



SOLRØD
KOMMUNE

DETAILHANDELS- ANALYSE 2024 SOLRØD KOMMUNE

RESUMÉ-RAPPORT

27.04.2024

**PRODUCERET
AF CK&CO**

*-Combine Knowledge
& Collaborate*





DETAILHANDELSANALYSE 2024 SOLRØD KOMMUNE

RESUMÉ-RAPPORT

29.04.2024



Dokumentet er udarbejdet af CK&CO
- *Combine Knowledge and Collaborate*

Dato: 29.04.2024

INDLEDNING

Detailhandelsanalysen for Solrød Kommune er udarbejdet af CK&CO med henblik på at give et grundlag for en vurdering af udviklingsmulighederne for detailhandlen i Solrød. Denne rapport er en resumé-rapport, som fremlægger konklusionen på detailhandelsanalysen. Den bygger på en baggrundsrapport, som præsenterer analysen i detaljer.

Solrød Kommunes seneste detailhandelsanalyse er fra 2020. Den blev udarbejdet med henblik på at undersøge, om der var mulighed for etablering af en specifik dagligvarebutik ved Roskildevej i Solrød Landsby. Det har været kommunens ønske at udarbejde en ny detailhandelsanalyse, som kan give et samlet og helhedsorienteret overblik over detailhandlen i hele kommunen.

Nærværende resumé-rapport indeholder et overblik over butikkerne i Solrød Kommune, herunder antal, beliggenhed og omsætning, fordelt på områderne Solrød bymidte, Havdrup & landområderne, samt de øvrige lokalcentre (herunder Jersie Strand og Trylleskoven). Derudover indeholder resumé-rapporten en opsummering af perspektiverne og udviklingsmulighederne for detailhandlen i de ovennævnte områder.




Dokumentet er udarbejdet af CK&CO
- *Combine Knowledge and Collaborate*

Dato: 29.04.2024

KONKLUSIONER I OVERBLIK

Det generelle billede af detailhandlen i Solrød Kommune er ikke ændret siden sidste analyse i 2020. Dog ligger udvalgs- varebutikker nu stort set kun i Solrødcenteret.



Udviklingen i Havdrup er samlet set negativ som følge af lukningen af Fakta. Dog har de tilbageværende dagligvarebutikker fået et bedre kundegrundlag end tidligere. Havdrups bymidte ligger i den vestlige del af Havdrup, som er mindre tilgængelig fra Roskildevej og Køge Bugt Motorvej. I tilfælde af at der åbnes en ny og mere tilgængelig butik i den østlige del af Havdrup nær Roskildevej er der risiko for at en betydelige andel af omsætningen flyttes hertil, hvilket kan være problematisk for de nuværende butikker.





Lokalcentret Trylleskoven har et meget lokalt opland, og består reelt kun af én dagligvarebutik. Derfor er lokalcentret sårbart og følsomt over for konkurrence, f.eks. fra en eventuel fremtidig dagligvarebutik, som er placeret med større tilgængelighed for et større opland.

Solrød Centret har hidtil haft et fald i omsætningen, og oplever ifølge analysen fortsat dette fald. Solrød Centret er afhængigt af forbrugere fra det lokale opland i Solrød Strand, som i mindre grad end tidligere handler i centret. Særligt i strøgbutikkerne er kunderne ikke længere så loyale som tidligere, og disse kunder handler nu overvejende udenfor kommunen. Solrød Centret er derfor nødsaget til at gøre sig relevant for nye kundegrupper. Solrød Bymidte som helhed kan styrke udbuddet og gøre sig mere relevant ved at skabe nye kommercielle strategier baseret på nicher, samt integrere store butikslokaler med gode adgangsforhold.

Lokalcentret i Jersie Strand forventes snart at bestå af en Rema1000, suppleret med enkelte serviceerhverv i form af f.eks. frisører og take-away restauranter i Lindeholmen. Butikslokalet til dagligvarebutikken i Jersie Strand er under de tilladte 1.200 m². Der er derfor mulighed for at etablere en større erstatning for dagligvarebutikken øst for Jersie station, hvor der nu er en p-plads. Hvis dette udnyttes, skal man dog være opmærksom på at en større butik også vil have en større omsætning, og dermed påvirke Solrød Centrets omsætning.

Helt overordnet er der i dag skabt en balance mellem forbruget og udbuddet af dagligvarer i hhv. Solrød bymidte, Havdrup og de to lokalcentre (Jersie Strand og Trylleskoven). En etablering af en ny dagligvarebutik udenfor bymidten vil derfor betyde at omsætningen skal flyttes fra en konkurrent til den nye butik. Samtidigt viser analysen at omsætningen i Solrød Kommunes dagligvarebutikker ikke er højere end gennemsnittet for tilsvarende butikker andre steder i landet. Derfor vil det få væsentlige konsekvenser for de områder, der i dag har dagligvarebutikker, hvis en ny dagligvarebutik åbnes udenfor bymidten.

SOLRØD BYMIDTE

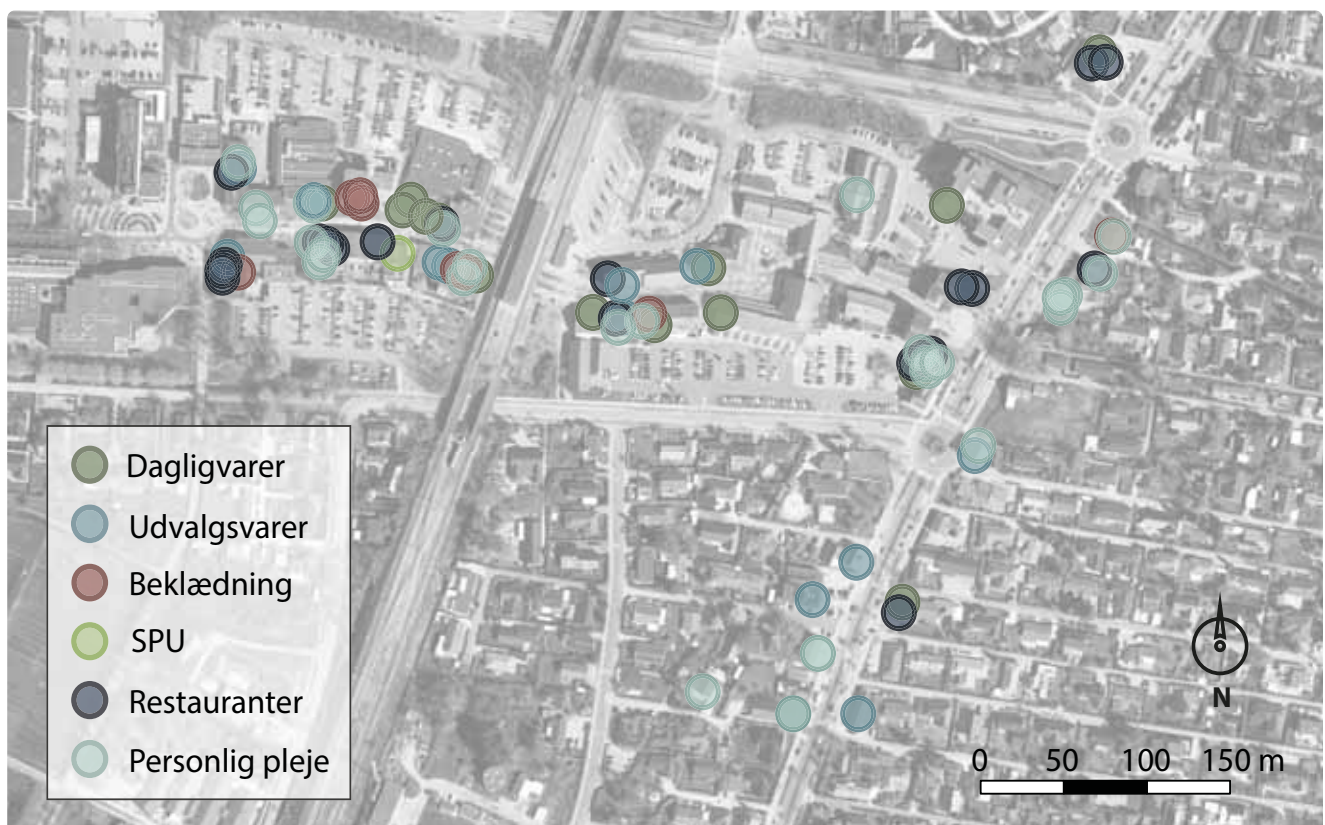
Solrød Centret oplever fortsat et fald i omsætningen. Det gælder både omsætningen i strøgbutikkerne (udvalgswarebutikker), herunder salg af f.eks. sko, tøj, elektronik og isenkram, og omsætningen i dagligvarebutikkerne. Faldet i dagligvareomsætningen sås dog primært i perioden 2010 til 2020, og er nu ved at stagnere.

Siden 2020 er antallet af udvalgswarebutikker i Solrød Bymidte faldet med næsten 40% fra 24 til 15. Faldet i omsætning er ikke helt så stor. Det skyldes, at der går noget tid fra at omsætningen i en butik falder til at butikken lukker. Faldet i omsætning for udvalgswarebutikkerne er således sket før 2020, hvorefter butikkerne er lukket i perioden siden 2020. Derudover ses der fortsat et lille fald i omsætningen i dagligvarehandlen. Samlet set giver det et billede af en udfordret bymidte, der i stigende grad er afhængig af et helt lokalt opland.

Udvalgswarehandlen i Solrød Bymidte kan ikke tilbyde et tilstrækkeligt varieret udbud til at være relevant for andet end det helt lokale opland i Solrød Strand. Langt hovedparten af forbruget af denne varegruppe er placeret uden for kommunen, sandsynligvis i Waves shoppingcenter i Greve og i Køge Bymidte eller tilsvarende. Det er ikke realistisk at Solrød Centret vil blive i stand til at tilbyde det samme store og varierede udbud som de to ovennævnte nabo-shoppingcentre.

Dagligvarehandlen i Solrød bymidte er drevet af 5 supermarkeds kæder, herunder SuperBrugsen, Meny, Netto, Lidl og 365 Discount. De to førstnævnte supermarkeder er afhængige af en placering i bymidten, og er samtidig meget vigtige for kundetiltrækningen til centret pga. deres specialiserede udbud. I tilfælde af at en af dem lukker, har kunderne mulig-

Butikker i Solrød bymidte



FREMSKRIVNING AF FORBRUGET	2020	2035	Usikkerhed 2035	Ændring
Dagligvarer	470	689	+/- 22	219
Udvalgsvarer og tøj	401	534	+/- 14	134
Pladskrævende varer	277	334	+/-6	57
Restaurant mm.	34	47	>2	12
Personlig pleje mm.	133	169	+/-4	36
Total	1.314	1.774		459

hed for at finde et alternativ i hhv. Meny i Karlslunde eller SuperBrugsen i Ølsemagle og Havdrup. Det vil derfor betyde væsentligt færre kunder igennem Solrød Centret, hvilket vil føre til mindre kendskab til- og omsætning i udvalgswarebutikkerne i bymidten.

Solrød Centret vil have gavn af at gøre sig relevant inden for nicher, hvor nye forbrugere kan generere omsætning i de eksisterende butikker. Med nicher tænkes på centrets profil, ikke på konkrete specialiserede butikker. Den nuværende profil vurderes at tage udgangspunkt i et traditionelt center med et lokalt fokus. En fremtidig profil kunne tage udgangspunkt i nogle af de mest fremherskende trends indenfor detailhandel. F.eks. kunne man gøre plads til Re-commerce (high-end genbrug) eller streetfood-marked. Re-Commerce vurderes relevant på baggrund af det relativt høje indtægtsniveau, der er i Solrød Kommune. Derudover repræsenterer Re-commerce og streetfood begge tilbud, som ikke er tilgængelige indenfor en rimelig afstand fra Solrød.

Solrød Bymidte kan også styrkes med store bymidtebutikker som f.eks. Jysk, Sport 24 Outlet og MaxiZoo. En gennemgang af butikskoncepterne i Køge Bugt-fingeren viser, at disse koncepter ikke er til stede mellem Køge/Ølby og Hundige. Et potentielt nybyggeri i nærhed til Solrød Centret, der giver mulighed for ovennævnte koncepter samt f.eks. boliger eller kontor, vil kunne styrke centret og bymidten som helhed.

OMSÆTNING I BUTIKKER (mio. kr. pr. år)	2010	2020	2024
Dagligvarer	386	302	286,8
Udvalgsvarer	137	78	63

ANTAL BUTIKKER	2010	2020	2024
Dagligvarer	16	17	16
Udvalgsvarer	15	14	8

AREAL FOR BUTIKKER (m ²)	2010	2020	2024
Dagligvarer	7.600	7.200	8.416
Udvalgsvarer	2.300	1.900	2.499

ANBEFALING

Solrød Centret bør skabe en profil, der kan tiltrække nye kunder fra et større opland. Det kan f.eks. ske ved at skabe rammerne for nye strategier såsom et Re-commerce-hub eller en streetfood destination.

Området nord for Solrød Centret langs Solrød Byvej kan fortættes med kontorer, boliger og butikskoncepter, som kræver store butikker, og som ikke findes i nærliggende byer. Med nye butikskoncepter på denne placering kan der skabes en fornyet positiv opmærksomhed mod bymidtens butikker.

HAVDRUP OG LANDOMRÅDERNE

Udviklingen i omsætningen i Havdrup er samlet set negativ. Det skyldes lukningen af en lokal Fakta-butik. Derfor er der samlet set en tilbagegang for dagligvarehandlen i Havdrup, men de tilbageværende dagligvarebutikker har fået et bedre kunde-grundlag.

Den nuværende dagligvarebutik vurderes derfor at stå godt. De øvrige varegrupper i Havdrup (udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer) er næ-

sten ikke til stede, og bymidten i Havdrup domineres af serviceerhverv i form af take-away og frisører.

Havdrup bymidte er reelt et lokalcenter for Havdrup by med én stærk ankerbutik i form af SuperBrugsen, som sikrer tiltrækningen af kunder til bymidten, samt en Netto. Dette afspejles i en meget høj handelsbalance på 145.

Havdrup er drevet af den stærke ankerbutik - et su-

Butikker i Havdrup



FREMSKRIVNING AF FORBRUGET	2020	2035	Usikkerhed 2035	Ændring
Dagligvarer	121	179	+/- 6	58
Udvalgsvarer og tøj	103	138	+/- 4	35
Pladskrævende varer	71	87	+/- 2	16
Restaurant mm.	9	12	>2	3
Personlig pleje mm.	34	44	>2	10
Total	338	459		121

permarked, som kunderne er villige til at køre langt efter. Dette er tilfældet på trods af, at butikkerne i bymidten ikke har en udpræget god tilgængelighed. Havdrups bymidte ligger i den vestlige del af Havdrup, som er mindre tilgængelig fra Roskildevej og Køge Bugt Motorvej. I tilfælde af at der åbnes en ny og mere tilgængelig butik i den østlige del af Havdrup nær Roskildevej er der risiko for at en betydelig andel af omsætningen flyttes hertil, hvilket vil være problematisk for de nuværende butikker.

Havdrup bymidtes udvikling skal tage afsæt i at bymidten først og fremmest er et lokalt centerområde for Havdrup. En indsats for at styrke centerområdet vil sandsynligvis alene kunne bidrage til at fastholde denne situation. Derimod vil en dagligvarebutik placeret udenfor bymidten resultere i en væsentlig svækkelse af bymidten.

OMSÆTNING I BUTIKKER (mio. kr. pr. år)	2010	2020	2024
Dagligvarer	256	358	219,4
Udvalgsvarer	50	44	0

ANTAL BUTIKKER	2010	2020	2024
Dagligvarer	7	4	6
Udvalgsvarer	1	1	2

AREAL FOR BUTIKKER (m ²)	2010	2020	2024
Dagligvarer	3.700	4.500	4.610
Udvalgsvarer	100	50	337

ANBEFALING

For at styrke Havdrup Bymidte skal Solrød Kommune undgå at planlægge for en dagligvarebutik uden for bymidten f.ek.s. ved indfaldsvejene i den østlige del af Havdrup.

Solrød Kommune kan desuden bidrage til, at borgere fra Havdrup i højere grad besøger detailhandlen lokalt i Havdrup bymidte. Dette kan gøres ved at øge kvaliteten af parkering i- og adgangsforhold til Havdrup bymidte.

LOKALCENTRENE

Der er ikke gennemført eller planlagt en stor udvidelse af boligudbuddet ved de to lokalcentre i hhv. Trylleskoven og Jersie Strand. Det betyder, at der ikke ændres væsentligt i de rammebetingelser, der er i områderne i dag. Aktiviteten i disse lokalcentre er overvejende dagligvarehandel, suppleret med enkelte serviceerhverv i form af f.eks. frisører og take-away-restauranter.

Der er en stor dagligvarebutik i hvert lokalcenter – en Netto i Trylleskoven og en Aldi i Jersie Strand, som i fremtiden vil blive til en Rema1000. Begge steder lever omsætningen op til forventningerne til de to butikskoncepter. Dog er omsætningen i Aldi lavere end

den forventede omsætning i den kommende Rema1000.

Det lokale serviceerhverv har ligeledes en betydning for lokalcentrene, hvor særligt restauranterne bidrager i området omkring Jersie Station. Omsætningen for restauranter i Solrød Bymidte er høj og ligger på niveau med omsætningen i udvalgsvarer i Solrød Bymidte. Derudover er der en mindre omsætning udenfor Solrød Bymidte. Særligt skal dog nævnes restauranten McDonald's ved afkørsel 30, som på grund af placeringen ud til Danmarks tættest befærdede motorvej har en meget stor omsætning i forhold til alle andre virksomheder inden for restaurantgruppen i kommunen. McDonald's

Butikker i Jersie Strand





Butikker i Trylleskoven

har dog ikke en væsentligt positiv betydning for f.eks. det lokale byliv.

Lokalcentrene i Trylleskoven og Jersie Strand har et meget lokalt opland, som primært er begrænset til de boligområder, der ligger umiddelbart omkring lokalcentrene. De er derfor meget sårbare. Det betyder, at butikkerne i lokalcentrene er afhængige af deres lokale opland for at kunne eksistere. Da lokalcentrene er afhængige af et lille opland, er de meget følsomme overfor væsentlig konkurrence, f.eks. i tilfælde af, at der åbnes nye dagligvarebutikker med større nærhed til hovedvejene.

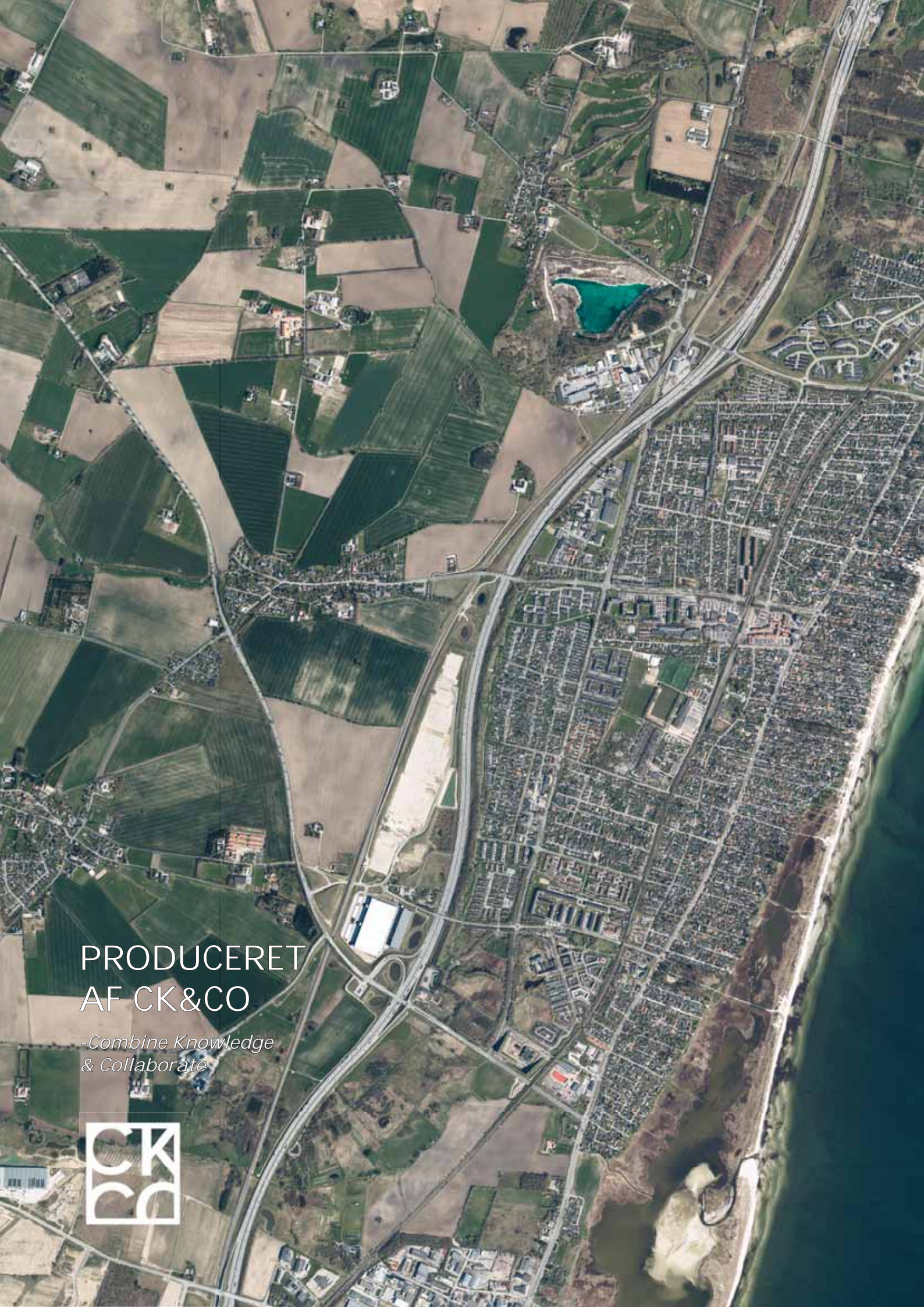
Mulighederne for udvikling af lokalcentrene ligger især i at supplere de nuværende butikker med serviceerhverv. Udfordringen er at skabe rammerne for serviceerhverv både i forhold til økonomi og fysisk planlægning. Det er derfor vigtigt, at man i planlægningen er opmærksom på at skabe mulighed for nye rammer, som er tilgængelige for små, kapitalsvage serviceerhverv. Dette kan f.eks. gøres ved at tillade etablering af

serviceerhverv i billigere bebyggelse med færre krav, mens der stilles større krav til kontorerhverv, sundhedshuse og særligt boliger.

ANBEFALING

Det anbefales, at der i forbindelse med planlægning af f.eks. boliger eller anden bebyggelse omkring lokalcentrene Trylleskoven og Jersie Strand arbejdes med muligheden for at skabe lokaler, som kan anvendes af små, kapitalsvage serviceerhverv.

Det anbefales også, at der ikke for nuværende planlægges for udvidelse af dagligvareudbuddet i disse lokalcentre, da det kan true de eksisterende dagligvarebutikker.



PRODUCERET
AF CK&CO

*-Combine Knowledge
& Collaborate*

