

BALLERUP KOMMUNE

EFFEKTER AF DAGLIGVAREBUTIKSPROJEKTER I BALLERUP KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S

Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A122082

DOKUMENTNR.

1

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

04.04.2019

BESKRIVELSE

NOTAT

UDARBEJDET

FRSR

KONTROLLERET

KRLB

GODKENDT

KRLB

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Eksisterende dagligvarehandel	3
3	Ny dagligvarehandel	6
4	Effekter for den eksisterende dagligvarehandel	7
4.1	Scenario 1 – realisering af kun projekt 1	8
4.2	Scenario 2 – realisering af kun projekt 2	10
4.3	Scenario 3 – realisering af kun projekt 3	12
4.4	Scenario 4 – realisering af kun projekt 4	14
4.5	Scenario 5 – realisering af projekterne 1-4 samtidigt	16
4.6	Scenario 6 – realisering af projekterne 1 og 2	17
5	Samlet vurdering	18
6	Anbefalinger	19

1 Baggrund og formål

Ballerup Kommune har bedt COWI om at belyse effekterne for den eksisterende detailhandel ved etablering af nye og udvidelse af eksisterende dagligvarebutikker på fire forskellige placeringer i Ballerup Kommune. Derudover belyses effekterne ved to scenarier, hvor flere projekter etableres samtidigt.

- > *Projekt 1* handler om en ny dagligvarebutik på 1.200 m² ved bydelscentret, Grantoften. Dagligvarebutikken forventes at blive realiseret som en discountbutik.
- > *Projekt 2* handler om en ny dagligvarebutik på 2.000 m² i Hedegårdens butikcenter som erstatning for en af de to eksisterende store dagligvarebutikker (Netto og Rema 1000).
- > *Projekt 3* handler om at udvide den eksisterende Aldi i lokalcentret Baltorpvej fra ca. 1.000 m² til 1.200 m². Udvidelsen kan ske ved en ombygning af den eksisterende butik eller ved etablering af en ny butik som erstatning for den eksisterende.
- > *Projekt 4* handler om at udvide Lautrup Centret. Udvidelsen kan enten ske ved at udvide Føtex i Lautrup Centret med 2.000 m² eller ved at etablere en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i bydelscentret Lautrupgård som supplement til Føtex.

Udover de fire projekter, som behandles særskilt, vurderes effekterne ved to ekstra scenarier. Et scenario, hvor alle fire projekter realiseres og et scenario, hvor kun de to første projekter realiseres.

Ved notatets udarbejdelse er en ny Netto i Skovlunde bymidte under opførelse. Butikken forventes at åbne i løbet af 2019. De beskrevne dagligvarebutiksp projekter forventes realiseret i 2021. For at få et så retvisende billede af effekterne som muligt, er der taget udgangspunkt i et basisscenario, som medtager den nye Netto.

Som grundlag for vurderingerne af effekterne tages der udgangspunkt i data fra 'Analyse af detailhandelen i Ballerup Kommune', udarbejdet af COWI i marts 2019 og Detailhandelsportalen (www.detailhandelsportalen.dk).

2 Eksisterende dagligvarehandel

Dagligvarebutikkerne i Ballerup Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 34.300 m² i (2019). Den samlede dagligvareomsætning i Ballerup Kommune er registreret til ca. 1.356 mio. kr. for det seneste regnskabsår (2018). Fordelingen af arealet og omsætningen inden for de enkelte geografiske områder fremgår af tabellen.

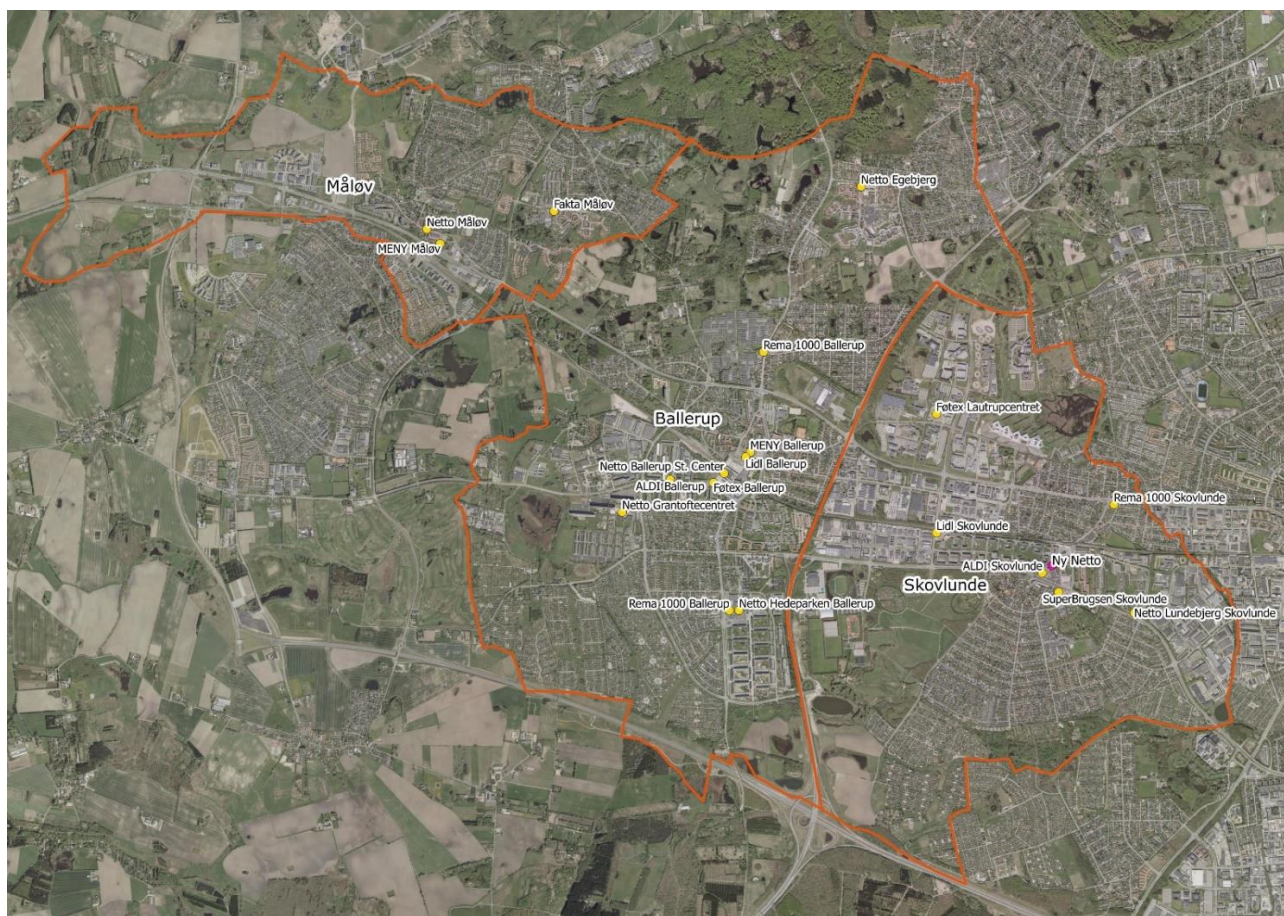
BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2019							
	Daglig- varer	Udvalgs- varer	Beklædning	Øvrige ud- valgsvarer	Bolig- udstyr	Særligt plads- krævende	Detailhan- del i alt
Ballerup bymidte	9.800	18.300	9.700	5.200	3.400	0	28.200
Egebjerg lokalcenter	900	0	0	0	0	0	900
Hedegården bydelscenter	2.400	50	0	50	0	0	2.500
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 – Ballerup	0	0	0	0	0	9.800	9.800
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	11.700	51.800
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	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 bymidte	4.100	700	200	600	0	0	4.800
Lautrupgård bydelscenter	3.000	0	0	0	0	0	3.000
Skovlunde Byvej lokalcenter	1.000	0	0	0	0	0	1.000
Lundebjerg lokalcenter	900	0	0	0	0	0	900
Aflastningscenter	200	5.800	900	0	4.900	10.600	16.500
Skovlunde i øvrigt	1.430	2.100	0	700	1.300	30	3.500
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	33.800	100.400

Arealet 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.

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.

I beregningerne indgår kun store dagligvarebutikker, dvs. dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på over 600 m², såsom discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Der findes 19 store dagligvarebutikker i Ballerup Kommune og beregningerne er baseret på 20 store dagligvarebutikker, da det forudsættes, at Netto i Skovlunde bymidte vil være opført og i drift i løbet af 2019. De store dagligvarebutikker fremgår af kortet nedenfor.



Kort 1: Kort over store dagligvarebutikker i Ballerup Kommune. Med lilla vises den nye Netto i Skovlunde bymidte, som er under opførelse.

3 Ny dagligvarehandel

Projekt 1 handler om en ny dagligvarebutik på 1.200 m² ved bydelscentret, Grantoften. Dagligvarebutikken forventes realiseret som en discountbutik. Butikken forventes etableret udenfor Grantoftecentret på hjørnet af Vestbuen og Grantoftestræde.

Projekt 2 handler om en ny dagligvarebutik på 2.000 m² i Hedegårdens butikscener i bydelscentret, Hedegården. Butikken vil være en erstatning for en af de to eksisterende store dagligvarebutikker (Netto eller Rema 1000). Projektet forventes realiseret som supermarked.

Projekt 3 handler om en udvidelse af den eksisterende Aldi i lokalcentret Baltorpevej til 1.200 m² eller en erstatning med en ny dagligvarebutik på 1.200 m².

Projekt 4 handler om en udvidelse af Lautrup Centret. Udvidelsen kan ske ved enten at udvide Føtex i Lautrup Centret med 2.000 m² eller ved at etablere en ny discountbutik på 1.200 m² i bydelscentret Lautrupgård som supplement til Føtex.

OMSÆTNING I DEN NYE DETAILHANDEL

På baggrund af omsætningstal fra detailhandelsanalysen og COWIs kendskab til markedet og erfaringer fra lignende projekter er der foretaget en vurdering af den forventede omsætning i de nye dagligvarebutikker. Tallene er udtryk for niveauer og ikke for eksakte tal. Den faktiske omsætning, som de nye dagligvarebutikker vil kunne opnå, afhænger bl.a. af den konkrete placering, butikkens indretning og koncept samt udviklingen i indbyggertal og privatforbrug. De vurderede omsætningstal er således udtryk for en gennemsnitsbetragtning.

Projekt 1: Det vurderes, at den nye discountbutik ved Grantoftecentret vil kunne opnå en omsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne butikskoncept, og at der findes et stort, lokalt forbrugsgrundlag omkring Grantoftecentret, som den nye butik forventes at henvende sig til.

Projekt 2: Det vurderes, at det nye supermarked i Hedegårdens butikscener vil kunne opnå en meromsætning på ca. 40 mio. kr. pr. år ift. den discountbutik, den vil erstatte. Der er derfor kun beregnet effekter for meromsætningen i Hedegårdens butikscener. Vurderingen baseres på, at der vil være tale om et moderne og større butikskoncept, som har et større varesortiment end den butik, der bliver erstattet. Desuden findes der et stort, lokalt forbrugsgrundlag omkring Hedegårdens butikscener, som den nye butik forventes at henvende sig til.

Projekt 3: Det vurderes, at en udvidelse af Aldi på Baltorpevej til 1.200 m² eller en erstatning for Aldi med en ny dagligvarebutik på 1.200 m² vil medføre en meromsætning på ca. 15 mio. kr. pr. år ift. den nuværende omsætning. Også her er der kun beregnet effekter for meromsætningen. Vurderingen baseres på, at den nuværende Aldi ikke har et tidssvarende koncept, og at butikken trænger til en renovering for at få et visuelt og kvalitetsmæssigt løft for at fremstå som en mere indbydende og moderne dagligvarebutik. Desuden er lokalcentret Baltorpevej placeret tæt på bymidten, som har et større og mere varierende butiksudbud. Derfor forventes det, at den udvidede Aldi eller en ny dagligvarebutik

kun ville opnå en begrænset meromsætning og ikke vil kunne omsætte for lige så meget som ved en beliggenhed længere fra bymidten. Dog vurderes det også, at der er potentiale for meromsætning i kraft af de mange boliger i nærområdet.

Projekt 4: Det vurderes, at en udvidelse af Føtex i Lautrup Centret til 2.000 m² eller en ny dagligvarebutik på 1.200 m² vil medføre en meromsætning på ca. 50 mio. kr. pr. år ift. den nuværende omsætning. Også her er der kun beregnet effekter for meromsætningen. Det vurderes, at der er en øvre grænse for, hvor meget Føtex kan øge sin omsætning med på trods af en markant udvidelse. For det første bor der kun få personer nær Lautrup Centret. Oplandet består primært af de mange arbejdspladser i området, som sandsynligvis også handler en stor del af dagligvarene i butikker nær bopælen. For det andet er dagligvarebutikkerne i dag meget effektive hvad angår omsætning per m² og der er en øvre grænse for, hvor meget det kan effektiviseres yderligere. Derfor vurderes, at en udvidelse af Føtex med 2.000 m² stort set ville kunne opnå den samme meromsætning i bydelscentret som en ny discountbutik på 1.200 m².

	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Projekt 4
Ændring af bruttoetageareal	+ 1.200 m ²	+1.000 – 1.200 m ²	+ 200 m ²	+ 1.200 – 2.000 m ²
Meromsætning	+ 50 mio. kr.	+ 40 mio. kr.	+ 15 mio. kr.	+ 50 mio. kr.

4 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel

Etableringen af nye dagligvarebutikker medfører ikke, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen at blive hentet fra eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Ballerup Kommune og andre steder, som f.eks. ved deres arbejde, vil sandsynligvis benytte de nye dagligvarebutikker. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen i de nye dagligvarebutikker blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Udover afstanden er butikstypen en afgørende faktor for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter sin omsætning. Disse faktorer ligger til grund for fordelingen af omsætningsreduktionerne. En ny dagligvarebutik vil i overvejende grad hente sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse og kun i meget begrænset omfang fra små dagligvarebutikker som bagere, slagtere og lignende.

I det følgende beskrives de seks forskellige scenarier og deres effekter på den eksisterende dagligvarehandel. Horisontåret, dvs. det år, hvor butikkerne forventes etableret, i fuld drift og at have opnået deres regulære omsætning, fastsættes til 2021. Omsætningen i den eksisterende dagligvarehandel er derfor fremskrevet til 2021 og omsætningsreduktionen i de eksisterende dagligvarebutikker er baseret på et 0-alternativ, som udtrykker en situation i 2021, hvor der ikke etableres nye dagligvarebutikker.

4.1 Scenario 1 – realisering af kun projekt 1

I **scenario 1** beregnes effekterne for etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i bydelscentret Grantoften. Det forudsættes, at butikken vil få en placering som vist på kort 2 på side 9, blive realiseret som discountbutik og vil kunne opnå en årlig omsætning på 50 mio. kr.

Dagligvarehandlen i Grantoftecentret består i dag af Netto, en tankstationskiosk og en frugt- og grønthandel. Den nye dagligvarebutik vil i høj grad konkurrere med Netto i Grantoftecentret, Aldi i lokalcentret Baltorpvej og de store dagligvarebutikker i Ballerup bymidte. Det vurderes, at den delvist også vil konkurrere med Netto og Rema 1000 i Hedegårdens butikscener i bydelscentret Hedegården.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente:

- > ca. 25 mio. kr. eller ca. 50 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i **Ballerup bymidte**. Det svarer til en omsætningsreduktion på godt 6 % i de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten,
- > ca. 6-8 mio. kr. eller ca. 15 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Hedegårdens butikscener**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 5-10 %,
- > ca. 10 mio. kr. eller ca. 20 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Grantoftecentret**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 20-30 %,
- > ca. 4-6 mio. kr. eller ca. 10 % af sin omsætning fra **lokalcentret Baltorpvej**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 20-30 %,
- > og ca. 1-3 mio. kr. eller knap 5 % fra eksisterende dagligvarebutikker udenfor Ballerup Kommune. Omsætningsreduktionen i butikkerne udenfor Ballerup Kommune vil blive ubetydelig.

Tabellen på næste side viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, omsætningsnedgangen ved etablering af den nye dagligvarebutik samt den nye omsætning efter realisering af scenario 1.

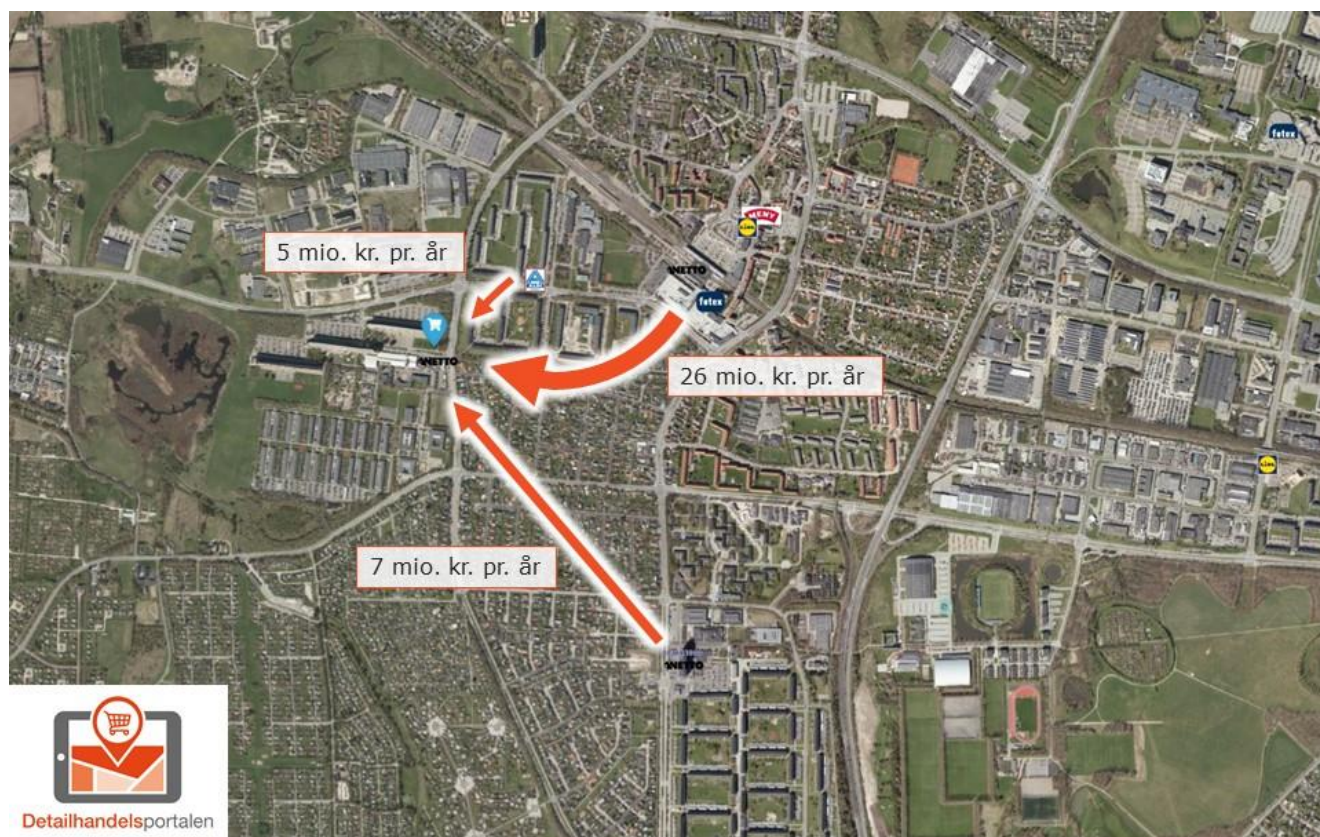
BEMÆRKNING TIL BYDELSCENTER GRANTOFTEN

Det kan overvejes at nedgradere bydelscenter Grantoften til et lokalcenter. Ud fra en planlægningsmæssig baggrund vurderes det, at det ikke vil have negative konsekvenser for detailhandlen, hvis bydelscenter Grantoften nedgraderes til et lokalcenter med en samlet ramme til detailhandlen på 3.000 m². Baseret på det nuværende butiksareal på ca. 1.300 m² vil der fortsat være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik på 1.200 m² samt en restrummelighed på ca. 500 m² til udvidelser af eksisterende eller etablering af nye, mindre butikker, hvis arealrammen fastsættes, som foreslået i detailhandelsanalysen, til 3.000 m².

Samlet set vurderes det, at det ville give god mening at ændre bydelscenter Grantoften til et lokalcenter. På grund af nærheden til Ballerup bymidte og de

eksisterende forhold i og ved Grantoftecentret vurderes det, at centerområdet vil have svært ved at udvikle sig til et egentligt bydelscenter. Derfor vurderes det, at et lokalcenter vil give tilstrækkelige udviklingsmuligheder for detailhandlen.

Centerområde	Omsætning i 2021, 0-alternativ	Omsætningsreduktion	Omsætningsreduktion i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ballerup bymidte	411 mio. kr.	-25 mio. kr.	ca. 6 %	386 mio. kr.
Bydelscenter Hedegården	95-115 mio. kr.	-6-8 mio. kr.	5-10 %	87-109 mio. kr.
Bydelscenter Grantofte	35-50 mio. kr.	+40 mio. kr.	-	75-90 mio. kr.
Lokalcenter Baltorpvej	15-25 mio. kr.	-4-6 mio. kr.	20-30 %	9-21 mio. kr.
Uden for Ballerup Kommune	-	-1-3 mio. kr.	-	-



Kort 2: Ny dagligvarebutik ved Grantoftecentret med geografisk fordeling af omsætningstilvækst. Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk.

4.2 Scenario 2 – realisering af kun projekt 2

I **scenario 2** beregnes effekter for etablering af en ny dagligvarebutik på 2.000 m² i bydelscentret Hedegården som erstatning for en af de to eksisterende dagligvarebutikker. Det forudsættes, at butikken vil få en placering som vist på kort 3 på side 11, og at den realiseres som enten et supermarked eller en stor discountbutik. Med den nye store butik vil bydelscentret opnå en meromsætning på ca. 40 mio. kr. pr. år.

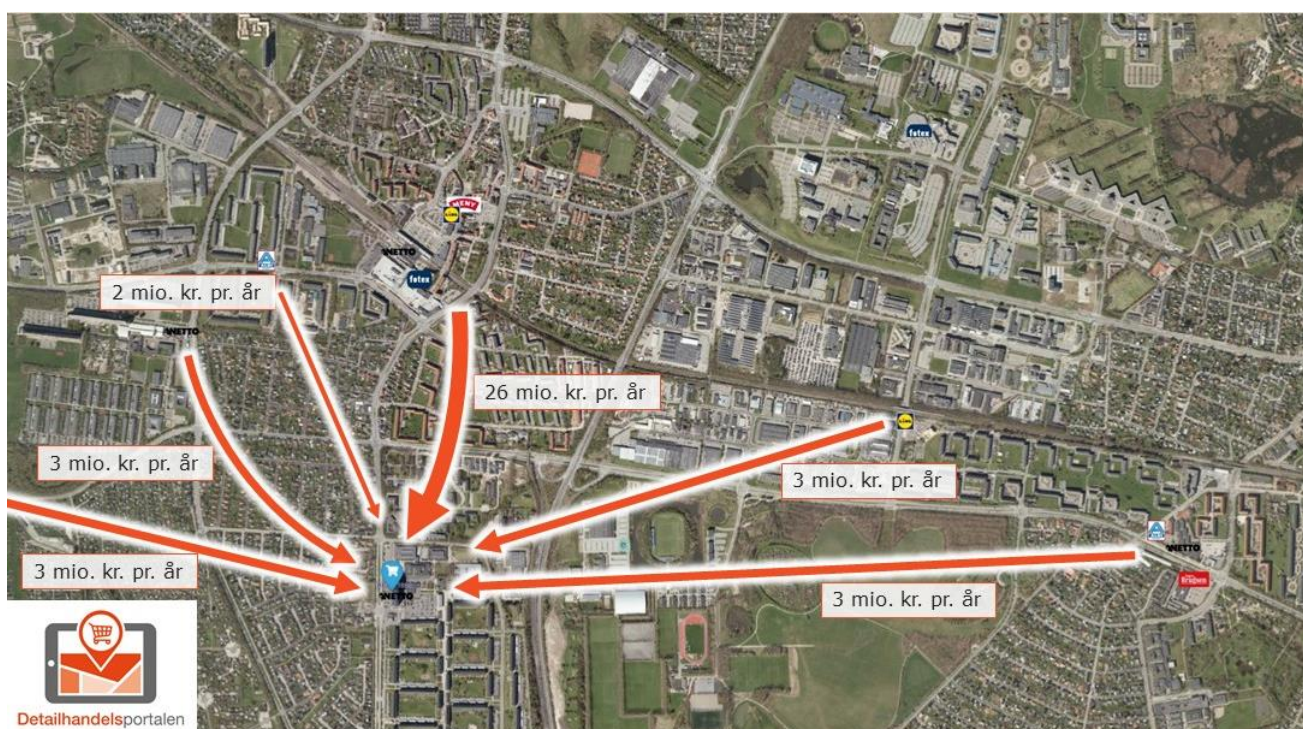
Dagligvarehandlen i Hedegårdens butikscener består i dag af Netto og Rema 1000 foruden et apotek, en slagter, en bager, en Bazar og en vin- og tobaksforretning. Den nye dagligvarebutik vil i høj grad konkurrere med de store dagligvarebutikker i Ballerup bymidte og i mindre grad med Netto i Grantoftecentret og Aldi i lokalcentret Baltorpvej. Det vurderes, at der vil opstå synergi mellem den nye butik og den forblivende store dagligvarebutik. Der forventes, at der vil blive flyttet omsætning fra den eksisterende store dagligvarebutik til den nye, men pga. den nye dagligvarebutiks størrelse, placering og forventet varesortiment regnes der med, at der vil komme flere kunder til Hedegårdens butikscener. Bydelscentrets større tiltrækningskraft vil også gavne den eksisterende dagligvarebutik. Hvorvidt den eksisterende dagligvarebutik vil kunne øge sin omsætning, afhænger bl.a. af, hvor meget varesortimentet i de to butikker supplerer hinanden.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente:

- > ca. 25 mio. kr. eller ca. 65 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i **Ballerup bymidte**, svarende til en omsætningsreduktion på godt 6 % i de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten,
- > ca. 2-4 mio. kr. eller ca. 8 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Grantoftecentret**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 5-10 %,
- > ca. 1-3 mio. kr. eller ca. 5 % af sin omsætning fra **lokalcentret Baltorpvej**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 7-12 %,
- > ca. 2-4 mio. kr. eller ca. 8 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Skovlunde bymidte**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 1-3 %,
- > ca. 2-4 mio. kr. eller ca. 8 % af sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i **Skovlunde i øvrigt**, herunder Lidl på Malmparken, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 3-6 %,
- > og ca. 2-4 mio. kr. eller ca. 8 % af sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker udenfor Ballerup Kommune, herunder Super Brugsen i Smørum. Omsætningsreduktionen i butikkerne udenfor Ballerup Kommune vil blive ubetydelig for de eksisterende butikker.

Tabellen nedenfor viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, omsætningsnedgangen ved etablering af den nye dagligvarebutik såvel som den nye omsætning efter realisering af scenario 2.

Centerområde	Omsætning i 2021, 0-alternativ	Omsætningsreduktion	Omsætningsreduktion i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ballerup bymidte	411 mio. kr.	-25 mio. kr.	ca. 65 %	386 mio. kr.
Bydelscenter Hedegården	95-115 mio. kr.	+40 mio. kr.	-	135-155 mio. kr.
Bydelscenter Grantofte	35-50 mio. kr.	-2-4 mio. kr.	5-10 %	31-48 mio. kr.
Lokalcenter Baltorpvej	15-25 mio. kr.	-1-3 mio. kr.	7-12 %	12-24 mio. kr.
Skovlunde bymidte	190-210 mio. kr.	-2-4 mio. kr.	1-3 %	186-208 mio. kr.
Skovlunde i øvrigt	70-85 mio. kr.	-2-4 mio. kr.	3-6 %	66-83 mio. kr.
Uden for Ballerup Kommune	-	-2-4 mio. kr.	-	-



Kort 3: Ny dagligvarebutik i Hedegårdens butikscenter med geografisk fordeling af omsætningstilvækst. Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk.

4.3 Scenario 3 – realisering af kun projekt 3

I **scenario 3** beregnes effekterne for en udvidelse af Aldi i lokalcentret Baltorpvej til 1.200 m². Udvidelsen vil ske som enten en ombygning af den eksisterende butik eller ved at erstatte den nuværende butik med en ny dagligvarebutik på 1.200 m². Det forudsættes, at butikken vil få en placering som vist på kort 4 på side 13, blive realiseret som discountbutik og vil kunne opnå en meromsætning på 15 mio. kr. Den nuværende Aldi har et bruttoetageareal på knap 1.000 m². Der er således tale om en mindre udvidelse på kun 200 m². Da butikken vil blive renoveret gennemgående, forventes det, at butikken vil fremstå som en ny og moderne butik, hvilket vil medføre en betydelig meromsætning.

Dagligvarehandlen i lokalcentret Baltorpvej består i dag af Aldi. Den udvidede Aldi eller nye dagligvarebutik vil i høj grad konkurrere med de store dagligvarebutikker i Ballerup bymidte og Netto i Grantoftecentret, og i mindre grad med Netto og Rema 1000 i Hedegårdens butikscenter i bydelscentret Hedegården.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente:

- > ca. 10 mio. kr. eller ca. 65 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i **Ballerup bymidte**. Det svarer til en omsætningsreduktion på godt 2 % i de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten,
- > ca. 0-2 mio. kr. eller godt 5 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Hedegårdens butikscenter**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 0-2 % og
- > ca. 3-5 mio. kr. eller godt 25 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Grantoftecentret**, svarende til en omsætningsreduktion på knap 7-12 %.

Tabellen nedenfor viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, omsætningsnedgangen ved etablering af den nye dagligvarebutik såvel som den nye omsætning efter realisering af scenario 3.

Centerområde	Omsætning i 2021, 0-alternativ	Omsætningsreduktion	Omsætningsreduktion i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ballerup bymidte	411 mio. kr.	-10 mio. kr.	ca. 2 %	401 mio. kr.
Bydelscenter Hedegården	95-115 mio. kr.	-0-2 mio. kr.	0-2 %	93-115 mio. kr.
Bydelscenter Grantofte	35-50 mio. kr.	-3-5 mio. kr.	7-12 %	30-47 mio. kr.
Lokalcenter Baltorpvej	15-25 mio. kr.	+15 mio. kr.	-	30-40 mio. kr.



Kort 4: Udvidelse af Aldi på Baltorpevej og geografisk fordeling af omsætningstilvækst. Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk.

BEMÆRKNING TIL LOKALCENTER BALTORPVEJ

I detailhandelsanalysen anbefales det, at der ikke gives mulighed for en udbygning af detailhandlen i lokalcentret Baltorpevej til mere end én store dagligvarebutik på 1.200 m². Derfor foreslås en arealramme for lokalcentret på 1.200 m² eller, at butikken udpeges som et område til en enkeltstående dagligvarebutik, som også ville give mulighed for en 1.200 m² dagligvarebutik. Den tredje mulighed ville være at tage centerområdet, Baltorpevej, fuldstændig ud af kommuneplanen og lade den eksisterende Aldi fortsætte som lovlig eksisterende butik.

Hvis centerområdet ved Baltorpevej tages fuldstændig ud af kommuneplanen mistes betydelige udviklingsmuligheder for den eksisterende butik. Den nuværende butik er nedslidt og fremstår ikke særlig indbydende for kunder. Desuden er der dårlige adgangs- og parkeringsforhold i dag. Hvis Aldi fortsat er interesseret i at drive en forretning på denne beliggenhed, så er der et stort behov for at foretage en gennemgående renovering af butikken samt tilhørende p-pladser. Det kan også tænkes, at Aldi vil rive butikken ned og bygge en helt ny butik på sammen beliggenhed. Uden et udpeget centerområde på Baltorpevej indskrænkes Aldi's handlemuligheder betydeligt, og der må regnes med, at butikken på sigt vil lukke, hvis ikke den udvikles til et mere tidssvarende koncept.

Selve beliggenhed er attraktiv for dagligvarebutikker, idet der bor mere end 2.000 personer inden for få hundrede meter fra lokalcentret. Det anbefales derfor, at centerområdet på Baltorpevej fastholdes som enten et lokalcenter med en

arealramme på 1.200 m² eller et område til en enkeltstående dagligvarebutik på maks. 1.200 m². Som effektberegningen viser, vil effekterne for Ballerup bymidte og Grantoftecentret være begrænsede, hvis Aldi får mulighed for at udvide.

4.4 Scenario 4 – realisering af kun projekt 4

I **scenario 4** beregnes effekterne for en udvidelse af Lautrup Centret. Udvidelsen kan ske ved enten at udvide Føtex med 2.000 m², eller ved at etablere en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i bydelscentret Lautrupgård som supplement til Føtex. Det forudsættes, at butikken vil få en placering som vist på kort 5 på side 15. Uanset om udvidelsen realiseres som en udvidelse af Føtex eller som en stor discountbutik, vil der kunne opnås en meromsætning på 50 mio. kr.

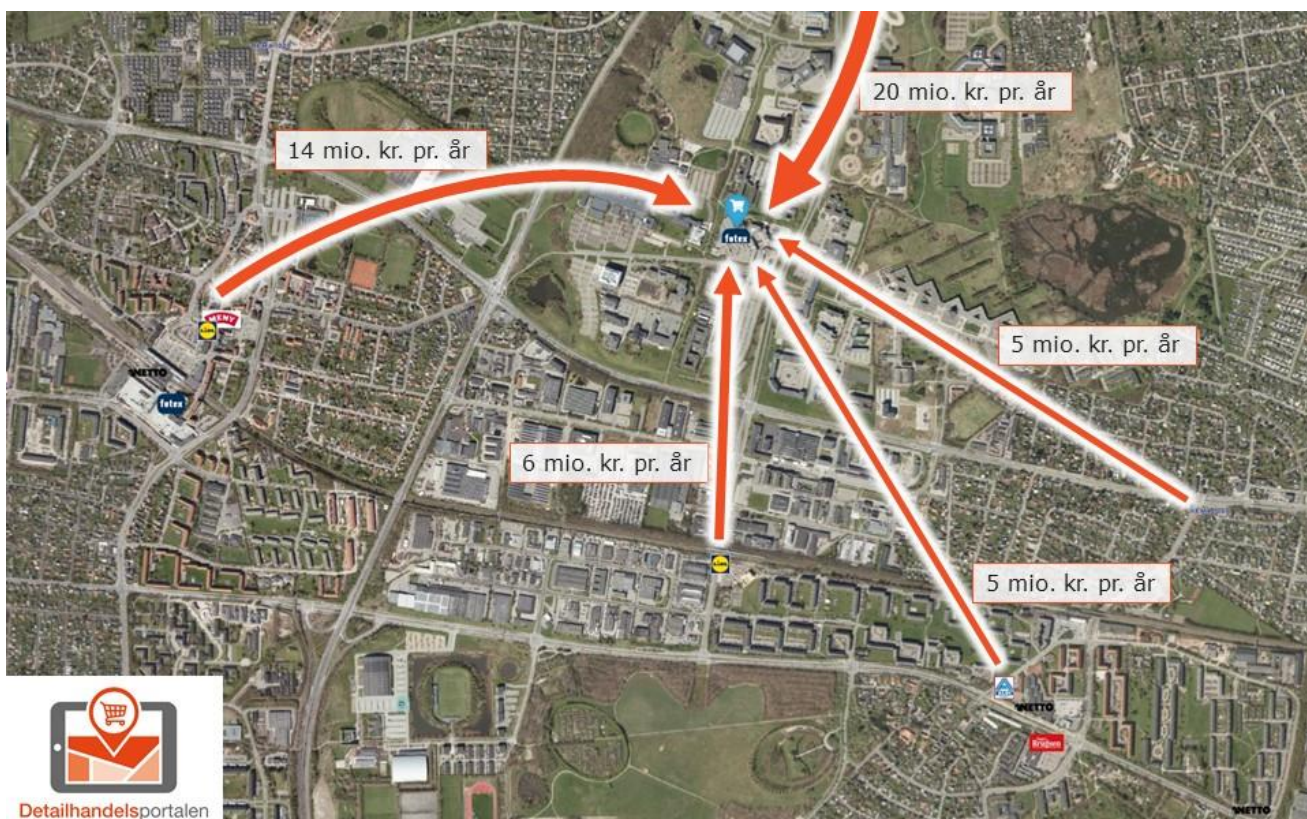
Dagligvarehandlen i bydelscentret Lautrupgård består i dag af Føtex. Den nye dagligvarehandel vil i høj grad konkurrere med de store dagligvarebutikker i Ballerup bymidte og i mindre grad med dagligvarebutikkerne i Skovlunde bymidte, lokalcentret ved Skovlunde Byvej og andre butikker i Skovlunde, herunder f.eks. med Lidl ved Malmparken. Desuden vurderes det, at en udvidelse af Føtex eller en ny discountbutik som supplement til Føtex kan bidrage til at hente omsætning fra butikker i andre kommuner. Årsagen skal primært findes i, at en stor del af forbrugsgrundlaget til Lautrup Centret er baseret på de mange arbejdspladser, der findes omkring bydelscentret Lautrupgård. En stor del af de ansatte bor sandsynligvis i områder uden for Ballerup, hvorfra en del af omsætningen til det udvidede bydelscenter ved Lautrupgård vil blive hentet.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente:

- > ca. 15 mio. kr. eller knap 30 % af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i **Ballerup bymidte**. Det svarer til en omsætningsreduktion på godt 3 % i de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten,
- > ca. 4-6 mio. kr. eller ca. 10 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Skovlunde bymidte**, svarende til en omsætningsreduktion på knap 2-5%,
- > ca. 4-6 mio. kr. eller ca. 10 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Skovlunde Byvej**, svarende til en omsætningsreduktion på knap 5-10%,
- > ca. 5-7 mio. kr. eller godt 10 % af sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i **Skovlunde i øvrigt**, herunder Lidl på Malmparken, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 5-10 %,
- > og ca. 20 mio. kr. eller ca. 40 % fra eksisterende dagligvarebutikker uden for Ballerup Kommune. Det er vanskeligt at vurdere, hvorfra omsætningen udenfor Ballerup Kommune mere præcist vil blive hentet. Det vil kræve en mere detaljeret analyse af, hvor medarbejderne bor, hvordan de kommer til arbejdet i Ballerup og hvilke ruter de tager.

Tabellen nedenfor viser en oversigt over omsætningen i 0-alternativet, omsætningsnedgangen ved etablering af den nye dagligvarebutik såvel som den nye omsætning efter realisering af scenario 4.

Centerområde	Omsætning i 2021, 0-alternativ	Omsætningsreduktion	Omsætningsreduktion i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ballerup bymidte	411 mio. kr.	-14 mio. kr.	ca. 3 %	397 mio. kr.
Skovlunde bymidte	190-210 mio. kr.	-4-6 mio. kr.	2-5 %	184-206 mio. kr.
Bydelscenter Lautrupgård	140-160 mio. kr.	+50 mio. kr.	-	190-210 mio. kr.
Lokalcenter Skovlunde Byvej	55-70 mio. kr.	-4-6 mio. kr.	5-10 %	49-66 mio. kr.
Skovlunde i øvrigt	70-85 mio. kr.	-5-7 mio. kr.	5-10 %	63-80 mio. kr.
Uden for Ballerup Kommune	-	- 20 mio. kr.	-	-



Kort 5: Udvidelse af Føtex i Lautrup Centret og geografisk fordeling af omsætningstilvækst. Kilde: baseret på www.detailhandelsportalen.dk.

BEMÆRKNING TIL SCENARIO 4

Der er planlagt studie- og familieboliger nord for DTU Ballerup Campus. Da horisontåret for scenarierne er fastsat til 2021 og boligerne ikke forventes bygget og tilflyttet inden da, så har boligudbygningen ingen betydning for de foretagne konsekvensberegninger. På længere sigt, dvs. efter 2021, vil beboerne af de nye boliger udgøre en del af et lokalt kundegrundlag, som kan nødvendiggøre en planlægning for detailhandel i bl.a. Lautrup Centret. Her skal der tages højde for, at en del af boligerne bliver bygget som studieboliger og dermed beboet af studerende, som har et lavere forbrug på dagligvarer end eksempelvis familier. På den baggrund vurderes det, at en ny discountbutik på 1.200 m² vil være mere attraktiv for det kommende lokalområde end en udvidet Føtex, som henvender sig til et mere kvalitetsbevidst og købestærkt kundesegment.

4.5 Scenario 5 – realisering af projekterne 1-4 samtidigt

I **scenario 5** beregnes de kumulative effekter af scenarierne 1-4, hvis alle projekter realiseres samtidigt. Umiddelbart vurderes det at være usandsynligt, at alle projekter realiseres samtidigt. Scenario 5 kan dermed betragtes som et "worst-case"- scenario for Ballerup bymidte.

På grund af en øget konkurrence ved realisering af alle fire projekter samtidig vurderes det, at de nye butikker ikke vil opnå lige så stor en omsætning som i de enkelte scenarier, da butikkerne vil "kannibalisere" hinanden. Derfor forudsættes det, at hvis alle de nye butiksprojekter etableres samtidigt, så vil deres omsætning være ca. 20 % mindre, end hvis kun en eller få butikker vil blive etableret.

I scenario 5 vil de eksisterende dagligvarebutikker i **Ballerup bymidte** miste ca. 60 mio. kr. eller ca. 15 % af deres omsætning til de nye butikker udenfor bymidten. Med så stor en omsætningsreduktion vil nogle butikker i bymidten sandsynligvis være lukningstruet, men det afhænger af, hvilke konkrete butikskæder, der etableres uden for bymidten. Generelt er de store butikker mere robuste end de mindre butikker.

Omsætningsreduktionen i de andre centerområder uden for bymidten vil som udgangspunkt være mere begrænsede. De reelle effekter afhænger dog af den enkelte butiks robusthed overfor en omsætningsreduktion.

Ved realisering af alle projekter vurderes det, at Ballerup Kommune kan hente godt 20 mio. kr. dagligvareomsætning fra andre kommuner.

En mere detaljeret opgørelse fremgår af tabellen på næste side.

Centerområde	Omsætning i 2021, 0-alternativ	Omsætningsreduktion	Omsætningsreduktion i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ballerup bymidte	411 mio. kr.	-60 mio. kr.	15 %	351 mio. kr.
Bydelscenter Hedegården	95-115 mio. kr.	+33-35 mio. kr.	-	128-150 mio. kr.
Bydelscenter Grantoft	35-50 mio. kr.	+34-37 mio. kr.	-	69-87 mio. kr.
Lokalcenter Baltorpevej	15-25 mio. kr.	+8-10 mio. kr.	-	23-35 mio. kr.
Skovlunde bymidte	190-210 mio. kr.	-5-7 mio. kr.	2-4 %	186-208 mio. kr.
Bydelscenter Lautrupgård	140-160 mio. kr.	+50 mio. kr.	-	190-210 mio. kr.
Lokalcenter Skovlunde Byvej	55-70 mio. kr.	-3-5 mio. kr.	5-10 %	50-68 mio. kr.
Skovlunde i øvrigt	70-85 mio. kr.	-5-10 mio. kr.	8-14 %	60-80 mio. kr.
Uden for Ballerup Kommune	-	- 18-24 mio. kr.	-	-

4.6 Scenario 6 – realisering af projekterne 1 og 2

I **scenario 6** beregnes effekterne, hvis der kun realiseres projekt 1, en ny dagligvarebutik på 1.200 m² ved Grantoftcentret, og projekt 2, ny dagligvarebutik på 2.000 m² som erstatning for en af de eksisterende store dagligvarebutikker i Hedegårdens butikcenter.

I scenario 6 forudsættes det, at de nye butikker også vil hente omsætning fra hinanden, hvis de etableres samtidigt. I beregningerne forudsættes det, at de to nye dagligvarebutikker vil opnå en samlet årlig omsætning på ca. 80 mio. kr.

Det vurderes, at de nye dagligvarebutikker vil hente:

- > ca. 55 mio. kr. eller knap 70 % af deres omsætning fra dagligvarebutikkerne i **Ballerup bymidte**, svarende til en omsætningsreduktion på godt 13 % i de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten,

- > ca. 7-12 mio. kr. eller knap 15 % af deres omsætning fra **lokalcentret Baltorpevej**, svarende til en omsætningsreduktion på godt 40-55 %,
- > ca. 4-6 mio. kr. eller godt 5 % af deres omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i **Skovlunde bymidte**, svarende til en omsætningsreduktion på ca. 1-3 %,
- > ca. 4-6 mio. kr. eller godt 5 % af deres omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i **Skovlunde i øvrigt**, herunder Lidl på Malmparken, svarende til en omsætningsreduktion på knap 5-10 %,
- > og ca. 4-6 mio. kr. eller godt 5 % af deres omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker uden for Ballerup Kommune. Omsætningsreduktionen i butikkerne uden for Ballerup Kommune vil blive ubetydelig.

Tabellen nedenfor viser en oversigt over effekterne af scenario 6. Som det kan ses, vil Aldi på Baltorpevej være decideret lukningstruet, hvis ikke butikken udvides eller renoveres betydeligt.

Centerområde	Omsætning i 2021, 0-alternativ	Omsætningsreduktion	Omsætningsreduktion i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ballerup bymidte	411 mio. kr.	-55 mio. kr.	ca. 13 %	356 mio. kr.
Bydelscenter Hedegården	95-115 mio. kr.	+35 mio. kr.	-	130-150 mio. kr.
Bydelscenter Grantoften	35-50 mio. kr.	+45 mio. kr.	-	80-95 mio. kr.
Lokalcenter Baltorpevej	15-25 mio. kr.	-7-12 mio. kr.	40-55 %	3-18 mio. kr.
Skovlunde bymidte	190-210 mio. kr.	-4-6 mio. kr.	1-3 %	184-206 mio. kr.
Skovlunde i øvrigt	70-85 mio. kr.	-4-6 mio. kr.	5-10 %	64-81 mio. kr.
Uden for Ballerup Kommune	-	-4-6 mio. kr.	-	-

5 Samlet vurdering

Som de forskellige scenarier viser, vil nye dagligvarebutiksprojekter uden for Ballerup bymidte medføre en omsætningsreduktion i de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten. Omsætningsnedgangen i de store dagligvarebutikker betyder samtidig, at der vil være færre kunder på vej til og fra de store dagligvarebutikker, som også fungerer som ankerbutikker for at skabe kundeflow til andre butikker og funktioner i bymidten.

Normalt køber 10-15 % af kunderne både dagligvarer og udvalgsvarer på en tur til en bymidte med et attraktivt udbud af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker og med korte afstande mellem dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker. Det vurderes, at der generelt bruges ca. dobbelt så mange penge på udvalgsvarer som på dagligvarer på en indkøbstur, der indeholder køb af både dagligvarer og udvalgsvarer. Til sammenligning bruges der i gennemsnit ca. 150-250 kr. pr. dagligvareindkøb. Det mindre kundeflow vil således også have effekter for mindre butikker, både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker ligesom det vil have negative effekter for de øvrige kundeorienterede funktioner i Ballerup bymidte. Kundeorienterede funktioner som f.eks. spisesteder, caféer, klinikker mv. og visse liberale erhverv er også afhængige af en kundestrøm og nyder godt af en samlokalisering med store dagligvarebutikker.

Det samme gør sig gældende for Skovlunde bymidte. Efter nedrivningen af Skovlunde Centret er der bl.a. en Netto under opførelse, hvilket vil give Skovlunde bymidte et løft allerede inden 2021. Umiddelbart vurderes det, at Skovlunde bymidte vil være et attraktivt udbud med et supermarked (Super Brugsen), to discountbutikker (Netto og Aldi) og nogle mindre butikker. Udbuddet virker tilpasset til byens størrelse. Når byggefasen er overstået, vurderes det, at Skovlunde bymidte vil være attraktiv for mindre butikker at etablere sig i – særligt i tilknytning til de store dagligvarebutikker, som skaber en daglig kundestrøm. Som scenarierne viser, er effekterne for Skovlunde bymidte af begrænset omfang, og det kan forventes, at der vil opstå et attraktivt handelsmiljø i Skovlunde bymidte, som kun i mindre grad bliver påvirket af de enkelte dagligvarebutiksprojekter.

Hvorvidt enkelte, små butikker bliver lukningstruede er vanskeligt at vurdere og er afhængig af den enkelte butiks drift og koncept. For at mindske eventuelle negative effekter for butikkerne i bymidterne skal der bl.a. sørges for gode rammer til fortsat udvikling.

6 anbefalinger

Som de enkelte konsekvensberegninger viser, vil nye dagligvarebutiksprojekter medføre omsætningsreduktioner i de eksisterende dagligvarebutikker. Afhængigt af den enkelte butiks drift og koncept vil effekterne være mere eller mindre mærkbare. Overordnet set trænger flere af de store dagligvarebutikker i Ballerup Kommune til et visuelt løft og en opgradering til et mere tidssvarende koncept. Derfor anbefales det,

- > at der gives mulighed for etablering af én ny dagligvarebutik ved Grantoftcentret (**scenario 1**) og samtidig nedgradere bydelscenter Grantoften til et lokalcenter. Det er vigtigt, at den eksisterende Netto i Grantoftcentret også får mulighed for at udvide og modernisere butikken for at mindske de negative effekter af en ny og konkurrerende dagligvarebutik lige ved siden af. Generelt bør det overvejes at foretage en gennemgående modernisering af Grantoftcentret.
- > at der gives mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik på 2.000 m² i Hedegårdens butikscenter som erstatning for en af de to eksisterende dagligvarebutikker (**scenario 2**). Den nye butik vil forventelig realiseres som et

supermarked. En ny og moderne butik kan løfte hele butikscenret, hvilket også vil gavne andre butikker i Hedegården butikscenrer.

- > at give mulighed for en udbygning af både Grantoftecentret og Hedegårdens butikscenrer. Derved mindskes effekterne i hhv. Grantoftecentret og Hedegårdens butikscenrer. En realisering af **scenario 6** vil få størst påvirkning på Aldi på Baltorpvej. For at modvirke en eventuel butikslukning er det vigtigt at fastholde udviklingsmulighederne for centerområdet på Baltorpvej, enten i form af et lokalcenter eller et område til en enkeltstående dagligvarebutik med en arealramme på 1.200 m².
- > at detailhandlen uden for bymidten begrænses til dagligvarer. En sådan udvikling vil understøtte mulighederne for detailhandel med udvalgsvarer i Ballerup bymidte. Det er også vigtigt, at de eksisterende dagligvarebutikker i de forskellige centerområder har muligheder for at opgradere deres butikker til tidssvarende koncepter. Det anbefales derfor at fremme udviklingsmulighederne i bydels- og lokalcentrene, samtidig med at der dannes attraktive rammer og udviklingsmuligheder i bymidterne, herunder Ballerup bymidte.