

SOLRØD KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

ANALYSE AF HANDELSLIVET I SOLRØD KOMMUNE

MAJ 2020



PROJEKTNR.

A201393

DOKUMENTNR.

A201393-001-001

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

25.05.2020

BESKRIVELSE

Detailhandelsanalyse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Om analysen	3
2	Sammenfatning	4
3	Antal forretninger	5
4	Bruttoetageareal	10
5	Omsætning	13
6	Handelsbalance	17
7	Forbrugsgrundlag og arealbehov	20
8	Ny dagligvarebutik i Solrød Landsby	29
9	Anbefalinger	35
10	Ordforklaring	39

1 Om analysen

Solrød Kommune igangsatte i starten af 2020 en analyse af handelslivet. Analysen bidrager med detaljeret viden om detailhandlen i Solrød Kommune og de kundeorienterede serviceerhverv i Solrød bymidte. Analysen skal bruges som grundlag for kommuneplanen og den fremtidige planlægning, herunder stillingtagen til butiksp projekter.

Analysens resultater kan sammenlignes med en analyse fra 2011 og vurderinger fra 2017. Dermed kan udviklingen i detailhandlen i Solrød Kommunes følges over en knap 10-årig periode.

I denne analyse er antallet og arealet af detailhandelsbutikker og kundeorienterede serviceerhverv samt omsætningen i disse kortlagt. Kortlægningen er grundlag for en konsekvensvurdering af en ny dagligvarebutik i Solrød Landsby. Derudover er udviklingen i rammebetingelserne for handelslivet i Solrød Kommune analyseret, herunder effekterne af boligudbygning, og arealbehovet 12 år frem er beregnet.

Mange forretningsdrivende er på tidspunktet for analysens udarbejdelse væsentligt udfordrede af situationen med COVID-19. Analysen omfatter omsætnings- og forbrugstal for 2019. Derfor er analysens datagrundlag upåvirket af situationen med Coronavirus. Det betyder samtidigt, 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. Solrød 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. Solrød Kommune kan dog ikke drive udviklingen alene. Analysen skal derfor også bidrage 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 de forretningsdrivende for den store imødekommenhed under dataindsamlingen.

2 Sammenfatning

Detailhandlen i Solrød Kommune er overordnet set gået lidt tilbage siden 2009. Der er færre butikker på mindre areal og omsætningen og handelsbalancen er faldet. Tilflyttere til mange nye boliger vil dog i de kommende år øge kundegrundlaget og skabe nye muligheder for vækst og udvikling i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv.

Der er 67 butikker i Solrød Kommune, hvilket er 7 færre end i 2010. Omkring halvdelen af butikkerne ligger i Solrød Center. Der er omtrent ligeså mange dagligvarebutikker som udvalgswarebutikker. Derudover var der 53 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød bymidte i foråret 2020, hvilket er flere end i 2010.

Detailhandlen i Solrød Kommune har et samlet areal på godt 23.000 m². Det svarer til arealet i 2010. Godt halvdelen af det samlede areal findes i Solrød bymidte. Dagligvarebutikkerne optager knap 16.000 m², hvilket er omkring tre gange så meget som udvalgswarebutikkerne.

Detailhandlen i Solrød Kommune ekskl. bilforhandlere omsatte for ca. 690 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 585 mio. kr. på dagligvarer og ca. 110 på udvalgsvarer. Den samlede årlige omsætning er i løbende priser faldet med ca. 40 mio. kr. eller knap 6 % siden 2009. Udviklingen dækker over, at den årlige dagligvareomsætning i løbende priser er steget med ca. 16 mio. kr. og at den årlige udvalgswareomsætning i løbende priser er faldet med ca. 57 mio. kr.

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Solrød Kommune var ca. 64 % i 2019, hvilket er lavere end niveauet i 2009, men højere end niveauet i 1997. Det samlede handelsunderskud i 2019 var ca. 380 mio. kr. fordelt med ca. 50 mio. kr. på dagligvarer og ca. 330 mio. kr. på udvalgsvarer.

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.

Effekterne af en ny dagligvarebutik i Solrød Landsby er vurderet. Der er tale om en attraktiv placering ved Roskildevej, og dagligvarebutikken vil både bidrage til en bedre lokalforsyning og en større samlet omsætning i Solrød Kommune. En ny dagligvarebutik uden for Solrød bymidte vil dog også få direkte og afledte negative effekter for handels- og bylivet i Solrød bymidte.

3 Antal forretninger

Der er 67 butikker i Solrød Kommune, hvilket er 7 færre end i 2010. Omkring halvdelen af butikkerne ligger i Solrød Center. Der er omtrent ligeså mange dagligvarebutikker som udvalgswarebutikker. Derudover var der 53 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød bymidte i foråret 2020.

ANVENDT METODE

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse i marts 2020. Besigtigelserne er suppleret med oplysninger fra Solrød Kommune og er sammenholdt med COWIs register.

3.1 Antal butikker

Der er 67 butikker i Solrød Kommune. Heraf er 33 dagligvarebutikker, 29 er udvalgswarebutikker og 5 er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Andelen af udvalgswarebutikker i Solrød Kommune er lavere end i f.eks. Køge og Greve Kommune, hvor der findes større udbudspunkter. Omvendt er andelen af dagligvarebutikker højere, hvilket afspejler, at detailhandlen i Solrød Kommune i højere grad er lokalt orienteret.

42 butikker eller ca. 63 % af butikkerne i Solrød Kommune ligger i Solrød bymidte. 33 af butikkerne i Solrød bymidte ligger i Solrød Center mens 9 af butikkerne i Solrød bymidte ligger i den øvrige del af bymidten langs Solrød Strandvej. Der ligger yderligere 15 butikker i Solrød uden for bymidten, hvoraf 7 butikker ligger langs Solrød og Jersie Strandvej. Butiksstrukturen i Solrød er dermed karakteriseret ved en koncentration i bymidten, herunder særligt i den åbne centerbebyggelse, om end der er en del butikker langs Solrød og Jersie Strandvej.

Der er 7 store dagligvarebutikker i Solrød. I Solrød bymidte ligger supermarkederne SuperBrugsen og MENY samt discountbutikkerne Fakta, Netto og LIDL. Uden for bymidten i hhv. den nordlige og sydlige del af Solrød ligger Netto og ALDI. Netto ligger ved boligområdet Trylleskoven, og vurderes hovedsageligt at betjene lokalområdet. ALDI ligger ved Jersie Station og betjener både lokalområdet, pendlere og forbikørende trafik. I Havdrup ligger SuperBrugsen og Netto. I perioden 2014-2018 var der også en Fakta i Havdrup. Langt de fleste borgere i Solrød Kommune har kort afstand til nærmeste dagligvarebutik. De ca. 540 borgere i Jersie har 3 km eller 5 min. i bil til ALDI ved Jersie Station eller Dagli'Brugsen i Lille Skensved i Køge Kommune. De ca. 520 borgere i Solrød Landsby har ca. 2,3 km eller ca. 5 min. i bil til nærmeste store dagligvarebutik i Solrød bymidte.

ANTAL BUTIKKER, 2020					
Centerområde	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt
Solrød Center	13	9	10	1	33
Solrød bymidte i. ø.	4	1	4	-	9
<i>Solrød bymidte</i>	<i>17</i>	<i>10</i>	<i>14</i>	<i>1</i>	<i>42</i>
Havdrup bymidte	4	1	1	-	6
Jersie lokalcenter	1	-	-	-	1
Trylleskoven lokalcenter	1	-	-	-	1
Kommunen i. ø.	10	-	3	4	17
<i>Solrød Kommune</i>	<i>33</i>	<i>11</i>	<i>18</i>	<i>5</i>	<i>67</i>



3.1.1 Udvikling i antal butikker

Antallet af butikker inkl. butikker med SPV i Solrød Kommune er faldet fra 74 til 67 i perioden 2010-2020. Antallet af hhv. dagligvarebutikker og butikker med SPV er stort set uændret, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 9 butikker eller ca. 24 %. Faldet inden for udvalgswarebutikker består af en reduktion i antallet af beklædningsbutikker med 31 % og en reduktion i antallet af øvrige udvalgswarebutikker med ca. 18 %.

Antallet af butikker er især faldet i Solrød Center og i Havdrup bymidte. Generelt har tilsvarende udviklinger fundet sted i mindre og mellemstore centerbebyggelser i hovedstadsområdet og i mindre byer som Havdrup. Strukturudviklingen i udvalgswarehandlen i hovedstadsområdet er gået og går fortsat mod en koncentration i de største udbudspunkter.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER, 2010-2020										
Centerområde	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Beklædning		Øvrige udvalgsvarer		I alt ekskl. SPV	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Solrød Center	14	13	24	19	11	9	13	10	38	32
Solrød bymidte i. ø.	2	4	4	5	2	1	2	4	6	9
<i>Solrød bymidte</i>	<i>16</i>	<i>17</i>	<i>28</i>	<i>24</i>	<i>13</i>	<i>10</i>	<i>15</i>	<i>14</i>	<i>44</i>	<i>41</i>
Havdrup bymidte	7	4	3	2	2	1	1	1	10	6
Jersie lokalcenter	1	1	-	-	-	-	-	-	1	1
Trylleskoven lokalcenter	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Kommunen i. ø.	8	10	7	3	1	-	6	3	15	13
<i>Solrød Kommune</i>	<i>32</i>	<i>33</i>	<i>38</i>	<i>29</i>	<i>16</i>	<i>11</i>	<i>22</i>	<i>18</i>	<i>70</i>	<i>62</i>

3.2 Antal kundeorienterede serviceerhverv

Der er 57 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød bymidte fordelt med 42 i Solrød Center og 15 i den øvrige del af bymidten langs Solrød Strandvej. Serviceerhvervene fordeler sig med 14 inden for restauration, 17 inden for personlig pleje, 17 inden for sundhed, 5 inden for bank og ejendomsmægler samt 4 andre serviceerhverv.

I de fleste bymidter er restauranter, caféer og lignende samt frisører, saloner og lignende de dominerede typer serviceerhverv. I Solrød bymidte er der omtrent lige så mange forretninger inden for restauration som inden for hhv. personlig pleje og sundhed. Det lidt lavere antal spisesteder end frisører, saloner og lignende i Solrød bymidte kan skyldes nærheden til det store udbud af spisesteder i Indre By i København.

ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV, 2020						
	Restauration	Personlig pleje	Sundhed	Bank og ejendomsmægler	Andet	I alt
Antal	14	17	17	5	4	57
Andel	25 %	30 %	30 %	9 %	7 %	100 %

Til sammenligning er der 41 butikker i Solrød bymidte. Der er altså flere serviceerhverv end butikker i Solrød bymidte. Forholdet mellem antal butikker og kundeorienterede serviceerhverv svarer til fordelingen i lidt større byer eller byer med en del turisme.

ANVENDT METODE

I forbindelse med besigtigelsen i marts 2020 blev kundeorienterede serviceerhverv i Solrød 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.

ANTAL FORRETNINGER I UDVALGTE BYMIDTER				
Område	Antal butikker	Antal kundeorienterede serviceerhverv	Bystørrelse	År
Solrød bymidte	41	53	16.860	2020
Køge bymidte	155	153	37.750	2017
Roskilde bymidte	250	215	51.260	2016
Albertslund bymidte	34	52	28.000	2020
Farum bymidte	61	56	20.345	2020
Værløse bymidte	36	33	12.980	2020

3.2.1 Udviklingen i antal kundeorienterede serviceerhverv

Der er flere kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Center end tidligere. I 2010 blev der kortlagt i alt 19 kundeorienterede serviceerhverv i Solrød Center, mens der blev kortlagt 42 kundeorienterede serviceerhverv i foråret 2020. Tallet for 2020 dækker dog også over 12 enheder inden for sundhed, såsom læger, tandlæger, terapeuter m.fl., som ikke blev kortlagt i 2010. Ses bort fra de 12 enheder inden for sundhed, er der tale om en stigning på 11 kundeorienterede serviceerhverv svarende over en fordobling i perioden 2010-2020. Antallet af kundeorienterede serviceerhverv inden for restaurationsbranchen er i perioden steget med 3 enheder og antallet af frisører er steget med 4. Til gengæld er der sket et fald på 2 enheder inden for banker og ejendomsmæglere.

3.2.2 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 bremsed 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 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.

4 Bruttoetageareal

Detailhandlen i Solrød Kommune har et samlet areal på godt 23.000 m². Det svarer til arealet i 2010. Godt halvdelen af det samlede areal findes i Solrød bymidte. Dagligvarebutikkerne optager knap 16.000 m² areal, hvilket er ca. 3 gange så meget som udvalgswarebutikkerne.

ANVENDT METODE

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

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

For godt 75 % af butikkerne er bruttoetagearealet oplyst direkte af den butiksdrivende i marts 2020. I de resterende tilfælde er bruttoetagearealet vurderet på baggrund af oplysninger i BBR og opmåling på luftfoto.

4.1 Bruttoetageareal af detailhandel

Detailhandlen i Solrød Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 23.350 m². Arealet fordeler sig med ca. 15.950 m² på dagligvarebutikker, ca. 2.050 m² på beklædningsbutikker, ca. 3.100 m² på øvrige udvalgswarebutikker og ca. 2.200 m² på butikker med SPV. Dagligvarebutikkerne optager dermed knap 70 % af det samlede areal og fylder godt tre gange så meget som udvalgswarebutikkerne. Tallene indikerer, at detailhandlen i Solrød Kommune er forholdsvist lokalt orienteret.

BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2020					
Centerområde	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt
Solrød Center	7.200	1.850	1.300	400	10.750
Solrød bymidte i. ø.	500	150	600	-	1.250
<i>Solrød bymidte</i>	<i>7.700</i>	<i>1.950</i>	<i>1.900</i>	<i>400</i>	<i>12.000</i>
Havdrup bymidte	4.500	100	50	-	4.600
Jersie lokalcenter	800	-	-	-	800
Trylleskoven lokalcenter	1.200	-	-	-	1.200
Kommunen i. ø.	1.700	-	1.200	1.800	4.700
<i>Solrød Kommune</i>	<i>15.950</i>	<i>2.050</i>	<i>3.100</i>	<i>2.200</i>	<i>23.350</i>
Bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m ² .					

4.1.1 Udvikling i bruttoetageareal

I 2010 blev der registreret ca. 24.000 m² detailhandel i Solrød Kommune inkl. butikker med SPV. Tallet er i dag ca. 23.350 m². Det samlede bruttoetageareal er med et fald på ca. 750 m² eller ca. 3 % stort set uændret.

Det samlet set begrænsede fald dækker dog over større ændringer inden for de enkelte hovedbrancher. Dagligvarebutikksarealet er således øget med knap 2.050 m² mens udvalgswarebutikksarealet er faldet med godt 2.700 m². Arealet af butikker med SPV er uændret. Det er især dagligvarebutikksarealet i Havdrup bymidte og den nye Netto i Trylleskoven lokalcenter, der har medført en stigning i dagligvarebutikksarealet. På udvalgswarensiden er det især det reducerede udvalgswarebutikksareal i Solrød Center og uden for de øvrige større centerområder, der har medført et fald.

UDVIKLING I BRUTTOETAGEAREAL I M ² , 2010-2020										
Center- område	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Beklædning		Øvrige ud- valgsvarer		I alt ekskl. SPV	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Solrød Center	7.100	7.200	4.000	3.150	2.000	1.850	2.000	1.300	11.100	10.350
Solrød by- midte i. ø.	500	500	500	750	200	150	300	600	1.000	1.250
<i>Solrød bymidte</i>	<i>7.600</i>	<i>7.700</i>	<i>4.500</i>	<i>3.850</i>	<i>2.200</i>	<i>1.950</i>	<i>2.300</i>	<i>1.900</i>	<i>12.100</i>	<i>11.600</i>
Havdrup bymidte	3.700	4.500	300	150	200	100	100	50	4.000	4.600
Jersie lokalcenter	800	800	-	-	-	-	-	-	800	800
Trylleskoven lokalcenter	-	1.200	-	-	-	-	-	-	-	1.200
Kommunen i. ø.	1.800	1.700	3.100	1.200	200	-	2.900	1.200	4.900	2.900
<i>Solrød Kommune</i>	<i>13.900</i>	<i>15.950</i>	<i>7.900</i>	<i>5.200</i>	<i>2.600</i>	<i>2.050</i>	<i>5.300</i>	<i>3.100</i>	<i>21.800</i>	<i>21.100</i>

4.1.2 Restrummelighed

Ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Solrød Kommuneplan er den samlede ramme for detailhandel på 35.400 m². Der er registreret i alt ca. 23.350 m² detailhandel i Solrød Kommune, heraf ca. 2.200 m² til butikker med SPV. Den eksisterende detailhandel, der ligger inden for centerområderne har et samlet bruttoetageareal på ca. 18.600 m².

Restrummeligheden til nybyggeri og omdannelse til butikksformål i centerområderne i Solrød Kommune er på ca. 15.300 m². Det svarer til, at kun ca. 52 % af

arealrammen i centerområderne er udnyttet. Ca. 57 % af arealrammen i Solrød bymidte er udnyttet, svarende til en restrummelighed på ca. 8.900 m².

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 fratrække bruttoetagearealet af aktive butikker inden for centerområdet fra arealrammen.

Restrummeligheden i bymidterne og lokalcentrene fremgår af tabellen nedenfor. Udover bymidterne i Solrød og Havdrup samt lokalcentrene i Jersie og Trylleskoven er der udlagt seks områder til enkeltstående butikker i Naurbjerg Landsby, Kirke Skensved Landsby, Jersie Landsby, Solrød Landsby, Karlstrup Landsby og Gammel Havdrup Landsby. Hvert af områder til enkeltstående butikker har en arealramme på 250 m². Der ingen detailhandel i de seks områder.

RESTRUMMELIGHED I M ² , 2020			
Centerområde	Eksisterende areal	Arealramme	Restrummelighed
Solrød bymidte	12.000	20.900	8.900
Havdrup bymidte	4.600	7.000	2.400
Jersie lokalcenter	800	3.000	2.200
Trylleskoven lokalcenter	1.200	3.000	1.800
<i>Solrød Kommune</i>	<i>18.600</i>	<i>33.900</i>	<i>15.300</i>
Det samlede bruttoetagearealet af eksisterende detailhandel er rundet op til nærmeste 50 m ² .			

4.2 Bruttoetageareal af kundeorienteret service

De kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje i Solrød bymidte havde i marts 2020 et samlet bruttoetageareal på ca. 3.100 m² fordelt ligeligt på de to hovedbrancher. Forretningerne inden for restauration og personlig pleje havde et gennemsnitligt bruttoetageareal på hhv. ca. 110 m² og knap 90 m².

BRUTTOETAGEAREAL I SOLRØD BYMIDTE I M ² , 2020		
Restauration	Personlig pleje	I alt
1.550	1.550	3.100
De samlede bruttoetagearealer er rundet op til nærmeste 50 m ² .		

Der er anvendt samme metode til opgørelsen af bruttoetagearealet af de kundeorienterede serviceerhverv som til opgørelsen af bruttoetagearealet af detailhandlen. Bruttoetagearealet er oplyst af godt 60 % af de forretningsdrivende.

5 Omsætning

Detailhandlen i Solrød Kommune ekskl. bilforhandlere omsatte for ca. 690 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 585 mio. kr. på dagligvarer og ca. 110 på udvalgsvarer. Den samlede årlige omsætning er i løbende priser faldet med ca. 40 mio. kr. eller knap 6 % siden 2009. Udviklingen dækker over, at den årlige dagligvareomsætning i løbende priser er steget med ca. 16 mio. kr. og at den årlige udvalgsvareomsætning i løbende priser er faldet med ca. 57 mio. kr.

ANVENDT METODE

For hver butik 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 butiksdrivende. For knap 65 % af butikkerne er omsætningen oplyst direkte af den butiksdrivende. Hvis den butiksdrivende 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 fratrasket. 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 supermarkeder er fordelt på hovedbrancher.



5.1 Omsætning i detailhandel

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for ca. 691 mio. kr. i 2019. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 583 mio. kr., hvilket svarer til ca. 84 % af den samlede omsætning. Omsætningen inden for beklædning var ca. 39 mio. kr. eller ca. 7 % af den samlede omsætning, og øvrige udvalgsvarer udgjorde ca. 69 mio. kr. eller til ca. 10 % af den samlede omsætning. Omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer, som er betydelig set ift. den øvrige omsætning, kan ikke oplyses af anonymitetshensyn. Detailhandlen i Solrød Center omsatte for ca. 336 mio. kr. i 2019, hvilket er ca. 49 % af den samlede omsætning i Solrød Kommune.

OMSÆTNING I MIO. KR., 2019				
Centerområde	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Solrød Center**	267	69		336
Havdrup bymidte	316	39		355
Kommunen i. ø.				
Solrød Kommune	583	39	69	691
*Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses. **OBS: Tallene omfatter kun den del af bymidten, der består af Solrød Center. Butikkerne i Solrød Center står for lang størstedelen af beklædningsomsætningen og knap halvdelen af den øvrige udvalgsvareomsætning.				

5.1.1 Udvikling i omsætning

Den årlige omsætning i detailhandlen i Solrød Kommune steg med ca. 159 mio. kr. i 2009-priser eller ca. 28 % i perioden 1997-2009. Dagligvareomsætningen steg med ca. 26 % mens udvalgsvareomsætningen steg med ca. 33 %. Stigningen i omsætningen i detailhandlen i Solrød Kommune i perioden skyldtes til dels den markante stigning i privatforbruget op til den finansielle krise, hvor omsætningen i detailhandlen toppede i 2007.

De seneste omsætningstal fra 2019 viser, at den positive udvikling er vendt; den årlige omsætning er i løbende priser faldet med 6 % eller 41 mio. kr. fra ca. 732 mio. kr. til ca. 691 mio. kr. i perioden 2009-2019. Udviklingen udtrykker en stigning inden for dagligvarer og et fald inden for udvalgsvarer. Den årlige dagligvareomsætning er i løbende priser steget med ca. 16 mio. kr. eller ca. 3 %, mens den årlige udvalgsvareomsætning i løbende priser er faldet markant med ca. 57 mio. kr. eller ca. 35 %. Målt i faste priser er der tale om et fald i dagligvareomsætningen og et større fald inden for udvalgsvarer.

UDVIKLING I OMSÆTNING I MIO. KR., 2009-2019										
Centerområde	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Beklædning		Øvrige udvalgsvarer		I alt	
	2009	2019	2009	2019	2009	2019	2009	2019	2009	2019
Solrød Center**	341	267	121	69	*	*	*	*	462	336
Havdrup bymidte	226	316	44	39	*	*	*	*	270	355
Kommunen i. ø.										
<i>Solrød Kommune</i>	<i>567</i>	<i>583</i>	<i>165</i>	<i>108</i>	<i>65</i>	<i>39</i>	<i>100</i>	<i>69</i>	<i>732</i>	<i>691</i>
*Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses.										
**OBS: Tallene omfatter den del af bymidten, der består af Solrød Center.										

Dagligvareomsætningen i Solrød Kommune har i perioden 2009-2019 fulgt udviklingen på landsplan. Udvalgswareomsætningen i Solrød Kommune er derimod faldet, mens omsætningen på landsplan er steget. Beklædningsomsætningen i Solrød Kommune er faldet mere end to gange så meget som på landsplan og omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer i Solrød Kommune er faldet markant, mens der på landsplan har været tale om en mindre stigning. Udviklingen har fundet sted selvom befolkningstilvæksten i Solrød Kommune har været dobbelt så stor som på landsplan. Det indikerer, at detailhandlen i Solrød Kommune har tabt markedsandele.

UDVIKLING I OMSÆTNING OG KUNDEGRUNDLAG I PERIODEN 2009-2019		
	Solrød Kommune	Danmark
Dagligvarer	+3 %	+3 %
Beklædning	-40 %	-15 %
Øvrige udvalgsvarer	-31 %	+4 %
Detailhandel	-6 %	+2 %
Indbyggertal	+11 %	+5 %
Udviklingen i omsætningen i detailhandlen i Solrød Kommune i løbende priser er sammenlignet med udviklingen i detailomsætningsindekset, der foruden fysiske butikker også omfatter danske netbutikker.		



5.2 Omsætning i kundeorienterede serviceerhverv

Omsætningen inden for kundeorienterede serviceerhverv fordelt inden for restauration, dvs. spisesteder, caféer mv. og inden for personlig pleje, dvs. frisører, saloner mv. i Solrød bymidte var i alt ca. 50 mio. kr. i 2019. Omsætningen inden for restauration udgjorde ca. 32 mio. kr. eller ca. 64 % og omsætningen inden for personlig pleje udgjorde ca. 18 mio. kr. eller til ca. 36 %.

OMS. I KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I SOLRØD BYMIDTE I MIO. KR., 2019		
Restauration	Personlig pleje	I alt
32	18	50
64 %	36 %	100 %

Der er anvendt samme metode til opgørelsen af omsætningen i de kundeorienterede serviceerhverv som til opgørelsen af omsætningen i detailhandlen. Godt 50 % af de forretningsdrivende har oplyst omsætningen.

Omsætningen i de kundeorienterede serviceerhverv i Solrød bymidte 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. 65 % i perioden 2009-2019.

6 Handelsbalance

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Solrød Kommune var ca. 64 % i 2019, hvilket er lavere end niveauet i 2009, men højere end niveauet i 1997. Det samlede handelsunderskud i 2019 var ca. 380 mio. kr. fordelt med ca. 50 mio. kr. på dagligvarer og ca. 330 mio. kr. på udvalgsvarer.

HANDELSBALANCE EKSKL. NETHANDEL FOR SOLRØD KOMMUNE I 2019				
Daglig-varer	Udvalgs-varer	Beklædning	Øvrige udvalgs-varer	I alt
92 %	25 %	29 %	23 %	64 %
-49 mio. kr.	-331 mio. kr.	-93 mio. kr.	-238 mio. kr.	-380 mio. kr.

Handelsbalancen ekskl. nethandel for Solrød Kommune var ca. 64 % i 2019. Det svarer til et handelsunderskud på ca. 380 mio. kr. eller 36 %. Handelsbalancen for dagligvarer var ca. 92 % svarende til et handelsunderskud på ca. 49 mio. kr. mens handelsbalancen for udvalgsvarer var ca. 25 % svarende til et handelsunderskud på ca. 331 mio. kr. Handelsunderskuddet for udvalgsvarer fordeler sig med ca. 93 mio. kr. på beklædning og ca. 238 mio. kr. for øvrige udvalgsvarer. Det svarer til en handelsbalance for beklædning på ca. 29 % og en handelsbalance for øvrige udvalgsvarer på ca. 22 %.

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.

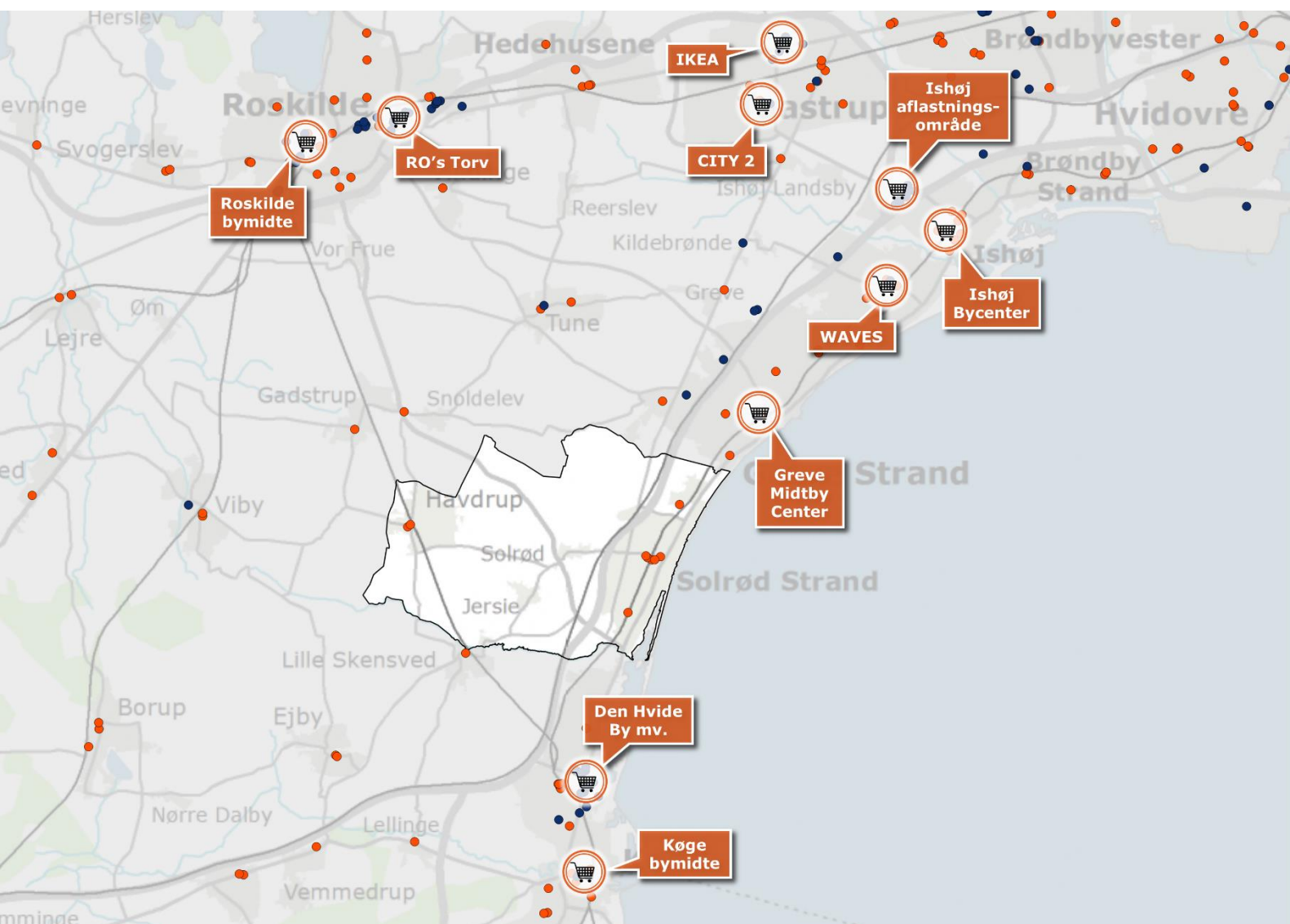
I beregningen af handelsbalancen for 2019 er der taget højde for nethandlen, der er trukket ud af forbruget. I beregningerne er det derfor borgernes forbrug i fysiske butikker, som holdes op mod omsætningen i fysiske butikker som input til den fysiske planlægning.

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 af 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 WAVES i Greve samt bymidten og områderne med storbutikker langs Københavnsvej i Køge, men også 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

ifm. pendling. Dagligvarebutikkerne langs strandvejen vurderes f.eks. at appellere til pendlere med bopæl i Solrød. På strækningen fra Ring 3 mod nord til Solrød Kommune ligger der 9 store dagligvarebutikker i tilknytning til strandvejen. Derudover ligger Bilka m.fl. i WAVES og Føtex m.fl. i Greve Midtby Center.

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



Figur 1 Store udbudspunkter omkring Solrød Kommune. Store dagligvarebutikker er vist med orange punkter. Store udvalgswarebutikker er vist med blå punkter.

6.1 Udvikling i handelsbalance

For at kunne sammenligne handelsbalancerne i 2019 med handelsbalancerne 2009 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.

Handelsbalancen inkl. nethandel for Solrød Kommune er samlet set faldet med ca. 5 %-point fra ca. 64 % til ca. 59 % i perioden 2009-2019. Stigningen dækker over et fald på ca. 1 %-point inden for dagligvarer og et fald på ca. 12 %-point inden for udvalgsvarer.

Ses på udviklingen i perioden 1997-2019 fremgår en samlet stigning på ca. 3 %-point. Den næsten konstante handelsbalance dækker over en stigning på 9 %-point inden for dagligvarer og et fald på ca. 6 %-point inden for udvalgsvarer.

HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL FOR SOLRØD KOMMUNE, 1997-2009-2019					
År	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
2019	90 %	21 %	26 %	18 %	59 %
2009	89 %	33 %	45 %	26 %	64 %
1997	81 %	27 %	36 %	23 %	56 %
2009-2019	+1 %-point	-12 %-point	-19 %-point	-8 %-point	-5 %-point
1997-2009	+8 %-point	+6 %-point	+9 %-point	-3 %-point	+8 %-point
1997-2019	+9 %-point	-6 %-point	-10 %-point	-5 %-point	+3 %-point



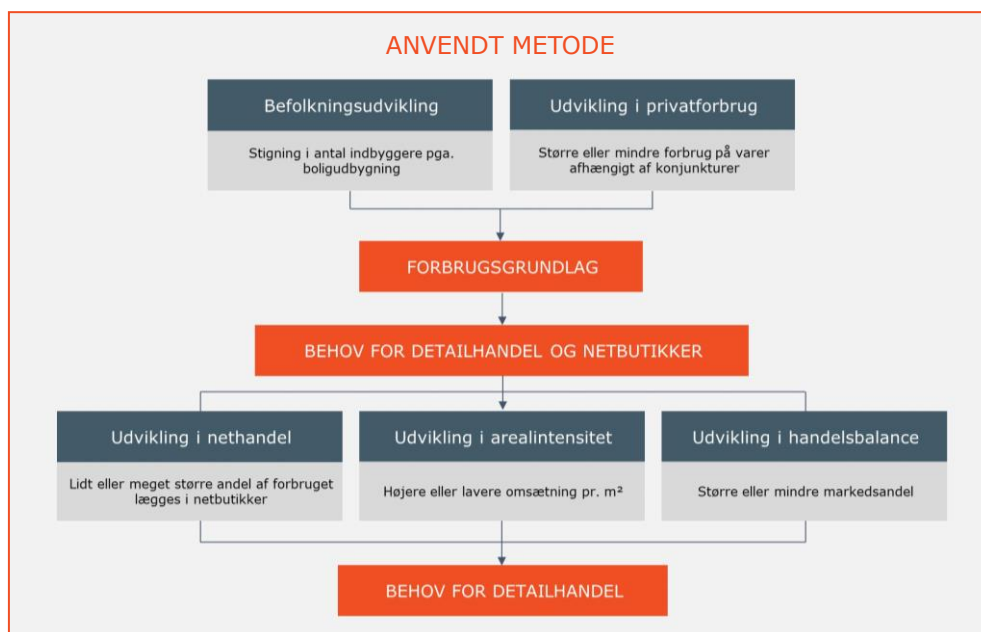
7 Forbrugsgrundlag og arealbehov

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 10 års tid har budt på en stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, en stigende nethandel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen, men udviklingen inden for detailhandlen på længere sigt er usikker. Det forventes, at den igangværende krise i handelslivet affødt af Coronavirus er midlertidig, at situationen vil normalisere sig, og at følgende forhold vil påvirke handelslivet i Solrød 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 Solrød 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 2030. Maksimumsscena-riet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Solrød Kommune. Minimumsscena-riet udtrykker den omvendte situation.

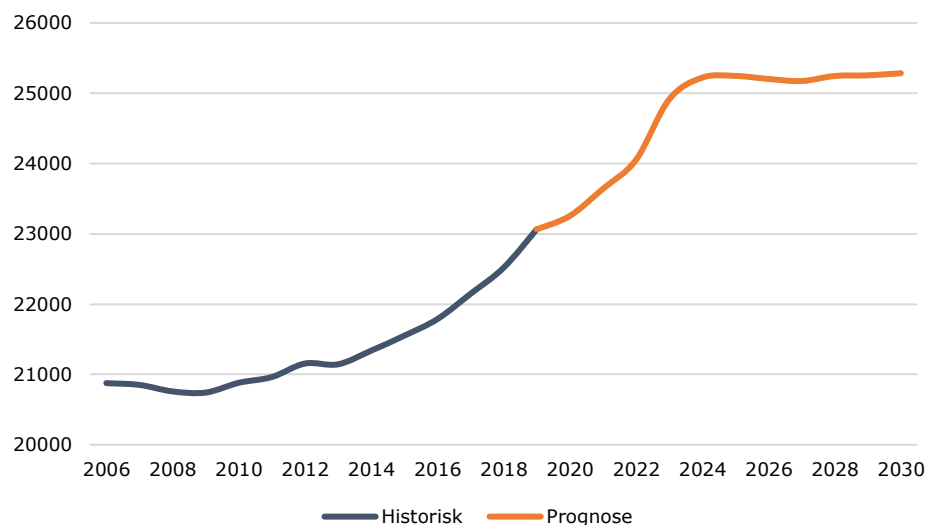
7.1 Aktiv udvikling af detailhandlen

En aktiv udvikling af detailhandlen har stor betydning. Det gælder både mht. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidten 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. En egentlig handlingsplan for udvikling af detailhandlen i Solrød Kommune vil være optimal ift. at understøtte en positiv udvikling, der trækker i retning af maksimumsscenariet.

7.2 Stor befolkningstilvækst

Befolkningstallet i Solrød Kommune er steget med godt 2.500 borgere eller ca. 12 % i perioden 2009-2019.

Ud fra de historiske tal og den forventede boligudbygning forventes fremgang i befolkningstallet på godt 2.200 borgere eller ca. 10 % frem mod 2030. Befolkningsudviklingen er betinget af, at det planlagte boligbyggeri med ca. 1.300 boliger i perioden frem til 2030 bliver realiseret.



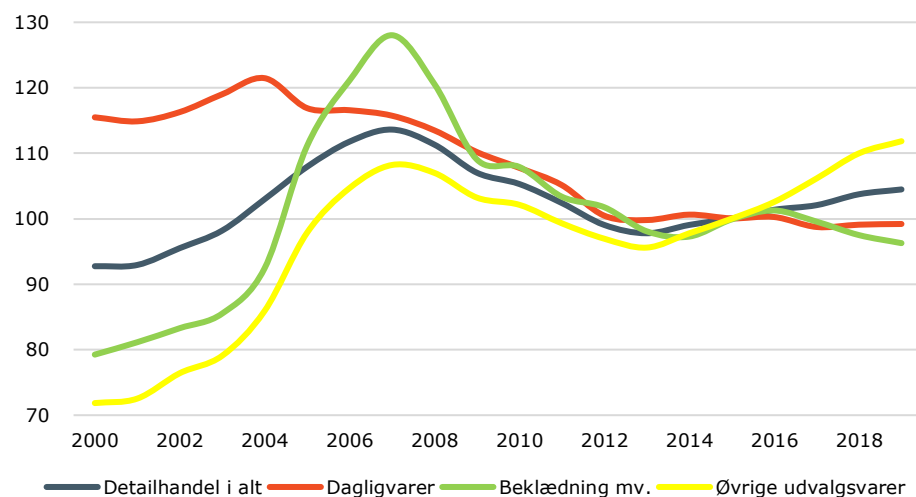
Figur 2 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Solrød Kommune.

Befolkningstilvæksten svarer med det nuværende forbrug pr. borger til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag ekskl. nethandel på ca. 100 mio. kr. fordelt med 60 mio. kr. på dagligvarer svarende til omsætningen i en stor og velbeliggende dagligvarebutik på ca. 1.200 m² og ca. 40 mio. kr. på udvalgsvarer svarende til omsætningen i ca. 10-15 mindre udvalgsvarerbutikker i Solrød bymidte.

7.3 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 2005 ¹.
- > 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 3 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til 2019. 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

¹ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder, der er data tilgængeligt for.

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.

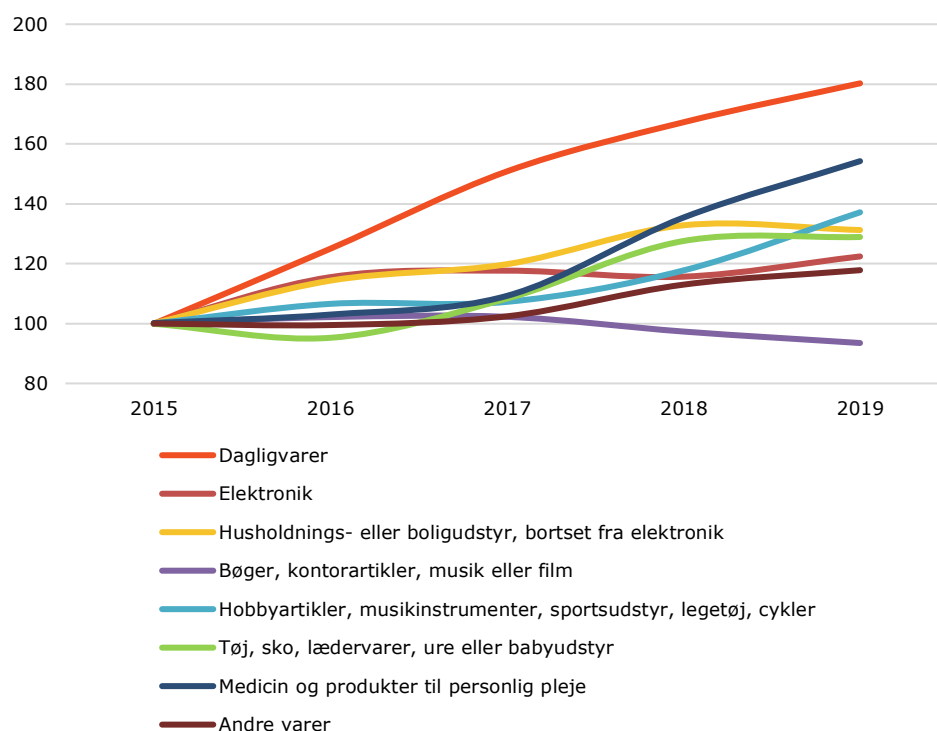
Det forventes, at privatforbruget fremover vil vokse i et 10-årigt tidsperspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge. I minimumsscenarioet stiger privatforbruget kun svagt, mens det i maksimumsscenarioet stiger væsentligt.

7.4 Stigende nethandel

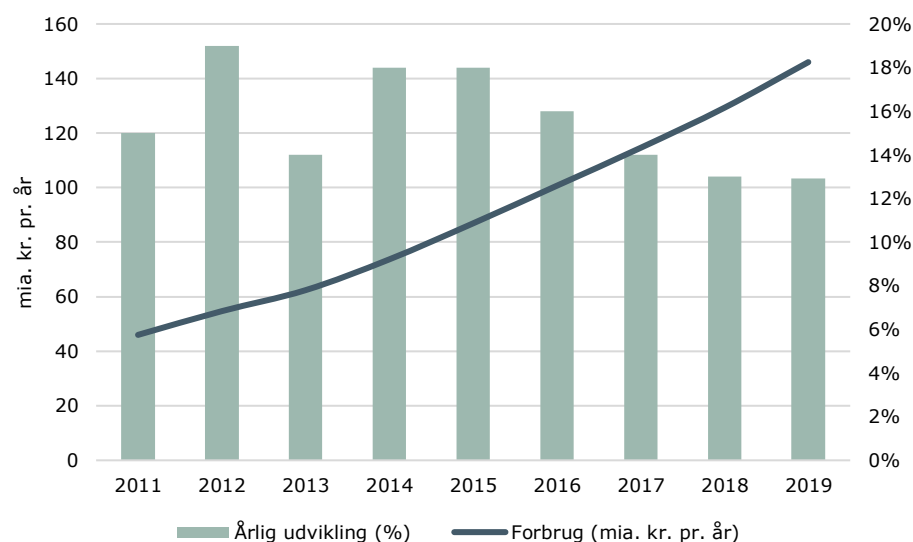
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat 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.

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 er ca. 2,6 %. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer i dag udgør mellem 3-4 % af det samlede dagligvareforbrug i Solrød 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 butiksformål, 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 4 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæson-korrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske net-butikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*



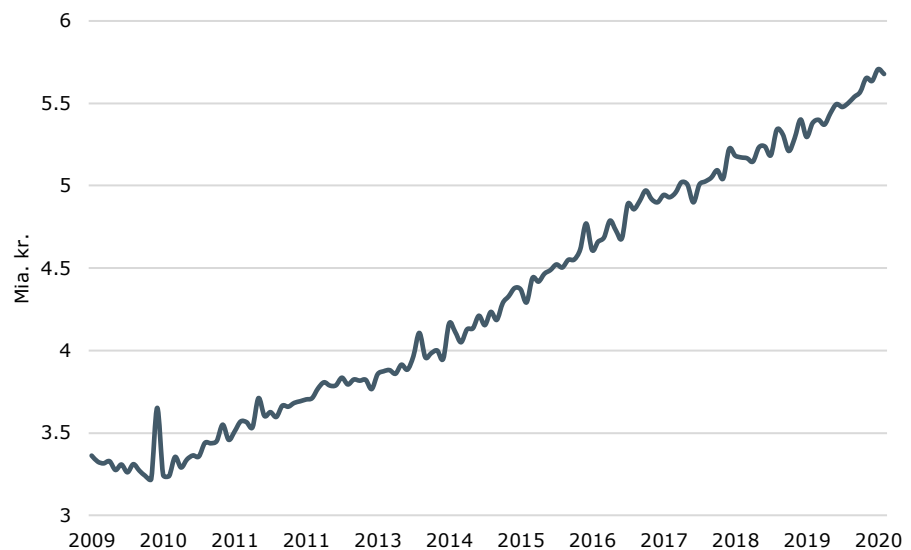
Figur 5 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

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 minimumsscenariet at dække 40 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2031. I maksimumsscenariet forventes nethandlen at vokse mere beskedent og dække 27 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer.

7.5 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 6 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.

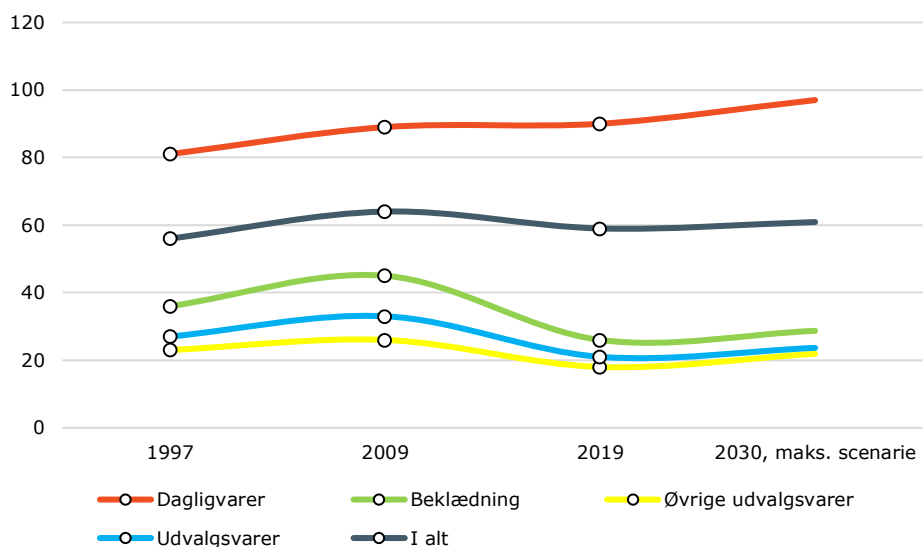
I minimumsscenariet forudsættes det, at udviklingen i udespisningen fortsætter med en vækst som i de senere år. I maksimumsscenariet forudsættes det, at væksten aftager.

7.6 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, beklædning og øvrige udvalgsvarer i Solrød Kommune er hhv. 92 %, 29 % og 23 %.

I minimumsscenariet er det forudsat at handelsbalancerne ekskl. nethandel forbliver på de nuværende niveauer. I maksimumsscenariet er det forudsat, at handelsbalancerne ekskl. nethandel for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer stiger til hhv. 100 %, 35 % og 30 %. Handelsbalancen for dagligvarer på 100 % vil betyde balance mellem forbrug og omsætning, mens handelsbalancerne for udvalgsvarer vil betyde et fortsat væsentlige underskud om end forbedrede handelsbalancer. Handelsbalancen for beklædning vil ligge 6 %-point over det nuværende niveau, men stadig væsentligt under niveauet i 2009, mens handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer vil ligge ca. 7 %-point over det nuværende niveau og lidt under niveauet i 2009. Stigningerne vil forudsætte væsentlige udbygninger af butiksstrukturen, men vurderes som opnåelige.



Figur 7 Historisk og fremtidig udvikling i handelsbalancer inkl. nethandel for Solrød Kommune. Handelsbalancerne for 2031 er her vist for maksimumsscenarioet.

7.7 Konstant arealintensitet

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.

Der er i vurderingerne forudsat en uændret arealintensitet.

7.8 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set viser beregningerne, at forbrugsvæksten i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen og privatforbruget,

hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

Minimumsscenariet indebærer, at dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i Solrød Kommune udvikler sig i takt med befolknings- og forbrugsudviklingen. På dagligvaresiden er der forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning, take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. Resultatet af minimumsscenariet er, at der bliver behov for ca. 100 m² mindre detailhandel. Tallet dækker over et behov for yderligere dagligvarebutikker på ca. 550 m², et behov for ca. 150 færre m² til beklædningsbutikker og et behov for ca. 500 færre m² til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2030. 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 maksimumsscenariet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med ca. 7.700 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. 750 m², et behov for yderligere areal til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer på i alt på ca. 2.900 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 2030		
Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og butikker med SPV*
Minimum	Ca. +550 m ²	Ca. -650 m ²
Maksimum	Ca. +4.000 m ²	Ca. +3.700 m ²
Behov for yderligere areal i minimums- og maksimumsscenariet for Solrød Kommune frem mod 2030. Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Arealerne er ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.		

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 Solrød bymidte eller i tilknytning hertil vil i særlig grad bidrage positivt til omsætningen i detailhandlen i Solrød. Det vurderes f.eks., at 175-350 nye boliger i Solrød bymidte isoleret set vil bidrage til en omsætningstilvækst i detailhandlen i bymidten på ca. 8-17 mio. kr. svarende til et lokalt behov for yderligere 200-650 m² detailhandel afhængig af omfanget af de nye boliger og udviklingen i privatforbruget, nethandlen mv.

REGNEEKSEMPEL: UDVIKLING AF BOLIGER VED BYMIDTEN

Erfaringsmæssigt bliver størstedelen af dagligvareforbruget og en væsentlig del af udvalgsvareforbruget lagt i butikker nær bopælen.

Et regneeksempel illustrerer de lokale effekter:

- > 175 nye etageboliger med 1,1 beboere pr. bolig svarer til 175 beboere. En nettotilflytning på ca. 190 borgere svarer i Solrød Kommune til en stigning i det årlige forbrug på i størrelsesordenen 6-7 mio. kr. frem mod 2030.
- > 350 nye etageboliger med 1,4 beboere pr. bolig svarer til 490 beboere. En nettotilflytning på 490 borgere svarer i Solrød Kommune til en stigning i det årlige forbrug på i størrelsesordenen 16-19 mio. kr. frem mod 2030.

Til sammenligning omsætter en moderne discountbutik med en god beliggenhed for ca. 40-60 mio. kr. pr. år, og en gennemsnitlig udvalgsvarebutik i Solrød bymidte på ca. 160 m² omsætter for 2-4 mio. kr. pr. år. De beregnede boligprojekter generer en nettotilvækst i omsætningen i bymidtens detailhandel svarende til ca. 10-25 % af omsætningen i en discountbutik og ca. 20-45 % af omsætningen i en gennemsnitlig udvalgsvarebutik.

Det bemærkes, at de beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Butikslukninger kan øge behovet for yderligere areal, mens nyetableringer kan reducere behovet. Ændringer i forbruget udmøntes i ændret omsætning i eksisterende butikker. Samtidig medfører ændringer i forbruget også behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for derved at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

Det bemærkes, at behovet for yderligere areal er ift. arealet af den eksisterende detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

8 Ny dagligvarebutik i Solrød Landsby

Solrød Kommune har modtaget en ansøgning om planlægning for en ny dagligvarebutik på 1.200 m² på Yderholmvej 23 i Solrød Landsby i tilknytning til et nyt seniorbofællesskab bestående af ca. 25 rækkehuse à ca. 85-105 m².

En ny dagligvarebutik på placeringen vil betjene den megen forbigående trafik på Roskildevej og borgerne i nærområdet, herunder Solrød Landsby og Jersie, hvor der i dag ikke er dagligvarebutikker. Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Roskildevej umiddelbart nord og syd for Solrød Landsby blev målt til hhv. ca. 11.980 i 2020 og ca. 13.040 i 2018. ÅDT på Yderholmvej i Solrød Landsby blev målt til ca. 4.880 i 2018. Der bor i dag ca. 520 borgere i Solrød Landsby og ca. 540 borgere i Jersie med et samlet dagligvareforbrug på ca. 25 mio. kr. pr. år.

8.1 Datagrundlag

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

- Kortlægning af areal og omsætning i 2019 i detailhandlen i Solrød Kommune, COWI.
- Befolkningsprognose 2020 for Solrød Kommune, Solrød Kommune.
- Data om forbrug og indkomst, DST.
- Data om nethandlen, FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI.

ANVENDT METODE

Effekterne ved realisering nu og i 2030 er vurderet for hvert scenarie. Til vurderingen af effekterne i 2030 er der forudsat en i øvrigt uændret butiksstruktur og en udvikling i forbrugsgrundlaget svarende til et middelscenarie.

I vurderingen af effekterne er der taget udgangspunkt i gældende befolkningsprognose og boligudbygningsprogram samt boligerne del af projektet.

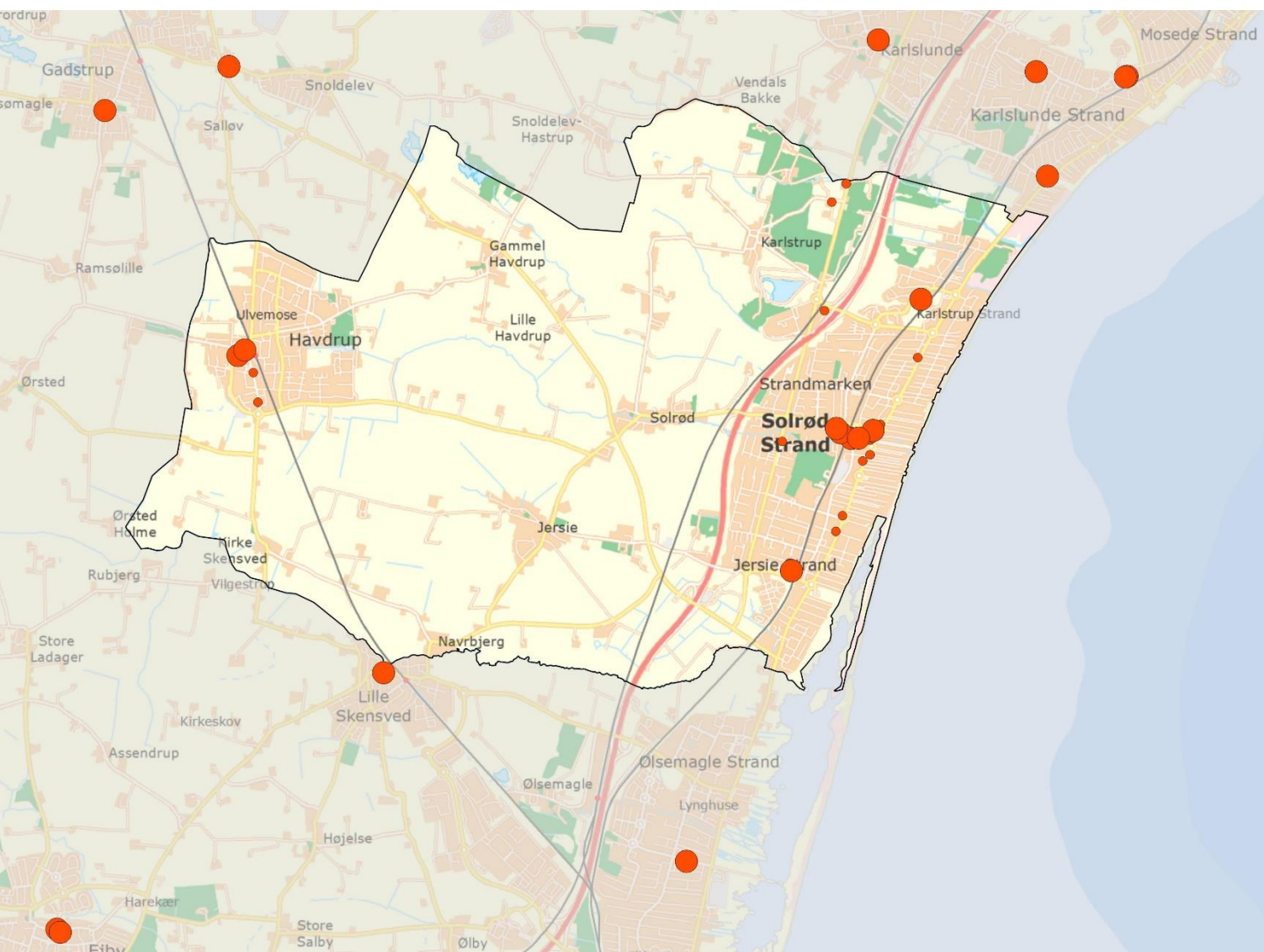
Direkte og afledte effekter for eksisterende detailhandel er udtrykt som omsætningsnedgang i absolutte tal og i pct. En lille omsætningsnedgang i kr. og ører kan have stor effekt målt i pct. for en lille butik. Omvendt kan en stor omsætningsnedgang have lille effekt i pct. for en stor butik. I praksis afhænger effekten af, hvor robust den enkelte butik er overfor omsætningsnedgang. Vurderinger af enkelte butikkers robusthed, herunder om butikker i forvejen er økonomisk udfordrede, ligger udenfor nærværende vurdering. De beregnede effekter er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

8.2 Eksisterende dagligvarebutikker

Der er ingen dagligvarebutik i Solrød Landsby og Jersie i dag. Nærmeste store dagligvarebutikker er SuperBrugsen, MENY, Fakta, Netto og LIDL i Solrød bymidte ca. 3 km eller ca. 5 min i bil fra projektområdet. I Solrød bymidte ligger desuden 7 mindre specialdagligvarebutikker i form af bl.a. apotek, materialist, blomsterbutik, fiskehandler og bagere. I den nordlige og sydlige del af Solrød ligger desuden hhv. Netto ved Trylleskoven, 5,6 km eller ca. 9 min i bil fra

projektområdet, og ALDI ved Jersie Station, ca. 4,6 km eller ca. 7 min fra projektområdet. I Havdrup bymidte ligger SuperBrugsen og Netto ca. 4,6 km eller ca. 8 min i bil fra projektområdet. I Havdrup ligger desuden et apotek og en blomsterbutik. Spredt i de øvrige dele af Solrød ligger 10 specialdagligvarebutikker i form af bl.a. bagere og tankstationskiosker. På Hovedgaden i Lille Skensved i Køge Kommune, ca. 3,6 km eller ca. 5 min i bil fra projektområdet, ligger Dagli'Brugsen. Ved Køgevej, mellem Snoldelev og Gadstrup i Roskilde Kommune ca. 6,8 km eller ca. 7 min i bil fra projektområdet, ligger Rema 1000, der åbnede i august 2019. Derudover ligger der en lang række dagligvarebutikker i tilknytning til strandvejen på ruten mod København.

Dagligvareomsætningen i de 33 dagligvarebutikker i Solrød Kommune var ca. 583 mio. kr. i 2019. Heraf stod de 13 dagligvarebutikker i Solrød Center for en omsætning på ca. 267 mio. kr. og de resterende 18 dagligvarebutikker i de øvrige dele af kommunen stod for en omsætning på ca. 316 mio. kr.



Figur 8. Eksisterende store dagligvarebutikker vist med store prikker og eksisterende små mindre specialdagligvarebutikker i Solrød Kommune vist med små prikker.

8.3 Omsætning i ny dagligvarebutik

Det forudsættes, at butikken vil få en optimal disponering, dvs. stor synlighed fra krydset Roskildevej-Yderholmvej, hensigtsmæssig placering af butiksindgang og tilstrækkelig og lettilgængelig kundeparkering. Det vurderes, at butikken vil kunne opnå en omsætning på op mod ca. 40 mio. kr. pr. år på kort sigt og op mod ca. 45 mio. kr. pr. år på længere sigt i takt med stigningen i forbrugsgrundlaget.

NØGLETAL FOR NY DAGLIGVAREBUTIK		
Bruttoetageareal	Arealintensitet	Omsætning
1.200 m ²	33.300-37.500 kr. pr. m ² pr. år	40-45 mio. kr. pr. år
Omsætningstallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.		

8.4 Effekter for eksisterende detailhandel

Etableringen af nye butikker betyder som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge på varer. I stedet for flyttes borgernes forbrug fra eksisterende butikker til de nye butikker. Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling.

En ny dagligvarebutik i Solrød Landsby vil hente langt størstedelen af sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker og vil kun i begrænset omfang grad hente omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker som slagtere, bagere, blomsterhandlere og lignende. Størstedelen af omsætningen vil desuden blive hentet lokalt, dvs. fra de nærmeste dagligvarebutikker, og andelen vil som hovedregel aftage med afstanden.

8.4.1 Effekter for Solrød bymidte

Den nye dagligvarebutik vil hente en væsentlig del af sin omsætning fra Solrød bymidte grundet den korte afstand hertil. Det vurderes, at borgere bosiddende i Solrød i et vist omfang vil vælge den nye butik ifm. pendling fra Roskilde frem for eksisterende butikker i Solrød bymidte. Det vurderes desuden, at borgere bosiddende i Solrød kun i begrænset omfang vil vælge den nye butik på særskilte indkøbsture grundet det i forvejen store udbud i Solrød bymidte. Størstedelen af den omsætning, der flyttes fra Solrød bymidte til den nye butik vurderes at ville være forbrug, som borgere bosiddende i Solrød Landsby, Jersie og Havdrup i dag lægger i Solrød bymidte.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik samlet set vil hente ca. 46 % af sin omsætning eller ca. 18-19 mio. kr. pr. år på kort sigt og ca. 20-21 mio. kr. pr. år på lang sigt fra dagligvarebutikkerne i Solrød Center. Det svarer til en nedgang i dagligvareomsætningen i Solrød Center under ét på ca. 6 % og en nedgang på 7-10 % i hver af de fem store dagligvarebutikker.

Der er således tale om en betydelig direkte effekt for dagligvarebutikkerne. Udflytningen af 18-21 mio. kr. dagligvareomsætning pr. år svarer til en reduktion i den daglige kundestrøm til dagligvarebutikkerne i Solrød Center på i størrelsesordenen 200-225 kunder. Den reducerede kundestrøm vil få en afledt

effekt for det øvrige handelsliv. Kunderne køber både dagligvarer og udvalgsvarer under nogle indkøbsture. Andelen af kombinationsture er ca. 10-15 % i de mest attraktive bymidter, hvor dagligvare- og udvalgswarebutikkerne ligger med korte afstande imellem sig. Det vurderes, at andelen af kombinationsture er noget lavere i Solrød bymidte, og den afledte nedgang i den årlige udvalgswareomsætning vurderes til i størrelsesordenen 1-2 mio. kr. hvis spontane udvalgswarekøb på ture med dagligvarekøb ikke erstattes af et større forbrug på andre kombinationsture eller erstattes af planlagte ture. En nedgang på 1-2 mio. kr. svarer til en nedgang i den årlige udvalgswareomsætning i Solrød Center på ca. 2 % på kort og lang sigt.

8.4.2 Effekter for detailhandlen i de øvrige dele af Solrød Kommune

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente knap 25 % af sin omsætning fra de øvrige dele af Solrød Kommune, dvs. SuperBrugsen og Netto i Havdrup bymidte, samt Netto og ALDI i hhv. den nordlige og sydlige del af Solrød.

Knap 17 % af den nye dagligvarebutiksomsætning vurderes at blive hentet fra SuperBrugsen og Netto i Havdrup bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 6-7 mio. kr. pr. år på kort sigt og ca. 7-8 mio. kr. pr. år på længere sigt. Der er samlet set tale om en forholdsvist begrænset omsætningsnedgang, men effekterne vil være mærkbare og vil afhænge af, hvordan omsætningsnedgangen fordeles på SuperBrugsen og Netto. Der har tidligere ligget en Fakta i Havdrup. Det vurderes, at forbruget, som borgerne før lagde i Fakta, i dag især lægges i SuperBrugsen og Netto i Havdrup samt Rema 1000 i Snoldelev i Roskilde Kommune.

Omkring 8 % af den nye dagligvarebutiks omsætning vurderes at ville blive hentet fra ALDI ved Jersie Station og Netto ved Trylleskoven under ét. Det svarer til ca. 3 mio. kr. pr. år på kort sigt og ca. 4 mio. kr. pr. år på længere sigt. ALDI er i dag den nærmest beliggende dagligvarebutik for borgere i Jersie, og det vurderes at en del borgere bosiddende i Jersie køber dagligvarer i ALDI. Det vurderes, at Netto ved Trylleskoven først og fremmest betjener det omkringliggende boligområde. På den baggrund vurderes det, at den nye dagligvarebutik i større grad vil hente omsætning fra ALDI end Netto. Effekterne vurderes at blive begrænsede for Netto, men mærkbare for ALDI.

8.4.3 Effekter for detailhandlen uden for Solrød Kommune

Den nye dagligvarebutik vil få en placering ved det overordnede vejnet og vil derfor i højere grad end en dagligvarebutik i f.eks. et boligområde eller i en bymidte appellere til forbikørende trafik. Dermed vil den nye dagligvarebutik betjene borgere fra et forholdsvist stort opland. Det vurderes, at knap 30 % af den nye butiks omsætning, vil blive hentet uden for Solrød Kommune, herunder Rema 1000 i Snoldelev, Dagli'Brugsen i Lille Skensved og andre dagligvarebutikker.

Den nye dagligvarebutik vil få en placering ved Roskildevej ca. 6,4 km i bil eller ca. 6 min fra Rema 1000 i Snoldelev. Rema 1000 i Snoldelev betjener i dag borgere i Snoldelev og Gadstrup, men også i væsentlig grad forbikørende trafik,

herunder pendlere på vej hjem til Solrød mv. fra Roskilde. En ny dagligvarebutik ved Roskildevej i Solrød Landsby vil i væsentlig grad konkurrere med Rema 1000 i Snoldelev. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente knap 22 % af sin omsætning fra Rema 1000 i Snoldelev. Det svarer til ca. 8-9 mio. kr. pr. år på kort sigt og ca. 9-10 mio. kr. pr. år på lang sigt. Effekterne for Rema 1000 vil være betydelige.

Dagligvareforsyningen i Lille Skensved i Køge Kommune udgøres af Dagli'Brugsen samt en bager og en slagter. Det vurderes, at borgere bosiddende i Lille Skensved køber en del dagligvarer uden for Lille Skensved, herunder i Havdrup og Køge. En ny dagligvarebutik i Solrød Landsby vil flytte noget af dette forbrug fra Havdrup og Køge, men vil også medføre, at borgerne i Lille Skensved køber en større del af deres dagligvarer uden for Lille Skensved og vil medføre en omsætningsnedgang i Dagli'Brugsen. Det vurderes, at i størrelsesordenen 3 % af den nye dagligvarebutiks omsætning hentes fra Dagli'Brugsen i Lille Skensved. Effekterne kan være væsentlige afhængigt af konkurrencepresset i øvrigt på Dagli'Brugsen.

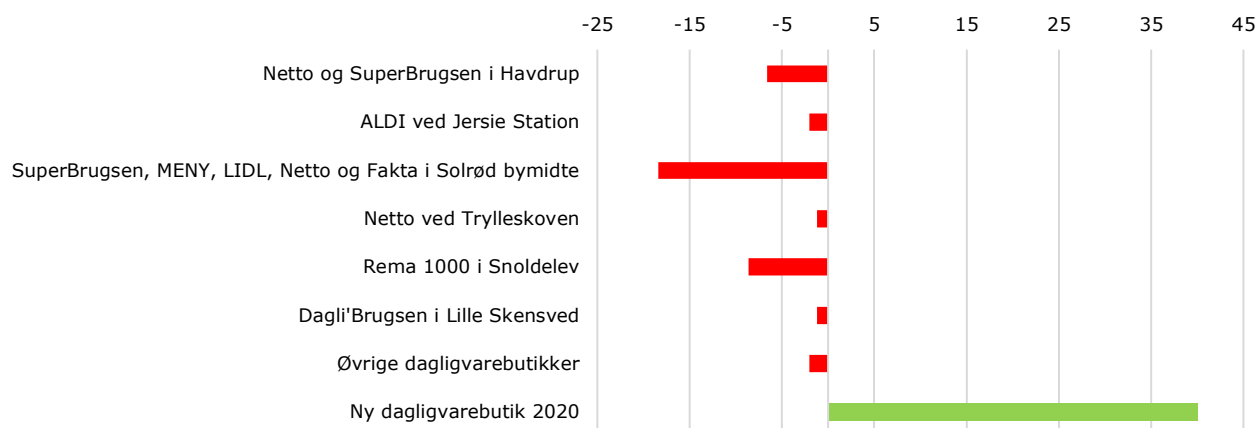
Det vurderes, at den nye dagligvarebutik derudover vil hente ca. 5 % eller ca. 2 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker. Omsætningsnedgangen vil være spredt og effekterne vil være begrænsede.

8.4.4 Samlet vurdering

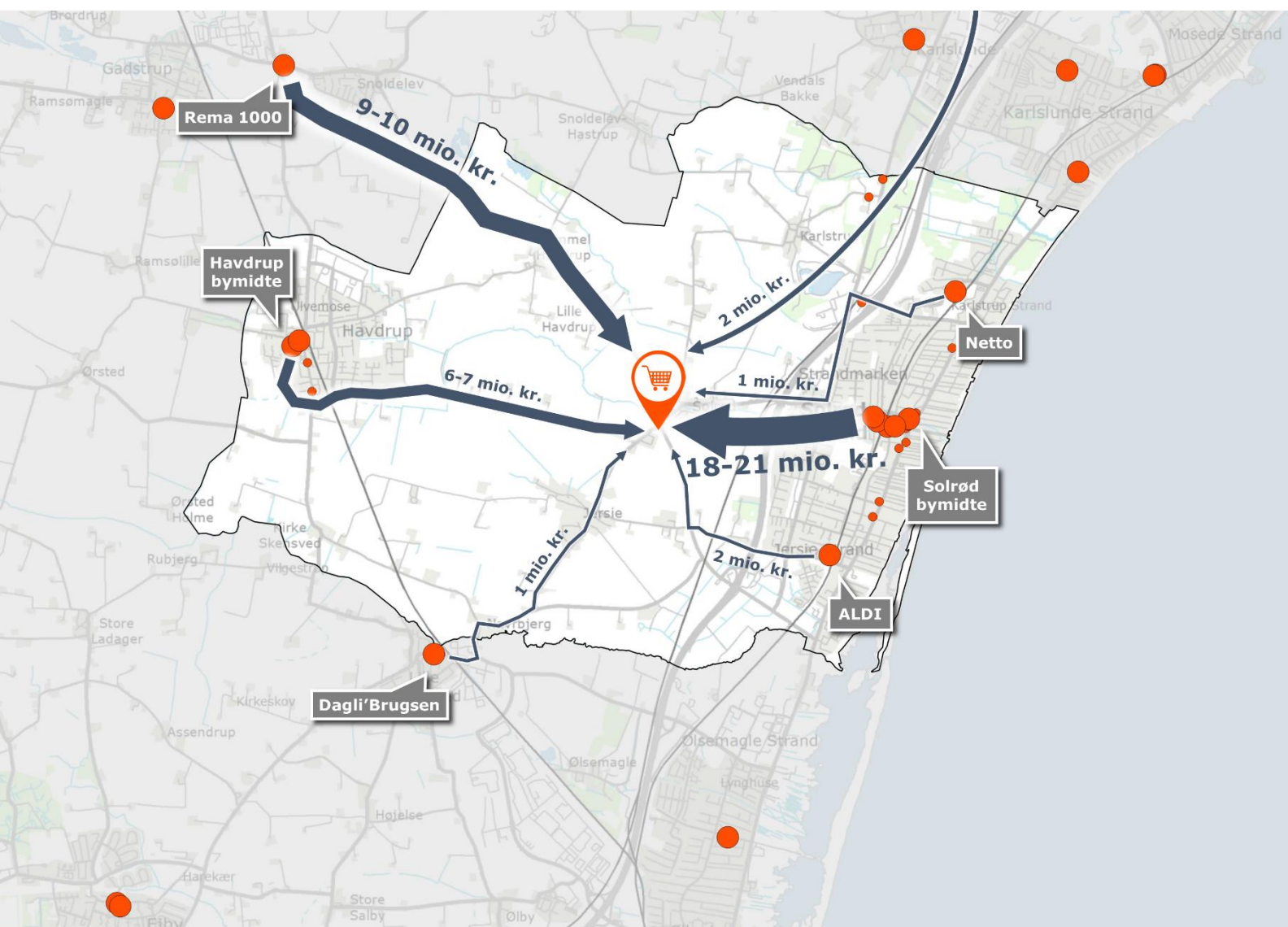
En ny dagligvarebutik i Solrød Landsby vil bidrage til en mere fintmasket dagligvarebutiksstruktur med kortere afstande til hverdagsindkøb for borgere i Solrød Landsby og Jersie. En dagligvarebutik i Solrød Landsby vil derved øge Solrød Landsby og Jersies attraktivitet for nuværende borgere og tilflyttere. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil medføre en nettotilvækst i den årlige dagligvareomsætning i Solrød Kommune på ca. 12-13 mio. kr. svarende til ca. 2 % på kort og længere sigt. På baggrund af konsekvensvurderingen vurderes det, at den nye dagligvarebutik vil medføre en nettotilvækst i antallet af arbejdspladser svarende til 3-5 fuldtidsstillinger.

En ny dagligvarebutik i Solrød Landsby vil samtidig få konsekvenser for den eksisterende detailhandel, der udsættes for øget konkurrence. Det vurderes bl.a. at den nye dagligvarebutik vil medføre udflytning af dagligvareomsætning fra Solrød bymidte. Det vurderes, at ca. 18-21 mio. kr. årlig dagligvareomsætning flyttes fra Solrød bymidte til den nye butik. Det svarer til en nedgang i den årlige dagligvareomsætning i Solrød Center på ca. 6 %. Udflytningen vil få afledte konsekvenser for det øvrige handelsliv, herunder udvalgswarebutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv, der afhængige af den kundestrøm, som de store dagligvarebutikker genererer.

Vurderingen tager udgangspunkt i gældende befolkningsprognose og boligudbygningsprogram. Fingerplanen muliggør planlægning for yderligere boligudbygning i Solrød Landsby. Yderligere boligudbygning vil øge det lokale forbrugsgrundlag. Eksempelvis vil 175 nye parcelhuse betyde en stigning i forbrugsgrundlaget svarende til i størrelsesordenen 25 % af omsætningen i den nye butik. Tilflytternes forbrug vil både blive lagt i den nye butik og medføre en højere omsætning og i eksisterende butikker, hvorved den nye butiks effekter afbødes.



Figur 9. Omsætningsnedgange i eksisterende dagligvarebutikker ved etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i Solrød Landsby i 2020.



Figur 10. Omsætningsnedgange i eksisterende dagligvarebutikker ved etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m² i Solrød Landsby i 2020. Store dagligvarebutikker er vist med store punkter. Små dagligvarebutikker i Solrød Kommune er vist med små punkter.

9 anbefalinger

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

9.1 anbefalinger til kommuneplanen

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Solrød 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.

OVERVEJ MULIGHED FOR STØRRE BUTIKKER I BYMIDTEN

Solrød bymidte består i kommuneplanen i dag af to områder; et område langs centerstrøget og et område langs Solrød Strandvej. De to områder har en samlet arealramme på 20.900 m². For området langs centerstrøget gælder en maksimal størrelse pr. dagligvarebutik på 3.500 m² og en maksimal størrelse pr. udvalgsvarebutik på 2.000 m². For området langs Solrød Strandvej gælder en maksimal størrelse pr. butik på 500 m².

Planlægningen skal bl.a. sikre, at detailhandlen som udgangspunkt placeres i bymidterne. På den baggrund er det hensigtsmæssigt, at der fortsat er en stor restrummelighed i Solrød bymidte, og at nuværende arealramme fastholdes.

Det vurderes, at de maksimale butiksstørrelser for området langs centerstrøget med fordel kan opjusteres. Den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik anbefales opjusteret til den lovbestemte maksimale størrelse på 5.000 m². Der er ingen lovbestemt maksimal størrelse pr. udvalgsvarebutik, og der kan fastsættes en maksimal størrelse på f.eks. 5.000 m². Ved at øge de maksimale butiksstørrelser gives mulighed for, at der kan etableres et varehus til dagligvarer og en storbutik med udvalgsvarer, hvis der er efterspørgsel på det.

Det anbefales som udgangspunkt, at den maksimale størrelse pr. butik for området langs Solrød Strandvej fastholdes for derved at hindre etableringen af større butikker langs strandvejen, hvilket ville medføre udflytning af handel fra området langs centerstrøget. Det vurderes især vigtigt, at den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik fastholdes på 500 m² for derved at sikre, at nye store dagligvarebutikker placeres i området langs centerstrøget.

OVERVEJ INDSKRÆNKNING AF BYMIDTENS AFGRÆNSNING

Solrød bymidte strækker sig godt 600 m langs centerstrøget og ca. 875 m langs Solrød Strandvej. Koncentrationen af bymidtefunktioner er væsentlig højere på strækningen langs centerstrøget end langs strandvejen, hvor forretningerne ligger mere spredt. Især i den nordligste og sydligste del af bymidtens udstrækning langs strandvejen er der få eller ingen bymidtefunktioner.

Et sammenhængende, konkurrencedygtigt butiksmiljø er kendetegnet ved, at der kun er få og korte eller ingen gadestrækninger uden butikker og andre publikumsfunktioner. For at sikre synergi mellem funktionerne og en stærk sammenhængskraft i Solrød bymidte anbefales det at indskrænke bymidteafgrænsningen. Konkret anbefales det, at området nord for Lagkagehuset ved rundkørslen ved Solrød Strandvej udgår, og at området syd for Skjold Burne udgår af bymidteafgrænsningen.

En indskrænkning af bymidteafgrænsningen i kommuneplanen og ledsagende lokalplanlægning vil betyde, at ny detailhandel som udgangspunkt kun vil kunne etableres inden for mere centrale dele af Solrød. Kundeorienterede serviceerhverv vil fortsat kunne etableres uden for bymidteafgrænsningen, hvis lokalplanlægningen tillader det. En sådan ændret planlægning vil i højere grad ansøre, at handelslivet koncentrerer, bl.a. gennem større investeringssikkerhed for ejendommejerere.

OVERVEJ NEDJUSTERING AF AREALRAMMER FOR LOKALCENTRE

I Trylleskoven og ved Jersie St. er der udlagt lokalcentre med arealrammer på hver på 3.000 m². I lokalcentrene ligger hhv. Netto og ALDI på hver ca. 1.000 m². Det vurderes, at Netto primært betjener de nærliggende boligområder, dvs. Trylleskoven og Karlstrup Strand, og at ALDI betjener både lokale borgere og i et vist omfang pendlere.

En yderligere stor dagligvarebutik i et eller begge lokalcentrene vil bidrage til et større butiksudvalg til fordel for de lokale borgere, men vil også betyde, at lokalcentrene i større grad vil udgøre alternativer til Solrød bymidte. En udbygning i lokalcentrene vil derfor medføre udflytning af dagligvarehandel fra Solrød bymidte, hvilket er u hensigtsmæssigt ift. at sikre en attraktiv bymidte. På den baggrund anbefales det, at arealrammerne for de to lokalcentre nedjusteres til f.eks. 1.200 m² svarende til den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik i et lokalcenter.

FASTHOLD RETNINGSLINJERNE FOR HAVDRUP BYMIDTE

I den centrale del af Havdrup er der udlagt en bymidte, der omfatter området ved Havdrup Station, hvor SuperBrugsen og Netto ligger, samt en strækning langs Hovedgaden, hvor der ligger enkelte mindre butikker. Restrummeligheden i bymidten er ca. 2.400 m², hvilket vurderes passende for en 12-årig tidshorisont, hvorfor det anbefales at fastholde arealrammen.

Den markeds mæssigt mest oplagte placering til en yderligere stor dagligvarebutik i Havdrup er muligvis på kanten af byen i tilknytning til det overordnede vejnet. Placeringen af en ny dagligvarebutik uden for den fysisk-funktionelle bymidte vil dog forringe mulighederne for synergi mellem dagligvarebutikken og mindre forretninger. Derfor anbefales det som udgangspunkt at fastholde den nuværende bymidteafgrænsning.

NYT OMRÅDE TIL BUTIKKER MED SPV I HAVDRUP

I den nordlige del af Havdrup langs Salbjergvej ligger der to bilforhandlere uden for centerstrukturen. Butikkerne ligger i tilknytning til andre erhverv inden for bilbranchen. Det anbefales, at der planlægges for et område til butikker med SPV, så planlægningen derved bringes i overensstemmelse med virkeligheden.

9.2 anbefalinger til den strategiske udvikling

Solrød 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 SOLRØD BYMIDTE

En fortætning af Solrød bymidte med flere boliger vil øge det lokale kundegrundlag. Borgere, der bor i tilknytning til bymidten, har en større lokalkøbsandel end borgere, der bor længere væk. Boligudbygning i de centrale dele af Solrød vil derfor i særlig grad bidrage til et større forbrugsgrundlag 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 Solrød.

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 et konkurrenceparameter for Solrød Center 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.

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.

GRUNDIG AFVEJNING INDEN PLANLÆGNING FOR NY DETAILHANDEL

Der er behov for en nøje afvejning inden der træffes beslutning om planlægning for ny detailhandel uden for bymidten. Ny detailhandel kan på den ene side øge den samlede omsætning og forbedre indkøbsmulighederne lokalt, men vil på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i Solrød bymidte.

Konsekvensvurderingen i afsnit 8.4 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 Solrød er underrepræsenteret inden for bl.a. sport, elektronik og herretøj. Der har tidligere ad flere omgange været en sportsbutik i Solrød, der er kun én herretøjsforretning og der er ingen fuldsortiments elektronikbutik. Kun omkring en fjerdedel af udvalgswarebutikkerne i Solrød Kommune er inden for kædesamarbejde. En styrket indsats for at tiltrække kædebutikker kan evt. ske som et samarbejde mellem Solrød Kommune, Solrød Centerforening, grundejere, lokale ejendomsmæglere og butikskæder. Det afgørende er, at relevante placeringer løbende synliggøres over for kæderne, og at der skabes tillid til, at Solrød 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 på, især når der i Solrød Kommune er mange mindre og selvstændige butikker. Butikker med egen netbutik står stærkere i konkurrencen, og i fremtiden bliver nethandel en endnu vigtigere salgskanal. Der er 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 Solrød 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

Solrød Center 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 Solrød 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 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.

10 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 ligeså 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.