



Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet

Erhvervsstyrelsen har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med etablering af aflastningsområder i Hovedstadsområdet.

ICP har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder jf. planlovens §11 e, stk. 4, og Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017.

Redegørelsen skal indeholde:

En redegørelse for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, samt en vurdering af

- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, og
- Hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne.

Vurderingerne for Hovedstadsområdet er foretaget på baggrund af rapporten "Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen" og notatet "Overordnede konsekvensvurderinger ved etablering af aflastningsområdet i Hovedstaden" udarbejdet i samarbejde med Erhvervsstyrelsen ultimo 2018.

Befolkningsudvikling og forbrugsberegninger er beskrevet og udført på baggrund af ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoser fra Danmarks Statistik.

Konklusion

Den øgede koncentrationstendens med få større udbudspunkter kombineret med en øget e-handel presser detailhandelen også i de større udbudspunkter.

Især de største bymidter Københavns City, Kgs. Lyngby, Field's, Roskilde, Hillerød, Helsingør og Køge og aflastningsområderne med store udvalgsvarebutikker forventes dog også i fremtiden at have stor betydning for forbrugernes indkøbsvaner.

Etablering af aflastningsområder i Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj samt udvidelse af Prøvestenen med i alt 450.400 m² til aflastningsområder, heraf 225.100 m² nyudlæg vil styrke detailhandelsudbuddet i Hovedstadsområdet og forventes at forbedre indkøbsforholdene for borgerne.

De fem aflastningsområder forventes at opnå en samlet udvalgsvareomsætning på 3,88 mia. kr. i 2024.

Det vurderes, at den eksisterende detailhandel i de eksisterende aflastningsområder vil miste en udvalgsvareomsætning på 348 mio. kr. svarende til et fald på ca. 12 % i forhold til 0-alternativet, hvor de fem aflastningsområder ikke etableres eller udvides.

Bymidterne i Hovedstadsområdet vurderes samlet set at miste knap 4 % af udvalgswareomsætningen, svarende til 1,15 mia. kr. i forhold til 0-alternativet.

Udenfor centerstrukturen forventes udvalgswareomsætningen at falde ca. 3 % svarende til et fald på 808 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Hovedstadsområdet i alt forventes at stige marginalt fra 94 % i 0-alternativet til 95 % i Hoved-alternativet. Handelsbalancerne i de kommuner, som får nye eller udvidede aflastningsområder, øges, mens handelsbalancerne i de omkringliggende kommuner falder.

Tabel 1 Sammenfattende konsekvensvurdering af aflastningsområderne

Hensyn	På kort sigt (Horisontår 2024)	På langt sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Uvæsentlig Udvalgsvarer: Lille jf. beregning af prisseffekten	Stor/mellemstor betydning på udvalgswareområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidterne, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Middel. Der flyttes 4 % af udvalgswareomsætningen fra bymidter/aflastningsområder i Hovedstadsområdet, og 3 % af udvalgswareomsætningen i butikker udenfor centerstrukturen.	Middel
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Middel Handelsbalancen for hele Hovedstadsområdet stiger fra 94 % i 0-alternativet til 95 % i Hoved-alternativet. Den overordnede struktur i Hovedstadsområdet ændres ikke væsentligt. Handelsbalancerne i Ballerup, Lyngby, Ishøj, Helsingør og Hillerød kommuner øges.	Store

Vurdering af kundegrundlag og opland

Opland og influensområde

Et udbudspunkts opland er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge dette udbudspunkt for at shoppe udvalgsvarer.

Der er i det gældende landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet i dag udlagt tre aflastningsområder. Disse er IKEA Høje-Taastrup, IKEA Gentofte og Prøvestenen i Helsingør.

Figur 1 viser oplandene for de tre eksisterende og fire nye aflastningsområder, som ønskes udlagt i Hovedstadsområdet. Oplandene til de enkelte aflastningsområder er defineret som de områder, hvor kunderne primært vil vælge det specifikke indkøbssted, når de skal handle i store udvalgsvarerbutikker. For eksempel vil en husstand i Greve primært vælge Ishøj, når de skal shoppe møbler og hårde hvidevarer.

Tabel 2 viser størrelsen på de syv aflastningsområder samt antal indbyggere i oplandene.

I Hovedstadsområdet i alt bor 2,05 mio. personer, heraf bor 35 % i Københavns og Frederiksberg kommuner. Det samlede befolkningstal forventes at stige 6 % i perioden 2016 til 2024 til 2,18 mio. personer.

Influensområdet er det område, hvor udvidelsen af aflastningsområdet vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgsvareomsætning, idet byerne i influensområdet delvis har samme oplandsområde som aflastningsområdet. Det vurderes at influensområdet til samtlige syv aflastningsområder i Hovedstadsområdet er hele Hovedstadsområdet, da aflastningsområderne påvirker den samlede konkurrencesituation.

Kundegrundlaget defineres som antal indbyggere i byen. I samtlige af de 4 nye aflastningsområder vurderes at være et tilstrækkeligt kundegrundlag i byen eller i det sammenhængende byområde opgjort som det primære opland til aflastningsområdet.

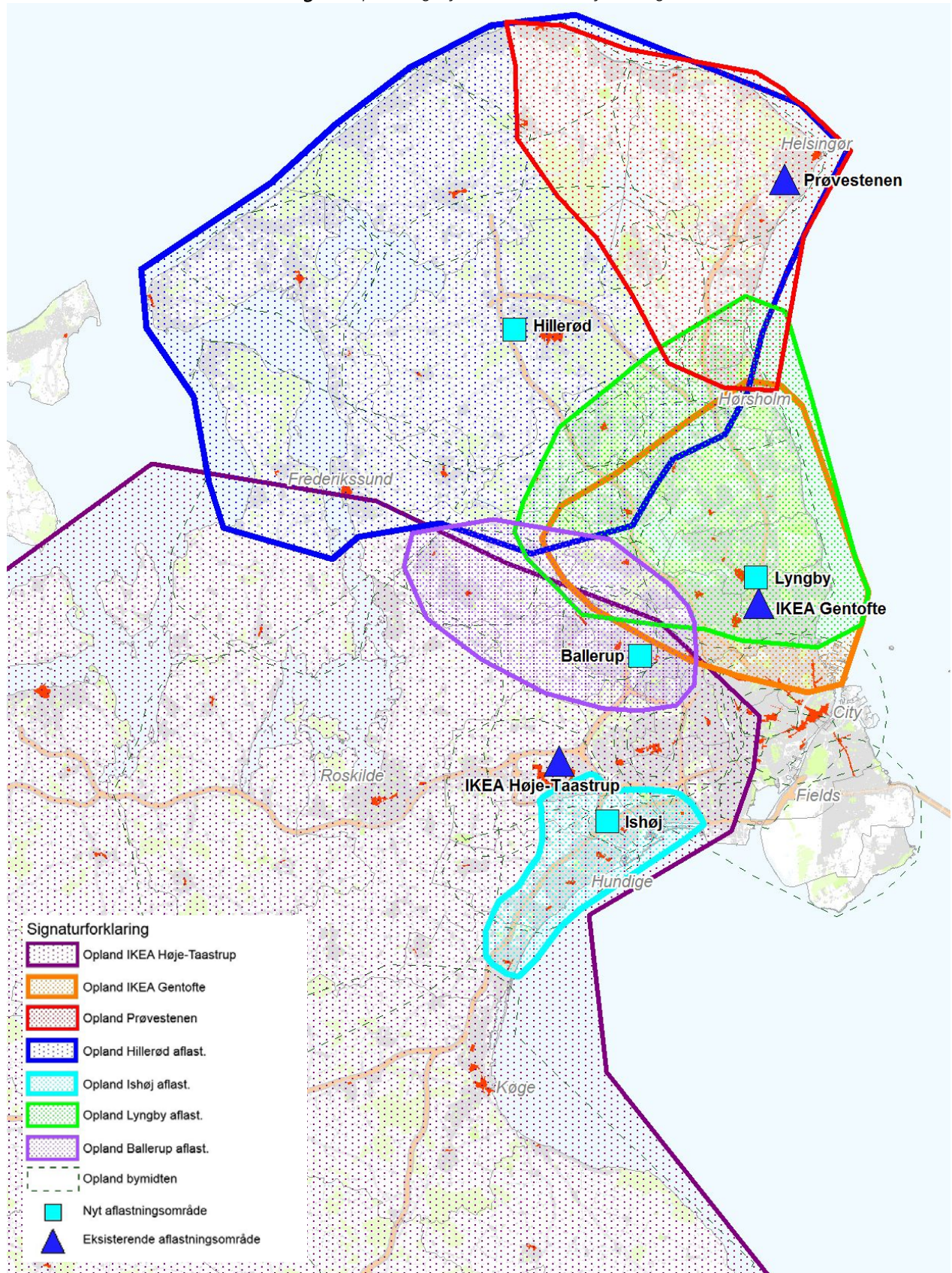
Tabel 2 Størrelser på aflastningsområderne og oplandene

	Samlet ramme til butiksmål	Realiseret bruttoareal til butiksmål i aflastningsområdet*	Nyudlæg	Kundegrundlag (antal indbyggere i byen)**	Opland (antal indbyggere)**
IKEA Høje-Taastrup	46.500 m ²	50.400 m ²	-	34.000	983.000
IKEA Gentofte	30.000 m ²	30.000 m ²	-	76.000	495.000
Prøvestenen	70.000 m ²	22.600 m ²	47.400 m ²	47.000	127.000
Ballerup	60.000 m ²	22.700 m ²	37.300 m ²	39.000	141.000
Hillerød	82.000 m ²	20.000 m ²	62.000 m ²	33.000	336.000
Ishøj	95.300 m ²	61.400 m ²	33.900 m ²	21.000	125.000
Lyngby	67.000 m ²	22.500 m ²	44.500 m ²	55.000	364.000
Samlet nyudlæg	450.800 m²	229.600m²	225.100 m²		

*Bruttoareal til detailhandel incl. særlig pladskrævende

**Primært opland til aflastningsområdet

Figur 1 Opland og influensområde til aflastningsområderne i Hovedstadsområdet



Den nuværende butiksstruktur

Den generelle strukturudvikling i Hovedstadsområdet betyder en øget koncentrationstendens mod de større byer og har generelt betydet færre butikker i de mindre byer, men flere butikker i de større byer. Udviklingen er især tydelig for udvalgswarebutikkerne, som koncentrerer sig i de større byer, mens dagligvarebutikkerne i højere grad er placeret lokalt også i de mindre byer.

Dagligvarer vil fortsat blive købt så tæt på bopælen som muligt. Dagligvareudbuddet i Hovedstadsområdet er præget af et finmasket net af discountbutikker, som primært er blevet etableret tæt på boligområderne.

Udvalgsvarerne vil derimod fortsat blive koncentreret i relativt få store udbudspunkter. Forbrugerne forventes også i fremtiden at ville køre langt for det rigtige udbud af varer, butikker og oplevelser. Den fortsatte konkurrence mellem de store regionale udbudspunkter i Hovedstadsområdet vil ikke mindst blive forstærket af en øget e-handel.

Københavns City er som regionalt udbudspunkt langt det største udbudspunkt i Hovedstadsområdet. Det store udvalg af udvalgswarebutikker og oplevelser tiltrækker ikke kun forbrugere fra Hovedstadsområdet, men fra hele Danmark samt et stigende antal turister.

Konkurrencesituationen mellem de øvrige regionale udbudspunkter er siden 1998 blevet skærpet gennem etableringen af nye regionale udbudspunkter som Field's og Fisketorvet. Herudover har man i en væsentlig del af de store udbudspunkter foretaget udvidelser og renoveringer som for eksempel i Kgs. Lyngby, Hundige bymidte (Waves), Rødovre Centrum, Frederiksberg Centret og Roskilde (Ro's Torv).

I Hovedstadsområdet i alt er udlagt 97 bymidter og tre aflastningsområder. De tre aflastningsområder er Ikea Center Gentofte, Ikea Center Taastrup og Prøvestenscentret i Helsingør.

Da der i landsplandirektivet for detailhandel i Hovedstadsområdet ikke muliggøres dagligvarebutikker i aflastningsområderne, vil denne redegørelse fokusere på udvalgsvarer.

Tabel 3 viser antal udvalgswarebutikker og bruttoarealet til udvalgsvarer i de største udbudspunkter i Hovedstadsområdet samt i Hovedstadsområdet i øvrigt.

Tabel 3 Bruttoareal til udvalgsvaredetailhandel i Hovedstadsområdet

Alle centerområder over 25.000 m ²	Antal udvalgsvarebutikker	Bruttoareal til udvalgsvarer 2016
Københavns City (inkl. Fisketorvet*)	707	267.100
Kgs. Lyngby	231	103.300
Roskilde bymidte	195	64.000
Høje-Taastrup (City 2)	78	61.200
Frederiksberg (FrbC + butiksstrøg)	256	50.500
Aflastningscenter Taastrup (Ikea)	6	50.400
Hillerød bymidte	139	41.000
Ørestad City (Field's)	94	39.300
Glostrup bymidte	72	38.400
Rødovre bymidte (Rødovre Centrum)	86	36.300
Herlev bymidte	56	32.300
Aflastningscenter Gentofte (Ikea)	5	30.000
Køge bymidte	135	26.500
Nørrebrogade mv.	213	25.200
Hellerup bymidte (Strandvejen)	88	24.900
Vesterbrogade/Istedgade	214	23.900
Helsingør bymidte	133	23.700
Østerbrogade/Ndr. Frihavsgade	231	22.600
Frederikssund bymidte	95	21.400
Amagerbrogade/Amager C	195	21.000
Hørsholm bymidte	74	20.900
Hundige bymidte (Waves)	60	17.600
Det centrale Valby	95	15.900
Ballerup bymidte	68	15.600
Ishøj bymidte	19	4.100
Bymidter i øvrigt	1.100	181.900
Udenfor bymidterne	1.894	689.000
I alt	6.539	1.948.000

* *Middelalderbyen og Fisketorvet*

I Hovedstadsområdet i alt er omkring 6.500 udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoareal på ca. 1.950.000 m². Det gennemsnitlige bruttoareal på udvalgsvarebutikkerne i hele Hovedstadsområdet er 298 m².

I bymidterne i Hovedstadsområdet ligger der ca. 4.650 udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoareal til udvalgsvarer på ca. 1.260.000 m². Det gennemsnitlige bruttoareal til udvalgsvarebutikker i bymidterne er 271 m².

Udenfor bymidterne er i alt knap 1.900 udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoareal på 690.000 m². Det gennemsnitlige bruttoareal for udvalgsvarebutikker udenfor bymidterne er 364 m².

Den samlede udvalgsvareomsætning i Hovedstadsområdet vurderes at være omkring 54,0 mia. kr. i 2016, heraf ligger 57 % i de 22 største bymidter og aflastningsområder.

Forbrug i markedsområdet

Udvalgsvareforbruget i Hovedstadsområdet i alt var ca. 54,0 mia. kr. i 2016 og forventes at stige med 19 % frem til 2024, hvor det samlede forbrug vil være ca. 64,2 mia. kr.

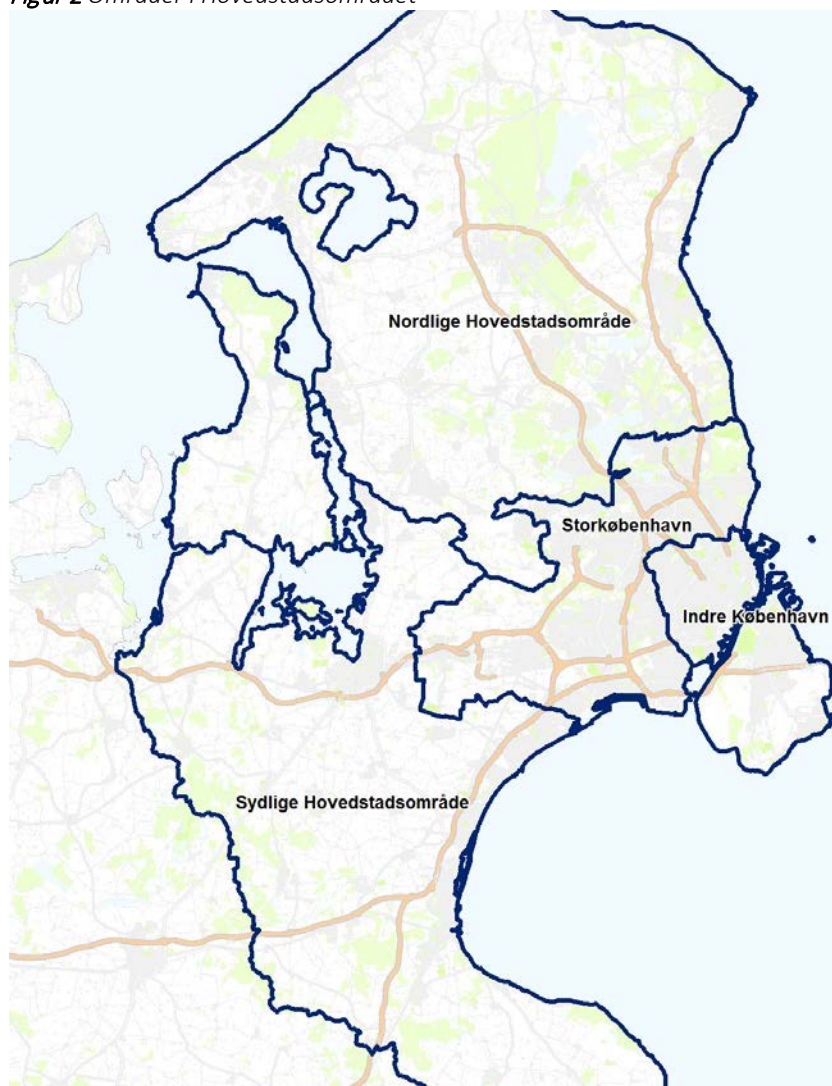
I det Indre Københavns område, som består af Københavns og Frederiksberg kommuner, var udvalgsvareforbruget ca. 20,0 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 23 % til 24,6 mia. kr. i 2024.

I Storkøbenhavn (tidligere Københavns Amt) var udvalgsvareforbruget ca. 15,2 mia. kr., hvilket forventes at stige til 17,9 mia. kr. svarende til en stigning på 18 %.

I det nordlige Hovedstadsområde udgjorde udvalgsvareforbruget 12,4 mia. kr. i 2016. Det forventes at stige til 14,2 mia. kr. i 2024 svarende til en stigning på 15 %.

I det sydlige Hovedstadsområde var udvalgsvareforbruget 6,4 mia. kr., hvilket forventes at stige 17 % til 7,5 mia. kr. i 2024.

Figur 2 Områder i Hovedstadsområdet



Vurdering af aflastningsområdernes effekter på butiksforsyningen

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i influensområderne og oplandet ved etablering af aflastningsområder i Hovedstadsområdet.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2024.

Der beregnes for to forskellige alternativer: Et 0-alternativ og et Hoved-alternativ.

0-alternativ

I 0-alternativet etableres ikke flere aflastningsområder i Hovedstadsområdet.

Der etableres en ny bymidte i Fredensborg kommune: Kokkedal bymidte. I Kokkedal bymidte forventes etableret 30.000 m² detailhandel, udover det eksisterende varehus og discountbutik. I alt etableres omkring 30.000 m² store udvalgswarebutikker.

Hoved-alternativ

I Hoved-alternativet etableres aflastningsområder i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ishøj og Ballerup. Herudover udvides den samlede ramme til butiksførmål i Prøvestenen. Samlet ramme til detailhandel er i henhold til tabel 4.

De øvrige 2 aflastningsområder fastholdes i IKEA Høje-Taastrup og IKEA Gentofte.

Der forudsættes en minimumsstørrelse på udvalgswarebutikker på 1.000 m², mens den maksimale butiksstørrelse er 40.000 m² for nyetableringer.

Det forudsættes, at der i Hillerød aflastningsområde etableres en enkelt udvalgswarebutik på op til 40.000 m².

Det forudsættes, at Ballerup aflastningsområde fortrinsvist indeholder bilforhandlere samt butikskoncepter, som har relation her til.

Det forudsættes, at der ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområderne.

Desuden forudsættes det, at der etableres optimale parkerings-, adgangs- og tilkørselsforhold til de enkelte aflastningsområder.

Tabel 4 Samlet ramme for detailhandel i de fire aflastningsområder

	Samlet ramme til butiksførmål	Realiseret bruttoareal til butiksførmål i aflastningsområdet incl. særlig pladskrævende	Nyudlæg	Maksimal butiksstørrelse
Ballerup aflastning	60.000 m ²	22.700 m ²	37.300 m ²	40.000 m ²
Hillerød aflastning	82.000 m ²	20.000 m ²	62.000 m ²	20.000 m ² . En butik på 40.000 m ²
Ishøj aflastning	95.300 m ²	61.400 m ²	33.900 m ²	40.000 m ²
Lyngby aflastning	67.000 m ²	22.500 m ²	44.500 m ²	40.000 m ²
Helsingør Prøvestenen	70.000 m ²	22.600 m ²	47.400 m ²	40.000 m ²

Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i Hovedstadsområdet:

- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments-sammensætning.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose fra Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2024 på 1,25 % for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2016-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2024 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet – især for en række udvalgsvarergrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 25 % af udvalgsvarerforbruget dækkes ved nethandel i 2024.

Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2016.

I indkøbsmønsteret for 2016 indarbejdes herefter forbrugsforudsætningerne for 2024, og der fås et niveau for en omsætning i 2024, såfremt aflastningsområderne ikke etableres.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2024.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad udvidelsen af aflastningsområdet vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet.

Konsekvenser

I nedenstående tabel 6 vises konsekvenserne af de nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet.

Konsekvenserne er alene beregnet for udvalgsvarer.

Etableringen af aflastningsområder vurderes ikke at få betydning for dagligvareomsætningen i væsentligt omfang, da der ikke etableres yderligere dagligvarebutikker i aflastningsområderne.

De fremtidige omsætninger i 2024 i samtlige modeller er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2016-priser.

Konsekvenserne er vist for henholdsvis bymidter og udvalgswarebutikker uden for centerstrukturen i Hovedstadsområdet.

I tabel 5 er vist de bymidter hvor der ikke vurderes at være målbare konsekvenser af de nye aflastningsområder. En del af bymidterne har et begrænset udvalgswareudbud, de typer udvalgswarebutikker der er placeret her, er mere bymidteorienterede butikker som for eksempel beklædning. Derfor er det ICP's vurdering, at bymidterne ikke målbart vil kunne mærke etableringen af aflastningsområderne.

Tabel 5 De 62 bymidter, der ikke vurderes at få målbare konsekvenser

Frederiksberg	Hvidovre C	Ølsted
Østerbrogade/Ndr. Frihavsgade	Hedehusene	Hundested
Nørrebrogade	Virum	Ålsgårde
Vesterbrogade/Istedgade	Sorgenfri	Hornbæk
Det Centrale Valby	Birkerød	Skævinge
Vanløse	Holte	Greve
Frederikssundsvej/Lygten	Nærum	Tune
Amagerbrogade/AmagerC	Nærumvænge Torv	Karlslunde
Albertslund	Tårnby	Køge
Brøndby Strand	Vallensbæk	Herfølge
Dragør	Lillerød	Ølby
Ordrup	Lynge	Borup
Charlottenlund	Ølstykke	Bjæverskov
Hellerup	Smørum	Kirke Hvalsø
Vangede	Fredensborg	Kirke Hyllinge
Gentofte	Slangerup	Lejre-Allerslev
Søborg	Skibby	Roskilde
Bagsværd	Jægerspris	Trekroner
Buddinge	Værløse	Solrød
Friheden	Gilleleje	Havdrup
Hvidovrevejs Butikstorv	Græsted	

Tabel 6 og figur 2 til 4 viser den forventede udvikling i udvalgswareomsætningen i Hovedstadsområdet fra 2016 til 2024 med og uden etablering af nye aflastningsområder.

Tabel 6 viser eksempelvis, at udvalgswareomsætningen var 9,3 mia. kr. i Københavns City i 2016. Hvis de nye aflastningsområder ikke etableres (0-alternativet), forventes udvalgswareomsætningen i Københavns City at stige til 11,462 mia. kr. i 2024.

Hvis de nye aflastningsområder etableres (Hoved-alternativet), vurderes udvalgswareomsætningen at være 11,405 mia. kr. i Københavns City i 2024. Hermed vil konsekvensen af Hoved-alternativet være et fald i udvalgswareomsætningen på 57 mio. kr. svarende til et fald på under 1 %.

Tabel 6 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen i bymidterne i 2016, samt 2024 i 0-alternativet og Hoved-alternativet

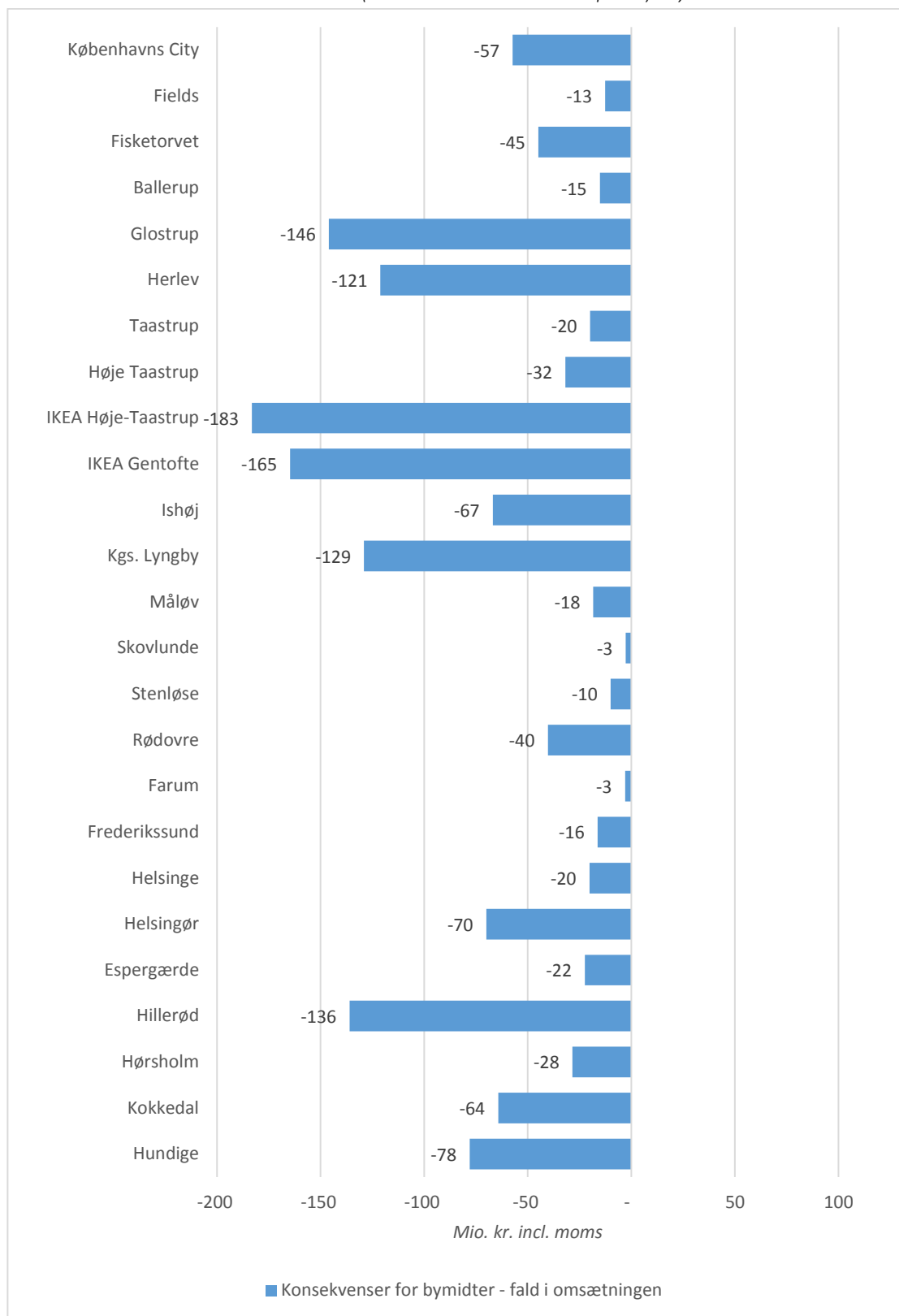
	Omsætning 2016	Omsætning 2024 0-alternativ	Omsætning 2024 Hoved-alternativ	Konsekvens**
Ballerup aflastning	*	*	361	+238
Hillerød aflastning	213	221	934	+713
Ishøj aflastning	520	593	1.115	+522
Lyngby aflastning	*	*	787	+787
Helsingør Prøvestenen	525	497	681	+184
Københavns City	9.310	11.462	11.405	-57
Fields	2.166	2.524	2.511	-13
Fisketorvet	1.200	2.243	2.198	-45
Ballerup	743	759	744	-15
Glostrup	1.630	1.825	1.679	-146
Herlev	838	1.101	980	-121
Taastrup	*	*	*	-20
Høje-Taastrup	572	636	604	-32
IKEA Høje-Taastrup	1.350	1.526	1.343	-183
IKEA Gentofte	1.400	1.498	1.333	-165
Ishøj	440	478	411	-67
Kgs. Lyngby	2.956	3.227	3.098	-129
Måløv	*	*	*	-18
Skovlunde	*	*	*	-3
Stenløse	*	*	*	-10
Rødovre	1.463	1.612	1.572	-40
Farum	*	*	*	-3
Frederikssund	800	812	796	-16
Helsingø	208	202	182	-20
Helsingør	613	643	573	-70
Espergærde	*	*	*	-22
Hillerød	1.277	1.354	1.218	-136
Hørsholm	*	*	*	-28
Kokkedal	*	443	379	-64
Hundige	1.022	1.115	1.037	-78
Bymidter i alt	29.847	35.083	33.594	-1.501
Udenfor centerstrukturen	23.253	24.412	23.789	-808
I alt	53.959	60.516	60.651	+135

* kan ikke oplyses af anonymitetshensyn

** Forskellen i udvalgsvareomsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

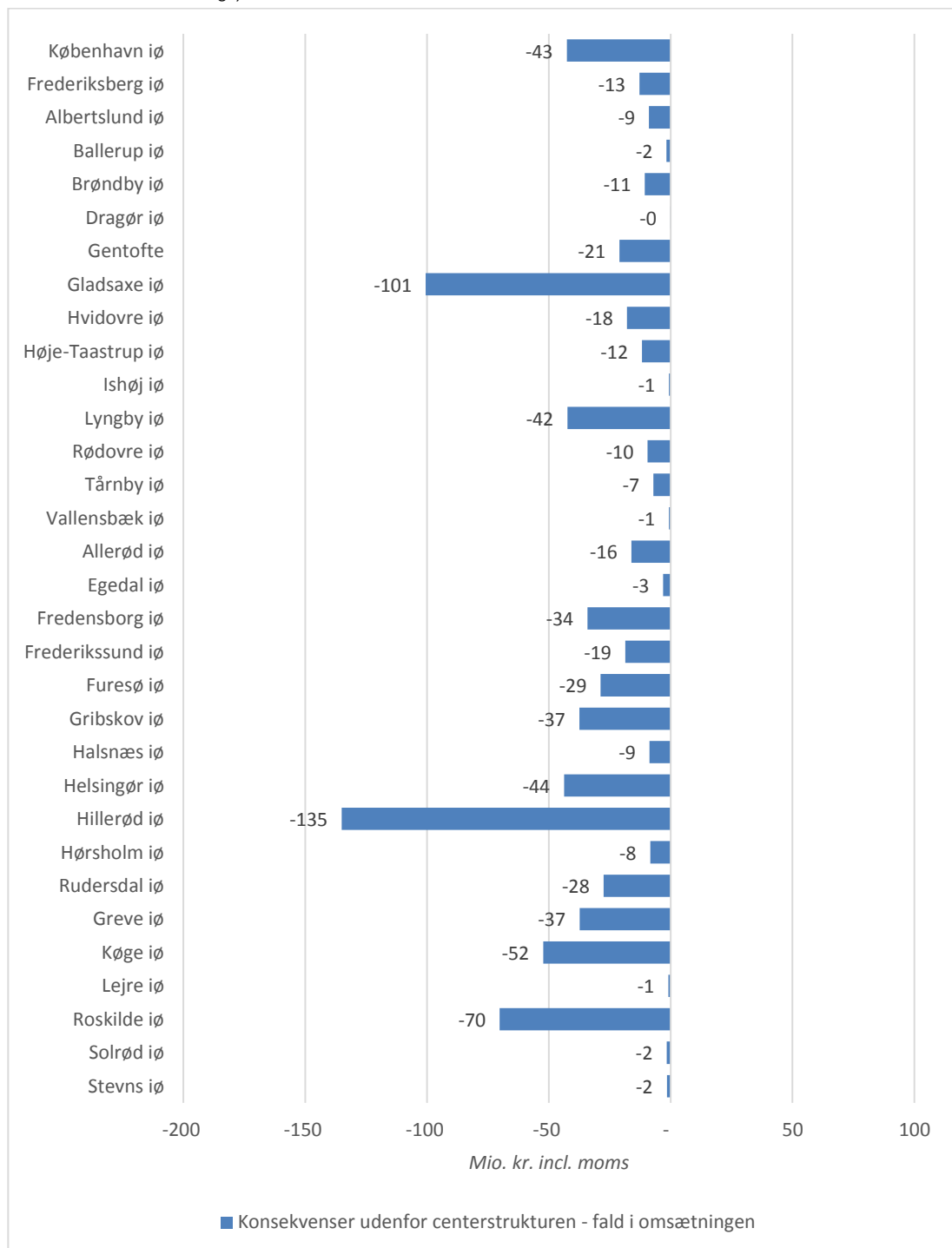
Figur 2 viser den forventede udvikling i udvalgsvareromsætningen i Hovedalternativet i forhold til 0-alternativet i de bymidter, som forventes at få målbare konsekvenser af etableringen af de fire aflastningsområder samt udvidelse af Prøvestenen.

Figur 2 Forventet udvikling i udvalgsvareromsætningen Hoved-alternativ i 2024 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser) i bymidterne



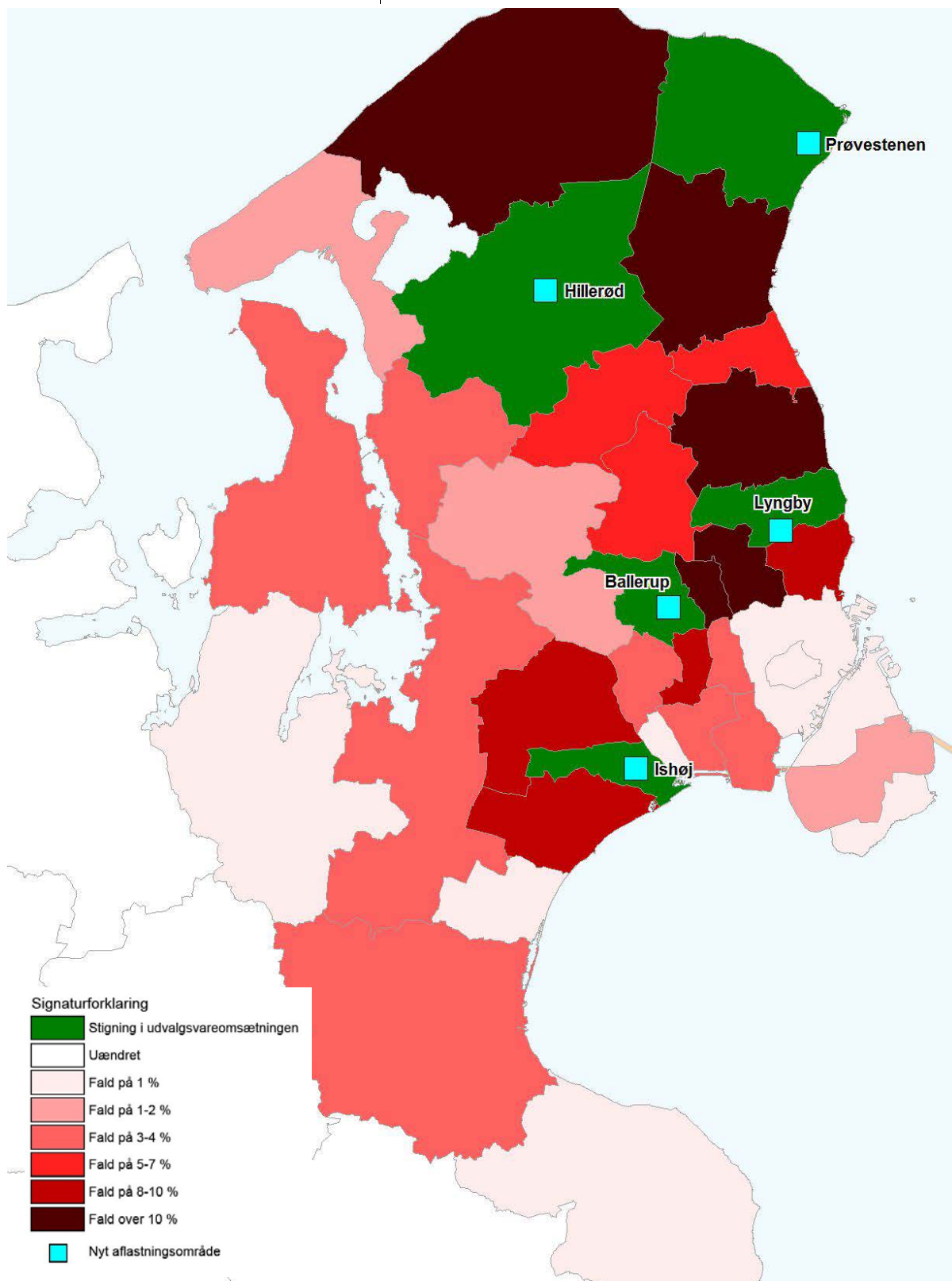
Figur 3 viser konsekvenserne for udvalgsvareomsætningen for de butikker der ligger udenfor centerstrukturen i de 34 kommuner i Hovedstadsområdet.

Figur 3 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen Hoved-alternativ i 2024 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser) udenfor centerstrukturen (i øvrige)



Figur 4 viser den forventede udvikling i udvalgsvareomsætningen i Hoved-alternativet i forhold til 0-alternativet i de 34 kommuner i Hovedstadsområdet. Her ses at de 5 kommuner, som etablerer eller udvider et aflastningsområde vil opnå en stigning i udvalgsvareomsætningen i forhold til 0-alternativet, mens de omkringliggende kommuner vil opleve et fald i udvalgsvareomsætningen.

Figur 4 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen Hoved-alternativ i 2024 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser) i kommunerne i Hovedstadsområdet



Stevns, Lejre, Solrød, Dragør og Vallensbæk kommuner forventes ikke i væsentlig grad at blive påvirket af etableringen af aflastningsområderne. Disse kommuner har et udbud af udvalgsvarebutikker på et relativt begrænset niveau.

I København og Frederiksberg kommuner forventes et fald i udvalgsvareomsætningen under 1 %.

I Tårnby, Egedal og Halsnæs kommuner forventes et fald i udvalgsvareomsætningen på 1-2 % i Hoved-alternativet i forhold til 0-alternativet, mens der i Roskilde, Køge, Frederikssund, Rødovre, Hvidovre, Brøndby og Albertslund kommuner forventes et fald i udvalgsvareomsætningen på 3-4 %.

Udvalgsvareomsætningen i Hørsholm, Furesø og Allerød kommuner vurderes at falde 5-7 % i Hoved-alternativet i forhold til 0-alternativet.

I Greve, Høje Taastrup, Glostrup og Gentofte kommuner vurderes udvalgsvareomsætningen at falde 8-10 % i forhold til 0-alternativet, hvor aflastningsområderne ikke etableres og udvides.

I Rudersdal, Gribskov, Fredensborg, Herlev og Gladsaxe kommuner vurderes udvalgsvareomsætningen at falde over 10 %. Konkurrencen i det nord-sjællandske vil blive skærpet væsentligt med etableringen og udvidelse af aflastningsområder i Hillerød, Helsingør og Lyngby, samtidig med etableringen af en bymidte i Kokkedal med store udvalgsvarebutikker vil få betydning for de eksisterende store udvalgsvarebutikker i regionen samt mulighederne for etablering af nye store udvalgsvarebutikker.

Ishøj vurderes samtidig at påvirke konkurrencesituationen i det sydlige Hovedstadsområde og i Storkøbenhavn.

Udvalgsvarer 2024 – 0-alternativet

Det forventes, at konkurrencen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil i fremtiden lægge mere vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Især de største og regionale udbudspunkter, som for eksempel Kgs. Lyngby, Hillerød, Roskilde, Køge, Hundige og Field's vil fortsat kæmpe om at tiltrække forbrugerne. Herudover vil de mindre bymidter og udbudspunkter fortsat forsøge at være attraktive udbudspunkter for det lokale opland.

Desuden forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at ca. 25 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2024. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det er ICP's vurdering, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgsvarebutikker, også i de store udbudspunkter.

Den øgede koncentration og den øgede e-handel betyder, at de største udbudspunkter vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. Det forventes, at selv mellemstore bymidter i fremtiden vil få vanskeligt ved at opretholde udvalget af udvalgsvarebutikker. I 0-alternativet forventes udvalgsvareomsætningen derfor at falde omkring 5 % i de fleste mellemstore og mindre bymidter i forhold til 2016.

I de største bymidter i Hovedstadsområdet forventes omvendt en omsætningsstigning på op til 5 %.

Københavns City vil fortsat i kraft af det store udbud af både oplevelser og butikker tiltrække kunder ikke kun fra Hovedstadsområdet, men også fra resten af Danmark og ikke mindst flere turister.

Etableringen af en ny bymidte i Kokkedal ved de eksisterende 2 dagligvarebutikker med yderligere 30.000 m² store udvalgswarebutikker vil få mærkbar betydning for konkurrencesituationen i nabokommunerne. Det vurderes, at Kokkedal bymidte vil opnå en udvalgswareomsætning på omkring 443 mio. kr. i 0-alternativet. Det vurderes, at omsætningen især vil blive taget fra de eksisterende udvalgswarebutikker i Fredensborg, Hørsholm, Rudersdal, Hillerød og Helsingør, men vurderes at få en vis betydning for konkurrencesituationen i hele Nordsjælland.

Udvalgsvarer 2024 – Hoved-alternativet

Etablering af fire aflastningsområder i Hovedstadsområdet med store udvalgswarebutikker samt udvidelse af Prøvestenen vil styrke detailhandelsudbuddet i Hovedstadsområdet. Aflastningsområdet i Ishøj, Hillerød, Ballerup og Prøvestenen indeholder allerede i dag store udvalgswarebutikker, og tiltrækker i dag kunder fra et stort opland. I aflastningsområdet i Lyngby ligger der enkelte bilforhandlere og et byggemarked. Aflastningsområdet ligger tæt på en af Hovedstadsområdets største bymidter: Kgs. Lyngby.

Det er ICP's vurdering, at den samlede udvalgswareomsætning i de fem aflastningsområder i alt vil være omkring 3,88 mia. kr. incl. moms i 2024.

Det vurderes, at udvalgswareomsætningen i de eksisterende bymidter i alt vil falde knap 4 % svarende til et fald på ca. 1,15 mia. kr. i forhold til 0-alternativet. Hovedparten af omsætningen vil blive taget fra eksisterende store udvalgswarebutikker.

Faldet forventes at være størst i Glostrup bymidte med 146 mio. kr. svarende til et fald på 8 % i forhold til 0-alternativet. Det skyldes etablering af aflastningsområder især i Ishøj, men også i Ballerup og Lyngby. Omsætningen vil primært blive taget fra den væsentlige koncentration af store udvalgswarebutikker i Glostrup bymidte langs Roskildevvej.

I Herlev bymidte forventes udvalgswareomsætningen at falde med 121 mio. kr. svarende til et fald på 11 % i forhold til 0-alternativet. I Herlev forventes hovedparten af omsætningen at blive taget fra den eksisterende koncentration af store udvalgswarebutikker BIG Shopping placeret på Herlev Hovedgade.

Etableringen af et aflastningsområde tæt på Kgs. Lyngby bymidte vurderes at betyde et fald i udvalgswareomsætningen i bymidten på 4 % svarende til 129 mio. kr. Det forventes, at enkelte af de nuværende større udvalgswarebutikker i Kgs. Lyngby vil flytte til bedre butiklokaler med bedre tilkørsels- og adgangsforshold i aflastningsområdet.

De nuværende aflastningsområder IKEA Høje-Taastrup og IKEA Gentofte forventes at miste omkring 12 % af udvalgswareomsætningen svarende til 183 mio. kr. i IKEA Høje-Taastrup og 165 mio. kr. i IKEA Gentofte. Det skyldes primært etableringen af en enkelt stor udvalgswarebutik i Hillerød. Samtidig forventes aflastningsområdet i Lyngby at betyde omsætningsnedgang i IKEA Gentofte.

Etablering af aflastningsområde i Hillerød forventes primært at få betydning for de øvrige større udvalgswarebutikker i Hillerød. Hillerød bymidte forventes at miste 10 % af udvalgswareomsætningen, mens de store udvalgswarebutikker i Hillerød i øvrigt forventes at miste 22 % af omsætningen. Det for-

ventes, at nogle butikker med en dårlig placering i Hillerød by, flytter til aflastningsområdet. Herudover vil en styrkelse af detailhandelen i Helsingør og Lyngby få betydning for Hillerød bymidtes regionale tiltrækningskraft.

Udenfor centerstrukturen forventes etableringen af de fire aflastningsområder og udvidelsen af Prøvestenen at betyde et fald i udvalgsvareomsætningen på i alt 3 % fra 23,92 mia. kr. i 0-alternativet til 23,11 mia. kr. i Hoved-alternativet. Omsætningen vurderes hovedsageligt at blive taget fra store udvalgsvarebutikker placeret udenfor centerstrukturen.

Konsekvenser for handelsbalancen i Hovedstadsområdet

Konsekvenserne ved etablering af aflastningsområder i Hillerød, Ishøj, Lyngby, Ballerup og Helsingør kan opsummeres i den forventede udvikling i handelsbalancen i de enkelte kommuner i de to forskellige alternativer, jf. figur 5 og figur 6.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i et område.

Hvis aflastningsområderne ikke etableres, forventes handelsbalancen for udvalgsvarer i Hovedstadsområdet i alt at falde fra 100 % i 2016 til 94 % i 2024. Handelsbalancen i Hoved-alternativet for hele Hovedstadsområdet er forventes at stige marginalt til knap 95 %.

Etablering og udvidelse af 5 aflastningsområder i Hovedstadsområdet vurderes dermed ikke samlet set at få væsentlig betydning for den samlede handelsbalance for Hovedstadsområdet.

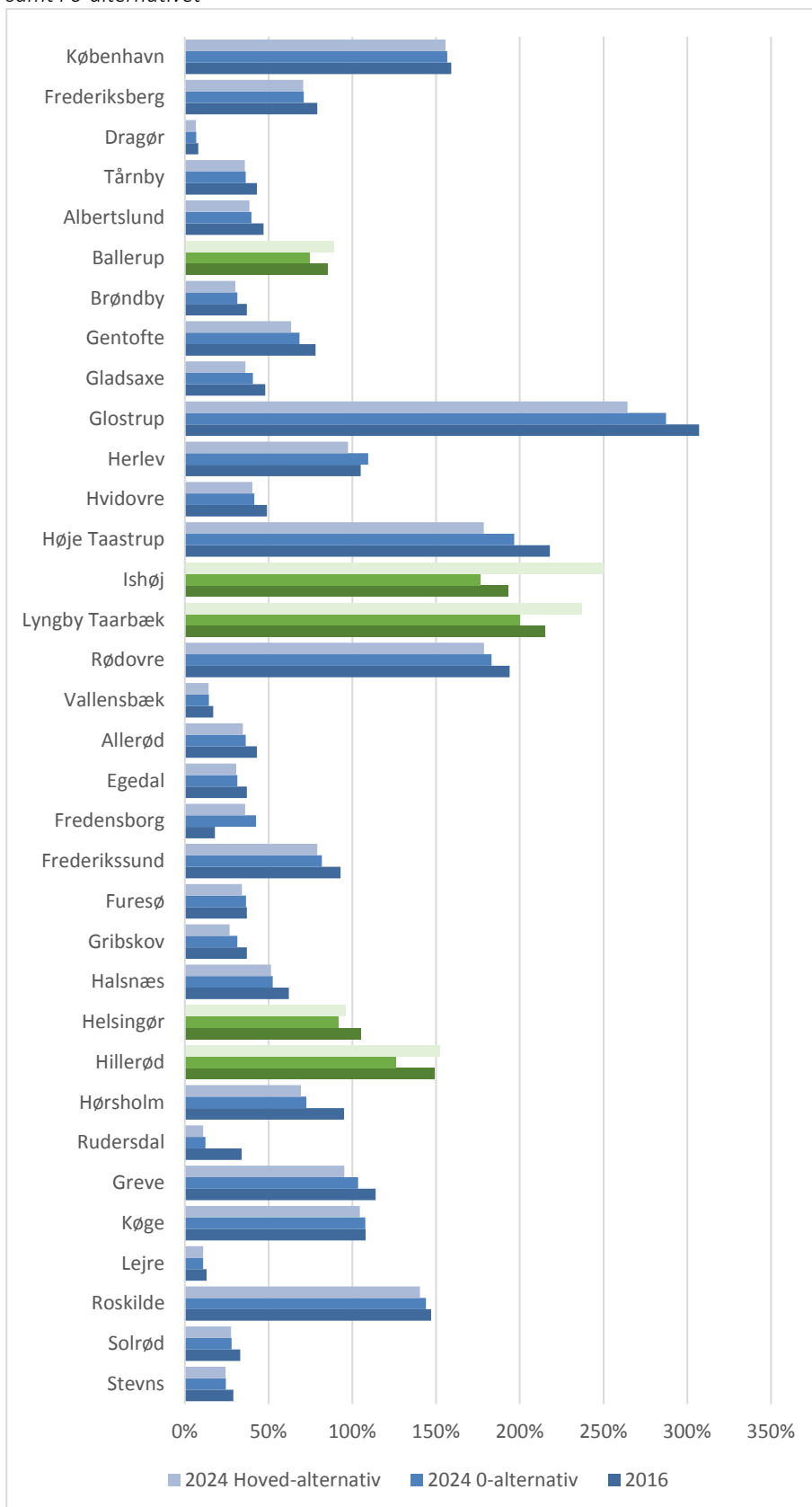
Etableringen af aflastningsområder vurderes dog, at få betydning for handelsbalancerne i de enkelte kommuner.

Tabel 7 viser udviklingen i handelsbalancerne for de 5 kommuner, hvor der etableres aflastningsområder. Herudover er vist handelsbalancerne for Hillerød og Helsingør byområder. Det er ikke muligt at vise handelsbalancer for de øvrige byområder, da de er del af det sammenhængende byområde i Hovedstadsområdet og derfor ikke har selvstændige byområder.

Tabel 7 Handelsbalancen for udvalgsvarer Ballerup, Lyngby-Taarbæk, Hillerød, Helsingør og Ishøj 2016 til 2024 ved etablering af aflastningsområder (Hoved-alternativ) samt i 0-alternativet

Handelsbalance	2016	2024	2024	<i>Konsekvens**</i>
		0-alternativ	Hoved-alternativ	
Ballerup kommune	85 %	74 %	89 %	+ 20 %
Lyngby-Taarbæk kommune	215 %	200 %	237 %	+19 %
Hillerød kommune	149 %	126 %	152 %	+21 %
Helsingør kommune	105 %	91 %	96 %	+5 %
Ishøj kommune	193 %	176 %	250 %	+42 %
<i>Hillerød byområde</i>	267 %	263 %	319 %	
<i>Helsingør byområde</i>	115 %	115 %	123 %	

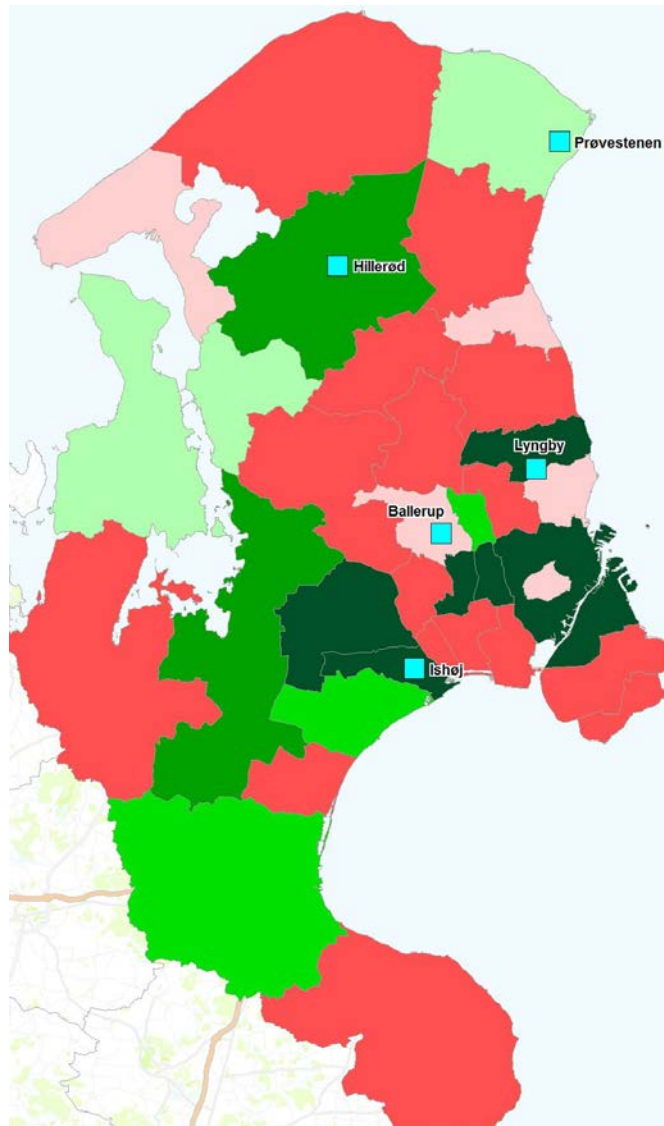
Figur 5 Forventet udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Hovedstadsområdet i kommunerne 2016 til 2024 ved etablering af aflastningsområder (Hoved-alternativ) samt i 0-alternativet



Figur 6 og 7 viser handelsbalancerne for udvalgsvarer i de 34 kommuner i Hovedstadsområdet i 2024 henholdsvis 0-alternativet uden etablering og udvidelse af aflastningsområderne samt i Hoved-alternativet med etablering af aflastningsområder i Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj samt udvidelse af Helsingør Prøvestenen.

Figur 6 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Hovedstadsområdet i kommunerne 2024

0-alternativet

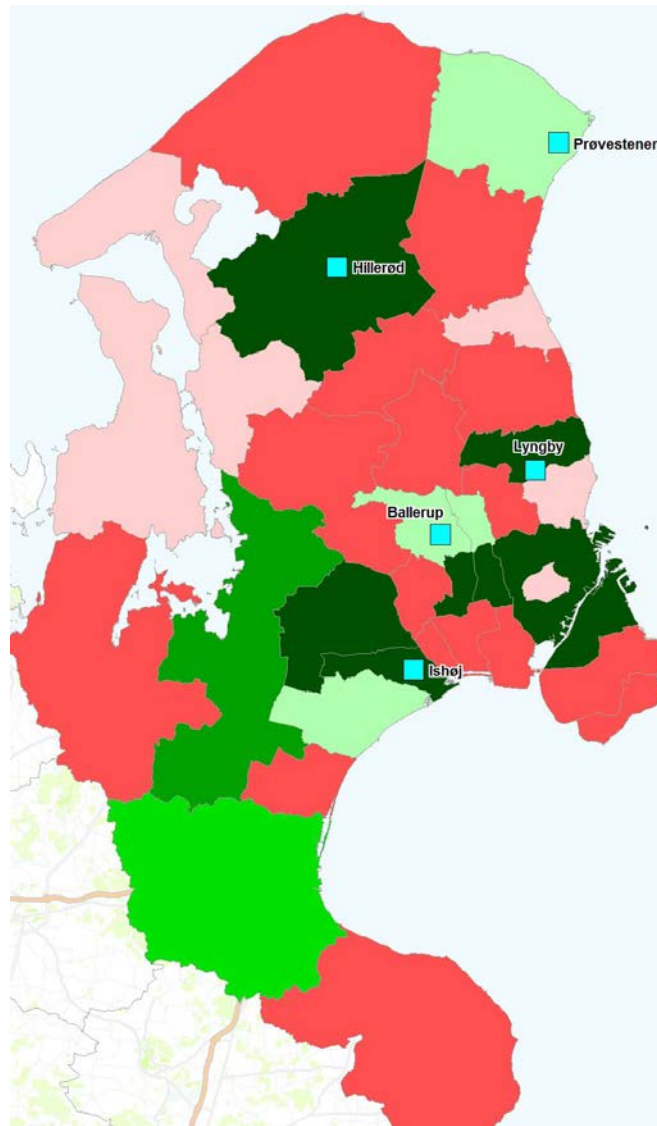


Signaturforklaring 2024 0-alternativ

Over 150%	(6)
120% til og med 150%	(2)
100% til og med 120%	(3)
80% til og med 100%	(2)
50% til og med 80%	(5)
50% eller derunder	(16)

Figur 7 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Hovedstadsområdet i kommunerne 2024

Hoved-alternativet



Signaturforklaring 2024 Hoved-alternativ

Over 150%	(7)
120% til og med 150%	(1)
100% til og med 120%	(1)
80% til og med 100%	(4)
50% til og med 80%	(5)
50% eller derunder	(16)

De 5 kommuner, der får styrket deres detailhandelsudbud med et aflastningsområde, vurderes at få øget handelsbalancen for udvalgsvarer. Handelsbalancen for udvalgsvarer stiger i Hillerød til over 150 %, mens handelsbalancen i Ballerup stiger til 80-100 %. Handelsbalancen i Helsingør fastholdes på 80-100 %. Ligeledes fastholdes handelsbalancen i Lyngby og Ishøj over 150 %.

16 kommuner i Hovedstadsområdet vurderes i 2024 fortsat have en handelsbalance under 50 % i både 0-alternativet og Hoved-alternativet, hvilket betyder, at de fortsat vil have et begrænset udvalgsvarerudbud. Udvalgsvaretailhandelen i Dragør, Tårnby, Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Hvidovre, Valensbæk, Allerød, Egedal, Fredensborg, Furesø, Gribskov, Rudersdal, Lejre, Solrød og Stevn er præget af korte afstande til de større udbudspunkter i nabokommunerne.

Ligeledes vurderes kommunerne Frederiksberg, Gentofte, Halsnæs, Hørsholm i både 0-alternativet og Hoved-alternativet at fastholde en handelsbalance på 50-80 %. Ligeledes fastholdes handelsbalancen i Køge på 100-120 % i både 0-alternativet og Hoved-alternativet og i Roskilde fastholdes en handelsbalance på 120-150 %.

Omvendt falder handelsbalancen i Hoved-alternativet i Greve og Herlev kommuner fra 100-120 % i 0-alternativet til 80-100 % i Hoved-alternativet.

Handelsbalancen falder ligeledes i Frederikssund fra 80-100 % i 0-alternativet til 50-80 % i Hoved-alternativet.

Det vurderes, at etableringen af de 4 aflastningsområder og udvidelse af et eksisterende overordnet ikke væsentligt ændrer på detailhandelsstrukturen og styrkeforholdene mellem udbudspunkterne i Hovedstadsområdet.

Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Et af formålene med udlæg af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning¹ har ICP foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen ved etablering af Hoved-alternativet, jf. figur 8.

Etablering af 4 aflastningsområder i Ballerup, Hillerød, Lyngby og Ishøj samt udvidelse af Helsingør Prøvestenen vil medføre en betydelig udvidelse af butiksudbuddet og vareudbuddet især i den nordlige del af Hovedstadsområdet.

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgsvareomsætning i Hovedstadsområdet, der vil flytte til et af de 5 aflastningsområder, udgør knap 4 % i Hoved-alternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til udvalgsvarebutikker i Hovedstadsområdet er knap 300 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse i de 5 aflastningsområder er godt 3.000 m². Dermed vil de nye butikker være knap 10 gange større end de eksisterende udvalgsvarebutikker i Hovedstadsområdet.

Beregningen kan give resultaterne uvæsentlig, lille, middel eller stor konkurrenceeffekt. Ifølge beregningen kan de nye butiksområder skabe en beske- den, men dog positiv konkurrence. Butiksområderne kan dermed komme forbrugerne til gavn, ved at detailhandelen for eksempel i højere grad kan udnytte mulighederne ved at åbne større butikker med bredere vareudbud.

Figur 8 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer	Anslået konkurrencemæssige effekt
Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?	
Andel omsætning der flyttes	4 %
Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?	Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være: Lille
Procentvise forskel i gns. butiksareal	
Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?	
Gns. antal butikker pr. branche	6,3
Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?	
Andel af efterspørgslen der er E-handel	25 %

¹ "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017
<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>

Ovenstående redegørelse for etablering af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet omfatter konsekvenserne for detailhandelen i Hovedstadsområdet vurderet samlet set, da konkurrencesituationen i hele Hovedstadsområdet vil blive påvirket. Der er derfor ikke foretaget en vurdering af konkurrenceeffekten af hvert enkelt af nye aflastningsområder, men det vurderes, at modellen til beregning af prisseffekten ville vise samme resultat for hvert af de enkelte aflastningsområder.

Dette skyldes, at konsekvenserne er vurderet for etablering af store udvalgsvarer og særligt pladskrævende butikker. De store udvalgsvarebutikker indeholder generelt ikke alle varegrupper. Da butikkerne i aflastningsområderne generelt kun udgør en del af den samlede udvalgsvareomsætning, vil den anslåede konkurrencemæssige effekt samlet set være lille.

Det vurderes, at den konkurrencemæssige effekt vil være større for de enkelte brancher, som typisk er repræsenteret i de store udvalgsvarebutikker.