop	63
13	Kundeorienterede byfunktioner	64
14	Forbrugsudvikling og arealbehov	72
15	Kortlægning af dagligvareudbuddet	84

Bilag 2: Branchefortegnelse

1 Indledning

Detailhandlen i Gladsaxe Kommune er kortlagt i en analyse gennemført fra juli til oktober 2017.

Analysen rummer bl.a. en kortlægning af samtlige butikker, deres omsætning, og areal i hele kommunen. Den rummer også en række andre kortlægninger, beregninger og vurderinger af detailhandlens styrke og udviklingsmuligheder.

Analysen viser, at detailhandlen har tabt konkurrencekraft siden seneste analyse i 2014. Borgerne lægger i dag en betragtelig del af deres indkøb i fysiske butikker uden for Gladsaxe Kommune.

Gladsaxe Kommune er tæt bebygget, og der er politisk ønske om at styrke de eksisterende handelssteder i kommunen. Dermed er fortætning og kvalitetsløft i de eksisterende handelsområder vejen frem.

Analysen kommer med en række konkrete forslag til, hvordan dette kan ske.

Til brug for kommuneplanlægningen beskrives to scenarier for det fremtidige arealbehov til detailhandel. Disse skal anvendes til et kommuneplantillæg om detailhandel.

Analysen omfatter geografisk hele Gladsaxe Kommune.

2 Sammenfatning og anbefalinger

Analysen er lavet, så den kan sammenlignes med to tidligere analyser i 2014 og 2008. Resultaterne viser, at detailhandlen i Gladsaxe har tabt konkurrencekraft, men har en styrkeposition inden for særlig pladskrævende varer.

2.1 Sammenfatning

DETAILHANDLEN HAR TABT STYRKE

Samlet set tegner analysen billedet af en forstad til København med stor købekraft, underforsyning med butikker og generelt lidt slidte handelsstrøg.

Detailhandlen har tabt styrke siden seneste analyse i 2014, og butikkerne har samlet set en væsentligt lavere omsætning, end deres kundegrundlag berettiger til.

Tallene afspejler, at kunderne fravælger butiksmiljøer i kommunen. COWIs vurdering er, at der mangler attraktive, helstøbte handelsmiljøer i kommunen. Der er en række muligheder for at skabe disse. Se nedenfor under anbefalinger samt detaljeret i kapitlet, hvor alle centerområder er analyseret.

BUTIKKER – ANTAL, AREAL, WEBSHOP MV.

Der er registreret 228 butikker i Gladsaxe Kommune. De største koncentrationer er langs Søborg Hovedgade med 95 butikker og i Bagsværd bymidte med 45 butikker. Siden seneste analyse i 2014 er antallet af butikker (ekskl. butikker med særlig pladskrævende varer) faldet fra 224 til 207. Faldet skyldes sandsynligvis to ting: Strukturforandringen i detailhandlen, der bevæger sig mod færre, men større butikker, samt tendensen til, at butikker erstattes af cafeer og andre servicefunktioner.

Ca. 43 % af butikkerne i Gladsaxe Kommune er med i et kædesamarbejde, hvilket er lavere end landsgennemsnittet på ca. 50 %.

Kun ca. 11 % af butikkerne inden for beklædning er med i et kædesamarbejde, hvilket er markant færre end i andre tilsvarende byer, hvor niveauet typisk ligger på omkring 50 %. Den lave andel afspejler, at der i Gladsaxe Kommune ikke er et butikscenter, hvor butikkerne typisk indgår i et kædesamarbejde.

Der er ved besigtigelse registreret 34 tomme butikslokaler i Gladsaxe Kommune, hvilket svarer til en tomgang på ca. 15 %. Kun få af lokalerne vurderes at have en stand og beliggenhed, der gør dem attraktive. Tomgangen kan dermed ikke tolkes som udtryk for, at borgerne ikke ønsker butikker.

OMSÆTNING, FORBRUG OG DÆKNINGSGRADER

Detailhandlen i Gladsaxe Kommune omsatte i 2016 for ca. 2,2 mia. kr. Der er sket et fald i den samlede omsætning på ca. 320 mio. kr. eller ca. 13 % siden 2014. Den årlige dagligvareomsætning er faldet med ca. 220 mio. kr., og den årlige udvalgsvareomsætning er faldet med ca. 100 mio. kr.

Dækningsgraden udtrykker forholdet mellem omsætningen i kommunens butikker, og hvor mange penge kommunens indbyggere bruger i fysiske butikker både i og uden for kommunen. Tallet viser, hvor godt tag butikkerne har i kommunens egne borgere.

Dækningsgraden for detailhandlen i Gladsaxe Kommune under ét er for 2016 beregnet til ca. 62 %, svarende til et handelsunderskud på knap 1,4 mia. kr. Dækningsgraden for dagligvarer er ca. 72 %, svarende til et handelsunderskud på ca. 560 mio. kr. Dækningsgraden for udvalgsvarer under ét er ca. 50 %, svarende til et handelsunderskud på ca. 790 mio. kr.

De lave dækningsgrader afspejler, at mange borgere lægger en stor del af deres forbrug i butikker uden for kommunen. Tallene tyder også på, at det kun i mindre omfang lykkes at få de mange indpendlere til at bruge kommunens butikker. Det er ikke muligt at pege på ét bestemt greb, der kan ændre dette, ud over en generel styrkelse af butiksudbuddet inden for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Handelsunderskuddet for dagligvarer svarer til den årlige omsætning for mere end 10 discountbutikker på ca. 1.000 m² eller to varehuse. Der er med andre ord lokal købekraft til en markant udbygning af dagligvarebutiksstrukturen. Sker der, i takt med befolkningsstigningen, ikke en løbende udvikling af dagligvarestrukturen i de kommende år, vil dækningsgraderne falde yderligere.

UDVIKLINGEN IFØLGE DE BUTIKSDRIVENDE

De butiksdrivende er blevet spurgt om deres forventninger til fremtiden, og hvordan det er gået de sidste par år. På trods af, at analysen af omsætning og dækningsgrader viser en negativ udvikling, melder de butiksdrivende om en positiv vækst siden seneste detailhandelsanalyse og om positive forventninger til fremtiden. En væsentlig del af forklaringen er, at de butiksdrivende i de lukkede butikker ikke er spurgt. Antallet af butikker er reduceret med 17 i perioden 2014-2017.

Samlet melder de butiksdrivende om en vækst i omsætningen på ca. 4 % i perioden 2014-2016. Til sammenligning var væksten i omsætningen i detailhandlen på landsplan ca. 1 % i perioden 2014-2016.

I forhold til omsætning forventer de butiksdrivende en vækst på ca. 3 % i perioden 2016-2018. Tallene afspejler således en forsigtig optimisme.

REGIONAL KONKURRENCESITUATION

Detailhandlen i Gladsaxe er i konkurrence med handelsstrøg og butikcentre i hele hovedstadsområdet. Væsentlige konkurrenter i nærområdet er BIG Herlev, IKEA Center Gentofte og Kgs. Lyngby med Magasin og Lyngby Storcenter.

Siden seneste analyse i 2014 er BIG Herlev åbnet, og der er i øvrigt sket en markant udbygning i hovedstadsområdet, hvor udvalgsvarehandlen generelt koncentrerer sig i færre men større handelssteder. Denne udvikling ventes at fortsætte, da der er planer for en række større butiksprojekter i hovedstadsområdet

Det generelle billede er fortsat, at folk handler dagligvarer tæt på bopælen. Derfor rummer de lave dækningsgrader for dagligvarehandlen i Gladsaxe Kommune også et særligt potentiale for udvikling.

BEFOLKNINGSTILVÆKST OG PENDLINGSOVERSKUD

Indbyggertallet i Gladsaxe Kommune ventes at stige med ca. 11,8 % frem mod 2029. Det betyder en væsentlig stigning i forbrugsgrundlaget. Det årlige forbrugspotentiale for dagligvarer forventes at stige med 230 mio. kr., og det årlige forbrugspotentiale vurderes at stige med 190 mio. kr.

Befolkningstilvæksten alene betyder, at der vil skulle etableres ca. 5 nye dagligvarebutikker á 1.000 m² og i alt 10.000 m² udvalgsvarehandel frem mod 2029 alene for at matche det stigende forbrugsgrundlag. Dette tal skal altså lægges oven i det eksisterende "underskud" på 10 dagligvarer jf. ovenfor.

Tal fra 2015 viser, at der dagligt er ca. 32.550 personer, der pendler ind i kommunen, mens ca. 24.720 pendler ud. Dermed, er der et pendlingsoverskud på ca. 7.830 personer – en betragtelig stigning fra ca. 4.360 i seneste detailhandelsanalyse.

CENTERSTRUKTUR

Gladsaxe Kommunes centerstruktur består af de 2 bymidter, Bagsværd Bymidte og Buddinge By, samt 3 bydelscentre, Søborg Hovedgade Syd, Søborg Torv og Høje Gladsaxe. Derudover er der 12 lokalcentre og 3 områder til særlig pladskrævende varegrupper.

I Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade er særlige facadestrækninger udpeget som "hovedstrøg".

Ca. 30 % af butikkerne ligger uden for centerstrukturen.

KUNDEORIENTEREDE BYFUNKTIONER

På landsplan vinder antallet af andre kundeorienterede byfunktioner, end butikker, frem i bymidterne. I mange bymidter er der nu lige mange butikker og andre funktioner som cafeer, restauranter, frisører mv. Dette billede genfindes i Gladsaxe Kommune.

Der er i alt 133 andre servicefunktioner, end butikker, i stueetagerne i centerområderne Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade. Til sammenligning er der ca. 140 butikker i de tre områder.

BUTIKSOMRÅDERNES KVALITETER SOM HANDELSSTEDER

Der mangler i Gladsaxe Kommune helstøbte indkøbsmiljøer, hvor både butiksudvalg og bymiljø har et højt niveau.

Der er ikke mange rare pladser, bænke og grønne byrum, der inviterer til at gøre ophold under indkøbsturen. Hvor der er pæne byrum, er butikkernes kvalitet svingende. Facaderne er generelt af svingende kvalitet.

Parkeringsdækningen virkede under COWIs besigtigelse til at være tilstrækkelig.

Butiksområderne kan udvikles med afsæt i de specifikke forhold på stedet. Nogle steder med nedrivning af bestemte bygninger, styrkelse af bestemte strøg etc., se den detaljerede gennemgang i kapitel 7.

2.2 anbefalinger

De lave dækningsgrader viser, at der er kundeunderlag til flere butikker i Gladsaxe Kommune – både dagligvarer og udvalgsvarer. Konklusionen understøttes af, at der ikke er tomme butikslokaler med attraktiv beliggenhed, stand og størrelse.

Butikkerne bør placeres, så de i videst muligt omfang understøtter den politisk vedtagne vision om levende bymidter, - det vil sige i bymidter og bydelscentre.

Dette suppleres af lokalcentre til lokalområdets forsyning samt områder til pladskrævende varer.

Samtidig bør der være fokus på at løfte handelsområdernes attraktivitet.

CENTERSTRUKTUR

Den nuværende centerstruktur fastholdes med mindre justeringer:

- › De to bymidter Bagsværd Bymidte og Budding By fastholdes i deres udstrækning.
- › Bydelscentrene Søborg Hovedgade Syd og Søborg Torv: Et af bydelscentrene bør udvides, så der ikke længere er slip på nordsiden. Dette vil medføre gode udviklingsmuligheder for detailhandlen.
- › "Hovedstrøgene" fastholdes som nu, idet det anbefales at udstrække området, hvor der ikke kan etableres spillehaller til at omfatte Vadstrupvej og hele Bindeledet.
- › Bydelscentret Høje Gladsaxe fastholdes i sin udstrækning.
- › Arealrammen for lokalcentrene anbefales, alle steder, hævet til 3000 m², såfremt der ikke gør sig særlige lokale forhold gældende (fx ønsket om at beskytte bygningsmæssige helheder, som med en udvidet arealramme kan opkøbes og inddrages i et udvidet lokalcentret). Dermed muliggøres en markedsdrevet udvikling, hvor der er interesse for det.
- › De tre områder til særligt pladskrævende varegrupper, Gladsaxe Erhvervs-kvarter, Mørkhøj Erhvervs-kvarter og Bagsværd Bypark: Det anbefales at muliggøre udvidelse og fortætning inden for områdernes nuværende udstrækning
- › Et aflastningscenter anbefales ikke, da det kan medføre en svækkelse af bymidter og bydelscentre, og da borgerne i Gladsaxe Kommune har nem ad-

gang til store udvalgswarebutikker fx i BIG i Herlev inden for få kilometers afstand. Der ville sandsynligvis være efterspørgsel på større lokaler til udvalgswarebutikker i et evt. aflastningscenter, men det anbefales ikke.

- › Enkeltstående butikker er for nylig taget ud af planlægningen i Gladsaxe Kommune. Dette fastholdes.

UDVIKLING AF BUTIKSUBBUDET

Gladsaxe Kommune er tætbebygget, og styrkelse af butiksudbuddet må ske via fortætning af eksisterende bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

- › Udbygning af dagligvarestrukturen

Dækningsgraderne på dagligvarer er lave i Gladsaxe Kommune. Da befolkningstallet forventes at stige pænt, skal der - bare for at holde det nuværende niveau – en række flere dagligvarebutikker i de kommende år.

Det anbefales at have fokus på udvikling af lokalcentrene og arbejde hen imod dagligvarebutikker på 1200 m², som er det maksimalt tilladte.

Det anbefales ligeledes at arbejde for realisering af projekter, hvor der kan etableres dagligvarebutikker i stueetagen kombineret med boliger og evt. liberale erhverv i de øvre etager.

Der kan arbejdes med placering af dagligvarebutikker også tæt på hinanden og i områder, hvor der allerede er høje dækningsgrader. Hvor der er markedsmæssig interesse for at opføre dagligvarebutikker, bør dette som udgangspunkt muliggøres.

Erfaringen fra andre butiksområder er, at en klynge af dagligvarebutikker kan fungere godt, også selv om kundeunderlaget skal hentes lidt længere væk end fx 500 meter. Det afgørende er, at butikkerne placeres dér, hvor man ønsker at skabe byliv.

- › Nyt butikscenter på Bagsværd Hovedgade

Der er interesse for etablering af et nyt center på ca. 9.900 m² i Bagsværd bymidte. Centret vil styrke detailhandlen i kommunen og samtidig understøtte visionen om levende bymidter. COWI anbefaler, at man går videre med projektet.

- › Posthusgrunden på Søborg Hovedgade

Der er overvejelser om etablering af ny dagligvarebutik på Posthusgrunden i Søborg. I lyset af at Gladsaxe Kommune generelt er underforsynet med dagligvarebutikker, vil det være en god ide at tilføje en dagligvarebutik på dette sted.

- › Øvrige udviklingsmuligheder

Der kan peges på en række andre udviklingsmuligheder i de enkelte centerområder. Disse er beskrevet i kapitel 7 i forbindelse med analysen af centerområderne.

Vi foreslår følgende tiltag til at udvikle bymidterne:

ØVRIGE ANBEFALINGER TIL UDVIKLING AF LEVENDE BYMIDTER MED EN STÆRK DETAILHANDEL

Forpligtende samarbejder på kvarterniveau

Der er gode erfaringer med forpligtende samarbejder på kvartersniveau, hvor grundejere, detailhandel, kommune, kulturaktører og foreningsliv samarbejder bredt om udviklingen af attraktive og levende bymidter.

Der kan hentes inspiration i flere modeller her (frivilligt BID i Vejle, Byforum Allerød, Hillerød Byforum, Esbjerg bymidtesamarbejde mv.) Kommunen må være indstillet på at være drivende kraft i opbygningsfasen og herefter jævnbyrdig samarbejdspart.

Udvikling af opholdskvaliteterne på handelsstrøgene

Opholdskvaliteterne kan styrkes gennem:

- › Solvendte bænke og mere grønt
- › Løft af facader, f.eks. årlig konkurrence om flotteste facade på hvert handelsstrøg
- › Rådgivning til butikkerne om blikfang og butiksindretning

Fastholdelse og kompetenceudvikling i detailhandlen

Dette kan ske ved at:

- › Understøtte generationsskifter aktivt ved en opsøgende indsats udført af erhvervsafdelingen eller Væksthus Hovedstadsregionen.
- › Gennemføre strategi- og kompetenceforløb for detailhandlen (i stil med projektet "Raketvækst", der gennemføres af Væksthus Sjælland).
- › Videreføre digitale kompetenceudviklingsforløb som Succes Online, der allerede er gennemført i kommunen.

Styrkelse af events på kvartersniveau

Eksisterende events kan kortlægges, suppleres og synliggøres samlet på kvartersniveau i samarbejde med lokale foreninger, butikker mv. Der kan hentes inspiration i et projekt, der p.t. gennemføres i Allerød Kommune.

Kommunalt engagement

De indsatser, der er beskrevet ovenfor, forudsætter et aktivt kommunalt engagement for at lykkes.

Den kan indebære, at kommunen fx identificerer og fremmer mulige (butik)sudviklingsprojekter, samler interessenterne på kvartersniveau i forpligtende samarbejder, tilbyder butikkerne kompetenceudvikling og strategiforløb, understøtter generationsskifter, tilbyder rådgivning om udvikling af facader og butiksindretning mv.

Den kræver strategiske og markedsorienterede byudviklingskompetencer, faciliteringskompetencer samt interessentanalyser mv.

Der er vellykkede eksempler på alle de nævnte tiltag fra andre kommuner, ligesom en aktiv tilgang til detailhandlen og ikke mindst opbygning af kvarterbaserede samarbejder med en tilknyttet citymanger/ressourceperson er elementer, der går igen, når byer lykkes med at forløse potentialet i deres handelsliv.

3 Overordnet plangrundlag

Det overordnede plangrundlag udgøres af Planlovens bestemmelser, landsplandirektiver samt Gladsaxe Kommunes planstrategi og kommuneplan. Plangrundlaget påvirker mulighederne for udviklingen af detailhandlen i Gladsaxe Kommune.

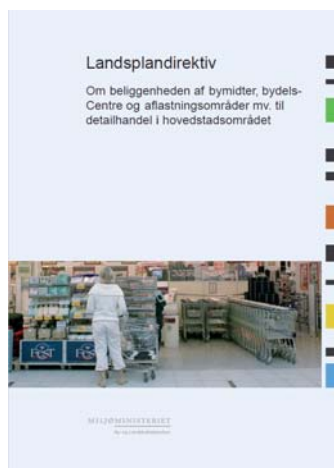
LANDSPLANDIREKTIVET FOR DETAILHANDEL I HOVEDSTADSOMRÅDET

Planlovens detailhandelsbestemmelser bygger på et centerhierarki, hvor bymidten udgør det primære centerområde for detailhandel. Herefter følger bydelscentre. Uden for bymidter og bydelscentre kan der planlægges for lokalcentre, og der kan placeres enkeltstående butikker til områdets lokalforsyning. Derudover kan der etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper som bilforhandlere og byggemarkeder. Nogle kommuner har udlagt aflastningsområder. Der er ingen aflastningsområder i Gladsaxe Kommune.

Ifølge Planloven kan der kun være én bymidte i hver by, men hovedstadsområdet udgør et sammenhængende by- og boligområde, hvor det er vanskeligt at afgøre, hvor én by ophører, og hvor den næste starter. Erhvervs- og Vækstministeren fastlægger den overordnede placering af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder i hovedstadsområdet. Det er kommunerne, der foretager den endelige afgrænsning af centerområderne.

Den nye Planlov trådte i kraft d. 15. juni 2017. Den nye Planlov indeholder flere ændringer indenfor planlægning for detailhandel. Et nyt, midlertidigt landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet trådte i kraft d. 22. juni 2017. Der pågår p.t. et arbejde med at revidere dette landsplandirektiv. Kommunerne i Hovedstadsområdet skal senest 15. oktober 2017 indmelde eventuelle forslag til ændring af centerstrukturen hvad angår bymidter og aflastningsområder.

Fingerplanen deler Gladsaxe Kommune, så området inden for Motorring 3 er omfattet af det indre storbyområde, 'håndfladen', og området uden for Motorring 3 er omfattet af det ydre storbyområde, 'byfingrene'. Det har betydning for planlægning for detailhandelen, da kommunerne inden for håndfladen selv fastlægger den maksimale ramme for detailhandel, mens landsplandirektivet fastlægger, at nye bydelscentre i byfingrene skal holde sig inden for et maksimalt bruttoetageareal til detailhandel på 5.000 m².



DEN NYE PLANLOVS BESTEMMELSER OM DETAILHANDEL

Den moderniserede Planlov blev vedtaget i Folketinget d. 1. juni 2017. Med den nye Planlov er der sket en række ændringer af bestemmelserne om detailhandelsplanlægning.

Størrelsesbegrænsningerne for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre er ændret fra 3.500 m² til 5.000 m². Størrelsesbegrænsningerne for dagligvarebutikker i lokalcentre og som enkeltstående butikker er ændret fra 1.000 m² ekskl. personalefaciliteter til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter.

Størrelsesbegrænsningen på 2.000 m² for udvalgsvarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder er ophævet, uanset bystørrelse, og der gives mulighed for udvidelse af eksisterende aflastningsområder og udlægning af nye aflastningsområder. Størrelsesbegrænsningen for dagligvarebutikker i aflastningsområder er ændret fra 3.500 m² til 3.900 m². Udlægning af arealer til aflastningsområder forudsætter bl.a. et tilstrækkeligt kundegrundlag. Kravet om brug af den statistiske metode til fastlæggelse af bymidter og bydelscentre med arealrammer på over 5.000 m² ophæves.

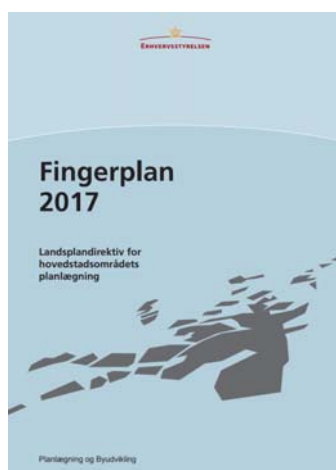
Som led i moderniseringen af Planloven er der udstedt en ny vejledning om detailhandelsplanlægning. Vejledningen klargør bl.a. mulighederne for aflastningsområder, e-handel med showrooms og definitionen af særlig pladskrævende varegrupper.

Som nævnt vil erhvervsministeren i et landsplandirektiv efter Planlovens § 3 fastlægge nærmere retningslinjer for udmøntning af de ovenstående ændringer for hovedstadsområdet. Indtil vedtagelsen af et nyt landsplandirektiv i hovedstadsområdet gælder centerstrukturen i det eksisterende landsplandirektiv, men uden begrænsninger på udvalgsvarebutikkernes størrelse, samt med den nye planlovs hævede grænse for den maksimale størrelse på dagligvarebutikker på 5.000 m².

SAMSPIL MED FINGERPLAN 2017

Planlægningen i hovedstadskommunerne skal ske i overensstemmelse med Fingerplan 2017 for at sikre en hensigtsmæssig videreudvikling af de fysiske og funktionelle kvaliteter i hele hovedstadsområdet. Fingerplan 2017 er den overordnede ramme for hovedstadskommunernes fysiske planlægning og udvikling.

Revisionen af Fingerplanen foregår i to spor. Det første spor i revisionen havde fokus på afgrænsede ændringer af Fingerplanen og er afsluttet. I det igangværende andet spor skal det afdækkes, om der er behov for grundlæggende ændringer af Fingerplanens bestemmelser. Ændringerne forventes gennemført i løbet af 2018.



PLANSTRATEGI FOR GLADSAXE KOMMUNE

Byrådet har vedtaget Planstrategi 2016. Planstrategien har til formål at følge op på byrådets visioner og pege på, hvordan visionerne virkeliggøres gennem Gladsaxe Kommunes planlægning. I Planstrategien fremhæves det 'levende Gladsaxe', som et af de fire temaer, der tilsammen udgør det strategiske fokus for den fysiske udvikling af Gladsaxe Kommune i den kommende planperiode. En række initiativer skal understøtte udviklingen af det levende Gladsaxe, herunder udviklingen af et forsat varieret by- og butiksliv med et særligt fokus på strækningen langs Søborg Hovedgade, i Buddinge og Bagsværd Bymidte. Gladsaxe Kommuner fremhæver desuden ønsket om i samarbejde med detailhandlen at finde de bedste løsninger og indgå i dialog med bygherrer for at skabe kvalitet i bybilledet.

KOMMUNEPLAN 2017 FOR GLADSAXE KOMMUNE

Gladsaxe Kommune ønsker at styrke bymidterne og bydelscentrene som indkøbssteder med et varieret butiksliv til gavn for borgerne og erhvervslivet i Gladsaxe. Det skal være muligt at handle lokalt. Levende bymidter med handel og oplevelser er et stort aktiv for Gladsaxe. Bymidterne og bydelscentrene skal være naturlige mødesteder for byens borgere og erhvervslivets medarbejdere både om dagen og om aftenen. Her skal skabes en bedre bymæssig sammenhæng gennem nye funktioner og forbedrede byrum. Bymidterne skal tilbyde en bred vifte af tilbud og aktiviteter, og folk skal kunne samles til både bevægelse, ro og ophold.

Hovedgadernes karakter som handeleggader skal forstærkes. Bymidterne skal opleves som sammenhængende butiksgader, der fungerer på tværs af hovedgaderne. Gadernes randbebyggelse definerer deres forløb, og deres publikumsorienterede facader skal gøre dem behagelige at færdes på.

Beplantning langs gaden, på facaden og grønne tage skal skabe grønne bymidter, så det bliver en god oplevelse både for handlende og beboere. Et bredt udbud af mødesteder og byrum inviterer til et levende byliv og spændende muligheder for aktiviteter.

Udformningen af bymidterne skal understøtte det gode hverdagsliv ved at gøre det nemt at komme rundt i byen på cykel eller med den kollektive trafik. Det kræver, at bymidterne er godt forsynet med parkering for cyklister og bilister.

Som opfølgning på detailhandelsanalysen fra 2014 blev der i 2015 igangsat et samarbejdsprojekt, 'Styrk butikslivet i bymidterne', med detailhandelen i bymidterne om at fremtidssikre butikslivet. Målet er at styrke samarbejdet mellem butikkerne om branding og fælles initiativer. Målet er også at udvikle ideer til, hvordan de fysiske rammer kan understøtte handelslivet og dermed en mere levende by. Gladsaxe Kommune ønsker at intensivere samarbejdet mellem kommune, private grundejere og investorer for at skabe rammer for et attraktivt byliv ved at have fokus på byrum, arkitektur og trafik i bymidterne.

Kommuneplan 2017 blev udarbejdet før den nye Planlov trådte i kraft. Gladsaxe Kommune har derfor til hensigt at udarbejde et kommuneplantillæg for detailhandel.

4 Generelle udviklingstendenser

De overordnede rammebetingelser påvirker detailhandlen i Gladsaxe Kommune. De senere års krisestemning er aftaget, men e-handlen stiger fortsat. 10 udviklingstendenser påvirker bymidterne og deres detailhandel i disse år.

1. FORBRUGERNE HAR PENGE - MEN HOLDER PÅ DEM

Med finanskrisen i 2007 skete der en historisk opbremsning i borgernes forbrug. Der skete et fald med ca. 25 % for beklædning og ca. 15 % for øvrige udvalgsvarer. Selv om forbrugerne igen bruger flere penge, er det samlede forbrug i fysiske butikker i 2015 stadig ikke på et niveau svarende til 2004 og 2005.

2. E-HANDLEN VOKSER – OG FORBRUGERNE STILLER NYE KRAV

E-handlen vokser, og på landsplan handles ca. 15 % af udvalgsvarerne og ca. 2 % af dagligvarerne pt. på nettet. Andelen stiger med ca. 10 % om året (af ovennævnte tal). I hovedstadsområdet er antallet af udbydere større og andelen af dagligvarer, der handles på nettet, er større. Også grænsehandlen er betydelig. Presset fra e-handel og grænsehandel skærper kravene til de fysiske butikker. Service, rådgivning, faglig specialisering, fokus på butiksoplevelsen, brug af sociale medier samt sammentænkning af fysisk butik og webshop er blandt strategierne hos de butikker, der klarer sig godt. Den samlede attraktivitet af handelsmiljøet har betydning for, om danskerne vælger de fysiske butikker frem for internetbutikker.

3. FLERE KÆDEBUTIKKER – BYERNE BLIVER MERE ENS

Kædernes andel af bymidternes udvalgsvarebutikkerne stiger. Det er positivt, fordi kæderne har stærkere økonomi, fælles hjemmesider, webshop, ressourcer til at uddanne personale osv. Omvendt betyder det, at bymidterne bliver mere ens. Dermed bliver klynger af unikke butikker og et charmerende bymiljø med mange oplevelser vigtigere som konkurrenceparameter.

4. BUTIKSCENTRENE VINDER MARKEDSANDELE

Især butikscentrene, der bl.a. har fælles åbningstider og mange stærke kapitalkæder, har udnyttet liberaliseringen af lukkeloven. Butikscentrenes markedsandel vokser fortsat med ca. 0,5 % om året. Deres andel af den samlede detailomsætning udgør ca. 25 %. Butikscentre i bymidten kan samlet set styrke en handelsby, mens erfaringen er, at butikscentre uden for bymidten over tid svækker bymidtenes butiksudbud. Øgningen af butikscentrenes markedsandel kan betyde, at de traditionelle handeleggader vil blive yderligere udfordret af butikscentrene.

5. BYMIDTERNE MISTER OMSÆTNING TIL DERES EGEN PERIFERI

Bymidterne taber omsætning til deres egen periferi, og det er der flere grunde til:

- › Dagligvarediscountbutikker placeret ved indfaldsvejene
- › Butiksområder med butikker som Jysk, T. Hansen og Jem&Fix placeret i kanten af bymidten
- › Butiksområder til særligt pladskrævende varer placeret uden for bymidterne
- › Udvalgsvarebutikker placeret i områder for særligt pladskrævende varer

6. BORGERNE ER BLEVET MERE MOBILE OG KØRER GERNE EFTER DET RIGTIGE BUTIKSUDBUD

Borgerne er blevet langt mere mobile og kører gerne langt efter en koncentration af spændende butikker, enten i en velfungerende bymidte eller et indkøbscenter. Alene fra 1993 til 2016 steg antallet af personbiler i Danmark fra 1,6 til knap 2,4 mio. Omvendt kan selv mindre byer tiltrække mange tusinde besøgende udefra til populære events. Mobiliteten går altså begge veje.

7. BYMIDTERNE BLIVER MERE BLANDEDE

Der sker i disse år et langsomt skifte i sammensætningen af bymidternes funktioner. Butikker kommer relativt til at fylde lidt mindre, mens cafeer, restauranter, take-away, fitness og alt andet til kroppens skønhed og sundhed samt mange andre servicefunktioner kommer til at fylde lidt mere. Der er i dag typisk flere af de andre serviceerhverv, end der er butikker i en bymidte.

8. UDVALGSVAREHANDLEN KONCENTRERES – MEN OGSÅ MINDRE BYER HAR GODE MULIGHEDER

Udvalgsvarerhandlen koncentrerer sig i disse år løbende i de lidt større byer og butikcentre. Imidlertid viser erfaringen, at byer ned til 5.000-6.000 indbyggere med de rigtige strategier har gode muligheder for at bevare et bredt udbud af udvalgsvarerbutikker. For byer med væsentlig turisme gælder det byer helt ned til omkring 3.000 indbyggere.

9. DAGLIGVAREFORSYNINGEN HAR SANDSYNLIGVIS ALDRIG VÆRET BEDRE

Dagligvarediscountbutikkernes fremmarch er endnu en markant udviklingstendens. I mange tilfælde får de lov til at placere sig ved indfaldsvejene til en by, hvilket er uheldigt, da det svækker butiks- og bylivet i bymidten. Indkøb i dagligvarebutikker kombineres i ca. 15-20 % af tilfældene med indkøb i udvalgsvarerbutikker, og mister bymidten en dagligvarebutik, kan det "koste" 2-4 udvalgsvarerbutikker.

10. BYER MED SAMME UDGANGSPUNKT PERFORMER MEGET FORSKELLIGT

Byer med samme udgangspunkt klarer sig meget forskelligt. Det er tydeligt, at evnen til lokalt at "gøre de rigtige ting" spiller en stor rolle. Kommunalt lederskab, fælles visioner, samarbejde og et højt ambitionsniveau hos alle parter i bymidten – kommune, grundejere, butikker, cityforening mv. – spiller en afgørende rolle.

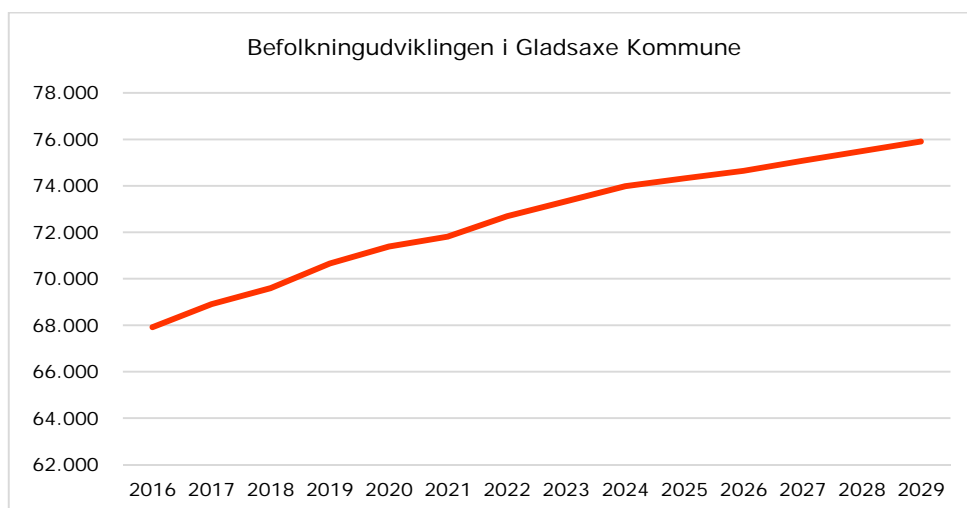
5 Rammebetingelser i Gladsaxe Kommune

Udviklingen i detailhandlen i Gladsaxe Kommune er nært forbundet med den øvrige byudvikling, befolkningsudviklingen, pendlingen mv. En lang række byudviklingsprojekter vil, sammen med stigningen i indbyggertallet, styrke forbrugsgrundlaget i Gladsaxe Kommune. Det giver basis for en løbende udbygning af butiksudbuddet særligt mht. dagligvarer.

BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN

Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. På landsplan forventes befolkningstallet at stige med ca. 11 % frem mod 2050. Frem mod 2029 forventes befolkningstallet på landsplan at stige med ca. 5,2 %.

Gladsaxe Kommunes befolkningsprognose fra 2016 viser, at indbyggertallet forventes at stige fra ca. 67.910 personer primo 2017 til ca. 75.910 personer ultimo 2029. Det svarer til en stigning i indbyggertallet på ca. 7.990 borgere eller ca. 11,8 %. Stigningen i befolkningstallet vil isoleret set, dvs. med de nuværende forbrugstal, medføre en stigning i det årlige forbrug i de fysiske butikker på i størrelsesordenen 420 mio. kr. (2016-priser) frem mod udgangen af 2029. Det årlige forbrugspotentiale for dagligvarer vurderes isoleret set at ville stige med knap 230 mio. kr., og det årlige forbrugspotentiale for udvalgsvarer vurderes at ville stige med ca. 190 mio. kr.



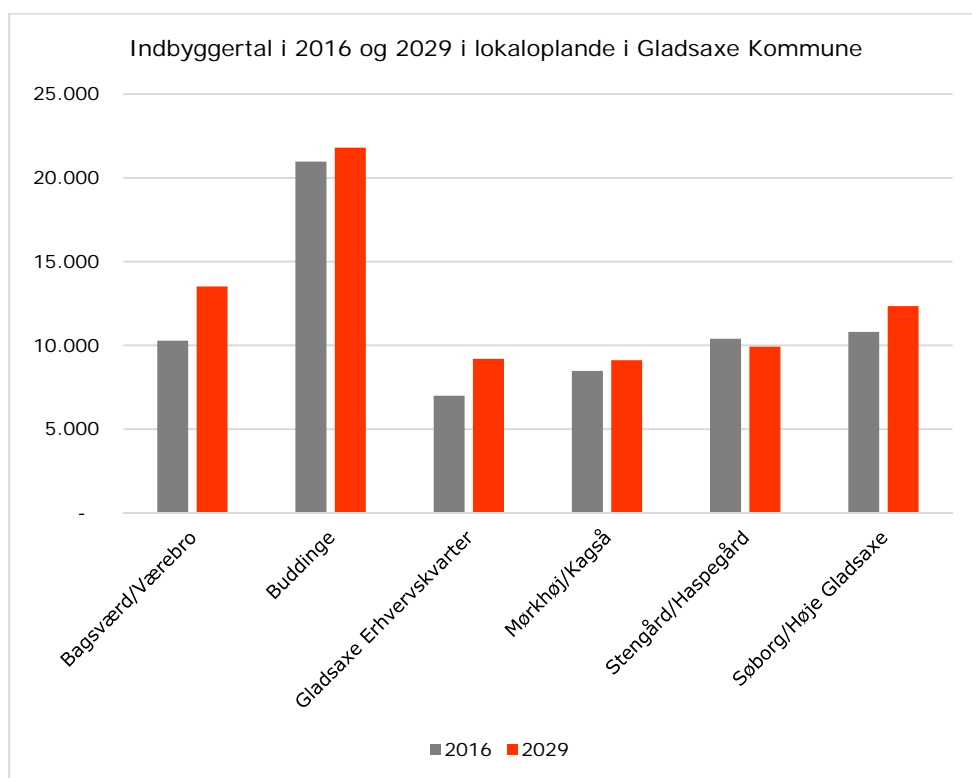
Figur 1: Befolkningsudviklingen i Gladsaxe Kommune

Befolkningstilvæksten i Gladsaxe Kommune forventes ifølge befolkningsprognosen, at være nogenlunde jævnt fordelt over perioden 2016-2029. Befolkningstilvæksten betyder isoleret set, og under forudsætning af, at omsætningen i de eksisterende butikker er konstant, at der er behov for flere eller større butikker.

På dagligvaresiden medfører befolkningsvæksten isoleret set, at der, alene for at dække de nye borgeres forbrug af dagligvarer, skal etableres ca. én ny dagligvarebutik på knap 1.000 m² i Gladsaxe Kommune hvert andet år eller i alt ca. 5 nye dagligvarebutikker på knap 1.000 m² frem mod 2029. På udvalgsvaresiden medfører befolkningsstilvæksten alt andet lige, at der er behov for ca. 10.000 m² yderligere udvalgsvarebutikker.

Dagligvarer handles i høj grad lokalt nær bopælen. Udviklingen i indbyggertallene i lokaloplandene i Gladsaxe Kommune giver en indikation af hvor behovet for yderligere dagligvarebutikker i de forskellige dele af Gladsaxe Kommune.

Behovet for yderligere areal til detailhandel i Gladsaxe Kommune er dog også afhængigt af bl.a. udviklingen i internethandlen og privatforbruget.



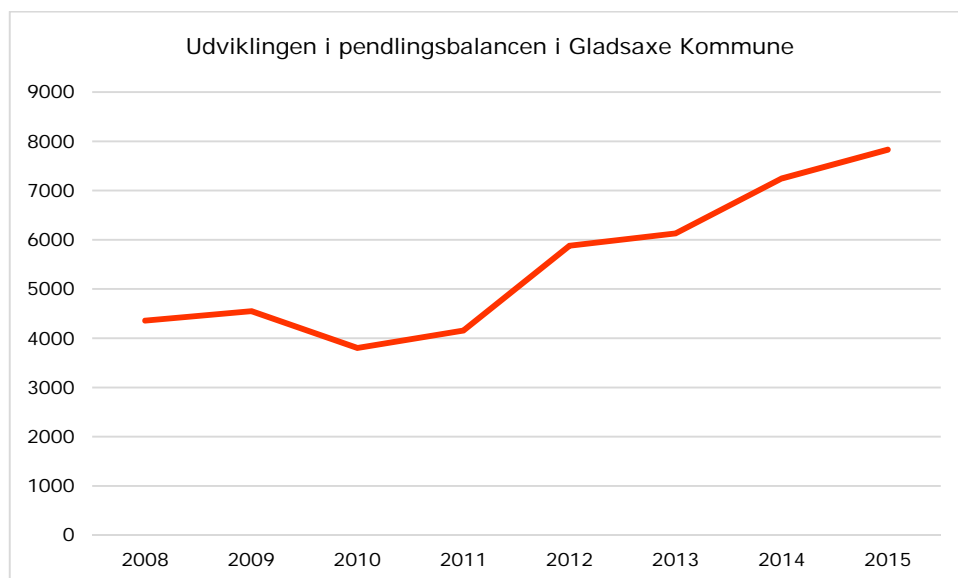
Figur 2: Indbyggertal i 2016 og 2029 i hovedområder i Gladsaxe Kommune.

UDVIKLINGEN I PENDLINGEN

Pendling er interessant i detailhandelsmæssig sammenhæng, fordi mange pendlere foretager indkøb af særligt dagligvarer i forbindelse med turen mellem arbejde og bopælen. I Gladsaxe har særligt de store dagligvarebutikker i tilknytning til det overordnede vejnet og den kollektive transport betydning for at borgere, der er bosiddende uden for Gladsaxe Kommune vælger at købe dagligvarer i Gladsaxe Kommune. Et eksempel er Kvickly ved Buddinge St. Der ligger en stor dagligvarebutik ved hver af S-togsstationerne i Gladsaxe Kommune.

Et andet eksempel er Rema 1000 og Fakta i DR-byen. DR er på vej ud af området, men der etableres mange nye arbejdspladser i området. Rema 1000 og Fakta henvender sig i høj grad til borgerne, der arbejder i området, og til den forbigående trafik ad motorvejen. Dagligvarebutikker med placeringer i områder med mange arbejdspladser, eller på kanten af kommunegrænsen, har også en højere andel af borgere bosiddende uden for Gladsaxe Kommune blandt deres kunder. Irma, Netto og Fakta, der ligger koncentreret langs Søborg Hovedgade vurderes også at betjene borgere i Gentofte Kommune. Tilsvarende ligger Rema 1000, Netto og Lidl i Gentofte Kommune i kort afstand af Søborg Hovedgade.

Tal fra 2015 viser, at ca. 32.550 personer dagligt pendler ind i Gladsaxe Kommune for at arbejde, mens der pendler ca. 24.720 personer ud af kommunen. Der er således ca. 7.830 flere, der pendler ind i kommunen, end personer, der pendler ud. Pendlingsoverskuddet har været stigende over perioden 2008-2015, hvilket fremgår af Figur 3. Pendlingsoverskuddet er steget fra ca. 4.360 til ca. 7.830 svarende til ca. 3.470 eller 80 %.



Figur 3: Udvikling i pendlerbalancen i Gladsaxe Kommune

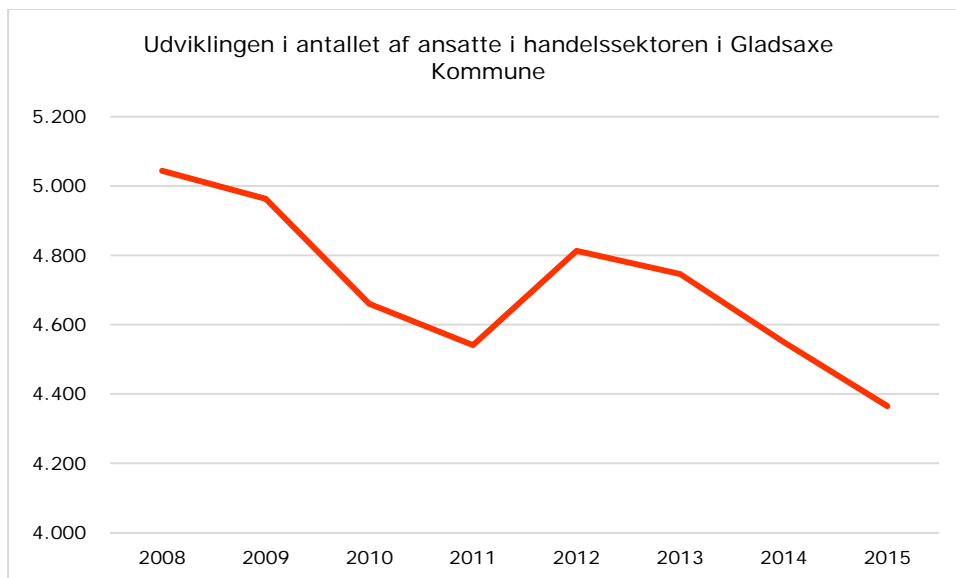
Pendlingsoverskuddet, der bl.a. skabes af store arbejdspladser som Novo Nordisk, kan påvirke detailhandlen i Gladsaxe Kommune positivt, hvis pendlerne køber en del af deres dagligvarer i forbindelse med turen hjem fra arbejde.

Hvis pendlerne i gennemsnit køber dagligvarer for eksempelvis 250 kr. om ugen i den kommune, de pendler til, så svarer pendlingsoverskuddet i 2015 til i størrelsesordenen 100 mio. kr. pr. år. Til sammenligning omsætter en typisk discountbutik på ca. 1.000 m² i Gladsaxe Kommune for ca. 45 mio. kr. pr. år.

De lave dækningsgrader for dagligvarer for i Gladsaxe Kommune tyder dog på, at det ikke i større omfang lykkes at få indpendlerne til at handle dagligvarer i kommunen.

UDVIKLINGEN I BESKÆFTIGELSEN

Der er ca. 4.370 ansatte i handelssektoren (både detail- og engroshandel) i Gladsaxe Kommune. Det svarer til, at hver 10. beskæftigede i Gladsaxe Kommune er ansat i handelssektoren. Handelssektoren i Gladsaxe Kommune har mistet ca. 680 beskæftigede svarende til ca. -13 % i perioden 2008-2015. Tallene viser dog, at handelssektoren fortsat har stor betydning for beskæftigelsen i Gladsaxe Kommune.



Figur 4: Udvikling i antal ansatte i handelsbranchen (detailhandel og engroshandel) i Gladsaxe Kommune

Til sammenligning udgør andelen af beskæftigede i handelssektoren i gennemsnit ca. 16 % i København, Gentofte, Herlev, Lyngby-Taarbæk, Furesø Kommuner, hvor antallet af beskæftigede inden for handelssektoren i gennemsnit er steget med 11 %.



6 Den regionale konkurrencesituation

Den regionale konkurrencesituation har betydning for detailhandlen i Gladsaxe Kommune. Flere store butikscentre og handelssteder er beliggende i nabokommunerne. Strukturudviklingen i Hovedstadsområdet medfører en koncentration af udvalgsvarehandlen i færre, men større handelssteder, mens dagligvarehandlen fortsat er karakteriseret af en decentral butikstruktur.

KONKURRERENDE INDKØBSTEDER OG BUTIKSCENTRE

Gladsaxe Kommune er en del af Hovedstadsområdet, som udgør et sammenhængende by- og boligområde, hvor byerne også er funktionelt sammenhængende. For detailhandlen betyder de fysisk-funktionelt sammenhængende byområder, at detailhandelscentrene ligger geografisk tæt på hinanden, og byernes handelsliv er derfor ikke alene bestemt af detailhandelsplanlægningen i Gladsaxe Kommune, men i høj grad også af udviklingen i de konkurrerende handelsbyer og handelscentre i det regionale opland.

I de senere år er detailhandlen blevet udbygget markant i hovedstadsområdet, og flere kommuner er fortsat interesserede i at udlægge mange nye arealer til butiksførmål, bl.a. til store butikker eller butikker med pladskrævende varegrupper i tidligere erhvervsområder og ved den overordnede vejnet, hvor der er god tilgængelighed med bil.

De væsentligste konkurrerende indkøbssteder til detailhandlen i Gladsaxe Kommune er Kgs. Lyngby, Herlev og København City inkl. Field's.

Kgs. Lyngby i Lyngby-Taarbæk Kommune er det næststørste udbudspunkt i Hovedstadsområdet. I Kgs. Lyngby ligger Lyngby Storcenter og Magasin i tilknytning til detailhandlen langs Lyngby Hovedgade, ca. 3,5 km fra Gladsaxe bymidte.

Det stærkeste udbudspunkt for detailhandel i **København** er Strøget samt Field's, der er Danmarks største butikscenter målt på omsætning og butiksareal. De øvrige store butikscentre som Magasin, Illum og Fisketorvet har også store oplande. Desuden findes en række andre store butikscentre i Storkøbenhavn, som har mindre betydning for detailhandlen i Gladsaxe Kommune på grund af deres afstande til Gladsaxe Kommune.

Detailhandlen i **Herlev** er blevet udbygget med etableringen af BIG Shopping Center, der åbnede i 2015. I BIG findes 16 butikker på hver over 500 m², herunder Elgiganten og Power, H&M, Harald Nyborg, Føtex og Netto, 5 restauranter og en biograf. BIG Shopping Center ligger 5 km fra Buddinge bymidte. Detailhandlen i den øvrige del af Herlev bymidte ligger knap 1 km fra BIG Shopping Center.

Detailhandlen i **Gentofte** er også en væsentlig konkurrent til detailhandlen i Gladsaxe. I IKEA Center Gentofte ligger foruden IKEA og butikker som Elgiganten, Jysk og Toys"R"Us. IKEA Center Gentofte ligger 3 km fra Buddinge bymidte.

Hovedstadsområdet er karakteriseret ved mange store butikcentre inden for korte afstande, og detailhandlen i Gladsaxe Kommune er i konkurrence med butikcentre i nabokommunerne såvel som en række af de større butikcentre i regionen.

Hertil kommer en række nye og planlagte centerprojekter i regionen, der vil skabe øget konkurrence, herunder:

- › Rødovre Centrum, som udvider i oktober 2017 med 5.000 m² detailhandel
- › Kronen i Vanløse, der er et nyt butikcenter på 59.000 m², der åbner 12. oktober 2017
- › Opgradering af Herlev Bytorv, som ventes færdigt i 2021
- › Planer om nyt indkøbscenter i Fredensborg med op til 45.000 m² butiksareal
- › Planer om nyt butikcenter i Husum



KONKURRERENDE BUTIKSCENTRE I REGIONEN				
Butikscenter	Kommune	Omsætning i 2011	Antal butikker i 2017	Omsætning i 2016
<i>Konkurrerende butikscentre i nabokommunerne</i>				
BIG Shopping	Herlev	-	ca. 16	800 mio. kr.
Farum Bytorv	Furesø	ca. 630 mio. kr.	ca. 40	615 mio. kr.
IKEA Center	Gentofte	ca. 1.100 mio. kr.	5	ca. 1.425 mio. kr.
Lyngby Storcenter	Lyngby- Taarbæk	ca. 1.760 mio. kr.	ca. 94	ca. 1.585 mio. kr.
Magasin Lyngby		-	1	ca. 650 mio. kr.
Field's	København	ca. 2.630 mio. kr.	ca. 100	ca. 2.765 mio. kr.
Fisketorvet		ca. 1.450 mio. kr.	ca. 78	ca. 1.600 mio. kr.
Illum		-	1	500
Magasin		-	1	1.400
<i>Øvrige konkurrerende butikscentre</i>				
Rødovre Centrum	Rødovre	ca. 1.940 mio. kr.	ca. 105	ca. 2.275 mio. kr.
Frederiksberg Centret	Frederiks- berg	ca. 1.100 mio. kr.	ca. 72	ca. 1.490 mio. kr.
Glostrup Shoppingcenter	Glostrup	ca. 600 mio. kr.	ca. 40	ca. 515 mio. kr.
City 2	Høje-Taa- strup	ca. 900 mio. kr.	ca. 75	ca. 870 mio. kr.
IKEA Center		ca. 900 mio. kr.	6	ca. 1.400 mio. kr.
Kilde: Retail Institute Scandinavia				

Tabel 1: Eksisterende butikscentre i regionen

DÆKNINGSGRADER FOR GLADSAXE KOMMUNE OG NABOKOMMUNERNE, 2016			
Kommune	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Herlev	83	48	66
Furesø*	87	37	63
Gentofte	69	78	74
Lyngby-Taarbæk	109	215	160
København	104	159	128
Gladsaxe	72	50	62

Kilder: Erhvervsstyrelsen, Detailhandlen status og udvikling i Hovedstadsregionen fra maj 2017, Detailhandelsanalyse 2013 for Furesø Kommune og nærværende detailhandelsanalyse. *Dækningsgraderne for Furesø Kommune er for år 2012.

Tabel 2: Dækningsgrader i Gladsaxe Kommune og nabokommuner



UDVIKLINGEN I INTERNETHANDLEN

De fysiske butikker i Gladsaxe Kommune udsættes i stigende grad af konkurrence fra internethandlen. Den stigende e-handel skærper kravene til de fysiske butikker i Gladsaxe Kommune, som dermed i dag ikke blot konkurrerer med butikkerne i nabokommunerne, men også med netbutikker. Zalando, som er den oftest brugte netbutik blandt danskerne, stod i 2016 for ca. 2,6 % af handlerne online. I 2015 omsatte Zalando for ca. 22 mia. kr.

DE 10 OFTEST BRUGTE WEBSHOPS BLANDT DANSKERNE	
PLADS	WEBSHOP
1.	ZALANDO
2.	EBAY
3.	AMAZON
4.	SAXO
5.	ELGIGANTEN
6.	NEMLIG
7.	CDON
8.	BILKA
9.	COOP.DK
10.	H&M

Tabel 3: De 10 oftest brugte netbutikker blandt danskerne målt på antal handler i første halvår af 2016. (Årsrapport 2016 Light, FDIH, 2016)

7 Centerstrukturen i Gladsaxe Kommune

7.1 Nuværende centerstruktur

Gladsaxe Kommunes centerstruktur består af

- 2 bymidter: Bagsværd Bymidte og Buddinge By
- 3 bydelscentre: Søborg Hovedgade Syd, Søborg Torv og Høje Gladsaxe
- 12 lokalcentre: Værebros Park, Stengården Station, Lyngparken, Pileparken, Gyngemosepark, Buddinge Hovedgade/Stengårds Allé, Gammelmo-sevej/Stengårds Allé, Kong Hans Allé, Kildebakken Station, Gladsaxevej 130 samt to lokalcentre i Gladsaxe Ringby.
- 3 områder til særligt pladskrævende varegrupper: Gladsaxe Erhvervs-kvarter, Mørkhøj Erhvervs-kvarter og Bagsværd Bypark.
- 2 hovedstrøg: I kommuneplanen er der yderligere defineret to "hoved-strøg" langs Søborg Hovedgade og langs Søborg Torv.

Ca. 30 % af butikkerne i Gladsaxe Kommune ligger uden for centerstrukturen.

Enkeltstående butikker er for nyligt taget ud af planlægningen for at understøtte udviklingen af levende bymidter.

7.2 Udviklingsmuligheder i centerområderne

For at fastslå udviklingsmulighederne for detailhandel i kommunen er samtlige centerområder besigtiget og analyseret med anvendelse af COWIs omfattende registreringsguide til analyse af handelsmiljøer. Der er set på både butiksudbud, opholdsmuligheder, parkeringsdækning, fortætningspotentialer m.m.

Besigtigelsen er foretaget i oktober 2017, på en mandag, tirsdag og onsdag fra kl. 8-18. Der var ledige p-pladser alle steder bortset fra Bindeledet nord for Bagsværd Hovedgade, og dette er derfor ikke nævnt under de enkelte områder nedenfor.

Søborg Hovedgade

Den første del af Søborg Hovedgade ligger i Gentofte Kommune. For at belyse sammenhængen med resten af Søborg Hovedgade, er det medtaget her:

Som handelsområde starter Søborg Hovedgade svagt i øst uden tætte butikskoncentrationer. Bebyggelsens karakter er lidt spredt, og der er en del serviceerhverv. Træer langs vejen skaber en vis stemning. Første ankerpunkt er omkring REMA (Søborg Hovedgade 27) og Fitness World med pæne butikker og Madhus 24 på modsat side. Området kan generelt fortættes og forskønnes.

Bydelscentret Søborg Hovedgade (Gladsaxe Kommune begynder her)

Ankerpunkt ved Aldi

Første ankerpunkt er omkring Aldi (Søborg Hovedgade 47) med butikker også på modsat side. Aldis facade er lang og noget grå og oplevelsesfattig trods indblik igennem vinduerne. Restaurant Italy i en pæn bygning med blomsterkummer, som løfter ankerpunktet lidt. Herefter følger spredte butikker, serviceerhverv og liberale erhverv indtil næste ankerpunkt.

Ankerpunkt ved Erik Bøgghs Allé

Ved Erik Bøgghs Allé skaber Irma, Netto og Fakta (Søborg Hovedgade 66) et ankerpunkt med godt kundeflow. Byrummet ved Erik Bøgghs Allés udmunding i Søborg Hovedgade er ikke udnyttet til ophold. Her kan der med fordel etableres siddepladser og bænke med læ, sol og udsigt til mennesker på vej til og fra indkøb. Det vil styrke ankerpunktet.

Fra Netto til Grannys

Fra Netto (Søborg Hovedgade 65) begynder et tæt og intensivt butiksområde med tøjbutik, optiker, smørrebrød, blomsterbutik, ostebutik samt Grannys House – alt sammen inden for 100-200 meter på sydsiden af Søborg Hovedgade. På modsatte side ligger bl.a. Sportmaster og BR. Dermed er der både større kædebutikker og specialbutikker her – en god kombination.

Området omkring Kirken og ejendommen Søborg Hovedgade 96-98 (hvor Lagkagehuset ligger)

Ejendommen Søborg Hovedgade 96-98 er nyopført, holdt i attraktive materialer og huser bl.a. Lagkagehuset, som har bænke til udeservering, ligesom der er blomsterkummer langs facaden. Ejendommen huser ligeledes en frisør, som fanger blikket i kraft af det attraktive lokale – både lokalets stand, belysning og højloftede dimensioner hæver det over det niveau, der er normalt i Gladsaxes handelsliv. Fortovene langs ejendommen er ekstra brede, så der er god plads til udeservering, blomster, bænke mv. – og på modsat gadeside ligger Kirken med bygningsarv, kvalitet og grønne områder.

Netop dette sted er sandsynligvis det mest attraktive bymiljø på kommunens handelsstrøg. Området er ikke udlagt til butiksformål, da det ligger imellem de to bydelscentre *Søborg Hovedgade Syd* og *Søborg Torv*. Ved besigtigelsen i sommeren 2017 blev registreret to ledige lejemål, som fortsat er ledige. Det skønnes, at de vil kunne lejes ud til butikker, da beliggenheden er attraktiv. COWI anbefaler, at der skabes mulighed for butiksetablering her. Se nærmere om dette under anbefalinger vedr. fremtidig centerstruktur.

Søborg Hovedgade 108-110-112

Bygningerne, der huser Nordea (Søborg Hovedgade 112) og Meny (Søborg Hovedgade 108-110) fremstår slidte hhv. uden bygningsmæssige kvaliteter. Hvis de nedrives og erstattes af byggerier med butikker i stueetagen og liberale erhverv/boliger på de øvre etager, vil det styrke Søborg Hovedgade og skabe et samlet, attrak-

tivt strøg på nordsiden fra Lagkagehuset til og med Søborg Torv og Søborg Butikstorv. På modsat side ligger Kirken, som skaber stemning, mens folkeskolen og borgerhuset ganske vist har passive facader, men dog også bygningsmæssige kvaliteter.

Søborg Posthus, Søborg Hovedgade 116

Det lukkede Søborg Posthus har en lang, passiv facade og svækker intensiteten på Søborg Hovedgade. Hvis det nedrives og erstattes af et byggeri med dagligvarebutik i stueetagen, vil dette have en entydigt positiv effekt pga. det store kundeflow, dette vil generere. Dette vil samtidig styrke det potentielle kundeflow til både Søborg Butikstorv og Søborg Torv – et potentiale, som kan forløses, hvis de to butiksområder udvikles, hvilket er ejernes ansvar.

Bydelscentret Søborg Torv

Søborg Torv

Butiksudbuddet på Søborg Torv er meget blandet: Flere genbrugsbutikker, heraf én med lang og delvist passiv facade, kiosk, tøjbutik, butik med fletvarer. Facaderne trænger i høj grad til et løft. Mulighederne for attraktive gadeudstillinger udnyttes ikke. Samlet set fremstår området forsømt fra ejernes side. Med en samlet plan for opgradering af butikker, blikfang og gadeudstillinger burde området kunne blive attraktivt. Der er et enkelt tomt butikslokale i bunden af pladsen, som er under ombygning til andre formål.

Søborg Butikstorv

Hele butikscentret fremstår slidt og med behov for løft af både butikslokaler og facader. Der var ved besigtigelsen i sommeren 2017 ét tomt butikslokale, som fortsat var tomt i oktober 2017.

Efter Søborg Torv og Søborg Butikstorv afrundes det intensive handelsområde med Netto på Søborg Hovedgade 121. Her ophører bydelscenter Søborg Torv.

Herefter falder intensiteten, og der følger et længere område med mindre butikker til dels i kælderetagen, serviceerhverv, facader i svingende kvalitet, spredt bebyggelse – helt frem til Buddinge Centret ved Gladsaxe Rådhus.

Opsamlende overvejelser ift. udstrækningen af de to centerområder: Der bør ikke være slip mellem de to bydelscentre. Dette er særligt vigtigt på nordsiden. Se uddybende forklaring i kapitel 7 om fremtidig centerstruktur.

Buddinge Bymidte

Buddinge Center

Butikscentret Buddinge Center ligger, hvor Søborg Hovedgade møder Gladsaxe Rådhus. Centret virker velfungerende med kun ét tomt butikslokale, som er under aktivering. Området skæmmes af alger på baldakinerne og huller i asfalten på p-pladserne. Der er behov for generel opfriskning af centret. Buddinge Center er det dominerende butiksområde i Buddinge Bymidte.

Centerområdet strækker sig herfra ad Buddingevej mod nord til og med Buddinge Station med Kvickly. Der ligger kun enkelte butikker på den lange strækning. Kulturhuset Telefonfabrikken er ikke omfattet af Buddinge Bymidte, men ligger syd for. Buddinge Bymidte får to letbanestop i forbindelse med den kommende letbane. Der vurderes ikke at være større udviklingsmuligheder ift. detailhandel.

Bagsværd bymidte

Bagsværd Hovedgade

Området fra Rotunden vestpå

Bagsværds handelsområde begynder i øst ved vejen Rotunden. Her ligger to store gulstensejendomme med butikker og serviceerhverv. Facaderne fremstår visuelt lidt rodede, ligesom svalegange fra 1. etage og opefter giver bygningerne et monotont præg. Butiksfacaderne kan med fordel løftes visuelt, evt. i forbindelse med renovering af klimaskærm. Mindre tiltag som flere blomsterkummer langs facaden, tilføjelse af bænke/løse stole og gadeudstillinger kan give et løft. Ved besigtigelsen i sommeren 2017 blev der ikke registreret tomme butikker her.

Ankerpunktet ved Meny, Irma og Bagsværd Station

Generelt har Bagsværd på dette sted karakter af en stenørken. Bagsværd Hovedgade er bred, området domineres visuelt af store bygninger med grå facader, ligesom pladser og p-pladser domineres af SF-sten, asfalt og fliser. Generelt bør det overvejes, om der kan skabes mere grønt, vand samt opholdsmuligheder.

Pladsen foran Bog & Ide samt Legekæden (ud mod Bindeledet) kan med fordel begrønnes. Der er stort menneskeflow på tværs af pladsen pga. gennemgang til Bagsværd Station. Gadeudstillinger fra butikkerne vil bidrage til at aktivere pladsen yderligere.

Parkeringspladsen bag Meny fremstår meget grå. En opgradering af denne p-plads med grønt, nye belægninger og evt. springvand eller lign. vil helt kunne ændre ankomstoplevelsen i Bagsværd bymidte. Også her er facaderne passive hele vejen rundt. Hvis der skabes plads til gadeudstillinger fra butikkerne, styrkes oplevelsesværdien på pladsen. En lokal beboer oplyser, at der tit er høj belægning på p-pladserne, men alligevel er der altid en plads at få. Der er endvidere p-kælder under Meny med 2 timers gratis parkering.

Ejendommen ved hjørnet af Bindeledet

Den nuværende bygning bygger, med sine tre etager og sit bygningsmæssige udtryk, godt bro mellem det landsbyagtige miljø i vest og det mere bastante byggeri omkring øst for Bindeledet. Ejendommen har en god beliggenhed med p-pladser foran døren og i kælder under pladsen. Stueetagens butikker kunne lægges sammen til større lokaler, der fx kan huse en dagligvarebutik. En del af pladsen kan udvikles til en solvendt opholdszone med grønt – dette vil skabe en plads med grønne opholdskvaliteter i hjertet af Bagsværd.

Bindeledet – nord for Bagsværd Hovedgade og stationen

Bindeledet fortsætter nord for Bagsværd Hovedgade og lidt videre end stationen. På østsiden af Bindeledet ligger bl.a. ostephandler, slagter, boghandler, blomsterbutik, guldsmed, bandagist. Butikkerne udgør tilsammen et hyggeligt butiksstrøg med lokal karakter og sjæl. Det fremstår velfungerende. På vestsiden lige over for ligger bl.a. renseri, fodklinik, køreskole, tandlæge og hudklinik. En god klynge af servicefunktioner.

Det var svært at finde p-plads ved besigtigelsen. Der er kun få p-pladser, da svingbaner optager en del af vejprofilen inden krydset Aldershvilevej. Fortovene er til dels meget brede, og der er cykelsti. Det kan overvejes at omlægge vejprofilen, så der skabes flere p-pladser. Der er en god vejbredde at arbejde med, når den rigtige løsning skal findes.

Området vest for Bindeledet

Et hyggeligt bymiljø nærmest med landsbystemning. Skalaen er rar, trafikken forekom dæmpet ved besigtigelsen, butiksudbuddet rummer på sydsiden specialbutikker som bager, vinhandler, cykelhandler, mens der på nordsiden er en god klynge af spise- og gå-ud-steder: restaurant, cocktailbar, isbar. Området giver samlet set indtryk af at være et velfungerende og rart miljø, hvor man kan bo, handle og nyde bylivet inden for få hundrede meter og i umiddelbar nærhed til dagligvarebutikkerne Meny, Irma mv. og Buddinge Station. Bagsværd bymidte afsluttes tydeligt med boligbyggeri mod vest.

Eneste anbefaling: Vadstrupsvejs udmunding i Bagsværd Hovedgade kan evt. styrkes yderligere som opholdssted.

Bydelscenter Høje Gladsaxe

Pænt butikscenter i åben struktur. Centret har skiftet ejere og er blevet renoveret, butikker er nyindrettet, og lejersammensætningen er justeret. Netto, Lidl, Jysk, en større møbelbutik og kommissionsbutikken LidKøb med bedre genbrug er blandt lejerne. Lejersammensætningen og det pæne ydre skaber et velfungerende center. Hvis en udvidelse af centeret var mulig, ville der muligvis være købekraft til flere butikker.

Områderne med særligt pladskrævende varegrupper

Bagsværd Bypark

Området består af bilforhandlere, bilværksteder, tankstation, møbelbutik mv. Dertil en række andre erhverv. Man kan overveje at udvide med fx bilforhandlere, men disse vil passe endnu bedre ind i Mørkhøj Erhvervsquarter, hvor der er en stærk klynge af bilforhandlere.

Mørkhøj Erhvervsquarter

Området rummer bl.a. store bilforhandlere som Mercedes, Audi, VW, Skoda og Toyota. Der er tale om en tydelig klynge, der med fordel kan udvides med flere bilforhandlere, hvis der kan findes plads til det.

Gladsaxe Erhvervsquarter

Området rummer Idemøbler, Opel, Andersen og Martini samt en række andre virksomheder. Harald Nyborg og T. Hansen ligger i sammenhæng med, men uden for centerområdet. Der er en god intensitet i området i kraft af store, tætbeliggende butikker. Der er et enkelt tomt lokale i område.

For alle tre områder gælder, at der ikke er oplagte muligheder for at udvide områderne geografisk, og at fremtidig udvikling må forventes at ske som fortætning.

Lokalcentrene

Lokalcenter Buddinge Hovedgade/Stengårds Allé

Lokalcentret rummer en Netto og en MaxiZoo. Der skønnes ikke umiddelbart at være udviklingsmuligheder.

Lokalcenter Værebros Park

Området rummer alment boligbyggeri samt en Netto og et mindre antal butikker og serviceerhverv placeret i en indendørs arkade i lavt centerbyggeri. I sommeren 2017 var der to tomme butikslokaler; ved besigtigelsen i oktober 2017 var der ét, mens et andet lokale var under aktivering og åbner som loppemarked til november. Centret kan generelt vinde ved en opfriskning/ombygning. Da butiksområdet er beliggende i pæn afstand til andre områder, er det vores vurdering, at der uden risiko vil kunne ske en vis udvidelse af butiksarealet. Det vil fortsat henvende sig til lokalområdets beboere.

Lokalcenter Gyngemosepark

Nyere og pænt lille butikscenter i åben struktur. Lejerne er Fakta og REMA. Derudover et ledigt lokale i nr. 74, som var ledigt både juni og oktober 2017.

Lokalcenter Pileparken

Nyere butikscenter i åben struktur placeret på et hjørne med lille parkanlæg. Butikkerne er bl.a. en kiosk, bager, blomsterhandler, låsesmed samt frisør. Vurderingen er, at det henvender sig til beboerne i lokalområdet. Ingen tomme butikker.

Lokalcenter Gladsaxevej 130D

Nyere, meget velholdt butikscenter i åben struktur. En kiosk er eneste butik. Serviceerhverv som frisør, fodterapi, begravelsesforretning samt pizzeria og restaurant dominerer. Ingen tomme lokaler. Centret vurderes at henvende sig til et lokalt publikum.

Lokalcenter Kildebakken Station

Mindre butikscenter i åben struktur med købmand, slagter, tandlæge, solcenter, frisør, pizzeria, to massageklinikker mv. Lejersammensætning, facader og vinduesudstillinger giver indtryk af et slidt center. Et lokale, der i sommeren 2017 var tomt, var ved besigtigelsen i oktober omdannet til slagter.

Foran butikkerne ligger et hesteskoformet område med pænt parkanlæg i midten. Centret har direkte adgang til Kildebakken station. Beliggenheden kan muligvis

være attraktiv for en discountdagligvarebutik. Tilfredsstillende tilkørselsforhold og et tilstrækkeligt antal p-pladser vil være en forudsætning, ligesom der ved sammenlægning af butikker vil skulle tilvejebringes et stort butikslokale.

Lokalcenter Kong Hans Allé

Ligger fordelt over flere hjørner af trafikeret vej. Cykelhandler, køreskole, låsesmed, fast food, hørecenter og frisør er blandt lejerne. Lokalet Buddingevej 215, der stod tomt i juni, er fortsat tomt i oktober (tidl. bager). Butiksområdet er pænt og skønnes ikke umiddelbart at rumme udviklingsmuligheder.

Lokalcenter Lyngparken

Frisør, pizzeria, VVS og Slagter i lavere adskilte bygninger. Pænt, ingen tomme butikslokaler. Kundekredsen er sandsynligvis lokal. Der skønnes ikke at være udviklingsmuligheder.

Lokalcenter Gammellosevej / Stengårds Allé

Lille lokalcenter med en REMA og et pizzeria i samme nyere, lave bygning, samt rummelig p-plads. Der skønnes ikke at være udviklingsmuligheder.

Lokalcenter Stengården Station

Lille lokalcenter med REMA og en Flügger Farver. Parkeringspladsen er rummelig og indbydende. Der skønnes ikke umiddelbart at være udviklingsmuligheder.

Gladsaxe Ringby – to lokalcentre

I Gladsaxe Ringby ligger to lokalcentre med en samlet ramme på henholdsvis 3000 m² og 1000 m². De to lokalcentre i Gladsaxe Ringby er ikke nærmere defineret i afgrænsningen end udstrækningen af deres respektive rammeområder. Det ene rammeområde omfatter begge sider af Gladsaxe Ringvej, mens det andet omfatter Gladsaxe Trafikplads og ejendommen nord for Columbusvej. Der er ikke opført detailhandel i områderne endnu. Begge lokalcentre får letbanestop ved henholdsvis Gladsaxe Trafikplads og Gladsaxevej.

I rammeområde 17E1 er 1500 m² er disponeret i lokalplanen for Tobakken, mens 500 m² er disponeret i lokalplanen for Søborg Møbler. De sidste 1000 m² ikke er disponeret i en lokalplan endnu. I området nord for Gladsaxe Ringvej ligger Gladsaxe Company House og Fitness World, hvilket skaber et stærkt kundeflow. Det er oplagt at placere en dagligvarebutik i dette område, evt. hjørnegrunden Gladsaxe Ringvej/Tobaksvejen med god synlighed og tilgængelighed. Der ligger i dag en industribygning i ét plan. En ny dagligvarebutik i dette lokalcenterområde harmonerer godt med den kommende boligudbygning i området.

I lokalcentret 17E3 ved Gladsaxe Møllevej ligger p.t. et kafferisteri/café og et galleri ud mod Gladsaxe Møllevej og over for Gladsaxe Trafikplads. Placeringen vil sandsynligvis være interessant for en dagligvarebutik, men kræver nedrivning af det stemningsfulde byggeri med kafferisteri mv. Alternativt kan en dagligvarebutik søges placeret på modsat side af Gladsaxe Møllevej i forbindelse med Gladsaxe

Trafikplads, hvis der kan tilvejebringes en tilfredsstillende løsning ift. parkering, varetilkørsel mv.

7.3 anbefalinger til udvikling af centerstrukturen

Bymidter og bydelscentre

De to bymidter og tre bydelscentre fastholdes i deres nuværende udstrækning, dog bør der på nordsiden af Søborg Hovedgade ikke være slip mellem de to bydelscentre – se nedenfor.

Butiksstørrelser

Dagligvarer: Der anbefales at tillade de i Planloven fastsatte maksimale butiksstørrelser, dvs. 5000 m² i både bymidter og bydelscentre. Der er ingen grund til planlægningsmæssigt at begrænse størrelsen. Det afgørende er butikkernes placering, som allerede er sikret via centerstrukturen.

Udvalgsvarer: Kommunerne fastsætter selv den maksimale størrelse på udvalgswarebutikker i bymidter og bydelscentre. Der anbefales at fastsætte et maksimum på 10.000 m² i både bymidter og bydelscentre. Dermed er der sikret plads til selv meget store udvalgswarebutikker. Der er ingen grund til planlægningsmæssigt at begrænse størrelsen. Det afgørende er butikkernes placering, som allerede er sikret via centerstrukturen.

Rammer: Der sikres rigelig plads i rammerne til udvidelse. Se kapitel 14 om forslag til rammerne i de enkelte områder.

To bydelscentre på Søborg Hovedgade – men uden slip på nordsiden

På Søborg Hovedgade er der et slip mellem de to bydelscentre, som bl.a. omfatter Kirken, skolen og borgerhuset på sydsiden og ejendommen med Lagkagehuset på nordsiden.

Slippet har været fastholdt for at skabe to koncentrerede butiksområder. Der har været offentlig debat om de to bydelscentre og muligheden for evt. at sammenlægge dem til én bymidte (eller blot udvide et af bydelscentrene tilsvarende) således, at det bliver muligt at etablere butikker i området.

Repræsentanter for detailhandel og serviceerhverv placeret i "slippet" har ønsket dette og har forbundet det med håbet om, at der kunne opstå synergi mellem dette område og den sydlige del af Søborg Hovedgade.

COWIs anbefaling: På nordsiden bør der ikke være noget slip imellem de to bydelscentre. Et af bydelscentrene bør udvides, så de to bydelscentre mødes. På sydsiden kan der evt. fastholdes et slip fra borgerhuset til og med Kirken.

Uddybning af anbefalingen

Som det fremgår af besigtigelsen og analysen ovenfor, har netop det område, hvor der i dag ikke må etableres butikker, potentiale til at blive et af de mest attraktive butiksområder i Gladsaxe Kommune. Der kan skabes et stærkt og velfungerende handelsmiljø på strækningen, og derfor bør det muliggøres at etablere butikker her. Det gøres lettest ved at udvide ét af bydelscentre, så de to bydelscentre mødes på nordsiden.

Hele den nordlige side bør altså være klassificeret som bydelscenter, da det muliggør de udviklingsprojekter som er beskrevet ovenfor. Mht. sydsiden kunne det overvejes at lade kirken, folkeskolen og borgerhuset være uden for bydelscentre. Dette giver mening, hvis man vil sikre sig ekstra godt mod p.t. helt teoretiske omdannelsesprojekter, hvor investorer opkøber bygningerne og ønsker at nedrive dem med for at etablere fx butikker og boliger.

Vi minder om, at Gladsaxe Kommune er underforsynet med butikker, og at der ikke vurderes at være tomme butikker med attraktiv stand, størrelse og beliggenhed. Der er dermed god grund til at udnytte de muligheder, der er, for at udbygge udbuddet af attraktive butikker. Her kan det ske, hvor man samtidig styrker bymidterne og dermed i tråd med den politisk vedtagne vision.

Områder til særligt pladskrævende varegrupper

De tre områder til særligt pladskrævende varegrupper fastholdes i deres nuværende udstrækning, da der rent geografisk ikke er oplagte muligheder for at udvide dem.

Butiksstørrelser

Kommunerne fastsætter selv den maksimale størrelse på butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Grænsen anbefales sat til 20.000 m². Dermed er der sikret plads til selv meget store butikker med særligt pladskrævende varer.

Rammer

Særligt pladskrævende varegrupper er en styrkeposition i Gladsaxe Kommune. Der kan med fordel skabes rigelige rammer til udvidelse inden for de tre eksisterende områder, da udvidelsen kan ske uden at svække bymidter/bydelscentre.

Lokalcentrene

Lokalcentrenes udstrækning anbefales fastholdt som i dag. Det kan overvejes at udlægge et nyt lokalcenter i områder, hvor borgerne har langt til nærmeste dagligvarebutik (se kapitlet "Anbefalinger til udbygning af dagligvarestrukturen"). Dermed kan der tilføres en ny dagligvarebutik på 1200 m² i området. Et forslag om nyt lokalcenter er inden for de senere år trukket tilbage efter modstand fra beboerne i lokalområdet. Dette må inddrages i overvejelserne.

Butiksstørrelser

Grænsen for dagligvarebutikker anbefales i alle lokalcentre hævet til 1200 m² for at give udviklingsmuligheder for butikkerne. Dette vil understøtte en udvikling af

dagligvareudbuddet, som er for lille i forhold til kundeunderlaget (deraf de lave dækningsgrader).

Grænsen for udvalgswarebutikker, som i dag er 100 m², anbefales hævet til fx 750 m². Dermed kan der etableres butikstyper, som kun vanskeligt kan indpasses i bymidterne i Gladsaxe Kommune, som fx MaxiZoo. Denne kombination ses jævnligt ses, da der er markeds­mæssig interesse for den. Lokalcentret Buddinge Hovedgade/Stengårds Allé er med en Netto og en MaxiZoo et eksempel på dette.

Det kan overvejes at sætte størrelsesgrænsen op til 1000 m². Dermed kan Jysk også være interesseret i en etablering i et lokalcenter. Det anbefales ikke at sætte grænsen højere, da placeringen så kan blive interessant for butikker, der trækker kunder fra et større opland, hvilket ikke er tanken med lokalcentrene.

Da arealrammen i et lokalcenter er max 3000 m² ifølge Planloven, er der omvendt ikke risiko for etablering af større koncentrationer af mindre udvalgswarebutikker, som kan udfordre bymidterne.

Rammer

Arealrammen for lokalcentrene kan alle steder sættes op til 3000 m², såfremt der ikke gør sig særlige lokale forhold gældende (fx ønsket om at beskytte bygnings­mæssige helheder, som med en udvidet arealramme kan opkøbes og inddrages i et udvidet lokalcentret). Dermed muliggøres en markedsdrevet udvikling, hvor der er interesse for det.

Udvidelsen til 3000 m² kan umiddelbart synes at være i modstrid med vurderingerne i kapitel 7, hvor det fremgår, at der i en del lokalcentre ikke skønnes at være udviklingsmuligheder. Meningen er at muliggøre en udvikling, også hvor den kræver fx nedrivning af eksisterende, ikke-bevaringsværdigt byggeri og opførelse af nyt.

Hovedstrøg forbeholdt butikker

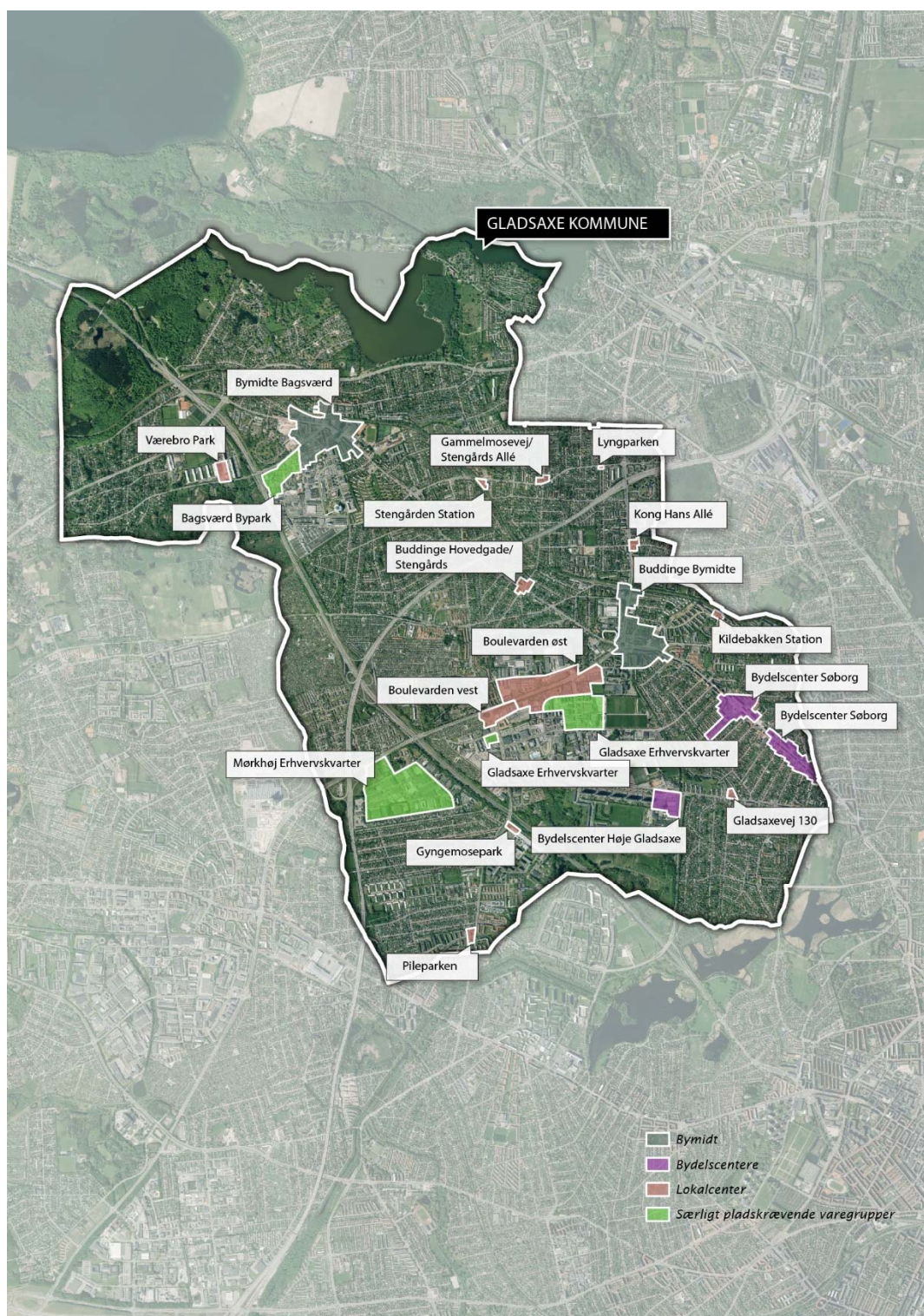
I Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade er særlige facade­strækninger udpeget som hovedstrøg. Der gælder følgende retningslinjer – her tekst fra Kommuneplan 17:

- I stueplan langs hovedstrøgene må der kun etableres butikker, publikumsorienterede funktioner, som har butikskaraktter samt restauranter, kulturelle institutioner og lignende
- Det kræver Byrådets godkendelse at etablere kontorvirksomheder eller liberale erhverv i stueplan langs hovedstrøgene
- Etager over stueplan må anvendes til liberale erhverv, offentlig og privat service samt boliger
- Spillehaller betragtes som en forlystelse, som kun må etableres i kommunens to bymidter, Buddinge og Bagsværd. Spillehaller må ikke placeres på hovedstrøgene.

Generelt er hovedstrøgene næsten langs alle facader i bymidterne/bydelscentrene - Høje Søborg Torv, Vadstrupvej og den vestlige side af Bindeledet er undtaget.

COWIs anbefaling: Hovedstrøgene fastholdes, da der sikrer byliv og intensitet. Det kan overvejes at indskrænke muligheden for at etablere spillehaller, således at dette ikke kan ske i på Vadstrupvej og Bindeledet.





Figur 5: Centerstrukturen i Gladsaxe Kommune

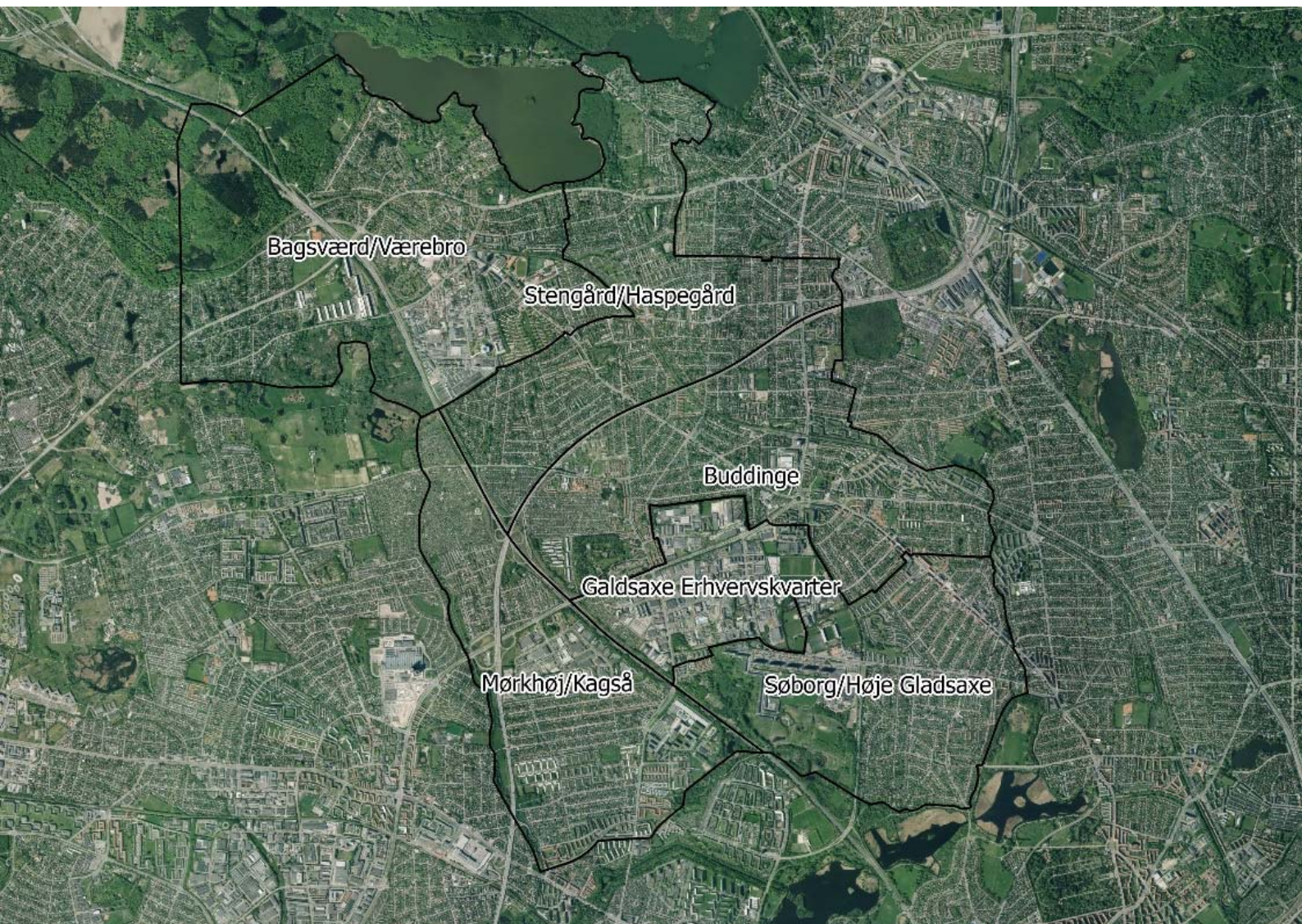
8 Butikker, kæder og areal

Kortlægningen giver et overblik over antallet af butikker, hvordan dækningen med butikstyper er i kommunen, og hvor meget areal butikkerne dækker over.

AFRAPPORTERING AF ANALYSERESULTATER

Udgangspunktet for detailhandelsanalysen er en kortlægning af alle butikker i Gladsaxe Kommune. COWI har kortlagt butikkerne, deres areal, kædeforhold mv. i august 2017 og indsamlet omsætningstal for 2016. Butikkerne er kategoriseret i hovedbrancherne dagligvarer, beklædning, boligudstyr, øvrige udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer (for definition se bilag 1) på baggrund af butikkernes hovedaktivitet. Omsætningen i varehuse, der sælger varer inden for flere hovedbrancher, er fordelt inden for disse. Omsætningen i butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer på nær bilforhandlere er regnet som boligudstyrsomsætning.

Afrapporteringen af analyseresultaterne er opdelt på fem hovedområder, der tilsammen dækker Gladsaxe Kommune. Hovedområderne er Bagsværd/Værebros, Stengård/Haspegård, Mørkhøj/Kagså, Buddinge og Søborg/Høje Gladsaxe (herunder Gladsaxe Erhvervsquarter). Analyseresultaterne sammenlignes med analyseresultaterne fra detailhandelsanalysen fra 2014, og der trækkes tråde tilbage til detailhandelsanalysen fra 2008.



Figur 6: De fem hovedområder, der tilsammen udgør Gladsaxe Kommune og som afreporteringen af analysens resultater af opdelt efter.

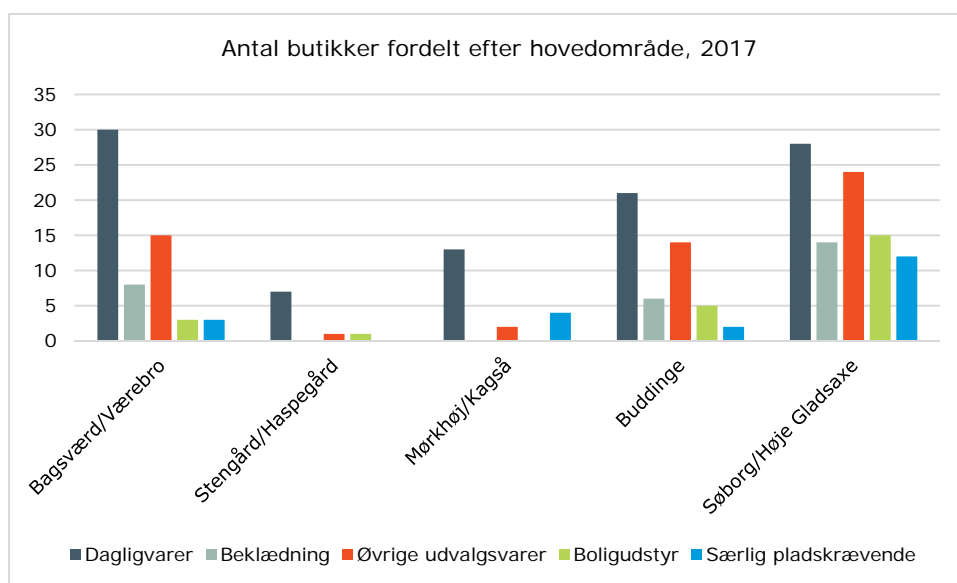
ANTALLET AF BUTIKKER I 2017

Der er registreret 228 butikker i Gladsaxe Kommune. Butikkerne er fordelt på ca. 43 % dagligvarebutikker, ca. 12 % beklædningsbutikker, ca. 25 % øvrige udvalgsvarerbutikker, ca. 11 % boligudstørsbutikker og 9 % butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Udvalgsvarerbutikkerne, dvs. beklædningsbutikkerne, de øvrige udvalgsvarerbutikker og boligudstørsbutikkerne, udgør tilsammen 47 %.

Andelen af dagligvarebutikker er høj, mens andelen af udvalgsvarerbutikker er lav sammenlignet med andre byer af Gladsaxes størrelse. Billedet peger på Gladsaxes rolle som forstad til København, hvor der findes stærke udbudspunkter med udvalgsvarer. Konkurrencen med butikscentrene i nabokommunerne, herunder særligt Lyngby Taarbæk og Herlev, er også en forklaring på den relativt lave andel af udvalgsvarerbutikker.

De to største koncentrationer af butikker i Gladsaxe Kommune ligger langs Søborg Hovedgade og i Bagsværd Bymidte. Der er registreret 95 butikker langs med Søborg Hovedgade og 45 butikker i Bagsværd Bymidte. Derudover findes en række relativt mindre klynger af butikker. I Gladsaxe Erhvervsquarter, herunder i centerområdet af samme navn, ligger der 19 arealmæssigt store butikker i form af bilforhandlere, boligudstøvsforhandlere og øvrige udvalgsvarerbutikker. Der ligger en klynge af 4 mindre dagligvarebutikker i lokalcentret Pileparken.

Opgøres antallet af butikker efter hovedområde fremgår det, at der ligger flest butikker i Søborg/Høje Gladsaxe. Her er der 93 butikker svarende til 41 % af butikkerne i kommunen.



Figur 7: Antal butikker fordelt efter hovedområde, 2017

UDVIKLINGEN I ANTALLET AF BUTIKKER SIDEN 2014

Antallet af butikker i Gladsaxe Kommune, ekskl. butikker med særligt pladskrævende varer, er faldet med ca. 17 butikker fra 224 butikker til 207 butikker i perioden 2014-2017, svarende til ca. 7 %. Antallet af dagligvarebutikker er faldet med 12 butikker eller ca. 11 % og antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med ca. 5 butikker eller ca. 4 %.

Den overordnede tendens i Gladsaxe Kommune er ligesom på landsplan, at antallet af butikker falder. Forklaringen kan være, at Gladsaxe har fået flere store butikker, og da nye butikker især henter deres omsætning fra de nærmeste butikker, er der samlet set blevet færre butikker i Gladsaxe. Siden forrige analyse er bolig- og butiksprojektet Henriksgaarden med Netto og Normal i Bagsværd Bymidte realiseret.

UDVIKLINGEN I ANTAL BUTIKKER FORDELT EFTER HOVEDOMRÅDER OG HOVEDBRANCHER, 2014-2017						
Hovedområde	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	Butikker i alt
Bagsværd/ Værebros	30 (28)	26 (29)	8 (9)	15 (12)	3 (8)	56 (57)
Stengård/ Haspegård	7 (12)	2 (3)	0 (0)	1 (1)	1 (2)	9 (15)
Mørkhøj/ Kagså	13 (15)	0 (1)	0 (0)	2 (1)	0 (0)	15 (16)
Buddinge	21 (22)	25 (26)	6 (9)	14 (10)	5 (7)	46 (48)
Søborg/ Høje Gladsaxe	28 (34)	53 (54)	14 (16)	24 (19)	15 (19)	81 (88)
<i>Gladsaxe Kommune i alt</i>	<i>99 (111)</i>	<i>108 (113)</i>	<i>28 (34)</i>	<i>56 (43)</i>	<i>24 (36)</i>	<i>207 (224)</i>
Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse i første halvdel af august 2017. Tallene i parentes er antallet af butikker i 2014.						

Tabel 4: Udviklingen i antal butikker fordelt efter hovedområde og hovedbrancher, 2014-2017

KÆDEFORHOLD EFTER HOVEDBRANCHE

Butikkernes tilknytning til især kapitalkæder er normalt et udtryk for indkøbsområdet styrke og for kædernes interesse i at investere i butikker i området. Udvalgsvarekædebutikker med et kendt koncept og brand tiltrækker kunder fra et større opland. Samtidig er det vigtigt for handelslivet, at de centralt styrede og forholdsvis ensartede kapitalkædebutikker suppleres af butikker i frivillige kæder og uden for kædesamarbejde, som bidrager til variation i butiksudbuddet.

Analysen viser, at ca. 43 % af butikkerne i Gladsaxe Kommune indgik i et kædesamarbejde i 2017. Ca. 33 % af butikkerne indgik i en kapitalkæde, og ca. 10 % var med i en frivillig kæde. De resterende ca. 57 % af butikkerne er uden for kædesamarbejde. Andelen af kæder i Gladsaxe Kommune ligger under landsgennemsnittet på omkring 50 %.

På landsplan har især dagligvarebutikkerne en høj andel af kædebutikker. Udviklingen inden for dagligvarer er drevet af hård priskonkurrence, og der er fordele ved at drive et stort antal butikker efter faste koncepter i centralt styrede enhe-

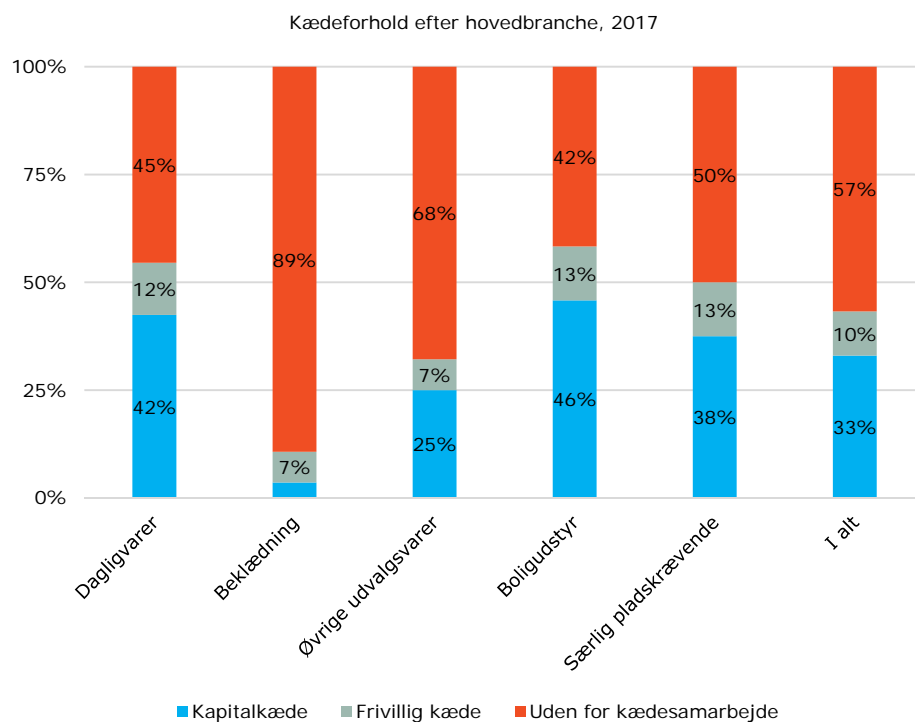
der. I efterhånden mange år har discountbutikkerne, der alle indgår i kapitalkæder, øget deres udbredelse. Samtidig er eksempelvis kiosker og mindre supermarkeder, der typisk indgår i frivillige kæder, blevet reduceret i antal. I Gladsaxe er ca. 54 % af dagligvarebutikkerne med i et kædesamarbejde. Dagligvarebutikkerne i Gladsaxe Kommune, der står uden for kædesamarbejde, er hovedsageligt kiosker og specialdagligvarebutikker som bagere, slagtere og lokale fødevarerbutikker.

Kun ca. 11 % af butikkerne inden for beklædning er med i et kædesamarbejde, hvilket ligger markant lavere end andre tilsvarende byer, hvor niveauet typisk ligger på omkring 50 %. Den lave andel af beklædningsbutikker inden for et kædesamarbejde hænger sandsynligvis sammen med, at der ikke ligger et butikscenter i Gladsaxe Kommune. Butikkerne i et butikscenter er ofte udelukkende kædebutikker.

Ca. 32 % af butikkerne, der forhandler øvrige udvalgsvarer, er med i et kædesamarbejde, hvilket er en lav andel sammenlignet med andre tilsvarende byer, hvor niveauet typisk ligger på omkring 50 %. Den relativt lave andel af øvrige udvalgsvarerbutikker inden for et kædesamarbejde kan afspejle, at der er et større spillerum til at starte og drive selvstændig forretning inden for denne hovedbranche i Gladsaxe Kommune.

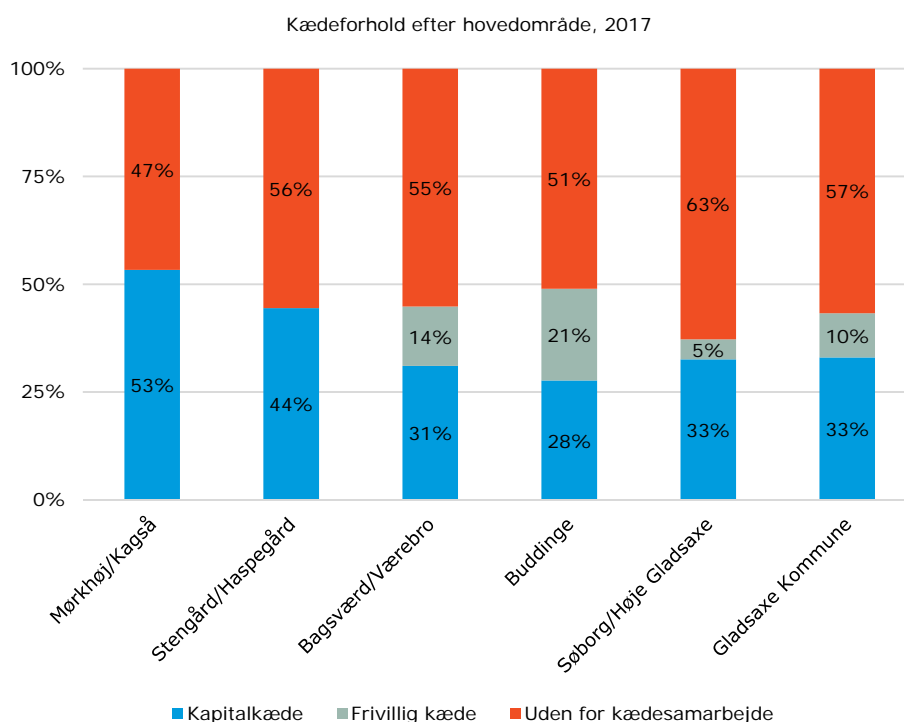
Ca. 59 % af boligudstysbutikkerne er med i et kædesamarbejde. Blandt de fem største boligudstysbutikker målt på både omsætning og areal indgår både butikker inden- og udenfor kædesamarbejde.

50 % eller 4 af butikkerne, der forhandler særligt pladskrævende varer, ekskl. bilforhandlerne, er med i et kædesamarbejde.



Figur 8: Kædeforhold efter hovedbranche, 2017

Butikkernes kædetilknytning er sammenholdt med butikkernes placeringer. Det kan konkluderes, at kædebutikkerne ligger blandet med butikkerne uden for kædesamarbejde. Det er både tilfældet for de enkelte handeleggader og for de fem hovedområder, hvor andelen af butikker inden- og udenfor kædesamarbejde er stort set ens.



Figur 9: Kædeforhold efter hovedområde, 2017

Andelen af kædebutikker er steget med ca. 2 %-point fra 41 % i 2014 til ca. 43 % i 2017.

BRUTTOETAGEAREAL

Butikkerne i Gladsaxe Kommune har et samlet areal på knap 115.000 m². Dagligvarebutikkerne har et samlet areal på ca. 34.400 m², udvalgsvarerbutikker har et samlet areal på ca. 36.600 m² og butikkerne med særlig pladskrævende varer har et samlet areal på ca. 43.800 m².

Dagligvarebutikkerne udgøres af ca. 26 store dagligvarebutikker (varehus, supermarkeder, discountbutikker) med et samlet areal på ca. 27.800 m² og ca. 76 mindre dagligvarebutikker (bagere, slagtere, blomsterhandlere mv.) med et samlet areal på ca. 10.000 m².

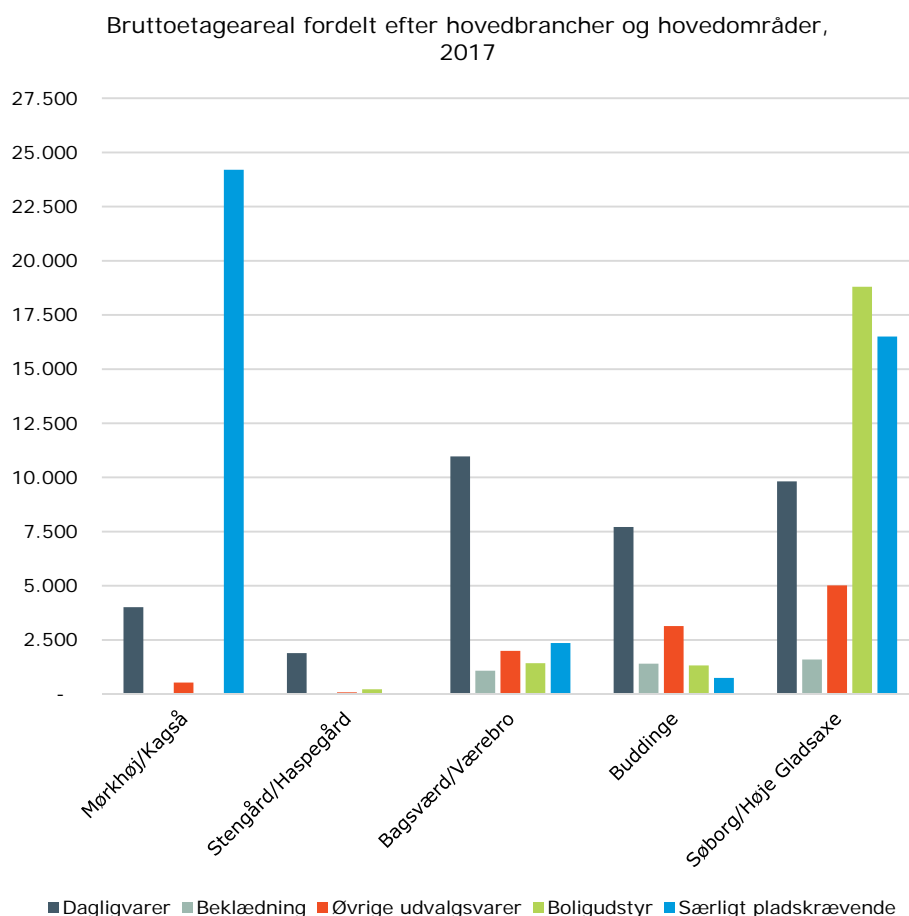
Udvalgsvarerbutikkerne udgøres af beklædningsbutikker, der har et samlet areal på ca. 4.100 m², øvrige udvalgsvarerbutikker, der har et samlet areal på ca. 10.800 m² og boligudstysbutikker, der har et samlet areal på ca. 21.800 m².

Butikkerne, som forhandler særlig pladskrævende varer udgøres bl.a. af bilforhandlere med et samlet areal på ca. 32.000 m². De resterende butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer har et samlet areal på ca. 11.800 m².

Til de arealmæssigt største butikker i Gladsaxe Kommune hører især bilforhandlerne, boligudstysbutikkerne og møbelbutikkerne, som primært ligger i og ved centerområderne Gladsaxe Erhvervsquarter og Mørkhøj Erhvervsquarter.

Omkring 50 % af butikkerne i Gladsaxe Kommune er under 500 m² og omkring 50 % er over 500 m². De 10 største butikker har et samlet areal på knap 50.000 m².

Opgøres arealet af butikkerne i Gladsaxe Kommune efter hovedområde, fremgår det, at butikkerne i Søborg/Høje Gladsaxe har et samlet areal på ca. 51.800 m² eller ca. 45 % af det samlede butiksareal i Gladsaxe Kommune. Butikkerne i Mørkhøj/Kagså har et samlet areal på ca. 24.200 m² eller ca. 25 %, butikkerne i Bagsværd/Værebros har et samlet areal på ca. 17.900 m² eller 16 %, butikkerne i Buddinge har et samlet areal på ca. 14.300 m² eller 12 % og butikkerne i Stengård/Haspegård har et samlet areal på ca. 2.200 m² eller 2 %.



Figur 10: Bruttoetageareal fordelt efter hovedbrancher og hovedområder, 2017

UDVIKLINGEN I BRUTTOETAGEAREALET I PERIODEN 2014-2017

I detailhandelsanalysen fra 2014 blev bruttoetagearealet opgjort ud fra en grov opmåling af butikkernes areal. I nærværende analyse er bruttoetagearealet for hver enkelt butik oplyst af de butiksdrivende. Har de butiksdrivende ikke kunnet oplyse arealet, er arealet vurderet for hver enkelt butik på baggrund af en besigtigelse.

Bruttoetagearealet er fra 2014 til 2017 reduceret med ca. 17.000 m² eller 19 %. Som nævnt er datagrundlaget fra forrige analyse usikkert, men det tegner et billede af, at det samlede bruttoetageareal er reduceret, hvilket umiddelbart understøttes af, at der er blevet færre butikker i Gladsaxe Kommune i samme periode.

AREAL AF EKSISTERENDE DETAILHANDEL EKSKL. BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER, 2014-2017						
Hovedområde	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	I alt	%
Bagsværd/Værebros	10.972 (12.800)	1.082 (1.400)	1.994 (2.700)	1.430 (3.000)	15.478 (19.900)	22 % (23 %)
Stengård/Haspegård	1.890 (3.300)	0 (0)	80 (400)	220 (300)	2.190 (4.000)	3 % (5 %)
Mørkhøj/Kagså	4.012 (10.900)	0 (700)	530 (700)	0 (0)	4.542 (11.600)	6 % (13 %)
Buddinge	7.710 (10.200)	1.405 (5.300)	3.141 (4.300)	1.326 (1.800)	13.582 (15.500)	19 % (18 %)
Søborg/Høje Gladsaxe	9.817 (13.800)	1.601 (2.200)	5.019 (4.300)	18.800 (16.700)	35.237 (37.000)	50 % (42 %)
<i>I alt</i>	<i>34.401</i> <i>(51.000)</i>	<i>4.088</i> <i>(5.500)</i>	<i>10.764</i> <i>(9.700)</i>	<i>21.776</i> <i>(21.800)</i>	<i>71.029</i> <i>(88.000)</i>	<i>100 %</i>
Bruttoetagearealer af den eksisterende detailhandel i 2017. Arealet af Kvickly er fordelt mellem dagligvarer og udvalgsvarer. Bruttoetagearealerne af detailhandlen i 2014 er angivet i parentes. Bruttoarealerne er defineret som salgsareal og lager- og personalefaciliteter mv. under ét.						

Tabel 5: Areal af eksisterende detailhandel ekskl. butikker med særligt pladskrævende varer, 2014-2017

9 Omsætning

Detailhandlen i Gladsaxe Kommune omsatte i 2016 for ca. 2,2 mia. kr. Der er sket et fald i den samlede omsætning på ca. 320 mio. kr. eller ca. 13 % siden 2014. Den årlige dagligvareomsætning er faldet med ca. 220 mio. kr. og den årlige udvalgsvareomsætning er faldet med ca. 100 mio. kr.

OMSÆTNING, 2016

Butikkerne i Gladsaxe Kommune omsatte tilsammen for knap 2,2 mia. kr. i 2016 inkl. moms og ekskl. omsætningen fra bilforhandlere. Dagligvareomsætningen var knap 1,4 mia. kr. og udvalgsvareomsætningen var ca. 0,8 mia. kr. De ca. 26 store dagligvarebutikker omsatte for ca. 1,2 mia. kr. mens de resterende ca. 76 mindre dagligvarebutikker omsatte for knap 0,2 mia. kr. Beklædningsomsætningen var ca. 90 mio. kr., den øvrige udvalgsvareomsætning var ca. ca. 200 mio. kr. og boligudstyrsoomsætningen var ca. 505 mio. kr. Bilforhandlerne i Gladsaxe Kommune omsatte tilsammen for knap 2 mia. kr. i 2016.

Butikkerne i Søborg/Høje Gladsaxe omsatte for ca. 960 mio. kr. i 2016. Det svarer til ca. 43 % af den samlede omsætning i Gladsaxe Kommune. Butikkerne i Buddinge omsatte for ca. 505 mio. kr. eller 23 %. Butikkerne i Bagsværd/ Værebros omsatte for ca. 465 mio. kr. eller 21 %. Butikkerne i Mørkhøj/Kagså og Stengård/Haspegård omsatte tilsammen for ca. 385 mio. kr. eller 13 %.

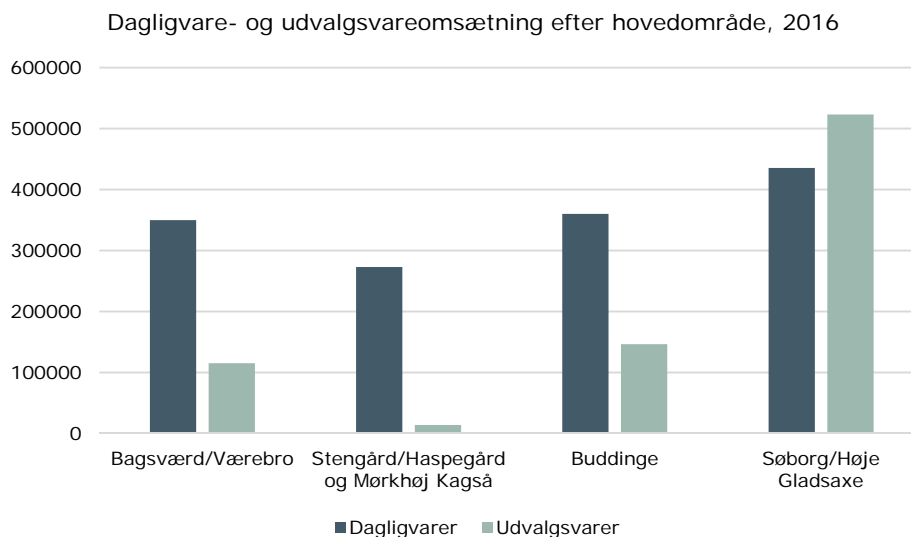
UDVIKLINGEN I OMSÆTNINGEN I PERIODEN 2013-2016

Der er i perioden 2013-2016 sket et fald i den samlede omsætning på ca. 320 mio. kr. eller ca. 13 %. Dagligvareomsætningen er faldet med ca. 220 mio. kr. eller ca. 13 % og udvalgsvareomsætningen er faldet med ca. 100 mio. kr. eller ca. 11 %. Inden for udvalgsvarer er beklædning og boligudstyr gået tilbage mens øvrige udvalgsvarer er gået frem. Den årlige beklædningsomsætning er faldet med ca. 40 mio. kr. eller 30 %. Øvrige udvalgsvarer og boligudstyrbranchen er i høj grad overlappende hovedbrancher og omsætningen kan med fordel betragtes under ét. Den årlige omsætning af øvrige udvalgsvarer og boligudstyr under ét er faldet med ca. 60 mio. kr. eller ca. 8 %.

OMSÆTNING, 2013-2016							
Opland	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	I alt	%
Bagsværd/Værebros	350 (360)	115 (150)	20 (25)	25 (30)	65 (95)	465 (510)	21 % (20 %)
Stengård/Haspegård	115 (180)	15 (115)	*			285 (574)	13 % (23 %)
Mørkhøj/Kagså	160 (280)						
Buddinge	360 (360)	145 (110)	40 (45)	80 (25)	30 (40)	505 (475)	23 % (19 %)

Søborg/Høje Gladsaxe	435 (455)	525 (525)	30 (45)	85 (70)	405 (410)	960 (980)	43 % (39 %)
<i>I alt, 2016</i>	<i>1.360</i> <i>(1.640)</i>	<i>800</i> <i>(900)</i>	<i>90</i> <i>(130)</i>	<i>200</i> <i>(155)</i>	<i>505</i> <i>(615)</i>	<i>2.160</i> <i>(2.535)</i>	<i>100 %</i>
<i>I alt, udvikling</i>	<i>-280</i>	<i>-100</i>	<i>-40</i>	<i>+48</i>	<i>-110</i>	<i>-380</i>	<i>-15 %</i>
Omsætningen i butikkerne i Gladsaxe Kommune fordelt på hovedområder og hovedbrancher i 2017 og 2014 (mio. kr. inkl. moms). Omsætningen i Kvickly er fordelt på hovedbrancher. Omsætningen i butikker med særlig pladskrævende varer på nær bilforhandlere er regnet som boligudstyrsomsætning. Omsætningen i 2013 er angivet i parentes. *Af anonymitetshensyn er omsætningstallene for udvalgsvarer i Stensgård/Haspegård og Mørkhøj/Kagså vist under ét.							

Tabel 6: Omsætning, 2013-2016



Figur 11: Dagligvare- og udvalgsvareomsætning efter hovedområde, 2016

10 Udviklingen ifølge de butik drivende

De butik drivende er blevet spurgt om deres forventninger til fremtiden, og hvordan det er gået de sidste par år. Væksten har været på ca. 4 % de sidste to år, og der er en forventning om, at væksten fortsætter med 3 % når der ses to år frem.

DEN ANVENDTE METODE

De butik drivende er blevet spurgt om omsætningsudviklingen fra 2014-2016 og den forventede udvikling fra 2016-2018. Butikker, der er åbnet inden for den pågældende periode eller forventer at lukke, indgår ikke i opgørelsen. De butikker, som er lukket i løbet af de sidste to år, er i sagens natur ikke spurgt, hvilket påvirker vurderingen af omsætningen de sidste to år. Den gennemsnitlige udvikling i omsætningerne er beregnet som et simpelt gennemsnit og er ikke vægтет i forhold til størrelsen af de butik drivendes omsætninger.

UDVIKLINGEN DE SIDSTE TO ÅR

Samlet melder de butik drivende om en vækst i omsætningen på ca. 4 % i perioden 2014-2016. Til sammenligning var væksten i omsætningen i detailhandlen på landsplan ca. 1 % i perioden 2014-2016. Ca. 51 % af de butik drivende har oplevet vækst i perioden 2014-2016. Ca. 12 % havde tilbagegang, og ca. 37 % oplevede uændret omsætning. Vækstbutikkernes gennemsnitsvækst var på ca. 13 %. Det gennemsnitlige fald blandt butikkerne med tilbagegang var ca. 10 %.

Generelt har særligt **dagligvarebutikkerne** klaret sig godt. Gennemsnitsvæksten for alle adspurgte butik drivende i dagligvarebutikkerne var på ca. 5 % i perioden 2014-2016. Til sammenligning var væksten i omsætningen i dagligvarehandlen på landsplan ca. 0,5 % i perioden 2014-2016. Ca. 51 % meldte om vækst med et gennemsnit på ca. 11 %. Ca. 39 % havde uændret omsætning. De resterende ca. 10 % havde et fald på gennemsnitligt ca. 11 %.

Beklædningsbutikkerne har som helhed oplevet en stigning i omsætningen på ca. 5 % i perioden 2014-2016. Ca. 59 % af de butik drivende i beklædningsbutikkerne melder om en gennemsnitlig vækst på ca. 11 %. På landsplan oplevede beklædningsbutikkerne et fald i deres samlede omsætning på ca. 1 % i perioden 2014-2016. Ca. 30 % har haft uændret omsætning. De resterende ca. 11 % eller 3 butikker har oplevet et fald i omsætning på gennemsnitligt 10 %.

Butikkerne med **øvrige udvalgsvarer** har gennemsnitligt oplevet en vækst på ca. 2 % i perioden 2014-2016. På landsplan var væksten knap 2 % i perioden 2014-2016. Ca. 43 % af de øvrige udvalgsvarerbutikkerne i Gladsaxe Kommune har haft vækst fra 2014-2016. Deres gennemsnitsvækst var på ca. 11 %. Ca. 35 % har haft uændret omsætning. 20 % har haft omsætningsfald med et gennemsnit på ca. 13 %.

De butik drivende i **boligudstyrebutikkerne** melder om en gennemsnitlig vækst på ca. 7 %. Ca. 63 % af boligudstyrebutikkerne melder om vækst på gennemsnitligt 11 %. Ca. 38 % af butikkerne melder om en uændret omsætning. Der er ingen af boligudstyrebutikkerne, der melder om et fald i deres omsætning.

De 8 butikker, ekskl. bilforhandlere, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper melder om en gennemsnitlig vækst i omsætningen på ca. 1 %.

UDVIKLING I OMSÆTNING IFØLGE DETAILHANDLERNE FRA 2014-2016		
Hovedbranche	Antal svar	Udvikling 2014-2016
Dagligvarer	93	+5 %
Beklædning	27	+ 5 %
Øvrige udvalgsvarer	53	+2 %
Boligudstyr	24	+7 %
Særligt pladskrævende varegrupper	8	+1 %
<i>I alt</i>	<i>205</i>	<i>+4 %</i>

Tabel 7: Udvikling i omsætning ifølge detailhandlen fra 2014-2016

UDVIKLINGEN DE NÆSTE PAR ÅR

Samlet forventer de butik drivende en vækst i omsætningen på ca. 3 % i perioden 2016-2018. Ca. 40 % af de butik drivende forventer vækst. Gennemsnittet for dem er en vækst på ca. 10 %. Ca. 51 % forventer uændret omsætning. De ca. 9 %, der forventer fald, regner med en gennemsnitlig tilbagegang på ca. 9 %.

De butik drivende inden for dagligvarer forventer en gennemsnitlig vækst ca. 3 % i perioden 2016-2018. Ca. 40 % forventer vækst fra 2016-2018 på ca. 8 %. Ca. 54 % forventer uændret omsætning. De ca. 6 dagligvarebutikker eller ca. 6 % af dagligvarebutikkerne, der forventer et omsætningsfald på gennemsnitligt ca. 8 %.

De butik drivende inden for beklædning forventer samlet set en stigning i omsætningen på gennemsnitligt ca. 4 %. Ca. 52 % af de butik drivende forventer en omsætningsstigning på gennemsnitligt 10 %. Ca. 41 % forventer uændret omsætning. Ca. 7 % eller 2 butikker forventer tilbagegang med et gennemsnit på ca. 9 %.

De butik drivende inden for øvrige udvalgsvarer forventer en vækst på gennemsnitligt ca. 3 %. Ca. 35 % forventer en vækst og deres vækstforventning er på ca. 13 %. Ca. 45 % forventer uændret omsætning. Ca. 20 % forventer et fald. Deres forventning er en tilbagegang på ca. 21 %.

De butik drivende i boligudstyrebutikkerne melder om en samlet forventet vækst på ca. 4 %. Ca. 46 % forventer en gennemsnitlig vækst på ca. 10 %. De resterende ca. 54 % forventer uændret omsætning. Der er ingen af boligudstyrebutikkerne, der forventer et fald i omsætningen.

De 8 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper ekskl. bilforhandlere forventer en gennemsnitlig vækst i omsætningen på ca. 3 % i perioden 2016-2018.

DETAILHANDLERNES FORVENTNINGER OM OMSÆTNINGSVÆKST FOR 2016-2018		
Branche	Antal svar	Forventning for 2016-2018
Dagligvarer	95	+ 3 %
Beklædning	27	+ 4 %
Øvrige udvalgsvarer	52	+ 1 %
Boligudstyr	23	+ 4 %
Særligt pladskrævende varegrupper	8	+ 3 %
<i>I alt</i>	<i>205</i>	<i>+ 3 %</i>

Tabel 8: Detailhandlernes forventninger til omsætningsvækst for 2016-2018

SAMLET SET ET POSITIVT BILLEDE

Analyserne af omsætning og dækningsgrader viser en negativ udvikling i detailhandlen som helhed i Gladsaxe Kommune. Det billede bekræftes ikke umiddelbart, når de butiksdrivende bliver spurgt. En del af forklaringen er, at de butiksdrivende i de lukkede butikker ikke er spurgt. Antallet af butikker er reduceret med 17 i perioden 2014-2017. Både som helhed og inden for de forskellige hovedbrancher melder de butiksdrivende om en vækst, der ligger over landsgennemsnittet.

Forventningerne til vækst i de næste par år er dog lavere end væksten, som de butiksdrivende oplyser, at de har oplevet de seneste par år. Den positive stemning vil være et godt udgangspunkt for fortsat udvikling af detailhandlen i Gladsaxe Kommune.



11 Forbrug og dækningsgrader

Dækningsgraden for Gladsaxe Kommune var ca. 62 % i 2016. Dækningsgraden er faldet med ca. 9 %-point siden 2013. Handelsunderskuddet udgør i dag ca. 935 mio. kr.

Ved hjælp af en bearbejdning af et udtræk fra Danmarks Statistik på forbrugsgrupper er indbyggernes forbrug i fysiske butikker beregnet. Forbrugsberegningen gør det muligt at beregne dækningsgraden, der er butikkernes omsætning divideret med indbyggernes forbrug. Der er beregnet forbrugsgrundlag og forbrugspotentialer samt dækningsgrader for Gladsaxe Kommune som helhed og for hvert af de 5 hovedområder. Dækningsgraden er et udtryk for et givent områdes detailhandelsmæssige styrke. Dækningsgraderne er beregnet for hver hovedbranche.

En dækningsgrad over 100 % udtrykker, at der er et handelsoverskud, hvor butikkerne i området omsætter for mere end indbyggerne forbruger. Det betyder, at områdets butikker står stærkt og rækker ud over det lokale opland. Internethandlen er trukket ud af forbruget ved beregning af dækningsgrader i 2016. Årsagen er, at internethandlen i dag har nået et betydeligt omfang, og at formålet med dækningsgraden er at udtrykke forholdet mellem omsætning og forbrug i fysiske butikker. Hvis internethandlen ikke trækkes ud af forbruget, vil dækningsgraden være en del lavere.

UDVIKLINGEN I FORBRUGET I PERIODEN 2013-2016

I detailhandelsanalysen fra 2014 er forbruget i Gladsaxe Kommune oplyst for 2013. I 2013 var dagligvareforbruget knap 2,0 mia. kr., og udvalgsvareforbruget var knap 1,9 mia. kr. Beklædningsforbruget var ca. 480 mio. kr., forbruget af øvrige udvalgsvarer var ca. 400 mio. kr. og boligudstysforbruget var ca. 965 mio. kr. Det fremgår ikke om internethandel indgår i forbrugstallene fra 2013.

I perioden 2013-2016 er dagligvareforbruget på landsplan steget med ca. 1 %, mens udvalgsvareforbruget er faldet. Faldet i udvalgsvareforbruget dækker over, at beklædningsforbruget er faldet med ca. 2,5 %, at forbruget af øvrige udvalgsvarer og boligudstyr under ét er steget med knap 2 %.

FORBRUGSGRUNDLAG FOR GLADSAXE KOMMUNE, 2016						
Hovedområde	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	I alt
Bagsværd/Værebro	290	180	55	45	80	470
Stengård/Haspegård	290	185	55	45	80	475
Mørkhøj/Kagså	235	150	45	40	65	385

Buddinge	585	370	115	95	165	955
Søborg/Høje Gladsaxe	500	315	95	80	140	810
<i>Gladsaxe Kommune</i>	<i>1.900</i>	<i>1.195</i>	<i>365</i>	<i>300</i>	<i>530</i>	<i>3.100</i>
<i>Forbrugsgrundlagene for hovedområderne og for Gladsaxe Kommune. Forbrugsgrundlagene er borgernes forbrug i fysiske butikker og dermed indgår e-handlen ikke i forbrugsgrundlagene i denne tabel. Derfor kan der ikke sammenlignes med tallene fra detailhandelsanalysen i 2014.</i>						

Tabel 9: Forbrugsgrundlag for Gladsaxe Kommune, 2016

DÆKNINGSGRADERNE FOR GLADSAXE KOMMUNE

Dækningsgraden for detailhandlen i Gladsaxe Kommune under ét er for 2016 beregnet til ca. 62 %, svarende til et handelsunderskud på knap 1,4 mia. kr. Dækningsgraden for dagligvarer er ca. 72 %, svarende til et handelsunderskud på ca. 560 mio. kr. Dækningsgraden for udvalgsvarer under ét er ca. 50 %, svarende til et handelsunderskud på ca. 790 mio. kr.

Handelsunderskuddet for dagligvarer på ca. 560 mio. kr. pr. år svarer til den årlige omsætning i over 10 discountbutikker på ca. 1.000 m² eller to varehuse. Antallet af borgere i Gladsaxe Kommune er i perioden 2013-2016 steget med ca. 1.885 borgere eller ca. 2,9 % fra ca. 66.030 til ca. 67.915. Stigningen i indbyggertallet svarer i 2016-tal til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer på ca. 55 mio. kr.

En sammenligning af dagligvareomsætningen i 2013 og 2016 viser imidlertid et fald. Dette er et udtryk for, at dagligvarebutikkerne i Gladsaxe Kommune har tabt markedsandele til dagligvarebutikkerne uden for Gladsaxe Kommune. En stigning i dækningsgraden for dagligvarer i Gladsaxe Kommune forudsætter dermed en udvikling af dagligvarebutiksstrukturen i Gladsaxe, så flere af de nuværende og kommende borgere lægger en større del af deres forbrug i dagligvarebutikkerne i Gladsaxe Kommune.

Dækningsgraden for udvalgsvarer under ét er beregnet til ca. 50 % i 2016. Det svarer til et årligt handelsunderskud på ca. 790 mio. kr. Dækningsgraden for beklædning er beregnet til 21 % og dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer og boligudstyr under ét er beregnet til 61 %. Dækningsgraderne vidner om, at der er betydelige årlige underskud på handlen med tøj, sko, boligudstyr, elektronik mv.

De lave dækningsgrader og betydelige underskud på handelsbalancerne skal ses i sammenhæng med, at Gladsaxe Kommune ligger i kort afstand fra stærkere udbudspunkter som f.eks. BIG Shopping i Herlev og Kgs. Lyngby Bymidte.

DÆKNINGSGRADER FOR HOVEDOMRÅDER I GLADSAXE KOMMUNE, 2016						
Hovedområde	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	I alt
Bagsværd/Værebro	117 %	48 %	34 %	51 %	54 %	86 %
Stengård/Haspegård	38 %	3 %	*			22 %
Mørkhøj/Kagså	64 %					38 %
Buddinge	59 %	30 %	28 %	75 %	12 %	30 %
Søborg/Høje Gladsaxe	84 %	126 %	27 %	108 %	190 %	103 %
Gladsaxe Kommune	72 %	50 %	21 %	59 %	62 %	62 %
<i>Den del af borgernes forbrug, der lægges i netbutikker, er trukket ud af forbruget og indgår ikke i dækningsgraderne i denne tabel. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.</i>						

Tabel 10: Dækningsgrader for Hovedområder i Gladsaxe Kommune, 2016

UDVIKLINGEN I DÆKNINGSGRADERNE I GLADSAXE KOMMUNE

For at kunne sammenligne dækningsgraderne i 2016 med dækningsgraderne i de tidligere detailhandelsanalyser, er internethandlen i det følgende medregnet i forbruget. Når internethandlen medregnes i forbruget falder dækningsgraden, da omsætningen i butikkerne holdes op mod et større forbrug. Dækningsgraden for detailhandlen under ét er faldet med ca. 9 %-point i perioden 2013-2016. Udviklingen dækker over, at dækningsgraden for dagligvarer er faldet med ca. 13 %-point og, at dækningsgraden for udvalgsvarer er faldet med 6 %-point.

Faldene i dækningsgraderne på udvalgsvaresiden i Gladsaxe Kommune skyldes, at de største handelscentre i regionen har vundet markedsandele. Den væsentligste nye konkurrent er BIG Shopping i Herlev, der åbnede i 2015, og som havde en omsætning på ca. 800 mio. kr. i 2016. Generelt er tendensen i hovedstadsområdet, at udvalgsvarehandlen koncentrerer sig i færre, men større indkøbssteder. Eksempelvis er den årlige omsætning i IKEA Center i Gentofte øget med ca. 0,3 mia. kr. i perioden 2011-2016. Field's og Fisketorvet, der hører til de største butikscentre i regionen, men som dog ligger længere fra Gladsaxe, har begge øget deres omsætninger i de senere år. Faldet i dækningsgraden for dagligvarer skyldes til dels etableringen af BIG Shopping Herlev, hvor der er etableret en Føtex og en Netto. Etableringen af Rema 1000 i Hareskovby direkte op ad kommunegrænsen har også flyttet dagligvareomsætning ud af Gladsaxe Kommune. Samtidig er indbyggertallet i Gladsaxe Kommune steget, hvilket isoleret set medfører et højere forbrug og lavere dækningsgrader.

UDVIKLINGEN I DÆKNINGSGRADER FOR GLADSAXE KOMMUNE, 2003-2016											
Dagligvarer				Udvalgsvarer				I alt			
2003	2007	2013	2016	2003	2007	2013	2016	2003	2007	2013	2016
78 %	79 %	83 %	70 %	41 %	43 %	48 %	42 %	60 %	61 %	66 %	57 %
Nethandlen indgår i dækningsgraderne i denne tabel. Når nethandlen indgår i forbruget falder dækningsgraden.											

Tabel 11: Udviklingen i dækningsgrader for Gladsaxe Kommune, 2003-2016



12 Butikker med webshop

Ca. 4 ud af 10 butikker i Gladsaxe Kommune har en webshop tilknyttet den fysiske butik. Det er typisk kæderne, som har adgang til egen webshop.

KORTLÆGNING AF BUTIKKER MED WEBSHOP

Under dataindsamlingen er det kortlagt hvilke butikker, der har en webshop tilknyttet.

Undersøgelsen viser, at 64 butikker i Gladsaxe Kommune har en webshop svarende til knap 30 % af samtlige butikker. Der er en klar sammenhæng mellem kædetilknytning og tilknytning af webshop. Omkring 40 % af kapitalkæderne og de frivillige kæder har webshops. Blandt de selvstændige butikker (uden for kædesamarbejde) har kun godt 20 % en webshop.

Blandt de selvstændige butikker, som ikke har en webshop, har dog ca. 70 % en hjemmeside uden salg af varer eller egen side på sociale medier. Undersøgelsen viser, at ca. 80 % af butikkerne i Gladsaxe har egen hjemmeside med eller uden salg af varer eller egen side på sociale medier. De 20 %, som ikke har en hjemmeside eller egen side på sociale medier, er næsten udelukkende uafhængige butikker.

FORDELE VED WEBSHOP, HJEMMESIDE OG BRUG AF SOCIALE MEDIER

Butikker med egen webshop står stærkere i konkurrencen, og i fremtiden bliver e-handel en endnu vigtigere salgskanal. Der er således et potentiale for mange af de mindre og selvstændige butikker i at etablere egen webshop i forbindelse med den fysiske butik. Udviklingen af butikkernes webshops er et muligt indsatsområde for at styrke detailhandlen i Gladsaxe Kommune. Butikker, der er aktive på sociale medier, står også stærkere i konkurrencen. Via sociale medier kan de butiksdrevende nå ud til en større og bredere kundekreds og interagere med kunderne. Vedvarende brug af sociale medier kan desuden bidrage til at opbygge en mere loyal kundekreds.

13 Kundeorienterede byfunktioner

Andre kundeorienterede byerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for bylivet i de danske byer, hvor de supplerer detailhandlen.

Sammen med butikkerne er service-, restaurations- og kulturtilbud vigtige elementer for bymidtens attraktivitet for kunderne. Konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere, kunder og tilflyttere medfører en konstant udvikling af byernes service-, restaurations- og kulturtilbud. Tilstedeværelsen af en række kundeorienterede byfunktioner undersøgt i Bagsværd Bymidte, Budinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade. Funktionerne er kortlagt ved en besigtigelse i juli 2017, hvor stueetagerne er blevet undersøgt for andre kundeorienterede byfunktioner end butikker.

GENEREL TENDENS: BYMIDTERNE BLIVER MERE BLANDEDE

Mens detailhandlen på landsplan har været i tilbagegang på grund af lavkonjunktur, nethandlen og konkurrence fra de største byer, så har der været vækst i andre brancher. Tendensen i mange byer er, at antallet af butikker i bymidten falder, mens antallet af service-, restaurations- og kulturtilbud stiger. Bymidterne bliver dermed mere blandede.

De andre kundeorienterede byfunktioner bidrager i forskellig grad til et mere varieret byliv. For eksempel bidrager de andre kundeorienterede byfunktioner til byliv på andre tider af døgnet end inden for detailhandlens typiske åbningstider. Særligt restaurations- og kulturtilbuddene bidrager til oplevelser og et varieret bybillede med mange visuelle indtryk, mens visse serviceerhverv som f.eks. liberale erhverv i højere grad bidrager til at opfylde en række behov hos kunderne og i højere grad har passive facader. Sammen med butikkerne er service-, restaurations- og kulturtilbud mv. vigtige elementer for bymidtens attraktivitet for kunderne og i konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere og tilflyttere.

I mange handelsgader er antallet af butikker reduceret, men de lukkede butikker er erstattede af restauranter, caféer, barer osv. På landsplan steg omsætningen og antallet af arbejdspladser inden for restaurationsbranchen i perioden 2008-2014. Antallet af arbejdssteder steg med ca. 7,3 % inden for restauranterhvervet. Til sammenligning faldt beskæftigelsen på tværs af alle andre erhverv, og omsætningen faldt i detailhandlen. Udviklingen medfører, at handelsstrøg, som har mistet butikker, ofte fastholder et attraktivt bymiljø med urbane kvaliteter.

Spisestederne fylder i dag mere i gadebilledet end tidligere og bidrager mere til bylivet. Madvanerne er under forandring. Mange flere spiser i dag ude eller tager færdigmad med hjem. Restaurationsbranchen har gennem en årrække haft betydelig vækst inden for alt fra klassiske restauranter til grillbarer, pizzeriaer, caféer, barer, take away steder, cateringfirmaer og mobile madenheder. En opgørelse fra Horesta viser, at antallet af spisesteder voksede med ca. 8 % eller ca. 1.300 fra 2008 til 2013. Væksten svarer til ca. 15 ekstra spisesteder i en gennemsnitskommune.

Motion, sundhed og skønhed er i stærk vækst og har også sat sit præg på byer og bymidter. Der er ikke samlede tal for væksten i hele branchen, men antallet af fitnesscentre er ifølge Dansk Idrætsforbund fordoblet fra 2006 til 2016. Alene fra 2013 til 2014 var der en tilvækst på 40 centre. Fitnesscentre er blot ét eksempel. Der er vækst over et bredt felt af forretninger, som baserer sig på kroppens sundhed, skønhed og velvære. Speciallæger, fysioterapeuter, kiropraktikere, terapeuter, frisører, skønhedsklinikker, tatovører mv. er andre eksempler.

De ændrede vaner og efterspørgselsmønstre viser sig ikke kun som nye virksomheder. De senere år er motion flyttet ud i byerne og naturen. Aktive motionister fylder i dag meget gadebilledet. Der er mange spændende eksempler på, at byerne udbygger deres tilbud og faciliteter til de mange, der ønsker at være aktive i byens rum.

KUNDEORIENTEREDE BYFUNKTIONER I BAGSVÆRD BYMIDTE, BUDDINGE BYMIDTE OG LANGS SØBORG HOVEDGADE

Kortlægningen viser, at der i alt er ca. 133 andre servicefunktioner end butikker i stueetagerne i centerområderne Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade. Til sammenligning er der ca. 140 butikker i de tre områder.

Ca. 37 funktioner er tilknyttet restaurationsbranchen (café, bar, restaurant, take away mv.). Ca. 36 funktioner er tilknyttet personlig pleje (frisør, solcenter, skønhedssalon, læge, fysioterapeut mv.). Ca. 2 funktioner er kulturelle funktioner (én biograf og ét bibliotek). Ca. 12 funktioner er liberale erhverv (pengeinstitutter og ejendomsmæglere). De resterende ca. 12 funktioner er tilknyttet andre offentlige og private funktioner.

I **Bagsværd Bymidte** findes ca. 49 andre kundeorienterede byfunktioner end detailhandel, heraf ca. 17 funktioner tilknyttet restaurationsbranchen, ca. 19 funktioner tilknyttet personlig pleje, ca. 7 liberale erhverv (pengeinstitutter og ejendomsmæglere) ca. 1 funktion tilknyttet kultur og ca. 5 andre private og offentlige byfunktioner.

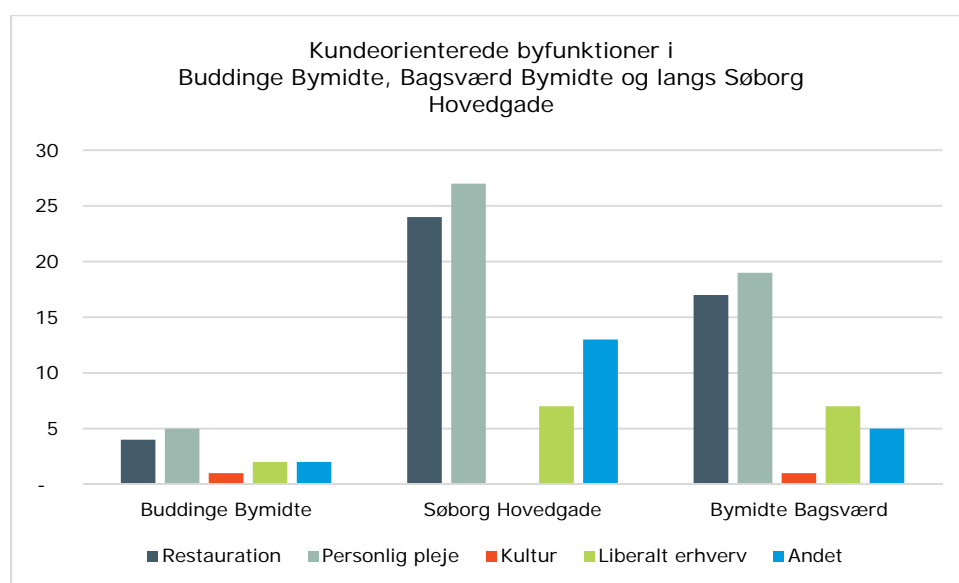
I **Buddinge Bymidte** findes ca. 14 andre kundeorienterede byfunktioner end detailhandel, heraf ca. 4 funktioner tilknyttet restaurationsbranchen, ca. 5 funktioner tilknyttet personlig pleje, ca. 2 liberale erhverv, ca. 1 funktion tilknyttet kultur og ca. 2 andre private og offentlige byfunktioner.

Langs **Søborg Hovedgade** findes ca. 71 andre kundeorienterede byfunktioner end detailhandel, heraf ca. 24 funktioner tilknyttet restaurationsbranchen, ca. 27 funktioner tilknyttet personlig pleje, ca. 7 liberale erhverv og ca. 13 andre private og offentlige byfunktioner. Ud af de ca. 71 funktioner ligger ca. 36 i Bydelscenter Søborg. Langs de ca. 400 m af Søborg Hovedgade, der ligger i Gentofte Kommune ligger yderligere et antal andre kundeorienterede funktioner.

Antallet og fordelingen af servicefunktioner i Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og Søborg Hovedgade vidner om et stort, bredt og koncentreret udbud af forskellige funktioner, der supplerer butikkerne. Tilsammen er der ca. 273 butikks-

og servicefunktioner i Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og Søborg Hovedgade. Samlet set er det kendetegnende for de tre centerområder, at butikker og andre kundeorienterede byfunktioner ligger delvist blandet i de centrale handlegader.

Andelen af spisesteder af de kundeorienterede byfunktioner i Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og Søborg Hovedgade svarer til andelen i andre bymidter. Når andelen ses i lyset af den korte afstand til København er den relativt høj. En stor andel af spisestederne er take away steder, og det er muligt, at der er et udækket behov for flere egentlige restauranter. Spisesteder – uanset om der er tale om take away eller restauranter – bidrager til at tiltrække handlende til bymidten og til, at de handlende opholder sig i længere tid i bymidten.



Figur 12: Kundeorienterede byfunktioner i Buddinge Bymidte, Bagsværd Bymidte og langs Søborg Hovedgade

UDVIKLINGEN I PERIODEN 2014-2017

Antallet af andre publikumsorienterede byfunktioner end detailhandel i centerområderne Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade tilsammen blev opgjort til ca. 138 for 2014. Antallet er ca. 133 i 2017 og dermed stort set uforandret. Antallet af andre publikumsorienterede byfunktioner er steget med 2 langs Søborg Hovedgade og 3 i Buddinge Bymidte, mens antallet er faldet med 9 i Bagsværd bymidte.

Den mindre nedgang i antallet af andre publikumsorienterede byfunktioner i de tre områder i Gladsaxe er sket samtidig med den generelle vækst inden for disse typer af erhverv på landsplan. Som nævnt har en vækst i antallet af andre publikumsorienterede byfunktioner i mange bymidter afbødet effekterne af nedgange i antallet af butikker. Kortlægningen af tomme lokaler i Gladsaxe Kommune viser, at antallet af tomme butikker er forholdsvist højt. Det er nærliggende at antage, at antallet af tomme lokaler i Gladsaxe ville være højere, og at nedgangen i antallet af andre publikumsorienterede byfunktioner ville være større, hvis ikke branchen generelt havde oplevet en så kraftig vækst, som tilfældet har været i de senere år.

UDVIKLINGEN I ANTALLET AF ANDRE KUNDEORIENTEREDE BYFUNKTIONER, 2014-2017						
	Bagsværd Bymidte		Buddinge Bymidte		Søborg Hovedgade	
	2014	2016	2014	2016	2014	2016
Restauration	19	17	2	4	22	24
Personlig pleje	18	19	3	5	26	27
Kultur	2	1	1	1	0	0
Liberalt erhverv	8	7	2	2	22	7
Andet	11	5	3	2	11	13
I alt	58	49	11	14	69	71
2014-2016	-9 (-16 %)		+3 (+27 %)		+2 (+ 3%)	
	-4 (-3 %)					
Området Søborg Hovedgade udgøres af bygningerne langs med Søborg Hovedgade ekskl. Bagsværd og Buddinge Bymidter og ekskl. den del af Søborg Hovedgade, der ligger i Gentofte Kommune.						

Tabel 12: Udvikling i antallet af andre kundeorienterede byfunktioner, 2014-2017

TOMME LOKALER

Der er ved besigtigelse i sommeren 2017 registreret 34 tomme lokaler, der egner sig til butikksformål, i Gladsaxe Kommune. Til sammenligning er der registreret 228 butikker. Det svarer til en tomgang på ca. 15 %.

Der er registreret 15 tomme lokaler langs Søborg Hovedgade og i Buddinge By-midte under ét og 4 tomme lokaler i Bagsværd Bymidte. De øvrige tomme lokaler ligger spredt i Gladsaxe Kommune. I lokalcentret Værebros Park er der to tomme lokaler og der ligger endnu et tomt lokale i kort afstand herfra. Der er registreret ét enkelt tomt lokale i hvert af lokalcentrene Kildebakken St., Gyngemosepark, Kong Hans Alle.

Nær lokalcentret Gladsaxevej 130 ligger der ét enkelt tomt lokale ligesom der ligger ét tomt lokale nær lokalcentret Gammellosevej/Stengårds Allé. I kort afstand af lokalcentret Kong Hans Alle ligger yderligere ét tomt lokale. I området til særlig pladskrævende varegrupper, Gladsaxe Erhvervs Kvarter, er der registreret ét tomt lokale og yderligere ét tomt lokale i kort afstand hertil.

OVERSIGT OVER TOMME LOKALER I GLADSAXE KOMMUNE I SOMMEREN 2017					
OMRÅDE	VEJNAVN	HUSNR.	POSTNR.	BY	AREAL
Bagsværd/Værebro	Bagsværd/Værebro	141	2880	Bagsværd	550
Bagsværd/Værebro	Bagsværd Hovedgade	111	2880	Bagsværd	100
Bagsværd/Værebro	Bagsværd Hovedgade	116T	2880	Bagsværd	
Bagsværd/Værebro	Bagsværd Hovedgade	160	2880	Bagsværd	
Bagsværd/Værebro	Bagsværd Hovedgade	162	2880	Bagsværd	300
Stengård/Haspegaard	Buddinge Hovedgade	221	2880	Bagsværd	120
Buddinge	Buddingevej	215	2860	Søborg	120
Buddinge	Buddingevej	233	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Gladsaxe Trafikplads	1	2860	Søborg	30
Søborg/Høje Gladsaxe	Gladsaxevej	88-94	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Gladsaxevej	356	2860	Søborg	
Mørkhøj/Kagså	Gyngemose Parkvej	74	2860	Søborg	850
Stengård/Haspegaard	Halbjørnsvej	2	2880	Bagsværd	359
Stengård/Haspegaard	Halbjørnsvej	1	2880	Bagsværd	
Mørkhøj/Kagså	Rybjerg Alle	91	2730	Herlev	
Buddinge	Solnavej	73	2860	Søborg	57
Stengård/Haspegaard	Stengårds Alle	65	2800	Lynby	626
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	38	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	60	2860	Søborg	90
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	62	2860	Søborg	100
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	71	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	89	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	96	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	98	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	98	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	118	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	126A	2860	Søborg	92
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	130C	2860	Søborg	120
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	137	2860	Søborg	
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Hovedgade	142	2860	Søborg	
Buddinge	Søborg Hovedgade	213	2860	Søborg	100
Søborg/Høje Gladsaxe	Søborg Torv	13	2860	Søborg	
Bagsværd/Værebro	Værebrovej	72	2880	Bagsværd	120
Bagsværd/Værebro	Værebrovej	72	2880	Bagsværd	

*Den komplette oversigt over tomme lokaler i sommeren 2017.
De hvor areal er angivet, stammer fra en tidligere analyse.*

HVAD ER ÅRSAGERNE TIL TOMGANGEN?

Der er i oktober 2017 foretaget en supplerende besigtigelse af lidt mere end halvdelen af lokalerne for at fastslå, om der synes at være en bestemt tendens, der kan forklare de tomme lokaler. Billedet er som følger:

- › Søborg Hovedgade 38: Lokalet er p.t. under aktivering, her åbner november 2017 "Vask selv-hundevask".
- › Søborg Hovedgade 60 + 62: Begge lokaler fortsat ledige. Beliggenheden er god, lige ved ankerpunkt med Fakta, Irma og Netto. Der burde være godt kundeflow. Tomgangen kan muligvis skyldes huslejeniveauet (det kendes ikke), eller blot at den rigtige lejer ikke er blevet opmærksom på lokalet.
- › Søborg Hovedgade 96-98: Begge lokaler fortsat ledige. Skønnes at kunne udlejes til butikker, hvis dette muliggøres.
- › Søborg Hovedgade 118: (Søborg Butikstorv): Lokalet fortsat ledigt
- › Søborg Torv 13: Lokalet under ombygning til andre formål.
- › Søborg Hovedgade 213 (Buddinge Center): Lokalet er under aktivering.
- › Bagsværd Hovedgade 160: Pænt lokale, god beliggenhed til cafe eller lign. Nablejemålene er iscafe, restaurant, cocktailbar. En god klynge af spise- og gå-ud-steder, der inviterer til at nyde bylivet.
- › Bagsværd Hovedgade 162: Lokalet er fortsat tomt; det trænger til upshining, og der er ingen til-leje-skilte (hvilket ikke tyder på, at der gøres en aktiv indsats for at leje det ud).
- › Bagsværd Hovedgade 141: Lokalet er fortsat tomt; stort hjørnelokale med god p-adgang. Facaden trænger til mindre løft. Lokalet vurderes at kunne lejes ud til den rigtige lejer/pris.
- › Bagsværd Hovedgade 111: Lokalet er fortsat tomt; lille lokale hvor der tidligere har været chokoladebutik. Vil profitere af etablering af nyt center, hvor Irma ligger i dag.
- › Værebrovej 72: Det ene af to tomme butikslokaler er aktiveret. Det andet er ledigt og annonceret til leje.
- › Gyngemose Parkvej 74: Lokalet er fortsat ledigt. Der er til-leje skilte. Der vurderes at være stort flow pga. de to dagligvarebutikker i nablejemålene.
- › Solnavej 73: Lokalet er ikke længere ledigt, men huser nu en slagter.
- › Buddingevej 215: Lokalet er fortsat tomt og annonceret ledigt.

- › Gladsaxevej 356: Lokalet er i oktober 2017 fortsat tomt, men annonceret til leje. Den tidligere lejer er flyttet til andet lokale i samme område.

SAMMENFATTENDE VURDERING

Der er ingen unormal tomgang i Gladsaxe Kommune. Der er kun få lokaler ledige, som er attraktive i kraft af stand og beliggenhed. Nogle af lokalerne trænger til istandsættelse og vurderes at kunne udlejes, når dette er sket. Nogle søges muligvis slet ikke udlejet p.t. (lokaler uden "til leje-skilt").

14 Forbrugsudvikling og arealbehov

AREALREGNSKAB

Gladsaxe Kommune har i dag et samlet arealregnskab for butikker og serviceerhverv. Det er svært at bruge regnskabet som redskab i planlægningen, da butikker løbende konverteres til serviceerhverv, og man derfor ikke ved, hvor stor en del af rammen, der reelt er udnyttet.

COWI anbefaler, at der fremover føres et regnskab over arealforbruget til detailhandel i de enkelte centerområder, opdelt på dagligvarer, udvalgsvarer og områder til særligt pladskrævende varegrupper. Der kan tages udgangspunkt i den netop udarbejdede butikliste, som giver et fuldt opdateret overblik over det aktuelle arealforbrug opdelt på ovenstående kategorier – også for detailhandel uden for centerstrukturen. Regnskabet kan opdateres f.eks. hvert fjerde år. Dette vil stadig give et bedre overblik end med den nuværende fremgangsmåde.

SCENARIER FOR FREMTIDIGT AREALBEHOV

Som grundlag for den fremtidige detailhandelsplanlægning er der opstillet to scenarier for arealbehovet i Gladsaxe Kommune. Afhængigt af udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, væksten i e-handlen mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et areal, der er mindre end det nuværende.

De seneste ca. 10 år har budt på økonomisk afmatning, stigende urbanisering, stigende e-handel og stigende konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Nye tal tyder på, at den økonomiske afmatning er ved aftage, og at privatforbruget langsomt stiger igen. Følgende faktorer vil have indflydelse på detailhandlens udviklingsmuligheder i Gladsaxe Kommune:

- › Befolkningsudviklingen
- › Udviklingen i privatforbruget
- › Udviklingen i internethandlen
- › Aktiv udvikling af detailhandlen
- › Udviklingen i handelsbalancen overfor konkurrerende handelssteder

Det forudsættes, at arealintensiteten, dvs. omsætningen pr. m², er konstant i perioden 2016-2029. Der opstilles to scenarier for udviklingen. Maksimumsscenarioet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Gladsaxe Kommune. Minimumsscenarioet udtrykker den omvendte situation.

BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN

Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlens udviklingsmuligheder. Gladsaxe Kommunes befolkningsprognose fra 2016 viser, at indbyggertallet forventes at stige med 7.990 borgere eller ca. 11,8 % frem mod 2029.

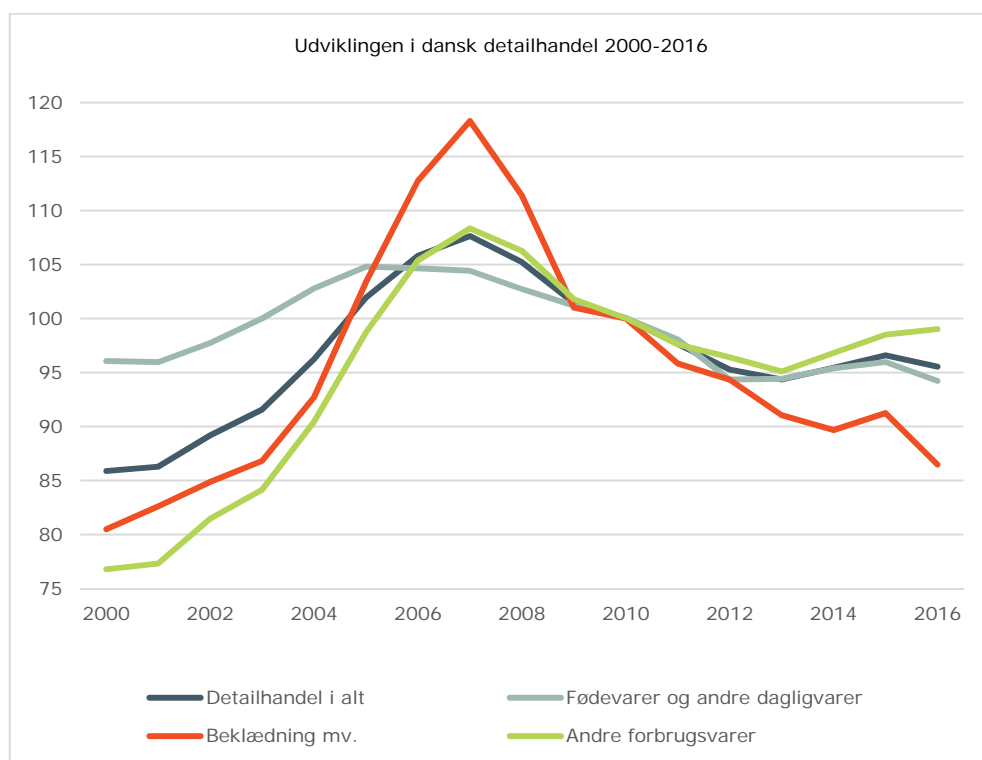
UDVIKLINGEN I FORBRUGET

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som

en konsekvens af den økonomiske krise. Det er især gået ud over udvalgsvarer-handlen. Tilbagegangen i perioden 2007-2015 har været størst inden for beklædning, hvor omsætningen i de fysiske butikker på landsplan er faldet med ca. 27 %. Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 10 %, mens dagligvareomsætningen er faldet med ca. 9 %. Samlet set er omsætningen i detailhandlen på landsplan faldet med ca. 11 % i perioden 2007-2015.

I de senere år er omsætningen i detailhandlen samlet set gået frem. Siden 2012 er omsætningen på landsplan samlet steget med ca. 1,5 %. Fremgangen i perioden 2012-2016 dækker over, at omsætningen inden for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer og boligudstyr er steget, mens omsætningen inden for beklædning fortsat er faldet.

Det forventes, at privatforbruget vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender og, at der igen bruges flere penge i de fysiske butikker. Overordnet set er omsætningen i detailhandlen i Danmark i 2017 tilbage på et niveau, der svarer til 2004-2005.



Figur 13: Udviklingen i dansk detailhandel 2000-2016. Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i den danske detailhandel i faste priser. Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

I et 12-årigt tidsperspektiv er forbrugsudviklingen usikker. De kommende år må det forventes, at forbrugsudviklingen vil blive afdæmpet, og at forbruget herefter vil udvikle sig afhængigt af, hvordan de økonomiske konjunkturer udvikler sig. På den baggrund er det i minimumssceneriet forudsat, at forbruget stiger svagt frem

til 2029, hvilket i store træk svarer til, at den svage vækst i forbruget de seneste år vil fortsætte i mange år endnu.

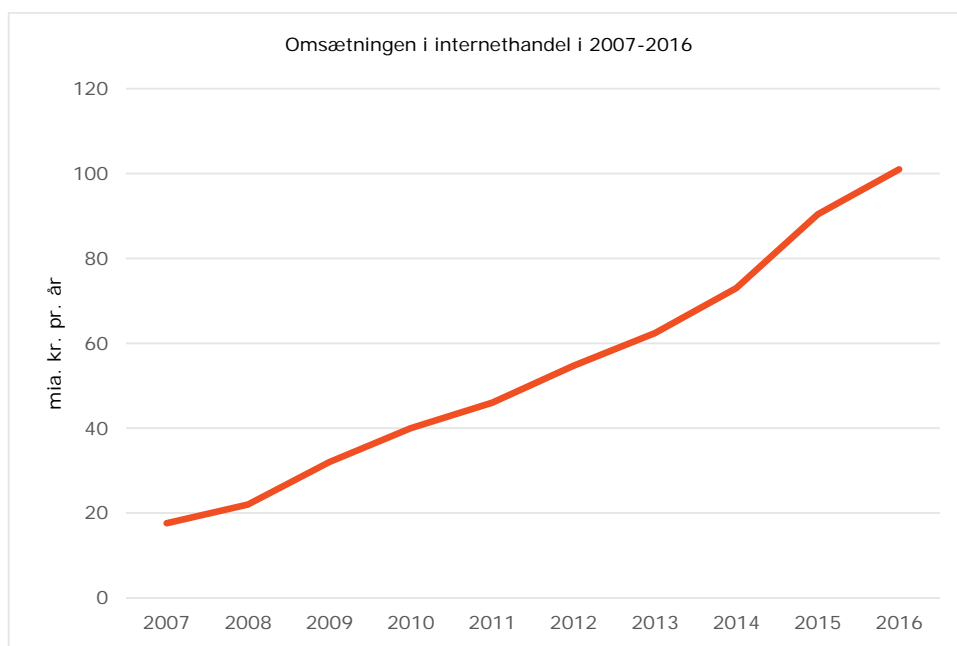
I minimumscenariet forudsættes det, at dagligvareforbruget vil stige med 3 % frem mod 2029. For udvalgsvarer forudsættes det, at beklædningsforbruget vil stige med 10 %, og at forbruget af øvrige udvalgsvarer vil stige med ca. 10 %.

I maksimumscenariet forudsættes det, at forbruget i 2027 er steget til et niveau, der svarer til det niveau, som forbruget havde, da det nåede højdepunktet i 2007-2008. Vækstraten for dagligvareforbruget er 7 % i maksimumsscenarioet. Vækstraten for udvalgsvarerforbruget er 25 % for beklædning og 22 % for øvrige udvalgsvarer i maksimumsscenarioet. Vækstrater i denne størrelsesorden vil sandsynligvis kræve en udbygning af butiksstrukturen i kommunen og et aktivt samarbejde på bydelsniveau for at skabe attraktive handelsstrøg.

INTERNETHANDLEN VINDER FREM

Siden 2009 er omsætningen i internethandlen tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2016 rundede e-handlen 100 mia. kr., hvilket er næsten dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes fortsat markedsandele fra de fysiske butikker til internethandel. Internethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 var internethandel.

I Internethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Internethandlen forventes at fortsætte sin vækst, og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen. De seneste tal peger på, at andelen af internethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj handlet online, mens det stadig kun er ca. 2 % af dagligvarerne, der handles online på landsplan. I hovedstadsområdet er tallet lidt højere som følge af bl.a. flere udbydere, men vurderes at ligge under 5 %.



Figur 14: Omsætningen i internethandel i 2007-2016. Nethandlen er vokset med ca. 80 mia. kr. i perioden 2007-2016, hvilket svarer til en femdobling på knap 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

I de to scenarier forudsættes det, at internethandlen fortsat vil vokse. I scenariet, der beskriver minimumsbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at internethandlen vil vokse kraftigt. Det forudsættes, at internethandlen vil dække 25 % af beklædningsforbruget i 2029. For øvrige udvalgsvarer forudsættes det, at internethandlen vil dække 40 % af forbruget. For dagligvarer forudsættes det, at internethandlen vil dække 6 % af forbruget.

I maksimumsscenarioet forventes internethandlen at vokse mere beskedent. Det forudsættes at internethandlen vil dække 18 % af beklædningsforbruget i 2029. For øvrige udvalgsvarer forudsættes det at internethandlen vil dække 27 % af forbruget. For dagligvarer forudsættes det, at internethandlen vil dække 5 % af forbruget, hvilket vurderes at svare til det nuværende niveau i hovedstadsområdet.

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN OVER FOR OMVERDENEN

Gladsaxe Kommunes engagement i udviklingen af detailhandlen kan påvirke dækningsgraden for Gladsaxe Kommune. Dagligvarer købes typisk lokalt og tæt på bopælen, hvorimod udvalgsvarer i højere grad købes i de større byer, i centre eller via internettet.

En udbygning af butiksstrukturen i Gladsaxe Kommune i form af et nyt butikscenter på op til 9.000 m² i Bagsværd Bymidte ved Irma og en ny dagligvarebutik på 1.400-1.600 m² på Posthusgrunden i Søborg kan sammen med andre projekter bidrage til, at dækningsgraderne stiger. Den positive befolkningsudvikling og stigningen i privatforbruget medfører omvendt isoleret set, at dækningsgraderne falder. Nye butiksprojekter uden for Gladsaxe Kommune kan medføre, at dækningsgraderne for Gladsaxe Kommune falder.

I minimumsscenariet forudsættes det, at Gladsaxe Kommunes andele af handlen med dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer vil forblive på de nuværende niveauer.

I maksimumsscenariet forudsættes det, at dækningsgraden for dagligvarer stiger fra 72 % til 74 %, hvilket kræver en betydelig udvikling af dagligvareforsyningen svarende til en årlig omsætningstilvækst på ca. 315 mio. kr. svarende til omsætningen i ca. 2 varehuse eller 6-8 discountbutikker. Dækningsgraden for beklædning forudsættes i maksimumsscenariet at stige fra 21 % til 36 %, hvilket vil kræve betydelige udbygninger set i lyset af konkurrencen med de nærliggende butikcentre.

Dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer forudsættes at stige fra ca. 59 % i 2016 til ca. 61 %, og dækningsgraden for boligudstyr forudsættes at stige fra ca. 62 % til 64 %. Sådanne stigninger i dækningsgraderne for øvrige udvalgsvarer og boligudstyr kræver ligeledes en betydelig udbygning af butikstrukturen set i lyset af de korte afstande til konkurrerende indkøbssteder. Maksimumsscenariet svarer til, at der etableres butikker i højere takt end væksten i forbrugsgrundlaget i Gladsaxe Kommune.

AKTIV UDVIKLING AF DETAILHANDLEN

En aktiv udvikling af detailhandlen har stor betydning. I Gladsaxe Kommune kan bl.a. peges på god lokalisering af dagligvarebutikker, styrkede opholdskvaliteter og styrket samarbejde *på bydelsniveau* mellem kommune, grundejere, detailhandel som redskaber til et løft.

Et andet indsatsområde er at identificere projektmuligheder, hvor dagligvarebutikker, liberale erhverv og boliger kombineres, og derved skabes en sund økonomi i projekter. Det kan f.eks. være aktuelt for det tidligere posthus på Søborg Hovedgade samt på Søborg Torv eller nogle af de øvrige ejendomme, der nævnes som udviklingspotentialer i gennemgangen af centerområderne kapitel 7.

Der kan sandsynligvis identificeres yderligere projektmuligheder, men det kræver en mere dybdegående kortlægning også af ejerforhold og mulighed for at etablere parkeringspladser. Generelt må der antages at være efterspørgsel efter lokaler til dagligvarebutikker med passende antal P-pladser.

SCENARIER FOR AREALBEHOVET I 2029

Med udgangspunkt i de beskrevne forudsætninger er der opstillet to scenarier for det fremtidige arealbehov til detailhandel i Gladsaxe Kommune. De to scenarier beskriver som nævnt to yderpunkter for arealbehovet i 2029.

Minimum arealbehov

Minimumsscenariet, hvor der er mindst behov for areal til detailhandel, kan beskrives ved:

- › At den økonomiske krise fortsætter i mange år endnu, og at borgernes privatforbrug ikke er større end i dag

- › At dækningsgraden for dagligvarer falder til 68 %
- › At dækningsgraden for beklædning falder til 20 %
- › At dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer falder til 55 %
- › At dækningsgraden for boligudstyr falder til 58 %
- › At internethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra de fysiske butikker i 2029,
- › At indbyggertallet vokser med ca. 7.990 borgere i perioden 2016-2029.

Minimumsscenariet indebærer bl.a., at udviklingen af dagvare- og udvalgsvarerhandlen matcher udviklingen i forbrugsgrundlaget.

Resultatet af minimumsscenariet er, at omsætningen i 2029 vil kunne ske på et areal, der svarer til det nuværende areal. Arealfremskrivningen dækker over et behov for yderligere dagligvarebutiksareal på ca. 1.500 m² og et udvalgsvarerbutiksareal, der er ca. 7.100 m² mindre end det nuværende. Særligt internethandlen vil reducere arealbehovet for øvrige udvalgsvarerbutikker og boligudstyrebutikker, mens behovet for beklædningsbutikker vil være stort set uændret.

Maksimum arealbehov

Maksimumsscenariet, hvor der er maksimalt behov for areal til detailhandel, kan beskrives ved:

- › At forbruget igen vil vokse og i 2029 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket vil betyde vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer,
- › At væksten i internethandlen bliver mindre markant og i mindre grad vil tage andele fra de fysiske butikker,
- › At dækningsgraden for dagligvarer stiger til 74 %
- › At dækningsgraden for beklædning stiger til 26 %
- › At dækningsgraden for øvrige udvalgsvarer stiger til 61 %
- › At dækningsgraden for boligudstyr stiger til 64 %
- › At indbyggertallet stiger med ca. 7.990 personer i perioden 2016-2029.

Maksimumsscenariet indebærer, at Gladsaxe Kommune anlægger en progressiv tilgang til fortsat at udvikle detailhandlen. Bl.a. kan en udvikling af butikstrukturen i Bagsværd Bymidte, på Posthusgrunden samt øvrige indsatser jf. anbefalingerne i denne rapport betyde, at dækningsgraderne stiger.

Samlet set vil der blive behov for udvidelse af bruttoetagearealet med i størrelsesordenen 20.400 m². Det maksimale arealbehov dækker over et behov for ca. 7.800 m² yderligere til dagligvarer og ca. 12.600 m² til udvalgsvarer. Behovet for nye store dagligvarebutikker vil være i de områder, hvor der sker de største boligudbygninger og den største befolkningstilvækst samt i de områder, hvor der i dag er de længste afstande til en stor dagligvarebutik. Samtidig er det hensigtsmæssigt at koncentrere de store dagligvarebutikker i bymidterne og bydelscentrene for derved at styrke bylivet og udvalgsvarerhandlen.

Udvalgsvarerhandlen kan med fordel koncentreres i bymidterne og bydelscentrene, hvor de fleste af udvalgsvarerbutikkerne i Gladsaxe Kommune ligger i dag. Derudover kan der være efterspørgsel efter at etablere flere udvalgsvarerbutikker i Gladsaxe Erhvervs kvarter, hvor der i dag ligger en række udvalgsvarerbutikker med en overvægt af boligudstøvsbutikker.

Herudover kan der udlægges areal til bilforhandlere og andre særligt pladskrævende varegrupper. Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Ifølge Planlovens detailhandelsbestemmelser fastlægger kommunen i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særligt pladskrævende varer. Med den nye Planlov er definitionen af særligt pladskrævende varer opblødt således, at listen nu er ikke-udtømmende. Butikker med særligt pladskrævende varer kan desuden placeres i erhvervsområder.

SAMLET VURDERING

Samlet set viser beregningerne, at forbrugsvæksten i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i internethandlen og privatforbruget, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem. Uanset om udviklingen vil læne sig op af minimums- eller maksimumssceneriet, vil der være behov for yderligere areal til dagligvarebutikker i perioden 2016-2029. Behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker spænder fra ca. 1.700-7.800 m².

Behovet for areal til udvalgsvarerbutikker spænder fra et areal, der er ca. 7.100 m² mindre end det nuværende til et areal, der er ca. 12.600 m² større end i dag. Alleerede besluttede og planlagte butikker vil dække en del af behovet.

Det skal understreges, at vurderingen af arealbehovet i de to fremskrivninger ikke tager højde for, at en del af den skønnede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker ved en højere omsætning pr. m² og derved ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat forventes der at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder.

Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte butikken for at opnå et tidssvarende butiks-koncept og -indretning. Der kan således opstå situationer, hvor der vil være behov for nyt butiksareal på trods af, at der ikke er sket en egentlig vækst i omsætningen, men som følge af en omfordeling af forbruget eller som følge af, at lejemålene ikke er tidssvarende.

MINIMUM BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL I 2029				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr
Dækningsgrad	68 %	20 %	55 %	58 %
Forbrugstilvækst	3 %	10 %	10 %	10 %
Andel til nethandel	6 %	25 %	40 %	40 %
	Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Yderligere arealbehov	ca. +1.700 m ²	ca. -7.100 m ²		
	ca. -5.400 m ²			

Tabel 13: Minimumsarealbehov, 2029

MAKSIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL I 2029				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr
Dækningsgrad	74 %	26 %	61 %	64 %
Forbrugstilvækst	7 %	25 %	20 %	20 %
Andel til nethandel	5 %	18 %	27 %	27 %
	Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Yderligere arealbehov	ca. +7.800 m ²	ca. +12.600 m ²		
	ca. +20.400 m ²			

Tabel 14: Maksimumsarealbehov, 2029

BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL I HOVEDOMRÅDERNE I 2029				
Hovedområde	Dagligvarer (m ²)		Udvalgsvarer (m ²)	
	Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum
Bagsværd/Værebros	ca. +700	ca. +3.100	-4.100	ca. +7.300
Buddinge	ca. +200	ca. +800	-1.100	ca. +1.900
Gladsaxe Erhvervs kvarter	ca. +500	ca. +2.100	0	0
Mørkhøj/Kagså	ca. +100	ca. +600	0	0
Stegård/Haspegård	ca. -100	ca. -500	0	0
Søborg/Høje Gladsaxe	ca. +300	ca. +1.500	ca. -1.900	ca. +3.500
<i>I alt</i>	<i>ca. +1.700</i>	<i>ca. +7.600</i>	<i>ca. -7.100</i>	<i>ca. +12.600</i>

Behovet for yderligere bruttoetageareal butikker i Gladsaxe Kommune fordelt efter hovedområder. Tabellen udtrykker behovet for yderligere butikker set ift. den eksisterende butiksstruktur. Dagligvarer handles fortrinsvist lokalt i kort afstand fra bopælen. Derfor er behovet for yderligere dagligvarebutiksareal fordelt på hovedområderne proportionalt med stigningen i forbrugsgrundlagene i de enkelte hovedområder. De forventede stigninger i forbrugsgrundlagene afhænger i høj grad af de forventede befolkningsudviklinger i de enkelte hovedområder. Udvalgsvarer handles fortrinsvist i de større udbudspunkter. Derfor er behovet for yderligere udvalgsvarebutiksareal fordelt på de tre hovedområder, hvor der er bymidter og bydelscentre. Her er behovet fordelt proportionalt med stigningen i forbrugsgrundlagene i de tre hovedområder.

Tabel 15: Behov for yderligere areal i hovedområderne, 2029.

FORSLAG TIL RAMMER FOR NYT BUTIKSAREAL FREM TIL 2029

Bruttoetagearealerne for den eksisterende detailhandel i hvert centerområde i Gladsaxe Kommune er opgjort. Bruttoetagearealerne er sammenholdt med arealrammerne for hvert centerområde, hvorved restrummeligheden i hvert centerområde er beregnet. Resultaterne fremgår af Tabel 16.

Den fysiske opgørelse, COWI har foretaget, viser en samlet restrummelighed til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i de 2 bymidter, de 3 bydelscentre og de 10 lokalcentre (dvs. ekskl. de to lokalcentre i Gladsaxe Ringby) på ca. 42.800 m², hvilket svarer til, at kun ca. 50 % af den samlede arealramme er udnyttet. Restrummeligheden alene i de to lokalcentre i Gladsaxe Ringby, dvs. lokalcentret Boulevarden Vest og lokalcentret Boulevarden Øst er 3.890 m². Gladsaxe Kommune oplyser, at ca. 25.950 m² ud af det samlede areal, der er udlagt til butiksformål, ikke er lokalplanlagt.

Restrummeligheden overstiger også i betydelig grad det beregnede behov i maksimumsscenarioet på ca. 20.400 m². Når restrummelighederne sammenholdes med

de forventede behov for yderligere dagligvare- og udvalgswarebutikker, så vurderes det, at der generelt ikke er behov for at forhøje arealrammerne for de eksisterende centerområder. Dog anbefales rammen for lokalcentrene generelt hævet til 3.000 m² for at give detailhandlen udviklingsmuligheder.

Restrummeligheden i **Bagsværd Bymidte** er ca. 21.500 m² eller ca. 60 % af arealrammen. Restrummeligheden alene i Bagsværd Bymidte svarer således til det beregnede behov for yderligere dagligvare- og udvalgswarebutikker i maksimumscenariet. Der forventes realiseret ny detailhandel med et samlet bruttoetageareal på op mod 9.900 m² i Bagsværd Bymidte inden 2029. Stigningen i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer frem mod 2029 i hovedområdet Bagsværd/Værebros svarer til omsætningen i to store dagligvarebutikker.

Restrummeligheden efter realiseringen vil være ca. 11.600 m², forudsat at den eksisterende butiksstruktur i Bagsværd Bymidte vil være uændret. Den nuværende arealramme vurderes på denne baggrund at være tilstrækkelig frem mod 2029.

Restrummeligheden i **Buddinge Bymidte** er ca. 4.400 m² eller ca. 35 % af arealrammen, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt frem mod 2029. Stigningen i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer frem mod 2029 i hovedområdet Buddinge svarer til omsætningen i én stor dagligvarebutik.

De to bydelscentre i Søborg har i dag en samlet arealramme på 18.600 m², og den samlede restrummelighed er ca. 5.300 m² eller ca. 30 % af arealrammen. Som led i omdannelsen af Posthusgrunden på Søborg Hovedgade er det muligt, at der etableres en dagligvarebutik på ca. 1.400-1.600 m². Restrummeligheden vil da være ca. 3.700-3.900 m². Stigningen i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer frem mod 2029 i hovedområdet Søborg/Høje Gladsaxe svarer til omsætningen i 2-3 store dagligvarebutikker. Der er i alt yderligere ca. 3.250 m² restrummelighed i de to øvrige centerområder i hovedområdet Søborg/Høje Gladsaxe. Den nuværende arealramme for Søborg Bydelscenter vurderes på denne baggrund at være tilstrækkelig.

Restrummeligheden i **Høje Gladsaxe Bydelscenter**, som er et af de to øvrige centerområder i Søborg/Høje Gladsaxe, er ca. 2.665 m². Der vurderes dog ikke at være reel fysisk mulighed for at etablere flere butikker.

Den gennemsnitlige restrummelighed i **de 10 lokalcentre** bortset fra Gladsaxe Ringby er ca. 430 m² eller ca. 43 % af arealrammerne. Den gennemsnitlige restrummelighed i lokalcentrene udgør dermed en relativt stor andel af arealrammen, men en restrummelighed på under 800 m² er generelt for lidt til en ny stor og tidsvarende dagligvarebutik.

Dermed er der reelt ikke mulighed for etableringen af nye store dagligvarebutikker i lokalcentrene i Gladsaxe Kommune, medmindre en dagligvarekæde vælger at købe nogle af de andre butikker ud. Arealrammen for lokalcentrene foreslås generelt hævet til 3.000 m² for at sikre udviklingsmuligheder.

I de to lokalcentre i Gladsaxe Ringby er der muligheder for etablering af dagligvarebutik – se gennemgangen af de enkelte centerområder og deres udviklingspotentialer i kapitel 7.

Det er som nævnt forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Ifølge Planlovens detailhandelsbestemmelser fastlægger kommunen i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særligt pladskrævende varer. Med den nye Planlov er definitionen af særlig pladskrævende varer opblødt, og der kan fortsat placeres butikker med særlig pladskrævende varer i erhvervsområder.

Detailhandlen i Gladsaxe Kommune står stærkt inden for særlig pladskrævende varegrupper, herunder bilforhandlere, der omsatte for i alt knap 2 mia. kr. i 2016. Planlægningen kan understøtte denne styrkeposition ved at sikre, at der er tilstrækkelige udviklingsmuligheder inden for de eksisterende områder.

Gladsaxe Erhvervsquarter: Her kan der i dag etableres et samlet butiksareal til butikker med pladskrævende varegrupper på op til 20.000 m². Der er reelt ringe muligheder for udvidelse af området. Der er i dag registreret ca. 15.700 m². Anbefaling til ny ramme: 40.000 m².

Mørkhøj Erhvervsquarter: Her er der en maksimal butiksstørrelse på 10.000 m². I Mørkhøj tænkes området særligt anvendt til bilforhandlere. Reelt er der ringe muligheder for udvidelse af området, og lokalt opleves trafikale udfordringer pga. tilkørselsforholdene. Der er dog efterspørgsel på lokaler. Der er i dag registreret ca. 24.000 m². Anbefaling til ny ramme: 50.000 m².

Bagsværd Bypark: I Bagsværd Bypark kan der i rammeområde 18BE2 etableres et samlet butiksareal til pladskrævende detailhandel på op til 10.000 m², og det samme er muligt i rammeområde 18BE4, dvs. i alt 20.000 m². Der i dag registreret 1.000 m². Anbefaling til ny ramme: 20.000 m². Der er vedtaget en høj bebyggelsesprocent for området. Det antages derfor ikke, at grundene er økonomisk interessante for særligt pladskrævende varegrupper. Der er derfor ikke grund til at udvide rammen i dette område.



RESTRUMMELIGHED I CENTERSTRUKTUR, 2017							
Centerområde	Arealramme	Eksisterende bruttoetageareal detailhandel				Restrumme- lighed	Forslag til ny arealramme
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig plads- krævende varer	I alt		
Bydelscenter Søborg (bydelscenter)	18.600	7.094	5.844	300	13.238	5.362	18.600
Værebros Park (lokalcenter)	1.500	1.110	40	-	1.150	350	3.000
Gammellosevej/Stengårds Allé (lokalcenter)	1.200	650	-	-	650	550	3.000
Kong Hans Allé (lokalcenter)	200	40	190	-	230	-30	3.000
Kildebakken Station (lokalcenter)	800	210	-	-	210	590	3.000
Gyngemosepark (lokalcenter)	3.000	1.668	-	-	1.668	1.332	3.000
Bymidte Bagsværd (bymidte)	35.000	9.068	4.391	-	13.459	21.541	35.000
Buddinge Bymidte (bymidte)	13.100	5.971	2.697	-	8.668	4.432	13.100
Bydelscenter Høje Gladsaxe (bydelscenter)	8.000	2.055	2.380	900	5.335	2.665	8.000
Stengården Station (lokalcenter)	1.150	850	220	-	1.070	80	3.000
Lyngparken (lokalcenter)	200	-	-	-	-	200	3.000
Buddinge Hovedgade/ Stengårds (lokalcenter)	2.000	1.030	550	-	1.580	420	3.000
Gladsaxevej 130 (lokalcenter)	650	50	-	-	50	600	3.000
Pileparken (lokalcenter)	750	474	-	-	474	276	3.000
Boulevard Vest	1.000	-	110	-	110	890	1.000
Boulevard Øst	3.000	-	-	-	-	3.000	3.000
<i>Deltotal</i>	<i>86.150</i>	<i>28.215</i>	<i>13.932</i>	<i>1.200</i>	<i>43.457</i>	<i>46.693</i>	-
Bagsværd Bypark (Område til butikker med særlig pladskrævende va- regrupper)	20.000	94	-	960	1.054	18.946	20.000
Mørkhøj Erhvervsvarter (Område til butikker med særlig pladskrævende va- regrupper)	20.000	80	-	24.000	24.080	0	50.000
Gladsaxe Erhvervsvarter (Område til butikker med særlig pladskrævende va- regrupper)	20.000	124	4.500	11.090	15.714	4.286	40.000
Uden for centerområde	-	4.088	14.766	6.564	26.103	-	-

Det eksisterende bruttoetageareal er rundet op til nærmeste 50 m². Arealet i Kvickly er regnet udelukkende som dagligvarebutiksareal.

Tabel 16: Restrummelighed i centerstrukturen og forslag til nye arealrammer. Arealrammen er sat til 3000 m² for alle lokalcentre for at muliggøre udvikling. Dette gælder også, hvor der jf. gennemgangen i kapitel 7 ikke umiddelbart forekommer at være udviklingsmuligheder.

15 Kortlægning af dagligvareudbuddet

Dagligvarehandlen kan med fordel udbygges, så dækningsgraden nærmer sig 100 %. Udvidelse af eksisterende dagligvarebutikker og nyetableringer i bymidter og bydelscentre er de to centrale strategier. Dagligvarebutikker, erhverv og boliger kan kombineres i de enkelte projekter. Dermed kan der skabes en sund projektoekonomi.

ANBEFALINGER TIL UDVIKLINGEN AF DAGLIGVAREHANDLEN

Kortet på side 81 viser placeringerne af store dagligvarebutikker i og nær Gladsaxe Kommune. Store dagligvarebutikker er i denne sammenhæng defineret som dagligvarebutikker, der sælger grundfødevarer og har en stor omsætning, dvs. discountbutikker, supermarkeder og lignende. Der er screenet for store dagligvarebutikker inden for en afstand af 500 m til kommunegrænsen. Rundt om hver dagligvarebutik er der lagt en bufferzone med en radius på 350 m.¹ Kvadratnettet viser befolkningstætheden, som er størst i de mørkeblå områder.

Der er overordnet set en fintmasket dagligvarebutiksstruktur i Gladsaxe Kommune, hvor langt størstedelen af borgerne har kort afstand til nærmeste store dagligvarebutik. Enkelte kvarterer i Gladsaxe Kommune har langt til nærmeste store dagligvarebutik, når afstandene ses i forhold til den gennemsnitlige afstand til nærmeste store dagligvarebutik for en borger i Gladsaxe Kommune. For nogle af disse kvarterer gælder, at de er relativt tætbeholdet. Områderne, der er tættest befolket er angivet med mørkeblå farve på kortet.

Et eksempel på et kvarter i Gladsaxe Kommune, hvor borgerne har relativt langt til nærmeste store dagligvarebutik er boligkvarteret ved Kagså Kollegiet og boligkvarteret syd for Gladsaxevej og øst for Høje Gladsaxe Vej. Boligkvarteret ved Kagså Kollegiet, vest for motorring 3, har relativt langt til en større dagligvarebutik. Der bor ca. 1.500 borgere i kvarteret. De nærmeste store dagligvarebutikker er Netto på Sydfrontvej nord for Gladsaxe Ringvej.

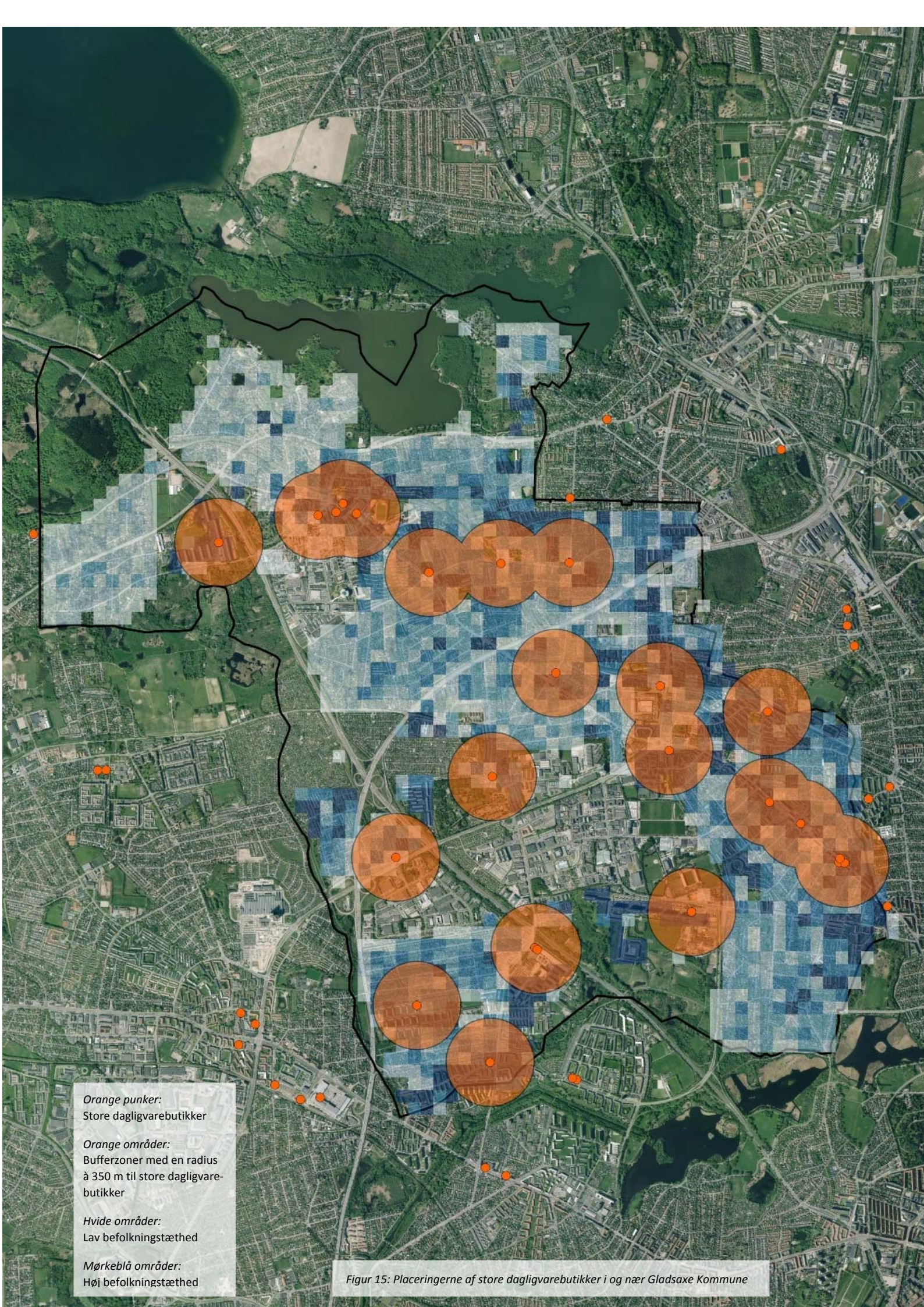
Borgerne bosiddende i boligkvarteret syd for Gladsaxevej og øst for Høje Gladsaxe Vej, i den sydøstligste del af hovedområdet Søborg/Høje Gladsaxe, har også relativt langt til en stor dagligvarebutik. Der bor ca. 4.715 borgere i kvarteret. De nærmeste store dagligvarebutikker er Netto og Lidl på Høje Gladsaxe Torv samt de store dagligvarebutikker langs Søborg Hovedgade.

Der mindes dog om, at dækningsgraderne for dagligvarer i Gladsaxe Kommune generelt er unaturligt lave. Selv om de fleste borgere bor tæt på en større dagligvarebutik, vælger mange altså at lægge en væsentlig andel af deres dagligvareindkøb uden for kommunen. Dette tyder på, at borgerne ikke er fuldt tilfredse med udbuddet af dagligvarebutikker.

¹ Minimumsafstanden på 500 m til andre butikker eller centerområder ved placering af enkeltstående butikker er ophævet. Radiusen på 350 m af valgt, da den udtrykker en kort afstand til nærmeste dagligvarebutik i hovedstadsområdet.

Udvidelse af eksisterende dagligvarebutikker er sammen med nyetableringer de to centrale strategier, der kan anvendes, når udbuddet skal styrkes i Gladsaxe Kommune. Med den rigtige strategi bør det være muligt at holde en større del af kundernes dagligvareforbrug "hjemme" i kommunen. Dermed skal kun en del af omsætningen i en ny butik hentes i de eksisterende butikker. I hvert enkelt tilfælde bør konsekvenserne for de eksisterende dagligvarebutikker i nærområdet beregnes.





Orange punkter:
Store dagligvarebutikker

Orange områder:
Bufferzoner med en radius
å 350 m til store dagligvare-
butikker

Hvide områder:
Lav befolkningstæthed

Mørkeblå områder:
Høj befolkningstæthed

Figur 15: Placeringerne af store dagligvarebutikker i og nær Gladsaxe Kommune

Ordforklaring

BUTIK

En butik er en fast forretningsenhed, hvorfra der sælges varer til private, dvs. slutbrugeren. I henhold til Planlovens regler om detailhandel betragtes også forretninger, hvorfra der sker udlejning af f.eks. film til private, som butik. Detailhandel fra hjemmet, via postordre og internet mv. uden egentlige fysiske udstillingslokaler indgår ikke i analysen.

HOVEDBRANCHER

Dagligvarer

Dagligvarer er kortvarige forbrugsgoder som f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler. Butikker, der sælger dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også servicestationer med kiosk samt varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

Beklædning

Beklædningsvarer er f.eks. tøj, sko og børnetøj.

Øvrige udvalgsvarer

Øvrige udvalgsvarer er f.eks. smykker, cykler og bøger, stof, hårde hvidevarer og isenkram. El- og VVS-installatører, der har butik og sælger til private, betragtes som en butik med øvrige udvalgsvarer.

Særlig pladskrævende varegrupper

De nye bestemmelser i Planloven indeholder en liste over, hvad der er særlig pladskrævende varegrupper, men listen er ikke udtømmende. Særlig pladskrævende varegrupper er således *eksempelvis* motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

KÆDEBUTIKKER

Butikkernes kædetilknytning fortæller noget om det pågældende udbudspunkts detailhandelsmæssige styrke, tiltrækningskraft og mulighed for at overleve på sigt. Tilstedeværelsen af kædebutikker siger også noget om, hvor attraktiv en by er at investere i for detailhandlen. Butikkerne er opdelt efter, om de indgår i en kapitalkæde, en frivillig kæde eller ikke indgår i et kædesamarbejde. I undersøgelsen betragtes franchisekæder som kapitalkæder.

Kapitalkæder

En kæde defineres ved at være centralt ejet og drevet (person eller selskab), og indeholder mindst fire enheder. Eksempler på kapitalkæder:

Jysk, Elgiganten, Fakta, Jack & Jones, Bauhaus m.fl. Franchisekæder er en kæde, hvor en franchisegiver stiller et fuldt butikskoncept til rådighed for en franchiseta-

ger mod royalties. Franchisegiver udstikker retningslinjer for indkøb, markedsføring, butiksyndretning m.m., mens franchisetager varetager driften. Eksempler på franchisekæder er Rema 1000, 7-eleven, Pilgrim.

Frivillige kæder

Frivillige kæder er selvstændige lokale forretningsdrivende, der går sammen i et samarbejde om f.eks. markedsføring, branding og koncept. Eksempler på frivillige kæder: GuldBageren, XL-byg, Sadolin Farveland, Intersport, Tøjeksperten, Bog og Idé m.fl.

Uden for kæde

Butikker uden for kædesamarbejde er selvstændige butikker, hvor ejeren maksimalt ejer tre enheder. Butikker uden for kæde indgår ikke i samarbejde med andre.

BRUTTOETAGEAREAL

Butiksarealerne er defineret som butikkernes bruttoetageareal. Dvs. butiks-, personale- og lagerareal indgår i bruttoetagearealet. Lagerarealet er kun taget med, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Arealoplysningerne bygger på data oplyst af de butiksdrevende, via besigtigelse og de tilgængelige oplysninger fra den Offentlige Informationsserver (OIS). Det registrerede bruttoetageareal er udtryk for et øjeblikbillede af detailhandlen.

OMSÆTNING

Butikkernes omsætning er fra 2016 og inkl. moms. Omsætningsoplysninger for butikkerne er indhentet ved kontakt til de enkelte butikker eller besigtigelse undtagen for brancher, der er kategoriseret i hovedbranchen med butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

For butikker, der vurderes at have aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandlen, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra tankstationer med dagligvarebutikker, receptpligtig medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne, ligesom også dagligvarebutikker med væsentlig udvalgsvarerhandel (varehuse) vil føre til høj omsætning i dagligvarebutikkerne. Inden for udvalgsvarer vil f.eks. omsætningen i bygge- og markeder vil blive for stor, hvis ikke tømmerhandelsdelen og engrossalget til håndværkere trækkes ud.

DÆKNINGSGRAD

Dækningsgraden er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et fast afgrænset område. Hvis dækningsgraden for en kommune er under 100 betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere handler for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunen. Tilsvarende betyder en dækningsgrad over 100, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder uden for kommunen. Dækningsgraden er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

DAGLIGVAREFORRETNINGER

Varehuse

Butikker med meget bredt varesortiment både inden for fødevarer og non-food varer, med betjente afdelinger (f.eks. Føtex).

Lavprisvarehus

Butikker med meget bredt varesortiment både inden for fødevarer og non-food varer. Stort sortiment af discountvarer (f.eks. Bilka).

Supermarked

Bredt udvalg i dagligvarer, især fuldt fødevarersortiment. Selvbetjening, men høj grad af service. Flere betjente afdelinger f.eks. med slagtervarer, kioskvarer mv. (f.eks. Super Brugsen).

Discountbutik

Butikker med lavprisvarer og sparsom indretning. Sortimentsbredden og dybden er begrænset. (Rema 1000, Fakta, Netto, Aldi, Lidl).

Minimarked

Fødevarebutik med fuldt fødevarersortiment, dog med ringe dybde, for eksempel på området fersk kød. (Lokal Brugsen, Nærkøb).

Kiosk

Mindre butikker der sælger aviser, blade, tobak, konfekturer, drikkevarer og et begrænset antal fødevarer. (7-eleven, tankstationer).

UDDRAG AF PLANLOVENS DETAILHANDELSBESTEMMELSER

Planlovens seneste detailhandelsbestemmelser trådte i kraft 15. juni 2017. Hovedreglen i detailhandelsreglerne er fortsat, at detailhandelsbutikker skal placeres i den centrale del af en by, dvs. i bymidten.

Der kan udlægges arealer i et lokalcenter, der udgør og forsyner mindre dele af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i et lokalcenter må ikke overstige 3.000 m².

Endeligt kan der uden for bymidter, bydelscentre og lokalcentre placeres enkeltstående butikker, der tjener til lokalområdets daglige forsyning. Jf. bemærkningerne til lovgrundlaget står det beskrevet, at der primært er tale om dagligvarebutikker, som kan etableres som enkeltstående butikker.

Planloven fastsætter de maksimale bruttoetagearealer for den enkelte butik til 5.000 m² for dagligvarebutikker, mens der ikke er maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre er 1.200 m² inkl. personalefaciliteter i lokalcentre og for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i aflastningsområder er 3.900 m² ekskl. 200 m² personalefaciliteter.

Aflastningsområde

Formålet med et nyt aflastningsområde eller udvidelse af et eksisterende er bl.a. at aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – eksempelvis store udvalgswarebutikker. I byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, kan der udlægges areal til aflastningsområder. Det kan eksempelvis være store udvalgswarebutikker og nye butikstyper og -koncepter, som f.eks. koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel. Et aflastningsområde kan ikke udlægges til én enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

Branchefortegnelse

Dagligvarer

Fremstilling af friske bageriprodukter
Købmænd og døgnkiosker
Supermarkeder
Discountforretninger
Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
Frukt- og grøntforretninger
Slagter- og viktualieforretninger
Fiskeforretninger
Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
Detailhandel med drikkevarer
Tobaksforretninger
Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
Servicestationer
Apoteker
Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
Blomsterforretninger
Udlejning af videobånd og videodisks

Beklædning

Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
Detailhandel med stof, garn, broderier mv.
Tøjforretninger
Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger
Skotøjsforretninger
Babyudstyrs og børnetøjsforretninger
Skotøjsforretninger
Detailhandel med brugte varer i forretninger

Øvrige udvalgsvarer

El-installation
VVS- og blikkenslagerforretninger
Udførelse af gulvbelægninger og vægbeklædning
Garmestervirksomhed
Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
Detailhandel med computere, ydre enheder og software
Detailhandel med telekommunikationsudstyr
Radio- og tv-forretninger
Farve- og tapetforretninger
Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
Møbelforretninger
Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.

Forhandlere af musikinstrumenter
Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler I.A.N.
Detailhandel med bøger
Detailhandel med musik- og videooptagelser
Forhandlere af sports- og campingudstyr
Cykel- og knallertforretninger
Detailhandel med spil og legetøj
Lædervareforretninger
Dyrehandel
Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
Optikere
Fotoforretninger
Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
Kunsthandel og gallerivirksomhed
Detailhandel med andre varer I.A.N.
Detailhandel med brugte varer i forretninger
Detailhandel fra postordreforretninger
Reparation af andre varer til personligt brug og husholdningsbrug

Særlig pladskrævende varer

Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
Planteforhandlere og havecentre
Planteformering