

PANTHEON A/S

## EFFEKTER VED NYE UDVALGSVAREBUTIKKER I AFLASTNINGSOMRÅDET I BALLERUP

ADRESSE COWI A/S

Parallelvej 2

2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A249765-001

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

10.11.2022

BESKRIVELSE

Overordnet vurdering af effekter

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT

MRRR

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Gældende plangrundlag	4
4	Rollefordeling mellem bymidter og aflastningsområde	6
4.1	Eksisterende butikker	6
4.2	Mindre udvalgswarebutikker	7
4.3	Mellemstore og store udvalgswarebutikker	7
5	Effekter for eksisterende detailhandel	8
5.1	Overordnede effekter	8

## 1 Baggrund og formål

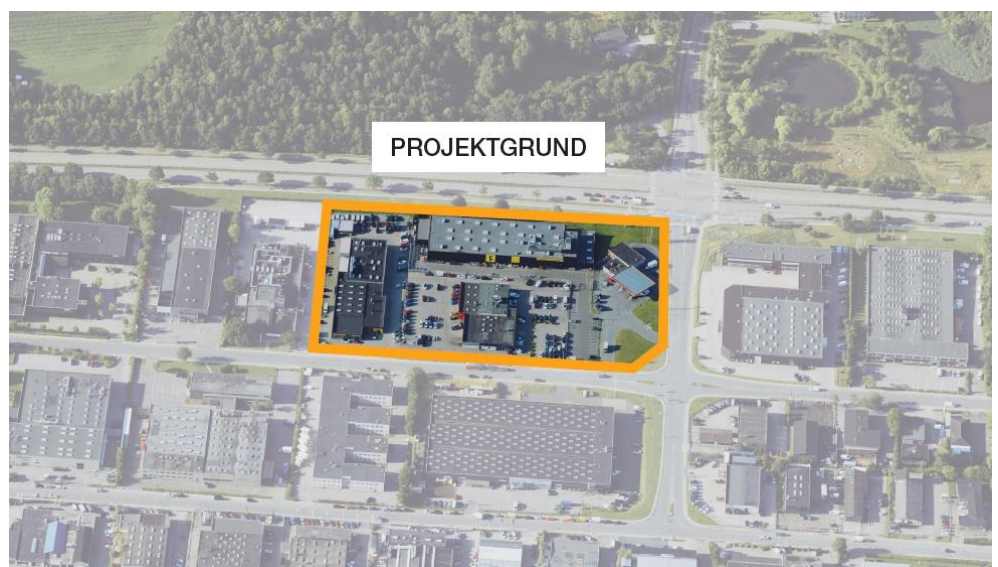
Pantheon A/S ønsker mulighed for etablering af nye udvalgswarebutikker på Tempovej i aflastningsområdet i Ballerup. Konkret er der ønske om mulighed for i alt 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til udvalgswarebutikker med en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i området på Tempovej 17, 19, 21 og 23 ved den eksisterende udvalgswarebutik Harald Nyborg.

Projektområdet fremgår af figur 1-1 og rummer foruden Harald Nyborg, som blev etableret i 2019 på Tempovej 23, også bilforhandleren Andersen & Martini på Tempovej 17-21. Bilforhandleren ønskes nedlagt for derved at skabe plads til et optimalt disponeret butiksområde med storbutikker arrangeret omkring en fælles p-plads, som også skal betjene Harald Nyborg. Der arbejdes i projektet med kæderne jem & fix, thansen, Sport 24 Outlet, Skousen og Maxi Zoo.

Detailhandelsanalysen fra 2019 viste, at handelsbalancen inkl. nethandel var på ca. 68 % for udvalgsvarer for Ballerup Kommune. Det svarer til et handelsunderskud for udvalgsvarer på ca. 32 % eller godt 335 mio. kr. Underskuddet inden for udvalgsvarer var størst inden for boligudstyr, dernæst øvrige udvalgsvarer og så beklædning. Tallene viser, at borgerne i Ballerup Kommune købte i størrelsesordenen en tredjedel af deres udvalgsvarer udenfor kommunen og på nettet. Handelsunderskuddet viser omvendt, at der er potentiale for vækst og udvikling i detailhandlen i Ballerup Kommune, hvis mere handel holdes hjemme.

Formålet med dette notat er at vurdere effekterne i hovedtræk for den eksisterende detailhandel i bymidterne i Ballerup Kommune som et bidrag til den politiske stillingtagen til igangsætning af planlægning for projektet.

Notatet indeholder en overordnet vurdering af effekterne på baggrund af viden om den eksisterende detailhandel i Ballerup Kommune og influensområdet i øvrigt, forventninger til den nye detailhandel og kendskab til branchen samt erfaringer fra lignende butiksprojekter. Efter behov kan COWI gennemføre en egentlig konsekvensvurdering på baggrund af beregninger af den forventede omsætning i den nye detailhandel, og hvorfra denne hentes.



Figur 1-1 Projektområdet på Tempovej i aflastningsområdet i Ballerup.



## 2 Datagrundlag

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

- > Detailhandelsanalyse Ballerup Kommune, 2019, COWI
- > Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet, ICP, 2018
- > Detailhandelsportalen, COWI
- > Data om forbrug og indkomst, DST
- > Data om nethandlen, DE og COWI

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

## 3 Gældende plangrundlag

Projektområdet er i den gældende kommuneplanlægning udlagt til detailhandel i form af store udvalgswarebutikker.

Mere konkret er området omfattet af et centerområde i form af et aflastningsområde. Aflastningsområdets afgrænsning, arealramme og minimumsbutiksstørrelse er fastlagt i Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fra 2018. Som grundlag for direktivet blev der udarbejdet en redegørelse for effekterne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet, ligesom direktivet blev miljøvurderet.

Direktivet blev udmøntet i Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune, som fastlægger nærmere retningslinjer for aflastningsområdet, herunder at det er hensigten at udvikle området fortrinsvist som "Ballerup Bilby", dvs. som et område med handel med fortrinsvist biler og biltilbehør samt reparation, service mv. af biler, men også med mulighed for andre store udvalgswarebutikker.

Aflastningsområdet har en geografisk afgrænsning, der omfatter rammeområderne 6.E.11-6.E.15, som vist på figur 3-1.



Figur 3-1 Aflastningsområdets afgrænsning (sort stiplede linje), projektområdets afgrænsning (sort fuldoptrukken linje) og gældende rammeområder.

For aflastningsområdet gælder jf. Kommuneplan 2020 følgende retningslinjer:

- > Der er udpeget et aflastningsområde ved Tempovej og Energivej. Aflastningsområdet er fortrinsvist forbeholdt handel med biler og biltilbehør samt reparation, service mv. af biler.
- > Der kan kun etableres større udvalgswarebutikker, som forudsætter et større opland og som efterspørger større lokaler på mere end 1.000 m<sup>2</sup>.
- > Varesortimentet må ikke i væsentlig grad omfatter tøj, sko og andre varer, som kendetegner bymidternes og bydelscentrenes udbud af udvalgsvarer.
- > Der kan ikke planlægges for dagligvarebutikker inden for aflastningsområdet.

Fastsættelse af det samlede bruttoetageareal til butikker, samt fastsættelse af maksimums- og minimum butiksstørrelser i aflastningsområdet fremgår nedenfor:

	Ramme	Maks. butiksstørrelser		Min. butiksstørrelser
	Samlet ramme til butikksformål (m <sup>2</sup> )	Dagligvarer (m <sup>2</sup> )	Udvalgsvarer (m <sup>2</sup> )	Udvalgsvarer (m <sup>2</sup> )
<b>AFLASTNINGSCENTER</b>				
<b>Ballerup Bilby</b>	<b>60.000</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>	
Rammeområde 6.E11		0	5.000	1.000
Rammeområde 6.E12		0	2.000	1.000
Rammeområde 6.E13		0	40.000	1.000
Rammeområde 6.E14		0	20.000	1.000
Rammeområde 6.E15		0	5.000	1.000

Det fremgår således af retningslinjerne, at aflastningsområdet har en arealramme på 60.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til udvalgswarebutikker, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), samt at den maksimale og minimale størrelse pr. udvalgswarebutik i aflastningsområdet er fastlagt til hhv. 40.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Det fremgår af retningslinjerne, at aflastningsområdet er tænkt som en "bilby", dvs. et område, hvor detailhandlen fortrinsvist udgøres af bilforhandlere og butikker med biludstyr. Retningslinjerne giver imidlertid mulighed for almindelige udvalgswarebutikker på over 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik, og detailhandelsanalysen fra 2019 viste, at en tredjedel af butikkerne i aflastningsområdet ikke var bilrelaterede.

Aflastningsområdet omfatter fem rammeområder, herunder rammeområde 6.E.14, som projektområdet er omfattet af. Den maksimale størrelse pr. udvalgswarebutik i nævnte rammeområde er 20.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Den allerede gældende kommuneplanlægning muliggør således 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til udvalgswarebutikker med en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i projektområdet på Tempovej.

## 4 Rollefordeling mellem bymidter og aflastningsområde

En måde at sikre, at der i et aflastningsområde ikke etableres butikker, der uden videre kan indpasses i bymidterne, og en måde at begrænse effekterne for det eksisterende handelsliv er i planlægningen at fastsætte en minimumsstørrelse for nye butikker i aflastningsområdet. Minimumsbutiksstørrelsen sikrer en væsentlig grad af rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidterne, sådan at nye butikker i aflastningsområdet i videst muligt omfang supplerer det eksisterende handelsliv i bymidterne.

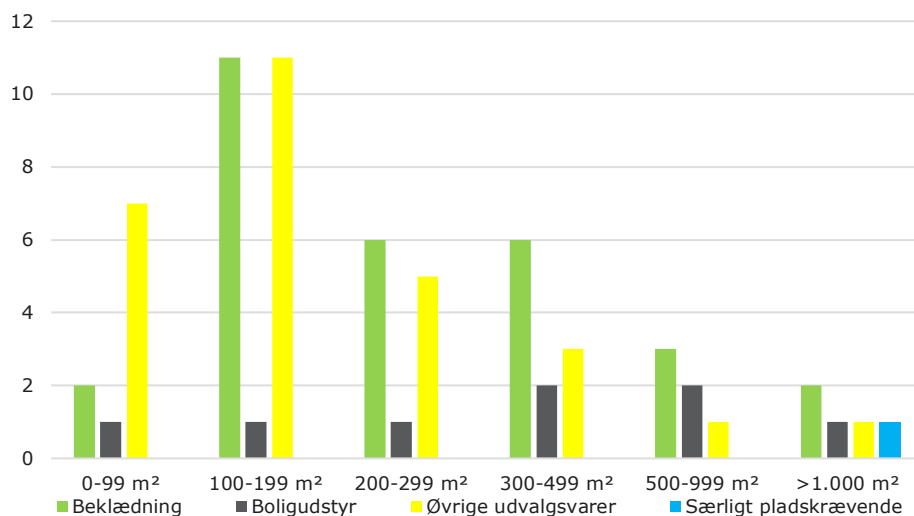
Overordnet set er der en sammenhæng mellem varetyper og butiksstørrelse - jo større og mere pladskrævende varer, jo større butik. Der er dog ikke altid entydig sammenhæng mellem udvalgswarebutikkers bruttoetageareal og graden af konkurrence mellem disse butikker og butikker i en bymidte. Brancheledningen har betydet, at der er flere kæder med særligt pladskrævende varer inden for hus, have og fritid, som også sælger beklædning, legetøj og visse dagligvarer som f.eks. rengøringsartikler.

Når udvalgswarebutikkerne er over 400-500 m<sup>2</sup>, er der typisk ikke længere helt så tydelig sammenhæng mellem butiksstørrelse og graden af konkurrence med bymidtens udvalgswarehandel. Således er der eksempler på udvalgswarebutikker med et meget stort og bredt udvalg, der er i større konkurrence med bymidtens udvalgswarehandel end udvalgswarebutikker som f.eks. dyrehandlere eller køkkenbutikker på 400-500 m<sup>2</sup>.

### 4.1 Eksisterende butikker

Udvalgswarebutikkerne i bymidterne i Ballerup Kommune var i gennemsnit knap 335 m<sup>2</sup> i 2019. Der var kun fem udvalgswarebutikker i bymidterne på mere end 1.000 m<sup>2</sup>, og der var generelt en tydelig overvægt af arealmæssigt mindre udvalgswarebutikker i bymidterne, se figur 4-1. Til sammenligning var udvalgswarebutikkerne og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper i aflastningsområdet i gennemsnit godt 1.000 m<sup>2</sup>.

Tallene vurderes i hovedtræk at være retvisende for den nuværende butiksstand.



Figur 4-1 Antal udvalgswarebutikker i bymidterne i Ballerup Kommune fordelt på størrelsesgrupper og hovedbrancher.

## 4.2 Mindre udvalgswarebutikker

Kæderne inden for beklædning og mindre øvrige udvalgswarebutikker, som sælger f.eks. personlige genstande, efterspørger typisk placeringer på de primære strøggader og ved centrale pladser i bymidterne i de større byer eller i butikcentre, dvs. lukkede centre, hvor butikkerne har kundeindgange fra fælles overdækkede gang- eller torvearealer. Disse butikker er afhængige af den kunde strøm, der findes på strøggader og i butikcentre, hvor der kan appelleres til spontane køb hos forbigående kunder.

Bymidtens kernebrancher er mindre udvalgswarebutikker, der sælger tøj, sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler eller lignende butikker, der hører naturligt til i bymidten. Varerne er først og fremmest kendetegnet ved at være mindre varer, som kan bæres på en gåtur. Mange af varerne er desuden kendetegnede ved at være personlige ting, som tøj, sko, smykker, briller, ure og kosmetik, og der er typisk synergi mellem de forskellige butikker, dvs. at kunderne besøger flere butikker på en indkøbstur, og at handel i én butik fører til anden i en anden butik.

## 4.3 Mellemstore og store udvalgswarebutikker

De mellemstore og store udvalgswarebutikker på over 400-500 m² placerer sig generelt uden for de centrale dele af bymidterne eller helt uden for bymidterne. En naturlig årsag til dette er, at det ofte er vanskeligt at indpasse store butiksenheder i en bymidte, hvor det er vanskeligt at finde plads til bygningerne og et tilstrækkeligt antal lettilgængelige p-pladser. Kæderne med de store butikker efterspørger typisk en placering i tilknytning til det overordnede vejnet, hvor der er god tilgængelighed for bilister og mulighed for at etablere mindst 20 p-pladser. Kæderne med de store udvalgswarebutikker etablerer sig derfor ofte på kanten af byerne, ved indfaldsveje og nær områder til butikker med særligt pladskrævende varer. Muligheden for samlokalisering med andre kæder inden for

samme branche vægtes også højt af kæderne. Disse butikker er afhængige af god biltilgængelighed, herunder ofte mulighed for afhentning af varer i bil med trailer. Besøgene i disse butikker er typisk planlagte.

De mellemstore og store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer sælger typisk autotilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, elektronik, værktøj, campingudstyr, haveredskaber og lignende, sportsudstyr, dyreartikler mv. Undtagelser er visse mellemstore sportsbutikker, som lokaliserer sig uden for bymidterne, og som også sælger beklædning, og mellemstore beklædningsbutikker, der oftest placerer sig i bymidterne.

## 5 Effekter for eksisterende detailhandel

Ballerup Kommune har allerede tidligere truffet beslutning om, at området kan anvendes til store udvalgswarebutikker. Lokalplanlægning for udvalgswarebutikker i projektområdet med et samlet bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup> og en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik har ingen effekter for den eksisterende detailhandel i den forstand, at projektområdet allerede i dag er kommuneplanlagt til udvalgswarebutikker på min. 1.000 m<sup>2</sup>. I praksis vil den eksisterende detailhandel dog først opleve effekter, når de nye butikker realiseres.

Effekterne af et nyt aflastningsområde afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der etableres, herunder i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i Ballerup Kommune i dag. Omsætningen afhænger også i høj grad af, hvilke typer butikker der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m<sup>2</sup> kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

### 5.1 Overordnede effekter

En konsekvensvurdering kan belyse effekterne for den eksisterende detailhandel og den samlede omsætning. Overordnet gælder, at nye udvalgswarebutikker vil øge den samlede omsætning i detailhandlen i Ballerup Kommune og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Ballerup Kommune. Dette styrker samlet set Ballerup handelsliv, men i andre byer, der har fået et større butiksområde udenfor bymidten, er der eksempler på, at det også har fået konsekvenser for bymidten.

Overordnet set er fordelene og ulemperne ved et aflastningsområde følgende:

- + Højere samlet omsætning
- + Mulighed for nye kæder
- + Borgerne kan købe varer tættere på hvor de bor, end de ellers kunne
- + Mere omsætning holdes hjemme i Ballerup Kommune
- ÷ Mindre handels- og byliv i bymidterne
- ÷ Risiko for flere tomme lokaler og lavere investeringslyst i bymidterne



### 5.1.1 Effekter i Ballerup Kommune

Det vurderes, at en del af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker hentes udenfor kommunen, men at en del af omsætningen også hentes lokalt i Ballerup Kommune.

Den del af omsætningen, som hentes i Ballerup Kommune vurderes mest at ville blive hentet fra andre butikker i aflastningsområdet og andre butikker beliggende uden for bymidterne og kun i begrænset omfang fra Ballerup, Måløv og Skovlunde bymidter.

Konkurrencen med bymidternes eksisterende udvalgswarehandel vurderes at ville blive forholdsvist begrænset grundet den væsentlige forskel i butikstyperne. Påvirkningen på bymidterne vurderes desuden at blive begrænset som følge af, at borgerne i Ballerup Kommune allerede i dag har mulighed for at købe udvalgsvarer i eksternt beliggende butiksområder.

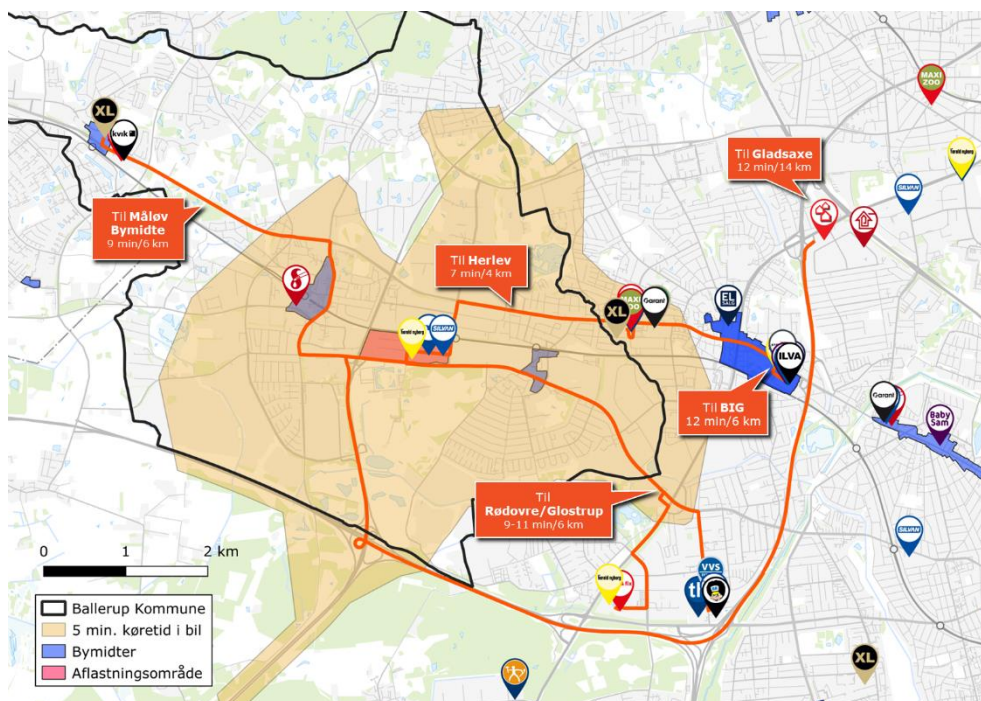
Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye aflastningsområde bliver butikker, som i forvejen findes i Ballerup Kommune, dvs. butikker, som flytter til det nye aflastningsområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskedent samlet omsætningsvækst. Flytningerne vil sandsynligvis betyde, at de pågældende butikker opnår højere omsætning, og effekterne vil på den vis være positive. Flytningerne kan dog omvendt forrykke styrkeforholdet mellem f.eks. Ballerup bymidte og aflastningsområdet, såfremt en butik flytter fra bymidten til aflastningsområdet.

### 5.1.2 Effekter uden for Ballerup Kommune

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker vil hente størstedelen af deres omsætning fra butikker inden for samme kæde eller fra lignende butikker inden for samme branche. Hvor stor en andel, der mere præcist hentes fra hhv. indenfor og udenfor Ballerup Kommune, forudsætter en nærmere konsekvensvurdering.

Den del af omsætningen, der hentes fra butikker i andre kommuner, vil både komme fra borgere i Ballerup Kommune, der ellers ville handle i butikker uden for kommunen, og borgere fra andre kommuner, der vil foretrække at handle i de nye butikker i Ballerup Kommune.

De nærmest beliggende udbudspunkter med storbutikker inden for boksbutiksegmentet fremgår af figur 5-1. Det vurderes, at de nye butikker kan bidrage til, at borgere i Ballerup Kommune afholdes fra at køre til f.eks. området med storbutikker vest for Herlev bymidte, BIG i Herlev bymidte, området med byggemarkeder i Gladsaxe samt området med storbutikker ved Jyllingevej i Rødovre og Glostrup.



Figur 5-1 Afstande og køretider til konkurrerende udbudspunkter til aflastningsområdet i Ballerup.

Endeligt vurderes det, at det større lokale udbud af fysiske butikker kan anspore nogle borgerne til i højere grad at købe udvalgsvarer i de fysiske butikker frem for på nettet, idet borgerne får adgang til et større udvalg af fysiske butikker indenfor kæder, der før ikke var repræsenteret med en lokal butik.

### 5.1.3 Effekter på længere sigt

Effekterne på længere sigt vil afhænge af udviklingen i rammebetingelserne, herunder udviklingen i privatforbruget, nethandlen, udbygninger i konkurrerende udbudspunkter og befolkningsudviklingen.

Ifølge Befolkningsprognose 2022-2035 for Ballerup Kommune vil befolkningstallet stige markant i perioden 2022-2035. En stigning i antallet af borgere i Ballerup Kommune er en stigning i kundegrundlaget, som vil bidrage til at afbøde effekterne for den eksisterende detailhandel, herunder også detailhandlen i bymidterne. Således er der f.eks. allerede etableret boliger i centralt i Ballerup bymidte på Bydammen, og der er nye boliger undervejs i Skovlunde bymidte. Den markante befolkningstilvækst vil bidrage positivt til grundlaget for handelslivet i Ballerup Kommune, og fortætningen i bymidterne vil betyde et større lokalt kundegrundlag.

Udviklingerne i rammebetingelserne er imidlertid usikre. Stigende energi- og byggepriser, den generelt stigende inflation, de stigende renter og krigen i Ukraine har medført, at mange butiksbyggeprojekter er sat på pause, at forbrugertiliden er dalet, og at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse. Det må normalt forventes, at udviklingen over en 12-årig periode vil være præget af både op- og nedgangsperioder, hvorfor der ikke kun skal lægges vægt på den

helt aktuelle situation. En vurdering af hvordan udviklingen præcist vil blive inden for en 12-årig planperiode vil derfor være usikker.

Befolkningsprognosen afsæt i kommunens boligprognose, og den kraftigere befolkningsvækst allerede fra 2022 skal ses i sammenhæng med, at der i perioden 2022-2026 forventes meget boligbyggeri. Den relativt store stigning i befolkningstallet i perioden 2022-2026 forudsætter, at de boligprojekter, der er lagt ind i befolkningsprognosen gennemføres.