

MARTS 2019  
BALLERUP KOMMUNE

# ANALYSE AF DETAILHANDLEN I BALLERUP KOMMUNE





MARTS 2019  
BALLERUP KOMMUNE

# ANALYSE AF DETAILHANDLEN I BALLERUP KOMMUNE

PROJEKTNR.

A122082

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

22.03.2019

BESKRIVELSE

Detailhandelsanalyse

UDARBEJDET

MRRR/FRSR/KRBR

KONTROLLERET

FRSR/MRRR

GODKENDT

FRSR/MRRR



# Indhold

1	Om detailhandelsanalysen	7
2	Den regionale konkurrence	8
2.1	Hvor handler Ballerup-borgerne?	8
2.2	De konkurrerende centre	8
2.3	Det samlede billede af konkurrencesituationen	10
2.4	Udviklingsmuligheder ifølge butiksudviklerne	11
3	Bydele og centerområder	12
4	Antal butikker	13
4.1	Antal butikker i 2019	13
4.2	Store dagligvarebutikker	15
4.3	Udvikling i antal butikker i 2013-2019	16
4.4	Tomme lokaler	16
5	Bruttoetageareal	18
5.1	Bruttoetageareal i 2019	18
5.2	Udvikling i bruttoetageareal i 2013-2019	20
6	Omsætning	22
6.1	Omsætning i 2018	22
6.2	Udvikling i omsætning i 2012-2018	23
7	Andel af omsætning fra netbutikker	24
8	Handelsbalance	25
8.1	Handelsbalancen i 2018	25
8.2	Udvikling i handelsbalance i 2012-2018	26
9	Forbrugsprognose og arealbehov	27
9.1	Forbrugsudvikling i skoledistrikterne	33
9.2	Arealbehov i 2031	34
10	Retningslinjer for centerstruktur	38
10.1	Restrummelighed	38
10.2	Forslag til nye retningslinjer	40
11	Konklusioner og anbefalinger	47



# 1 Om detailhandelsanalysen

Ballerup Kommune igangsatte i starten af 2019 en analyse af detailhandlen. Detailhandelsanalysen bidrager med detaljeret viden om detailhandlen i kommunen. Analysen skal bruges som grundlag for kommuneplanen og den fremtidige detailhandelsplanlægning, herunder stillingtagen til butiksprojekter.

Analysens resultater kan sammenlignes med tilsvarende analyser fra 2009 og 2013. Dermed kan udviklingen i detailhandlen i Ballerup Kommune følges over en 10-årig periode.

I denne detailhandelsanalyse er antallet af butikker, deres areal og omsætning kortlagt. Derudover har der været fokus på den regionale konkurrencesituation og nethandlens betydning for detailhandlen. Endeligt er arealbehovet for de næste 12 år beregnet.

Planlægningen er med til at sætte rammerne for detailhandlens udvikling. Ballerup Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, og at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

Som led i detailhandelsanalysen er der indsamlet informationer fra handelslivet. Der skal derfor lyde en stor tak til alle, der har bidraget undervejs, og en særlig tak til detailhandlerne for den store imødekommenhed under vores besøg i butikkerne. Uden de mange informationer vi fik, havde det ikke været muligt at gennemføre analysen.

## 2 Den regionale konkurrence

Udvalgsvarerhandlen i Ballerup Kommune er i konkurrence med stærke bymidter og centre i resten af hovedstadsområdet. Som grundlag for at udvikle handelslivet i Ballerup Kommune er det nødvendigt med viden om, hvem konkurrenterne er, hvorfor de kan tiltrække kunder fra Ballerup Kommune, og hvilke planer der er for at udvikle de konkurrerende bymidter og centre.

Der er underskud på handelsbalancen for Ballerup Kommune. Borgerne i Ballerup Kommune køber mere ind uden for kommunen, end borgere fra andre kommuner køber ind i Ballerup Kommune. Ikke mindst derfor er det vigtigt for Ballerup Kommune at udvikle sit handelsliv, så borgerne får det bedst mulige lokale udbud. Detailhandlen bidrager positivt på flere måder. Der er mange arbejdspladser i detailhandlen. Et godt lokalt udbud af indkøbsmuligheder er positiv for bosætningen, og detailhandlen bidrager til et attraktivt og levende bymiljø.

### 2.1 Hvor handler Ballerup-borgerne?

Ballerup Kommune gennemførte i efteråret 2018 en interviewundersøgelse, hvor 487 kunder blev interviewet om deres indkøbsvaner. 91 % nævnte, at de oftest køber ind i butikker i Ballerup Kommune, og 71 % fortalte, at de køber ind et par gange om måneden eller sjældnere uden for kommunen. Nærhed betyder således meget for, hvor indkøbsturen går hen. Meget handel sker lokalt selvom der er kort rejsetid til større indkøbssteder uden for kommunen. Betydningen af nærhed er et positivt udgangspunkt for udvikling af detailhandlen i Ballerup kommune. Det betydelige underskud på handlen i Ballerup Kommune kan betragtes som et potentiale for udvikling.

Når borgerne i Ballerup Kommune køber ind uden for kommunen, så er det oftest i København, Herlev og Rødovre, i næste række Lyngby og i mindre grad Glostrup.

### 2.2 De konkurrerende centre

Nøgletal for de største konkurrenter til detailhandlen i Ballerup Kommune fremgår af skemaet.



SAMMENLIGNING AF UDVALGSVAREHANDLEN I BALLERUP BYMIDTE MED KONKURRERENDE BYMIDTER OG CENTRE				
Indkøbssted	Hyppighed af indkøbsture i %	Antal butikker	Antal m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> pr. butik
Københavns City inkl. Fisketorvet	29	707	267.100	378
Herlev bymidte inkl. BIG	26	56	32.300	577
Rødovre bymidte (Rødovre Centrum)	24	86	36.300	422
Kgs. Lyngby	15	231	103.300	447
Glostrup bymidte	5	72	38.400	533
Ballerup bymidte		68	15.600	229

Kilder: "Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen", Erhvervsstyrelsen, 2017  
"Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet", ICP, 2018.

**Københavns City** (inkl. Fisketorvet) er med godt 700 butikker det klart største indkøbssted i hovedstadsområdet, og det indkøbssted, som flest ture går til uden for Ballerup Kommune. Tiltrækningskraften i Københavns City handler ikke blot om detailhandel men også om alt det andet, som Københavns City byder på. Københavns City vil altid have stor tiltrækningskraft, som udviklingen af detailhandlen i Ballerup Kommune må tilpasse sig.

Herlev bymidte er det næstmest benyttede indkøbssted uden for Ballerup Kommune. Der er to større indkøbssteder i Herlev Kommune. **Shoppingcentret Herlev Bymidte** har ifølge "Danmarks Største Shoppingcentre", 2017, knap 20 enheder (butikker, spisesteder, biograf mv.) og en omsætning i 2016 på 475 mio. kr. **BIG** har også godt 20 enheder og en årlig omsætning på 800 mio. kr. Herlev Bymidte kan i udbud sammenlignes med Ballerup Centret, men Ballerup Centret er med sine cirka 65 enheder og en omsætning på 735 mio. kr. i 2016 væsentligt større. Detailhandelsanalysen viser, at omsætningen i de 54 detailhandelsbutikker i Ballerup Centret var ca. 600 mio. kr. i 2018. BIG har en højere omsætning og en anden profil, og det er særligt BIG, som udgør en konkurrent til detailhandlen i Ballerup. BIG byder på en række større udvalgswarebutikker, som f.eks. BabySam, Elgiganten, Harald Nyborg, Idemøbler, Jysk, Nike, Petworld, Power, Sportmaster og Sport24Outlet. Indkøbsstederne i Herlev Kommune ligger godt placeret for borgere i Ballerup Kommune, der pendler ind mod indre by via f.eks. Skovlunde Byvej. Der er ca. 6 km fra midten af Ballerup Kommune til Herlev Bymidte og 7 km til BIG.

Detailhandlen i Rødovre er stort set lige så besøgt af borgere fra Ballerup Kommune som Herlev. Rødovre Kommune har **Rødovre Centrum**, der med 160 enheder som butikker, spisesteder mv. og en omsætning på 2,3 mia. kr. i 2016 er landets største shoppingcenter målt på antal enheder. Rødovre Centrum rummer bl.a. Magasin og flere andre butikker, som ikke findes i Ballerup Kommune. Rødovre Centrum er blevet udvidet flere gange siden dets åbning i 1966. Den seneste udbygning åbnede i september 2017 og marts 2018 med ca. 30 nye

enheder. Rødovre Centrum har visioner om at fortsætte udviklingen og arbejder med en vision for Rødovre Centrum anno 2035. Udviklingen af Rødovre Centrum handler ikke blot om at udvide med flere enheder. Der er også tænkt et større lægecenter ind i det, og der lægges vægt på, at kunderne også kommer for at få en god oplevelse. Rødovre Centrum har også fordel af at ligge på vejen mod indre by. Rødovre Centrum er let tilgængeligt for borgere fra Ballerup Kommune, der færdes ad Jyllingevej på vej til eller fra Indre By mv. Der er omkring 10 km fra midten af Ballerup Kommune til Rødovre centrum.

Detailhandlen i Kgs. Lyngby er det fjerde mest benyttede indkøbssted, når borgere i Ballerup Kommune køber ind uden for Ballerup Kommune. Kgs. Lyngby er væsentligt mindre benyttet end København, Herlev og Rødovre. Den længere afstand til Kgs. Lyngby har betydning, og Kgs. Lyngby ligger ikke på vej til eller fra Indre By. Der er omkring 15 km til **Lyngby Storcenter** fra midten af Ballerup Kommune. Kgs. Lyngby har det næststørste udbud af butikker i Hovedstadsområdet efter Københavns City inkl. Fisketorvet. Kgs. Lyngby rummer bl.a. Lyngby Storcenter med omkring 125 enheder og havde en omsætning på 1,6 mia. kr. i 2016. Lyngby Storcenter gennemførte i 2018 en større ombygning og en udvidelse på 600 m<sup>2</sup>. Lyngby Storcenter har lagt vægt på at skabe et univers med et attraktivt og unikt udbud af butikker og oplevelser, stemning og underholdning. Der er bl.a. blevet plads til en H&M Home shop-in-shop. Kgs. Lyngby byder også på butikker som **Magasin**, Power mv., som ikke findes i Ballerup Kommune.

### 2.3 Det samlede billede af konkurrencesituationen

Det overordnede billede af konkurrencesituationen er, at når Ballerupborgerne køber ind uden for kommunen, så er det en kombination af afstand og udbud, der afgør, hvor turen går hen. Der vil altid gå handel til Københavns City, og det kan heller ikke undgås, at borgerne fra Ballerup tager til de store centre i Rødovre Centret og til Kgs. Lyngby. Udvalget er større, og der er f.eks. Magasin og andre butikker, som Ballerup Kommune ikke har. De store indkøbssteder bliver løbende større og stærkere. Ballerup Kommunes mulighed er at arbejde på at styrke Ballerup bymidte. Det er kommunens største indkøbssted i dag, og det er her mulighederne er for at udvikle udbuddet af både butikker, spisesteder og alt andet, der hører til på et moderne og attraktivt indkøbssted. Herlev har haft succes med BIG, som byder på en kombination af store udvalgswarebutikker, Føtex og biograf. Ballerup bymidte mangler større udvalgswarebutikker i sit udbud, og det kommer bl.a. til udtryk ved, at gennemsnitsbutiksstørrelsen i Ballerup bymidte er væsentligt mindre end hos konkurrenterne. Som eksemplerne på udvikling af Rødovre Centret og Lyngby Storcenter viser, så handler udviklingen af det attraktive indkøbssted ikke kun om at kunne tilbyde et stort udbud af spændende butikker, men også om at tænke spisesteder, fitness, skønhedsklinikker, biografer, biblioteker, lægehus og alt andet, der tiltrækker kunder ind, ligesom det handler om at skabe et smukt og rart miljø med oplevelser og underholdning.

## 2.4 Udviklingsmuligheder ifølge butiksudviklerne

Tre butiksudviklere er blevet interviewet om deres syn på mulighederne for at udvikle detailhandlen i Ballerup Kommune.

De tre butiksudviklere er meget enige om, at Ballerup Kommune er et interessant sted for udvikling af detailhandel.

Udviklerne nævner, at en del detailhandlere interesserer sig for Ballerup-området. Det gælder i særdeleshed kædebutikker med krav til et større butiksareal på 350-2.500 m<sup>2</sup>. Der er interesse inden for både udvalgsvarebutikker, dagligvarebutikker og fastfood. To af de tre interviewede ser aktuelt på etableringsmuligheder til større udvalgsvarebutikker i Ballerup-området.

Interessen gælder især det nye aflastningsområde ved Tempovej. Området betegnes som særdeles attraktivt til butikker vurderet ud fra synlighed og tilgængelighed, men der er også udfordringer. Området er fuldt udbygget, og det vil ifølge udviklerne vanskeliggøre udnyttelse til butikker. Mange af bygningerne er i forholdsvis god stand og ejendomspriserne er i forvejen høje. Det betyder, at omkostningerne til køb af ejendom, nedrivning og nybyggeri vil blive så høje, at det vil blive vanskeligt at finde lejere til dem. Det er derfor en vanskelig opgave udviklerne står overfor. På den ene side er der stor interesse fra kæderne for at flytte til området. På den anden side er det svært at udvikle nye lejemål til en acceptabel pris.

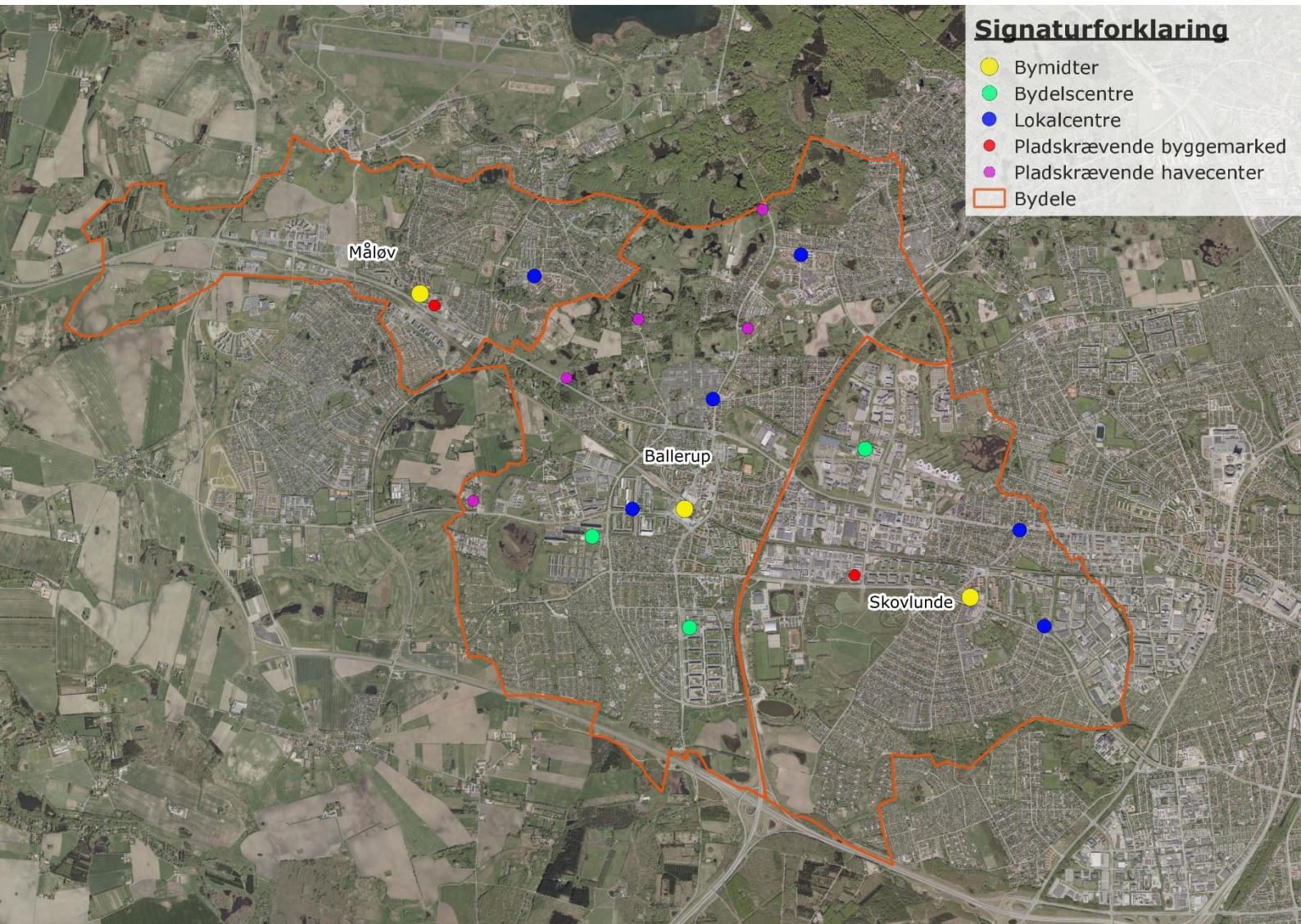
Det blev også nævnt, at visionen om at skabe en bilby vanskeliggøres af, at bilforhandlere normalt ønsker et lavt lejeniveau. De ejer typisk deres egne bygninger, og de store forhandlere har allerede fundet andre placeringer i hovedstadsområdet.

Ud over aflastningsområdet ved Tempovej vurderer udviklerne området ved Ballerup Bymidte som et attraktivt sted at udvikle butikker. Problemet er, at der mangler arealer, som har den rigtige beliggenhed og tilstrækkelig plads til parkering, og som er udlagt til detailhandel i kommuneplanen.



### 3 Bydele og centerområder

Butiksanalysen er afrapporteret for Ballerup, Måløv og Skovlunde bydele samt de tre bymidter, tre bydelscentre, seks lokalcentre, aflastningsområdet og områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som vist på kortet nedenfor.



## 4 Antal butikker

Antallet af butikker i Ballerup Kommune er faldet fra 200 til 178 i perioden 2013-2019. Faldet på 11 % i Ballerup Kommune svarer til landsgennemsnittet. Forklaringen på faldet er udviklingen mod færre, men større butikker og udbygninger i de konkurrerende handelsbyer.

### 4.1 Antal butikker i 2019

Der er i februar 2019 registreret 155 dagligvare- og udvalgswarebutikker i Ballerup Kommune. Heraf er knap 40 % dagligvarebutikker, og godt 60 % er udvalgswarebutikker. Derudover er der registreret 23 butikker med særligt pladskrævende varegrupper, heraf er 74 % forhandlere af motorkøretøjer.

#### ANVENDT METODE

Detailhandelsanalysen omfatter en kortlægning af butikkerne i Ballerup Kommune, deres beliggenhed, butikstype, omsætning, bruttoetageareal mv. Butikker er kortlagt ved besigtigelse februar 2019. Besigtigelserne er suppleret med CVR-udstræk, oplysninger fra Ballerup Kommune, internetopslag og er sammenholdt med Detailhandelsportalen.dk

I **Ballerup bydel** er der 118 butikker, heraf ligger 84 butikker i Ballerup bymidte. I Ballerup bymidte er detailhandlen koncentreret i butikscentret, Ballerup Centret, og i den primære strøggade, Centrumgaden, hvor i alt ca. 85 % af Ballerup bymidtes butikker ligger. I Ballerup bymidte ligger ca. 67 % af kommunens udvalgswarebutikker, mens ca. 38 % af kommunens dagligvarebutikker ligger i Ballerup bymidte. Især Ballerup Kommunes beklædningsbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer er koncentreret i Ballerup bymidte. Ca. 88 % af beklædningsbutikkerne og ca. 73 % af de øvrige udvalgswarebutikker i kommunen ligger således i Ballerup bymidte.

I **Måløv bydel** er der 19 butikker, heraf ligger ca. 50 % i Måløv bymidte. De største butikker er Meny, Netto, XL-Byg og jem & fix.

I **Skovlunde bydel** ligger der 41 butikker, heraf er knap 50 % dagligvarebutikker. I Skovlunde bymidte ligger i alt 13 butikker. Heraf er 9 dagligvarebutikker, herunder SuperBrugsen og Aldi. Der er bl.a. lukket en Irma og en Netto i Skovlunde bymidte siden forrige analyse. Skovlundecentret er under nedrivning grundet en større bymidterenerovering. Det største udbudspunkt i Skovlunde bydel udgøres af Aflastningscentret ved Tempovej. Området har tidligere været udpeget som et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, men skal nu udvikles som "Bilbyen", der er et område til forhandlere af motorkøretøjer og store udvalgswarebutikker med tilknytning til bilbranchen. I Bilbyen ligger 16 butikker, hvoraf 9 er bilforhandlere og 4 er forhandlere af boligudstyr, herunder Jysk. Derudover ligger der et byggemarked, en beklædningsbutik og en tankstationskiosk i området.

ANTAL BUTIKKER, 2019							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	Særligt pladskrævende	Detailhandel i alt
Ballerup bymidte	26	58	29	22	7	0	84
Lokalcenter Egebjerg	2	0	0	0	0	0	2
Bydelscenter Hedegården	7	1	0	1	0	0	8
Bydelscenter Grantofte	3	2	1	1	0	0	5
Lokalcenter Baltorpevej	1	0	0	0	0	0	1
Lundegården Lokalcenter	1	0	0	0	0	0	1
SPV – Ballerup	0	0	0	0	0	3	3
Ballerup i øvrigt	5	5	1	3	1	4	14
<b>Ballerup i alt</b>	<b>45</b>	<b>66</b>	<b>31</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>118</b>
Måløv bymidte	5	4	0	3	1	1	10
Lokalcenter Østerhøj	1	0	0	0	0	0	1
SPV-Måløv	0	0	0	0	0	1	1
Måløv i øvrigt	1	3	0	1	2	3	7
<b>Måløv i alt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>19</b>
Skovlunde bymidte	9	4	1	3	0	0	13
Bydelscenter Lautrupgård	1	0	0	0	0	0	1
Lokalcenter Skovlunde Byvej	2	0	0	0	0	0	2
Lokalcenter Lundebjerg	1	0	0	0	0	0	1
Aflastningscenter	1	5	1	0	4	10	16
Skovlunde i øvrigt	3	4	0	3	1	1	8
<b>Skovlunde i alt</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>41</b>
<b>Ballerup Kommune i alt</b>	<b>69</b>	<b>86</b>	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>178</b>



## 4.2 Store dagligvarebutikker

De store dagligvarebutikker, dvs. discountbutikker, supermarkeder og varehuse, er vigtige for den dagligvare forsyning i de forskellige bydele, og spiller samtidig en vigtig rolle som ankerbutikker i bymidterne.

De 19 store dagligvarebutikker i Ballerup Kommune har et samlet bruttoetageareal på knap 24.000 m<sup>2</sup> og omsatte tilsammen for over 1,2 mia. kr. i 2018. Det svarer ca. 90 % af den totale dagligvareomsætning og knap 60 % af den totale omsætning i detailhandlen.

Placeringerne af de 19 store dagligvarebutikker fremgår af kortet nedenfor.



### 4.3 Udvikling i antal butikker i 2013-2019

Strukturudviklingen på landsplan går fortsat mod færre, men større butikker. Mens andelen af nærbutikker og mindre specialbutikker udenfor kædesamarbejde som slagtere, bagere, boghandlere, isenkræmmere, fotohandlere og lignende i Danmark er faldet, så er andelen af store butikker inden for kædesamarbejde steget.

Antallet af dagligvare- og udvalgswarebutikker i Ballerup Kommune er faldet fra 189 butikker i 2009, til 177 butikker i 2013 og 155 butikker i 2019. Antallet er således samlet set reduceret med ca. 18 % på 10 år.

Antallet af dagligvare- og udvalgswarebutikker i **Ballerup bydel** er faldet med 9 butikker siden 2013. Antallet af butikker i Ballerup bydel er især faldet i bymidten og de to bydelscentre, mens der nu findes flere butikker uden for centerstrukturen.

Antallet af dagligvare- og udvalgswarebutikker i **Måløv bydel** er faldet med 2 butikker siden 2013.

Antallet af dagligvare- og udvalgswarebutikker i **Skovlunde bydel** er faldet med 11 butikker. Det store fald på ca. 22 % i antal butikker i Skovlunde bydel skyldes især lukningerne i Skovlunde bymidte, hvor der er registreret 12 tomme lokaler. Det forventes, at antallet af butikker i Skovlunde bymidte stiger, når omdannelsen af bymidte er gennemført.

### 4.4 Tomme lokaler

Der er kortlagt 22 tomme lokaler i Ballerup Kommune.

I **Ballerup bydel** er der kortlagt 8 tomme lokaler, herunder 3 tomme lokaler i Ballerup Centret og 2 tomme lokaler i Hedegården bydelscenter.

I **Måløv bydel** er der kortlagt 2 tomme lokaler i Måløv bymidte.

I **Skovlunde bydel** er der kortlagt 12 tomme lokaler i Skovlunde bymidte, heraf ligger 11 af lokalerne på Torvestrædet i Skovlunde Centret, der er under omdannelse.



UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER, 2013-2019						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	Detailhandel i alt
Ballerup bymidte	5	-10	-1	-3	-6	-5
Lokalcenter Egebjerg	0	-1	-1	0	0	-1
Bydelscenter Hedegården	-1	-2	0	1	-3	-3
Bydelscenter Grantofte	-3	0	-1	1	0	-3
Lokalcenter Baltorpevej	0	0	0	0	0	0
Lokalcenter Lundegården	0	0	0	0	0	0
Ballerup i øvrigt	0	3	1	1	1	4
<b>Ballerup i alt</b>	1	-10	-2	0	-8	-9
Måløv bymidte	-2	0	-1	2	-1	-2
Lokalcenter Østerhøj	-2	0	0	0	0	-2
Måløv i øvrigt	1	1	0	0	1	2
<b>Måløv i alt</b>	-3	1	-1	2	0	-2
Skovlunde bymidte	-5	-8	-6	-2	0	-13
Bydelscenter Lautrupgård	0	0	0	0	0	0
Lokalcenter Skovlunde Byvej	1	0	0	0	0	1
Lokalcenter Lundebjerg	0	0	0	0	0	0
Skovlunde i øvrigt inkl. Aflastningscenter	1	0	-2	2	0	1
<b>Skovlunde i alt</b>	-3	-8	-8	0	0	-11
<b>Ballerup Kommune i alt</b>	-5	-17	-11	2	-8	-22

Der er sket ændringer i centerstrukturen siden forrige analyse fra 2013. Centerområdet Rugvænget eksisterede i 2013, men eksisterer ikke i dag. Centerområdet Aflastningscenter eksisterede ikke i 2013, men indgår i denne analyse. Centerområdet Lautrupgård blev kaldt Borupvang i forrige analyse. Afgrænsningen af Måløv bymidte er indsnævret. Der kan være mindre forskelle i kategoriseringen af øvrige udvalgsvarerbutikker og boligudstyrebutikker ift. analysen fra 2013.

## 5 Bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal af detailhandlen er godt 100.000 m<sup>2</sup>, der omtrent fordeler sig med en tredjedel til dagligvarebutikker, en tredjedel til udvalgsvarebutikker og en tredjedel til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Arealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker er steget med 4.500 m<sup>2</sup> eller 7 % i perioden 2013-2019.

### ANVENDT METODE

For hver aktiv butik er bruttoetagearealet registreret. Tomme lejemål, der tidligere har været anvendt til detailhandel, indgår ikke i opgørelsen.

Bruttoetagearealet består af salgsarealet, overdækket lager, personalefaciliteter mv. Lagerarealet er kun medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Ikke-overdækkede udendørs arealer indgår ikke i bruttoetagearealet. For byggemarkeder, er den del af arealet, der er forbeholdt erhvervs kunder, ikke medregnet som en del af bruttoetagearealet.

Et posthus eller et apotek med egen kasselinje, der ligger i tilknytning til et varehus, hhv. indgår ikke i bruttoetagearealet eller indgår som særskilt butik.

Oplysninger om bruttoetagearealet er indsamlet direkte fra den butiksdrivende, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR.

### 5.1 Bruttoetageareal i 2019

Det samlede bruttoetageareal af detailhandlen i Ballerup Kommune er ca. 100.400 m<sup>2</sup>. Heraf udgør dagligvarebutikkerne ca. 34.300 m<sup>2</sup>, udvalgsvarebutikkerne udgør ca. 32.300 m<sup>2</sup>, og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper udgør ca. 33.800 m<sup>2</sup>.

I **Ballerup bydel** er der ca. 51.800 m<sup>2</sup> detailhandel. Heraf ligger ca. 28.200 m<sup>2</sup> eller ca. 68 % i Ballerup bymidte, hvor ca. 20.600 m<sup>2</sup> udgøres af detailhandlen i Ballerup Centret. Ballerup bymidtes rolle som det primære indkøbssted i kommunen understreges af, at knap 70 % af arealet i bymidten er udvalgsvarebutikker, som betjener et stort opland.

I **Måløv bydel** er der ca. 19.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Heraf ligger ca. 6.100 m<sup>2</sup> i Måløv bymidte. Over halvdelen af bruttoetagearealet af detailhandlen i Måløv bydel er butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

I **Skovlunde bydel** er der ca. 29.700 m<sup>2</sup> detailhandel. Heraf ligger kun ca. 4.800 m<sup>2</sup> i Skovlunde bymidte. Med en forventes en udbygning af detailhandelsarealet i Måløv bymidte. En stor del af detailhandelsarealet i Skovlunde bydel findes i aflastningsområdet, hvor der er ca. 16.500 m<sup>2</sup>, heraf fortrinsvist bilforhandlere. Godt en tredjedel af detailhandelsarealet i Skovlunde bymidte er

dagligvarebutikker, knap en tredjedel er udvalgsvarebutikker og godt en tredjedel er butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

BRUTTOETAGEAREAL I M <sup>2</sup> , 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 – 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
<b>Ballerup i alt</b>	<b>19.500</b>	<b>20.200</b>	<b>10.800</b>	<b>5.800</b>	<b>3.700</b>	<b>11.700</b>	<b>51.800</b>
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
<b>Måløv i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>2.400</b>	<b>11.500</b>	<b>19.000</b>
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
<b>Skovlunde i alt</b>	<b>10.500</b>	<b>8.600</b>	<b>1.100</b>	<b>1.300</b>	<b>6.200</b>	<b>10.600</b>	<b>29.700</b>
<b>Ballerup Kommune i alt</b>	<b>34.300</b>	<b>32.300</b>	<b>11.900</b>	<b>8.100</b>	<b>12.400</b>	<b>33.800</b>	<b>100.400</b>
<p>Arealet af Føtex i Ballerup bymidte og i Lautrupgård er regnet som rent dagligvarebutiksareal. Arealerne er afrundet til nærmeste 100 m<sup>2</sup>, hvorfor summeringerne ikke går op.</p>							

## 5.2 Udvikling i bruttoetageareal i 2013-2019

I perioden 2013-2019 er arealet af dagligvarebutikker i Ballerup Kommune steget med ca. 600 m<sup>2</sup> eller ca. 2 %, mens udvalgsvarearealet er steget med ca. 3.900 m<sup>2</sup> eller ca. 14 %. Arealet af butikker med særligt pladskrævende varegrupper er faldet med ca. 3.200 m<sup>2</sup> eller ca. 9 %.

I **Ballerup bydel** er bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker øget med ca. 7.200 m<sup>2</sup> eller ca. 22 %. Udviklingen dækker over en stigning inden for både dagligvarer og udvalgsvarer. Dagligvarebutiksarealet er steget med ca. 3.700 m<sup>2</sup>, og udvalgsvarebutiksarealet er steget med ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Stigningen inden for dagligvarer dækker over en stigning på ca. 3.700 m<sup>2</sup> uden for Ballerup bymidte og status quo i Ballerup bymidte. Anderledes har udviklingen været inden for udvalgsvarer, hvor stigningen dækker over, at arealet er øget med ca. 2.800 m<sup>2</sup> i Ballerup bymidte, mens arealet er øget med knap 800 m<sup>2</sup> uden for Ballerup bymidte.

I **Måløv bydel** er bruttoetagearealet steget med ca. 1.100 m<sup>2</sup> eller ca. 17 %. Udviklingen dækker over et fald inden for dagligvarer på ca. 700 m<sup>2</sup> og en stigning inden for udvalgsvarer på ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

I **Skovlunde bydel** er bruttoetagearealet faldet med ca. 3.800 m<sup>2</sup> eller ca. 17 %. Dagligvarebutiksarealet er faldet med ca. 2.500 m<sup>2</sup>, og udvalgsvarebutiksarealet er faldet med ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Forklaringen skal først og fremmest findes i omdannelsen af Skovlunde bymidte, hvor der er sket et større fald i bruttoetagearealet grundet butikslukninger.

UDVIKLING I BRUTTOETAGEAREAL I M <sup>2</sup> , 2013-2019						
	Daglig- varer	Udvalgs- varer	Beklædning	Øvrige ud- valgsvarer	Boligudstyr	Daglig- og udvalgs- varer
Ballerup bymidte	100	2.800	2.500	-200	400	2.900
Egebjerg Lokalcenter	200	-100	-100	-	-	100
Hedegården Bydelscenter	1.100	-700	-	100	-700	500
Grantofte Bydelscenter	-1.200	200	100	100	-	-1.000
Baltorpevej Lokalcenter	300	-	-	-	-	300
Lokalcenter Lundegården	1.000	-	-	-	-	1.000
Ballerup i øvrigt	2.400	1.400	1.000	100	300	3.700
<b>Ballerup i alt</b>	<b>3.700</b>	<b>3.500</b>	<b>3.400</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>7.200</b>
Måløv bymidte	-100	-500	-200	200	-500	-600
Østerhøj Lokalcenter	-700	-	-	-	-	-700
Måløv i øvrigt	100	2.100	-200	700	1.600	2.200
<b>Måløv i alt</b>	<b>-700</b>	<b>1.800</b>	<b>-200</b>	<b>900</b>	<b>1.000</b>	<b>1.100</b>
Skovlunde bymidte	-1.600	-2.200	-1.700	-400	-	-3.800
Lautrupgård Bydelscenter	-	-	-	-	-	-
Skovlunde Byvej Lokalcenter	200	-	-	-	-	200
Lundebjerg Lokalcenter	-200	-	-	-	-	-200
Skovlunde i øvrigt inkl. Aflastningscenter	1.000	800	-3.000	500	3.300	1.800
<b>Skovlunde i alt</b>	<b>-2.500</b>	<b>-1.300</b>	<b>-4.700</b>	<b>100</b>	<b>3.300</b>	<b>-3.800</b>
<b>Ballerup Kommune i alt</b>	<b>600</b>	<b>3.900</b>	<b>-1.500</b>	<b>1.100</b>	<b>4.400</b>	<b>4.500</b>

Der er sket ændringer i centerstrukturen siden analysen fra 2013. Centerområdet Rugvænget eksisterede i 2013, men eksisterer ikke i dag. Centerområdet Aflastningscenter eksisterede ikke i 2013, men indgår i denne analyse. Centerområdet Lautrupgård blev kaldt Borupvang i forrige analyse. Afgrænsningen af Måløv bymidte er indsnævret, og arealet inden for den nye afgrænsning er sammenlignet med arealet inden for den tidl. afgrænsning. Der kan være mindre forskelle i kategoriseringen af øvrige udvalgswarebutikker og boligudstysbutikker ift. analysen fra 2013. Arealet af Føtex i Ballerup bymidte og i Lautrupgård er i denne tabel regnet som rent dagligvarebutiksareal. Arealerne er afrundet til nærmeste 100 m<sup>2</sup>, hvorfor summeringerne ikke går op.

## 6 Omsætning

Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Ballerup Kommune var knap 2,1 mia. kr. i 2018. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen 65 %, og udvalgsvareomsætningen udgjorde 35 %. Derudover udgjorde omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer i størrelsesordenen 1 mia. kr. Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen er i løbende priser faldet godt 320 mio. kr. eller ca. 13 % i perioden 2012-2018.

### 6.1 Omsætning i 2018

Den samlede omsætning i detailhandlen i Ballerup Kommune var knap 2,1 mia. kr. i 2018 inkl. moms og ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Heraf var dagligvareomsætningen var knap 1,4 mia. kr. og udvalgsvareomsætningen var godt 0,7 mia. kr. Omsætningen i de 17 bilforhandlere var i størrelsesordenen 1 mia. kr. i 2018. I det følgende refereres til omsætningen i dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Omsætningen sker primært i dagligvarebutikkerne, som står for ca. 65 % af den samlede omsætning. Dagligvarehandlens overvægt i den samlede omsætning vurderes primært at skyldes nærheden til det store udbud af udvalgsvarebutikker i konkurrerende indkøbssteder, som tiltrækker handlende fra hele regionen. Udvalgsvareomsætningen udgør ca. 35 % af den totale omsætning. Beklædningsomsætningen udgør ca. 13 %, den øvrige udvalgsvareomsætning udgør ca. 10 % og boligudstysomsætningen udgør ca. 12 %.

Omsætningen i **Ballerup bydel** var ca. 1.117 mio. kr. eller ca. 54 % af den totale omsætning i Ballerup Kommune i 2018. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 685 mio. kr. eller ca. 62 % af omsætningen i Ballerup bydel, og udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 430 mio. kr. eller ca. 38 %.

Omsætningen i **Måløv og Skovlunde bydele** udgjorde tilsammen ca. 955 mio. kr. eller ca. 46 % af den totale omsætning i Ballerup Kommune. Dagligvareomsætningen i Måløv og Skovlunde bydel var hhv. ca. 160 mio. kr. og ca. 510 mio. kr.

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

\*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.

## 6.2 Udvikling i omsætning i 2012-2018

Den samlede omsætning i Ballerup Kommune er, målt i løbende priser, faldet med godt 320 mio. kr. eller ca. 14 % fra ca. 2,4 mia. kr. til knap 2,1 mia. kr. i perioden 2012-2018. Hertil kommer prisudviklingen, hvilket betyder, at faldet i faste priser er højere.

Udviklingen dækker over, at dagligvareomsætningen er faldet med ca. 35 mio. kr. eller ca. 2 % fra ca. 1.390 mio. kr. til ca. 1.355 mio. kr. i perioden 2012-2018. Udvalgsvareomsætningen er faldet med knap 290 mio. kr. eller ca. 29 %. Inden for udvalgsvarer er faldet i omsætningen målt i kr. størst inden for boligudstyr, der er faldet med ca. 195 mio. kr., mens faldet i omsætningen målt i % er størst inden for beklædning, der er faldet med ca. 20 %.

Omsætningen i **Ballerup bydel** er faldet med ca. 140 mio. kr. eller ca. 11 %. Udviklingen dækker over en stigning i dagligvareomsætningen på godt 40 mio. kr. eller ca. 7 % og et fald i udvalgsvareomsætningen på godt 180 mio. kr. eller ca. 30 %.

Omsætningen i **Måløv og Skovlunde bydele** er faldet med i alt ca. 185 mio. kr. eller ca. 16 %. Dagligvareomsætningen i Måløv er faldet markant med ca. 70 mio. kr. eller ca. 33 %. En del af forklaringen kan være åbningen af Rema 1000 i Jonstrup i 2014. Dagligvareomsætningen i Skovlunde er med et fald ca. 5 mio. kr. stort set uændret. Udvalgsvareomsætningen i Måløv og Skovlunde bydele er faldet med i alt ca. 105 mio. kr. eller ca. 27 %.

UVDIKLING I OMSÆTNING I MIO. KR., 2012-2018						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Boligudstyr	Detailhandel i alt
<b>Ballerup i alt</b>	+42	-182	*	*	*	-139
<b>Måløv i alt</b>	-69	*	-	*	*	*
<b>Skovlunde i alt</b>	-7	*	*	*	*	*
Ballerup Kommune i alt	-34	-288	-67	-29	-193	-323
Ballerup Kommune i alt %	-2 %	-29 %	-20 %	-13 %	-43 %	-14 %

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

## 7 Andel af omsætning fra netbutikker

Netbutikker tager stigende markedsandele fra fysiske butikker, og nethandlen er en trussel for detailhandlen, som vi kender den. Samtidig er nethandlen en mulighed for, at fysiske butikker supplerer omsætningen med salg på nettet.

Nethandelsandelen har været og er stigende, og det vurderes, at borgerne i Ballerup Kommune i dag lægger ca. 3-5 % af deres dagligvareforbrug og knap 20 % af deres udvalgsvareforbrug i netbutikker. Samtidig med at nethandlen tager stigende markedsandele fra de fysiske butikker, bringer den imidlertid også nye muligheder med sig. Butikskæder og selvstændige butiksdrivende supplerer i stigende grad deres fysiske butik med en netbutik. Derudover åbner netbutikker også fysiske butikker og showrooms. I november 2018 udgjorde nethandel 10 % af den danske detailhandels samlede omsætning, og fysiske butikkers bidrag til nethandlen var stigende fra ca. 30 % til ca. 40 % i perioden i 2016-2018.

### ANVENDT METODE

De butiksdrivende er blevet spurgt om hvor stor en andel af omsætningen, der kommer fra egen netbutik. Mens kapitalkæderne og de fleste franchisekæder, ikke har egen netbutik, så er der en del af de selvstændige butiksdrivende i Ballerup Kommune, der har en netbutik.

10 butiksdrivende i Ballerup Kommune har oplyst, at de har egen netbutik. Blandt de 10 butikker udgør omsætningen fra netbutikken i den enkelte butik i gennemsnit 14 % af omsætningen, og nethandelsandelen spænder fra 1 % til godt 40 %. Salget fra netbutikker udgør ca. 22 % af den totale omsætning i de 10 butikker.

Tallene viser, at der er fordele ved brug af netbutik. Butikker med webshop står stærkere i konkurrencen, og i fremtiden bliver e-handel en endnu vigtigere salgskanal. Der er et potentiale for mange af de mindre og selvstændige butikker i at etablere egen netbutik sammen med deres fysiske butik. Udviklingen af butikkernes netbutikker er et muligt indsatsområde for at styrke detailhandlen i Ballerup Kommune. Butikker, der er aktive på sociale medier, står også stærkere i konkurrencen. Med brug af sociale medier kan butikker f.eks. nå ud til en større og bredere kundekreds, og interagere med kunder på nye måder. Vedvarende brug af sociale medier kan også bidrage til at opbygge en mere loyal kundekreds.



## 8 Handelsbalance

Ballerup Kommune havde i 2018 en handelsbalance på 88 %. Tallet udtrykker et overskud for dagligvarer på 5 % og et underskud for udvalgsvarer på 32 %. Handelsbalancerne for udvalgsvarer for Ballerup Kommune er faldet væsentligt set ift. 2008 og 2012.

### DEFINITION

Handelsbalancen er forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for i kommunen. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. pendlere. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. Handelsbalancen betegnes også som dækningsgraden.

En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem.

### 8.1 Handelsbalancen i 2018

Handelsbalancen for Ballerup Kommune var ca. 88 % i 2018. Det svarer til et handelsunderskud på ca. 270 mio. kr. Handelsbalancen dækker over et overskud inden for dagligvarer på ca. 5 % eller godt 65 mio. kr., og et underskud for udvalgsvarer på ca. 32 % eller godt 335 mio. kr. Underskuddet inden for udvalgsvarer er størst inden for boligudstyr, dernæst øvrige udvalgsvarer og så beklædning.

HANDELSBALANCE, 2018 (%)			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Ballerup bydel	98	75	88
Måløv bydel	68	*	*
Skovlunde bydel	143	*	*
<i>Ballerup Kommune</i>	<i>105</i>	<i>68</i>	<i>88</i>
*Kan ikke oplyses pga. anonymitetshensyn. Den del af forbruget, der lægges i netbutikker, indgår i beregningen af handelsbalancerne.			

Trækkes nethandlen ud af forbruget i beregningerne, kan borgernes forbrug i fysiske butikker holdes op mod omsætningen i de fysiske butikker som input til Ballerup Kommunes fysiske planlægning. Handelsbalancen ekskl. nethandel er ca. 107 % for dagligvarer, hvilket svarer til et handelsoverskud på godt 90 mio. kr. Handelsbalancen ekskl. nethandel er ca. 81 % for udvalgsvarer, hvilket

svarer til et handelsunderskud på ca. 165. Den samlede handelsbalance ekskl. nethandel er ca. 96 %, hvilket svarer til et handelsunderskud på ca. 75 mio. kr.

Handelsbalancen for **Ballerup bydel** er ca. 88 %, hvilket udtrykker en handelsbalance for dagligvarer på ca. 98 % og en handelsbalance for udvalgsvarer på ca. 75 %. Tallene viser, at selvom Ballerup bymidte med Ballerup Centret har et stort og stærkt udbud af butikker, så matcher især udvalgsvareomsætningen i butikkerne ikke de lokale borgeres forbrug.

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

Handelsbalancen for **Skovlunde bydel** er ca. 143 % for dagligvarer, hvilket er udtryk for et stort handelsoverskud. Det vurderes, at handelsoverskuddet i høj grad kan tilskrives Føtex i Lautrupgård bydelscenter. Føtex betjener bl.a. de mange arbejdspladser i bydelen. Lidl ved Malmparken har også bidraget til at flytte mere dagligvareomsætning til bydelen. Endeligt bidrager de besøgende fra kolonihavehusene til dagligvareomsætningen og en høj handelsbalance, da kun forbruget fra borgere med bopæl i bydelen er medregnet i handelsbalancen.

## 8.2 Udvikling i handelsbalance i 2012-2018

Handelsbalancerne for Ballerup Kommune er faldet væsentligt, hvilket er udtryk for at detailhandlen i Ballerup Kommune har tabt markedsandele til butikker uden for kommunen, f.eks. BIG i Herlev, og til nethandlen, der for udvalgsvarer er omtrent fordoblet i perioden. Handelsbalancen er faldet fra ca. 101 % i 2008, til ca. 100 % i 2012 og til ca. 88 % i 2018.

Mens Ballerup Kommune fortsat har overskud inden for dagligvarer, er underskuddet inden for udvalgsvarer vokset. Handelsunderskuddet for udvalgsvarer faldt med ca. 8 %-point i perioden 2008-2012 og med ca. 17 %-point i perioden 2012-2018. Forudsættes jævne fald, så svarer det til et årligt fald på ca. 2 %-point i perioden 2008-2012 og 2,8 %-point i perioden 2012-2018.

UDVIKLING I HANDELSBALANCE, 2008-2012-2018 (%)			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Ballerup Kommune, 2018	105	68	88
Ballerup Kommune, 2012	113	85	100
Ballerup Kommune, 2008	110	93	101

\*Kan ikke oplyses pga. anonymitetshensyn. Den del af forbruget, der lægges i netbutikker, indgår i beregningen af handelsbalancerne.

## 9 Forbrugsprognose og arealbehov

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, væksten i nethandlen mv. kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste ca. 10 år har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende nethandel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen langsomt, men udviklingen inden for detailhandlen på længere sigt er usikker. Meget har indflydelse på handelslivet i Ballerup Kommune:

- > Ballerup Kommunes, erhvervslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor nabokommunerne
- > Udviklingen i omsætning pr. m<sup>2</sup>

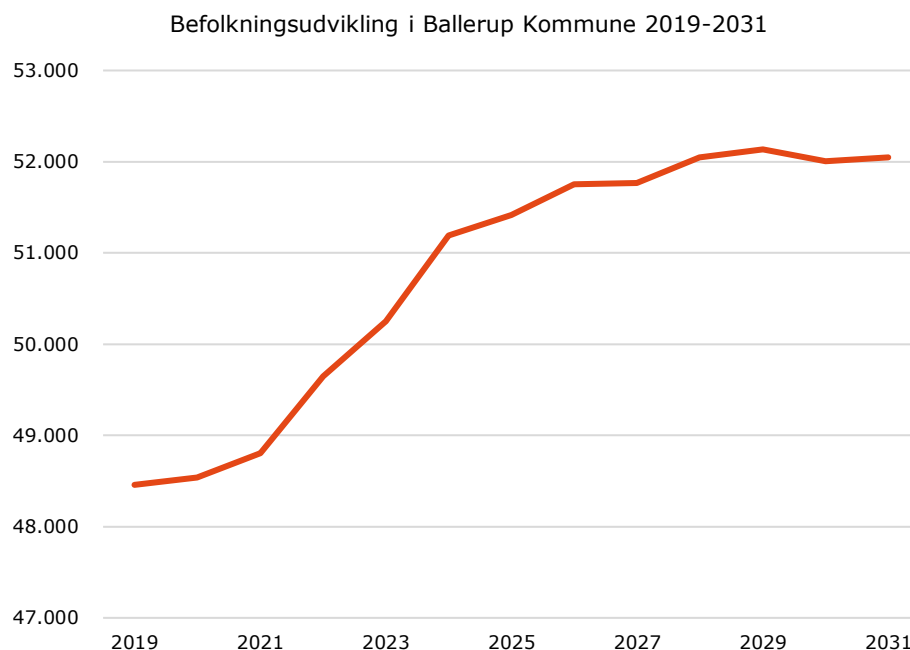
Der er opstillet to scenarier for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Ballerup Kommune. Minimumsscenariet udtrykker den omvendte situation.

### ENGAGEMENT I UDVIKLINGEN AF HANDELSLIVET

Ballerup Kommunes engagement i udviklingen af detailhandlen og de andre kundeorienterede erhverv har stor betydning. Det gælder f.eks. lokalisering af store dagligvarebutikker, udvikling af et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med flere boliger, en indsats for at styrke butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder og små specialbutikker, vejledning ifm. generationsskifte mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde med handelslivet og grundejerne, som ligeledes er med til at sætte rammerne for detailhandlens udvikling.

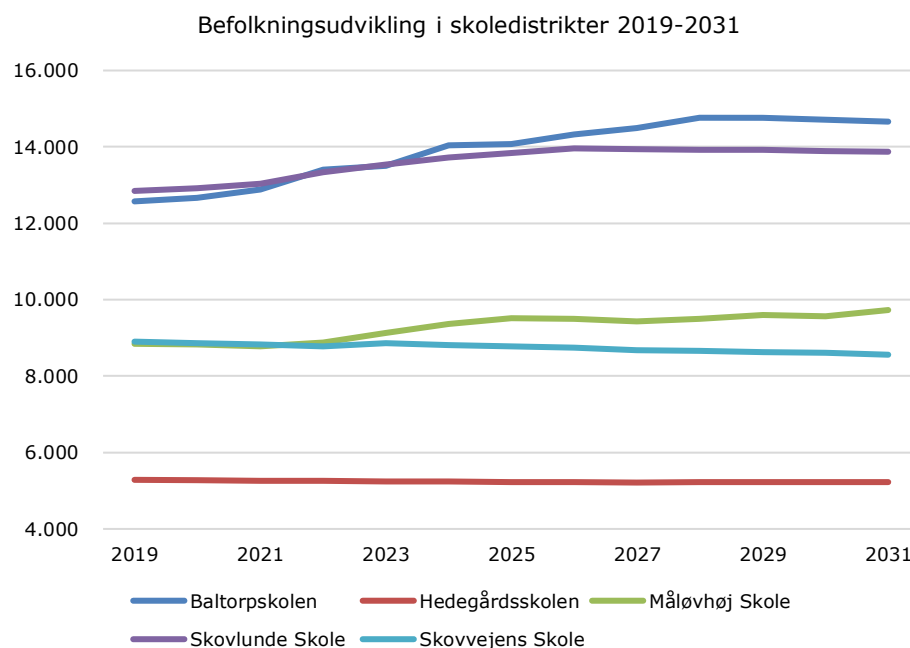
### BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN

Udviklingen i indbyggertallet har stor betydning for detailhandlen. Ifølge Ballerup Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet stige med ca. 3.590 personer eller ca. 7,4 % i perioden 2019-2031. Der regnes i scenarierne kun med én mulig befolkningsudvikling svarende til Ballerup Kommunes prognose.

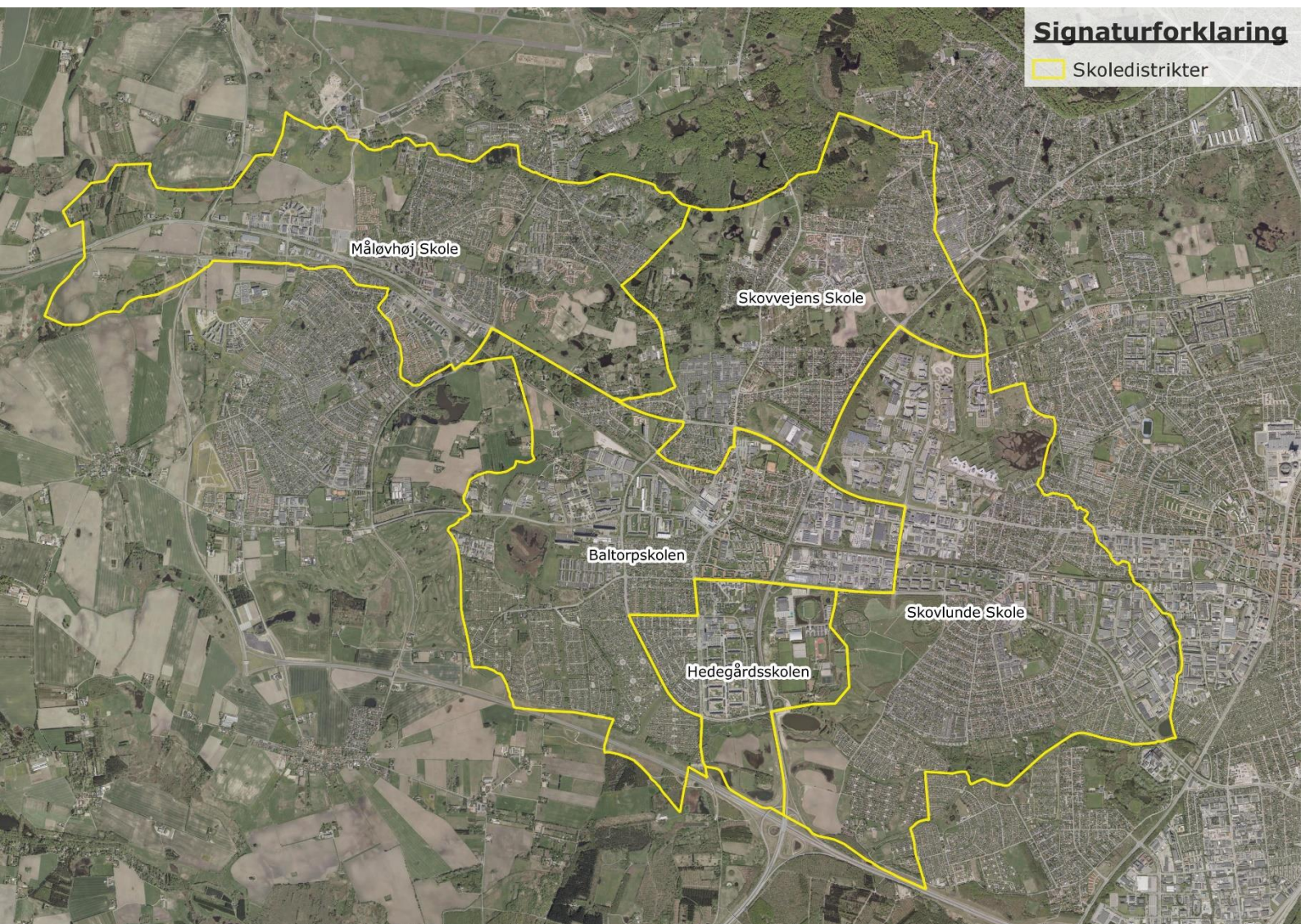


Der forventes forskellige udviklinger i indbyggertallet i de forskellige dele af kommunen. Indbyggertallet i skoledistrikterne Baltorpskolen, Måløvhøjvej Skole og Skovlunde Skole forventes at stige markant med hhv. ca. 2.095 borgere eller ca. 16,6 %, ca. 880 borgere eller ca. 10,0 % og ca. 1.020 borgere eller ca. 7,9 %. I Hedegårdsskolen og Skovvejens Skole forventes derimod fald i indbyggertallet på hhv. ca. 65 borgere eller ca. 1,2 % og ca. 345 borgere eller ca. 3,9 %.

De forskellige udviklinger i indbyggertallet er med til at sætte forskellige rammer for udviklingen af detailhandlen i de forskellige dele af kommunen.







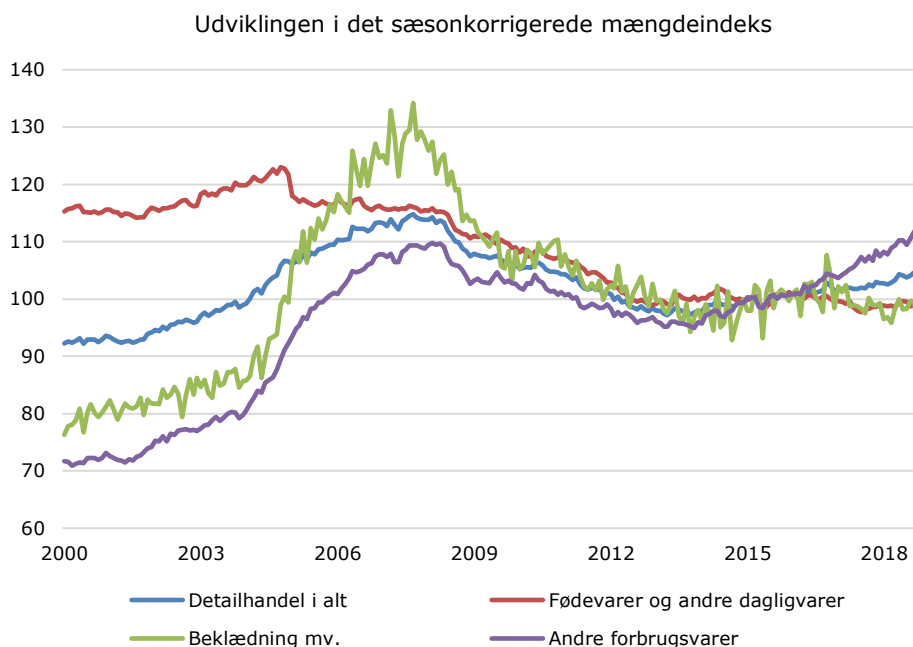
### UDVIKLINGEN I FORBRUGET

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 9 % fra 2007-2018 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 15 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 er omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2018 har været størst indenfor beklædningsbutikkerne, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

- > Omsætningen i de øvrige udvalgsvarerbutikker er faldet med ca. 2 %. Øvrige udvalgsvarer ligger dog efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2018 næsten på niveauet i 2006.



Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Forbruget er siden 2013 steget med ca. 6 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvarer er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret.

Det forventes, at privatforbruget fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i de fysiske butikker.

#### UDVIKLINGEN I NETHANDLEN

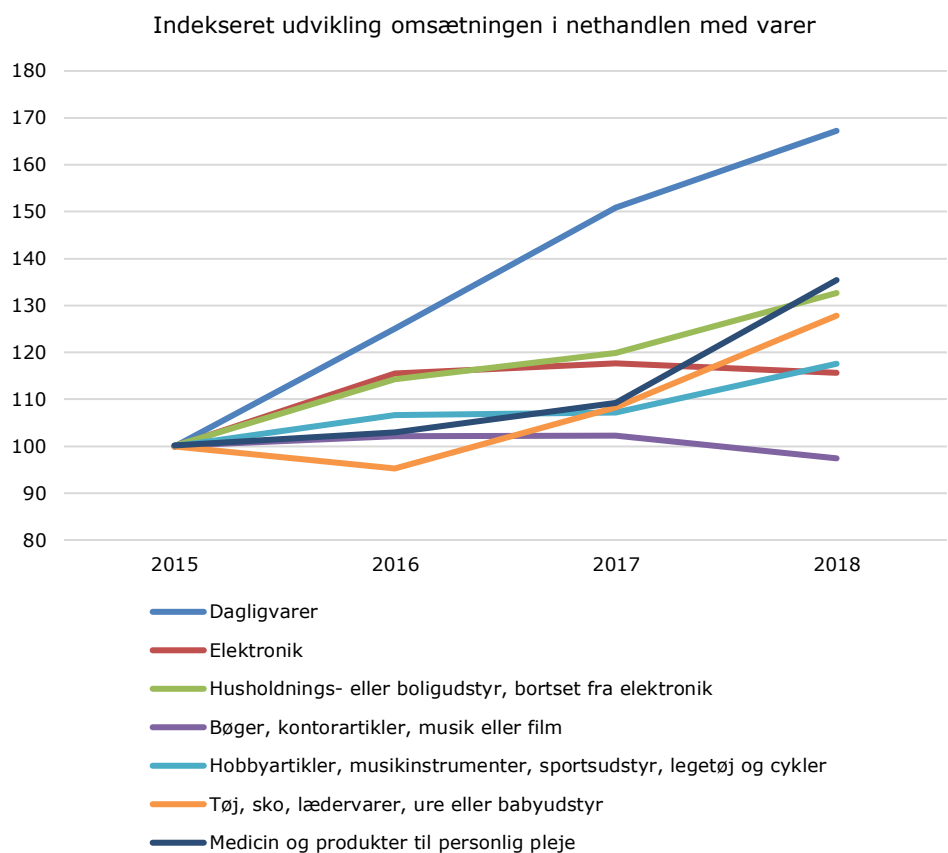
En stadig stigende andel af danskernes forbrug lægges i webshops, og en mindre andel lægges i fysiske butikker.

Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger.

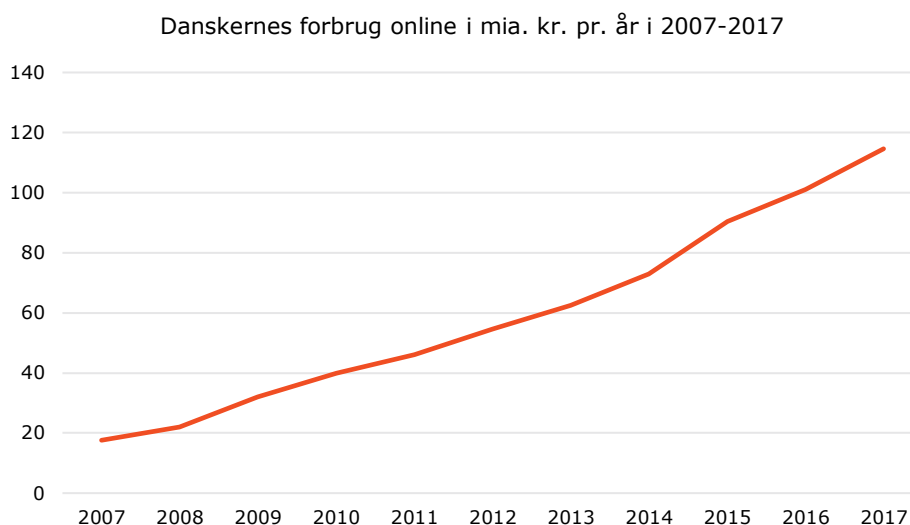


Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen. De seneste tal peger på, at andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butikformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik i form af f.eks. et showroom, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.



Nethandlen er vokset med ca. 100 mia. kr. i perioden 2007-2017, hvilket svarer til en femdobling på 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

I de to scenarier forudsættes det, at nethandlen fortsat vil vokse. I scenariet, der beskriver minimumsbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer vil vokse markant, og at nethandlen vil fortsætte sin kraftige vækst inden for udvalgsvarer. Eksempelvis forventes nethandlen i minimumsscenarioet at dække 40 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2031. I maksimumsscenarioet forventes nethandlen at vokse mere beskedent og dække 27 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2031.

#### UDVIKLINGEN I OMSÆTNINGEN PR. M<sup>2</sup>

Det er i beregningerne af arealbehovet forudsat, at omsætningen pr. m<sup>2</sup> vil være konstant målt i faste priser i perioden 2018-2031.

#### UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN OVERFOR OMVERDENEN

Detailhandlen i Ballerup Kommune vil udvikle sig, og indkøbsbyernes styrkeforhold ændrer sig over tid. En udbygning af detailhandlen i f.eks. Ballerup bymidte eller i Bilbyen vil kunne styrke Ballerup Kommunes position i den regionale konkurrence. Samtidig vil konkurrerende byer også udvikle deres detailhandel.

Scenarierne udtrykker det mulige spænd af udviklingerne i handelsbalancerne. I minimumsscenarioet forudsættes, at Ballerup Kommunes andele af handlen med dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer falder. I maksimumsscenarioet forudsættes, at Ballerup Kommune styrker sin regionale position og vinder markedsandele. Derfor forudsættes det i maksimumsscenarioet, at handelsbalancerne vil stige.

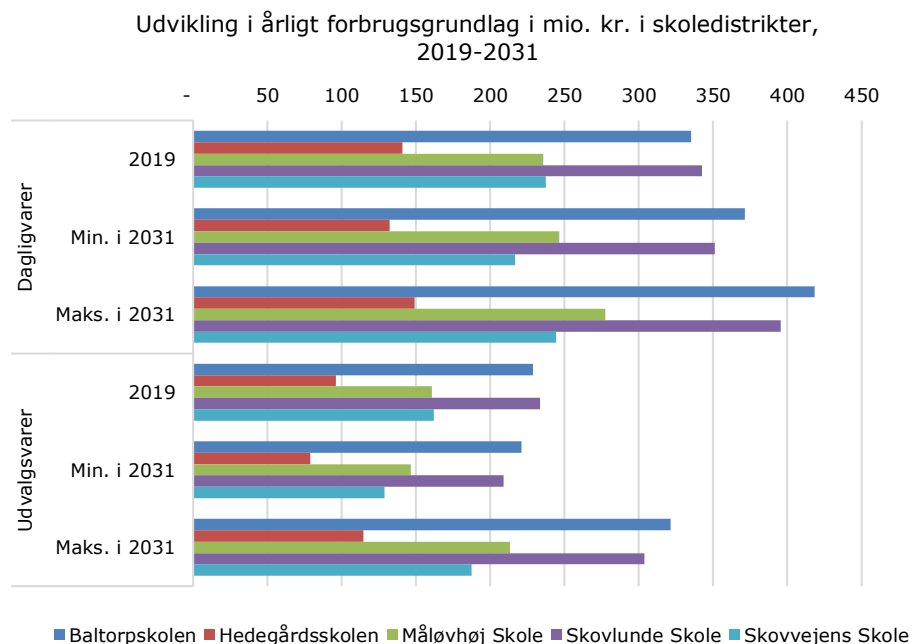


## 9.1 Forbrugsudvikling i skoledistrikterne

De fremtidige forbrugsgrundlag i skoledistrikterne er beregnet og fremgår af de følgende to tabeller og tilhørende diagram.

UDVIKLING I DAGLIGVAREFORBRUGSGRUNDLAG I SKOLEDISTRIKTER, 2019-2031 (MIO. KR. PR. ÅR.)				
Bydel	Skoledistrikt	2019	Ændring i 2019-2031 i minimumsscenario	Ændring i 2019-2031 i maksimumsscenario
Ballerup	Baltorpskolen	335	36	83
Ballerup	Hedegårdsskolen	141	-9	8
Ballerup	Skovvejens Skole	237	-20	7
Måløv	Måløvhøj Skole	236	11	42
Skovlunde	Skovlunde Skole	342	9	53

UDVIKLING I UDVALGSVAREFORBRUGSGRUNDLAG I SKOLEDISTRIKTER, 2019-2031 (MIO. KR. PR. ÅR.)				
Bydel	Skoledistrikt	2019	Ændring i 2019-2031 i minimumsscenario	Ændring i 2019-2031 i maksimumsscenario
Ballerup	Baltorpskolen	229	-8	93
Ballerup	Hedegårdsskolen	96	-17	18
Ballerup	Skovvejens Skole	162	-33	26
Måløv	Måløvhøj Skole	161	-14	52
Skovlunde	Skovlunde Skole	233	-25	70



## 9.2 Arealbehov i 2031

I det følgende beskrives det realistiske spænd for arealbehovet i Ballerup Kommune over en 12-årig periode.

### MINIMUMSSCENARIET

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

- > at den lave vækst i forbruget af detailhandelsvarer fortsætter i mange år endnu, og at borgerne ikke bruger væsentligt flere penge på varer, end de gør i dag;
- > at nethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra byernes butikker i 2031;
- > at handelsbalancerne falder lidt, hvilket svarer til at Ballerup Kommune taber markedsandele til andre handelsbyer i regionen;
- > at turismen bliver på det nuværende niveau;
- > at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 3.590 borgere eller ca. 7,4 %.

Minimumsscenarioet indebærer, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Ballerup Kommune ikke helt udvikler sig i takt med befolknings- og forbrugsudviklingen. På dagligvaresiden er der forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning, take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at effekten af væksten i nethandlen i høj grad overstiger effekten af væksten i privatforbruget.

Resultatet af minimumsscenarioet er, at dagligvareomsætningen i 2031 vil kunne ske på et areal, der svarer til det nuværende, og at udvalgsvareomsætningen vil kunne ske på et areal, der er ca. 4.600 m<sup>2</sup> mindre end det nuværende.

### MAKSIMUMSSCENARIET

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

- > en vækst i forbruget som i perioden frem til 2007-2008, hvilket betyder vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning, øvrige udvalgsvarer og boligudstyr;
- > at væksten i nethandlen bliver mindre markant;
- > at handelsbalancerne for dagligvarer, beklædning, øvrige udvalgsvarer og boligudstyr stiger, bl.a. som følge af en udbygning af butikstrukturen;
- > at omsætningen pr. m<sup>2</sup> er konstant; og
- > at indbyggertallet stiger med ca. 3.590 borgere eller ca. 7,4 %.

Maksimumsscenarioet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2031. Det kan f.eks. være i aflastningsområdet "Bilbyen" ved det overordnede vejnet til forhandlere af motorkøretøjer og store udvalgsvarerbutikker med biludstyr. På dagligvaresiden er det forudsat at nethandlen med dagligvarer ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På

udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen aftager, og at der bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med ca. 20.100 m<sup>2</sup>. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 5.100 m<sup>2</sup> og et behov for yderligere areal til udvalgsvarer på ca. 15.000 m<sup>2</sup>. Behovet for yderligere areal til udvalgsvarebutikker består især af et behov for yderligere areal til øvrige udvalgsvarebutikker og boligudstyrsbutikker, mens behovet for yderligere areal til beklædningsbutikker vil være mere beskedent.

#### BEHOV FOR AREAL TIL BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Ifølge praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særligt pladskrævende varer. Med den nye Planlov er definitionen af særligt pladskrævende varer opblødt.

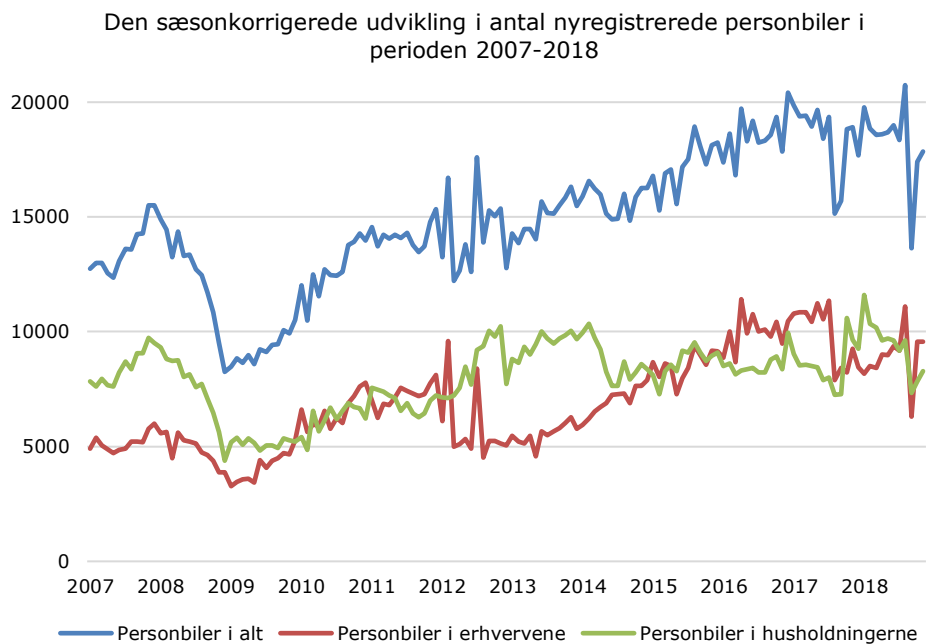
Der er i de senere år sket en brancheglidning og butikker indenfor hovedbranchen særligt pladskrævende varegrupper forhandler i stigende grad også øvrige udvalgsvarer. Eksempler er byggemarkeder og plantecentre, som ofte har et stort butiksudsnit med øvrige udvalgsvarer. Varesortimentet i byggemarkederne er udvidet til også at omfatte cykler, møbler, visse typer elektronik, farvehandel og standardiseret beklædning.

Det vurderes, at ca. 1/3 af behovet for yderligere handel med øvrige udvalgsvarer og boligudstyr i maksimumsscenarioet vil kunne imødekommes i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der også sælger øvrige udvalgsvarer og boligudstyr.

I minimumsscenarioet falder behovet for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der forhandler øvrige udvalgsvarer og boligudstyr med ca. 1.600 m<sup>2</sup>, mens det i maksimumsscenarioet stiger med ca. 6.100 m<sup>2</sup>.

Forhandlere af motorkøretøjer, som f.eks. bilforhandlere, er ofte kendetegnet ved et stort bruttoetageareal. Forhandlerne af motorkøretøjer i Ballerup Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 25.400 m<sup>2</sup>, hvilket er ca. 75 % af det samlede bruttoetageareal af butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detailsalg i samme butik som engrossalg mv. I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan derfor medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af diagrammet nedenfor, så har bilsalg været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, herunder bilforhandlere.



Hvis væksten inden for forhandlere af motorkøretøjer svarer til væksten inden for øvrige udvalgsvarer, så vil der blive behov for ca. 4.000 m<sup>2</sup> mindre til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i 2031 i minimumsscenariet, mens der vil blive behov for yderligere ca. 11.000 m<sup>2</sup> i 2031 i maksimumsscenariet.

Samlet set vurderes det, at behovet for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper falder med ca. 5.600 m<sup>2</sup> i minimumsscenariet, mens det stiger med ca. 22.000 m<sup>2</sup> i maksimumsscenariet.

### SAMLET VURDERING

Samlet set viser beregningerne, at forbrugsvæksten i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

Afhængig af, om udviklingen vil læne sig op ad minimums- eller maksimumsscenariet, vil dagligvarehandlen i 2031 kunne ske på et areal der er mellem ligeså stort som det nuværende eller ca. 5.100 m<sup>2</sup> større end det nuværende. Behovet for areal til udvalgsvarebutikker spænder fra et areal, der er ca. 4.600 m<sup>2</sup> mindre end det nuværende til et areal, der er ca. 15.000 m<sup>2</sup> større end i dag. Behovet for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper spænder fra et areal, der er ca. 5.600 m<sup>2</sup> mindre end det nuværende til et areal der er ca. 22.000 m<sup>2</sup> større end det nuværende.

De beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Butikslukninger kan øge behovet for yderligere areal, mens nyetableringer kan reducere behovet. For eksempel er der i maksimumsscenariet et behov for yderligere ca. 5.100 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker. Etableres en ny dagligvarebutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup>, så vil der være behov for yderligere ca. 4.100 m<sup>2</sup>.

Ændringer i forbruget udmøntes i ændret omsætning i eksisterende butikker. Samtidig medfører ændringer i forbruget også behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for derved at opnå et tidssvarende butikkoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

Selvom minimumsscenariet viser, at den fremtidige detailhandel vil kunne klares på et butiksareal mindre end det nuværende, så betyder det ikke, at der ikke vil være behov for areal til udvikling af detailhandlen frem over. For det første er udviklingen i behovet meget følsom over for ændringer i forudsætningerne. For det andet er detailhandlen et dynamisk erhverv, som betyder, at der er et løbende behov for fornyelse af detailhandlen. Også af den grund er der behov for et passende areal til fornyelse og udvikling.

MINIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Særligt pladskrævende
<b>Handelsbalance</b>	-2 %-point	-3 %-point	-3 %-point	-
<b>Privatforbrugstilvækst i indekspoint pr. år</b>	ca. 0,3	0,0	ca. 0,8	-
<b>Andel til nethandel</b>	10 %	25 %	40 %	-
	Dagligvarer	Udvalgsvarer		Særligt pladskrævende
<b>Behov for yderligere areal</b>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. -4.600 m <sup>2</sup>		ca. -5.600

MAKSIMALT BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2031				
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Særligt pladskrævende
<b>Stigning i handelsbalance</b>	3 %-point	5 %-point	15 %-point	-
<b>Privatforbrugstilvækst i indekspoint pr. år</b>	ca. 0,6	ca. 1,3	ca. 2,9	-
<b>Andel til nethandel</b>	3 %	18 %	27 %	-
	Dagligvarer	Udvalgsvarer		Særligt pladskrævende
<b>Behov for yderligere areal</b>	ca. 5.100 m <sup>2</sup>	ca. 11.300 m <sup>2</sup>		ca. 15.300 m <sup>2</sup>

## 10 Retningslinjer for centerstruktur

Centerstrukturen sætter de planlægningsmæssige rammer for lokalplanlægningen og udviklingsmulighederne for detailhandlen. Der kan som udgangspunkt kun etableres detailhandel i et centerområde.

Ballerup Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed for borgerne, og at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

I de følgende afsnit beskrives retningslinjerne for centerstrukturen, dvs. centerområdernes arealrammer, geografiske afgrænsninger og maksimale butiksstørrelser fordelt på hovedbrancher. Der gives forslag til ændringer af retningslinjerne for en del af centerstrukturen med udgangspunkt i restrummelighederne.

### DEFINITION

Centerområder er de afgrænsede områder, der i kommuneplanens retningslinjedel er udlagt til detailhandel. Planloven fastlægger, at der som udgangspunkt ikke etableres detailhandel udenfor centerområderne.

Centerområderne i Ballerup Kommune består af 3 bymidter, 3 bydelscentre, 6 lokalcentre, ét aflastningsområde og en række områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

### 10.1 Restrummelighed

Der er stor restrummelighed i centerområderne. Den samlede restrummelighed til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i centerområderne ekskl. områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og aflastningsområdet er ca. 94.200 m<sup>2</sup>. Det svarer til, at kun 35 % af arealrammen i disse centerområder er udnyttet.

Der er behov for tilstrækkelig fleksibilitet i planlægningen. Det betyder, at der er behov for en væsentligt større samlet arealramme i bymidterne end det beregnede arealbehov. Derved sikres tilstrækkelige udviklingsmuligheder i alle bymidter. En stor del af arealrammerne vil ikke blive udnyttet grundet manglende efterspørgsel, men det er nødvendigt at have en tilstrækkelig ramme i hver by, hvis behovet skulle opstå.



### ANVENDT METODE

Bruttoetagearealerne af den eksisterende detailhandel i hvert centerområde er opgjort. Det er kun aktive butikkers bruttoetageareal, der indgår i opgørelsen. Bruttoetagearealerne er som udgangspunkt indhentet direkte fra den butiksdrevende. Bruttoetagearealerne er sammenholdt med arealrammerne for hvert centerområde, hvorved restrummeligheden i hvert centerområde er opgjort. Restrummeligheden angiver antal kvadratmeter til nybyggeri og omdannelse til butiksformål.

AREALRAMMER, EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL OG RESTRUMMELIGHED (M <sup>2</sup> )			
	Arealramme	Eksisterende bruttoetageareal	Restrummelighed
Ballerup bymidte	65.000	28.200	36.800
Lokalcenter Egebjerg	3.000	900	2.100
Bydelscenter Hedegården	5.000	2.500	2.500
Bydelscenter Grantofte	5.000	1.300	3.700
Lokalcenter Baltorpevej	1.500	1.000	500
SPV – Ballerup	-	9.800	-
Måløv bymidte	25.000*	6.100	18.900
Lokalcenter Østerhøj	3.000	1.100	1.900
SPV-Måløv	-	6.200	-
Skovlunde bymidte	30.000	4.800	25.200
Bydelscenter Lautrupgård	5.000	3.000**	2.000
Lokalcenter Skovlunde Byvej	1.500	1.000	500
Lokalcenter Lundebjerg	1.500	900	600
Aflastningscenter	60.000	16.500	43.500
Lokalcenter Lundegården	500	1.000	0
Uden for centerstruktur	-	16.200	-
<i>I alt inden for centerstruktur ekskl. SPV-områder</i>	<i>206.000</i>	<i>68.300</i>	<i>137.700</i>
*Jf. arealrammen for den tidl. afgrænsning af Måløv bymidte. **Føtex ligger i en bygning der i BBR har et areal på 4.800 m <sup>2</sup> . Det vurderes, at Føtex inkl. bager har et bruttoetageareal på ca. 3.000 m <sup>2</sup> .			

## 10.2 Forslag til nye retningslinjer

Følgende indeholder forslag til nye arealrammer for centerområderne. Forslagene er baseret på omfanget af den kortlagte, eksisterende detailhandel, den forventede udvikling i forbrugsgrundlaget i skoledistriktet og dermed behovet for yderligere detailhandel, en vurdering af efterspørgslen på etablering af ny detailhandel i centerområdet samt overvejelser om effekterne ved en udbygning.

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker er omfattet af Planlovens § 11 e, stk. 3, og redegørelsen for en udvidelse af en bymidte eller et bydelscenters geografiske afgrænsning er omfattet af § 11 e, stk. 5.

### FORSLAG TIL NYE BUTIKSSTØRRELSER PR. BUTIK

Den nye Planlov giver mulighed for større dagligvare- og udvalgswarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder.

- > Det foreslås at forøge de i kommuneplanen fastsatte maksimalt tilladte butiksstørrelser pr. dagligvarebutik til de lovbestemte maksimale butiksstørrelser pr. butik.

Ved at forøge de maksimalt tilladte butiksstørrelser pr. dagligvarebutik gives bedre muligheder for etablering af større butikskoncepter og mere moderne lejemål. Der gives desuden bedre mulighed for etablering af supermarkeder i bydelscentrene og varehuse i bymidterne.

- > Det foreslås at forøge de i kommuneplanen fastsatte maksimalt tilladte butiksstørrelser pr. udvalgswarebutik i bymidterne og aflastningsområdet.

Ved at forøge de maksimalt tilladte butiksstørrelser pr. butik i bymidterne og aflastningsområdet gives bedre muligheder for etablering af større butikskoncepter og mere moderne lejemål, til kæder med store butikker, som mangler i Ballerup Kommune i dag.

For at udnytte de nye muligheder på en måde, der bedst understøtter bymidterne og aflastningsområdet, kan Ballerup Kommune overveje at arbejde med en differentieret udnyttelse af de nye muligheder og fastsætte en maksimal butiksstørrelse pr. udvalgswarebutik på f.eks. 250 m<sup>2</sup> i bydels- og lokalcentre. Det vurderes imidlertid, at risikoen for udflytning af udvalgswarehandel fra bymidterne til bydels- og lokalcentrene i højere grad begrænses gennem nedjustering af arealrammer end gennem størrelsesbegrænsninger for de enkelte udvalgswarebutikker. Årsagen hertil er, at det reelt kun er få typer af udvalgswarebutikker – uanset størrelse pr. butik – der tjener til den lokale forsyning.

### FORSLAG TIL NYE AREALRAMMER FOR BYMIDTER

Den generelle tendens i sammenlignelige kommuner er, at detailhandlen koncentrerer sig i færre, men større butikker i de største udbudspunkter i de største byer. Det vurderes, at de største potentialer for udvikling af detailhandlen i Ballerup Kommune findes i Ballerup, herunder i Ballerup bymidte.

**Ballerup bymidte** er kommunens primære handelssted og detailhandlen i Ballerup bymidte betjener borgere i hele kommunen. Ved at koncentrere detailhandlen i Ballerup bymidte opnås et mere attraktivt handelsliv end ved at sprede detailhandlen på flere udbudspunkter. En koncentration af detailhandlen i Ballerup bymidte vil understøtte Ballerup Kommunes mål for detailhandlen og Planlovens intentioner om, at detailhandel fortrinsvist placeres i bymidten. Detailhandlen i Ballerup bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 28.200 m<sup>2</sup>.

- > Der foreslås en arealramme på 55.000 m<sup>2</sup> for Ballerup bymidte.

Detailhandlen i **Måløv bymidte** betjener den vestlige del af Ballerup Kommune med dagligvarer. Der er ikke et fuldt dækkende udbud af udvalgswarebutikker i Måløv bymidte, der suppleres af området med større butikker syd for Måløv Byvej. Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i Måløv bymidte er ca. 6.100 m<sup>2</sup>. Der forventes en befolkningstilvækst på ca. 880 borgere eller ca. 10 % i Måløvhøj Skoledistrikt frem mod 2031.

Måløv er kendetegnet af, at handelslivet i Måløv Hovedgade over en længere år-række er skrumpet gradvist ind. I dag er handelslivet centreret om krydset mellem Måløv Hovedgade og Stationsvej. Dagligvarebutikkerne Meny og Netto ligger overfor hinanden ved krydset, og skaber kundestrøm, som medvirker til at skabe grundlag for de øvrige butikker, spisesteder mv., der findes i nærområdet omkring dagligvarebutikkerne. XL Byg ligger også ved hovedgaden tæt på Meny og Netto, og bidrager også til at skabe liv i området. De øvrige butikker og servicetilbud i hovedgaden omfatter bl.a. bager, fastfood-forretninger, frisør og ejendomsmægler, som nyder godt af den gode biltilgængelighed og nærheden til stationen.

Sidegaden, Stationsvej, er gågade og har derfor en anden rolle. Her er der et mere fredeligt miljø, som giver plads til en café, atelier, fitness, apotek og cykelhandel. Sidegadens miljø fortsættes på den anden side af hovedgaden med kulturhuset. Måløv har ud over handelslivet i bymidten også butikker i Hindsgaulområdet, hvor der er genbrugsmarked samt større butikker som Skoda, jem & fix, Kvick Køkkener.

Udviklingen af handelslivet i Måløv skal spille sammen med den planlægning, der er i gang. Målet for udviklingen af handelslivet i Måløv kunne være at sikre, at handelslivet samles inden for et koncentreret område, der afgrænses af Måløv Hovedgade, Stationsvej, Måløv Byvej og Jørgen Andersens Vej. I området mellem Måløv Byvej og jernbanen kan der skabes muligheder for større udvalgswarebutikker, som ikke kan passes ind i bymidten. Større udvalgswarebutikker vil her ligge godt placeret ud til Måløv Byvej og kunne erstatte og supplere de større udvalgswarebutikker, der i dag findes i Hindsgaulcentret.

- > Der foreslås en arealramme på 13.000 m<sup>2</sup> for Måløv bymidte.

Detailhandlen i **Skovlunde bymidte** betjener den østlige del af Ballerup Kommune med fortrinsvist dagligvarer. Der er i dag kun et begrænset udbud af udvalgswarebutikker i Skovlunde bymidte. En omdannelse af Skovlunde Centret og etableringen af den nye Netto vil sætte rammerne for en udvikling af

detailhandlen i Skovlunde bymidte. Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i Skovlunde bymidte er ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Der forventes en befolkningstilvækst på ca. 1.020 borgere eller ca. 8 % i Skovlunde Skoledistrikt frem mod 2031.

Skovlunde bymidte er under forvandling. Ombygningen af Ballerup Boulevard er gennemført. Biltrafikken er droslet ned, bymiljøet er forbedret, og de to sider af bymidten er bundet bedre sammen hen over boulevarden. Skovlundecentret nord for Ballerup Boulevard er under en fuldstændig omdannelse. Den nuværende centerbebyggelse rives ned og erstattes af nybyggeri. Den nye bebyggelse bliver en tæt og levende bydel med en blanding af boliger, butikker, erhverv og privat service. Butikkerne, der kan være både dagligvare- og udvalgsvarebutikker, placeres langs et bystræde. Den samlede plan er, at området nord for Ballerup Boulevard får rollen som primært handelsområde, og at området syd for Ballerup Boulevard primært får rollen som kulturområde. Der vil sandsynligvis fortsat være detailhandel i området syd for boulevarden men i mindre omfang end i dag.

- > Der foreslås en arealramme på 15.000 m<sup>2</sup> for Skovlunde bymidte.

#### FORSLAG TIL NYE AREALRAMMER FOR BYDELSCENTRE

Det er hensigtsmæssigt med en arealramme i **Grantofte, Hedegården og Lautrupgård bydelscentre**, der giver mulighed for udvidelser af eksisterende butikker og etablering af enkelte nye butikker til den lokale forsyning af bydelene. Grantoftecentret og Hedegårdscentret betjener de lokale borgere og Lautrupcentret betjener foruden de lokale borgere også mange ansatte i området.

Arealrammerne for bydelscentrene skal give mulighed for en rimelig udvikling af detailhandlen. Detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv nyder godt af samlokalisering, og et større udbud af butikker og kundeorienterede serviceerhverv kan derfor være del af løsningen, hvis der skal bevares et udbud af mindre butikker i de tre bydelscentre på længere sigt. Et attraktivt, lokalt butiksudbud er attraktivt for bydelene og har positiv indvirkning på den lokale bosætning. En udbygning af større omfang vil dog kunne gøre bydelscentrene til egentlige konkurrenter til Ballerup bymidte, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

I Grantoftecentret er der 4 mindre butikker og Netto, der fungerer som ankerbutik. Derudover er der en række kundeorienterede serviceerhverv. Der er et tomt lokale i Grantoftecentret. Grantoftecentret har et meget lokalt opland i de omkringliggende boligområder ved Grantofteparken og Grantoftestrædet. Det ligger tæt på Ballerup Bymidte, og mængden af kunder fra forbigående trafik på Vestbuen er sandsynligvis begrænset. Grantoftecentret ligger tæt på Baltorpskolens afdeling i Grantofte og Grantoftehalen, men ikke i direkte sammenhæng med dem.

I Hedegårdscentret er der 6 mindre butikker samt Netto og Rema 1000, der er centrets ankerbutikker. Derudover er der en række kundeorienterede serviceerhverv. Der er fire tomme lokaler i Hedegårdscentret. Hedegårdens butikscenter ligger centralt placeret i de store boligområder i den sydlige del af Ballerup og har et godt lokalt kundegrundlag, ligesom beliggenheden ved Hold-An Vej også

giver mulighed for indkøb fra forbigående. Hedegårdens butikscener er lokaliseret sammen med bl.a. skole, idrætshal og kirke og udgør på den måde et klassisk lokalt center, der skaber nærhed for de omkringboende og mulighed for at klare flere af de daglige gøremål på en gang. Hedegårdens butikscener og de omkringliggende institutioner er dermed et vigtigt lokalt center og mødested. Dagligvarebutikkerne er helt afgørende for, at Hedegårdens Butikscener fortsat kan dække de vigtigste lokale behov, og er en væsentlig forudsætning for de øvrige butikker og servicetilbud i centret.

Der er behov for en nærmere vurdering af mulighederne for, at Hedegårdens butikscener kan fastholde og udvikle det gode udbud centret fortsat har. Der er mange eksempler på, at der de senere år er blevet investeret i modernisering af tilsvarende centre. Der kunne eksempelvis arbejdes med at give centret et mere åbent og inviterende udtryk mod omgivelserne. En vigtig forudsætning for udvikling af Hedegårdens butikscener er at undgå, at der kommer nye dagligvarebutikker i nærområdet, som vil tage handel fra dagligvarebutikkerne i Hedegårdens butikscener.

De to butikscener er væsentligt udfordrede af konkurrencen med de større udbudspunkter og af en stagnerende kundestrøm. Flere af de mindre butikker i de to centre vurderes at være økonomisk sårbare og decideret lukningstruede. Årsagen skal også findes i konkurrencen med de store dagligvarebutikker, der har et varesortiment, som er overlappende med varesortimenterne i bagere, slagtere, grønthandlere mv.

Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i Grantofte bydelscenter er ca. 1.300 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i Hedegården bydelscenter er ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

- > Der foreslås en arealramme på 3.000 m<sup>2</sup> for Grantofte bydelscenter og en arealramme på 3.000 m<sup>2</sup> for Hedegården bydelscenter.

Med de foreslåede arealrammer vil der være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik i Grantofte bydelscenter. En ny stor dagligvarebutik i Grantofte bydelscenter vurderes i hovedtræk at ville hente en stor andel af sin omsætning fra Netto i Grantofte bydelscenter. En andel vil også blive hentet fra Aldi ved Baltorpvej, der ligger ca. 450 m fra Grantoftecentret. Endeligt vil den nye dagligvarebutik hente en stor andel fra Ballerup bymidte og Hedegården bydelscenter, der ligger hhv. ca. 1 km og ca. 1,5 km fra Grantoftecentret.

Med de foreslåede arealrammer vil der ikke være mulighed for en yderligere stor dagligvarebutik i Hedegården bydelscenter medmindre, at arealet af den eksisterende detailhandel reduceres. En ny stor dagligvarebutik i Hedegården bydelscenter vurderes i hovedtræk først og fremmest at hente omsætning fra Netto og Rema 1000 i Hedegårdscentret og dernæst fra Ballerup bymidte, der ligger ca. 1,4 km fra Hedegårdscentret. Afhængigt af butikstype og kædeforhold vil den nye butik også hente omsætning fra Netto i Grantoftecentret, der ligger ca. 1,6 km fra Hedegårdscentret, og Aldi ved Baltorpvej, der ligger i en afstand af ca. 1,8 km. Endeligt vil en del af omsætningen blive hentet fra Skovlunde bymidte, der ligger knap 4 km fra Hedegårdscentret.

Det kan overvejes at nedklassificere Grantoft og Hedegården bydelscentre til lokalcentre. Men derved sættes også en begrænsning på størrelsen af den enkelte dagligvarebutik til 1.200 m<sup>2</sup>. Det er vigtigt at være opmærksom på at udviklingsmulighederne for detailhandlen og ejendomsejere begrænses ved nedjustering af arealramme og centerområdetype.

Lautrupcentret består af Føtex, Føtex' bager og et posthus. Lautrupcentret betjener borgerne i bydelen og de mange borgere, der arbejder i virksomhederne i bydelen. Det vurderes på baggrund af den gode biltilgængelighed til Lautrupcentret, at også borgere i andre dele af Ballerup Kommune køber ind i Lautrupcentret. Det forventes, at der fortsat vil være vækst i områdets virksomheder og komme flere arbejdspladser. World Trade Center har planer om en større udvidelse med bl.a. et højhus på 16 etager. I det hele taget kan det forventes, at der over tid vil ske en gradvis fortætning i området. Det forventes også, at tendensen mod mere fleksible arbejdstider vil fortsætte, så flere vil være på arbejde ud over normal arbejdstid. Behovet for at servicere de mange, der er på arbejde i området, vil stige. Mange virksomheder har attraktive kantineordninger og anden service, som mindsker behovet for caféer og restauranter, men det må forventes, at behovene for at kunne købe dagligvarer enkelt og hurtigt vil vokse, at behovet for at kunne købe færdigmad også vil vokse. Der vil også komme boliger i området som følge af DTU's planer om boliger til studerende, som også vil øge efterspørgslen på lokal service.

En udbygning af Lautrupcentret vil kunne bidrage positivt til Ballerup Kommunes handelsbalance. Samtidig vil den yderligere detailhandel hente en del af omsætningen fra den eksisterende detailhandel i Ballerup Kommune. Bygningen, som Føtex ligger i, har et bygningsareal på ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af detailhandlen i Lautrupgården bydelscenter er kortlagt til godt 3.000 m<sup>2</sup>. Der anbefales en præcis arealopgørelse forud for evt. ny planlægning.

- > Der foreslås en arealramme til dagligvarer på 5.000 m<sup>2</sup>, så Føtex har mulighed for at udvide.

#### FORSLAG TIL NYE AREALRAMMER FOR LOKALCENTRE

I **Østerhøj Lokalcenter** i Måløv ligger Fakta. Indtil juli 2017 var der også en Aldi i lokalcentret. Østerhøj Lokalcenter betjener et forholdsvist stort boligområde i Måløv. En yderligere stor dagligvarebutik vil give de lokale borgere et væsentligt større udvalg, og vil generere en kundestrøm, der kan skabe grundlag for f.eks. bager, slagter, blomsterhandler, cykelhandler og lignende mindre og lokalt orienterede detailhandel.

- > Der foreslås en arealramme på 2.600 m<sup>2</sup> for Østerhøj Lokalcenter.

Fastsættes i stedet en arealramme på f.eks. kun 1.500 m<sup>2</sup> gives mulighed for en udvidelse af Fakta, men ikke etableringen af en ny stor dagligvarebutik. Sådan en planlægning vil i højere grad bidrage til, at detailhandlen koncentrerer sig i Måløv bymidte.

I **Egebjerg Lokalcenter** ligger Netto og en kiosk. Lokalcentret betjener et stort boligområde i den nordlige del af kommunen, og der er forholdsvist langt til



Ballerup bymidte. Det vurderes, at lokalcentrets placering centralt og inde i selve boligområde medfører, at detailhandlen i lokalcentret først og fremmest betjener de lokale borgere. En udbygning af lokalcentret med en yderligere stor dagligvarebutik vurderes at være hensigtsmæssig.

- > Der foreslås en arealramme på 2.600 m<sup>2</sup> for Egebjerg Lokalcenter.

I **Baltorpevej Lokalcenter** ligger Aldi. Lokalcentret ligger i kort afstand til Ballerup bymidte og Grantoftens bydelscenter. En udbygning af detailhandlen i Baltorpevej Lokalcenter vil medføre udflytning af handel fra Ballerup bymidte og Grantoftens bydelscenter og anbefales derfor som udgangspunkt ikke.

- > Der foreslås en arealramme på 1.200 m<sup>2</sup> for Baltorpevej Lokalcenter, eller at lokalcentret udpeges som et område til en enkeltstående dagligvarebutik.

I **Skovlunde Byvej Lokalcenter** ligger Rema 1000 og en kiosk. Der ligger en mindre bilforhandler i tilknytning til lokalcentret. Det anbefales, at der, af hensyn til omdannelsen af Skovlunde bymidte, som udgangspunkt ikke gives mulighed for en udbygning af detailhandlen i Skovlunde Byvej Lokalcenter.

- > Der foreslås en arealramme på 1.300 m<sup>2</sup> for Skovlunde Byvej Lokalcenter.

Det kan overvejes at udvide lokalcentret, så det også indeholder bilforhandleren. For at sikre at bilforhandleren ikke overgår til dagligvarebutik, kan der fastsættes separate arealrammer.

I **Lundebjerg Lokalcenter** ligger Netto. Lokalcentret ligger ca. 650 m fra Skovlunde bymidte. Af hensyn til udviklingen af Skovlunde bymidte anbefales det, at der ikke gives mulighed for en udbygning med yderligere detailhandel i Lundebjerg Lokalcenter.

- > Der foreslås en arealramme på 1.200 m<sup>2</sup> for Lundebjerg Lokalcenter.

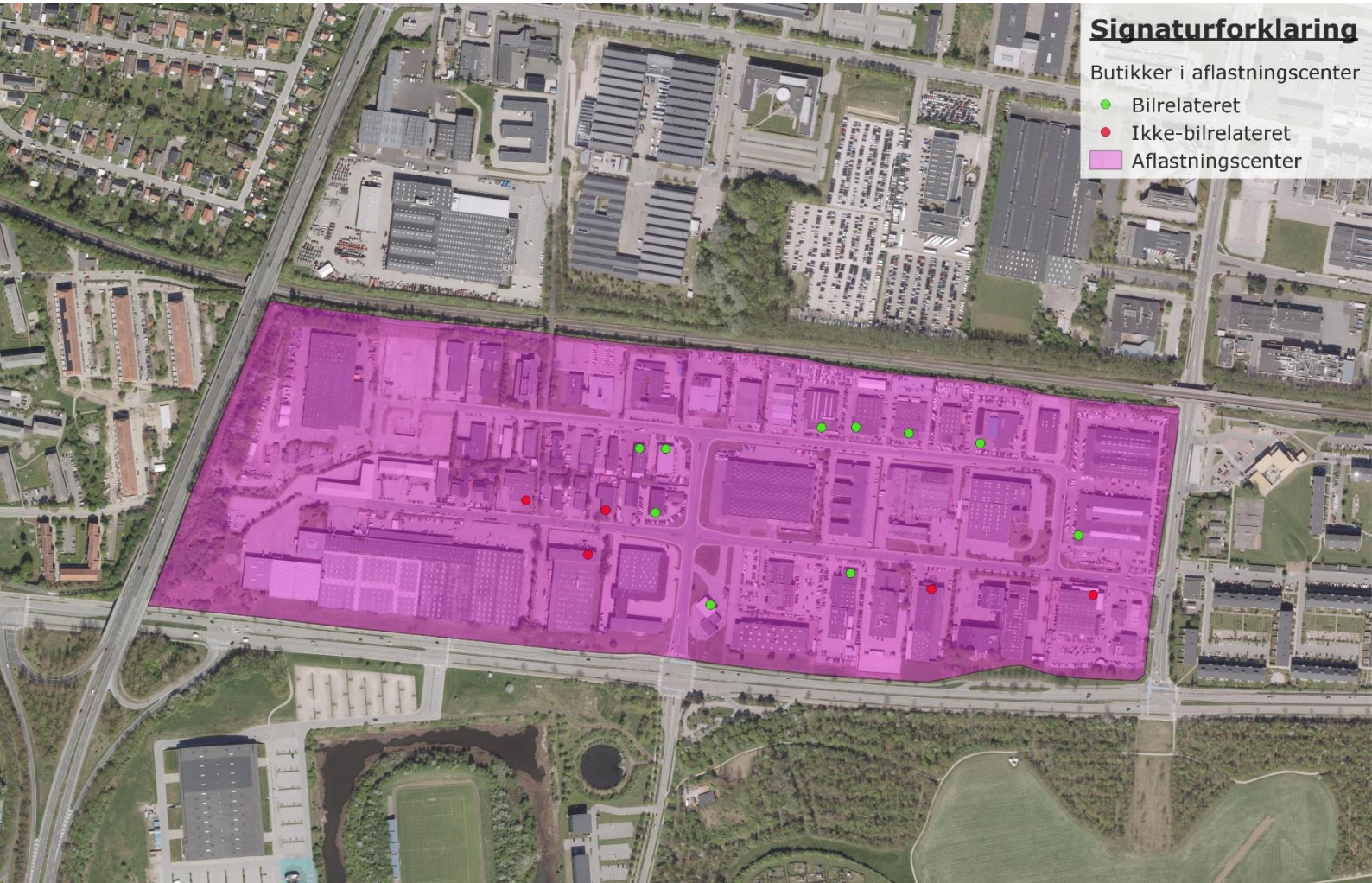
Hvis Netto beslutter at lukke butikken i Lundebjerg Lokalcenter efter åbningen af den nye butik i Skovlunde bymidte, kan det overvejes at ophæve Lundebjerg Lokalcenter for derved at understøtte omdannelsen af Skovlunde bymidte.

I **Lundegården Lokalcenter**, der ligger godt 500 m fra bymidten, ligger Rema 1000. Ny detailhandel i lokalcentret vil bidrage til en bedre lokalforsyning af Lundegården og Digterparken-kvarteret. På den anden side, vil ny detailhandel også tage omsætning fra Ballerup bymidte. For at understøtte handelslivet i Ballerup bymidte kan lokalcentret begrænses til Rema 1000.

- > Der foreslås en arealramme på 1.200 m<sup>2</sup> for Lundegården Lokalcenter.

Det kan også i stedet overvejes at udpege lokalcentret som et område til en enkeltstående dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup>.

Arealrammen for aflastningsområdet eller 'Bilbyen' er defineret ved landsplandi-  
rektiv. Der er foretaget en gennemgang af hvorvidt de eksisterende butikker i  
aflastningsområdet har tilknytning til bilbranchen. Resultatet er vist på kortet.



## 11 Konklusioner og anbefalinger

Antallet af butikker, omsætningen og handelsbalancerne for Ballerup Kommune er faldet i perioden 2012-2018, og der er kortlagt forholdsvist mange tomme lokaler i nogle dele af kommunen. Tallene indikerer at dele af detailhandlen i Ballerup Kommune er udfordret af bl.a. nethandlen og den stigende konkurrence i regionen.

Samtidig peger projektudviklere og detailhandelsbranchen på, at Ballerup er attraktiv til lokalisering af nye butikker. Udfordringen er at finde de rette grunde. Kæderne har en række ønsker til lokalisering af nye butikker. Inden for beklædning efterspørger kæderne typisk placeringer på de primære strøgader, ved centrale pladser i bymidten eller i butikcentre. De store udvalgswarekæder efterspørger typisk en placering i tilknytning til det overordnede vejnet, hvor der er god tilgængelighed for bilister og gode parkeringsmuligheder. De store udvalgswarebutikker etablerer sig derfor ofte i kanten af byerne, ved indfaldsveje og nær områder til pladskrævende varegrupper. Muligheden for samlokalisering med andre kæder inden for samme branche vægtes også højt af butikskæderne.

Det vurderes, at der er potentiale for vækst og udvikling af detailhandel i Ballerup Kommune. Der er fem anbefalinger til det videre arbejde:

1. Nethandlen er den største trussel mod detailhandlen, som vi kender den, men den er også en mulighed. Det er vigtigt at forberede detailhandlen på.
2. Detailhandlen er et erhverv, der er afhængigt af sine rammebetingelser. Det er derfor vigtigt, at detailhandel har generel høj prioritet i kommunen og understøttes af byudvikling, trafik, kulturliv, fritid- og erhvervs-politik.
3. Kundeorienterede serviceerhverv som spisesteder, fitness og andet inden for sundhed, skønhed og behandling er i vækst. Bymidterne bliver mere blandede, men der er behov for kommunen som katalysator og et samarbejde med handelslivet og grundejerne om at hjælpe omstillingen i byerne på vej.
4. Byernes attraktion som handelsbyer er bl.a. bestemt af tilstedeværelsen af kapitalkæder. I Ballerup Centret findes allerede mange kædebutikker, men der er fortsat kæder, der mangler i Ballerup Kommune. Der er behov for, at Ballerup og Bilbyen bliver markedsført og solgt godt og effektivt over for kæderne, og at der arbejdes med at finde placeringer til arealkrævende butikker, herunder særligt i udviklingszonen langs Hold-An Vej i Ballerup bymidte, som skitseret på kortet på næste side.
5. Ballerups udvikling som handelsby har ført til afmatning i de yderste handeleggader. Ballerup Kommune kan tage initiativ til at finde løsninger i samarbejde med grundejere og nuværende og fremtidige brugergrupper.



