

Detailhandelsanalyse Solrød Kommune 2024

Rapport af CK&CO

April 2024 – Ver. 25-06-2024



Rapporten er udarbejdet af CK&CO ApS

Dato: april 2024

Foto: Morten Størup, CK&CO

Detailhandelsanalyse Solrød Kommune 2024 – Baggrundsrapport

Indledning	5
Opgaven	5
Formålet.....	5
Rapportens opbygning.....	5
Tilgangen.....	5
Forudsætninger for analysen.....	5
Detailhandlen i Solrød Kommune	7
Detailhandlen i Solrød Kommune	7
Den regionale konkurrence	8
Detailhandelsstrukturen	9
Detailhandlens sammensætning	12
Butikkernes areal	12
Vurdering af detailhandlens udbud	13
Serviceerhvervet i Solrød Kommune.....	13
Serviceerhvervets struktur	13
Serviceerhvervets areal	16
Omsætningen i detailhandlen	17
Omsætningen i serviceerhvervet	19
Detailhandlens udvikling siden 2010.....	20
Serviceerhvervets udvikling siden 2020	22
E-handlen og digitaliseringen i detailhandlen	23
Udvikling i dagligvaresektoren.....	24
Trends i detailhandlen.....	25
Fremtiden for detailhandlen	26
Fremtiden for serviceerhvervet.....	27
Vurdering af vækstmuligheder i Solrød Kommune	28
Vurdering af mulighed for ekstern dagligvarebutik	30
Forslag til handlinger	30
Butikkernes og serviceerhvervets handlemuligheder i Solrød Bymidte	31
Butikkernes og serviceerhvervets handlemuligheder uden for Solrød Bymidte	33

Indledning

Opgaven

Detailhandelsanalysen er udarbejdet af CK&CO for Solrød Kommune. Analysen danner grundlag for en vurdering af udviklingsmulighederne i Solrød Kommunes detailhandel samt den kommende kommuneplan.

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 for hele kommunen.

Formålet

Formålet med detailhandelsanalysen er at give et samlet og helhedsorienteret overblik over detailhandlen i hele kommunen.

Rapportens opbygning

Denne rapport er en baggrundsrapport, der præsenterer alle analyseresultater for fagfolk og særligt interesserede. Derudover er der udarbejdet en resumé-rapport, målrettet offentligheden og beslutningstagere, som kortfattet præsenterer de vigtigste data og konklusioner.

Denne baggrundsrapport er opbygget ud fra en række konkrete spørgsmål. Spørgsmålene skal sikre, at relevante problemstillinger belyses, og at rapporten kan anvendes som grundlag for den kommende kommuneplanlægning. Spørgsmålene følger overskrifterne, og sætter retningen for hvert kapitel.

Tilgangen

Analysen fra 2020 blev udarbejdet med tal indsamlet umiddelbart før Covid-19 og de efterfølgende nedlukninger. Covid-19 fik meget store konsekvenser for den økonomiske udvikling, og tallene fra 2020-analysen vurderes derfor ikke længere at være retvisende.

Derfor er der gennemført en fuldstændig kortlægning af detailhandlen i Solrød Kommune som grundlag for indsamlingen af nye omsætningsdata. Tilsvarende er der udarbejdet nye forbrugsdata.

Detailhandelsanalysen har to særlige fokuspunkter, og skal derfor vurdere:

- Hvilke udviklingsmuligheder er der i Solrød Bymidte?
- Hvad er muligheden for, og konsekvenserne af, en evt. etablering af en ny dagligvarebutik uden for bymidten?

Forudsætninger for analysen

Ved udarbejdelsen af detailhandelsanalysen anvendes to typer af kilder:

- Observationer fra besigtigelser udarbejdet af CK&CO.
- Data fra anerkendte kilder, herunder blandt andet Danmarks Statistik, Dansk Erhverv og Finansministeriet.

OMSÆTNINGSDATA

Data, som fortæller om omsætningen for de enkelte typer af butikker.

Omsætningen måles i mio. kr. pr. år for den samlede butiksgruppe.

FORBRUGSDATA

Data om husstandes gennemsnitlige forbrug, som er korrigeret med indtægtsgrundlaget i Solrød Kommune.

Forbruget måles i mio. kr. pr. år for den samlede gruppe.

Blandt andet er der indhentet viden om omfanget af forbruget på nettet fra Danmarks Statistik og Dansk Erhverv. Denne data bruges til at vurdere e-handlens betydning for forbruget i de fysiske butikker.

Der er dog enkelte datatyper, der ikke findes entydige faktuelle data på. Det gælder særligt for fremskrivningen af e-handlens betydning for forbrugspotentialet i de fysiske butikker. Her anvendes CK&CO's egen vurdering, som tager udgangspunkt i e-handlens nuværende betydning jf. Dansk Erhverv, og i øvrigt er baseret på dataindsamling fra tilsvarende vurderinger og trendbeskrivelser.

Forbruget er opgjort på baggrund af den lokale disponible indkomst pr. husstand og Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse. Forbruget fremskrives med Finansministeriets prognose for den økonomiske udvikling på enkelt branchegrupper, udviklingen i befolkningen i delområder, samt vurderingen af forbruget på nettet.

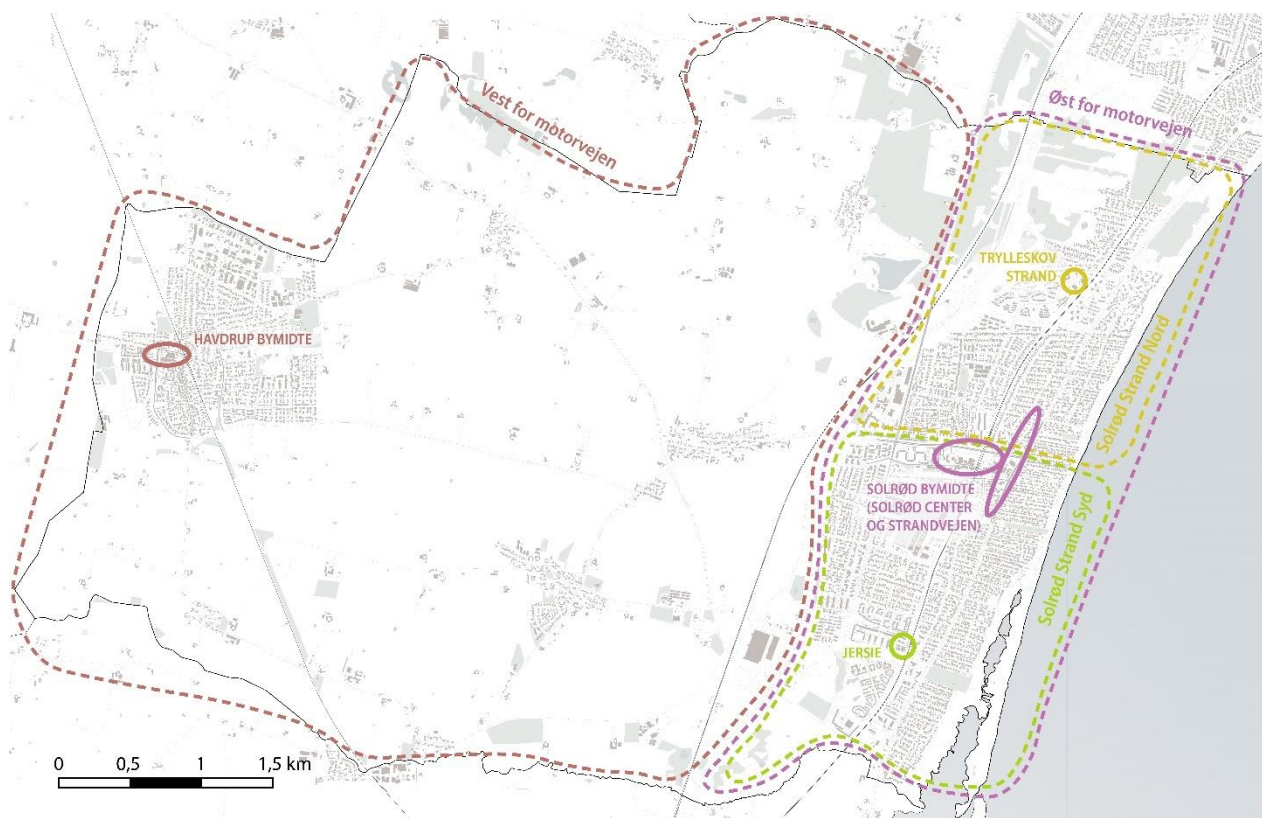
Omsætning fremskrives med Finansministeriets prognose for den økonomiske udvikling på enkelt branchegrupper.

Den detaljerede analyse af de enkelte bydele i Solrød Kommune tager afsæt i de faktiske geografiske opdelinger, som vist på kortet herunder.

FREMSKRIVNING

Beregning af fremtidige handels-scenarier på baggrund af nuværende data for handlen.

Figur 1 Kort over den geografiske opdeling af centerområder og oplandsområder, som indsamlingen af data er baseret på.



Køge Bugt-motorvejen er en markant barriere, der deler kommunen i en østlig og en vestlig del. Hhv. den østlige og den vestlige del af kommunen har forskellige bosætningsmuligheder, og dermed også forskellige grundlag for forbrug og adgang til detailhandel. I den østlige del af kommunen ligger centerområdet med Solrød Center og Strandvejen som det primære handelscenter. I den vestlige del af kommunen ligger centerområdet Havdrup Bymidte.

I den østlige del af kommunen er der samtidig en underopdeling af byområdet Solrød Strand i en nordlig og en sydlig del. I den nordlige del ligger lokalcentret Trylleskov Strand, og i den vestlige del ligger lokalcentret Jersie. Det vurderes, at oplandet til både Trylleskov Strand og Jersie er begrænset til hhv. den nordlige og den sydlige del af Solrød Strand, som markeret på kortet ovenfor. Derimod har Solrød Bymidte hele Solrød Strand som opland.

De fire centerområder og byområder vist på kortet ovenfor er valgt på baggrund af en udpegning af disse i kommuneplanen. Center- og byområderne er udgangspunktet for indsamlingen af omsætningsdata i rapporten. Herunder vises en oversigt over områderne;

OPLAND

Det geografiske område, hvor kunderne til et butiksområde kommer fra.

Detailhandlen i Solrød Kommune

Hvad er status for detailhandlen i Solrød Kommune?

I analysen undersøges både detailhandel og serviceerhverv, der er knyttet til detailhandelsområder.

Detailhandlen i Solrød Kommune

Det generelle, samlede billede af detailhandlen i Solrød Kommune er ikke ændret siden sidste analyse i 2020. Dog er udvalgswarebutikkerne nu koncentreret i Solrød Center.

Ser man på den samlede detailhandelsstruktur i Solrød Kommune, er den i store træk beliggende indenfor de områder, der er udpeget til detailhandel i kommuneplanen. Det betyder, at hovedparten af detailhandelen ligger i Solrød Bymidte.

Solrød Bymidte omfatter Solrød Center og butikker i tilknytning til Solrød Center langs Solrød Strandvej. Solrød Center er løbende opført som et udendørs center omkring en cykelgade, der forbinder Solrød Strandvej og Solrød Station med boligbebyggelsen Elmelyparken, rådhuset, gymnasiet, samt Solrød Bibliotek og Kulturhus.

Solrød Center er domineret af flere store dagligvarebutikker langs strækningen fra Strandvejen i øst til rådhuset i vest, mens udvalgswarebutikkerne hovedsageligt er placeret omkring S-togsstationen. Solrød Center opleves efterhånden utidssvarende. Centrets koncept som udendørscenter i en forstad giver ikke en shopping-oplevelse af lige så høj kvalitet som de nyere store indendørs shoppingcentre.

DETAILHANDEL

Handel med fysiske varer til privat forbrug.

SERVICE- ER- HVERV

Handel med tjenester og serviceydelser.

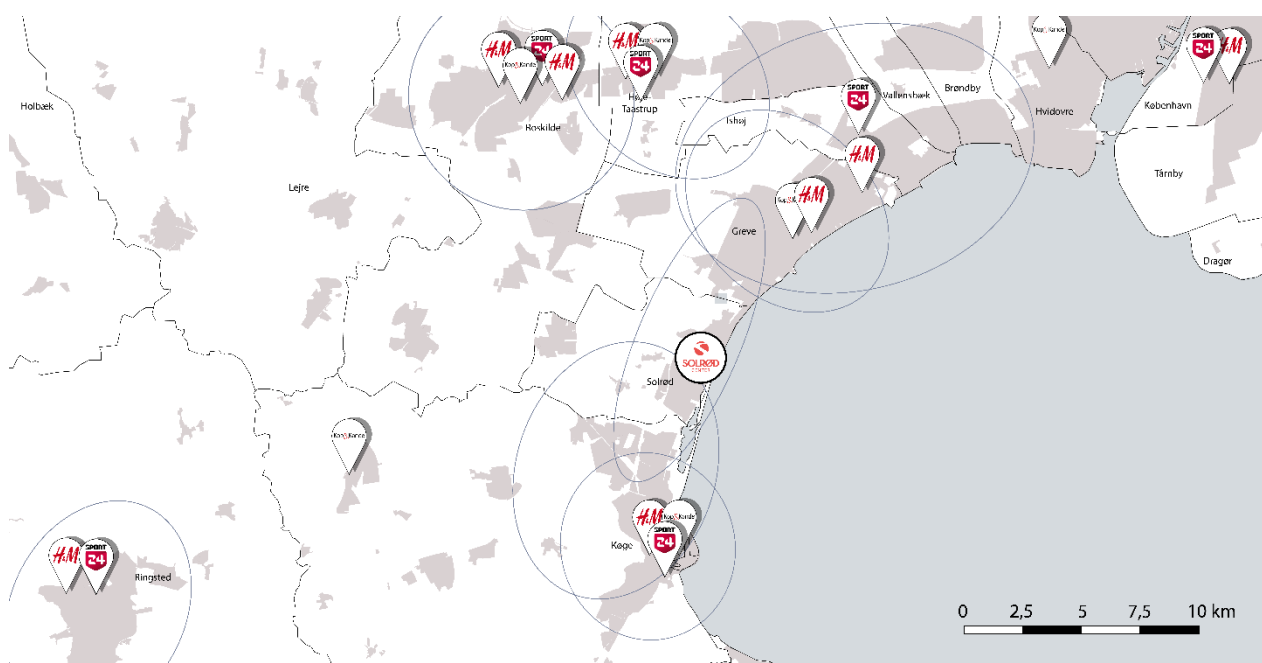
Den regionale konkurrence

Hvad er den regionale konkurrencesituation?

Detailhandlen i Solrød Kommune er en del af det samlede udbud af detailhandel i Køge Bugt-fingeren. Et overblik over den regionale konkurrencesituation viser, at Køge/Ølby og Waves er de nærmeste områder med en væsentlig koncentration af kæde-strøgbutikker. Dette kan ses på kortet nedenfor, som udpeger tilstedeværelsen af butikkerne H&M samt Kop&Kande i nærområderne. Disse butikker er typiske strøg-butikker, og indikerer derfor handelsgader. Et helt tilsvarende billede kan ses i forhold til koncentrationen af butikker, der orienterer sig imod overordnede veje. På kortet nedenfor er denne type butikker indikeret med tilstedeværelsen af Sport24 Outlet. Denne type butikker er således stort set fraværende i Solrød Kommune.

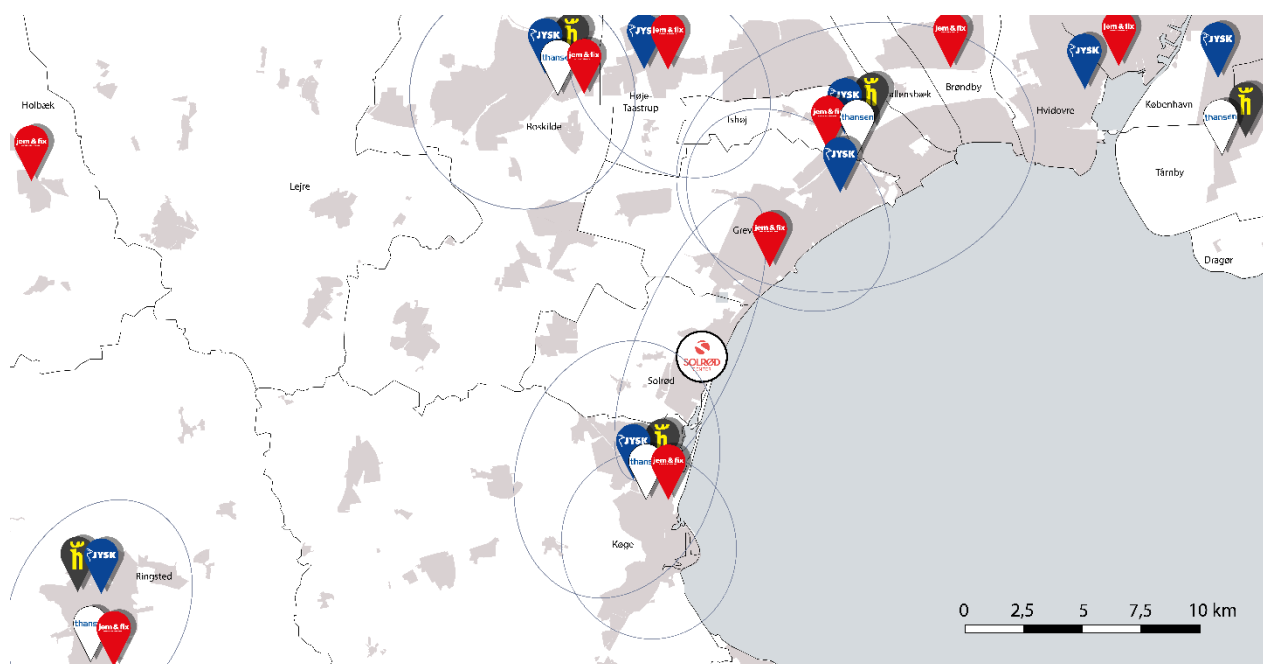
UDBUD

Mængden af tilgængelige varer og/eller tjenesteydelser.



En række butikskæder koncentrerer deres koncepter uden for bymidterne for at udnytte fordelene af en placering med god biltilgængelighed. På kortet nedenfor er disse butikskoncepter indikeret med tilstedeværelsen af Harald Nyborg, Jysk, Jem & Fix og T Hansen. De nærmeste koncentrationer af denne type butikker findes i Ishøj og Køge kommuner, og koncepterne er ikke repræsenteret i Solrød Kommune.

Figur 2. De regionale naboer med angivelse af strøgbutikskæderne H&M, Kop&Kande, og Sport 24 Outlet med ca. 10mins kørselsafstand.



Figur 3. De regionale naboer med angivelse af butikskæderne Harald Nyborg, Jysk, Jem&Fix og T Hansen med ca. 10mins kørsels-

Den regionale dagligvaresituation er som i det meste af landet domineret af, at vi handler vores dagligvarer så tæt på vores bopæl så muligt. En undtagelse i forhold til Solrød Kommune er at Bilka i Hundige/Waves tiltrækker borgere fra hele Køge Bugt. Det kan man læse i detailhandelsanalysen for Greve Kommune. Nærmeste nabobutikker i nabokommunerne er Rema1000 i Gadstrup, Superbrugsen i Ølsemagle og Meny og Netto i Karlslunde.

I relationen til de øvrige centre i den sydvestlige del af Hovedstadsområdet er Solrød Center et center med overvejende lokal betydning. Særligt detailhandelsudbuddet i Køge/Ølby og Waves er nemt tilgængelig med både bil og offentlig transport og har et betydelig større udbud af butikker. Samtidigt er der et "hul" i udbuddet af detailhandel mellem Ølby og Hundige/Waves, som er et potentiale for Solrød.

Detailhandelsstrukturen

Hvor ligger detailhandlen i Solrød Kommune?

I Solrød Bymidte ligger lidt over 30 butikker. Heraf er halvdelen dagligvarebutikker og halvdelen udvalgswarebutikker. Dette er den største koncentration i Solrød Kommune. Hovedparten af butikkerne ligger i Solrød Center, mens ca. ¼ ligger langs Strandvejen i tilknytning til Solrød Center. Tilgængeligheden til Solrød Bymidte er god fra resten af Solrød Strand, mens den ikke er lige så optimal fra f.eks. motorvejen. Solrød Strand Station betyder på den ene side, at det er nemt at komme til Solrød Center, men på den anden side er det tilsvarende nemt at tage til nabocentrene.

Det næststørste centerområde er Havdrup Bymidte, som ligger i den vestlige del af Solrød Kommune. Her er i alt 10 butikker.

Derudover er der to lokalcentre i Solrød Strand. De ligger i hhv. Trylleskov Strand og Jersie. Aktiviteten i disse lokalcentre er overvejende

DAGLIGVARER

Forbrugsvarer, som man jævnligt køber, herunder fødevarer og husholdningsartikler.

UDVALGSVARER

Forbrugsvarer med længere levetid end dagligvarer, herunder f.eks. tøj og elektronik.

dagligvarehandel, suppleret med enkelte serviceerhverv i form af f.eks. frisører og take-away-restauranter.

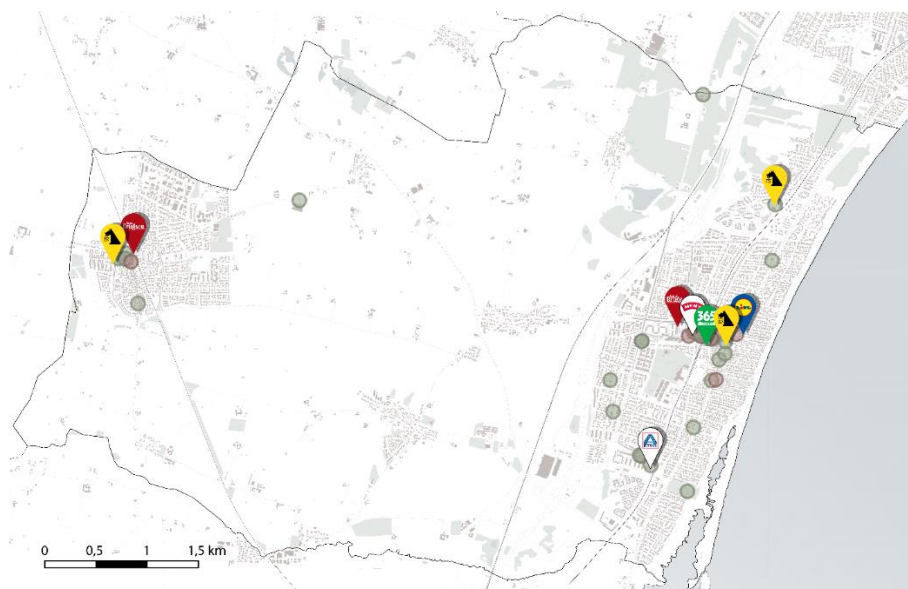
Den detailhandel, der ikke ligger i centerområderne i Solrød Kommune, ligger spredt rundt i bystrukturen. Herunder særligt i de ældre erhvervsområder i Jersie Strand. Der er dog ikke udvalgsvarer af betydning uden for bymidten. Butikker for særligt pladskrævende varegrupper ligger i den sydlige del af Solrød Strand.

Dagligvarehandel

De store dagligvarebutikker og supermarkeder ligger overvejende i Solrød Center. 5 ud af 9 af disse butikker ligger i Solrød Center, som bl.a. derfor har en stor tiltrækningskraft for borgerne i Solrød Strand. Der er derudover en enkelt dagligvarebutik i form af et bageri i Solrød Center.

I Havdrup er der to supermarkeder, men bymidten er drevet af én stærk ankerbutik - et supermarked, som kunderne er villige til at køre langt efter. Dette er tilfældet på trods af, at butikkerne i Havdrup Bymidte ikke har en udpræget god tilgængelighed. Havdrup Bymidte ligger i centrum af Havdrup ved stationen, og er mindre tilgængelig fra Roskildevej og Køge Bugt-motorvejen.

Lokalcentrene i Trylleskov Strand og Jersie består stort set kun af de to dagligvarebutikker Netto i Trylleskov Strand og Aldi/Rema1000 i Jersie. Lokalcentret i Jersie omfatter dog også Lindeholmen, hvor der ligger en mindre købmand og enkelte servicetilbud. Da der ikke er gennemført eller planlagt en stor udvidelse af boligudbuddet ved de to lokalcentre, ændres der ikke væsentligt i de rammebetingelser, der er i områderne i dag. På kortet nedenfor ses en oversigt over supermarkedernes placering i Solrød Kommune.



Figur 4. Kort over supermarkedernes placering i Solrød Kommune.

● Dagligvarer

Udvalgsvarehandel

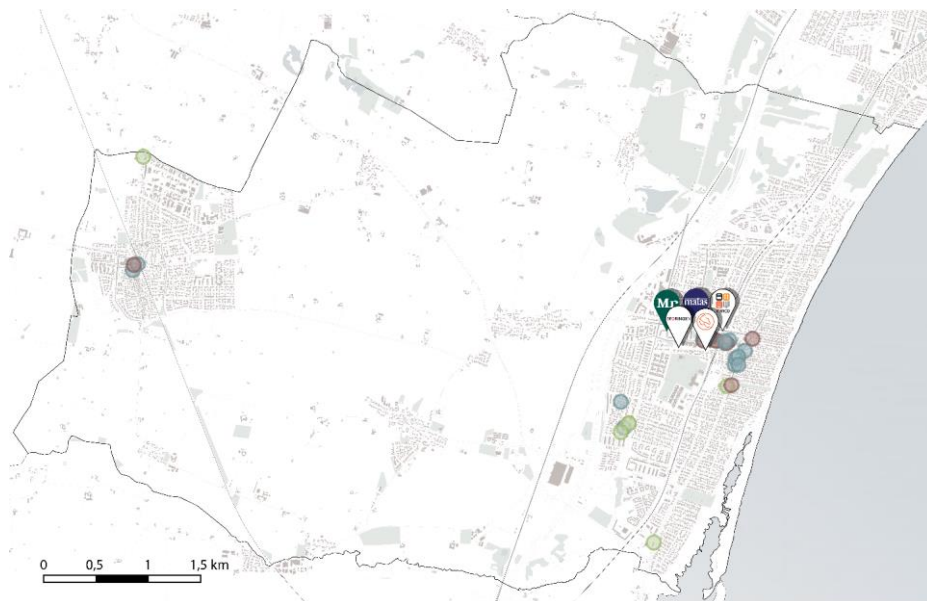
Solrød Bymidte danner rammen om hovedparten af udvalgsvarehandelen i Solrød Kommune. Solrød Center er det eneste sted i kommunen, hvor der er

CK&CO ApS,
Dyrehavevej 3, 2930 Klampenborg
+45 30843667 / ms@ckogco.dk

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER

Forbrugsvarer, der kræver meget plads, herunder f.eks. biler og byggematerialer.

kædebutikker med udvalgsvarer. Solrød Center har dog ganske få butikker, og en sammenligning med andre centerområder viser, at Solrød Center f.eks. ikke har kæder, som ellers er i lokalt orienterede centre andre steder i landet. Det gælder f.eks. kæder som Kop&kande og Bog&Ide.



Figur 5. Kort over kæde-udvalgsvarer-butikkernes placering i Solrød Kommune.

- Udvalgsvarer
- Tøj
- Særlig pladskrævende udvalgsvarer

Solrød Bymidte er dog alligevel Solrød Kommunes vigtigste handelsområde for udvalgsvarerbutikker. Solrød Center rummer bl.a. kæder som Mr., Skoringen og Imerco. Øst for Solrød Center på Strandvejen ligger enkelte udvalgsvarerbutikker som en del af Solrød Bymidte.

I Havdrup er der kun enkelte udvalgsvarerbutikker, og der er slet ikke udvalgsvarerbutikker i lokalcentrene Trylleskov Strand og Jersie.

En særlig type af udvalgsvarerbutikkerne er dem, der fortrinsvis forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Der er kun ganske få af disse butikker i kommunen. De fleste af dem ligger i den sydlige del af Solrød Strand (Jersie), og herudover ligger to af dem i Havdrup. Denne type butikker ligger så spredt, at de ikke understøtter hverken hinanden eller den øvrige detailhandel.

Detailhandlens sammensætning

Hvad er fordelingen fordelt på butikskategorier?

Der er i analysen lavet en kortlægning af alle butikker i Solrød Kommune. Nedenstående tabel viser antallet af butikker fordelt på de tre varekategorier.

Tabel 1 Antal butikker fordelt på områder

ANTAL BUTIKKER	DAGLIGVARER	UDVALGSVARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER
Solrød Bymidte	16	15	1
Havdrup	6	3	1
Solrød Strand Nord	3	0	0
Solrød Strand Syd	7	0	6

Oversigten over antallet af butikker understøtter billedet af, at Solrød Center er det entydigt vigtigste centerområde i Solrød Kommune, og at Havdrup har en tilsvarende tydelig andenplads. Tabellen viser også, at udbuddet af butikker er lille og derfor sårbart.

Antallet af dagligvarebutikker ligger langt over antallet af supermarkeder. Det skyldes, at dagligvarebutikker ikke alene er supermarkeder, men også omfatter f.eks. købmænd, bagerier, apotek mfl.

Butikkernes areal

Hvor stort er omfanget af detailhandlen?

I kortlægningen er der lavet en opgørelse af de arealer, der anvendes til de forskellige kategorier fordelt på områder. Det er vigtigt at bemærke, at et butiksløkalde uden videre kan ændres fra f.eks. en dagligvarebutik til en udvalgsvarebutik. Derfor er opgørelsen et udtryk for situationen i december 2023.

Tabel 2 Butiksareal fordelt på områder og varegrupper

AREALER (m ²)	DAGLIGVARER	UDVALGSVARER (IKKE TØJ)	TØJ MM.	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER
Solrød Center	7.838	1.327	2.223	446
Strandvejen	578	1.172	70	0
Havdrup	4.610	337	122	750
Solrød Strand Nord	1.843	0	0	0
Solrød Strand Syd	1.506	565	0	1.515
Total	16.375	3.401	2.415	2.711

Opgørelsen underbygger derudover konklusionen omkring strukturen i detailhandlen i Solrød Kommune, da der er mest areal til detailhandlen i Solrød Bymidte, og næstmest i Havdrup, særligt i forhold til dagligvarer.

Med et samlet butiksareal på knap 12.000 m² er Solrød Center et lille center, og fordelingen med næsten 2/3 del dagligvarer viser, at centret har et meget lille udbud af udvalgsvarer.

Solrød Bymidte står derfor ikke stærkt inden for detailhandel, og det gælder i særlig grad i forhold til udvalgsvarer.

Vurdering af detailhandlens udbud

Hvor stærkt står detailhandlen i Solrød Kommune?

Dagligvarehandlen i Solrød Bymidte er drevet af 5 supermarkedskæder; 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 én af dem lukker, har kunderne mulighed for at finde et alternativ i hhv. Meny i Karlslunde eller SuperBrugsen i Ølsemagle og Havdrup, og det vil betyde væsentligt færre kunder igennem Solrød Center. En mindre kundestrøm vil igen føre til mindre kendskab til udvalgsvarebutikkerne i bymidten og omsætningsnedgang. Solrød Center er derfor sårbart overfor lukning af særligt de to fuldsortimentssupermarkeder.

Udvalgsvarehandlen i Solrød Bymidte kan ikke tilbyde et tilstrækkeligt varieret udbud til at være relevant for andet end det helt lokale opland i Solrød Strand. 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 Center vil blive i stand til at tilbyde det samme store og varierede udbud som de to ovennævnte nabo-shoppingcentre.

Der er en stor dagligvarebutik i hvert lokalcenter – en Netto i Trylleskov Strand og en Aldi i Jersie, 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. Der er således ikke tale om, at butikkerne har en høj omsætning. Derfor er der ikke en indikation af, at Solrød Strand er underforsynet med dagligvarer.

Serviceerhvervet i Solrød Kommune

Hvad er status for serviceerhvervet i Solrød Kommune?

I dette kapitel præsenteres status for serviceerhvervet.

Serviceerhvervets struktur

Hvor ligger serviceerhvervet i Solrød Kommune?

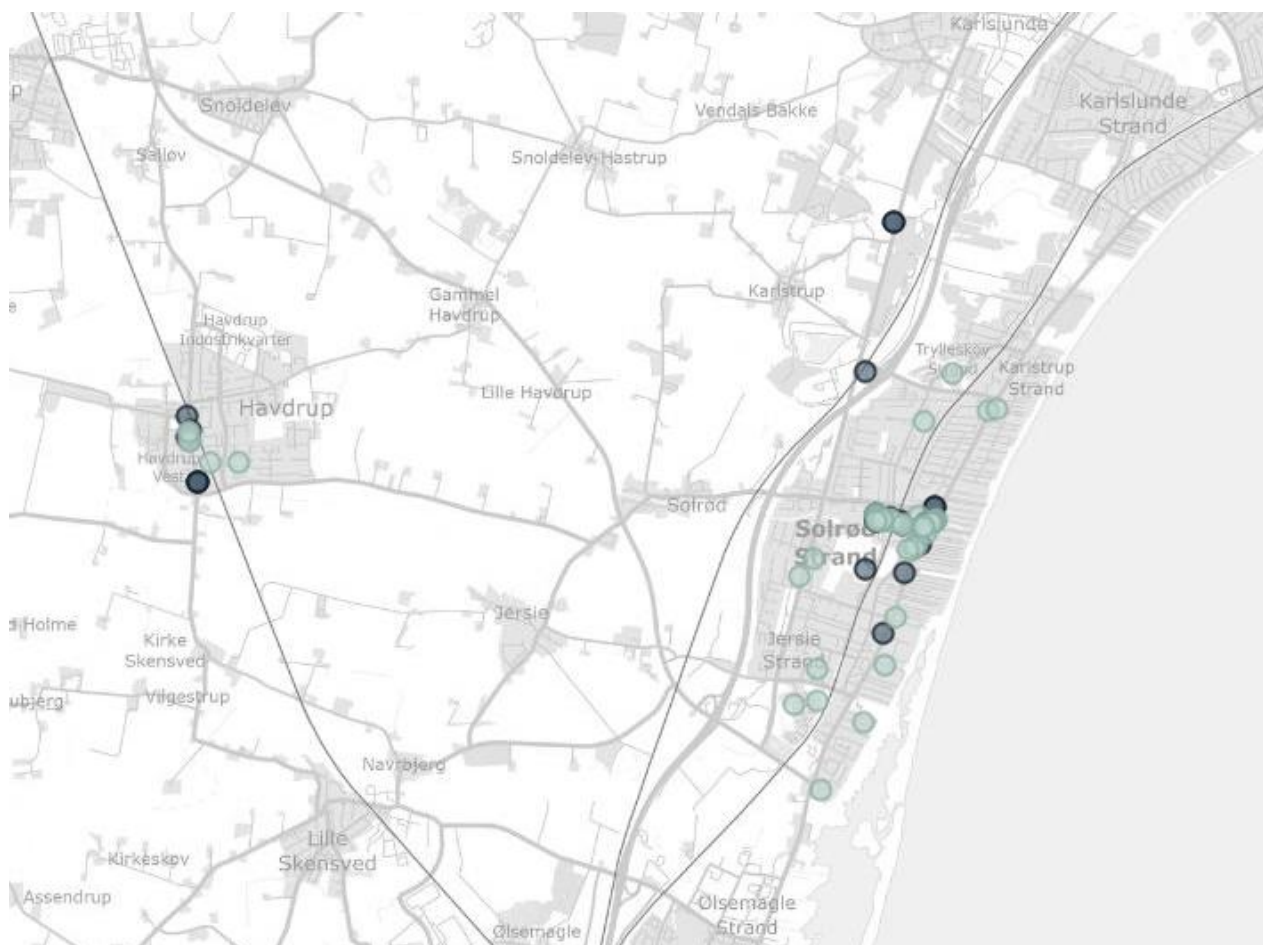
Serviceerhvervet supplerer detailhandelen og overtager i nogen grad butikslokaler, der ikke længere er relevante for detailhandelen. Der er i denne analyse to hovedgrupper; restauration og personlig pleje.

I Solrød Kommune er restauranterne koncentreret i Solrød Bymidte og i Havdrup, men der ligger enkelte uden for de to centerområder. Særligt McDonalds ved afkørsel 30 har sin helt egen position i denne gruppe.

Personlig pleje er lokalt og ligger fordelt jævnt i boligområderne. Det hænger bl.a. sammen med at erhverv som f.eks. frisør kan drives fra en bolig.

I kortlægningen indgår også service som bibliotek, biograf og rådhus, som understøtter bylivet og kundestrømmene. Kortlægningen har ligeledes omfattet de brancher, der ligger på grænsen mellem personlig pleje og regulære

sundhedsydelse. Disse erhverv er f.eks. fysioterapeuter, tatovører, kiropraktorer mfl. Disse to grupper er forskellige i forhold til i hvor høj grad de kan bidrage til at styrke et handelsliv. Her har et bibliotek langt større positiv effekt end en kiropraktor eller tatovør.



Restaurations

Langt de fleste virksomheder inden for restaurationskategorien er placeret i Solrød Bymidte. I bymidten er der kun ganske få kæder. Der ligger Cafe A og Burger Hytten, mens de øvrige er lokale. Det er ikke ualmindeligt, at der er meget få kæder, men det kan dog konstateres, at ingen af fastfood-kæderne har etableret sig i Solrød Bymidte. Solrød Bymidte er en lokalt orienteret bymidte, også hvad angår restaurations.

I Havdrup er det lokale restaurationsudbud samlet i hovedgaden. Det består overvejende af lokalt orienterede restauranter. Dog er en enkelt så stor, at den sandsynligvis har et større opland end blot Havdrup.

Der er ikke restaurationsvirksomheder i lokalcentrene.

Figur 6. Fordelingen af serviceerhverv i Solrød Kommune.

- Restauranter mm.
- Personlig service; Fitnescentre, Frisør

RESTAURATION

Erhvervsaktivitet med servering af spise- og drikkevarer, f.eks. caféer og restauranter.



Personlig pleje

Denne kategori har, som alle de foregående, en koncentration i Solrød By-midte. I Solrød Bymidte er frisører suppleret af en række mere sundhedsrelaterede virksomheder. Disse virksomheder er ikke kun lokalt orienterede, og derfor har de gavn af f.eks. nem adgang med S-tog. Derudover er der i Solrød Center velegnede lokaler til denne type virksomheder. Virksomhederne i kategorien personlig pleje er med til at sikre en vis strøm af mennesker igennem bymidten, og de sikrer dermed, at der kommer potentielle nye kunder, der ikke har været i Solrød Center før. Derfor er denne gruppe vigtig for Solrød Center.

I Havdrup er det frisører, der skaber den lille koncentration omkring hovedgaden. De er sandsynligvis helt lokalt orienterede. Det samme gør sig gældende for personlig pleje i Solrød Strand uden for bymidten. Her ligger flere virksomheder fordelt i boligområderne, og i Jersie er enkelte tilknyttet lokalcentret.

Figur 7. Fordelingen af restauranter i Solrød Kommune.

PERSONLIG PLEJE

Serviceerhverv, der tilbyder services af personlig karakter, f.eks. frisører, skønhedssaloner og hudpleje.



Figur 8. Fordelingen af personlig pleje i Solrød Kommune.

Serviceerhvervs areal

Hvor stort er omfanget i serviceerhvervet?

Som for detailhandel er der gennemført en kortlægning af antal virksomheder og det areal, der anvendes af virksomhederne. Opgørelsen er grupperet i restauranter og personlig pleje.

Tabel 3 Antal serviceerhverv fordelt på områder og grupper

ANTAL	Restauranter mm	Personlig pleje
Solrød Center	16	20
Strandvejen	4	15
Syd	3	9
Nord	3	4
Havdrup	6	6
Total	32	54

Tabel 4 Serviceerhvervsareale fordelt på områder og grupper

AREALER (m ²)	Restauranter mm	Personlig pleje
Solrød Center	3.400	1.391
Strandvejen	866	752
Syd	115	175
Nord	1.248	0
Havdrup	234	129
Total	5.863	2.247

I Solrød Bymidte er det interessant, at virksomheder i kategorien personlig pleje i højere grad end virksomheder i restaurationskategorien placerer sig uden for selve Solrød Center. Det skyldes sandsynligvis de vilkår, herunder pris, der er for at leje lokaler i Solrød Center.

Den samme forskel ses også i opgørelsen af arealer. Her er det interessant, at restauration fylder betydeligt mere pr. virksomhed end personlig pleje.

Konklusionen på kortlægningen er, at der i Solrød Kommune reelt kun er to centerområder. Havdrup er et lokalt center for overvejende dagligvarer. Solrød Bymidte er kommunens primære bymidte med mange offentlige funktioner og tilbud. Uden disse offentlige funktioner havde Solrød Bymidte været et lille centerområde i forhold til de øvrige centerbyer langs Køge Bugt, f.eks. Greve og Ølby. Det skal derfor ikke undervurderes, at der i Solrød Bymidte også er rådhus, bibliotek, gymnasium og en række sundhedsydelse.

Omsætningen i detailhandlen

Hvordan ser omsætningen ud?

På baggrund af kortlægningen af detailhandlen er der udarbejdet omsætningstal for alle virksomheder. Af hensyn til den enkelte virksomhed er der foretaget en gruppering af virksomhederne i forhold til type og geografi, så det sikres, at man ikke kan udlede den enkelte virksomheds omsætning. Dette betyder dog også, at der for nogle områder og grupperinger ikke er omsætningstal. Omsætningstal for disse områder er indarbejdet i andre relevante områder eller varegrupper.

Som det fremgår af tabel 5, står Solrød Bymidte for mere end halvdelen af den samlede omsætning i Solrød Kommune. Omsætningstallene viser således den samme koncentration af detailhandel i Solrød Bymidte, som kan ses i forhold til antal og omfang af detailhandlen. Nedenfor ses en tabel, som viser omsætning fordelt på varekategorier og geografi.

Tabel 5 Omsætning i detailhandlen fordelt på områder og varegrupper

OMSÆTNING (mio. kr. pr. år)	DAGLIGVARER	UDVALGSVARER (IKKE TØJ)	TØJ MM.	SÆRLIGT PLADSKRÆ- VENDE VARER	TOTAL
Solrød Bymidte	286,8	40,1	23,0	-	349,8
Havdrup	140,2	-	-	-	80,2
Solrød Strand Nord	52,1	0,0	0,0	0,0	52,1
Solrød Strand Syd	27,1	0,0	0,0	34,2	61,3
Total	506,2	40,1	23,0	34,2	603,4

I Solrød Center er omsætningen af dagligvarer størst i SuperBrugsen og MENY, men Netto, LIDL og 365 Discount står ligeledes for en væsentlig andel.

Udvalgsvarer forhandles stort set kun i Solrød Center. Siden 2020 er antallet af udvalgsvarerbutikker 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 butikken lukker. Faldet i omsætning for udvalgsvarerbutikkerne er således sket før 2020, hvorefter butikkerne er lukket i perioden siden 2020.

For at forstå Solrød Bymidtes position er nedenstående tabel en sammenligning mellem Solrød, Køge, Ølby og Waves. Tabellen viser omsætningen i Solrød Bymidte, Køge Bymidte og Ølby, inkl. Den Hvide By og Waves.

Tabel 6 Omsætning i detailhandlen fordelt på Nabocenterområder og varegrupper

OMSÆTNING (mio. kr. pr. år)	DAGLIGVARER	UDVALGSVARER (IKKE TØJ)	TØJ MM.
Solrød	287	40	23
Køge	385	425*	225*
Ølby	300*	675*	50*
Waves	900*	250*	250*

* Fordelt på baggrund af kvadratmeter og afrundet.

Solrød Center er nogenlunde sammenlignelig med Køge Bymidte og Ølby, mens dagligvareomsætningen i Waves/Bilka er langt større. Solrød Center står derimod svagt i omsætningen af udvalgsvarer og tøj. Her har nabokommunerne omsætninger, der er 10 gange større.

Havdrup har tre udvalgsvarerbutikker med en lille omsætning (kan ikke præsenteres af diskretionshensyn). 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 den tilbageværende dagligvarebutik har fået et bedre kundegrundlag. De nuværende dagligvarebutikker vurderes derfor at stå godt. De øvrige varegrupper i Havdrup (udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer) er næsten ikke til stede, og bymidten i Havdrup domineres af serviceerhverv i form af take-away og frisører.

Lokalcentrene i Trylleskov Strand og Jersie 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 over for væsentlig konkurrence, f.eks. i tilfælde af at der åbnes nye dagligvarebutikker med større nærhed til hovedvejene.

Der er 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.

Omsætningen i lokalcentrene er lille. I Jersie er omsætningen påvirket af, at Aldi var under afvikling i 2023. Det vurderes, at det kun i nogen grad har betydet en større omsætning i bymidten end ellers, da bymidten også er lokalcenter for Jersie.

Særligt pladskrævende varegrupper er en meget lille gruppe af få butikker, og har en meget lille omsætning i Solrød Kommune. Disse butikker ligger i Jersie Strand, og der er ingen kædebutikker iblandt. Solrød Kommune har ingen områder med en koncentration af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Omsætningen i serviceerhvervet

Hvad er omsætningen i serviceerhvervet?

Der er tilsvarende detailhandlen udarbejdet omsætningstal for serviceerhvervet. Nedenstående tabel viser omsætningen fordelt på kategorier og geografi.

Tabel 7 omsætning i serviceerhvervet fordelt på områder og grupper

OMSÆTNING (mio. kr. pr. år)	RESTAURANTER MM.	PERSONLIG PLEJE	TOTAL
Solrød Center	46,9	17,8	64,7
Havdrup	6,2	1,2	7,4
Solrød Strand Nord	40-50	0,0	40-50
Solrød Strand Syd	15,6	0,0	15,6
Solrød Strand (C+N+S)	110-120	17,8	120-130
Total	110-120	19,0	125-135

Omsætningen i Solrød Kommune er koncentreret i Solrød Center og i Nord, hvor særligt McDonalds restaurant står for en stor omsætning.

Omsætningen i personlig pleje er meget lille, og uden for bymidten kan der ikke opgøres relevante omsætningstal, på trods af at der er en del virksomheder. Dette skyldes at aktiviteten er meget lille i disse virksomheder. Omsætningen i personlig pleje er derfor i udpræget grad koncentreret i Solrød By-midte.

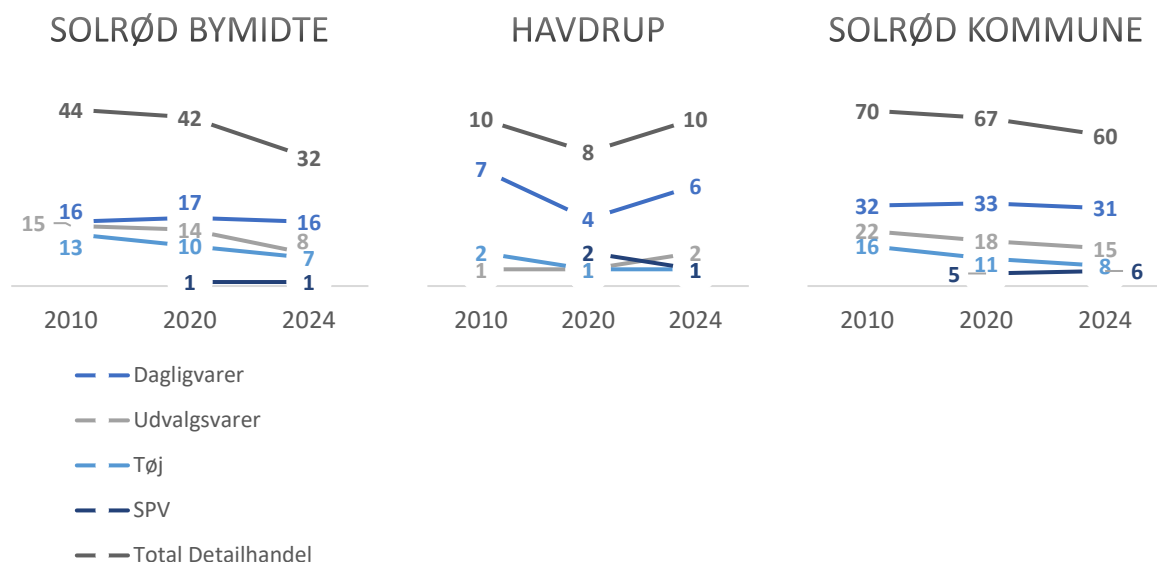
Omsætningen for restauranter i Solrød Bymidte er høj og ligger på niveau med omsætningen i udvalgsvarer i Solrød Bymidte. Derudover er der en mindre omsætning udenfor Solrød Bymidte.

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

Detailhandlens udvikling siden 2010

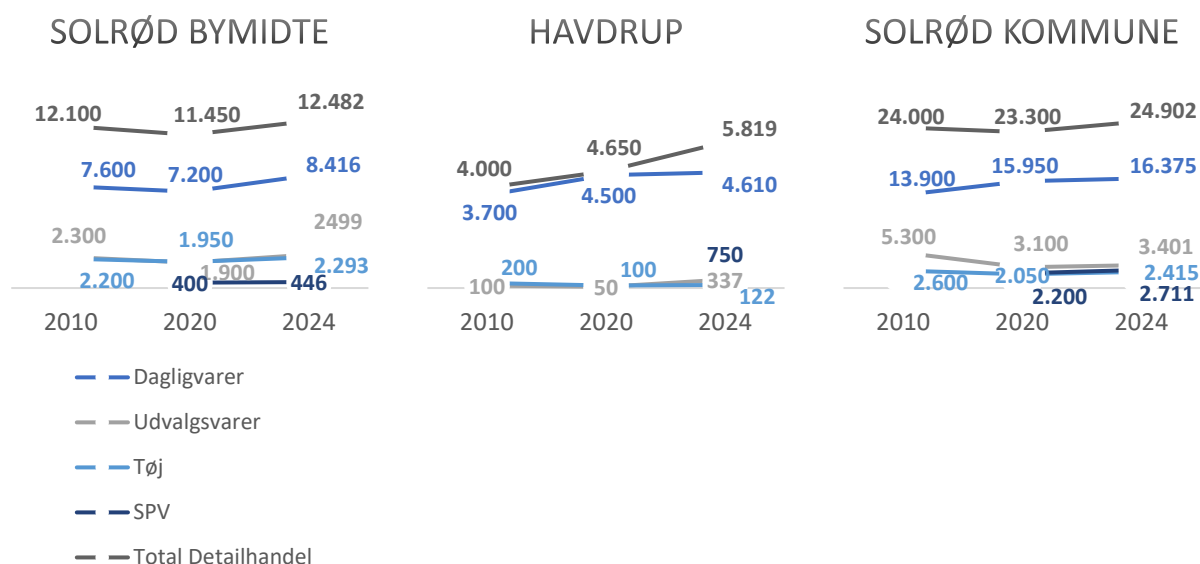
Hvordan har detailhandlen i kommunen udviklet sig siden 2010?

Ved at anvende de tidligere analyser er der skabt et billede af udviklingen gennem de sidste ca. 15 år.



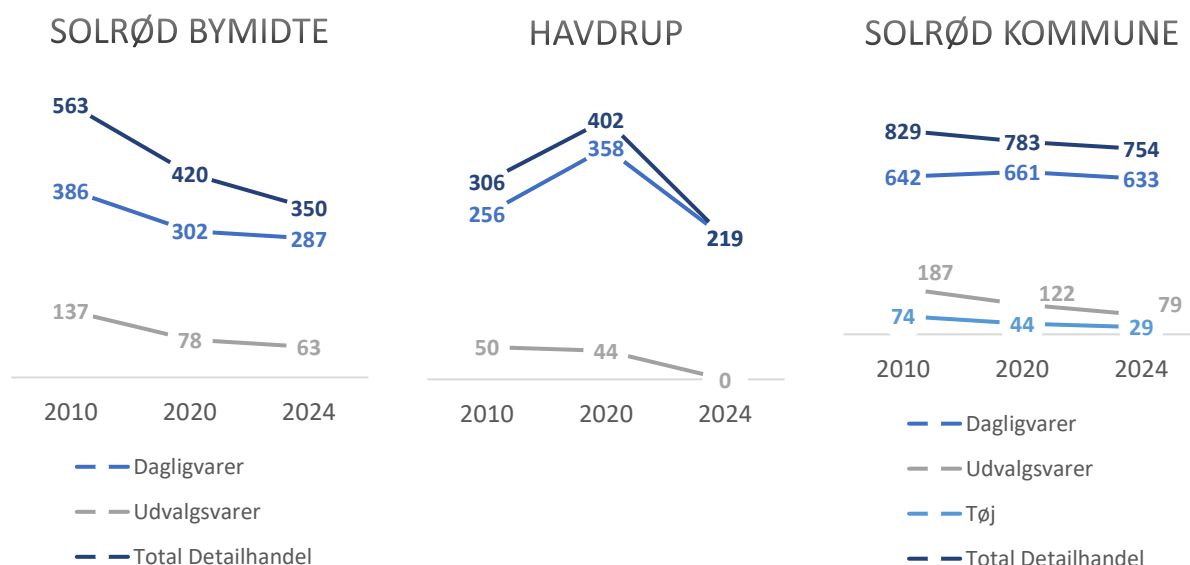
Figur 9 Udviklingen i antallet af butikker i 2010, 2020 og 2023

Det kan ses at antallet af dagligvarebutikker har været ret stabil siden 2010. Derimod har der været en halvering af antallet af udvalgsvarebutikker. Der er ikke tal for særlig pladskrævende varegrupper fra 2010, og det kan ses, at der ikke er ændret på antallet de seneste par år.



Figur 10 Udviklingen i detailhandelsarealet i 2010, 2020 og 2023

I forhold til arealer ses næsten igen ændringer igennem de sidste 14 år. Dette er bemærkelsesværdigt, da antallet af udvalgswarebutikker er faldet. Det vil sige, at de eksisterende udvalgswarebutikker er blevet større.



Figur 11 Udviklingen i omsætningen i 2010, 2020 og 2023

Modsat antal og særligt arealer er der sket store ændringer i omsætningerne. Solrød Center 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 bremse op og stagnere. Denne udvikling kan være påvirket positivt af lukning af Fakta i Havdrup og Aldi i Jersie.

Der ses fortsat et fald i omsætningen i dagligvarehandlen. Det er dog bremset noget op i forhold til perioden 2010 til 2020. Udvalgsvarehandlen inkl. tøj er blevet mere end halveret i perioden siden 2010. Der kan sættes spørgsmålstegn ved, om der overhovedet kan opretholdes blot et lokalt udbud af udvalgsvarer på relativ kort sigt. Dette er i sig selv en meget væsentlig udvikling, som sætter rammen for, hvilke muligheder Solrød Kommune skal overveje at benytte for at sikre, at der også fremover er et relevant udbud af detailhandel i Solrød Bymidte.

Serviceerhvervets udvikling siden 2020

Hvordan har serviceerhvervet udviklet sig siden 2020?

Der er i de tidligere analyser kun opgjort serviceerhverv i Solrød Bymidte. Derfor kan der kun laves en beskrivelse af udviklingen i Solrød Bymidte.

Tabel 8 Udviklingen i antallet af serviceerhverv i 2020 og 2023

Antal - Solrød Center og bymidte		
	2020	2024
Restaurant mm.	14	20
Personlig Pleje mm.	17	35
Total Service	31	55

Antallet af virksomheder er vokset siden 2020 til næsten det dobbelte. Det er særligt indenfor personlig pleje, at antallet er vokset. Denne udvikling kan aflæses i Solrød Center, hvor skønhedssaloner er kommet til i tidligere butiksklokalier.

Tabel 9 Udviklingen i arealer til serviceerhverv i 2020 og 2023

Arealer - Solrød Center og bymidte		
	2020	2024
Restaurant mm.	1.550	2.592
Personlig Pleje mm.	1.550	2.143
Total Service	3.100	4.735

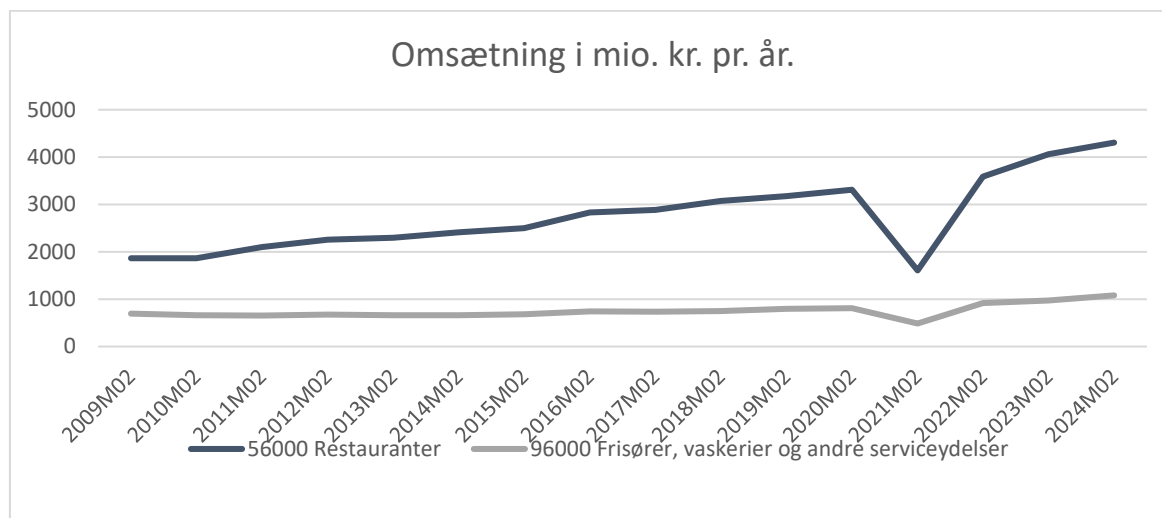
Arealet er tilsvarende vokset med ca. 50%, så der i dag er mere areal i Solrød Center til serviceerhverv, end der er areal til udvalgsvarer.

Tabel 10 Udviklingen i omsætning i serviceerhverv i 2020 og 2023

Omsætning - Solrød Center og bymidte		
	2020	2024
Restaurant mm.	32	46,9
Personlig Pleje mm.	18	17,8
Total Service	50	65

Omsætningen er samlet set for serviceerhverv også vokset, men her er det bemærkelsesværdigt, at omsætningen ikke er vokset i personlig pleje, på trods af at udbuddet er vokset med 50%. Væksten i omsætningen er i restaurationskategorien. Her følger væksten i omsætningen væksten i areal.

Denne udvikling er også et resultat af en national udvikling, hvor restauration har en langt højere vækst end personlig pleje.



Figur 12 Graf fra Danmarks Statistik, der viser udviklingen i omsætningen i de to hovedkategorier restauration og personlig pleje.

Serviceerhvervet er tilsyneladende inde i en positiv udvikling særligt i restauration, som ser ud til at have skabt en bæredygtig vækst.

E-handlen og digitaliseringen i detailhandlen

Hvilken betydning har E-handlen og digitaliseringen for Solrød Kommune?

Fremskrivningen af E-handlens betydning for forbrugspotentialet i de fysiske butikker er udarbejdet af CK&CO. Her anvendes CK&CO's forventning til udviklingen i markedsandelen, som tager udgangspunkt i e-handlens nuværende markedsandel på landsplan, jf. Dansk Erhverv. Fremskrivning er herefter udtryk for bedste bud og er baseret på dataindsamling fra tilsvarende vurderinger og trendbeskrivelser.

En af de nyeste erkendte udviklinger er, at den klare opdeling mellem nethandel og detailhandel i fysiske butikker ikke længere i samme grad er gældende. Det skyldes, at rigtig mange fysiske butikker har udviklet gode net-platforme, som supplerer den fysiske butik. Derfor er det en udfordring at konkludere på forholdet mellem e-handel og detailhandel i fysiske butikker.

Detailhandelen i de fysiske butikker skal forsat være bevidste om, at de meget store internationale webshops er populære, fordi de er billige og hele tiden rykker ind på nye markeder. I sjældne tilfælde ses også, at nye koncepter ændrer grundlaget for de traditionelle butikker ved at tilbyde helt nye måder at handle på. Et klassisk eksempel er musikbranchen, der gik fra fysiske medier til streaming. Det ses som sagt sjældent, men når dette sker, kan det have store konsekvenser for centerområderne.

Darkstores

Darkstores er butikker, som egentlig ikke er butikker. Det er en af de nyeste typer af nethandel, hvor udbringningsvirksomheder (f.eks. Wolt og restauranter) etablerer hubs, hvor bude kan hente varer. Kunden bestiller via digitale medier, hvorefter varen bringes ud. Darkstores adskiller sig således fra almindelige detailhandel ved ikke at have kunder i butikkerne. Disse "butikker" ligger ofte i tidligere butiklokaler og kan derfor risikere at skabe tomme indkøbsmiljøer.

Der ligger et eksempel på Roskildevej i Rødovre, hvor Wolt har etableret et Woltmarked i en tidligere Aldi. Der er også flere eksempler på restaurationer, der ikke sælger direkte til kunderne, kun via Just-eat, Wolt og tilsvarende.

Channels

Som beskrevet ovenfor er der gennem de sidste ca. 10 år sket en stor udvikling i de fysiske butikkers anvendelse af nettet.

For 10 år siden kunne en virksomhed forhandle de samme varer i en butik med service, og så have en enkelt webshop ved siden af. Det betød at en kunde eller bruger kunne møde en virksomhed, brand eller produkt i flere medier eller kanaler og ikke opleve, at der var sammenhæng. Denne måde at være til stede både fysisk og på nettet bliver kaldt Multi-channel.

De butikker, der er succesfulde med multi-channel løsninger i dag, har skabt et omni-channel-univers. Her er der tæt sammenhæng mellem oplevelse i butikken og på de digitale medier. Det betyder, at du som kunde, særligt for lokale butikker, vil kunne vælge, om du tager ned i butikken, om du blot køber på nettet og får det leveret eller benytter dig af de kombinationer af køb, reserver, betal og hent, som er til rådighed, når butikken ligger "lige om hjørnet". Det er 'Net-convenience'. Kunden kan besøge både den fysiske og den digitale butik, hvilket er gensidigt understøttende. Denne type nethandel har vist sig at skabe loyale kunder, og gode danske eksempler er f.eks. Bog&Ide og Matas, der har stor succes med Omni-channel-løsninger. I Solrød Center har en butik som Ravn taget de første skridt.

Udvikling i dagligvaresektoren

Da dagligvarer betyder så meget for Solrød Bymidte, som det gør, er udviklingen inden for denne gruppe vigtigt for Solrød. Der kan ske det, at Darkstores finder vej til f.eks. Solrød og så områder, der ikke er til detailhandel. Derfor bør Solrød Kommune tage stilling til denne nyere type virksomhed, inden de kommer med konkrete ansøgninger eller etableringer.

Den store omvæltning af dagligvaremarkedet, som man forventede lige efter Covid-nedlukningerne, er blevet afløst af, at kunderne er vendt tilbage til dagligvarebutikkerne. Det har betydet, at Salling og Coop har lukket deres leveringsordninger. På nuværende tidspunkt er nemlig.com den eneste tilbageværende netbutik til dagligvarer. Det understøtter og styrker naturligvis også dagligvarehandlen i Solrød, som udsættes for mindre konkurrence.

Trends i detailhandlen

Hvilken betydning har trends i den fysiske detailhandel?

Som modsvar på nettets påvirkning på detailhandlen, er der en mulighed i at skabe en særlig profil for et centerområde, der sikrer at kunderne tilvælger området. Det kan f.eks. gøres ved at dyrke en særlig profil eller niche.

Hvilke tendenser og muligheder er der i detailhandlen i Solrød Kommune?

I takt med at den strukturelle udvikling har betydet, at centerområderne bliver færre og større, er det blevet nødvendigt for de mindre centre at profilere sig i forhold til andre centre. Det har skabt mange forskellige centerprofiler og fra den nære region kan f.eks. nævnes:

Ringsted Outlet Center, som fra begyndelsen slog sig op at være et outletcenter. Dette har skabt grundlag for, at det nu også kan tiltrække en del af de kæder, som ellers ville placere sig i Ringsted Bymidte.

På Frederiksberg og Vesterbro er der udviklet en gruppe af butikker omkring re-commerce. Det er egentlig blot genbrug, men der er fra virksomhedernes og kundernes side både fokus på bæredygtighed og kvalitet af tøj og sko mm. Eksempler på vellykkede virksomheder er Klæder 2.Hand, Racks og Veras Vintage. Der er ikke nogen klynger med re-commerce i Køge Bugt-fingeren.

En anden trend, men inden for restauration, er Streetfood. Der findes mange vellykkede områder for streetfood, i København er det Reffen, Skodsborg i Gentofte har Halv-godt, Helsingør har Værftet og Aarhus Banegården. Der er ingen store områder for streetfood langs Køge Bugt.

Udvikling i dagligvaresektoren

Dagligvaremarkedet er fortsat knyttet til de fysiske butikker. Danskerne rykker fortsat over til discountbutikkerne, som tager markedsandele fra supermarkederne. Discountbutikker etableres oftest i eksterne butikker ved de overordnede veje og ikke i bymidterne. Det betyder, at aktivitet rykker ud af bymidten, fordi kunderne lægges deres forbrug i de eksterne butikker og i mindre grad bruger bymidten til deres daglige gøremål. Det samme må forventes at ske i Solrød Bymidte, hvis der placeres en ekstern butik i Solrød Kommune.

Boksbutikker

Boksbutikker er en butikstype med et koncept, der er afhængigt af store butiklokaler med nem biladgang - typisk ved indfaldsveje til byerne. Denne gruppe oplever stor vækst, men har samme konsekvenser for bymidterne som eksterne discountbutikker. Der er lavet enkelte gode eksempler på at placere disse koncepter i store, men bymidte-integrerede butikker. Det er dog ikke alle koncepter, der indgår i disse løsninger, men da der ikke er områder til disse koncepter mellem Ølby i syd og Ishøj i nord, er der mulighed for at skabe bymidte-integrerede butikker med koncepter som Sport 24 outlet, T-hansen, Maxi-zoo eller Homestyle.

BOKSBUTIKKER

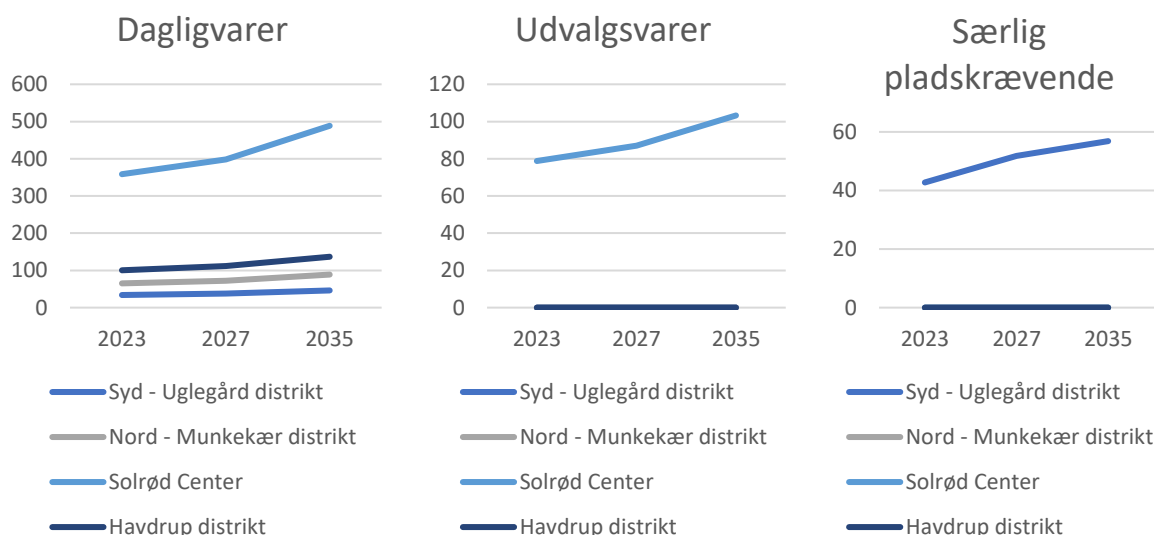
Store butikker/varehuse med nem adgang til bilinfrastruktur, oftest placeret udenfor bymidten. F.eks. butikker med salg af møbler, byggematerialer, sportsudstyr mm.

Fremtiden for Detailhandlen

Hvad estimerer vi omsætningen i detailhandel i Solrød Kommune til at være mellem 2025-2035?

Forbruget fremskrives med Finansministeriets prognose for den økonomiske udvikling på enkelte branchegrupper og udviklingen i befolkningen i delområder, samt vurderingen af forbruget på nettet.

Figur 13 Udviklingen i omsætningen inden for de tre branchegrupper.



Fremskrivningen er lavet under den forudsætning, at virksomhederne er i stand til at vokse lige så meget som den gennemsnitlige detailhandelsvirksomhed i Danmark. Fremskrivningen af omsætningen tager således ikke højde for ændring i f.eks. forbrugernes vaner, eller ændringer i konkurrencesituationen. Denne tilgang sikrer også, at den lokale udvikling kommer tydeligere frem.

Fremskrivningen viser, at den detailhandel, der knytter sig til centerområderne, får en større vækst, mens butikkerne for særlig pladskrævende udvalgsvarer, har en mindre vækst særligt i slutningen af perioden. Denne viden bør anvendes til at prioritere, om der skal skabes mulighed for f.eks. et egentligt område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Fremskrivningen af forbruget kombineres med fremskrivningen af omsætningen til handelsbalancer. Når handelsbalancerne er høje (over 100), viser det, at butikkerne omsætter for mere end forbrugerne i det lokale område køber. Butikkerne må derfor være i stand til at tiltrække omsætning fra andre steder. Da Solrød Kommune ligger i et vækstområde, er en svagt faldende handelsbalance udtryk for, at det fremskrevne forbrug vokser hurtigere end den fremskrevne omsætning. En faldende handelsbalance er således udtryk for, at der over tid skabes et potentiale for enten, at de eksisterende butikker kan udvikle deres omsætning eller, at der kan komme nye til.

HANDELS- BALANCE

Handelsbalancen er forholdet mellem omsætning og teoretisk forbrug. Kaldes også dækningsgrad.

Tabel 11 Udviklingen i handelsbalancerne for dagligvarer i 2023 og 2035 fordelt på områder

Dagligvare	2023	2035
Solrød Bymidte	76%	71%
Nord	32%	30%
Syd	13%	12%
Solrød by	97%	90%
Havdrup	145%	134%

Selv om Solrød Bymidte har den højeste omsætning i kommunen, er handelsbalancen i forhold til det samlede byområde i Solrød Strand blot 76%. Ser man på den samlede dagligvarehandel i Solrød Strand, dvs. inkl. de to lokalcentre, er handelsbalancen tæt på 100. Det vurderes til, at Solrød Bymidte først og fremmest er centerområde for Solrød Kommune. Det er ikke i sig selv et problem, men med faldende omsætning er der risiko for, at Solrød Center over tid mister sin position og reduceres til et lokalcenter. Denne negative udvikling for dagligvarehandlen vil blive forstærket, hvis Solrød Kommune godkender en placering af eksterne butikker. Se scenarierne på side 31. Modsat kan udviklingen vendes ved at styrke udbuddet af andre tilbud, som udvalgsvarer eller service.

Havdrup Bymidte er reelt et lokalcenter for Havdrup by med én stærk ankerbutik i form af SuperBrugsen, som sikrer tiltrækningen af kunder til bymidten. Dette afspejles i en meget høj handelsbalance på 145%. Netto er i den sammenhæng blot en lokalt orienteret butik.

Tabel 12 Udviklingen i handelsbalancerne for udvalgsvarer i 2023 og 2035 fordelt på områder

Udvalgsvarer	2023	2035
Solrød Bymidte	17%	17%
Solrød Kommune	14%	15%

Omsætningen i udvalgsvarer i Solrød Bymidte svarer til en handelsbalance på blot 17%. Dette er meget lavt og udtryk for, at kunderne ikke er loyale over for udvalgsvarerbutikkerne.

Der er potentiale for en positiv udvikling. Analysen viser at forbruget vil stige hurtigere end forventede udvikling i omsætningen. Dette er tilfældet både for dagligvarer og udvalgsvarer, og teoretisk kan der muligvis sidst i perioden være rum for en regulær udvidelse af dagligvarehandlen. Dette er dog forbundet med usikkerhed, idet det også kan være, at den eksisterende dagligvarehandel uden videre kan absorbere væksten i forbruget.

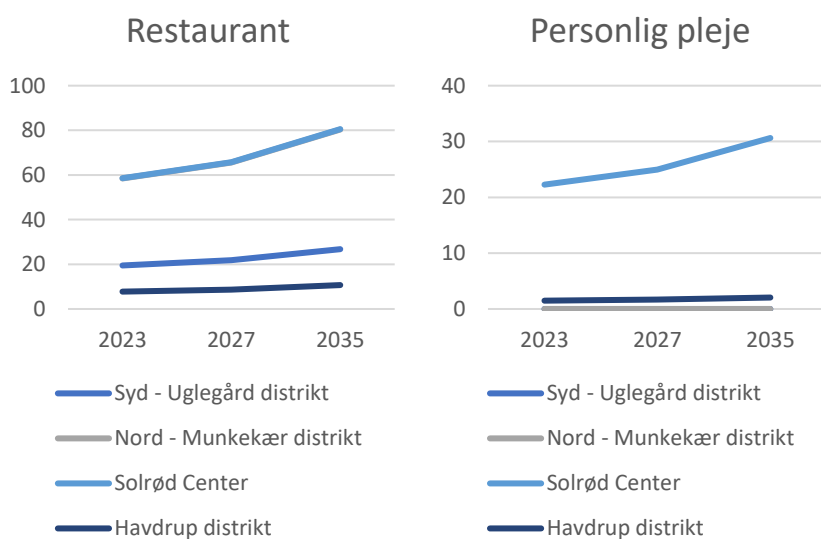
Fremtiden for Serviceerhvervet

Hvad estimerer vi omsætningen i serviceerhvervet i Solrød Kommune til at være mellem 2025-2035?

Ligesom for detailhandelen er omsætningen i serviceerhvervene fremskrevet. Opgørelsen af forbruget i restauration viser et tilsyneladende meget mindre forbrug end omsætningen. Dette er et resultat, der ses i alle opgørelser som denne. Det er derfor ikke udtryk for, at omsætningen inden for restauration

er meget høj, men derimod vurderes forbrugstal generelt at være for lave pr. husstand.

Figur 14 Udviklingen i omsætningen inden for de to branchegrupper.



Modsat detailhandlen viser fremskrivningen af serviceerhvervet en lidt stigende handelsbalance. Det betyder, at den forventede vækst i omsætningen er lidt større end væksten i forbruget. Denne konklusion er dog forbundet med stor usikkerhed, på grund af forventningen om at forbrugsundersøgelsen fra Danmarks Statistik underestimerer forbruget.

Tabel 13 Udviklingen i handelsbalancerne for serviceerhverv i 2023 og 2035 fordelt på områder

Bymidten	2023	2035
Restaurant*	399%	402%
Personlig pleje	17%	18%

Handelsbalancerne for serviceerhvervet er vanskelige at anvende til andet end at se en tendens i udviklingen. Tendensen er en fortsat balanceret udvikling eller en vækst i forbruget, der kan omsættes til mere aktivitet i serviceerhvervet. Her er restauranterne mest interessante i en bylivssammenhæng.

Vurdering af vækstmuligheder i Solrød Kommune

Hvad er det teoretiske råderum for Solrød Kommune?

På baggrund af opgørelse af arealer, omsætning, forbrug og fremskrivning er der beregnet et teoretisk vækstpotentiale. Vækstpotentialet er retningsgivende og ikke udtryk for faktisk viden om de kommende års udvikling.

Beregningerne viser dog, at der tilsyneladende er rum for, at der kan ske en udvidelse af at udbuddet. Denne udvidelse skyldes både en vækst i antallet af husstande og en generel vækst i forbruget pr. husstand. En udvidelse er følsom over for, at antallet af nye husstande i Solrød fortsat vokser med ca. 80 pr. år eller lidt mindre end 1 %.

Tabel 14 Teoretisk vækstmulighed i detailhandelsarealet mellem 2024 og 2035. Tallene er beregnet på baggrund af delområder og kan ikke umiddelbart summeres.

Etagearealer – vækstpotentiale i 2035			
m ²	Solrød Center og bymidte	Havdrup og kommunen i øvrigt	Solrød Kommune
Dagligvarer	1.559	-216	1.432
Udvalgsvarer	1.692		8.832
Beklædning			5.958
Særlig pladskrævende varegrupper			3.031

Beregningen kan ikke stå alene. En vækst i udvalgsvareforbruget vil ikke få betydning for Solrøds butikker, hvis borgerne fortsat placerer deres indkøb uden for kommunen. Samlet set er der et potentiale for vækst på næsten 20.000 m², men det er hovedsageligt inden for kategorierne udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper, som i dag vurderes at stå så svagt, at de ikke uden tiltag kan tiltrække den forventede vækst.

CK&CO har fortolket alle indsamlede data og analyseresultater og har udarbejdet nedenstående anbefalinger til tilpasning af de retningslinjer, der i indgår i kommuneplanen.

Tabel 15 Tabel m. planrummelighed, restrummelighed, teoretisk udvidelse og anbefaling.

Etagearealer – anbefaling til kommuneplanen				
m ²	Eks. Retningslinje samlet butiksareal	Restrummelighed	Teoretisk udvidelse	Anbefaling
Solrød Center og bymidte	20.900	8.418	3.251	-3.900
Havdrup og kommunen i øvrigt	13.000	4.600	-216	-2.000
Solrød Kommune	33.900	10.513	19.254	-7.000

I Solrød Bymidte er der i dag en stor restrummelighed på 8.400 m². Modsat viser det teoretiske vækstpotentiale, at der kun er behov for det halve, under forudsætning af at væksten fører til omsætningsfremgang i Solrød Bymidte. Det vurderes, at den samlede ramme kan indskrænkes fra 20.900 m² til 17.000 m², hvilket vil sikre en fortsat stor restrummelighed på 4.500 m² til en eventuel satsning i Solrød Center. De kan eventuelt anvendes til at skabe nye rammer for mere moderne udvalgsvarerbutikker, som kan understøtte bymidten.

I Havdrup kan den eksisterende lokalt orienterede dagligvarehandel sikre sit fremtidige grundlag ved at indskrænke rammen til 5.000 m², hvilket blot vil efterlade små 500 m² til mindre udvidelser eller ombygninger.

Det vurderes ikke realistisk at udvide lokalcentrene med flere butikker, hvorfor de hver især kan indskrænkes til 1.500 m².

Vurdering af mulighed for ekstern dagligvare-butik

Er der mulighed for mere dagligvarehandel uden for Solrød Center?

For at undersøge om, eller i hvilket omfang, der kan planlægges for en udvidelse af dagligvareudbuddet i Solrød Kommune, er der udarbejdet flere scenarier, hvor konsekvenserne er undersøgt i forhold til forskellige udviklingsretninger, f.eks. opførsel af betydeligt flere boliger end fastsat i boligbyggeprogrammet.

Tabel 16 Scenarier for udvikling. * sum af væksten i forbruget i Nord og Syd.

	En 1.200 m² dagligvare-butik uden for bymidten	To nye dagligvarebutikker, heraf en 1.200 m² dagligvare-butik uden for bymidten	Yderligere boligvækst (ca. 2.000 boliger i 2035)
Ændring i bymidten 2035	- 20	- 77	(125)*
Ændring i Nord 2035	- 5	- 7	55
Ændring i Syd 2035	- 10	- 7	70
Ændring i Havdrup/ land 2035	- 15	- 49	33

Det har ikke været muligt at afdække et regulært overskud i forbruget, der kan godtgøre behov for væsentlig udvidelse af dagligvareudbuddet, f.eks. i form af en discountbutik på 1.200 m².

Der findes en række eksempler på, at eksterne dagligvarebutikker med tiden udkonkurrerer dagligvarebutikker i bymidterne. Nogle af de tydeligste er Maribo og Brande, men også i hovedstads kontekst kan man finde eksempler som Birkerød og Herlev.

Af tabel 16 kan det ses at det vil kræve en betydelig vækst i antallet af boliger for at sikre grundlaget for at udvide dagligvarehandlen. Solrød Kommunes egne forventninger til vækst viser at der i lige efter 2030 vil være grundlag for en butik mere. Dette er dog under den forudsætning af økonomien og handelsadfærd ikke ændre sig væsentligt de kommende 8 år.

Forslag til handlinger

Hvilke tiltag er vigtige for, at der kan tiltrækkes flere kunder fra oplandet og for, at omsætningen øges frem mod 2035?

Her præsenteres relevante handlemuligheder for Solrød Kommune og detailhandlen i Solrød Kommune.

Butikkernes og serviceerhvervets handlemuligheder i Solrød Bymidte

Der er flere muligheder for at udvikle Solrød Bymidte med afsæt i trends i detailhandlen.

Omni-channel oplevelse

Udvalgsvarebutikker skal selv hurtigst muligt kunne tilbyde omni-channel oplevelse. Dette er ikke en indsats Solrød Kommune kan påvirke, men den er en forudsætning for, at butikker i Solrød Bymidte kan fastholde og udvikle deres kundegrundlag.

Niche-profil

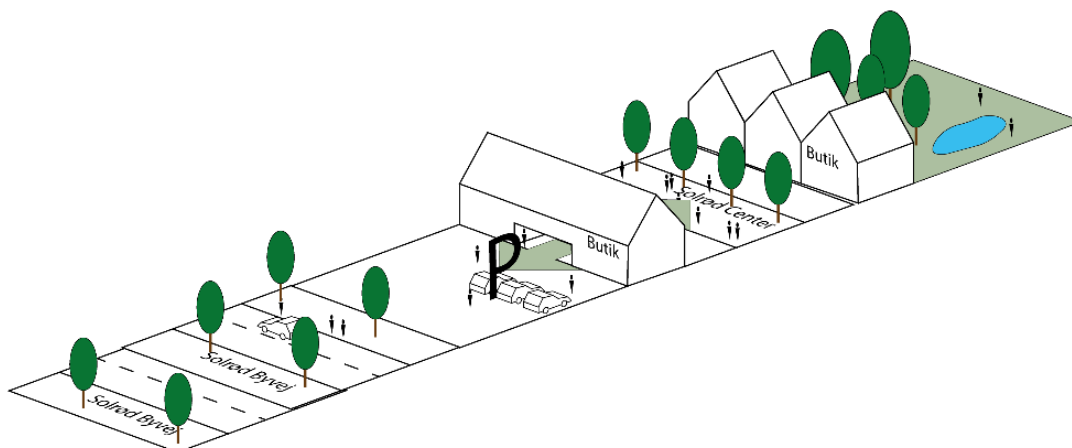
Solrøds nabocentre har stærkere udbud, men det er et mainstreamudbud. Derfor vil Solrød Centret have gavn af at gøre sig relevant inden for nicher, hvor nye forbrugere kan generere omsætning i de eksisterende butikker. Med nicher tænkes på centrets profil, ikke på konkrete specialiserede butikker. Den 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 inden for detailhandel. F.eks. kunne man gøre plads til re-commerce (high-end genbrug) eller streetfood. 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 inden for en rimelig afstand fra Solrød.

Store bymidtebutikker

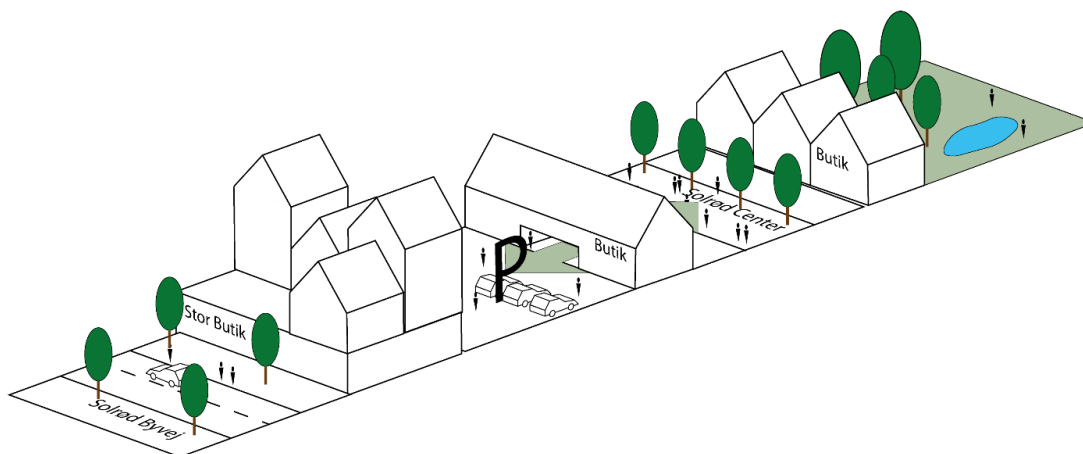
Solrød Bymidte kan styrkes med store bymidtebutikker som f.eks. Jysk, Sport 24 Outlet og MaxiZoo. En gennemgang af butikskoncepterne i Køge Bugt-fingeren viser, at disse koncepter ikke er til stede mellem Køge/Ølby og Ishøj/Hundige. Et potentielt nybyggeri i nærhed til Solrød Centret, der giver mulighed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

Solrød Center er i dag karakteriseret ved, at parkeringen ligger på bagsiden af centret, i princippet som vist på figur 15, med flere gennemgange til gå-/cykelgaden. Ganske få butikker har adgang direkte fra p-pladsen, men de mange gennemgange, gør at man kan gå næsten direkte ind i den butik, man vil handle i fra p-pladsen. P-pladserne er derfor allerede nu et meget vigtigt byrum for bymidten. Der er således et potentiale for at bruge p-pladsen mere aktivt i kommunikationen af butikkerne i centeret.



Figur 15 Eksisterende relation mellem Solrød Byvej og Solrød Center

Med etablering af butikker og et bevidst arbejde med koblingen mellem parkeringspladserne og gå-/cykelgaden vil kunderne i de nye butikker blive præsenteret for bymidstens andre tilbud på vej fra udgang til deres bil.

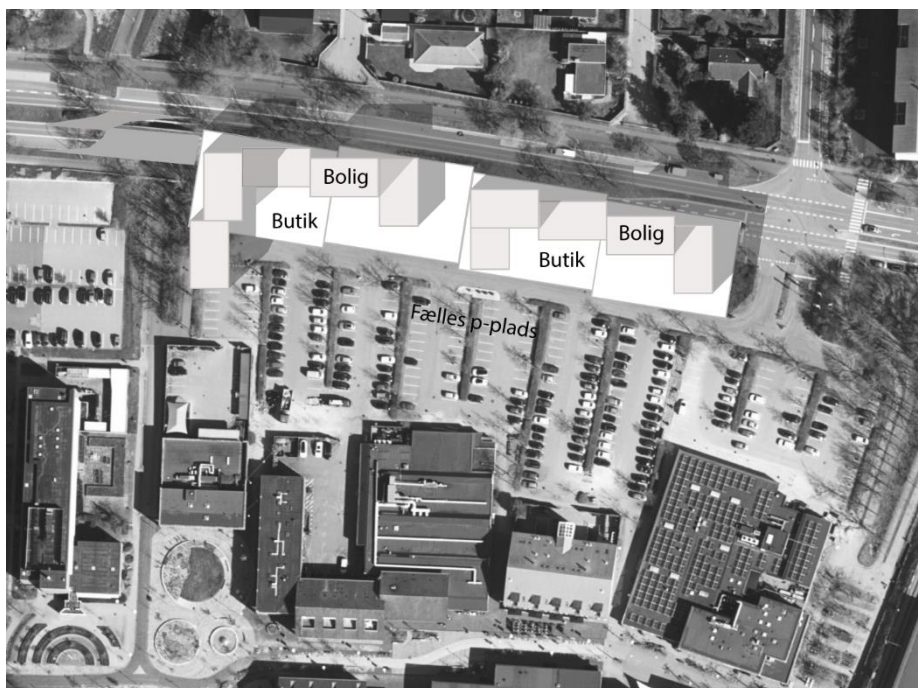


Figur 16 Mulig fremtidig relation mellem Solrød Byvej og Solrød Center

Denne løsning er set vellykket andre steder, men er ikke før anvendt som en bevidst strategi.

En konkret mulighed, som Solrød Kommune har kontrol over, er det nordlige parkeringsareal vest for S-banen mod Solrød Byvej. Dette sted er meget synligt og har god tilgængelighed fra Solrød Byvej. Samtidig er Solrød Byvej meget bred i forhold til nuværende trafikmængder, og der er meget kantstensparkeringspladser. Et nyt vejprofil og mindre dele af parkeringsarealet kan give plads til nye butikker mellem vejen og centrets p-pladser.

Butikkerne kan etableres som bymidteintegrerede butikker langs vejen og med indgang fra den fælles p-plads mellem de nye butikker og centret. Det giver mulighed for en gensidigt understøttende sammenhæng.



Figur 17 Kommuntalt ejet område, der kan lægge grund til en bebyggelse med f.eks. 3.000 m² detailhandel og tilsvarende kontorer eller boliger.

Det vurderes, at en udvidelse af denne karakter er relevant, da den tilbyder butikker, som man ellers kører langt efter. Dette er også oplevelsen blandt udviklere af denne type butikker. Forbruget er til stede, men borgerne kører p.t. til nabobyernes centre efter udvalgsvarerne.

Butikkernes og serviceerhvervets handlemuligheder uden for Solrød Bymidte

Havdrup

Havdrup er et lille centerområde med et godt dagligvareudbud, men meget lidt udvalgsvarerhandel. 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, og det vurderes urealistisk, at Havdrup kan udvikles til at være andet end et lokalt orienteret dagligvarecenter.

Derimod vil en dagligvarebutik placeret uden for bymidten resultere i en væsentlig svækkelse af bymidten.

Fokus bør være at sikre borgerne i Havdrup et godt lokalt center for Havdrup og omegn.

Lokalcentrene

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

SMÅ, KAPITAL-SVAGE SERVICEERHVERV Denne gruppe omfatter virksomheder der er ny-startede eller hvor ejeren er eneste eller næsten eneste ansatte. Virksomhederne i denne gruppe er kendetegnet af et svagt økonomisk grundlag, som gør dem sårbare overfor f.eks. stigning i husleje eller andre faste udgifter.

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.

En moderat forøgelse af antallet af boliger kan sikre det nuværende udbud af dagligvare. Dette gælder både i bymidterne og i lokalcentrene. Der skal dog betydeligt flere nye boliger til, for at sikre nok forbrug til en væsentlig vækst. I Solrøds Kommunes tilfælde skal der lidt mere end 1.000 nye boliger til for, at forbruget vokser med hvad, der svarer til omsætningen i en discountbutik.

Der er derfor ikke plads til en substantiel udvidelse af dagligvarehandlen i Solrød Strand (udover etablering af en Rema1000 i Jersie). Lokalcentrene kan evt. danne rammen om supplerende udbud, særligt med afsæt i restauration eller take-away.

Ordforklaring

OMSÆTNINGSDATA

Data, som fortæller om omsætningen for de enkelte typer af butikker. Omsætningen måles i mio. kr. pr. år for den samlede butiksguppe.

FORBRUGSDATA

Data om husstandes gennemsnitlige forbrug, som er korrigeret med indtægtsgrundlaget i Solrød Kommune. Forbruget måles i mio. kr. pr. år for den samlede gruppe.

FREMSKRIVNING

Beregning af fremtidige handelsscenarier på baggrund af nuværende data for handlen.

OPLAND

Det geografiske område, hvor kunderne til et butiksområde kommer fra.

DETAILHANDEL

Handel med fysiske varer til privat forbrug.

SERVICEERHVERV

Handel med tjenester og serviceydelser, omfatter bl.a. frisører og restauranter.

UDBUD

Mængden af tilgængelige varer og/eller tjenesteydelser.

DAGLIGVARER

Forbrugsvarer, som man jævnligt køber, herunder fødevarer og husholdningsartikler, som forsvinder i takt med at man bruger varen.

UDVALGSVARER

Forbrugsvarer med længere levetid end dagligvarer, herunder f.eks. tøj og elektronik.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER

Forbrugsvarer, der kræver meget plads, herunder f.eks. biler og byggematerialer.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er forholdet mellem omsætning og teoretisk forbrug. Kaldes også dækningsgrad.

SMÅ, KAPITALSVAGE SERVICEERHVERV

Denne gruppe omfatter virksomheder der er nystartede eller hvor ejeren er eneste eller næsten eneste ansatte. Virksomhederne i denne gruppe er kendetegnet af et svagt økonomisk grundlag, som gør dem sårbare overfor f.eks. stigning i husleje eller andre faste udgifter.

Brancheoversigt

Detailhandel

Dagligvarer

- 471110 – Købmand og døgnkiosker
- 471120 – Supermarkeder
- 471130 – Discountforretninger
- 471900 – Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 – Frugt og grøntforretninger
- 472200 – Slagter og viktualieforretninger
- 472300 - Fiskeforretninger
- 472400 – Detailhandel med brød, konditori og sukkervarer
- 472500 – Detailhandel med drikkevarer
(107120 – Fremstilling af friske bageriprodukter)
- 472900 – Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 477300 – Apoteker
- 477500 – Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 – Blomsterforretninger

Udvalgsvarer

- 477810 – Optikere
- 477400 – Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 474100 – Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 – Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 – Radio og tv-forretninger
- 475400 – Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475920 – Boligtekstilforretninger
- 475930 – Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475940 – Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 – Detailhandel med bøger
- 476410 – Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 – Cykel og knallertforretninger
- 476500 – Detailhandel med spil og legetøj
- 477820 – Fotoforretninger
- 477630 - Dyrehandel
- 477830 – Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477900 – Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 949900 – Andre organisationer og foreninger i.a.n.
- 477700 – Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477890 – Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 453200 – Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475210 – Farve og tapetforretninger
- 433410 – Malerforretninger (delvist)
- 475300 – Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbeklædning
- 475990 – Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477840 – Kunsthandel og gallerivirksomhed
(952900 – Reparation af andre varer til personligt brug og husholdningsbrug)

Særlig pladskrævende udvalgsvarer:

- 476430 – Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
 - 451120 – Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
 - 454000 – Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
 - 451910 – Engros og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
 - 475220 – Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
 - 475910 – Møbelforretninger*
 - 477620 – Planteforhandlere og havecentre
- *Er i udgangspunkt udvalgsvarer, men kan lokaliseres som særlig pladskrævende varegruppe.*

Tøj

- 477110 – Tøjforretninger
- 477120 – Babyudstyrs og børnetøjsforretninger
- 477210 – Skotøjsforretninger
- 477220 – Lædervareforretninger
- 475100 – Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
- 141300 – Fremstilling af anden yderbeklædning

Service**Fitness:**

- 931300 - Fitnesscentre

Biograf:

- 591400 - Biografer

Restauranter:

- 561020 - Restaurant
- 563000 - Caf er, v ertshuse, diskoteker mv.

Takeaway:

- 561020 - Pizzarier, grillbarer, isbarer mv.

Personligpleje:

- 960210 – Fris rsaloner
- 960220 – Skønheds- og hudpleje

Personlig sundhed:

- 960400 – Aktiviteter vedrørende fysisk velvære
- 869090 – Sundhedsvæsen i øvrigt i.a.n.
- 869040 – Kiropraktorer
- 869020 – Fysio – og ergoterapeuter