

FURESØ KOMMUNE

ANALYSE AF HANDELSLIVET I FURESØ KOMMUNE

OKTOBER 2020

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.

A201393

DOKUMENTNR.

A201393-001-001

VERSION

5.0

UDGIVELSESDATO

26.10.2020

BESKRIVELSE

Detailhandelsanalyse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Om analysen	4
2	Sammenfatning	5
3	Afrapportering	8
4	Antal forretninger	9
5	Kædeforhold	15
6	Bruttoetageareal	23
7	Omsætning	27
8	Forbrug og handelsbalance	32
9	Konkurrencesituation	35
10	Effekter af COVID-19	37
11	Forbrugsgrundlag og arealbehov	42
12	Centerstruktur	52
13	SWOT-analyser	53
14	Anbefalinger	56
15	Ordforklaring	61

1 Om analysen

Furesø Kommune igangsatte i starten af 2020 en analyse af handelslivet. Analysen bidrager med viden om detailhandlen i Furesø Kommune og de kundeorienterede serviceerhverv i bymidterne i Farum og Værløse. Analysen giver anbefalinger til den fysiske planlægning for handelslivet i kommunen.

Analysens resultater sammenlignes med en detailhandelsanalyse fra 2013. Dermed kan udviklingen i detailhandlen i Furesø Kommune følges over en 7-årig periode.

I denne analyse er antallet og arealet af detailhandelsbutikker og kundeorienterede serviceerhverv samt omsætningen i disse kortlagt. Derudover er udviklingen i rammebetingelserne for handelslivet i Furesø Kommune analyseret og arealbehovet 12 år frem er beregnet. Endeligt indeholder analysen en række anbefalinger til detailhandelsplanlægningen og udviklingen af handelslivet på baggrund af analyser af bl.a. styrker og svagheder i de forskellige centerområder.

Mange forretningsdrivende er på tidspunktet for analysens udarbejdelse væsentligt udfordrede af situationen med Coronavirus. Analysen omfatter omsætnings- og forbrugstal for 2019. Derfor er analysens datagrundlag upåvirket af situationen med Coronavirus. Det betyder samtidig, at analysens resultater ikke udtrykker den aktuelle krise, som store dele af handelslivet er i, men udtrykker situationen inden og den normalisering, som forventes efter krisen.

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Furesø 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, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god. Analysen skal bidrage detailhandelsplanlægningen og som vidensgrundlag for handelslivets øvrige aktører, herunder forretningsdrivende, grundejere og centerforening.

Der skal lyde en tak til alle, der har bidraget undervejs, og en særlig tak til centerforeningerne og de forretningsdrivende for imødekommenheden under dataindsamlingen.

2 Sammenfatning

Detailhandlen i Furesø Kommune er overordnet set gået lidt frem siden 2012. Der er færre butikker, men med et lidt større areal og omsætningen og handelsbalancen er steget. Det skyldes især en vækst inden for udvalgsvarehandlen i Farum Erhvervsområde og en vækst i dagligvarehandlen uden for bymidterne. Befolkningstilvækst vil i de kommende år øge kundegrundlaget og skabe nye muligheder for vækst og udvikling i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv.

ANTAL BUTIKKER

Der er 120 butikker i Furesø Kommune, hvilket er 10 færre end i 2013. Heraf er 45 dagligvarebutikker, 63 er udvalgsvarebutikker og 12 er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Omkring 66 % af butikkerne ligger i Farum og omkring 33 % af butikkerne ligger i Værløse. Derudover er der 56 og 33 kundeorienterede serviceerhverv i hhv. Farum og Værløse Bymidte.

KÆDEFORHOLD

Godt 60 % af butikkerne i Furesø Kommune er inden for et kædesamarbejde, hvilket er lidt over niveauet i 2013. Kædeandelen er således steget ligesom på landsplan. Kædeandelen er højst på Farum Bytorv og lavere i Værløse Bymidte. Knap 80 % af de kundeorienterede serviceerhverv er uden for kædesamarbejde. Særligt inden for restauration er der mange selvstændige.

AREAL

Dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne i Furesø Kommune har et samlet areal på 42.500 m². Det er knap 1.700 m² mere end i 2013. Omkring 59 % af det samlede areal findes i Farum og omkring 41 % findes i Værløse. I Farum fylder udvalgsvarebutikkerne lidt mere end dagligvarebutikkerne, mens dagligvarebutikkerne fylder væsentligt mere end udvalgsvarebutikkerne i Værløse.

OMSÆTNING

Detailhandlen i Furesø Kommune ekskl. bilforhandlere omsatte for ca. 1,5 mia. kr. i 2019 fordelt med ca. 990 mio. kr. på dagligvarer og ca. 520 på udvalgsvarer. Den samlede årlige omsætning er i løbende priser steget med godt 100 mio. kr. eller godt 7 % siden 2012. Udviklingen dækker over, at den årlige dagligvareomsætning i løbende priser er faldet med knap 15 mio. kr. og at den årlige udvalgsvareomsætning i løbende priser er steget med godt 115 mio. kr. I hovedtræk er udviklingen karakteriseret ved, at borgerne i Furesø Kommune har holdt på pengene ift. dagligvarer, men at udvalgsvareomsætningen er steget fra et lavpunkt i 2012. Samtidig er udespisningen og omsætningen i restaurationserhvervene i Furesø Kommune sandsynligvis steget. Omsætningen i kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje i Farum og Værløse bymidter var i alt knap 90 mio. kr. i 2019.

MARKEDSANDEL

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Furesø Kommune var ca. 76 % i 2019, hvilket er højere end niveauet i 2012. Det samlede handelsunderskud ekskl. nethandel i 2019 var godt 465 mio. kr. fordelt med knap 165 mio. kr. på dagligvarer og godt 300 mio. kr. på udvalgsvarer. Udbygningerne af Farum Bytorv og en

ny dagligvarebutik mv. på Farum Hovedgade vurderes, at ville medføre stigninger i handelsbalancerne i de kommende år.

BEFOLKNINGSTILVÆKST SKABER BEHOV

Den markante befolkningstilvækst i de kommende år vil medføre et behov for flere dagligvarebutikker. Behovet for yderligere areal til udvalgsvarebutikker vil i høj grad afhænge af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen.

FASTHOLD CENTERSTRUKTUREN

Det anbefales overordnet set at fastholde centerstrukturen, der bidrager til balance mellem hensynet til en koncentration af detailhandlen i bymidterne og en lokalforsyning i de enkelte byområder. I afsnit 14.1 peges dog på en række justeringer af eksisterende centerområder ligesom planlægningen for en ny dagligvarebutik i den vestlige del af Værløse kan overvejes af hensyn til lokalforsyningen.

KONCENTRÉR KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I BYMIDTERNE

De kundeorienterede serviceerhverv har stadig større betydning for attraktiviteten af bymidterne. Det anbefales, at Furesø Kommune gennem planlægningen sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv som udgangspunkt henvises til placeringer i bymidterne, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handelsliv. Samtidig må udviklingen mod den blandede bymidte understøttes ved f.eks. at koncentrere offentlige funktioner i bymidterne og ved at skabe attraktive opholdsmuligheder.

FORTÆTNING MED BOLIGER I OG VED BYMIDTERNE

En fortætning af Farum og Værløse Bymidte med flere boliger vil øge det lokale kundegrundlag. Borgere, der bor i tilknytning til bymidterne, har en større lokal-købsandel end borgere, der bor længere væk fra butiksudbuddet. Nye boligprojekter kan også skabe muligheder for etablering af nye og mere tidssvarende lejemål til detailhandel og andre kundeorienterede erhverv ligesom boligudbygningen generelt signalerer investeringer, vækst og udvikling i Furesø Kommune.

TILTRÆK MANGLENDE KÆDEBUTIKKER

Byernes attraktion som handelsbyer er i stigende grad bestemt af tilstedeværelsen af især kapitalkæder. Kapitalkædebutikker har desuden generelt større investeringsevne end selvstændige erhvervsdrivende. En styrket indsats for at tiltrække kædebutikker kan ske som et samarbejde mellem Furesø Kommune, centerforeningen for Værløse Bymidte, grundejere, ejendomsrådgivere og kæder.

ØGET ONLINE TILSTÆDEVÆRELSE

Nethandlen er en trussel mod detailhandlen, som vi kender den, men også en mulighed. Det er vigtigt at forberede detailhandlen, især når der i Værløse Bymidte er mange mindre og selvstændige butikker. Butikker med egen netbutik står stærkere i konkurrencen, og nethandel bliver en endnu vigtigere salgskanal. Der kan være et potentiale for de mindre og selvstændige butiksdrevende i at etablere egen netbutik eller udnytte eksisterende online salgspaltformer.

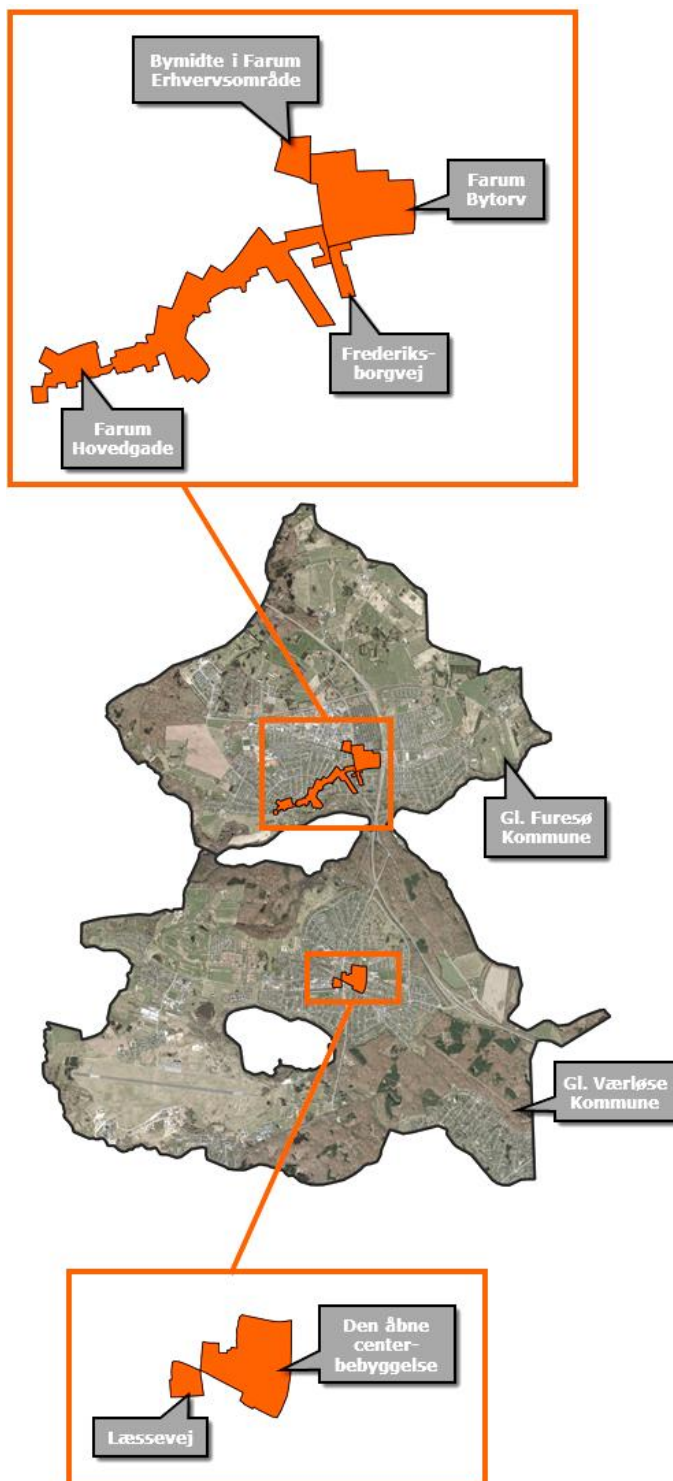
SAMARBEJDE PÅ TVÆRS AF EJENDOMSEJERE

Det spredte ejerskab i Værløse Bymidte betyder, at centerforeningen ikke har samme beslutningskompetence som f.eks. en administrator af et butikscenter

med én ejer. Der er behov for at Furesø Kommune er en tættere partner end ellers – også økonomisk. For et tættere partnerskab kan der hentes inspiration i de såkaldte business improvement districts.

3 Afrapportering

I afrapporteringen af resultaterne skelnes bl.a. mellem "Farum" og "Værløse", der i denne sammenhæng omfatter områderne svarende til gl. Farum og gl. Værløse Kommune. Værløse omfatter også Kirke Værløse, Jonstrup og dele af Hareskovby. Desuden skelnes mellem de forskellige dele af Farum og Værløse Bymidte jf. kommuneplanens centerstruktur og kortet nedenfor. "Farum Bytorv", der bl.a. omfatter butikscentret af samme navn, er ét fire delområder i Farum bymidte.



4 Antal forretninger

Der er 120 butikker i Furesø Kommune, hvilket er 10 færre end i 2013. Omkring 66 % af butikkerne ligger i Farum og omkring 33 % af butikkerne ligger i Værløse. Der er væsentligt flere udvalgs- varebutikker end dagligvarebutikker. Derudover er der 56 og 33 kundeorienterede serviceerhverv i hhv. Farum og Værløse By- midte.

ANVENDT METODE

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse i april 2020. Besigtigelserne er sup- pleret med oplysninger fra centerforeningerne og COWIs register.

DEFINITION

Se ordforklaringen sidst i rapporten for en definition af hhv. dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

4.1 Antal butikker

Der er 120 butikker i Furesø Kommune. Heraf er 45 dagligvarebutikker, 63 er udvalgsvarebutikker og 12 er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Andelen af udvalgsvarebutikker i Furesø Kommune er højere end andelen af dagligvarebutikker, hvilket især skyldes det store udbud på Farum Bytorv, der tiltrækker kunder fra uden for Farum. Mens der er væsentligt flere udvalgsvare- butikker end dagligvarebutikker i Farum, men kun lidt flere udvalgsvarebutikker end dagligvarebutikker i Værløse. Den mere ligelige fordeling mellem daglig- vare- og udvalgsvarebutikker i Værløse afspejler, at detailhandlen i Værløse i højere grad er lokalt orienteret.

76 butikker eller ca. 63 % af butikkerne i Furesø Kommune ligger i Farum, og 44 butikker eller ca. 37 % ligger i Værløse. Ud af de 76 butikker i Farum ligger 57 butikker eller ca. 75 % i Farum bymidte, og ud af de 44 butikker i Værløse ligger 34 butikker eller ca. 77 % i Værløse Bymidte. Detailhandlen i Farum og Værløse er altså i høj grad koncentreret i de to bymidter, og Farum Bytorv er det mar- kant største udbudspunkt.

Der er 12 store dagligvarebutikker og 31 mindre dagligvarebutikker i Furesø Kommune. I Farum er der 7 store dagligvarebutikker. På Farum bytorv ligger Kvickly, LIDL, Netto, Irma og Fakta. På Farum Hovedgade ligger i dag Netto og snart også en ny Rema 1000. På Regimentsvej, i den nordvestlige del af Farum, ligger også en Rema 1000. I Værløse er der ligesom i Farum 7 store dagligvare- butikker. I Værløse Bymidte ligger Kvickly, MENY og Fakta. Indtil april 2018 lå Irma overfor Kvickly. På hjørnet af Læssevej og Kirke Værløsevej, uden for den egentlige fysisk-funktionelle bymidte, men inden for bymidteafgrænsningen, lig- ger Netto, der flyttede fra Værløse Bymidte til placeringen i juli 2015. Desuden ligger Netto i Kirke Værløse og Rema 1000 har en butik i både Jonstrup og Hare- skovby. Dagligvarebutiksstrukturen i Furesø Kommune er samlet set karakteri- seret ved en koncentration af bl.a. varehuse og supermarkeder i bymidterne suppleret med enkeltstående discountbutikker spredt i de enkelte bydele.

DEFINITION

Store dagligvarebutikker er i denne sammenhæng discountbutikker, supermarkeder og varehuse med dagligvarer. Store dagligvarebutikker omfatter ikke bagere, blomsterhandlere, kiosker, apoteker og andre mindre butikker.

ANTAL BUTIKKER, 2020						
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt*	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt**
Værløse Bymidte	13	21	9	12	-	34
Læssevej	1	1	-	1	-	2
Kirke Værløse	1	-	-	-	-	1
Værløse i øvrigt	5	2	-	2	-	7
<i>Værløse i alt</i>	<i>20</i>	<i>24</i>	<i>9</i>	<i>15</i>	<i>-</i>	<i>44</i>
Farum Bytorv	15	26	13	13	-	41
Farum Hovedgade	6	7	1	6	-	13
Frederiksborgvej	3	-	-	-	1	4
Farum i øvrigt	1	6	1	5	11	18
<i>Farum i alt</i>	<i>25</i>	<i>39</i>	<i>15</i>	<i>24</i>	<i>12</i>	<i>76</i>
<i>Furesø Kommune</i>	<i>45</i>	<i>63</i>	<i>24</i>	<i>39</i>	<i>12</i>	<i>120</i>
*Ekskl. SPV. **Inkl. SPV.						

4.1.1 Udvikling i antal butikker

Antallet af butikker inkl. butikker med SPV i Furesø Kommune er faldet fra 130 til 120 i perioden 2013-2020. Antallet af butikker er faldet inden for dagligvarer og beklædning, mens antallet af butikker er steget inden for øvrige udvalgsvarer og SPV. Det samlede fald på 10 butikker, dækker således over 12 færre dagligvarebutikker, 5 færre beklædningsbutikker, men 2 yderligere øvrige udvalgsvarerbutikker og 5 yderligere butikker med SPV.

Antallet af butikker ekskl. butikker med SPV er faldet med 7 i Værløse, hvilket bl.a. dækker over 3 færre butikker i Værløse Bymidte. Antallet af butikker ekskl. butikker med SPV er faldet med 8 i Farum, hvilket bl.a. dækker over 6 færre butikker i Farum bymidte, herunder 6 færre butikker på Farum Hovedgade, hvilket til dels kan skyldes den længerevarende reovering af Farum Hovedgade. Generelt har tilsvarende udviklinger fundet sted i mindre og mellemstore byer i hovedstadsområdet. Strukturudviklingen i udvalgsvarerhandlen i hovedstadsområdet går fortsat mod en koncentration i de største udbudspunkter. Med første fase af udbygningen af Farum Bytorv øges antallet af butikker med ca. 15-20 butikker. Sker udvidelsen inden for en kort tidshorisont, er det sandsynligt, at antallet af butikker i Furesø Kommunes dermed bringes op på et niveau som omkring år 2006.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER, 2013-2020					
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt ekskl. SPV
Værløse Bymidte	-2	-1	-1	0	-3
Læssevej	+1	0	-	0	+1
Kirke Værløse	0	-	-	-	0
Værløse i øvrigt	-3	-1	-	-1	-4
<i>Værløse i alt</i>	-4	-3	-1	-2	-7
Farum Bytorv	+1	+1	0	+1	+2
Farum Hovedgade	-6	-1	0	-1	-7
Frederiksborgvej	0	-1	-1	-	-1
Farum i øvrigt	-3	+1	-3	+4	-2
<i>Farum i alt</i>	-8	0	-4	+4	-8
<i>Furesø Kommune</i>	-12	-3	-5	+2	-15

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER I FURESØ KOMMUNE, 2006-2013-2019				
År	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt ekskl. SPV	SPV
2006	51	79	130	*
2013	57	66	123	7
2020	45	63	108	12
*Ingen data.				

4.2 Antal kundeorienterede serviceerhverv

Der er 89 kundeorienterede serviceerhverv i Farum og Værløse Bymidter tilsammen fordelt med 56 eller ca. 63 % i Farum bymidte og 33 eller ca. 37 % i Værløse Bymidte. Fordelingen af kundeorienterede serviceerhverv på de to bymidter svarer dermed til fordelingen af butikker på de to byer.

Ud af de 56 kundeorienterede serviceerhverv i Farum bymidte ligger 16 på Farum Bytorv, og ud af de 33 kundeorienterede serviceerhverv i Værløse Bymidte ligger 31 i den åbne centerbebyggelse.

De kundeorienterede serviceerhverv fordeler sig med 31 % inden for restauration, 20 % inden for personlig pleje, 11 % inden for bank og ejendomsmæglere, 19 % inden for sundhed, 9 % inden for kultur og fritid og 9 % inden for andre brancher.

I de fleste bymidter er restauranter, caféer og lignende samt frisører, saloner og lignende de dominerede typer serviceerhverv. Det er også tilfældet Farum og

Værløse. Her er branchen sundhed dog også repræsenteret med et forholdsvis stort antal læger, behandlere og lignende.

ANVENDT METODE

I forbindelse med besigtigelsen i april 2020 blev kundeorienterede serviceerhverv i Farum og Værløse bymidte kortlagt.

Størstedelen af de kundeorienterede serviceerhverv, der er registreret, er forretninger, der fungerer på samme vilkår som butikker, dvs. at de har fysiske lokaler, faste åbningstider, salg af services til private kunder, adgang for alle til at købe – også uden medlemskab og uden tidsbestilling samt salg til alle kunder uden fast kundekartotek.

Kundeorienterede serviceerhverv, der indgår i analysen er:

- > Restauration: Pizzeria, café, bar, sushi-restaurant mv.
- > Personlig pleje: Frisør, neglesalon, solcenter mv.
- > Kultur og fritid: Biograf, bibliotek, museum mv.
- > Hotel og lignende: Hotel, vandrehjem, feriecenter mv.
- > Bank og ejendomsmægler
- > Sundhed: Læger, tandlæger, sundhedshus mv.

Eksempler på funktioner, der ikke indgår i analysen:

- > Sportsklubber, private foreninger mv.
- > Offentlige institutioner som børnehaver, skoler, rådhus mv.
- > Liberale erhverv som rådgivende ingeniører, advokater mv.

KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I BYMIDTERNE, 2020

Hovedbranche	Farum bymidte	Farum Bytorv	Værløse bymidte	I alt
Restauration	16	3	12	28
Personlig pleje	13	3	5	18
Bank og ejendomsmægler	6	1	4	10
Sundhed	12	4	5	17
Kultur og fritid	3	3	5	8
Andet	6	2	2	8
<i>I alt</i>	56	16	33	89

Farum Bytorv er omfattet af Farum bymidte.

4.2.1 Udvikling i antal kundeorienterede serviceerhverv

I 2013 blev der kortlagt i alt 41 kundeorienterede serviceerhverv ekskl. enheder inden for sundhed på Farum Bytorv og i Værløse Bymidte, mens der blev kortlagt 40 i foråret 2020. Antallet i de to områder er dermed stort set uændret.

Som led i denne analyse er de kundeorienterede serviceerhverv desuden registreret i de øvrige dele af Farum bymidte, og der er registreret enheder inden for branchen sundhed. Det er ikke muligt at følge udviklingen over tid inden for Farum bymidte som helhed, ligesom der heller ikke foreligger tal for antal enheder i 2013 inden for sundhed. Det vurderes dog sandsynligt, at antallet af kundeorienterede serviceerhverv i Furesø Kommune samlet set er steget, da dette har været udviklingen på landsplan.

UDVIKLING I ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV, 2013-2020						
Hovedbranche	Farum Bytorv		Værløse bymidte		I alt	
	2013	2020	2013	2020	2013	2020
Restauration	4	3	11	12	15	15
Personlig pleje	1	3	7	5	8	8
Bank og ejendomsmægler	1	1	5	4	6	5
Sundhed	*	4	*	5	*	9
Kultur og fritid	4	3	3	5	7	8
Andet	3	2	3	2	6	4
<i>I alt ekskl. sundhed</i>	12	12	29	28	41	40
*Ikke kortlagt.						

4.2.2 Generel udvikling

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

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

tidligere og bidrager mere til bylivet. Det kan formentlig forventes, at især konceptrestauranterne kommer til at fylde mere i bybilledet fremover.

Motion, sundhed og skønhed er i stærk vækst og har også sat sit præg på byer og bymidter. Der er ikke samlede tal for væksten i hele branchen, men antallet af fitnesscentre i Danmark er ifølge Facilitetsdatabasen.dk steget uafbrudt og næsten fordoblet til over 800 kommercielle centre i perioden 2010-2018. Fitnesscentre er blot ét eksempel. Der er vækst over et bredt felt af forretninger, som baserer sig på kroppens sundhed, skønhed og velvære. Speciallæger, fysioterapeuter, kiropraktikere, alternative behandlere, terapeuter, frisører, skønhedsklinikker, tatovører mv. er andre eksempler. De ændrede vaner og efterspørgselsmønstre viser sig ikke kun som nye virksomheder. De senere år er motion flyttet ud i byerne og naturen, og aktive motionister fylder i dag mere i gadebilledet.



Værløse Bio & Café.

5 Kædeforhold

Godt 60 % af alle butikker i Furesø Kommune er inden for et kædesamarbejde, hvilket er lidt over niveauet i 2013. Kædeandelen er således steget ligesom på landsplan. Kædeandelen er højst på Farum Bytorv og lavere i Værløse Bymidte. Knap 80 % af de kundeorienterede serviceerhverv er uden for kædesamarbejde. Særligt inden for restauration er der mange selvstændige.

DEFINITION

Kædeforretninger er her defineret som forretninger, der er del af kapitalkæder, frivillige kæder og franchisekæder med mindst fire forretninger.

- > Kapitalkæder: Flere forretninger ejes af samme person eller selskab.
- > Frivillige kæder: En række forretningsdrivende fra samme branche har et organiseret samarbejde om fælles indkøb eller markedsføring.
- > Franchisekæder: En franchisegiver stiller et fuldt butikskoncept til rådighed for en franchisetager mod royalties. Franchisegiver udstikker retningslinjer for indkøb, markedsføring, butiksindretning m.m., mens franchisetager varetager driften.

Mens andelen af nærbutikker og mindre specialbutikker som slagtere, bagere, boghandlere, isenkræmmere og lignende udenfor kædesamarbejde på landsplan fortsat er faldende, så er andelen af store butikker inden for et kædesamarbejde fortsat stigende.

Antallet af forretninger med tilknytning til kapitalkæder er normalt udtryk for forretningsbestandens samlede attraktion og styrke i oplandet. Kædeforretningerne appellerer til en bredere forbrugerskare og tiltrækker normalt kunder fra et større opland end de uafhængige forretninger. Andelen af kapitalforretninger kan også ses som udtryk for, i hvilket omfang en by er mål for udefrakommende investeringer fra centralt styrede kæder.

Samtidig er det også vigtigt for en handelsby, at de centralt styrede og forholdsvis ensartede kapitalkædeforretninger suppleres af forretninger i frivillige kæder og uden for kædesamarbejde, som bidrager til variation og specialisering i forretningsudbuddet, bidrager til uventede oplevelser og giver handelsbyen identitet. Mens kapitalkæderne typisk har et større udvalg og mere fleksible bytteordning, er de selvstændige forretningsdrivende ofte bedre til at tilpasse forretningen til lokale forhold.

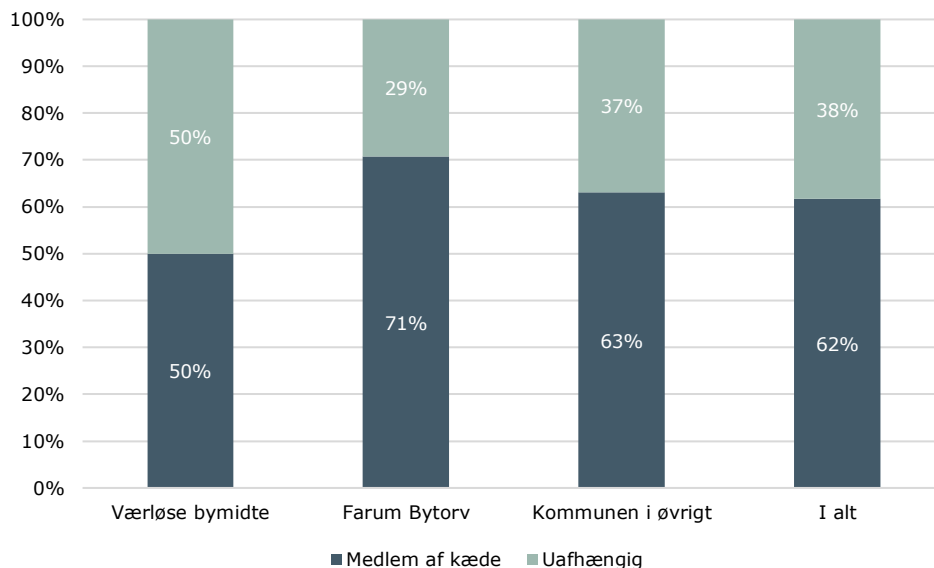
5.1 Kædeforhold i detailhandlen

Andelen af kædebutikker i Furesø Kommune er 63 %. Andelen er med 71 % noget højere på Farum Bytorv end i de øvrige dele af kommunen, herunder Værløse Bymidte, hvor andelen er 50 %.

Til sammenligning var kædeandelen i Lyngby-Taarbæk Kommune ca. 59 % i 2018, og kædeandelen var 43 % i Gladsaxe Kommune i 2017. Kædeandelen på Farum Bytorv er lavere end i f.eks. Lyngby Storcenter, Ballerup Centret og BIG i

Herlev, hvor kædeandelen er hhv. 77 %, 85 % og 100 %, men højere end kædeandelen på 46 % for Egedal Centret, hvilket kan være udtryk for, at Farum Bytorv set i en regional sammenhæng er et mellemstort center, der er udsat for et konkurrencepres fra de større butikscentre i hovedstadsområdet. Strukturudviklingen i hovedstadsområdet går mod en koncentration af udvalgsvarerhandlen i de største centre, og med udvidelsen af Farum Bytorv er det sandsynligt, at kædeandelen øges.

Kædeandelen i Værløse Bymidte er kun 50 %, hvilket udtrykker en kædeandel på 64 % for dagligvarer og 40 % for udvalgsvarer. Overvægten af butikker uden for kædesamarbejde i Værløse Bymidte betyder, at bymidten skiller sig ud fra mængden, men betyder samtidig, at butikkerne ikke i samme grad appellerer til den brede forbrugerskare. Den forholdsvis lave kædeandel er derfor både en styrke og en svaghed.



5.1.1 Udvikling i kædeandel

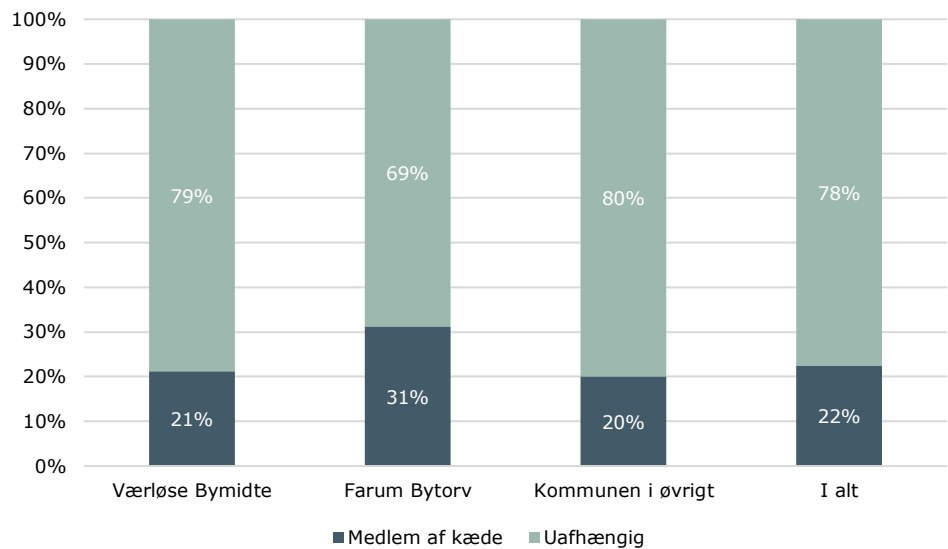
Kædeandelen for Furesø Kommune er steget med 3 %-point siden 2013, og har dermed fulgt udviklingen på landsplan. Stigningen dækker dog over modsatrettede udviklinger i de forskellige områder i Furesø Kommune. Kædeandelen er således steget fra 69 % til 71 % for Farum Bytorv og fra 45 % til 63 % for kommunen i øvrigt, mens den er faldet fra 57 % til 53 % for Værløse Bymidte. I samme perioden er antallet af butikker steget med 2 på Farum Bytorv, faldet med 15 i Furesø Kommune og faldet med 2 i Værløse Bymidte.

Stigningen i kædeandelen for Farum Bytorv kan være udtryk for at Farum Bytorv fortsat er en attraktiv lokalitet for kæderne trods en skærpet konkurrencesituation i hovedstadsområdet, mens faldet i kædeandelen for Værløse Bymidte kan være udtryk for modsatte situation.

5.2 Kædeforhold i de kundeorienterede serviceerhverv

Kædeandelen for kundeorienterede serviceerhverv i Furesø Kommune er ca. 22 %, hvilket er betydeligt lavere end for detailhandlen, men på niveau med andelen inden for de kundeorienterede serviceerhverv generelt.

Der er dog store forskelle inden for de forskellige hovedbrancher. Således er næsten alle forretninger i Furesø Kommune inden for restauration uafhængige, mens alle banker og ejendomsmæglere er inden for kædesamarbejde. Som for detailhandlen er kædeandelen højst for Farum Bytorv og lavere for de øvrige dele af kommunen.



Den højeste kædeandel i Furesø Kommunes findes i butikscentret Farum Bytorv, der er omfattet af et delområde af samme navn i Farum bymidte.

5.3 Mulighed for at tiltrække kædebutikker

Der er muligheder for at tiltrække en række kæder inden for discount- og boks-butiksegmenterne til Farum og Værløse. Potentialet er størst på placeringer ved det overordnede vejnet, herunder i Farum Erhvervspark og på Farum Bytorv, men også i Værløse bymidte er der muligheder.

ANVENDT METODE

Mulighederne og begrænsningerne for at tiltrække kædebutikker til Furesø Kommune er vurderet på baggrund af COWIs erfaringer lignende analyser og samtaler med erhvervsmæglere, projektudviklere, detailhandelseksperter og butikskæder.

5.3.1 Kædernes etableringskrav

Som udgangspunkt er det mest hensigtsmæssigt, at handelslivet koncentrerer sig få udbudspunkter i form af bymidterne. Store butikker kan dog ikke uden videre indpasses i de tætbebyggede bymidter, og mindre kædebutikker inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer søger oftest mod de større byer.

I Furesø Kommune er det først og fremmest Farum, der matcher mange af kædernes etableringskrav. Med udvidelserne af Farum Bytorv er det forventningen, at der tiltrækkes flere kæder til Farum. Selvom kundegrundlaget i Værløse inkl. opland er købestærkt og forholdsvis stort, så betyder de korte afstande til større centre og den manglende synlighed fra det overordnede vejnet, at Værløse Bymidte kun matcher en del af kædernes etableringskrav.

MINDRE UDVALGSVAREBUTIKKER

Kæderne inden for beklædning efterspørger typisk placeringer på de primære strøggader og ved centrale pladser i bymidterne i de større byer eller i butikscentre. Med et indbyggertal på knap 13.000 borgere er det lokale kundegrundlag i Værløse forholdsvis stort, men køretiderne på kun ca. 10 og 15 min i bil til hhv. Farum Bytorv og Ballerupcentret betyder, at afstandene til konkurrerende udbudspunkter er korte.

De adspurgte aktører vurderer, at Værløse bymidte i sin nuværende form ikke er attraktiv nok for størstedelen af kædebutikkerne inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, som typisk placerer sig i bymidterne. Udover førnævnte faktorer spiller også lejeniveauet en rolle.

MELLEMSTORE OG STORE UDVALGSVAREBUTIKKER

De mellemstore og store udvalgsvarebutikker på over 400 m² placerer sig generelt uden for de centrale dele af bymidterne eller 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 etablere 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 i størrelsesordenen 20 p-pladser. Kæderne med de store udvalgsvarebutikker etablerer sig derfor ofte på kanten af byerne, ved indfaldsveje og nær områder til butikker med SPV. Muligheden for samlokalisering med andre kæder inden for samme branche vægtes også højt af kæderne.

De adspurgte aktører vurderer, at indpasningen af nybyggeri til mellemstore og store udvalgswarebutikker, forudsætter større, mere fundamentale ændringer i Værløse bymidte.

STORE DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarekæderne vægter både et stort lokalt opland og en placering ved det overordnede vejnet højt ved placering af butikker i byer som Værløse.

Til en ny, gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m² ønsker kæderne typisk ca. 70 parkeringspladser med en bredde på 280 cm og med en disponering, der giver god manøvreplads. Det høje antal parkeringspladser, som overstiger de kommunale parkeringsnormer, skyldes nødvendigheden af at kunne tilbyde nok parkering i spidsbelastningsperioderne. Kunderne efterspørger desuden lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, når man kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken og ud mod vejen og byrummet. En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200-1.500 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal mv. Hertil kommer evt. servicevej og grønne forarealer.

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

5.3.2 Fortætning med andre funktioner end detailhandel

Samtlige adspurgte aktører vurderer, at markedet for udvalgswarebutikker i Værløse bymidte er mættet og vurderer, at det er usandsynligt, at der bliver behov for flere kvadratmeter til udvalgswarebutikker i bymidten. Flere aktører peger på, at der snarere er behov for en koncentration af detailhandlen på et mindre område i bymidten, så der opnås større synergi mellem butikkerne.

Der er enighed om, at der er et væsentligt større potentiale for at tiltrække flere kundeorienterede serviceerhverv end butikker til bymidten. For at skabe plads til kundeorienterede serviceerhverv opfordrer en aktør til, at det overvejes i planlægningen at tillade andre anvendelser end detailhandel i stueetagen i de mere sekundære dele af bymidten, hvilket omfatter f.eks. den nordligste del af bymidten.

En aktør gør opmærksom på, at markedet i Værløse for spisesteder inden for take-away og lignende er mættet, men at der formegentlig mangler et udbud af restauranter inden for en højere prisklasse.

Også fortætning med boliger over stueetagen vurderes som et mere realiserbart alternativ end flere butikker. Samtlige aktører vurderer, at boligfortætning er en del af fremtiden for Værløse bymidte. Flere aktører påpeger dog, at boligfortætning ikke må ske på bekostning af parkering i terræn, som er et afgørende aktiv for detailhandlen. En aktør vurderer desuden, at selvom boligfortætning med

f.eks. 300 nye boliger vil skabe et øget kundegrundlag, så vil det ikke få afgørende betydning for handelslivet.

5.3.3 Kædeliste for Værløse

Med udvidelsen af Farum Bytorv er det forventningen, at der tiltrækkes flere kædebutikker. Der er tilsvarende behov for en indsats, hvis der skal tiltrækkes kædebutikker til Værløse. Der er identificeret godt 60 kæder, der i nogen grad er chance for at tiltrække til Værløse. De identificerede kæder omfatter knap 20 dagligvarekæder og godt 40 kæder inden for øvrige udvalgsvarer og SPV. Der er kun identificeret enkelte beklædningsbutikker.

ANVENDT METODE

På baggrund af en gennemgang af butikskæderne, som er aktive i Danmark, er det kortlagt hvilke kæder, der har butik i Værløse og i omkringliggende byer. For de godt 270 kæder, som ikke har butik i Værløse, er det vurderet, om det er muligt at tiltrække den pågældende kæde til Værløse. Listen på de næste sider omfatter de kæder, der er størst chance for at tiltrække til Værløse. Listen omfatter både kæder, der er konkret viden om, ønsker at etablere sig i Værløse, og kæder, som det er mere usikkert, om det vil være muligt at tiltrække.

Kædenavn	Branche	Farum	Ballerup	Herlev	Bagsværd	Stenløse	Anden by i opland
ALDI	Dagligvarer	nej	ja	nej	ja	nej	
Autobixen	Biludstyr	nej	nej	nej	nej	nej	
BabySam	Børneudstyr	nej	nej	ja	nej	nej	
Beckers	Farvehandel	nej	nej	nej	nej	nej	
Beckmann	Farvehandel	nej	nej	nej	nej	nej	
Bo Grønt	Plantecenter	nej	nej	nej	nej	nej	
Botex	Boligtekstil	nej	ja	nej	nej	nej	
Buddy Legetøj	Legetøj	nej	nej	nej	nej	nej	
Bygma	Byggecenter	nej	nej	ja	nej	nej	
Circle K	Kiosk	ja	ja	ja	nej	nej	Måløv
Cykelstyrken	Cykler	nej	nej	nej	nej	nej	Skovlunde
Din Tøjmand	Tekstil	nej	nej	ja	ja	nej	
Drømmeland	Møbler	nej	nej	nej	ja	nej	
Dyrup Farvehandler	Farvehandel	nej	nej	nej	nej	nej	
EL Plus	Elektronik	nej	nej	nej	nej	nej	
EL Salg	Elektronik	nej	nej	ja	nej	nej	
Expert	Elektronik	nej	nej	nej	nej	nej	
Flügger Farver	Farvehandel	ja	nej	nej	nej	ja	Måløv
Fokus på dyr	Dyrehandel	nej	nej	nej	nej	ja	
Fri Bike Shop	Cykler	ja	nej	ja	nej	nej	
Garant	Boligtekstil	nej	nej	ja	nej	nej	
Go On	Kiosk	nej	nej	ja	nej	nej	
GolfStore	Sport og fritid	nej	nej	nej	nej	nej	Smørum
Guldbageren	Bager	nej	nej	nej	nej	nej	
Helsam	Helsekost	nej	ja	nej	nej	nej	
Helsemin	Helsekost	nej	nej	nej	nej	nej	
Holte Vinlager	Vinhandler	nej	ja	nej	nej	nej	
Intersport	Sport og fritid	nej	ja	nej	nej	nej	
Irma	Dagligvarer	ja	nej	nej	ja	nej	
jem & fix	Byggemarked	nej	nej	ja	nej	nej	Måløv
Jupiter	Cykler	nej	nej	ja	nej	nej	
Jysk	Boligtekstil	ja	ja	ja	nej	nej	
Konditor Bager	Bager	ja	nej	nej	nej	nej	
Kop & Kande	Isenkræmmer	nej	nej	ja	nej	nej	

Kædenavn	Branche	Farum	Ballerup	Herlev	Bagsværd	Stenløse	Anden by i opland
Lege-Kæden	Legetøj	ja	nej	nej	ja	nej	
LIDL	Kolonial	ja	ja	ja	ja	nej	
Louis Nielsen	Optiker	ja	ja	ja	nej	nej	
Lysmesteren	Elektronik	nej	nej	nej	nej	nej	
Mad med Mere	Slagter	ja	nej	nej	nej	nej	
Maling.dk	Farvehandel	nej	nej	nej	nej	nej	
Maxi Zoo	Dyrehandel	ja	nej	ja	nej	nej	
Mr.	Tekstil	ja	ja	nej	nej	nej	
My Home	Møbler	nej	nej	nej	nej	nej	
Hjemme Hos	Møbler	nej	nej	nej	nej	nej	
Møblér	Møbler	nej	nej	nej	nej	nej	
Nyt Syn	Optiker	ja	nej	nej	nej	ja	
OK Plus	Kiosk	nej	ja	nej	nej	nej	
Panasonic Center	Elektronik	nej	nej	nej	nej	nej	
Peter Beier Chokolade	Konfektur	nej	nej	nej	ja	ja	
Petworld	Dyrehandel	nej	nej	ja	nej	nej	
Profil Optik	Optiker	ja	ja	ja	ja	ja	
punkt1	Hårde Hvidevarer	nej	nej	nej	nej	nej	
RedOffice	Kontorforsyning	nej	nej	nej	nej	nej	
Rema 1000	Kolonial	ja	ja	ja	nej	nej	
Sadolin Farveland	Farvehandel	nej	nej	nej	nej	nej	
Shell	Kiosk	nej	ja	nej	nej	nej	
Skjold Burne	Vinhandler	nej	ja	nej	nej	ja	
Støvsugerbanden	Elektronik	nej	nej	nej	nej	nej	
thansen	Biludstyr	nej	nej	ja	nej	ja	
Thiele	Optiker	ja	ja	ja	nej	nej	
Vinspecialisten	Vinhandler	nej	nej	nej	nej	nej	
Ønskebørn	Børneudstyr	nej	nej	nej	nej	nej	
7eleven	Kiosk	ja	ja	ja	ja	ja	

6 Bruttoetageareal

Dagligvare- og udvalgswarebutikkerne i Furesø Kommune har et samlet areal på 42.500 m². Det er knap 1.700 m² mere end i 2013. Omkring 59 % af det samlede areal findes i Farum og omkring 41 % findes i Værløse. I Farum fylder udvalgswarebutikkerne lidt mere end dagligvarebutikkerne, mens dagligvarebutikkerne fylder væsentligt mere end udvalgswarebutikkerne i Værløse.

ANVENDT METODE

For hver aktiv forretning er bruttoetagearealet registreret. Tomme lejemål, der tidligere har været anvendt til detailhandel eller kundeorienteret service, indgår ikke i opgørelsen. For kundeorienterede serviceerhverv er arealet kun registreret for restauration og personlig pleje.

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

For ca. 85 % af forretningerne er bruttoetagearealet oplyst direkte af den forretningsdrivende eller centerforening i april 2020. I de resterende tilfælde er bruttoetagearealet vurderet på baggrund af oplysninger i BBR og opmåling på luftfoto.

Kortlægningen er udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning for detailhandel – især for mindre områder – gennemføres en opdatering.

6.1 Bruttoetageareal af detailhandel

Detailhandlen i Furesø Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 59.850 m². Arealet fordeler sig med ca. 24.200 m² på dagligvarebutikker, ca. 5.450 m² på beklædningsbutikker, ca. 12.850 m² på øvrige udvalgswarebutikker og ca. 17.350 m² på butikker med SPV.

Dagligvarebutikkerne optager dermed knap 40 % af det samlede areal og fylder mere end hhv. udvalgswarebutikkerne og butikkerne med SPV. Alene de 14 store dagligvarebutikker jf. afsnit 4.1 optager ca. 33 % af det samlede areal. Til sammenligning optager de 12 butikker med SPV ca. 29 % af det samlede areal.

BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2020						
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt*	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt**
Værløse Bymidte	7.650	5.000	2.350	2.650	-	12.650
Læssevej	950	150	-	150	-	1.100
Kirke Værløse	800	-	-	-	-	800
Værløse i øvrigt	2.000	400	-	400	-	2.400
<i>Værløse i alt</i>	<i>11.400</i>	<i>5.550</i>	<i>2.350</i>	<i>3.200</i>	-	<i>17.000</i>
Farum Bytorv	9.100	5.800	2.650	3.150	-	14.900
Farum Hovedgade	2.200	1.050	50	1.000	-	3.300
Frederiksborgvej	450	-	-	-	950	1.400
Farum i øvrigt	1.000	5.900	400	5.500	16.400	23.250
<i>Farum i alt</i>	<i>12.750</i>	<i>12.750</i>	<i>3.100</i>	<i>9.650</i>	<i>17.350</i>	<i>42.850</i>
<i>Furesø Kommune</i>	<i>24.200</i>	<i>18.300</i>	<i>5.450</i>	<i>12.850</i>	<i>17.350</i>	<i>59.850</i>

Bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m².
*Ekskl. arealet af butikker med SPV. **Inkl. arealet af butikker med SPV.

6.1.1 Udvikling i bruttoetagearealet

Det samlede areal af dagligvare- og udvalgsvarebutikker i Furesø Kommune er steget med ca. 1.650 m² eller ca. 4 % i perioden 2013-2020. Den samlet set begrænsede stigning dækker dog over større ændringer inden for de enkelte hovedbrancher. Dagligvarebutiksarealet er således faldet med ca. 3.000 m² mens udvalgsvarebutiksarealet er øget med ca. 4.700 m². Den samlet set begrænsede stigning dækker også over større ændringer i de forskellige dele af kommunen. I Værløse Bymidte og på Farum Hovedgade er arealet reduceret væsentligt, mens arealet er øget væsentligt på Farum Bytorv og uden for bymidten i Farum.

Derudover er arealet af butikker med SPV øget med ca. 8.750 m². Den markante stigning i areal af butikker med SPV er sket i en periode, hvor antallet butikker med SPV er steget fra 7 til 12.

Ses på udviklingen efter 2003 har bruttoetagearealet været stigende både i perioden 2003-2010 og 2010-2020.

UDVIKLING I BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2013-2020					
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Værløse Bymidte	-2.450	0	0	0	-2.450
Læssevej	+950	-150	-	-150	+800
Kirke Værløse	0	-	-	-	0
Værløse i øvrigt	+700	+100	-	+100	+800
<i>Værløse i alt</i>	<i>-800</i>	<i>-50</i>	<i>0</i>	<i>-50</i>	<i>-800</i>
Farum Bytorv	+1.150	+1.250	+700	+550	+2.400
Farum Hovedgade	-2.100	-450	-50	-400	-2.500
Frederiksborgvej	-250	-400	-400	-	-650
Farum i øvrigt	-1.000	+4.300	-200	+4.500	+3.300
<i>Farum i alt</i>	<i>-2.200</i>	<i>+4.700</i>	<i>+50</i>	<i>+4.650</i>	<i>+2.500</i>
<i>Furesø Kommune</i>	<i>-3.000</i>	<i>+4.650</i>	<i>+50</i>	<i>+4.600</i>	<i>+1.650</i>

Bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m². Ekskl. arealet af butikker med SPV.

UDVIKLING I BRUTTOETAGEAREAL I FURESØ KOMMUNE I M ² , 2003/2005-2013-2020			
År	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
2003/2005	21.400	14.400	35.800
2013	26.500	14.300	40.800
2020	23.500	18.950	42.500

Data for 2003 og 2005 er baseret på detailhandelsanalyser for Værløse Kommune (2003) og Farum Kommune (2005).

6.2 Bruttoetageareal af kundeorienterede serviceerhverv

De kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje i Farum og Værløse Bymidter havde i april 2020 et samlet bruttoetageareal på ca. 5.400 m² fordelt med ca. 3.050 m² i Farum bymidte og ca. 2.250 m² i Værløse Bymidte.

Der er over 50 % flere forretninger inden for restauration end inden for personlig pleje, hvilket også kommer til udtryk i arealfordelingen. Forretningerne inden for restauration optager således væsentlig mere plads.

Forretningerne inden for restauration og personlig pleje havde desuden et gennemsnitligt bruttoetageareal på hhv. godt 140 m² og ca. 80 m².

BRUTTOETAGEAREAL AF KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I M ² , 2020			
Område	Restauratation	Personlig pleje	I alt
Farum bymidte	2.250	850	3.050
Værløse Bymidte	1.600	650	2.250
Furesø Kommune	3.950	1.450	5.400

De samlede bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m².



Værløse bymidte.

7 Omsætning

Detailhandlen i Furesø Kommune ekskl. bilforhandlere omsatte for ca. 1,5 mia. kr. i 2019 fordelt med ca. 990 mio. kr. på dagligvarer og ca. 520 på udvalgsvarer. Den samlede årlige omsætning er i løbende priser steget med godt 100 mio. kr. eller godt 7 % siden 2012. Udviklingen dækker over, at den årlige dagligvareomsætning i løbende priser er faldet med knap 15 mio. kr. og at den årlige udvalgsvareomsætning i løbende priser er steget med godt 115 mio. kr.

ANVENDT METODE

For hver forretning er omsætningen, dvs. salg af varer til private inkl. moms, registreret for det seneste hele regnskabsår, dvs. 2019.

Oplysninger om omsætning er indsamlet direkte fra den forretningsdrivende. Grundet nedlukningen som følge af Corona, er indsamlingen af data fra de forretningsdrivende sket telefonisk. For ca. 60 % af forretningerne er omsætningen oplyst direkte af den forretningsdrivende. Hvis den forretningsdrivende ikke har ønsket at oplyse omsætningen, er den vurderet af COWI på baggrund af en besigtigelse. De oplyste og vurderede omsætningstal er sammenholdt med COWIs nøgletal fra andre analyser.

For butikker, der vurderes at have aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen fra butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareomsætning. Omsætningen i varehuse er fordelt på hovedbrancher.

SVARPROCENTER FOR OMSÆTNING			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Kundeorienteret service
Farum Bytorv	60 %	58 %	
Farum bymidte			69 %
Værløse Bymidte	50 %	59 %	47 %
Kommunen i øvrigt	67 %	50 %	
<i>Furesø Kommune</i>	<i>56 %</i>	<i>57 %</i>	<i>61 %</i>

7.1 Omsætning i detailhandel

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for ca. 1.507 mio. kr. i 2019. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 988 mio. kr. eller ca. 66 %, og udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 519 mio. kr. eller ca. 33 %. Den øvrige udvalgsvareomsætning var 3-4 gange så stor som

beklædningsomsætningen, og kan ikke oplyses grundet anonymitetshensyn. Omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer, som er betydelig set ift. den øvrige omsætning, kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.

Detailhandlen på Farum Bytorv omsatte for ca. 510 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 342 mio. kr. på dagligvarer og ca. 168 mio. kr. på udvalgsvarer, hvilket samlet set er ca. 34 % af omsætningen i Furesø Kommune. Detailhandlen i Værløse Bymidte inkl. Læssevej omsatte for ca. 428 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 299 mio. kr. på dagligvarer og ca. 129 mio. kr. på udvalgsvarer, hvilket samlet set er ca. 28 % af omsætningen i Furesø Kommune. Detailhandlen i kommunen i øvrigt omsatte for ca. 567 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 346 mio. kr. på dagligvarer og ca. 223 mio. kr. på udvalgsvarer.

OMSÆTNING I MIO. KR., 2019					
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Værløse Bymidte	299	129	47	77	381
Farum Bytorv	342	168	68	99	510
Kommunen i øvrigt	346	223	*	*	567
<i>Furesø Kommune</i>	<i>988</i>	<i>519</i>	<i>*</i>	<i>*</i>	<i>1.507</i>
*Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses.					

7.1.1 Udvikling i omsætning

Den årlige omsætning i detailhandlen i Furesø Kommune steg med ca. 9 mio. kr. i 2012-priser eller knap 1 % i perioden 2005-2012. Den stort set uændrede omsætning i perioden dækkede dog over en stigning i den årlige dagligvareomsætning på ca. 15 % og et fald i den årlige udvalgsvareomsætning på ca. 23 %. Her er det væsentligt at bemærke, at omsætningen i detailhandlen i Danmark nåede et lavpunkt i 2012 efter faldet som følge af den finansielle krise, hvor omsætningen i detailhandlen toppede i 2007.

De seneste omsætningstal fra 2019 viser en positiv udvikling siden 2012. Den årlige omsætning er i løbende priser steget med ca. 7 % eller ca. 103 mio. kr. fra ca. 1.404 mio. kr. til ca. 1.507 mio. kr. i perioden 2012-2019. Udviklingen udtrykker et fald inden for dagligvarer og en stigning inden for udvalgsvarer. Den årlige dagligvareomsætning er i løbende priser faldet med ca. 13 mio. kr. eller ca. 1 %, mens den årlige udvalgsvareomsætning i løbende priser er steget med ca. 116 mio. kr. eller ca. 29 %. Målt i faste priser er faldet inden for dagligvarer større og stigningen inden for udvalgsvarer større.

UDVIKLING I OMSÆTNINGEN I MIO. KR., 2012-2019			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Farum Bytorv	-15	-15	-30
Værløse Bymidte	-72	+18	-54
Kommunen i øvrigt	+74	+113	+187
<i>Furesø Kommune</i>	-13	+116	+103

Udviklingen i omsætningen er angivet i løbende priser.

UDVIKLING I OMSÆTNINGEN I MIO. KR., 2005-2012-2019									
Område	Dagligvarer			Udvalgsvarer			I alt		
	2005	2012	2019	2005	2012	2019	2005	2012	2019
Farum Bytorv	335	358	343	245	182	168	580	540	510
Værløse Bymidte	285	371	299	135	111	129	420	482	428
Kommunen i øvrigt	250	272	346	145	110	223	395	382	569
<i>Furesø Kommune</i>	870	1.001	988	525	403	519	1.395	1.404	1.507

Omsætningen for 2005 og 2012 er i 2012-priser. Omsætningen i 2019 er i 2019-priser.

Udviklingen i Furesø Kommune har i perioden 2012-2019 ikke helt fulgt udviklingen på landsplan.

Faldet i dagligvareomsætningen i Furesø Kommune er sket i en periode, hvor der er sket en begrænset stigning på landsplan og i en periode, hvor dagligvarebutiksstrukturen i Furesø Kommune er udbygget markant. Når dagligvareomsætningen i Furesø Kommune alligevel er faldet, skyldes det et generelt faldende dagligvareforbrug i perioden for husstandene med de højeste indkomster, hvilket omfatter størstedelen af husstandene i Furesø Kommune. Sammenholdes udviklingen i omsætningen og forbrugsgrundlaget for dagligvarer i Furesø Kommune for perioden så fremgår også, at omsætningen ikke er faldet helt så meget som forbrugsgrundlaget, hvilket indikerer, at dagligvarehandlen i Furesø Kommune har erobret markedsandele grundet udbygningerne.

Udbygningen af dagligvarebutiksstrukturen har medført, at en større del af dagligvareforbruget holdes hjemme i Furesø Kommune, men udbygningen har også flyttet omsætning fra eksisterende til nye butikker. Det vurderes, at faldet i dagligvareomsætningen på Farum Bytorv og i Værløse Bymidte i høj grad skyldes udbygningerne i de øvrige dele af Furesø Kommune og i konkurrerende centre samt lukningen af ALDI og lukningen af EuroSpar på Farum Hovedgade i 2014, samt lukningen af Irma i Værløse Bymidte i 2017. I december 2012 åbnede Rema 1000 på Regimentsvej i den nordvestlige del af Farum, hvilket bl.a. har medført udflytning af dagligvareomsætning fra Farum Bytorv. I 2013 og 2014 åbnede Rema 1000 i hhv. Hareskovby og Jonstrup, hvilket bl.a. har medført udflytning af dagligvareomsætning fra Værløse Bymidte. I 2015 flyttede Netto fra en placering centralt i Værløse Bymidte til placeringen på hjørnet af Læssevej og

Kirke Værløsevej. Det vurderes, at Netto har øget sin omsætning og dermed den samlede omsætning i Værløse Bymidte inkl. området ved Læssevej. Lukningen af Irma i Værløse Bymidte i 2017 har imidlertid haft modsatte effekt. Etableringen af LIDL på Farum Bytorv i 2016 har styrket Farum Bytorv med et større butiksudvalg, men den samlede dagligvareomsætning er sandsynligvis kun øget i begrænset grad som følge heraf eftersom en stor del af omsætningen i den nye LIDL er hentet fra de eksisterende dagligvarebutikker på Farum Bytorv. Med den forestående etablering af en ny Rema 1000 på Farum Hovedgade, den nyligt gennemførte modernisering af Netto på Akacietorvet ved Farum Hovedgade og den kommende udbygning af Farum Bytorv forventes det, at dagligvareomsætningen i Farum bymidte vil stige i de kommende år.

Den forholdsvist store stigning i udvalgsvareomsætningen i Furesø Kommune har været væsentligt højere end stigningen på landsplan. Dog er indbyggertallet også steget mere i Furesø Kommune end på landsplan i perioden, hvilket er en del af forklaringen. En anden del af forklaringen på stigningen i udvalgsvarehandlen i Furesø Kommune er den generelle vækst inden for øvrige udvalgsvarer. Netop øvrige udvalgsvarer udgør en langt større andel af udvalgsvarehandlen i Furesø Kommune end beklædning, og væksten i udvalgsvarehandlen i Danmark er siden 2012 netop sket inden for øvrige udvalgsvarer, mens beklædningsomsætningen har været vigende. En tredje del af forklaringen på stigningen i udvalgsvareomsætningen er etableringen af en række store butikker med øvrig udvalgsvareomsætning i Farum Erhvervsområde, herunder butikker med SPV i form af jem & fix i 2015, Silvan i 2016 samt udvalgsvarebutikker i form af Maxi Zoo og en ny og større JYSK i 2016.



JYSK i Farum Erhvervsområde.

7.2 Omsætning i kundeorienterede serviceerhverv

Omsætningen i kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration, dvs. spisesteder, caféer mv. og inden for personlig pleje, dvs. frisører, saloner mv. i Farum og Værløse Bymidter var i alt ca. 89 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 68 mio. kr. eller godt 75 % på restauration og ca. 22 mio. kr. eller knap 25 % på personlig pleje.

De kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje i Farum bymidte står med en omsætning på ca. 50 mio. kr. for ca. 56 % af den samlede omsætning inden for restauration og personlig pleje i de to bymidter under ét. Omsætningen i Farum bymidte fordeler sig med ca. 37 mio. kr. eller ca. 74 % på restauration og ca. 13 mio. kr. eller ca. 26 % på personlig pleje. Omsætningen på ca. 40 mio. kr. i Værløse Bymidte fordeler sig med ca. 31 mio. kr. eller knap 78 % på restauration og ca. 9 mio. kr. eller godt 22 % på personlig pleje.

OMSÆTNING I KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I MIO. KR., 2019			
Hovedbranche	Farum bymidte	Værløse Bymidte	I alt
Restauration	37	31	68
Personlig pleje	13	9	22
<i>I alt</i>	<i>50</i>	<i>40</i>	<i>89</i>
Farum Bytorv er omfattet af Farum bymidte.			

Omsætningen i de kundeorienterede serviceerhverv i Furesø Kommune er ikke tidligere opgjort, men det er sandsynligt, at omsætningen er steget i de senere år. På landsplan steg salget i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche med ca. 45 % i perioden 2012-2019.

8 Forbrug og handelsbalance

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Furesø Kommune var ca. 76 % i 2019, hvilket er højere end niveauet i 2012. Det samlede handelsunderskud ekskl. nethandel i 2019 var godt 465 mio. kr. fordelt med knap 165 mio. kr. på dagligvarer og godt 300 mio. kr. på udvalgsvarer.

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Furesø Kommune var ca. 76 % i 2019. Det svarer til et handelsunderskud på ca. 467 mio. kr. eller 24 %. Handelsbalancen for dagligvarer var ca. 86 % svarende til et handelsunderskud på ca. 164 mio. kr. mens handelsbalancen for udvalgsvarer var ca. 63 % svarende til et handelsunderskud på ca. 302 mio. kr.

DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som 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. 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.

I beregningen af handelsbalancen for 2019 er der taget højde for nethandlen, der er trukket ud af forbruget. I beregningerne er det derfor borgernes forbrug i fysiske butikker, som holdes op mod omsætningen i fysiske butikker som input til den fysiske planlægning.

En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem, men kan også være udtryk for at forbrugsgrundlaget er faldet mere end omsætningen.

Tallene viser, at der er underskud på handelsbalancen inden for alle hovedbrancher og især inden for udvalgsvarer. Det vurderes, at det væsentlige handelsunderskud inden for udvalgsvarer skyldes nærheden til regionale udbudspunkter som Lyngby Storcenter, Ballerup Centret og BIG i Herlev samt de mange store centre i Hovedstadsområdet i øvrigt. Det vurderes, at handelsunderskuddet inden for dagligvarer skyldes, at lokale borgere køber i et vist omfang dagligvarer uden for kommunen, herunder særligt ifm. pendling og til en vis grad ifm. køb af udvalgsvarer i førnævnte centre.

Mens handelsbalancerne på den ene side viser, at detailhandlen i Furesø Kommune er i skarp konkurrence med detailhandlen uden for kommunen, så viser handelsbalancerne på den anden side, at der er potentiale for vækst og udvikling og et større butiksudbud taget i betragtning af kundegrundlaget.

De samlede handelsbalancer dækker over væsentligt forskellige handelsbalancer for Farum og Værløse. Den samlede handelsbalance ekskl. nethandel for Farum er ca. 94 %, mens handelsbalancen ekskl. nethandel for dagligvarer og udvalgsvarer er hhv. 93 % og 96 %. Således og der næsten balance mellem omsætning

i fysiske butikker og Farum-borgernes forbrug i fysiske butikker. Handelsbalancen ekskl. nethandel for udvalgsvarer for Farum udtrykker et overskud inden for øvrige udvalgsvarer og et væsentligt underskud inden for beklædning.

For Værløse er den samlede handelsbalance ekskl. nethandel derimod kun ca. 60 %, hvilket udtrykker store handelsunderskud både inden for dagligvarer og udvalgsvarer. Handelsbalancen ekskl. nethandel for Værløse for dagligvarer er ca. 79 %, mens den er ca. 33 % for udvalgsvarer. Både inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer er der tale om væsentlige handelsunderskud.

HANDELSBALANCE EKSKL. NETHANDEL, 2019			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Farum	93 %	96 %	94 %
Værløse	79 %	33 %	60 %
Furesø Kommune	86 %	63 %	76 %

8.1 Udvikling i handelsbalance

Handelsbalancen inkl. nethandel for Furesø Kommune er samlet set steget med ca. 7 %-point fra ca. 63 % til ca. 70 % i perioden 2012-2019. Stigningen dækker over et fald på ca. 3 %-point inden for dagligvarer og en stigning på ca. 16 %-point inden for udvalgsvarer. Den samlede stigning i handelsbalancen kan således alene henføres til en større markedsandel inden for udvalgsvarer, som mere end opvejer faldet inden for dagligvarer.

DEFINITION

For at kunne sammenligne handelsbalancerne i 2019 med handelsbalancerne i 2012 er nethandlen i dette afsnit ikke trukket ud af forbruget. Det medfører for 2019 lavere handelsbalancer, hvilket er udtryk for at omsætningen holdes op mod et større forbrugsgrundlag, der også omfatter det forbrug, som lokale borgere lægger i netbutikker. Nethandelsandelen i Furesø Kommune for dagligvarer og udvalgsvarer anslås til hhv. ca. 3-4 % og 22-25 %.

UDVIKLING I HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL, 2012-2019						
Område	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2012	2019	2012	2019	2012	2019
Farum	113 %	91%	61 %	80 %	88 %	86 %
Værløse	68 %	78 %	20 %	27 %	44 %	55 %
Furesø Kommune	87 %	86 %	37 %	53 %	63 %	70 %

8.1.1 Udvikling i handelsbalance for Farum

Handelsbalancen inkl. nethandel for dagligvarer for Farum er faldet markant med 22 %-point fra 113 % til 91 % i perioden 2012-2019 trods etableringen af

en ny Rema 1000 på Regimentsvej og en ny LIDL på Farum Bytorv. Det vurderes, at faldet i handelsbalancen skyldes lukningen af ALDI og EuroSpar på Farum Hovedgade og udbygningerne uden for Farum, herunder i Værløse.

Handelsbalancen inkl. nethandel for udvalgsvarer for Farum er dog samtidig øget markant med 19 %-point fra 61 % til 80 % i perioden 2012-2019. Store udvalgswarebutikker tiltrækker kunder fra et stort opland, og det vurderes, at en væsentlig del af stigningen kan henføres til etableringen af Silvan, jem & fix, Maxi Zoo og en ny og større JYSK i Farum Erhvervspark. Samtidig vurderes det, at de nye butikker i høj grad har suppleret den eksisterende udvalgsvarerhandel i Farum, hvorved det i særlig grad er lykkedes at tiltrække nye kunder.

UDVIKLING I HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL FOR FARUM, 2004-2019			
	2004	2012	2019
Dagligvarer	106 %	113 %	91 %
Udvalgsvarer	77 %	61 %	80 %
<i>I alt</i>		88 %	86 %

8.1.2 Udvikling i handelsbalance for Værløse

Handelsbalancen inkl. nethandel for dagligvarer for Værløse er steget markant med 10 %-point fra 68 % til 78 % i perioden 2012-2019. Det vurderes, at stigningen i handelsbalancen skyldes udbygningen af butiksstrukturen med tre nye discountbutikker, der mere end opvejer lukningen af Irma i Værløse Bymidte. De nye Rema 1000-butikker i Hareskovby og Jonstrup har betydet, at bydelene i udkanten af kommunen har fået en lokal dagligvareforsyning, og at borgerne, der før købte dagligvarer i bl.a. Ballerup, Herlev og Gladsaxe Kommune, i dag lægger forbruget i Furesø Kommune. Flytningen af Netto til en placering ved det overordnede vejnet har betydet, at Netto har været i stand til at øge sin omsætning, som følge af en mere moderne butik og større synlighed.

Handelsbalancen for udvalgsvarer for Værløse er øget fra 20 % til 27 % i perioden 2012-2019. Det svarer til at handelsbalancen nu er tilbage på et niveau som omkring år 2010. Det er positivt, at udvalgsvarerhandlen i Værløse har øget sin markedsandel trods lukningen af bl.a. Bog & Idé i 2013 og Sportigan i 2019, men stigningen sker fra et lavt udgangspunkt.

UDVIKLING I HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL FOR VÆRLØSE, 1997-2019					
	1997	2002	2010	2012	2019
Dagligvarer	72 %	71 %	72 %	68 %	78 %
Udvalgsvarer	37 %	32 %	27 %	20 %	27 %
<i>I alt</i>				44 %	55 %

9 Konkurrencesituation

Detailhandlen i Furesø Kommune, herunder særligt udvalgsvarehandlen, er koncentreret på Farum Bytorv og i Værløse Bymidte. Mens Farum Bytorv henvender sig til borgere i hele Furesø Kommune samt borgere i dele af Rudersdal og Allerød Kommune, så vurderes det, at Værløse Bymidte i højere grad udgør et lokalt orienteret indkøbssted for borgere i selve Værløse. I Farum Erhvervsområde ligger desuden en række store udvalgsvarebutikker og butikker med SPV, herunder Silvan, JYSK og jem & fix, der, ligesom Farum Bytorv, henvender sig til et større opland.

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Furesø Kommune, der kan ses som et udtryk for markedsandelen for detailhandlen i Furesø Kommune, er ca. 86 % for dagligvarer og ca. 63 % for udvalgsvarer under ét med en noget højere handelsbalance for øvrige udvalgsvarer end beklædning. Tallene viser, at der er underskud på handelsbalancen inden for alle hovedbrancher. Især beklædningsbutikkerne er i konkurrence med detailhandlen uden for kommunen. Især Lyngby Storcenter, Ballerup Centret og BIG i Herlev henvender sig også til borgere i Furesø Kommune. Samtidig er der en række mindre og mellemstore udbudspunkter i nabokommunerne, som afholder borgere i nabokommunerne fra at besøge Farum Bytorv, men som kun i meget begrænset grad tiltrækker borgere fra Furesø Kommune. Derudover er udvalgsvarehandlen i Furesø Kommune, herunder særligt beklædningsbutikkerne, i konkurrence med de mange andre store centre i Hovedstadsområdet i øvrigt.

9.1 Fremtidig konkurrencesituation

Kommunerne har med den ændrede Planlov fået friere rammer i planlægningen for detailhandel både mht. butiksstørrelser og placering. Væsentlige dele af detailhandelsplanlægningen i Hovedstadsområdet er dog fortsat styret af et landsplandirektiv. Det nye Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet muliggør planlægningen for fire nye aflastningsområder, udvidelsen af ét eksisterende samt planlægningen for en ny bymidte. Dermed er der mulighed for mere end en fordobling af antallet af aflastningsområder i Hovedstadsområdet. Udbygningerne vil medføre mere konkurrencedygtige indkøbsområder med et større butiksudvalg og kritisk masse og vil forstærke strukturudviklingen, hvor udvalgsvarehandlen koncentrerer sig i få store udbudspunkter. Udbygningerne i en håndfuld kommuner vil derfor få mærkbare effekter for handelslivet i hele Hovedstadsområdet, der udsættes for et større konkurrencepres.

Det vurderes, at det i Furesø Kommune især vil være Farum Bytorv og de store udvalgsvarebutikker i Farum Erhvervsområde, der vil blive påvirket af det øgede konkurrencepres. I det omfang udbygningsmulighederne i aflastningsområderne vil blive udnyttet, vurderes det hovedsageligt at blive i form af store udvalgsvarebutikker inden for boksbutikssegmentet, som f.eks. køkkenbutikker og boligudstudsbutikker, samt butikker med SPV, som f.eks. bygge- og plantecentre. Beklædningsbutikkerne i Furesø Kommune vurderes i højere grad at blive påvirket af strukturudviklingen i øvrigt end af udbygningerne i de nye aflastningsområder.

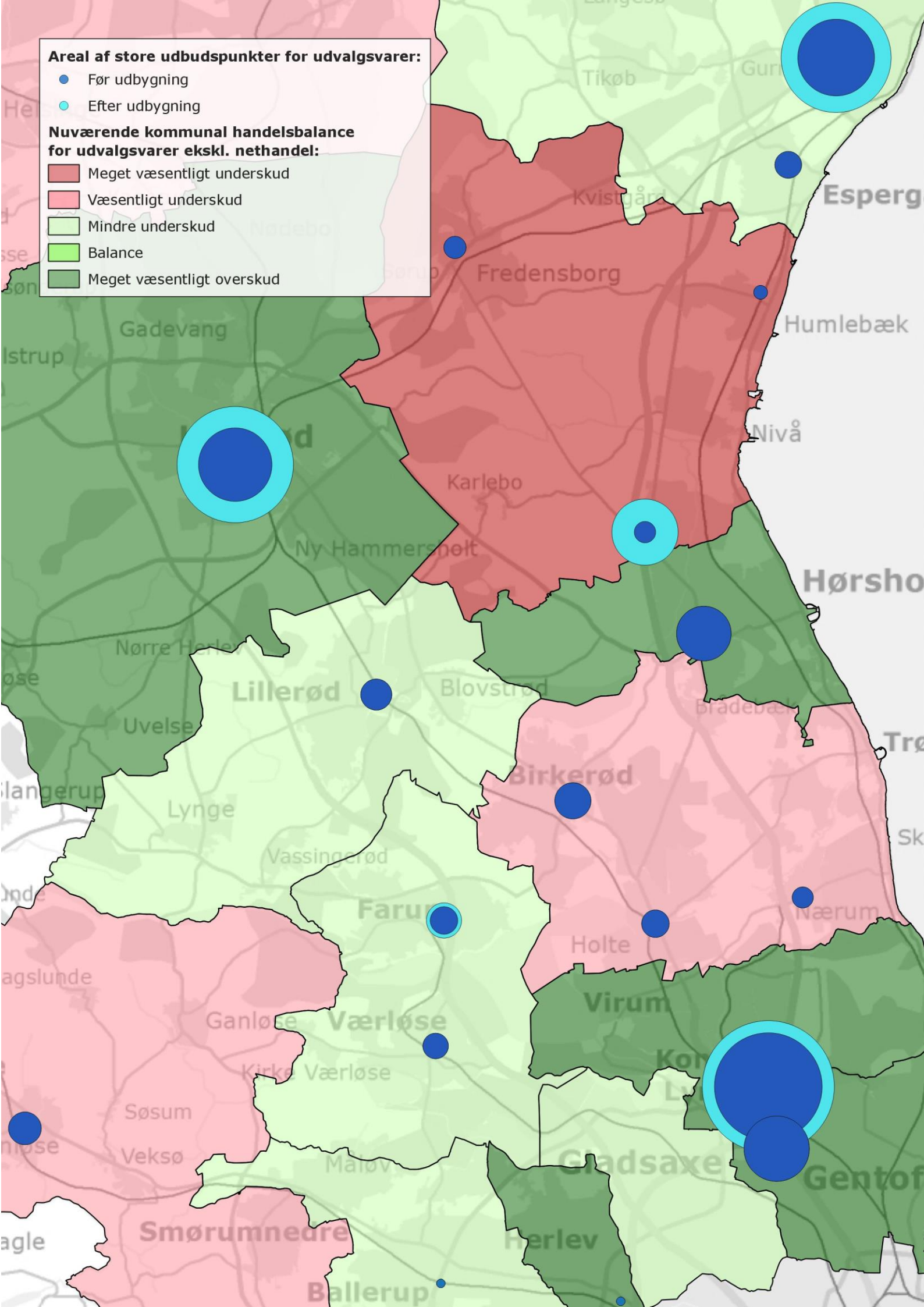
Det arealmæssige størrelsesforhold mellem udbudspunkterne før og efter de muliggjorte udbygninger fremgår af kortet på næste side.

Areal af store udbudspunkter for udvalgsvarer:

- Før udbygning
- Efter udbygning

Nuværende kommunal handelsbalance for udvalgsvarer ekskl. nethandel:

- Meget væsentligt underskud
- Væsentligt underskud
- Mindre underskud
- Balance
- Meget væsentligt overskud



10 Effekter af COVID-19

Mange forretningsdrivende er på tidspunktet for analysens udarbejdelse væsentligt udfordrede af situationen med Coronavirus. Analysen omfatter omsætnings- og forbrugstal for 2019. Det betyder, at analysens resultater ikke udtrykker den aktuelle krise, som store dele af handelslivet er i, men udtrykker situationen inden og den normalisering, som forventes efter krisen.

Mens kapitel 11 omfatter vurderinger af fremtidsudsigterne og arealbehovet på længere sigt, så fokuserer dette kapitel på den aktuelle version.

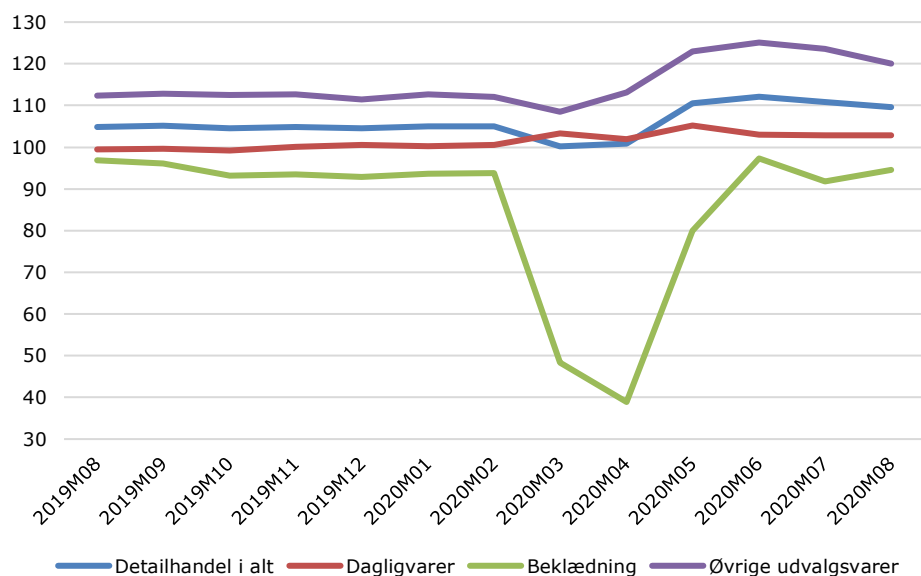
DATAGRUNDLAG

Dette kapitel baserer sig på data fra Danmarks Statistik i form af detailomsætningsindekset og dele af konjunkturbarometerundersøgelsen:

- > Detailomsætningsindekset omfatter omsætningen i fysiske butikker og danske netbutikker. Omsætningen er indekseret.
- > Konjunkturbarometerundersøgelsen omfatter tre ekstraspørgsmål om COVID-19, der har ledsaget konjunkturbarometerundersøgelsen for erhvervene siden april.

10.1 Påvirkning af omsætning

Corona-krisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig inden for brancherne. Figur 1 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Coronakrisen, og i den første tid efter genåbningen.



Figur 1 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden august 2019 – august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100. Kilde: DST.

Mest markant har udviklingen været inden for beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > At beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere har valgt at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsikkerhed,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne inden for beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- > at de udenlandske turisternes forbrug er udeblevet, og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

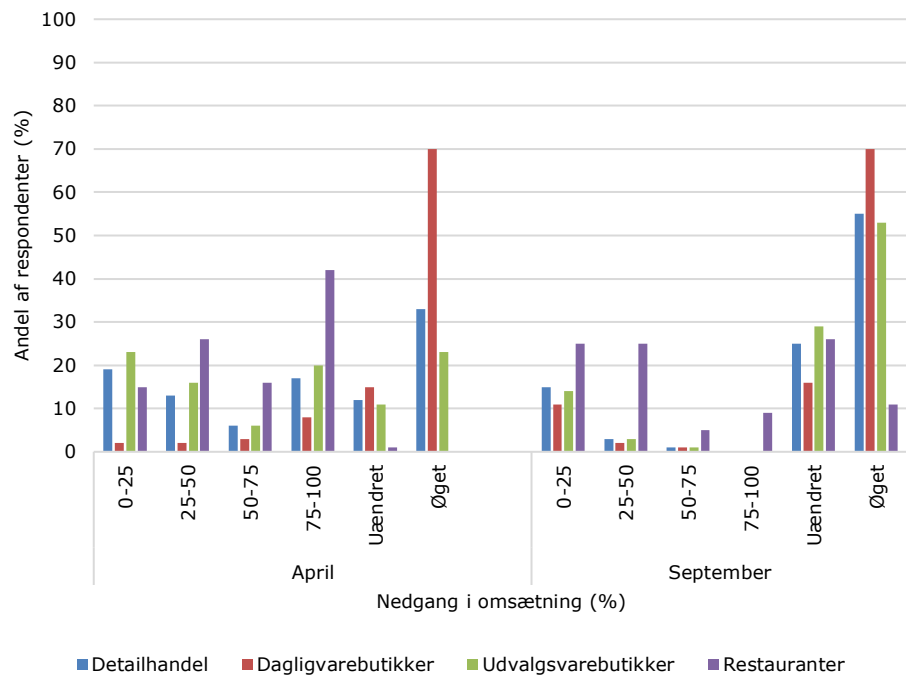
Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- > At mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke har spist i arbejdspladssens kantine som normalt,
- > at der har ikke været mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- > at der er sket en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- > at dele af forbrugerne har hamstret eller købt stort ind under krisens start.

Det øvrige udvalgsvarerforbrug er steget, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- > At mange borgere har udnyttet den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og
- > at byggemarkeder og plantecentre har kunnet holde åbent.

På tidspunktet for udarbejdelsen af denne analyse er detailomsætningsindekset offentliggjort for perioden til og med august. Konjunkturbarometerundersøgelsen giver dog et billede af udviklingen i september. Som del af Danmarks Statistiks konjunkturbarometerundersøgelse er der bl.a. spurgt ind til hvordan situationen med Corona har påvirket virksomhedens omsætning i den seneste måned. Da der er usikkerhed om, hvorvidt en del virksomheder har svaret mere bredt ift. til en normal situation, er procentandelens udvikling fra måned til måned sammenlignet. Det fremgår, at der er sket en forskydning i perioden april-september, og at færre respondenter end tidligere vurderer, at omsætningen i den seneste måned er faldet meget markant og flere vurderer, at omsætningen er uændret eller øget.



Figur 2 "Hvordan vurderer du, at Corona-situationen har påvirket virksomhedens omsætning i den seneste måned?" (september). Kilde: DST.

De seneste danske og udenlandske tal viser, at forbrugertilliden hastigt er på vej tilbage mod et normalniveau om end udviklingen fortsat er usikker.

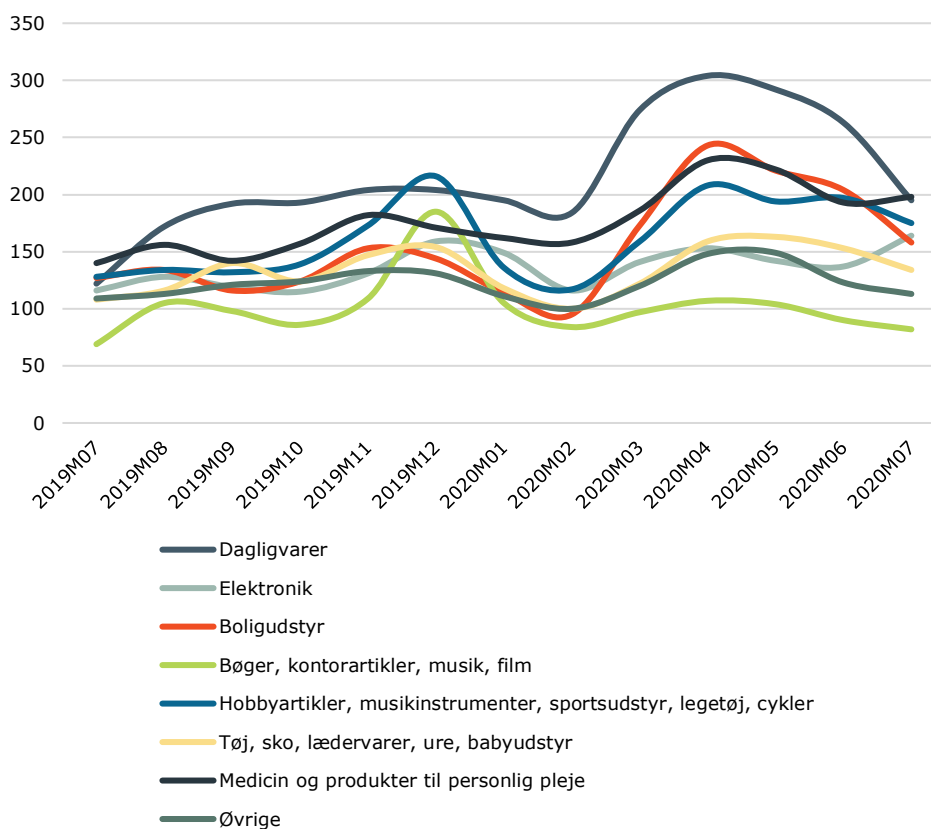
Som følge af udbetalingen af dele af de indefrosne feriepenge forventes en markant stimulering af privatforbruget, som skønnes at blive øget med ca. 16,5 mia. kr. i det første år efter udbetalingen. En del af forbruget vil blive lagt i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv.

Den fremtidige udvikling er dog usikker og afhænger også af, hvordan eksportmarkederne omkring Danmark udvikler sig. På baggrund af Nationalbankens og Det Økonomiske Råds forventninger, er det forudsat, at privatforbruget fremover vil vokse 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.

10.2 Påvirkning af nethandel

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at den markante stigning er efterfulgt af et omtrent lige så stort fald. Mens mange forbrugere og detailhandlere således har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så viser tallene, at den øgede nethandelsandel har været midlertidig inden for de fleste brancher.



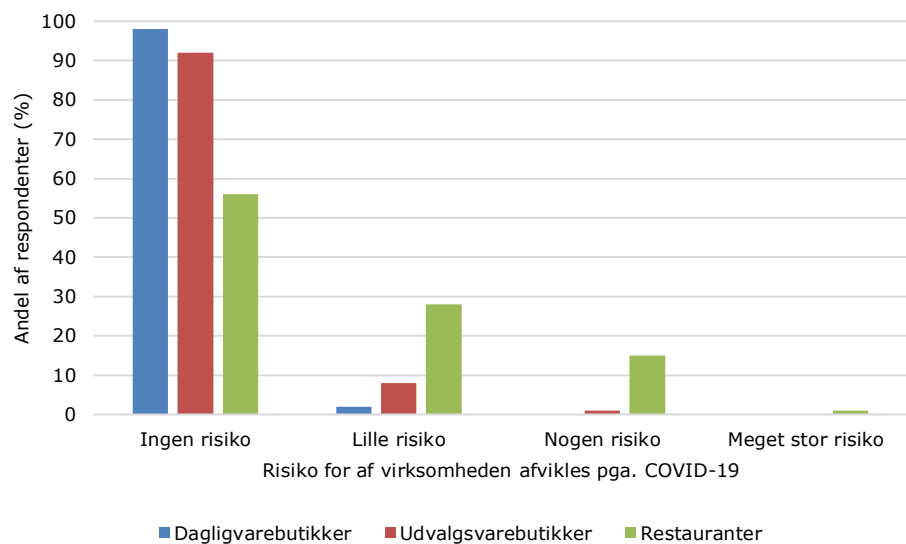
Figur 3 Udvikling i omsætning i danske netbutikker. Kilde: DST.

Det er endnu for tidligt at vurdere betydningen af stigningen i nethandlen med dagligvarer som følge af Corona, herunder i hvilket omfang en øget nethandelsandel fastholdes, om udviklingen f.eks. kan være startskuddet til et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer.

10.3 Påvirkning af risiko for afviklinger

Overordnet ser erhvervene lille risiko for at måtte afvikle på grund af COVID-19, men der er stadig udsatte brancher. Med hovedparten af data indsamlet inden 10. september, hvor regeringen varslede forstærkede tiltag for at nedbringe stigningen i COVID-19-smitte, ses der et ret optimistisk resultat af september måneds tre spørgsmål til erhvervslivet om påvirkning fra COVID-19.

Således er det nul pct. i detailhandlen, der ser "nogen" eller "meget stor" risiko for at måtte afvikle over de næste tre måneder på grund af COVID-19. For det samlede serviceerhverv ser det også fint ud med kun 3 %. Men når man dykker ned i brancherne, er det bestemt ikke optimisme, der præger – blandt de højeste vurderinger af risiko for afvikling ligger bl.a. hoteller med 11 % og restauranter med 16 %.



Figur 4 "Med den nuværende viden, hvad er risikoen for, at jeres virksomhed må afvikles i løbet af de næste tre måneder som følge af Corona-virussen?"
 Kilde: DST.

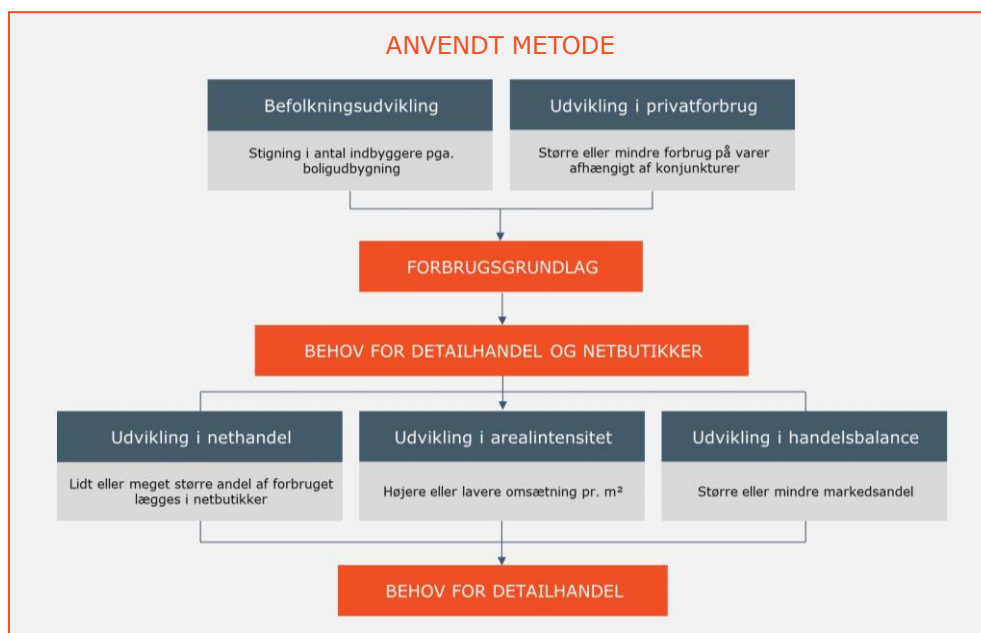
11 Forbrugsgrundlag og arealbehov

Den markante befolkningstilvækst i de kommende år vil medføre et behov for flere dagligvarebutikker. Behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker vil i høj grad afhænge af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen.

De seneste godt 10 år har budt på stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, stigende nethandel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen, men udviklingen inden for detailhandlen er usikker. Den igangværende krise i handelslivet affødt af Coronavirus har medført et pludseligt og meget markant fald i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre. Det forventes at den igangværende krise er midlertidig, at situationen vil normalisere sig, og at følgende forhold vil påvirke handelslivet i Furesø Kommune på længere sigt:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udvikling i handelsbalancen overfor omverdenen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingen i forbrugsgrundlaget i Furesø Kommune har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.



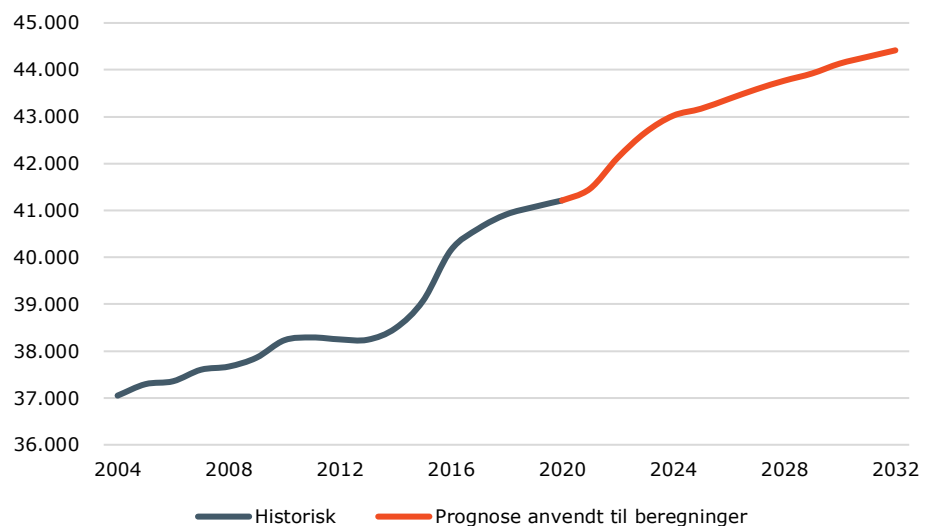
Der er opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2032. Maksimumsscena-riet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Furesø Kommune. Minimumsscena-riet udtrykker den omvendte situation.

11.1 Aktiv udvikling af detailhandlen

En aktiv udvikling af detailhandlen har stor betydning. Det gælder både mht. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med flere boliger, en indsats for at styrke butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder og små specialbutikker mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere. Et eksempel er det arbejde, som Udviklingsudvalget vedr. Værløse Bymidte har gennemført. En udvikling af handelslivet med udgangspunkt i anbefalingerne, som udviklingsudvalget har præsenteret, vil understøtte en positiv udvikling, der trækker i retning af maksimumsscenarioet.

11.2 Stor befolkningstilvækst

Befolkningstallet i Furesø Kommune er steget med ca. 2.825 borgere eller ca. 7 % i perioden 2012-2019. Ud fra de historiske tal og den forventede boligudbygning forventes fremgang i befolkningstallet på ca. 3.450 borgere eller ca. 8 % frem mod 2032. Befolkningsudviklingen er betinget af, at det planlagte boligbyggeri i perioden frem til 2032 bliver realiseret.



Figur 5 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Furesø Kommune.

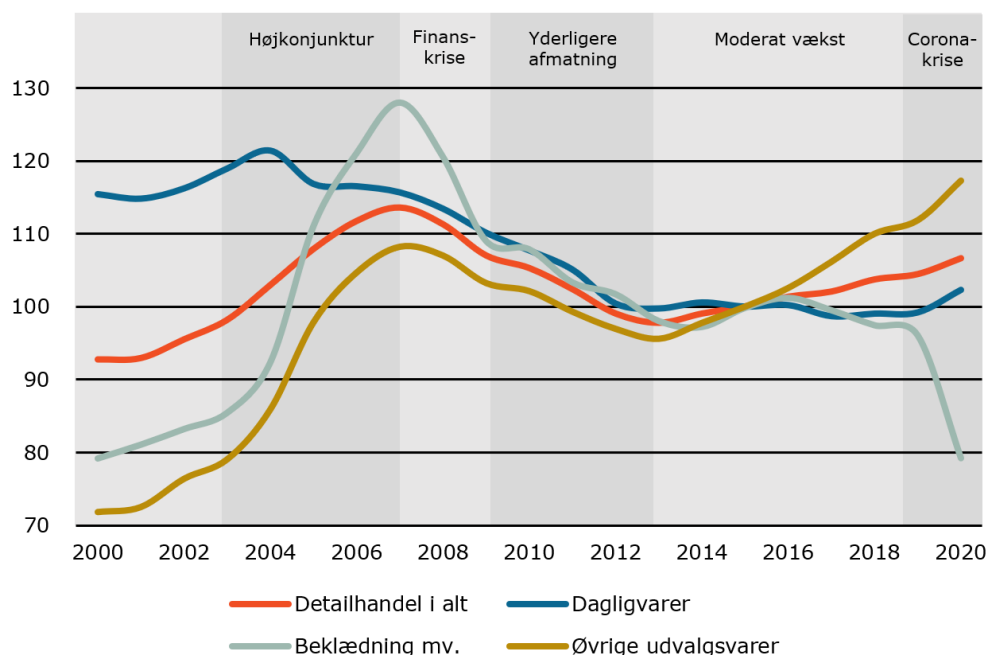
11.3 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen på landsplan faldet med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005¹.

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

- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2019 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2019 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit højeste.



Figur 6 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

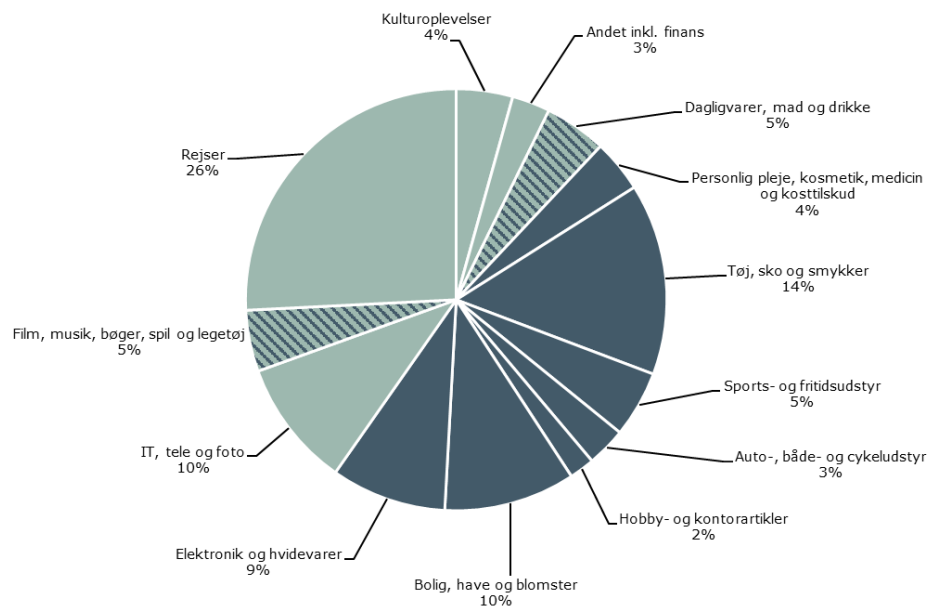
Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr, i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgangene 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer og beklædning, har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 7 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

Det forventes, at privatforbruget fremover vil vokse i et 10-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 minimumsscenarioet stiger privatforbruget kun svagt, mens det i maksimumsscenarioet stiger væsentligt.

11.4 Stigende nethandel

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i netbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

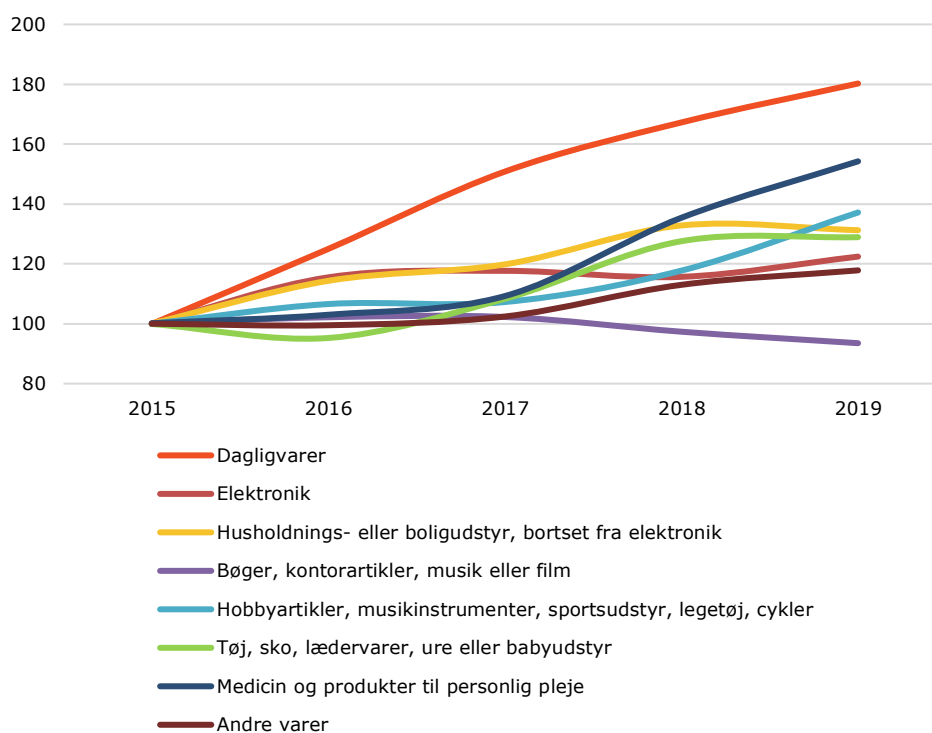


Figur 7 Fordelingen af den samlede nethandel i 2018 på kategorier samt på varer (mærkegråt) og services (lysegråt). Kilde: FDIH.

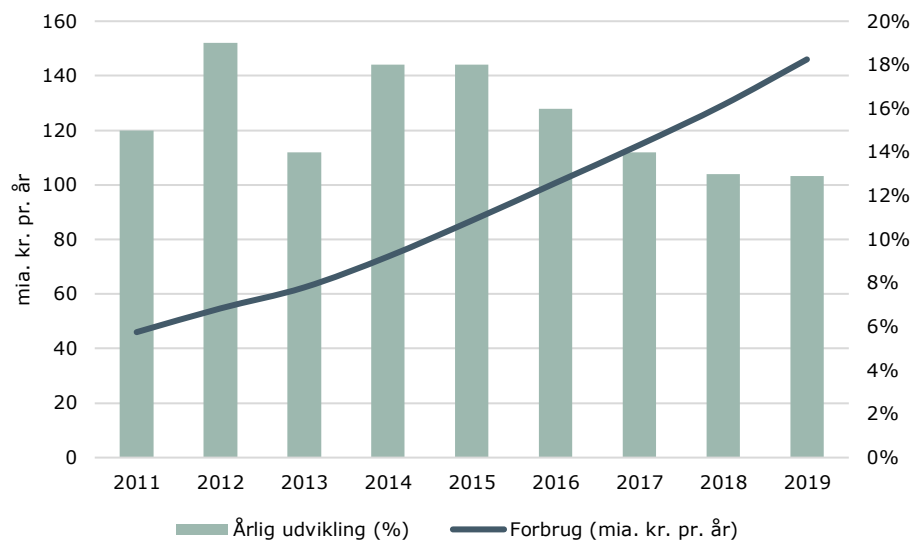
Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre handles dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud inden for nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest under krisen som følge af Corona, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med Corona. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer i dag udgør mellem 3-4 % af det samlede dagligvareforbrug i Furesø Kommune. Det er endnu for tidligt at vurdere

betydningen af stigningen i nethandlen med dagligvarer som følge af Corona, herunder i hvilket omfang den øgede nethandelsandel fastholdes eller om det er startskuddet til et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksførmål, 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, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Figur 8 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæson-korrigerede 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.*

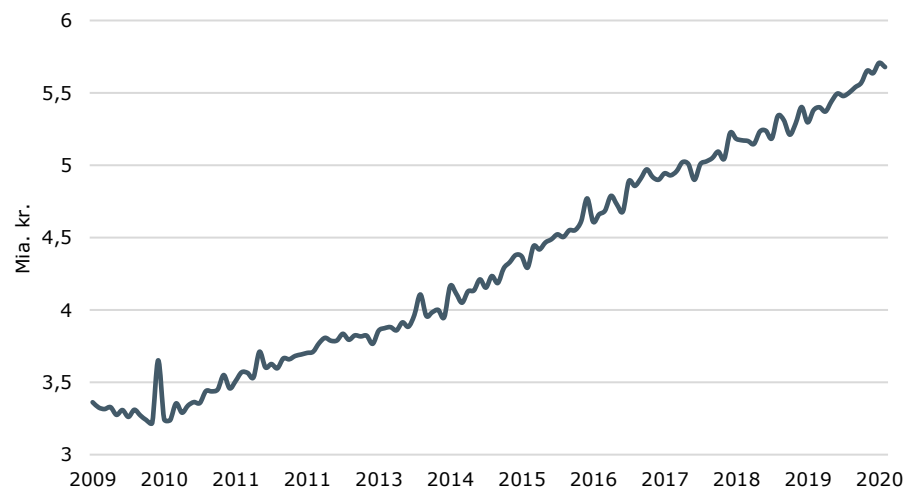


Figur 9 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

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 2032. I maksimumsscenarioet forventes nethandlen at vokse mere beskedent og dække 27 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer.

11.5 Stigende udespisning

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed er det nærliggende at antage, at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Det er især unge i de større byer, som spiser meget ude.



Figur 10 *Salg i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche.*

Dagligvarekæderne er i stigende grad opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger, click-and-collect ordninger med drive-in mv. Hvis dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.

I minimumsscenariet forudsættes det, at udviklingen i udespisningen fortsætter med en vækst som i de senere år. I maksimumsscenariet forudsættes det, at væksten aftager.

11.6 Udvikling i handelsbalance

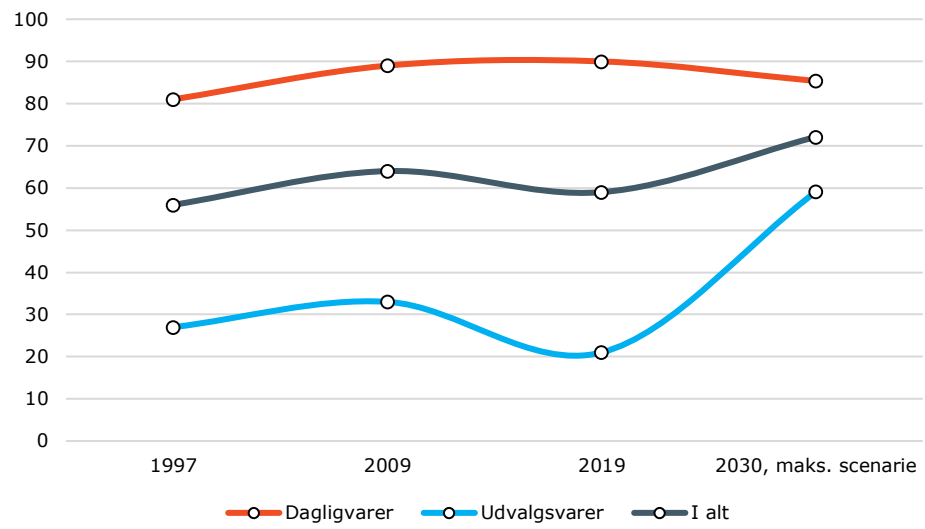
Handelsbalancen er et udtryk for hvor stor en markedsandel detailhandlen i et opland har. Handelsbalancen beregnes ved at dividere omsætningen i detailhandlen i oplandet med forbruget fra borgere bosiddende i oplandet. En handelsbalance over 100 % udtrykker, at oplandet er overforsynet, mens en handelsbalance på under 100 % udtrykker, at oplandet er underforsynet.

Handelsbalancen ekskl. nethandel for dagligvarer og udvalgsvarer i Furesø Kommune er hhv. 86 % og 63 %.

HANDELSBALANCE EKSKL. NETHANDEL, 2019			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Farum	93 %	96 %	94 %
Værløse	79 %	33 %	60 %
<i>Furesø Kommune</i>	86 %	63 %	76 %

Vurderingen af de fremtidige handelsbalancer for Furesø Kommune tager udgangspunkt i oplysninger om kendte projekter i Furesø Kommune sammenholdt med viden om den skærpede konkurrencesituation i hovedstadsområdet. I minimumsscenariet er det forudsat at handelsbalancen ekskl. nethandel for dagligvarer stiger til 88 % som følge af etableringen af Rema 1000 på Farum Hovedgade. Handelsbalancen ekskl. nethandel for beklædning og øvrige udvalgsvarer forudsættes at stige til hhv. 62 % og 83 % som følge af realiseringen af første fase i udbygningen af Farum Bytorv. Det udtrykker en stigning i handelsbalancen ekskl. nethandel for udvalgsvarer under ét til ca. 76 %. I maksimumsscenariet er forudsat samme stigning inden for dagligvarer som i minimumsscenariet. For beklædning og øvrige udvalgsvarer er det forudsat, at handelsbalancerne ekskl. nethandel stiger til hhv. 64 % og 84 % som følge af realiseringen af både første og anden fase i udbygningen af Farum Bytorv. Det svarer til at handelsbalancen ekskl. nethandel for udvalgsvarer under ét stiger til ca. 78 %.

Til trods for stigningerne i handelsbalancerne vil der i begge scenarier fortsat være væsentlige handelsunderskud. Yderligere stigninger i handelsbalancerne vil forudsætte yderligere og væsentlige udbygninger af butiksstrukturen.



Figur 11 Historisk og fremtidig udvikling i handelsbalancer inkl. nethandel for Furesø Kommune. Her er handelsbalancerne i maksimumssceneriet vist.

11.7 Konstant arealintensitet i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat kan der være 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 at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

Udbygningerne af Farum Bytorv vurderes at komme til at bestå af fortrinsvist kapitalkædebutikker, hvilket kan give anledning til en stigning i arealintensiteten. Omvendt forventes et stigende konkurrencepres i hovedstadsområdet og fra nethandlen samt at en større andel af omsætningen vil ske i butikker med SPV, som oftest er arealekstensive, hvilket kan føre til en lavere arealintensitet.

Der er i vurderingerne forudsat en uændret arealintensitet.

AREALINTENSITET I KR. PR. M ² I 2019				
Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige ud- valgsvarer	SPV ekskl. bil- forhandlere
41.000	20.800	21.600	20.400	9.600

11.8 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene 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.

For både minimums- og maksimumssceneriet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Furesø Kommune vokser mere end forbrugsgrundlaget. I minimumssceneriet er der på dagligvaresiden 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 i form af take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. Resultatet af minimumssceneriet er, at der bliver behov for yderligere ca. 3.600 m² detailhandel. Tallet dækker over et behov for yderligere dagligvarebutikker på ca. 1.300 m², et behov for ca. 1.200 m² til beklædningsbutikker og et behov for ca. 1.100 m² til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumssceneriet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2032. Det kan f.eks. være ved udbygning med flere store dagligvarebutikker og områder til store udvalgsvarebutikker ved det overordnede vejnet. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat 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 maksimumssceneriet blive

behov for en udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 22.000 m². Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 4.000 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på ca. 3.000 m², et behov for yderligere areal til øvrige udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer på i alt på ca. 15.000 m².

For begge scenarier gælder, at der kan være et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer. En vurdering af behovet for yderligere bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer er dog vanskelig, og kan med fordel tage udgangspunkt i konkrete efterspørgsel frem for et beregnet behov.

ÆNDRET BEHOV FOR AREAL FREM MOD 2031		
Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og butikker med SPV*
Minimum	Ca. +1.300 m ²	Ca. +2.300 m ²
Maksimum	Ca. +4.000 m ²	Ca. +18.000 m ²
*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.		

Tabel 1 Behov for yderligere areal i minimums- og maksimumsscenarioet for Furesø Kommune frem mod 2032. Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Behovet for yderligere areal er i væsentlig grad betinget af en stigning i kundegrundlaget som følge af den forventede boligudbygning. Her spiller bl.a. placeringen af de nye boliger en rolle. Boligudbygning som fortætning i bymidterne eller i tilknytning hertil vil i højere grad end boligudbygning i periferien af byen bidrage positivt til omsætningen i detailhandlen i Furesø Kommune. Det skyldes, at borgere, der bor tæt på butiksudbuddet, har en højere lokalkøbsandel.

De beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Butikslukninger kan øge behovet for yderligere areal, mens nyetableringer kan reducere behovet. Udvidelserne af Farum Bytorv vil således optage en del af det beregnede behov for yderligere areal jf. afsnit 11.6. De beregnede arealbehov udtrykker desuden behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

12 Centerstruktur

Ifølge Kommuneplan 2017 for Furesø Kommuneplan er den samlede arealramme til detailhandel på 126.700 m². Der er registreret i alt ca. 59.900 m² detailhandel i Furesø Kommune. Den eksisterende detailhandel, der ligger inden for centerområderne har et samlet bruttoetageareal på 56.050 m².

Restrummeligheden til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i centerområderne i Furesø Kommune er på ca. 72.400 m². Det svarer til, at kun ca. 43 % af arealrammen i centerområderne er udnyttet. Det er altså samlet set såvel som i de fleste centerområder stor restrummelighed som i væsentlig grad overstiger behovet for yderligere areal i en 12-årig planperiode. På den baggrund kan det overvejes at nedjustere arealrammerne for de centerområder, der har størst restrummelighed. Dog kan der med fordel holdes fast i en høj udbygningsramme for de egentlige bymidter, hvor detailhandlen som udgangspunkt placeres.

ANVENDT METODE

Arealrammen for det enkelte centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Den aktuelle restrummelighed i hvert centerområde er beregnet ved at fratække bruttoetagearealet af aktive butikker inden for centerområdet fra arealrammen.

RESTRUMMELIGHED I M ² , 2020				
Centerområde	Type	Eksisterende areal	Arealramme	Restrummelighed
Værløse Bymidte	Bymidte	12.650	32.000	18.250
Læssevej		1.100		
Kirke Værløse	Lokalcentre	800	1.700	900
Hareskovby		400	1.700	1.300
Jonstrup		850	1.700	850
Gammel Hareskovvej 223	Enkeltstående butik	850	800	0
Farum bymidte	Bymidte	14.900	38.300	20.300
Bymidte i Farum erhvervsområde		3.100		
Farum Hovedgade		3.300	11.000	6.300
Frederiksborgvej		1.400		
Farum Nord/Kasernen	Lokalcentre	1.000	1.000	0
Farum Midtpunkt		0	500	500
Farum erhvervsområde	Område til butikker med SPV	15.700	14.000	0
Område v. Slangerupvej		0	24.000	24.000
Udenfor centerstrukturen	-	3.850	-	-

13 SWOT-analyser

Som grundlag for anbefalingerne til detailhandelsplanlægningen og den strategiske udvikling af handelserhvervet i Furesø Kommune er der gennemført en analyse af styrker, svagheder, muligheder og trusler for Farum Bytorv, Farum Hovedgade og Værløse Bymidte.

13.1 Farum Bytorv

Farum Bytorv er i en regional sammenhæng et mellemstort center, og strukturudviklingen i Hovedstadsområdet går mod en koncentration af udvalgsvarehandlen i de største centre. Farum Bytorv ligger i influensområdet til store butikscentre og en række potentielle udbygninger, der muliggøres i medfør af det nye landsplandirektiv for detailhandelsplanlægning i hovedstadsområdet. Farum Bytorv har et meget stærkt udbud af store dagligvarebutikker, et bredt udbud af udvalgsvarebutikker, en god placering i direkte tilknytning til det overordnede vejnet og et opland med et købestærkt kundegrundlag. Hvis Farum Bytorv skal bevare sin position som et relevant indkøbssted for andre end lokale borgere, er det imidlertid vigtigt med en større kritisk masse i form af flere udvalgsvarebutikker og med nye tilbud inden for ophold og oplevelser.

FARUM BYTORV	
<p>STYRKER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Stærkt udbud af store dagligvarebutikker. > Bredt udbud af udvalgsvarebutikker. > Placering ved overordnet vejnet. 	<p>SVAGHEDER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Mellemstort center i en regional sammenhæng. > Få spisesteder. > Manglende oplevelsesorienterede tilbud.
<p>MULIGHEDER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Større kritisk masse ved udbygninger. > Lokalt kundegrundlag med nye boliger. > Flere spisesteder. > Oplevelsestilbud som legeland eller biograf. 	<p>TRUSLER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Udbygninger i Hovedstadsområdet. > Ny Rema 1000 på Farum Hovedgade. > Øget nethandel.



Farum Bytorv.

13.2 Farum Hovedgade

Den høje andel af forretninger uden for kædesamarbejde på Farum Hovedgade giver handelslivet på Farum Hovedgade sin egen identitet, og det er i høj grad de enkelte forretninger, der gør Farum Hovedgade til et relevant handelsområde. Detailhandlen langs Farum Hovedgade er spredt i tre klynger med kundeorienterede serviceerhverv herimellem over en strækning på godt 1 km. Når det ikke er realistisk at udfylde hele Farum Hovedgade med detailhandel og kundeorienterede forretninger er en strategi i stedet at koncentrere funktionerne omkring klyngerne ved Acacietorvet og Netto, ved den nye Rema 1000 og ved Farum St.

FARUM HOVEDGADE	
<p>STYRKER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Gadeforløb med bevaringsværdige bygninger. > Moderniseret Netto. > Ny Rema 1000 mv. på Farum Hovedgade 50. > Farum St. ved østlig ende. 	<p>SVAGHEDER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Dårlig sammenhængskraft på lang strækning. > Enkelte bygninger, der visuelt trækker ned.
<p>MULIGHEDER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Koncentration i tre klynger. > Aktivering eller omdannelse af Akacietorv. > Fysisk forskønnelse af udvalgte facader. > Stort og købestærkt kundegrundlag. > Nye muligheder med nethandel. > Vækst inden for serviceerhverv. 	<p>TRUSLER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Vigende kundestrøm. > Generationsskifte hos selvstændige.



Netto på Akacietorvet ved Farum Hovedgade.

13.3 Værløse Bymidte

Der er et godt udbud af dagligvarebutikker og fortsat et forholdsvis bredt udbud af udvalgswarebutikker i Værløse Bymidte. Udvalgswarehandlen i Værløse Bymidte bærer dog præg af konkurrencepresset fra nethandlen og de større udbudspunkter, herunder Farum Bytorv. Det er vigtigt fortsat at arbejde på at tiltrække flere kædebutikker til Værløse Bymidte og øge kædeandelen fra de nuværende ca. 50 %. Mens Værløse Bymidte har mistet betydning som indkøbssted, bl.a. som følge af udflytningen af Netto til Læssevej, hvilket har svækket den egentlige bymidte, så vurderes der at være et potentiale for, at bymidten i fremtiden i højere grad opfylder en rolle som mødested med en blanding af kommercielle funktioner som detailhandel, spisesteder og forretninger inden for personlig pleje og sundhed såvel som ikke-kommercielle funktioner som offentlige institutioner, kultur og boliger.

VÆRLØSE BYMIDTE	
<p>STYRKER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Gode parkeringsmuligheder. > Centralt beliggende dagligvarebutikker. > Lokalisering med rådhus, kulturhus og biograf. 	<p>SVAGHEDER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Begrænset synlighed fra overordnet vejnet. > Lav kædeandel. > Fragmenterede ejerforhold. > Ældre bygningsmasse. > Afstande på tværs af parkeringsplads.
<p>MULIGHEDER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Fortætning med boliger. > Erstatte parkering på sydlig del af Den Røde Plads med opholdsmuligheder eller aktiviteter. > Tættere samarbejde mellem bymidteaktører. > Fysisk forskønnelse. > Tiltræk kædebutikker, f.eks. herretøjsbutik. > Bedre skiltning fra overordnet vejnet. > Stort og købestærkt kundegrundlag. > Nye muligheder med nethandel. > Vækst inden for serviceerhverv. 	<p>TRUSLER</p> <ul style="list-style-type: none"> > Konkurrence med større udbudspunkter. > Øget konkurrence fra nethandel. > Generationsskifte. > Udbygninger af Farum Bytorv.



Værløse bymidte.

14 anbefalinger

Anbefalingerne omhandler den kommunale detailhandelsplanlægning og den strategiske udvikling af handelserhvervet mere generelt. Anbefalingerne retter sig primært mod Furesø Kommune, centerforeninger, forretningsdrivende og grundejere.

14.1 anbefalinger til kommuneplanen

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Furesø 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, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

På baggrund af detailhandelsanalysen anbefales en række ændringer af centerstrukturen, hvilket beskrives i det følgende.

JUSTÉR CENTERSTRUKTUREN I FARUM

Det anbefales overordnet set at fastholde afgrænsningen og retningslinjerne for centerområderne i Farum. Den nuværende centerstruktur vurderes at bidrage til den rette balance mellem hensynet til en koncentration af dagligvare- og udvalgsvarehandlen i bymidten og en lokal forsyning i de enkelte byområder.

Der er ingen dagligvarebutik i Stavnholt. En ny dagligvarebutik i Stavnholt vil forbedre lokalforsyningen, men vil medføre udflytning af dagligvarehandel fra bl.a. Farum Bytorv, hvilket ikke understøtter de kommende udvidelser af Farum Bytorv. På den baggrund kan planlægningen for en enkeltstående dagligvarebutik eller et lokalcenter i Stavnholt ikke umiddelbart anbefales.

Den del af Farum bymidte, der omfatter Farum Hovedgade, har i dag en rummelig geografisk afgrænsning, der omfatter en række sidegader og områder uden direkte tilknytning til Farum Hovedgade. For at bidrage til en koncentration af handelslivet anbefales det som udgangspunkt, at afgrænsningen af den del af bymidten, der omfatter Farum Hovedgade, begrænses til første husrække langs hovedgaden.

Endeligt kan der overvejes en række teknisk-administrative justeringer. Konkret kan det overvejes at sammenlægge de fire bymidte-centerområder til ét centerområde og i stedet regulere udviklingsmulighederne i de forskellige dele af bymidten gennem rammeområder. Tilsvarende kan det overvejes at sammenlægge de to områder til butikker med SPV, Farum Erhvervsområde og Område ved Slingerupvej, og fastlægge en mere detaljeret regulering som kommuneplanrammer i stedet for retningslinjer. Ved sammenlægningen af de to centerområder anbefales det at videreføre arealrammen for Område ved Slingerupvej, da arealrammen for Farum Erhvervsområde er opbrugt.

I lokalcentrene Farum Nord/Kasernen, Kirke Værløse og Jonstrup samt området til en enkeltstående butik i Hareskovby ligger store dagligvarebutikker, som med de nuværende retningslinjer ikke kan udvide til det lovbestemte maksimalt mulige bruttoetageareal på 1.200 m² pr. butik. Det anbefales at øge arealrammerne og/eller den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik for derved at

muliggøre udvidelser af de eksisterende butikker. Derved er der mulighed for en modernisering og fremtidssikring af de eksisterende butikker i en konkurrencepræget branche.

OVERVEJ FORBEDRET LOKALFORSYNING I VÆRLØSE

Det anbefales i hovedtræk at fastholde centerstrukturen i Værløse inkl. Kirke Værløse, Jonstrup og Hareskovby. Der kan overvejes en række mindre justeringer ligesom planlægningen for en ny enkeltstående dagligvarebutik kan overvejes.

Værløse Bymidte har i dag en rummelig afgrænsning, der bl.a. omfatter et område langs Kollekollevej og Værløse St. På Kollekollevej er der en årsdøgnstrafik på over 12.000 køretøjer, og området har derfor en god synlighed fra megen forbigående trafik. Området ligger imidlertid ikke i fysisk-funktionel sammenhæng med det øvrige handelsliv i bymidten. Etableres ny detailhandel ved Kollekollevej er det afgørende, at butiksindgange orienteres mod den øvrige bymidte og at der arbejdes med at skabe tydelige sammenhænge, sådan at der sikres de bedste muligheder for synergi mellem eksisterende og nye funktioner. Af samme årsag vil det sandsynligvis være mere hensigtsmæssigt med detailhandel på arealet nord for jernbanen end arealet syd for jernbanen. Som udgangspunkt anbefales det at koncentrere handelslivet i de centrale dele af bymidten, og en spredning af detailhandlen i bymidten vil kun styrke bymidten i de tilfælde, hvor der tilføres butikker, der i væsentlig grad forbedrer det samlede udbud.

Det kan overvejes at indskrænke afgrænsningen af lokalcentret i Kirke Værløse, der i sin nuværende form omfatter en række boligområder uden handelsmæssig aktivitet og uden tilknytning til Netto på Bygaden.

Der bor ca. 1.850 borgere i boligområderne langs Olaf Becks Alle og Dalsø Park i det vestlige Værløse. Borgerne i områderne har mellem 1,5-2,1 km til nærmeste store dagligvarebutik, som er enten Netto på Bygaden i Kirke Værløse eller Netto på Læssevej i Værløse. De mange borgere i området og de forholdsvis lange afstande til nærmeste store dagligvarebutik medfører, at det kan overvejes at planlægge for en bedre lokalforsyning. Dette kunne konkret være i form af et område til en enkeltstående dagligvarebutik ved Kirke Værløsevej i tilknytning til Sønderøskolen og Værløse Svømmehal eller ved rundkørslen Kirke Værløsevej-Olaf Becks Alle. Det vurderes, at placeringerne er markeds-mæssigt attraktive – især hvis der sker yderligere boligudbygning i området. En dagligvarebutik i området vil hente en væsentlig del af sin omsætning fra Netto i Kirke Værløse og fra Netto på Læssevej. En del af omsætningen vil desuden blive hentet fra dagligvarebutikkerne i den egentlige bymidte, hvilket vil svække bymidten. Evt. planlægning for en dagligvarebutik i området fordrer således en grundig afvejning af hensynet til den eksisterende detailhandel, herunder detailhandlen i Værløse Bymidte, og hensynet til en forbedret lokalforsyning.

KONCENTRÉR KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I BYMIDTER

De kundeorienterede serviceerhverv har i dag stadig større betydning for attraktiviteten af bymidterne. Planloven fastlægger imidlertid ikke, at de kundeorienterede serviceerhverv skal ligge i udpegede områder som detailhandlen skal. Det anbefales imidlertid, at Furesø Kommune gennem planlægningen sikrer, at nye

kundeorienterede serviceerhverv som udgangspunkt henvises til placeringer i bymidterne, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handelsliv.

Tomme lokaler har en stor effekt på oplevelsen af handelsstrøgene. Derfor anbefales et målrettet arbejde med at finde nye lejere eller aktivere ledige lejemål midlertidigt. Ved aktivering af tomme forretningslokaler bør det som udgangspunkt tilstræbes at finde en ny lejer i form af en butik, et spisested eller en forretning inden for personlig pleje, da denne type erhverv skaber mest byliv. Hvis det ikke er muligt, kan en anden publikumsorienteret forretning være et godt alternativ og under julehandlen og i højsæsonen kan midlertidige pop-op butikker være en løsning. I de sekundære handelsgader, kan omdannelse til boligformål være en løsning, hvis en kommerciel anvendelse ikke er mulig.

Det anbefales, at der i planlægningen åbnes mulighed, for at stueetagen i de sekundære dele af Værløse Bymidte kan anvendes til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglere, klinikker, fitnesscentre og lignende.

14.2 Anbefalinger til den strategiske udvikling

Furesø Kommune kan ikke alene styre udviklingen. Følgende anbefalinger retter sig derfor også mod handelslivets øvrige interessenter, herunder særligt centerforening, forretningsdrivende og grundejere.

FORTÆTNING MED BOLIGER I OG VED BYMIDTERNE

En fortætning af Farum og Værløse Bymidte med flere boliger vil øge det lokale kundegrundlag. Borgere, der bor i tilknytning til bymidterne, har en større lokal købsandel end borgere, der bor længere væk fra butiksudbuddet. Boligudbygning i de centrale dele af Farum og Værløse vil derfor i særlig grad bidrage til et større kundegrundlag for handelslivet. Nye boligprojekter kan også være med til at skabe muligheder for etablering af nye og mere tidssvarende lejemål til detailhandel og andre kundeorienterede erhverv ligesom boligudbygningen generelt signalerer investeringer, vækst og udvikling i Furesø Kommune.

Det er vigtigt, at der som led i et arbejde hen mod fortætning også er fokus på adgangs- og parkeringsforhold for kunderne. Personbilen er det mest anvendte transportmiddel og bilejerskabet i Danmark er stigende, ligesom antallet af husstande, der råder over to biler, er stigende. Lettilgængelig og tilstrækkelig parkering – både for bilister, gående, cyklende og rejsende med kollektiv transport – er ligesom attraktive opholdsmuligheder et konkurrenceparameter for Farum Bytorv og Værløse Bymidte overfor andre konkurrerende centre.

UNDERSTØT DEN BLANDEDE BYMIDTE

Detailhandel må tænkes sammen med spisesteder og alt inden for skønhed, sundhed, wellness og kulturoplevelser, som tilsammen skaber det attraktive miks af udbud i en bymidte, der appellerer til borgere fra hele kommunen. Udviklingen i de senere år har været, at spisesteder, fitness og andet inden for sundhed, skønhed og sygdomsbehandling er i vækst. Bymidterne bliver mere blandede og udviklingen kan hjælpes på vej. Eksempelvis er de gode placeringer og det attraktive miljø for spisesteder ikke de samme som for butikker.

Offentlige funktioner som f.eks. rådhus og skoler bidrager også til bylivet. Offentlige institutioner og lignede kan med fordel orientere sig mod byen og byrummene. Fælles mødelokaler eller madordning hos byens spisesteder kan være muligheder. Samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og handelserhvervet kan også skabe synergi.

STYRK BYMIDTERNE MED OPHOLDSKVALITETER

Bymidterne skal udover det rette miks af butikker, spisesteder mv. kunne tilbyde et attraktivt miljø med mulighed for at nyde bylivet eller være aktiv i byens rum. Eksempelvis er legepladser en vigtig del af den attraktive bymidte. I takt med at nethandlen vinder markedsandele stiger betydningen af et hyggeligt, attraktivt og levende bymiljø, hvor shopping kan kombineres med andre oplevelser og aktiviteter. For Farum Bytorv kan udviklingen betyde, at det optimale forretningsmiks forskydes mod et større antal spisesteder end de nuværende tre og at der skal tilbydes mere permanente oplevelsestilbud som f.eks. biograf eller legeland som supplement til de midlertidige arrangementer. For Værløse Bymidte kan det betyde aktivering af Den Røde Plads til loppemarked, markeds- og torvedage én gang om måneden i sommerhalvåret samt julemarked på udvalgte dage i december.

AFVEJNING INDEN PLANLÆGNING FOR NY DETAILHANDEL UDEN FOR BYMIDTER

Der er behov for en nøje afvejning inden der træffes beslutning om planlægning for ny detailhandel uden for bymidterne. Ny detailhandel kan på den ene side øge den samlede omsætning og forbedre indkøbsmulighederne lokalt, men kan på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidterne. En konsekvensvurdering kan indgå i den politiske afvejning af fordele og ulemper.

TILTRÆK MANGLENDE KÆDEBUTIKKER

Byernes attraktion som handelsbyer er i stigende grad bestemt af tilstedeværelsen af især kapitalkæder. Kapitalkædernes stigende betydning skyldes, at de generelt er gode til at tiltrække og appellere til forbrugerne på baggrund af sortiment, butiksindretning, størrelse, markedsføring mv. og at de ofte er mere strømlinede og hurtigere til at opfange nye forbrugertendenser end andre butikker. Kapitalkædebutikker har desuden generelt større investeringsevne end selvstændige erhvervsdrivende.

En gennemgang af butiksbestanden viser, at Værløse Bymidte er underrepræsenteret inden for en række brancher, herunder helsekost, der omfatter kæder som Helsam eller Helsemin; sportsudstyr, som Intersport og Sportmaster; elektronik som Expert, punkt1 og Lysmesteren; tele som Telenor og YouSee; børnetøj som Kære Børn og BabySam; herretøj, som Mr. og Din Tøjmand; og beklædningsbutikker til yngre kvinder, som f.eks. Vero Moda og Only.

En styrket indsats for at tiltrække kædebutikker kan ske som et samarbejde mellem Furesø Kommune, centerforeningen for Værløse Bymidte, grundejere, lokale ejendomsrådgivere og butikskæder. Det afgørende er, at relevante placeringer løbende synliggøres over for kæderne, og at der skabes tillid til, at Værløse er en velfungerende handelsby.

ØGET ONLINE TILSTÆDEVÆRELSE

Nethandlen er den største trussel mod detailhandlen, som vi kender den, men den er også en stor mulighed. Det er vigtigt at forberede detailhandlen, især når der i Værløse Bymidte er mange mindre og selvstændige butikker. Butikker med egen netbutik står stærkere i konkurrencen, og i fremtiden bliver nethandel en endnu vigtigere salgskanal. Der kan være et potentiale for mange af de mindre og selvstændige butikker i at etablere egen netbutik sammen med deres butik eller udnytte eksisterende online salgsplatforme. Udviklingen af butikkernes netbutikker er et muligt indsatsområde for at styrke detailhandlen i Furesø Kommune. Butikker, der er aktive på sociale medier, står også stærkere i konkurrencen. Sociale medier kan benyttes til at nå ud til en større og bredere kundekreds og til at interagere med kunderne. Vedvarende brug af sociale medier kan også bidrage til at opbygge en mere loyal kundekreds.

SAMARBEJDE PÅ TVÆRS AF EJENDOMSEJERE

Værløse Bymidte er en åben centerbebyggelse orienteret mod én hande­lsgade, men med flere ejere. Det spredte ejerskab betyder, at centerforeningen ikke har samme beslutningskompetence som f.eks. en administrator af et butikscen­ter med én ejer, som kan diktere åbningstider og arbejde mere målrettet med optimering af butiksmiks, placeringer mv. Det spredte ejerskab kan være en ulempe ifm. aktivering af tomme lokaler og fastsættelse af lejeniveau, beslutninger om markedsføring, vedligehold og større investeringer mv. Det betyder også, at der er behov for at Furesø Kommune er en tættere partner end ellers – også økono­misk og ift. fysisk forskønnelse, parkering og andre tiltag, der understøtter han­delslivet.

For et tættere partnerskab mellem ejendomsejere og kommune kan der hentes inspiration i de såkaldte business improvement districts (BIDs). I et BID indgår ejendomsejere eller forretningsdrivende i et økonomisk forpligtigende samar­bejde om udvikling af et handelsområde. Formålet kan spænde fra øget vedlige­hold og fysisk forskønnelse til at pulje ejendomme i ét selskab.

15 Ordforklaring

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butikksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set ift. den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel eller byggeretterne i lokalplanerne omfattet af centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til SPV, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. mad- og drikkevarer og rengøringsmidler, og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel, hvis der mere end ubetydelig kundestrøm.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butikksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som 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. 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 eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.

KUNDEGRUNDLAG

De indbyggere, hvis forbrug ny detailhandel baseres på, betegnes som *kundegrundlaget*. Et kundegrundlag udtrykkes i antal indbyggere eller husstande.

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe. Et oplands afgrænsning afhænger bl.a. af afstanden til andre indkøbssteder. Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område, som den nye detailhandel henter omsætning fra, betegnes som *influensområdet*.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Listen over SPV i Planloven ikke udtømmende. Listen over SPV eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til SPV ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med SPV.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgswarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler, som er en SPV, og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgswarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.