

BALLERUP KOMMUNE

NY DETAILHANDEL I KILDEDAL

DETAILHANDELSREDEGØRELSE OG KONSEKVENSVURDERING

ADRESSE COWI A/S

Parallelvej 2

2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

12.08.2022

PROJEKTNR.

A238600-001/002

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

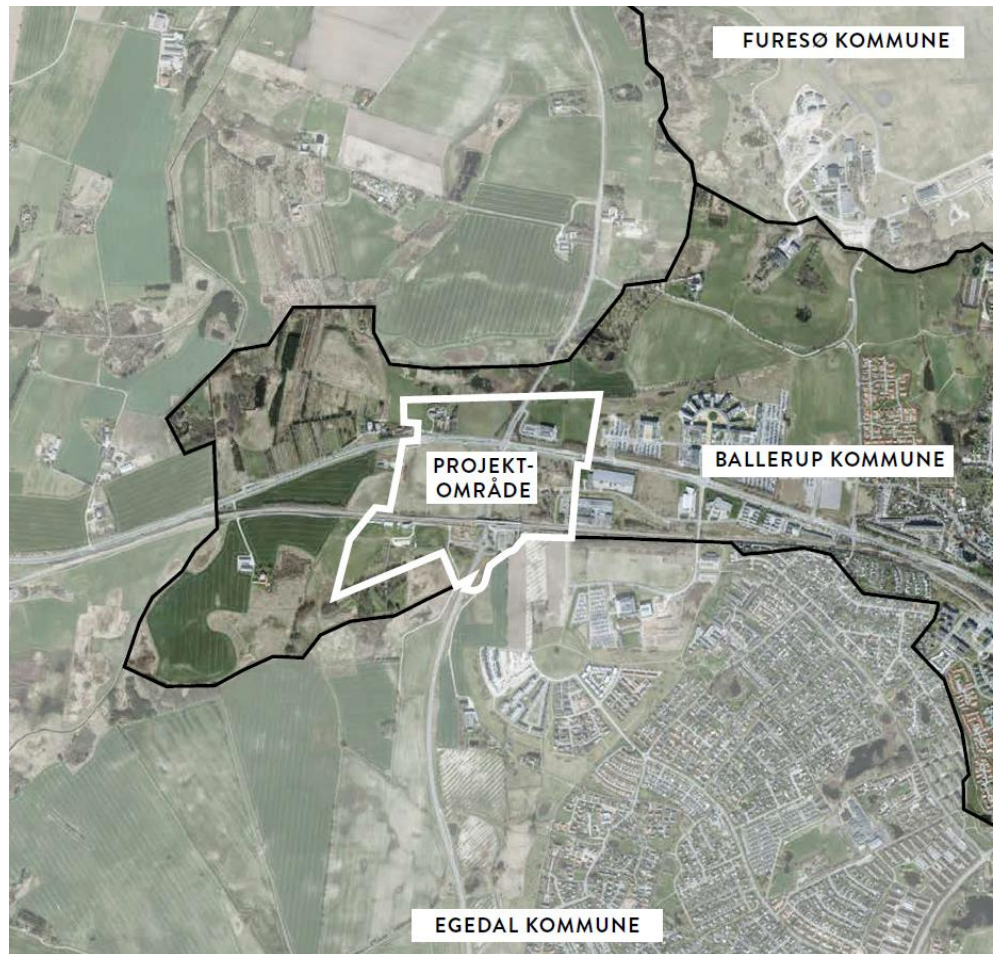
MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Planlægningsmæssige muligheder	4
4	Tilstedeværelse af byfunktioner	7
5	Sammenhæng med kommuneplan	8
6	Eksisterende detailhandel	12
7	Opland	15
8	Forbrugsgrundlag og arealbehov	17
9	Grundlag for kundeorienteret service	22
10	Markedsmæssigt grundlag for detailhandel og kundeorienteret service	24
11	Tilgængelighed	28
12	Effekter for eksisterende detailhandel	29
13	Datablad: Sammenligning med andre byer og bydele	34

1 Baggrund og formål

Et område omkring Kildedal St. og vest for Måløv bliver i løbet af de næste 10-15 år til den nye by Kildedal. Over tid vil Kildedal vokse sammen med nye bydele i Egedal Kommune. Den nye by vil ligge attraktivt tæt på naturområder og med kun 30 min rejsetid fra Kildedal St. til København H. Ambitionen er en blandet by med forskellige typer boliger og erhverv, herunder caféer, offentlige institutioner og detailhandel. Fuldt udbygget vil Kildedal rumme ca. 2.000 boliger og op til 10.000 nye arbejdspladser.



Figur 1-1 Projektområdet viser afgrænsningen af Kildedal. Fra udkast til helhedsplan for Kildedal fra september 2021.

Ballerup Kommune har bedt COWI om at redegøre for mulighederne for detailhandel i Kildedal og vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel. Formålet med detailhandelsredegørelsen er bl.a. at belyse grundlaget og behovet for detailhandel i Kildedal. Redegørelsen opfylder planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings redegørelseskrav ved planlægning for et bydelscenter og kan anvendes som bidrag og bilag til et tillæg til Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune.

Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for den eksisterende detailhandel ved udbygning af Kildedal og af ny detailhandel i Kildedal og dermed bidrage til grundlaget for en politisk stillingtagen til omfanget af detailhandel i Kildedal.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Kildedal - En by for livet. Udkast til helhedsplan, september 2021, Ballerup Kommune og PensionDanmark
- > Detailhandelsanalyse for Ballerup Kommune, 2019, COWI
- > Detailhandelsportalen, COWI
- > Befolkningsprognose 2021 for Ballerup Kommune, Ballerup Kommune
- > Befolkningsprognose 2021 for Egedal Kommune, COWI
- > Data om omsætning, forbrug og indkomst, DST
- > Data om nethandlen, DE og COWI

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2022-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug er nethandlen trukket ud af forbrugget, medmindre andet er angivet.

3 Planlægningsmæssige muligheder

Lokalplanlægning for detailhandel i Kildedal forudsætter bl.a. en ændring af kommuneplanens retningslinjedel med udlæg af et centerområde i form af f.eks. et bydelscenter.

Et bydelscenter udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butiksudbuddet i et bydelscenter er ikke væsentligt forskelligt fra butiksudbuddet i byernes bymidter, bortset fra, at mere specielle udvalgsvarer ofte kun findes i bymidten. Bydelscentrets arealramme skal tilpasses størrelsen på den bydel, det skal betjene. En bydel må have en vis størrelse, før der kan udpeges et egentligt centrum for bydelen, og derfor kan der kun i de større byer med mindst 20.000 indbyggere udpeges bydelscentre. Kildedal vil være sammenhængende med byområderne omkring Kildedal.

Jævnfør planlovens § 5 m, stk. 2 skal beliggenheden og afgrænsningen af bydelscentre tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Planer for byomdannelse kan indgå i argumentationen for et udlæg af f.eks. et bydelscenter. For at sikre en dynamisk udvikling af en bydel kan nye områder inddrages.

Planlovens § 5 m, stk. 4 fastlægger, at for hovedstadsområdet fastlægger erhvervsministeren beliggenheden af bydelscentre ved landsplandirektiv. Af landsplandirektivet fremgår det, at det kun er bymidterne, der konkret udpeges af ministeren – bydelscentrenes beliggenhed udlægges jf. direktivets § 3, nr. 3 i kommuneplanen, under forudsætning af, at planlovens § 5 m stk. 1 og 2 er overholdt. Dermed er det Ballerup Kommune, der har kompetencen til at fastlægge beliggenheden af et nyt bydelscenter i Kildedal.

Udlægges et bydelscenter i Kildedal kan der muliggøres mere detailhandel og større butikker end i et lokalcenter. Omfanget af detailhandel, der muliggøres i

et bydelscenter, skal dog stadig være afstemt med behovet i oplandet. I planloven fastslås desuden, at det er hensigten at sikre, at arealer til butikksformål fortrinsvist udlægges i bymidter og bydelscentre samt at bydelscentre, aflastningsområder og lokalcentre ikke bør placeres på en sådan måde, at de samlet set vil medføre en funktionsudtømmning i bymidten.

I takt med udviklingen af Kildedal med nye boliger og arbejdspladser øges kunde- og forbrugsgrundlaget og dermed behovet for areal til detailhandel i Kildedal. Arealudlæg til detailhandel skal være afstemt med behovet, og at arealrammen for et bydelscenter således skal være baseret på som minimum rammeplanlagte boligområder. En helhedsplan for Kildedal udgør ikke tilstrækkeligt grundlag til at godtgøre udlæg af et centerområde.

3.1 Område til enkeltstående butik i Egedal Kommune

I Egedal Kommune er der et område til en enkeltstående butik med mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.000 m², se figur 7-1 på s. 15. Området omfatter arealerne mellem Kong Svends Høj og Kildedal St. hvor Ballerup Kommune påtænker et nyt bydelscenter.

Det fremgår af Vejledning om detailhandelsplanlægning, at der ikke må placeres enkeltstående butikker i tilknytning til andre butikker eller lokal- eller bydelscentre, således at butikkerne tilsammen fremstår som et butiksområde, som dermed bliver større end det samlede tilladte areal for lokalcentre på 3.000 m².

Bolig- og Planstyrelsen har oplyst, at da der i det konkrete tilfælde er tale om butiksområder på hver sin side af kommunegrænsen, og da der endnu ikke er opført butik i området i Egedal Kommune, så bør der kunne planlægges for et lokalcenter i Ballerup Kommune, selvom det grænser op til området til enkeltstående butik i Egedal Kommune.

Et bydelscenter er højere i centerhierakiet end et lokalcenter.

3.2 Redegørelseskrav

Ved kommuneplanlægning for et bydelscenter skal to sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved udlæg af et bydelscenter, skal opfyldes.

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

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

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

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bydelscentret, og en begrundelse herfor.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bydelscentret.

Dette notat indeholder en detailhandelsredegørelse, der både adresserer de almindelige og særlige krav. Flere af redegørelseskravene er overlappende og er derfor slået sammen i dette notat.

Redegørelsen skal desuden leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

Udover ovenstående indeholder notatet en vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel ved udbygning af et bydelscenter.

Lokalplanlægning for detailhandel er omfattet af krav om detailhandelsredegørelse jf. § 16, stk. 6 og Vejledning om detailhandelsplanlægning.

4 Tilstedeværelse af byfunktioner

Området, som ønskes udlagt til bydelscenter, omfatter i dag en større pendler-parkeringsplads ved Kildedal St., og er omgivet af ubebyggede arealer. Med udbygningen af Kildedal vil området imidlertid få en central placering i Stationskvarteret, som bliver Kildedals naturlige centrum. Her vil der være butikker, caféer og aktiviteter i bygningernes stueetager omkring Kildedals Torv, som vil få en placering i direkte tilknytning til S-togsstationen.

I stationskvarteret planlægges for boliger og erhverv blandet, hvilket vil sikre liv på alle tidspunkter af døgnet. Helhedsplanen for Kildedal lægger desuden op til etableringen af en række bylivsdynamoer, som vil kunne understøtte visionen for Kildedal. Et eksempel er det børneunivers baseret på temaerne natur, miljø, videnskab og life science, som tænkes placeret i nær kontakt til Stationskvarteret, så det er med til at generere liv og bevægelse i området. Det fremgår også af helhedsplanen for Kildedal, at Stationstorvet vil kunne rumme loppemarkeder og farmers market i weekenden, og at byens borgere vil kunne nyde et glas vin i solen, mens cykelhandleren lapper deres cykel. Bebyggelsesmæssigt lægger helhedsplanen op til større variation og tæthed i Stationskvarteret, hvilket skal understøtte ambitionen om den varierede og tætte by.

Det nye centerområde ved Kildedal vil blive et naturligt knudepunkt for persontransport og et centrum for handel og service i Kildedal. Ved etablering af ca. 3.000-4.000 m² detailhandel i form af forventeligt 1-2 store dagligvarebutikker suppleret med i alt ca. 4-6 mindre specialdagligvare- og udvalgswarebutikker vil den nye detailhandel i sig selv udgøre en væsentlig koncentration af kunde-strømsintensive funktioner.

Udlægget af et bydelscenter i Kildedal vil således være baseret på, at der med udbygningen af Kildedal vil være en tilstedeværelse og koncentration af en række byfunktioner, der, foruden Kildedal St. og den nye detailhandel, vil omfatte kulturtilbud, privat og offentlig service mv.

5 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for bydelscentret og hhv. hovedstruktur og mål for detailhandlen i Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune.

5.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Det fremgår af hovedstrukturen i Kommuneplan 2020, at detailhandlen er en vigtig brik i ambitionen om, at bydelene i Ballerup Kommune skal opleves attraktive ift. bosætning og investeringer.

I hovedstrukturen peges der på detailhandlens rolle både ift. at sikre levende og attraktive bymidter med et rigt handelsliv, og detailhandlens rolle ift. at opfylde hverdagens behov. Det fremgår således, at der skal sikres en balance mellem hverdagens forbrug, de større indkøbsture og den særlige indkøbsoplevelse, som også er forbundet med sociale møder mellem mennesker og kulturaktiviteter.

I sammenhæng hermed henvises i hovedstrukturen til, at en bosætningsanalyse har vist, at nærheden til dagligvarebutikker er den service, som har størst betydning for lysten til at flytte til Ballerup Kommune og lysten til at blive boende.

Samtidig fremgår det, at Ballerup Kommune ønsker at styrke bymidterne, herunder Ballerup bymidte, som er kommunens største indkøbssted, i konkurrencen med stærke bymidter og butikcentre i resten af hovedstadsområdet. Ballerup Kommune ønsker at udvikle udbuddet af både butikker, spisesteder og alt andet, der hører til på et moderne og attraktivt indkøbssted.

Det vurderes, at planlægningen for et bydelscenter i Kildedal vil muliggøre en lokal forsyning til hverdagens behov blandt borgere og ansatte i Kildedal, men ikke en større udbygning med konsekvenser for bymidterne, herunder Måløv bymidte. På baggrund af vurderingen af forbrugsgrundlag og arealbehov, se afsnit 8, og konsekvensvurderingen, se afsnit 12, vurderes det, at planlægningen vil være i overensstemmelse med den afvejning af hensynet til hhv. bymidternes attraktionsværdi og nem adgang til de daglige fornødenheder, som hovedstrukturen beskriver.

5.2 Sammenhæng med mål

Følgende mål for centerstrukturen og detailhandlen er angivet i Kommuneplan 2020:

At sikre en fornuftig balance i centerstrukturen, så butiksudbuddet både bidrager til bymidternes attraktivitet og samtidig sikrer en let tilgængelighed til dagligdagens fornødenheder både trafikalt og afstandsmæssigt.

Et bydelscenter ved Kildedal St. vil ligge i en afstand af ca. 3 km til Måløv bymidte og vil være underordnet Måløv bymidte i centerhierakiet. Bydelscentret kan tildeles en arealramme på f.eks. 4.500 m², mens Måløv bymidte i dag har en arealramme på 25.000 m². I forbindelse med den seneste detailhandelsanalyse blev arealet af den eksisterende detailhandel i Måløv bymidte opgjort til ca.

6.100 m². Udbygningsrammen i Måløv bymidte vil således i væsentlig grad overstige udbygningsrammen i det nye centerområde i Kildedal.

Placeringen af et bydelscenter ved Kildedal St. vil sikre nem adgang til ny detailhandel, herunder forventeligt 1-2 store dagligvarebutikker, for alle trafikarter, hvilket er beskrevet nærmere i afsnit 11. Dermed understøttes ikke kun nævnte mål i kommuneplanen, men også formålsbestemmelsen i planlovens § 5 I om at sikre, at arealer til detailhandel udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene ifm. indkøb er begrænsede.

Med placeringen direkte ved Kildedal St. er der basis for synergi mellem den kollektive transport og detailhandlen. I udformningen af området ved stationen og den nye detailhandel arbejdes med at skabe et naturligt samlingspunkt omkring Kildedals Torv. Når udformningen af station og detailhandel, herunder den fysiske fremtræden af udenomsarealer, samtænkes, så bliver det endnu mere naturligt at gøre brug af begge funktioner på samme tur. Derved skaber stationen en kundestrøm til detailhandlen samtidig med, at detailhandlen fungerer som en service til brugerne af den kollektive transport.

Dette understøtter det generelle stationsnærhedsprincip i hovedstadsområdet. Stationsnærhedsprincippet skal sikre en tæt sammenhæng mellem byudvikling og infrastruktur, primært i form af kollektiv transport med tog, og dermed mindske trafikens negative konsekvenser i form af støj, luftforurening og trafikuheld. Med planlægningen for et nyt bydelscenter ved Kildedal St. sikres samlokalisering af højklasset kollektiv transport og ny detailhandel, herunder f.eks. nye store dagligvarebutikker, som hører til de mest kundestrømsintensive byfunktioner.

At understøtte udviklingen af Ballerup bymidte, som kommunens hovedcenter for handel med henblik på at fastholde og udvikle bymidtens position i den regionale centerstruktur.

Et bydelscenter ved Kildedal St. vil ligge i en afstand af ca. 7 km til Ballerup bymidte og med flere alternative indkøbsområder mellem de to områder. Med planlægningen for et bydelscenter ønsker Ballerup Kommune at muliggøre dagligvarebutikker på op til 2.000 m². Således vil der blive mulighed for etablering af et supermarked, men ikke et varehus med dagligvarer, som ville være i mere direkte konkurrence med føtex og Kvickly i Ballerup bymidte.

Det vurderes, at planlægningen vil få meget begrænset betydning for udviklingen af Ballerup bymidte grundet afstanden til Ballerup bymidte, det begrænsede udbud i det nye centerområde relativt set til udbuddet i Ballerup bymidte og grundet tilstedeværelsen af andre udbudspunkter i områderne mellem Kildedal og bymidten i Ballerup.

At kommunens bymidter skal være kendetegnede ved et koncentreret handelsmiljø, hvor butiksubuddet medvirker til at skabe oplevelsesrige bymiljøer.

Et bydelscenter ved Kildedal St. tildeles en arealramme på f.eks. 3.000-4.500 m². Et arealudlæg af denne størrelse til detailhandel i Kildedal vil ligge under det behov for yderligere areal til detailhandel, som boligudbygningen i Kildedal vil

medføre. Ny detailhandel i Kildedal vil ikke understøtte de eksisterende bymidter, men derimod give borgerne adgang til et lokalt alternativ til bymidterne. Samlet set vil udviklingen af Kildedal dog styrke detailhandlen i bymidterne, fordi en del af de nye borgeres forbrug på detailhandel og serviceydelser vil blive lagt udenfor Kildedal, herunder i butikker i de eksisterende bymidter – f.eks. på større indkøbsture eller på ture, hvor Ballerup bymidtes brede udbud af detailhandel, service, kultur mv. efterspørges.

At udvikle aflastningscenteret "Ballerup Bilby" til et regionalt center for handel med alt inden for autobranschen. Aflastningscenteret må ikke stå i konkurrence med bymidterne.

Planlægningen for et bydelscenter i Kildedal har ikke betydning for udviklingen af Ballerup Bilby, da der vil blive tale om grundlæggende forskellige indkøbsområder set ift. brancher og butikskoncepter.

At udpege få men strategisk valgte lokaliteter til handel med særligt pladskrævende varer.

Planlægningen for ny detailhandel i Kildedal har ikke betydning for planlægningen for handel med særligt pladskrævende varegrupper. Et bydelscenter ved Kildedal St. vil være møntet på primært dagligvarebutikker og evt. de mest almindelige udvalgswarebutikker. Bydelscentret vil ikke være egnet til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, da der til sådanne butikker typisk er et behov for megen fysisk plads og høj biltilgængelighed, hvilket ikke er en type bymiljø som helhedsplanen lægger op til.

At udvikle kommunens bymidter og centre i et tæt samarbejde med grundjerne, de forretningsdrivende, investorer og kulturinstitutioner.

Af udkastet til helhedsplanen for Kildedal fremgår, at politikere og centrale aktører i Ballerup Kommune har været inddraget i udviklingsarbejdet vedr. Kildedal, og denne involvering fortsættes og løbende udvides. Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling har løbende bidraget, Den Grønne Følgegruppe har været involveret, og brugere af området Kildedal, Egedal Kommune og andre relevante aktører og naboer har været inviteret til dialog omkring denne tidlige planlægning.

I efteråret 2020 blev der afholdt en workshop med deltagelse af Ballerup Kommunes Teknik- og Miljøudvalg, Erhvervs og Beskæftigelsesudvalg samt Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling. De væsentligste principper i helhedsplanen blev på denne workshop fastlagt i dialog med rådgivere og administrationen. Herefter blev helhedsplanen bearbejdet og kvalificeret ift. infrastruktur, parkering, natur, vand, støj, bebyggelsestæthed mv.

Planlægningen for Kildedal er omfattet af de almindelige regler om offentlig høring og af miljøvurderingsloven, og planer og miljøvurderinger vil således blive sendt i offentlig høring.

Ballerup Kommune og PensionDanmark har stiftet et arealudvekslingselskab, der står for byggemodningen af området og salg af byggeretter til private bygherrer, hvilket indebærer tæt dialog med bl.a. investorer.

Endeligt bidrager nærværende detailhandelsredegørelse og konsekvensvurdering til grundlaget for en politisk stillingtagen til planlægningen for detailhandel i Kildedal.

5.3 Samlet vurdering

Planlægningen for detailhandel i Kildedal forudsætter et tillæg til kommuneplanen. Det vurderes samlet set, at planlægningen for et bydelscenter i Kildedal er i god sammenhæng med hovedstrukturens intentioner og understøtter målene for center- og butiksstrukturen, som angivet i Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune.

6 Eksisterende detailhandel

Detailhandlen i Ballerup Kommune blev kortlagt ifm. seneste detailhandelsanalyse i 2019. Analysen viste, at der var 19 butikker i analyseområdet Måløv bydel, der omfatter den vestligste del af Ballerup Kommune og omtrent svarer til postnummerområdet 2760.

Ud af de 19 butikker lå ca. 50 % i Måløv bymidte. De største butikker er Meny, Netto, XL-Byg og jem & fix. Antallet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker i Måløv bydel var faldet med 2 butikker siden 2013. Der blev kortlagt 2 tomme lokaler i Måløv bymidte.

Detailhandlen i Måløv bydel havde et samlet areal på ca. 19.000 m². Heraf lå ca. 6.100 m² i Måløv bymidte. Over halvdelen af arealet af detailhandlen i Måløv bydel udgjordes af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Arealet steg med ca. 1.100 m² eller ca. 17 % i perioden 2013-2019. Udviklingen dækkede over et fald inden for dagligvarer på ca. 700 m² og en stigning inden for udvalgsvarer på ca. 1.800 m².

Dagligvareomsætningen i Måløv bydel var ca. 160 mio. kr. Udvalgsvareomsætningen kunne ikke oplyses af anonymitetshensyn. Dagligvareomsætningen i Måløv bydel faldt markant med ca. 70 mio. kr. eller ca. 33 % i perioden 2012-2018. En del af forklaringen kan have været åbningen af Rema 1000 i Jonstrup i 2014.

Handelsbalancen for Måløv bydel var ca. 68 % for dagligvarer, hvilket udtrykte, at bydelen var væsentligt underforsynet med dagligvarer. Selvom Måløv bymidte er det nærmeste indkøbssted for dele af borgerne i Smørumnedre i Egedal Kommune, så var disse borgeres mulige forbrug i Måløv altså ikke tilstrækkeligt til at opveje det forbrug, der gik ud af Måløv. Det er derfor sandsynligt, at borgerne i Måløv køber dagligvarer uden for bydelen, f.eks. i Ballerup og i Jonstrup.

På udvalgsvaresiden er Ballerup bymidte kommunens største udbudspunkt. Her findes Centrumgaden, som er den primære handelsgade, og Ballerup Centret med dets mange beklædnings- og øvrige udvalgsvarebutikker. I Ballerup findes også aflastningsområdet med boksbutikker inden for udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper.

Oplysningerne om antal butikker, areal, omsætning og handelsbalance vurderes at være retvisende for situationen i dag, idet der ikke er kendskab til væsentlige ændringer af butiksstrukturen.

Tabel 6-1

BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2019							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	Særligt pladskrævende	Detailhandel i alt
Ballerup bymidte	9.800	18.300	9.700	5.200	3.400	0	28.200
Egebjerg lokalcenter	900	0	0	0	0	0	900
Hedegården bydelscenter	2.400	50	0	50	0	0	2.500
Grantofte bydelscenter	1.000	300	200	100	0	0	1.300
Baltorpevej lokalcenter	1.000	0	0	0	0	0	1.000
Lundegården lokalcenter	1.000	0	0	0	0	0	1.000
SPV – Yderholmen	0	0	0	0	0	500	500
Ballerup i øvrigt	3.300	1.550	1.000	400	300	1.900	6.800
Ballerup i alt	19.500	20.200	10.800	5.800	3.700	2.400	42.200
Måløv bymidte	2.900	500	0	200	300	2.700	6.100
Østerhøj lokalcenter	1.100	0	0	0	0	0	1.100
SPV – Måløv Byvej	0	0	0	0	0	6.200	6.200
Måløv i øvrigt	0	3.000	0	800	2.100	2.600	5.600
Måløv i alt	4.000	3.500	0	1.000	2.400	11.500	19.000
Skovlunde i alt	10.500	8.600	1.100	1.300	6.200	10.600	29.700
Ballerup Kommune i alt	34.300	32.300	11.900	8.100	12.400	24.500	91.000

Aralet af Føtex i Ballerup bymidte og i Lautrupgård er regnet som rent dagligvarebutiksareal. Arealerne er afrundet til nærmeste 100 m², hvorfor summeringerne ikke går op.

Tabel 6-2

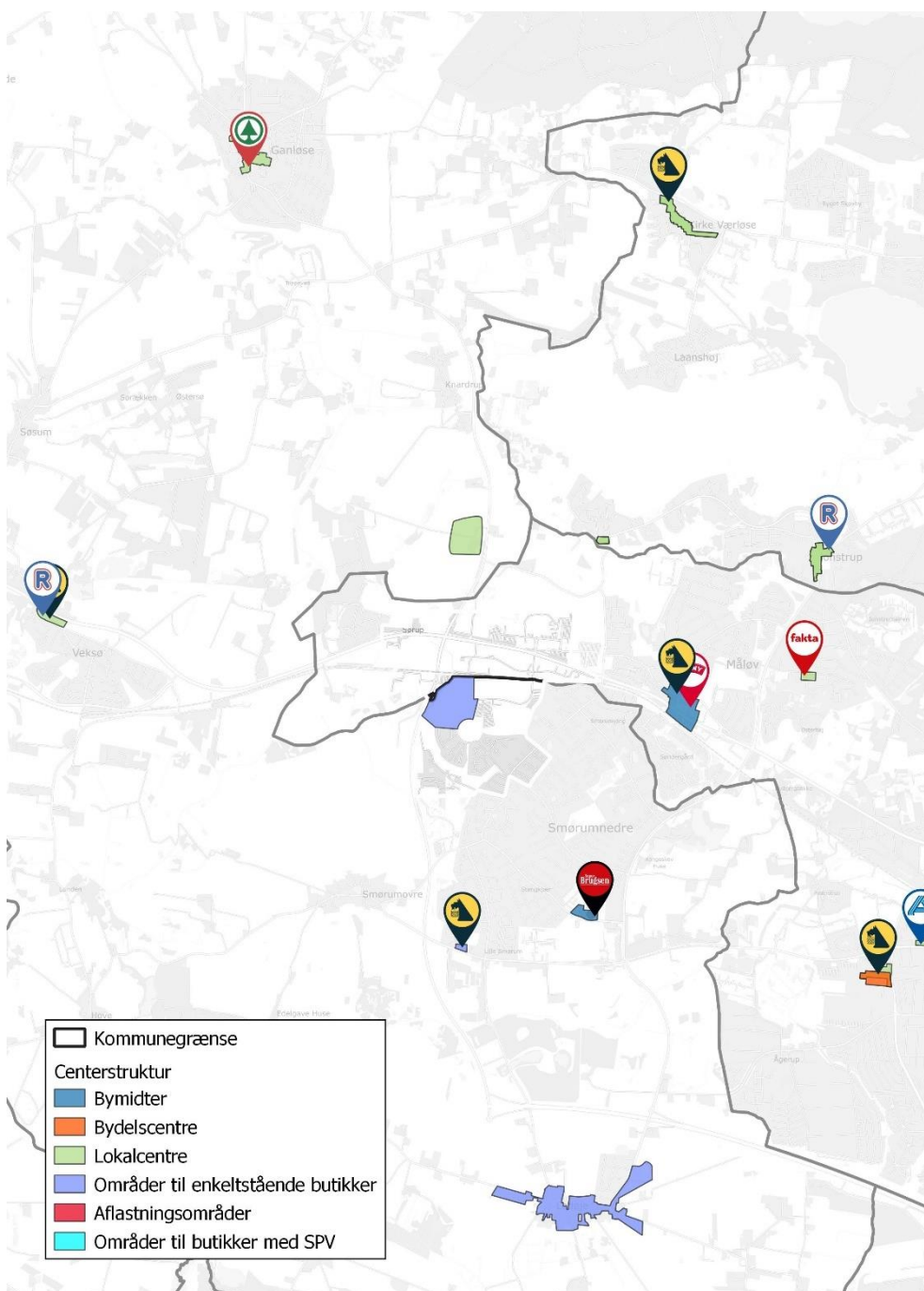
OMSÆTNING I MIO. KR., 2018							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	Detailhandel i alt	
Ballerup i alt	687	429	*	145	*	1.117	
Måløv i alt	160	*	-	*	*	*	
Skovlunde i alt	509	*	*	*	*	*	
Ballerup Kommune i alt	1.356	716	260	197	258	2.071	

*Omsætningen kan ikke oplyses pga. anonymitetshensyn, dvs. når der er færre end tre sammenlignelige butikker inden for en hovedbranche. Omsætningen i føtex-varehusene er fordelt på dagligvarer, beklædning, øvrige udvalgsvarer og boligudstyr. Omsætningen i butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, eksklusive bilforhandlere, indgår i hovedbranchen boligudstyr.

6.1 Eksisterende store dagligvarebutikker

Det nye bydelscenter ved Kildedal St. vil være møntet på dagligvarehandel i form af en eller flere store dagligvarebutikker suppleret med mindre dagligvarebutikker. Der gives kun begrænsede udbygningsmuligheder til udvalgsvarebutikker. Desuden vurderes det også fra et markedsmæssigt perspektiv, at placeringen – når Kildedal er tilstrækkeligt udbygget – vil være attraktiv til en stor dagligvarebutik og i mindre grad til udvalgsvarebutikker.

Det eksisterende udbud af store dagligvarebutikker i influensområdet til bydelscentret fremgår af figur 6-1.



Figur 6-1 Eksisterende store dagligvarebutikker og gældende centerstruktur. fakta i Måløv er omdannet til Coop 365.

7 Opland

Oplandet til et nyt bydelscenter ved Kildedal St. er afgrænset ud fra den korteste afstand ad det fremtidige vejnet fra det nye centerområde til nærmeste eksisterende store dagligvarebutik. Mod nord og vest afgrænses oplandet det åbne land. Afgrænsningen af oplandet fremgår af figur 7-1.



Figur 7-1 Omtrentlig afgrænsning af opland til nyt bydelscenter ved Kildedal St.

Oplandet er i praksis ikke så skarpt afgrænset som på kortet, da borgerne handler på tværs af oplandsgrænser. Eksempelvis vil der også være borgere bosiddende udenfor oplandet, som vil bruge den nye detailhandel ifm. arbejde og

andre ærinder i Kildedal og omvendt vil der være borgere bosiddende inden for oplandet, som bruger butikkerne i f.eks. Ballerup bymidte på ture, hvor køb af udvalgsvarer er det primære formål.

8 Forbrugsgrundlag og arealbehov

De seneste 10 år har budt på økonomisk afmatning og efterfølgende vækst, stigende nethandel, og stigende urbanisering mod de større byer. Krisen i handelslivet affødt af Coronavirus har medført pludselige og meget markante og pludselige udsving i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre indenfor nogle varegrupper og typer serviceydelser. Krisen som følge af pandemien var i overvejende grad midlertidig, og situationen normaliserede sig, men på et nyt normalniveau. Efterfølgende har de stigende byggepriser, den generelt stigende inflation, de stigende renter og krigen i Ukraine har medført, at mange butikksbyggeprojekter er sat på pause, at forbrugertilliden er dalet, og at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse.

Udviklingen på længere sigt er usikker, og den aktuelle situation, hvor forbrugernes indkøbsmønstre er påvirket af eftervirkningerne af Coronavirus, inflation og krigen i Ukraine, er ikke anvendt som grundlag for den fysiske planlægning. Effekterne af en evt. recession indgår heller ikke i vurderingen. Der i stedet er taget udgangspunkt i data fra seneste detailhandelsanalyse fra 2019, som svarer til en normalsituation, og som sandsynligvis er et mere retvisende udgangspunkt for en langsigtet planlægning.

I det følgende redegøres for det kunde- og forbrugsgrundlag, som planlægningen for et bydelscenter med en arealramme på hhv. op til 3.000 m² eller 4.500 m² baseres på, herunder hvilken udvikling i forbruget, der kan forventes på længere sigt. Særligt udviklingen i indbyggertallet har betydning for, hvordan arealbehovet vil udvikle sig. Udviklingen er beregnet for perioden frem mod år 2033, dvs. for en 12-årig planperiode og svarende til horisontåret for udbygningen af Kildedal.

8.1 Befolkningstilvækst

Der bor ca. 1.300 borgere i oplandet. Ifølge befolkningsprognoser 2021 for Egedal og Ballerup Kommune vil antallet af borgere i oplandet stige med ca. 4.500 borgere eller ca. 350 % i perioden 2021-2033.

Siden udarbejdelsen af dette notat er der sket ændringer i forudsætningerne:

- > Ballerup Kommune oplyser, at ifølge seneste boligudbygningsprogram for Kildedal forventes yderligere 160 boliger og en hurtigere udbygning end i førnævnte befolkningsprognose. Dette er ikke lagt til grund for vurderingerne i dette notat.
- > Omvendt har Egedal Kommune oplyst, at antallet af nye boliger i planen for Kildedal Bakke reduceres til kun godt 150 nye boliger i en kommende rammelokalplan for Kildedal Bakke. 150 boliger medfører mindre tilflytning og mindre befolkningstilvækst end forudsat i beregningerne. Tages f.eks. udgangspunkt i 2,4 borgere pr. bolig, så svarer de kun godt 150 boliger til 360 tilflyttere, hvilket er 309 færre tilflyttere end forudsat i beregningerne.

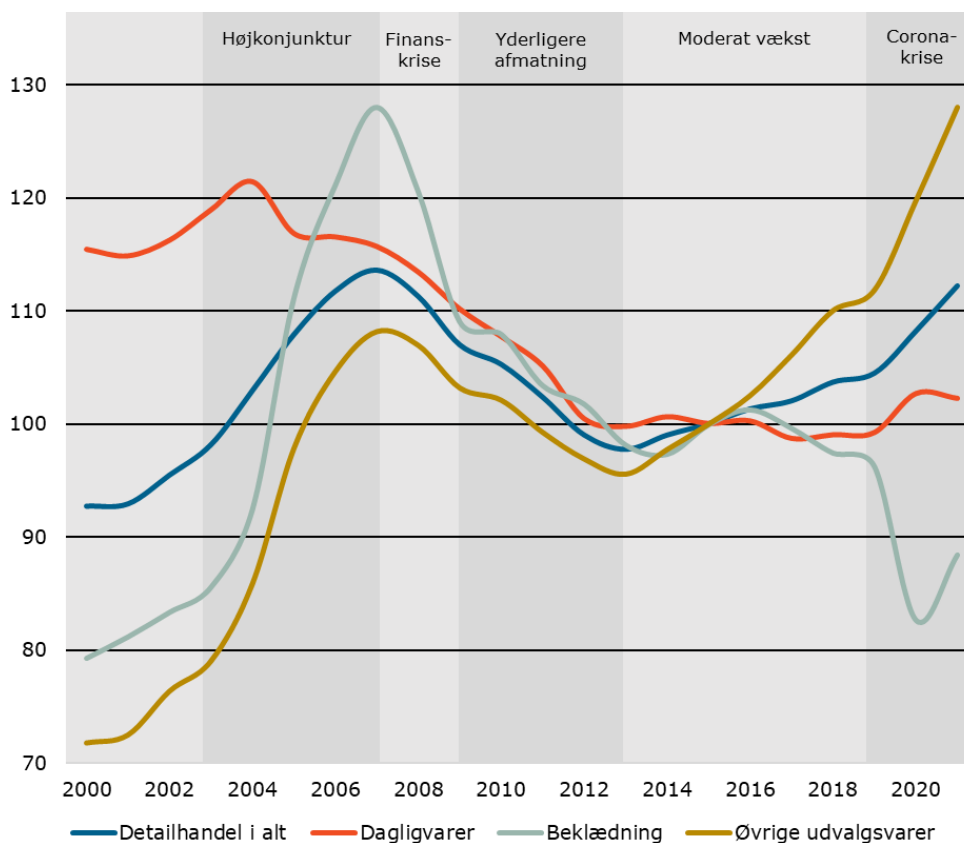
Samlet set mere end opvejes de færre boliger i planen for Kildedal Bakke af de yderligere boliger i Kildedal, hvilket indikerer, at vurderingerne er til den konservative side.

8.2 Privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Samlet set er omsætningen på landsplan faldet med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005¹. Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2019 faldet med ca. 14 %.

Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 og frem til situationen inden Corona har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.

På baggrund af de seneste undersøgelser af forbrugertilliden og erhvervslivet forventninger, vurderes det, at privatforbruget på detailhandelsvarer kan falde på kort sigt. Indenfor en 12-årig planperiode forventes det, at privatforbruget på dagligvarer vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007.



Figur 8-1 Udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks. 2015 er indeks 100.

8.3 Øget nethandel

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012,

¹ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i 2019.

og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikabeliggenhed. Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest som følge af Coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med Corona. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan, og at andelen er lidt højere i Ballerup Kommune.

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne. Omsætningsindekset viser imidlertid, at de markante stigninger under nedlukninger blev efterfulgt af omtrent næsten lige så store fald.

8.4 Arealbehov

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i oplandet er sammenholdt, og på den baggrund er borgernes samlede forbrugsgrundlag i dag og i 2033 beregnet.

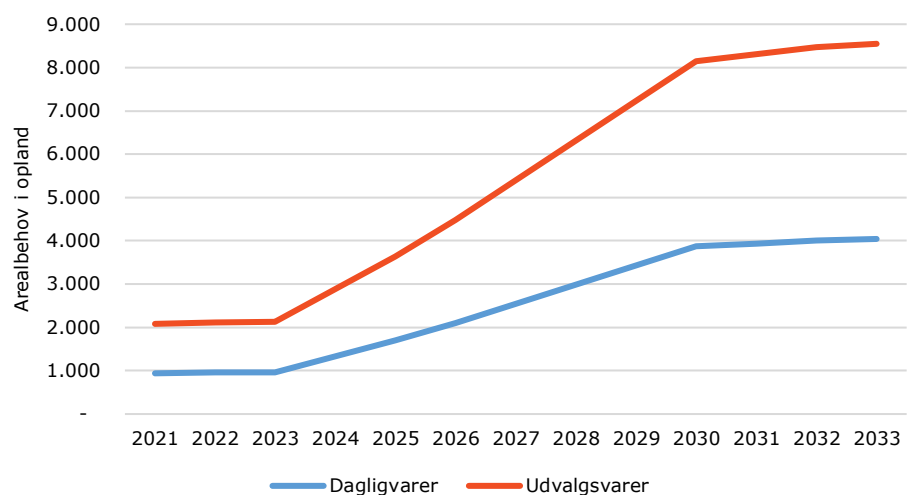
Borgerne i oplandet har et samlet forbrug på dagligvarer i fysiske butikker på godt 40 mio. kr. pr. år. Det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer i fysiske butikker forventes at stige med i størrelsesordenen 140 mio. kr. frem mod 2033.

Borgerne i oplandet har et samlet forbrug på udvalgsvarer i fysiske butikker på knap 30 mio. kr. Det årlige forbrugsgrundlag for udvalgsvarer forventes at stige med i størrelsesordenen 90 mio. kr. frem mod 2033.

De meget markante stigninger i forbrugsgrundlaget kan først og fremmest henføres til den store boligudbygning, mens udviklingen i privatforbruget og nethandlen har mere begrænset betydning.

Stigningen i forbrugsgrundlaget medfører et arealbehov, der øges i takt med udbygning af Kildedal. I vurderingen af arealbehovet er der forudsat en omsætning pr. m² i den nye detailhandel svarende til det nuværende niveau i Ballerup Kommune.

Arealudlægget til detailhandel, som der er grundlag for i et nyt lokal- eller bydelscenter i Kildedal, fremgår figur 8-2. De angivne arealer er beregnet iht. reglerne om detailhandelsplanlægning. Efter praksis tilkommer kommunerne en bred margin i skønnet af arealbehovet.



Figur 8-2 Arealbehov i oplandet ved beregning iht. reglerne om detailhandelsplanlægning og med udgangspunkt i et middelscenarie. Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer.

Arealrammen på 1.000 m² for et område til en enkeltstående dagligvarebutik i Egedal Kommune og inden for oplandet, se figur 7-1, skal fratrækkes arealbehovet ved opgørelsen af behovet for yderligere areal. Såfremt området til en enkeltstående butik i Egedal Kommune fastholdes i sin nuværende form, er den maksimalt mulige arealramme for dagligvarer i bydelscentret i Kildedal ca. 3.000 m².

Den maksimalt mulige arealramme for udvalgsvarer overstiger i væsentlig grad den markedsmæssige efterspørgsel. Der er således mulighed for at fastsætte en høj arealramme, som i praksis kun vil blive delvist udnyttet.

8.4.1 Retningslinjer for bydelscenter

Der kan i kommuneplanlægningen fastsættes retningslinjer for et bydelscenter i Kildedal, som vist i tabel 8-1.

Retningslinjerne fastlægger arealrammer, som muliggør op til 3.000 m² dagligvarebutiksareal og op til 4.500 m² udvalgsvarebutiksareal inden for en samlet arealramme på 4.500 m². Det skal i lokalplanlægningen sikres, at det samlede arealudlæg ikke overstiger 4.500 m².

Det vurderes, at der ikke vil være efterspørgsel på udnyttelse af hele arealrammen på 4.500 m² til udvalgsvarer, når den maksimale størrelse pr. butik begrænses til 400 m².

Retningslinjerne fastlægger maksimale butiksstørrelser, som muliggør dagligvarebutikker på op til 2.000 m² og udvalgsvarebutikker på op til 400 m².

Tabel 8-1

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR BYDELSCENTER		
	Arealramme (m ²)	Maksimal butiksstørrelse (m ²)
Dagligvarer	3.000	2.000
Udvalgsvarer	4.500	400
I alt	4.500	-

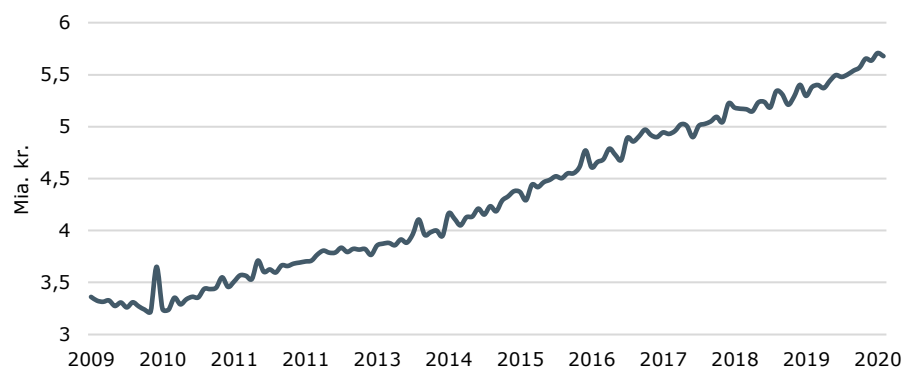
Arealrammen for bydelscentret skal være afstemt med forbrugsgrundlaget i oplandet, herunder det forventede fremtidige forbrugsgrundlag. Det vurderes, at der i planlægningen som minimum skal være udlagt rammeområder til boligformål, førend der kan udlægges detailhandelsareal, og det vurderes, at arealrammen skal være afstemt med omfanget af boliger, der muliggøres i rammeområderne.

9 Grundlag for kundeorienteret service

Serviceerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for bylivet, og sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere til det byliv, der gør bymidterne attraktive for kunderne. Konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere, besøgende og tilflyttere medfører en konstant udvikling af byernes service- og kulturtilbud. Mens antallet af butikker generelt er faldet, så har der været vækst i andre brancher. Madvarerne er f.eks. under forandring, og flere spiser i dag ude eller tager færdigmad med hjem. Det har medført flere spisesteder. På samme måde er der i dag flere, der motionerer og prioriterer sundhed, skønhed og velvære. Det har medført flere fitnesscentre, saloner og lignende inden for personlig pleje.

Restaurationsbranchen har gennem en årrække haft markant vækst inden for alt fra klassiske restauranter til caféer, barer, takeaway-steder, cateringfirmaer og mobile madenheder. Ifølge en tidligere opgørelse fra Horesta steg antallet af spisesteder med 8 % fra 2008–2013, svarende til 15 ekstra spisesteder i en gennemsnitskommune. En nyere opgørelse fra Horesta viser dog, at stigningen de seneste år er bremsede en smule, og at antallet af spisesteder kun steg 0,3 % fra 2017-2018 svarende til 53 spisesteder i alt for hele landet. Den lille stigning dækker bl.a. over en branche med øget konkurrence, og hvor strukturen er under forandring mod færre, men større spisesteder – på samme måde som for detailhandlen. Særligt i 2018 var der en stigning i antal konkurser, som primært ramte mindre restaurantvirksomheder. Selvom det lader til, at der var en mindre opbremsning i 2018, fylder spisestederne stadig mere i gadebilledet end tidligere og bidrager mere til bylivet. Det kan formentlig forventes, at især konceptrestauranterne kommer til at fylde mere i bybilledet fremover.

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 i Danmark er ifølge Facilitetsdatabasen.dk steget uafbrudt og næsten fordoblet til over 800 kommercielle centre i perioden 2010-2018. 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, alternative behandlere, 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, og aktive motionister fylder i dag mere i gadebilledet.



Figur 9-1 Salg i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche.

Effekter af COVID-19

De kundeorienterede serviceerhverv er ligesom detailhandlen væsentligt påvirkede af nedlukningerne som følge af Corona. Mange virksomheder skal nu til at betale A-skattelån og momsskattelån tilbage, som er optaget under Coronakrisen, hvilket forventes at medføre en stigning i antallet af konkurser.

Situationen vurderes dog at være midlertidig, og der er derfor taget udgangspunkt i en fremskrivning af data fra før Coronakrisen i vurderingen af forbrugsgrundlaget for kundeorienteret service for borgere i oplandet.

Samlet vurdering af udvikling i forbrug på kundeorienteret service

Fremskrivningen er foretaget med udgangspunkt i en forventning om vækst set i lyset af den markante vækst over de seneste 10 år op til Coronakrisen og med udgangspunkt i, at danskernes forbrug på udespisning fortsat ligger lavere end i andre vestlige lande. Det kan ikke præcist vurderes, hvor stort forbruget vil være i 2033, men det vurderes sandsynligt, at der vil ske en vækst, særligt indenfor restauration.

Samlet vurdering af udvikling i forbrug

Borgerne i oplandet har i dag et samlet forbrug på kundeorienteret service indenfor restauration, kultur og fritid samt personlig pleje på i størrelsesordenen 25 mio. kr. pr. år. Heraf udgør restauration størstedelen.

Det forventes, at det årlige forbrugsgrundlag stiger med i størrelsesordenen 90 mio. kr. til i størrelsesordenen 115 mio. kr. pr. år frem mod 2033. Også på længere sigt forventes det, at restauration vil udgøre størstedelen af forbruget.

Der er ikke tilgængelige data om omsætningen i de kundeorienterede serviceerhverv i Ballerup Kommune, men til sammenligning omsatte de kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje i bymidterne i Furesø Kommune for i størrelsesordenen 90 mio. kr. i 2019. Tallet var 40 mio. kr. for nævnte erhverv i Albertslund bymidte. Tallene viser, at selvom der vil være et stort forbrugsgrundlag hos nye borgere og ansatte i Kildedal, så vil en væsentlig del af forbruget blive lagt andre steder end lokalt i Kildedal. Ligesom det er tilfældet hos forbrugere i andre kommuner i hovedstadsområdet, så lægges en væsentlig del af forbrug på service i København, herunder Indre By, hvor der er et stort udbud af spisesteder, kultur og oplevelseserhverv.

10 Markedsmæssigt grundlag for detailhandel og kundeorienteret service

I afsnit 8 er det planlægningsmæssige grundlag for arealudlæg til detailhandel beskrevet. Det planlægningsmæssige grundlag er jf. reglerne om detailhandelsplanlægning baseret på forbruget hos borgere bosiddende i oplandet. Det planlægningsmæssige grundlag er forskelligt fra det markedsmæssige grundlag, idet butikker ikke alene appellerer til borgere, der er bosiddende i oplandet, og idet borgere i oplandet også køber ind i butikker uden for oplandet.

Det markedsmæssige grundlag for detailhandel i Kildedal påvirkes af udviklingen i rammebetingelserne beskrevet i afsnit 8, af konkurrencen fra andre udbudspunkter, som påvirker kundernes indkøbsmønstre, og af om udbuddet af arealer til etablering af butikker er attraktivt nok.

Med hensyn til konkurrence fra udbudspunkter er det på dagligvaresiden forudsat, at der i lokalcentret i Kildedal Nord i Egedal Kommune etableres dagligvarebutikker af et omfang, der matcher forbrugsgrundlaget i Egedal Nord, men ikke af et omfang sådan, at borgere i Kildedal i væsentligt omfang benytter sig af butikkerne i Kildedal Nord.

Med hensyn til egnetheden af arealerne til den nye detailhandel er det forudsat, at Ballerup Kommune og PensionDanmark gennem planlægning og jordsalg sikrer, at der udbydes arealer, der matcher kædernes og udviklernes etableringskrav og betalingssevne.

Det markedsmæssige grundlag for detailhandel afhænger også af omfanget af arbejdspladser i Kildedal, eftersom en del af forbruget lægges i butikker, der ligger i tilknytning til arbejdsstedet. Det er forudsat, at 10 % af de op til 10.000 ansatte køber dagligvarer for godt 250 kr. to gange om ugen. Vurderingen af forbruget fra ansatte og virksomheder i den nye detailhandel er forbundet med væsentlig usikkerhed bl.a. fordi antallet af arbejdspladser ikke kendes på forhånd.

10.1 Udvikling i lokalkøbsandel

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. med pendling, forudsat at der er et attraktivt lokalt udbud af butikker. Således er der en sammenhæng mellem, hvor stor andel af borgeres forbrug, der lægges i detailhandlen indenfor oplandet og udbuddet af butikker indenfor oplandet. På den baggrund er det forudsat, at lokalkøbsandelen vil stige i perioden 2020-2033 i takt med, at der etableres flere butikker i Kildedal.

10.2 Kædernes etableringskrav

Der er muligheder for at tiltrække en række kæder fra dagligvarebranchen til Kildedal, mens potentialet for at tiltrække udvalgsvarekæder vurderes at være mere begrænset.

I det følgende beskrives etableringskravene for mindre udvalgsvarebutikker, mindre dagligvarebutikker og store dagligvarebutikker. I planlægningen

fastsættes en minimumsstørrelse på 400 m² pr. udvalgswarebutik i bydelscentret, hvilket understøtter kommuneplanens hovedstruktur og mål for center- og butiksstrukturen, hvor der fastlægges en udvikling, hvor butikker af denne type koncentrerer sig i bymidterne.

10.2.1 Mindre udvalgswarebutikker

Kæderne inden for beklædning efterspørger typisk placeringer på de primære strøggader og ved centrale pladser i bymidterne i de større byer eller i butikcentre. Med et indbyggertal på ca. 5.800 borgere vil det lokale kundegrundlag i oplandet være forholdsvis stort, men køretiderne på kun ca. 10 min i bil og 5 min i tog til Ballerup bymidte betyder, at afstanden er kort til et konkurrerende udbudspunkt med et større udbud. Derudover vil lejeniveauet i nybyggeriet i Kildedal også få betydning for centerområdets attraktivitet som lokaliseringssted for mindre udvalgswarebutikker.

Det vurderes, at Kildedal set i lyset af konkurrencen med andre udbudspunkter ikke vil være relevant for lokalisering for de kædebutikker inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, som typisk placerer sig i bymidter eller i butikcentre. Det vil sandsynligvis særligt være vanskeligt at tiltrække beklædningsbutikker indenfor kædesamarbejde, mens der potentielt kan være grundlag for hybridforretninger bestående af f.eks. salg af beklædning i kombination med kundeorienteret service, pop up-butikker og andre midlertidige butikskoncepter. Det vurderes, at der vil være bedre grundlag for enkelte mindre øvrige udvalgswarebutikker indenfor, men særligt udenfor kædesamarbejde.

10.2.2 Mindre dagligvarebutikker

Strukturudviklingen indenfor dagligvarebranchen går mod færre, men større butikker. Udviklingen er drevet af især nye indkøbsmønstre og forbrugertendenser, urbaniseringen, borgernes øgede mobilitet og liberaliseringen af planloven. Samtidig er antallet af mindre købmænd og specialdagligvarebutikker reduceret.

Det vurderes alligevel, at der i Kildedal over tid vil være et markedsmessigt grundlag for de mest almindelige typer mindre dagligvarebutikker som f.eks. blomsterhandel, bager, apotek, kiosk, vinhandel og spiritusbutik og lignende.

I takt med forbrugernes og dagligvarekædernes øgede fokus på lokalt producerede fødevarer mv. vil der sandsynligvis blive endnu bedre grundlag for at store dagligvarebutikker midlertidigt udvider deres varesortiment med f.eks. sæsonvarer, som ellers forhandles i specialbutikker.

Endeligt vurderes det, at der vil være basis for lejlighedsvist salg af f.eks. fisk, ost, kødvarer mv. fra mobile salgsvogne – ikke mindst i tilknytning til større arbejdspladser i Kildedal.

10.2.3 Store dagligvarebutikker

Dagligvarekæderne vægter både et stort lokalt opland og en placering ved det overordnede vejnet højt ved placering af nye butikker.

Til en ny, gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m² ønsker kæderne typisk ca. 70 parkeringspladser, gerne med en bredde på 280 cm. Det høje antal parkeringspladser, som overstiger de kommunale parkeringsnormer, skyldes nødvendigheden af at kunne tilbyde nok parkering i spidsbelastningsperioderne. Behovet for mange bilparkeringspladser er størst for dagligvarebutikker i tilknytning til det overordnede vejnet og udenfor bymidterne. På mere centrale placeringer, herunder i bymidterne, er det oftest ikke muligt at opnå samme høje antal bilparkeringspladser, men nødvendigt med et større antal cykelparkeringspladser.

Kunderne og dermed også kæderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, ved ankomst til butikken i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser i terræn foran butikken og ud mod vejen og byrummet. Parkeringspladsen skal have en disponering, der giver god manøvreplads og mulighed for at cirkulere, dvs. uden blinde ender.

En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200-1.500 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, servicevej og grønne forarealer.

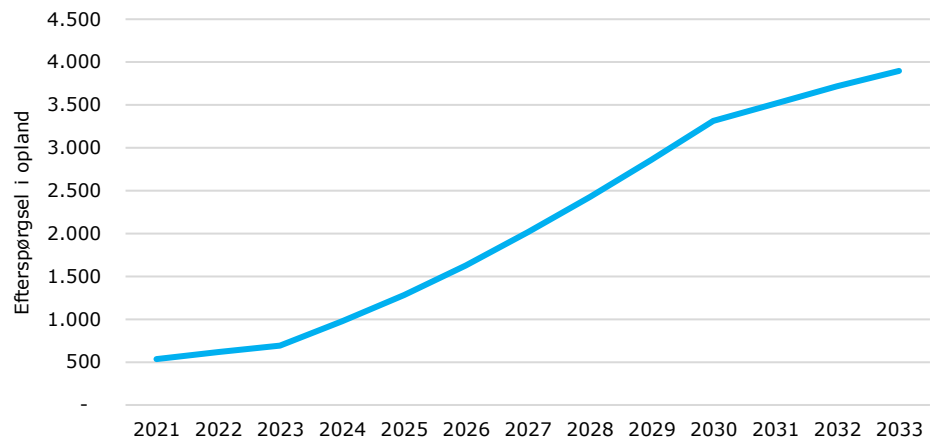
Dagligvarekæderne i hovedstadsområdet og de største byer er i stigende grad villige til at engagere sig i projekter med blandede anvendelser, dvs. kombinationen af dagligvarebutik i stueetagen og f.eks. boliger ovenover, for derved at kunne lokalisere butikker på de centrale og mest attraktive placeringer.

10.3 Vurdering af markedsmæssigt grundlag

Det forudsættes, at nye store dagligvarebutikker etableres på placeringer centralt i Kildedal, men ved det overordnede vejnet med god synlighed og med optimal disponering af butiks anlæg, herunder med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn.

Af figur 10-1 fremgår bl.a., at der i Kildedal vil være et årligt dagligvareforbrug fra lokale borgere og ansatte som:

- > Omkring 2025 vil udgøre i størrelsesordenen 60 mio. kr. svarende til lidt mere end omsætningen i en discountbutik på ca. 1.200 m²,
- > omkring 2026 vil udgøre i størrelsesordenen 70 mio. kr. pr. år, hvilket knap svarer til omsætningen i et supermarked på ca. 1.800 m², og
- > omkring 2028 vil udgøre i størrelsesordenen 110 mio. kr. pr. år, hvilket svarer til omsætningen i to discountbutikker på hver ca. 1.200 m².



Figur 10-1 Vurderet efterspørgsel på dagligvarebutiksareal i oplandet ved beregning med udgangspunkt i et middelscenarie og en stigende lokalkøbsandel. Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer.

I takt med at Kildedal udvikles som en blandet by vil der også være behov for andre typer kommercielle byerhverv end blot dagligvarebutikker, der sælger grundfødevarer. Af tabel 10-1 fremgår en blanding af butikker og kundeorienterede serviceerhverv, som det skønnes, at vil være efterspørgsel på i takt med udbygningen af Kildedal. Af tabellen fremgår eksempelvis, at mens der i 2025 sandsynligvis vil være basis for en discountbutik og et takeaway-sted, så vil efterspørgslen frem mod 2027 vokse, så der i stedet vil blive basis for et supermarked suppleret med to mindre butikker og kundeorienterede serviceerhverv. På længere sigt vil grundlaget vokse yderligere.

Tabel 10-1 Eksempel på typer af detailhandel og kundeorienteret service, som vurderes markedsfølsom og realiserbar i Kildedal.

MULIGT FORRETNINGSMIKS			
År	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Kundeorienteret service
2025	Discountbutik	-	Takeaway
2027	Supermarked Blomsterbutik Bager	Cykelbutik Gaveartikler Showroom	Takeaway x 2 Personlig pleje Tankstation/ladestandere Ejendomsmægler
2031	Discountbutik Supermarked Blomsterbutik Bager Apotek Vinhandel Kiosk	Cykelbutik Gaveartikler Showroom	Takeaway/café x 3 Personlig pleje x 2 Tankstation/ladestandere Fitnesscenter Ejendomsmægler x 2

11 Tilgængelighed

Det nye bydelscenter vil få en beliggenhed ved Kildedal St. og nær rundkørslen Kildedalsvej-Tværvej.

Området er trafikeret, og årsdøgnstrafikken (ÅDT) på Kildedalsvej godt 200 m nord for rundkørslen blev målt til ca. 15.300 køretøjer i 2019. ÅDT på Måløv Byvej blev målt til knap 8.100 køretøjer i 2020. Tallene kan være påvirket af nedlukninger og hjemmearbejde som følge af Corona, men indikerer alligevel, at mange borgere dagligt passerer området.

Med etableringen af store dagligvarebutikker vil der være et behov for parkering til kunder på cykel og i bil. Disponering af centerområdet, herunder antallet af parkeringspladser og vareleveringsforhold afklares dog først i den videre planlægning for Kildedal.

Den kollektive trafikbetjening af området er god i kraft af S-togsstationen, hvor også Bus 158 har stoppested. I takt med udbygningen af Kildedal øges passagergrundlaget og busbetjeningen vil blive forbedret.

Der er separat kombineret cykel- og gangsti langs Kildedalsvej og en stiforbindelse langs banestrækningen i retning mod Måløv. Helhedsplanen for Kildedal lægger op til flere nye stiforbindelser til Kildedal fra de tilstødende byområder, således at området bliver godt tilgængeligt for borgere til fods og på cykel.

12 Effekter for eksisterende detailhandel

Etableringen af ny detailhandel medfører som udgangspunkt ikke, at borgere bruger flere penge på varer. I stedet hentes omsætningen i ny detailhandel fra eksisterende detailhandel og i et vist omfang fra netbutikker, hvor sidstnævnte i højere grad er tilfældet for udvalgsvarer end dagligvarer.

Effekterne for den eksisterende detailhandel vil afhænge af omsætningen i den nye detailhandel, som er afhængig af butikkernes størrelse, type og koncept, synlighed, parkeringsmuligheder mv. og i særdeleshed af, hvornår den nye detailhandel åbner set ift. udbygningen af Kildedal med boliger og arbejdspladser. Nye borgere og ansattes forbrug vil dels blive lagt i de nye butikker i Kildedal og dels i eksisterende butikker uden for Kildedal.

Der er taget udgangspunkt i en etapevis udbygning af detailhandlen i Kildedal. I konsekvensvurderingen er det således forudsat, at den nye detailhandel først åbner, når der er et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag. Omsætningen i den nye detailhandel er vurderet ud fra forventninger til butikstyperne og den gennemsnitlige arealintensitet i tilsvarende butikker i Ballerup Kommune.

12.1 Scenarier

Effekterne for den eksisterende detailhandel ved etablering af ny detailhandel i Kildedal er vurderet for to scenarier:

- > Scenarie 1: Et bydelscenter med en arealramme på 3.000 m² til dagligvarebutikker, der udnyttes i form af 2 discountbutikker og 4 mindre dagligvarebutikker.
- > Scenarie 2: Et bydelscenter med en arealramme på 3.500 m² til dagligvarer og 500 m² til udvalgsvarer, der udnyttes i form af 1 discountbutik, 1 supermarked, 4 mindre dagligvarebutikker og 2 mindre udvalgsvarebutikker.

De to scenarier fremgår af tabel 12-1 og

tabel 12-2. Hver tabel viser retningslinjer i kommuneplanen og et realistisk butiksmiks. Retningslinjerne er de planlægningsmæssige rammer for udviklingen. Butiksmikset er et realistisk eksempel på udnyttelse af retningslinjerne.

Som beskrevet i afsnit 8.4 kan der fastsættes en arealramme til dagligvarer på højst ca. 3.000 m², hvis området til en enkeltstående butik i Egedal Kommune ved kommunegrænsen fastholdes i sin nuværende form. Arealrammen til dagligvarer på 3.500 m² i scenarie 2 er derfor kun mulig, hvis Egedal Kommune ændrer sin planlægning, eller hvis boligudbygningen bliver større end forudsat.

Tabel 12-1

SCENARIO 1 – RETNINGSLINJER FOR BYDELSCENTER			
	Arealramme (m ²)	Maksimal butiksstørrelse (m ²)	
Dagligvarer	3.000	1.200	
Udvalgsvarer	-	400	
I alt	3.000	-	

SCENARIO 1 – BUTIKSMIKS TIL KONSEKVENSVURDERING			
	Areal (m ²)	Arealintensitet (kr. pr. m ² pr. år)	Omsætning (mio. kr. pr. år)
Discountbutik x 2	2 x 1.200	44.300	2 x 53
Apotek	150	30.000	5
Bager	150	20.000	3
Blomsterbutik	150	20.000	3
Kiosk	150	20.000	3
I alt	3.000	-	120

Tabel 12-2

SCENARIO 2 – RETNINGSLINJER FOR BYDELSCENTER		
	Arealramme (m ²)	Maksimal butiksstørrelse (m ²)
Dagligvarer	3.500	2.000
Udvalgsvarer	500	400
I alt	4.000	-

SCENARIO 2 – BUTIKSMIKS TIL KONSEKVENSVURDERING			
	Areal (m ²)	Arealintensitet (kr. pr. m ² pr. år)	Omsætning (mio. kr. pr. år)
Discountbutik	1.200	46.300	56
Supermarked	1.800	44.700	81
Apotek	150	30.000	5
Bager	150	20.000	3
Blomsterbutik	100	20.000	3
Kiosk	100	20.000	3
I alt, dagligvarer	3.500	-	148
Cykelbutik	300	20.000	6
Boligudstyrsbutik/showroom	200	15.000	3
I alt, udvalgsvarer	500	-	9

12.2 Overordnet vurdering

På åbningstidspunktet for den første nye detailhandel vil Kildedal være delvist udbygget. De positive effekter for den eksisterende detailhandel ved forbrug fra nye borgere og ansatte i Kildedal vil dermed være en realitet før og samtidigt med åbningen af den nye detailhandel.

Som det fremgår af tabel 12-1 og

tabel 12-2 tabel 12-2, så vurderes dagligvarebutikkerne, i scenarie 1, at opnå en samlet omsætning på ca. 120 mio. kr. pr. år. Det vurderes, at detailhandlen i scenarie 2, vil opnå en samlet dagligvareomsætning på ca. 150 mio. kr. pr. år og en samlet udvalgsvareomsætning på ca. 10 mio. kr. pr. år.

Som beskrevet i afsnit 8 vil en fuld udbygning af Kildedal medføre, at det årlige dagligvareforbrugsgrundlag fra borgere bosiddende i oplandet stiger med i størrelsesordenen 140-180 mio. kr. Det årlige forbrugsgrundlag for udvalgsvarer forventes at stige med i størrelsesordenen 90 mio. kr. frem mod 2033.

Som beskrevet i afsnit 10 lægger de lokale borgere ikke hele deres forbrug lokalt. Til gengæld vil ansatte og andre lægge en del af deres forbrug i Kildedal ifm. f.eks. pendling. Samlet set vurderes det, at det potentielle årlige dagligvareforbrug i Kildedal fra lokale borgere og ansatte i oplandet vil stige med i størrelsesordenen 150-175 mio. kr. frem mod 2033. Det potentielle udvalgsvareforbrug vil være begrænset af flere forhold, herunder at der i de to scenarier kun muliggøres en beskedent udbygning med udvalgsvarebutikker i Kildedal.

Væksten i forbrugsgrundlaget (beregnet iht. detailhandelsreglerne) såvel som det potentielle forbrug i Kildedal (markedsfølsom vurdering af potentielt forbrug i oplandet) vil således overstige eller svare til den forventede omsætning i den nye detailhandel. Det peger på, at de samlede effekter for den eksisterende detailhandel som følge af udviklingen af Kildedal vil være begrænsede eller positive. Med andre ord vil fordelene ved det øgede forbrug fra de mange nye borgere og ansatte afbøde eller overstige ulemperne ved konkurrencen fra den nye detailhandel.

Mere konkret fremgår det, at forskellen mellem den forventede omsætning i de nye dagligvarebutikker i scenarie 1 og 2 og væksten i det beregnede forbrugsgrundlag og forbrugspotentiale for dagligvarer er hhv. ca. 20-30 mio. kr. og ca. -10-0 mio. kr. Dermed vil der være et betydeligt spillerum til vækst i de eksisterende dagligvarebutikkers omsætning i scenarie 1 og status quo eller begrænset nedgang i scenarie 2.

Tabel 12-3

ÅRLIG OMS. I NYE DAGLIGVAREBUTIKKER IFT. VÆKST I ÅRLIGT DAGLIGVAREFORBRUG		
Oms. i scenarie 1	Oms. i scenarie 2	Vækst i forbrug
120 mio. kr.	150 mio. kr.	140-150 mio. kr.

Afhængigt af, hvilke konkrete butikstyper, der etablerer sig i det nye bydelscenter, kan der være et overlap med eksisterende udvalgsvarebutikker i f.eks. Måløv eller Ballerup bymidte. Mens effekterne for den enkelte butik i sådanne

tilfælde kan blive væsentlige, så vil udbygningen af Kildedal samlet set være en væsentlig fordel for den eksisterende udvalgsvarehandel, idet der i scenarierne kun muliggøres en beskedent udbygning med udvalgsvarebutikker i Kildedal, men samtidig sker en væsentlig vækst i kundegrundlaget.

12.3 Konsekvensvurdering

Det er vurderet, hvor borgere og ansatte i Kildedal vil købe dagligvarer, hvis Kildedal udvikles uden en lokal dagligvareforsyning. Formålet med vurderingen er at beskrive den meromsætning, som de eksisterende dagligvarebutikker ikke opnår, når der muliggøres dagligvarebutikker i Kildedal.

Vurderingen er gennemført for de beskrevne butiksmiks i scenarie 1 og 2.

12.4 Scenarie 1

Måløv bymidte ligger i en afstand af knap 3 km fra Kildedal St. Pendlere og andre, der kører ad Måløv Byvej, passerer Måløv bymidte på deres tur til Kildedal. I Måløv bymidte ligger Meny og Netto og mindre dagligvarebutikker, som bager, apotek og blomsterbutik. Ud af den samlede dagligvareomsætning på ca. 120 mio. kr. pr. år vurderes det, at ca. 46 % af dagligvareforbruget eller ca. 55 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Måløv bymidte.

Ballerup bymidte ligger i en afstand af godt 7 km fra Kildedal St. I Ballerup bymidte ligger føtex, MENY, LIDL og Netto og godt 20 mindre dagligvarebutikker. Ud af den samlede dagligvareomsætning på ca. 120 mio. kr. pr. år vurderes det, at ca. 10 % af dagligvareforbruget eller ca. 12 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Ballerup bymidte.

På Dyvelåsen 2 i Smørum ligger Netto i en afstand af ca. 5 km fra Kildedal St. Det vurderes, at ca. 11 % eller godt 13 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Netto på Dyvelåsen.

I Smørum bymidte ligger Smørum Centeret, som på dagligvaresiden rummer SuperBrugsen, Coop 365, apotek og grønthandler. Butikscentret ligger ca. 4,7 km fra Kildedal St. En del af borgerne i Smørumnedre vil få kortere afstand til de nye butikker ved Kildedal St. og det vurderes, at ca. 21 % eller ca. 25 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Smørum Centeret.

I Veksø lokalcenter ligger Rema 1000 og Netto i en afstand af ca. 4,4 km fra Kildedal St. Butikkerne ligger i tilknytning til Frederikssundvej på ruten fra Kildedal til Stenløse, Ølstykke, Jyllinge og Frederikssund mod vest. Det vurderes, at ca. 7 % eller godt 8 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Rema 1000 og Netto i Veksø.

Endeligt vurderes det, at ca. 5 % eller ca. 6 mio. kr. pr. år ville blive lagt i butikker andre steder, herunder i Stenløse, Ølstykke, Ganløse, Jonstrup mv.

12.5 Scenarie 2

I scenarie 2 er der taget udgangspunkt i en større udbygning end i scenarie 1, og i en udbygning med store dagligvarebutikker i form af bl.a. et supermarked.

Effekterne vil derfor være større – især for Måløv og Smørum bymidte, hvor der findes et supermarked.

Ud af den samlede dagligvareomsætning på ca. 150 mio. kr. pr. år vurderes det, at ca. 50 % af dagligvareforbruget eller ca. 75 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Måløv bymidte.

Det vurderes, at ca. 12 % af dagligvareforbruget eller ca. 18 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Ballerup bymidte.

Det vurderes, at ca. 6 % eller godt 9 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Netto på Dyvelåsen.

Det vurderes, at ca. 23 % eller ca. 34 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Smørum Centeret.

Det vurderes, at ca. 4 % eller knap 6 mio. kr. pr. år ville blive lagt i Rema 1000 og Netto i Veksø.

Endeligt vurderes det, at ca. 5 % eller godt 7 mio. kr. pr. år ville blive lagt i butikker andre steder, herunder i Stenløse, Ølstykke, Ganløse, Jonstrup mv.

13 Datablad: Sammenligning med andre byer og bydele

UDBUD I ANDRE BYER				
By Indb. 2019 Planlagte boliger	Store dagligvarebutikker	Små dagligvarebutikker	Udvalgsvarebutikker	Kundeorienteret service
Trekroner 5.420 3.927	Discountbutik Supermarked	Blomsterbutik Apotek Kiosk	Beklædningsbutik x 2 Cykelhandel	Takeaway x 2 Café x 2 Sundhed x 3
Viby SJ 4.690 1.555	Discountbutik Supermarked	Blomsterbutik Apotek Bager	Dyrehandel Byggemarked Bilforhandler x 2 Boligudstyr Cykelhandler Beklædningsbutik	Mekaniker Hotel Personlig pleje x 6 Takeaway x 3 Ejendomsmægler x 2 Sundhed x 2 Tankstation
Slangerup 6.970 -	Discountbutik x 2 Supermarked	Tankstationskiosk Vinhandel Apotek Kiosk Bager	Outdoorbutik Garbutik Genbrugsbutik Cykelhandel	Mekaniker Takeaway x 4 Personlig pleje x 6 Hotel m. restaurant Spilleautomater Fitnesscenter Ejendomsmægler x 3 Bank Biograf Tankstation

Tabel 13-1 Forretningsudbud i andre byer og bydele. Opgørelsen af det planlagte antal boliger er baseret på boligprogrammer anvendt i befolkningsprognoser for de enkelte kommuner, samt offentligt tilgængelige oplysninger. (Opgjort i marts 2021).