



Hørsholm Kommune Detailhandelsanalyse

August 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning	5
1.1. Hovedanbefalinger	5
2. Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger	7
2.1. Sammenfatning	9
2.2. anbefalinger	13
2.3. Vurderinger	30
3. Detailhandelen i Hørsholm kommune	39
3.1. Antal butikker	42
3.2. Attraktion	45
3.3. Kædetilknytning	46
3.4. Bruttoareal	47
3.5. Omsætning	48
3.6. Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper	49
3.7. Kundeorienterede servicefunktioner i Hørsholm Bymidte	50
3.8. Tomgang i Hørsholm Bymidte	53
4. Udviklingen i detailhandelen	55
4.1. Den generelle detailhandelsudvikling	56
4.2. Udviklingen i detailhandelen i Hørsholm Kommune 2011 til 2019 (Antal /Bruttoareal/omsætning)	57
5. Befolknings- og forbrugsforhold	61
6. Handelsbalancen	65
7. Konkurrencesituationen	69
7.1. Den nuværende konkurrencesituation	59
7.2. Den fremtidige konkurrencesituation	60
8. Metode, begreber og definitioner	77

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

Indledning

Hørsholm Kommune har i samarbejde med Institut for Center-Planlægning (ICP) gennemført en detailhandelsanalyse for Hørsholm kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Målet er at styrke både detailhandelen og bymidten.

Analysen indeholder bl.a. følgende:

- > Sammenfatning af resultaterne i analysen, anbefalinger til den videre udvikling af Hørsholm kommune og vurderinger af etablering af en række dagligvarebutikker og et nyt Rådhus.
- > En kortlægning af alle butikkerne i Hørsholm Kommune, herunder bruttoareal, omsætning, attraktion og kædetilknytning. Kortlægning og attraktionen af servicefunktionerne i Hørsholm Bymidte.
- > Udvikling af detailhandelen generelt på landsplan og i Hørsholm kommune fra 2011 til 2019
- > Befolknings- og forbrugsforhold i Hørsholm kommune frem til 2030
- > Handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer i Hørsholm kommune
- > Konkurrencesituationen – den nuværende og den fremtidige

Hovedanbefalinger i rapporten er:

Hørsholm Bymidte skal fortsat arbejde på at være det største udbudspunkt i Hørsholm kommune. Bymidten skal kunne tilbyde en spændende shoppingoplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv. Rungsted Bytorv skal ligeledes understøttes som et betydende udbudspunkt for nærområdet i den østlige del af kommunen.

Herudover er det vigtigt, at Hørsholm Kommune fortsat arbejder på at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen og understøtter at bibeholde dagligvarehandelen i lokalområderne.

For at styrke detailhandelen i kommunen bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (kommunen, detailhandlerne, interesseorganisationer og ejendomsbesiddere) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Hørsholm Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

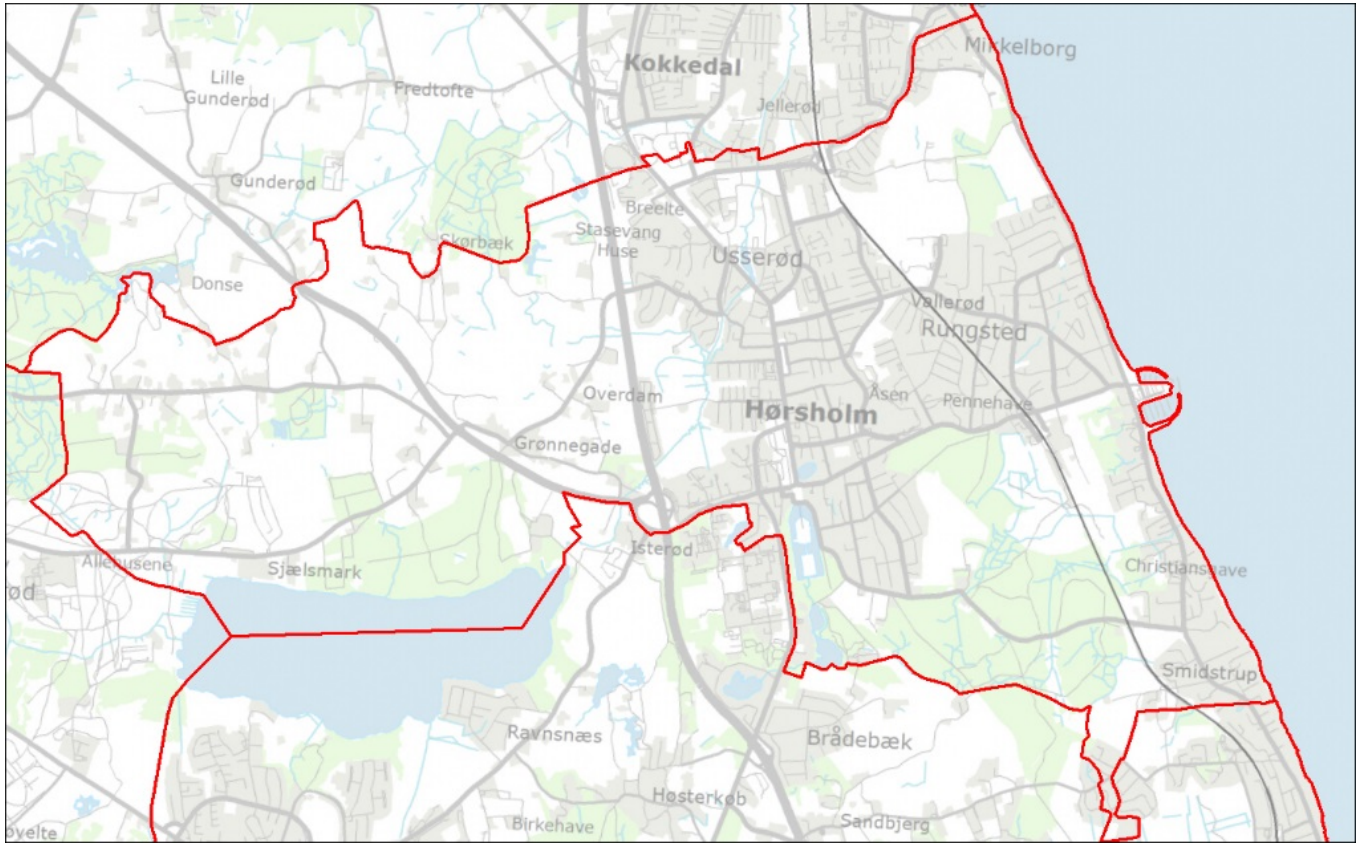
HOVEDANBEFALINGER:

- Koncentrer udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i Hørsholm Bymidte
- Nye butikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Understøt og fasthold de eksisterende og de unikke butikker i kommunen
- Understøt et spændende og attraktivt bymiljø, som kan sikre, at Hørsholm Bymidte står stærkt i fremtiden



Sammenfatning,
anbefalinger og vurderinger

Hørsholm Kommune



HOVEDPOINTER:

Hørsholm Bymidte er det største udbudspunkt – især udvalgsvarerne ligger koncentreret i bymidten

Hørsholm Bymidte er langstrakt og tredelt

Dette afsnit indeholder en sammenfatning af detailhandelsanalysen. Derudover fremgår der en række anbefalinger på baggrund af den gennemførte analyse og de generelle udviklingstendenser i detailhandelen.

Sidst i afsnittet indgår en række vurderinger af forskellige projekter for nye dagligvarebutikker samt en udvidelse af en bestående dagligvarebutik i Hørsholm kommune.

Endelig er der foretaget vurderinger af to placeringsmuligheder for et nyt rådhus.

I farvede bokse fremgår der ekstrakter fra den pågældende side – de grønne indeholder hovedpointer fra sammenfatningen, de blå er anbefalinger og de røde er vurderinger.

Sammenfatning

Analyserne

Der er medio 2019 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Hørsholm kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2018.

Herudover er der noteret branchetype og kædestatus samt foretaget vurderinger af butikkernes attraktion.

Endvidere er samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan registreret så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i Hørsholm Bymidte og deres attraktion er blevet vurderet.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr, øvrige udvalgsvarer og særlig pladskrævende varegrupper på baggrund af deres hovedaktivitet.

Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialister, apoteker mv.

En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Status på detailhandelen i Hørsholm kommune

Hørsholm kommune har 156 butikker i 2019 med et samlet bruttoareal på 67.100 m². Heraf er 8 butikker med særlig pladskrævende varer med et bruttoareal på 16.400 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2018 1.721 mio. kr. inkl. moms.

Hørsholm Bymidte er det største udbudspunkt i kommunen med i alt 28 dagligvarebutikker, 72 udvalgsvarebutikker og 2 butikker med særlig pladskrævende varer. 75 % af kommunens udvalgsvarebutikker ligger i Hørsholm Bymidte, og udgør 85 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen. Udvalgsvareomsætningen i Hørsholm Bymidte var 614 mio. kr. i 2018, svarende til 79 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen.

Samlet er der 38.500 m² bruttoareal i bymidten, hvilket svarer til 57 % af det samlede bruttoareal til detailhandel i Hørsholm kommune.

Der er også et godt udvalg af dagligvarebutikker i Hørsholm Bymidte med

HOVEDPUNKTER:

Generelt mindre butikker i lokalcentrene og kommunen i øvrigt

Antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 13 %, men bruttoarealet er steget

Dagligvareomsætningen er steget, mens udvalgswareomsætningen er faldet

en kombination af store supermarkeder, discountbutikker og specialbutikker. Samlet set udgør bruttoarealet til dagligvarer 15.700 m², hvilket svarer til 65 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i Hørsholm kommune. Dagligvareomsætningen i bymidten var 573 mio. kr. i 2018, svarende til 60 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.

Hørsholm Bymidte er en langstrakt bymidte og udgøres af tre områder: Hovedgaden samt Hørsholm Midtpunkt, Usserød Kongevej og Kongevejscentret.

Detailhandelen ligger primært koncentreret i shoppingcentret Hørsholm Midtpunkt og Hovedgaden og udgør den funktionelle bymidte. Her ligger et bredt udbud af attraktive udvalgswarebutikker især indenfor beklædning og boligudstyr. Derudover ligger der en koncentration af butikker i Kongevejscentret, hvoraf knap halvdelen er dagligvarebutikker. I området ved Usserød Kongevej ligger der primært kundeorienterede servicefunktioner samt en række butikker.

I bydelscentret Rungsted Bytorv ligger i alt 6 dagligvarebutikker og 4 udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoareal til dagligvarer er på 3.500 m² og 500 m² til udvalgsvarer.

I Kokkedal bydelscenter (Ådalsparken) ligger der 3 dagligvarebutikker og en beklædningsbutik. Det samlede bruttoareal til dagligvarer er på 1.200 m² og 200 m² til udvalgsvarer.

I den øvrige del af Hørsholm kommune, som bl.a. inkluderer en række lokalcentre og to områder til særlig pladskrævende varer, ligger der 44 butikker med et samlet bruttoareal på 24.600 m². Heraf er 6 butikker med særlig pladskrævende varer med et bruttoareal på 16.400 m².

Der er 15 dagligvarebutikker i den øvrige del af Hørsholm kommune med et samlet bruttoareal på 3.900 m². Derudover ligger der 19 udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på 3.300 m². Generelt er butikkerne i den øvrige del af Hørsholm kommune relativt små.

De butikkerne med særlig pladskrævende varer er primært koncentreret i Kokkedal Industripark, hvor der er 3 butikker med et samlet bruttoareal på 13.700 m².

Udviklingen i detailhandelen fra 2011 til 2019

Det samlede antal butikker incl. butikker med særlig pladskrævende varer i Hørsholm kommune er siden 2010 faldet fra i alt 179 butikker til 156 butikker i 2019, svarende til et fald på 13 %. Samlet set er der forsvundet 1 dagligvarebutik, 21 udvalgswarebutikker og 1 butik med særlig pladskrævende varer i kommunen.

På trods af et fald i antallet af butikker på 23 siden 2010 er bruttoarealet til både dagligvarer og udvalgsvarer steget kraftigt i kommunen. Det samlede bruttoareal incl. butikker med særlig pladskrævende varer er steget fra 43.400 m² i 2011 til 67.100 m² i 2019 svarende til en stigning på 55 %.

Ifølge analysen fra 2011 skal bruttoarealet til dagligvarer være steget 44 % i perioden 2011 til 2019, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 10 % og bruttoarealet til butikker med særlig pladskrævende varer skal være steget 630 %.

Det vurderes, at en del af denne stigning skyldes forskellige metoder til at opgøre bruttoarealet. Analysen i 2011 var baseret på register-

HOVEDPUNKTER:

*Relativ høj handelsbalance
for dagligvarer*

*Handelsbalancen for
udvalgsvarer er faldet
markant*

analyser, mens analysen i 2019 er baseret på en rekognoscering og opmåling af de faktiske butikker.

Det vurderes, at bruttoarealet til dagligvarer siden 2011 generelt er steget også i Hørsholm kommune. På trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker er der bygget flere større dagligvarebutikker. I denne periode er blandt andet kommet en REMA 1000 i Hørsholm Bymidte på 1.200 m² og Lagkagehuset på knap 700 m².

Med baggrund i rekognosceringen af butikkerne i 2019 vurderes det, at bruttoarealet til butikker med særlig pladskrævende varer ikke er steget så kraftigt, som sammenligningerne med analysen fra 2011 indikerer.

Den samlede dagligvareomsætning i Hørsholm kommune er steget med 13 % fra 840 mio. kr. i 2010 til 947 mio. kr. i 2018. Udvalgsvareomsætningen er faldet med 4 % i perioden 2010 til 2018 fra 810 mio. kr. til 774 mio. kr.

Forbrug

Forbrugerne i Hørsholm kommune havde i 2018 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 1.946 mio. kr. inkl. moms fordelt på 990 mio. kr. til dagligvarer og 956 mio. kr. til udvalgsvarer.

Der boede 25.000 personer i Hørsholm kommune i 2018. Det samlede befolkningstal i kommunen forventes at stige med 6 % frem til 2030.

Dagligvareforbruget i Hørsholm kommune forventes således at stige 9 % i perioden 2018 til 2030 fra 990 mio. kr. til 1.080 mio. kr. i 2030 i faste priser.

I samme periode forventes udvalgsvareforbruget at stige 24 % fra 956 mio. kr. til 1.182 mio. kr. i 2030 i hele kommunen.

Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning i samtlige butikker i Hørsholm kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2018 96 % for Hørsholm kommune, mens den for udvalgsvarer var 81 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen i kommunens butikker er tæt på forbruget hos borgerne i kommunen, da dagligvareomsætningen er 4 % lavere end dagligvareforbruget i kommunen. Omvendt er udvalgsvareomsætningen 19 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er præget af den relativt korte afstand til det større udbud i Lyngby, Københavns City og Hillerød samt konkurrencen fra en stigende e-handel. Det er ICP's vurdering, at handelsbalancen for udvalgsvarer i Hørsholm Bymidte er på et pænt niveau konkurrencesituationen taget i betragtning.

Handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer er faldet siden 2010 i Hørsholm kommune. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 107 % til 96 % svarende til et fald på 10 % i perioden 2010 til 2018, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 99 % til 81 % svarende til et fald på 18 %.

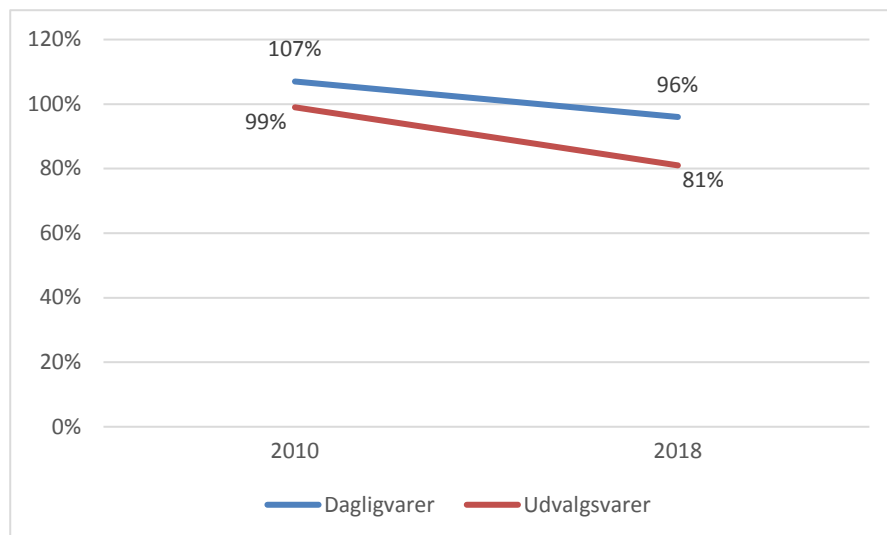
HOVEDPUNKTER:

E-handel skærper konkurrencen

Lyngby, København og Hillerød er de væsentligste konkurrenter

Konkurrencen skærpes yderligere

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 22 % af udvalgsvarerforbruget i 2018. I 2010 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau.



Figur 1.1 Handelsbalancen for Hørsholm kommune 2010-2018

Fremtidig konkurrencesituation

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgsvarerområdet er konkurrencen som nævnt skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markedsfølsomt er plads til dem i fremtiden.

Hørsholm vil fortsat være et betydende udbudspunkt for borgerne i kommunen med et varieret udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

Detailhandelen i Lyngby, København og Hillerød vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Hørsholm kommune.

Konkurrencen forventes i de kommende år at blive skærpet yderligere i takt med etableringen af en ny bymidte i Kokkedal med op til 30.000 m² detailhandel til primært store udvalgsvarerbutikker. En ny bymidte i Kokkedal forventes at kunne opnå en udvalgsvareromsætning på omkring 380 - 440 mio. kr., alt efter om der etableres yderligere aflastningsområder i

ANBEFALINGER:

Fasthold den nuværende centerstruktur

Tilgodese bymidten, så der opretholdes en god forsyning

Hovedstadsområdet. Det vurderes, at omsætningen i Kokkedal bymidte især vil blive taget fra de eksisterende udvalgswarebutikker i Fredensborg, Hørsholm, Rudersdal, Hillerød og Helsingør samt i mindre grad i den resterende del af Nordsjælland.

Derudover åbner Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet op for etablering af en række aflastningsområder, som vil få betydning for konkurrencesituationen i Nordsjælland. Således er der mulighed for etablering og udvidelse i henholdsvis Hillerød med yderligere 62.000 m² store udvalgswarebutikker, i Kgs. Lyngby ved Firskovvej med op til 67.000 m² detailhandel med store udvalgswarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varer samt en udvidelse af aflastningsområdet Prøvestenen i Helsingør på 47.400 m² til store udvalgswarebutikker.

Anbefalinger

Fremtidig centerstruktur i Hørsholm kommune

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Hørsholm Bymidte som det væsentligste indkøbssted for udvalgsvarer og dagligvarer i kommunen.

Bydelscentrene og lokalcentrene i Hørsholm kommune bør være de væsentligste indkøbssteder for indkøb af dagligvarer i lokalområderne.

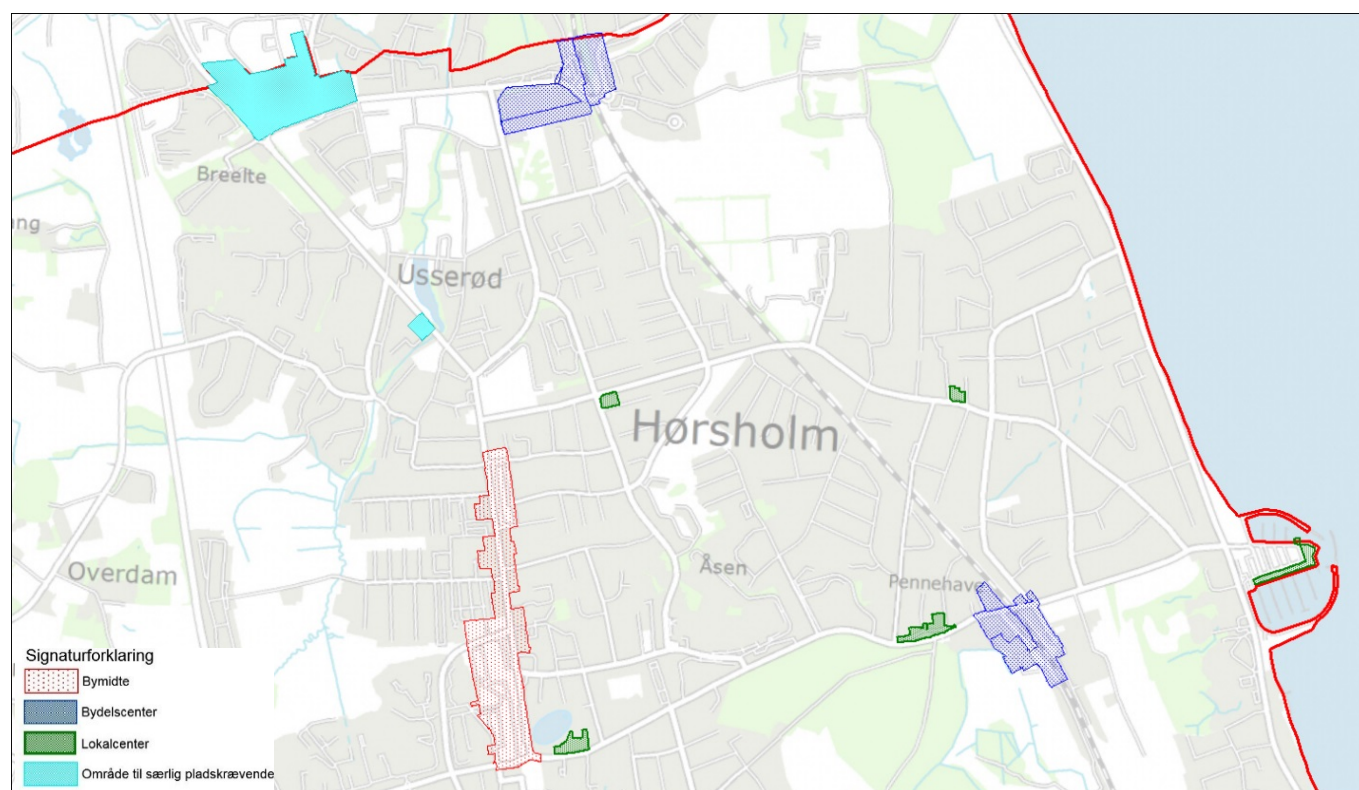
Formålet med et lokalcenter er at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer i et mindre lokalt område, samtidig med at lokalcentret ikke må konkurrere væsentligt med detailhandelen i bymidten. Det er vigtigt, at balancen mellem udvalget i Hørsholm Bymidte og bydelscentrene og lokalcentrene ikke tipper, idet kundestrømmen fra især store dagligvarebutikker har stor betydning for de øvrige butikker i bymidten.

Det er vigtigt, at man sikrer, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplandet til en lokalbutik, uden at det får væsentlige konsekvenser for detailhandelen i bymidten. Næroplandet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken.

Etableringen af en discountbutik i nærområdet vil generelt øge lokalområdet forsyning. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, er det ICP's vurdering, at man skal tilgodese bymidstens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgswarebutikker.

Det er vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker og dermed tilgodeser bymidstens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Figur 1.2 viser den gældende centerstruktur i Hørsholm kommune, mens tabel 1.1 viser de gældende rammer for centerstrukturen i kommunen.



Figur 1.2 Centerstruktur Hørsholm kommune

Tabel 1.1 Centerstruktur og nuværende maksimale rammer i Hørsholm kommune

Hørsholm kommune		Maksimale bruttoareal	Max. dagligvarer	Max. udvalgsvarer	Max. pladskrævende
Bymidte	Hørsholm	65.000	3.500	2.000	
Bydelscenter	Rungsted Bytorv	5.000	2.000	1.000	
Bydelscenter	Kokkedal (Ådalsparken)	5.000	2.000	500	
Lokalcenter	Alsvej/Bolbrovej	3.000	1.000	500	
Lokalcenter	Bolbro/Solbakken	3.000	1.000	500	
Lokalcenter	Dronninghus	3.000	300	300	
Lokalcenter	Pennehavn	3.000	300	300	
Lokalcenter	Rungsted Havn	3.000	300	300	
Særlig pladskrævende	Kokkedal Erhvervsområde	25.000			5.000
Særlig pladskrævende	Usserød Kongevej				4.500

ANBEFALINGER:

Revider rammer og maksimale størrelser

*Bymidten
– hæv den maksimale størrelse for dagligvarebutikker med op til 5.000 m² og fasthold den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker*

*Bydelscentrene
– fasthold de maksimale rammer for udvalgsvarebutikkerne*

*Lokalcentrene
– hæv den maksimale størrelse for dagligvarebutikker med op til 1.200 m² og fasthold de maksimale rammer for udvalgsvarebutikkerne*

Hørsholm Bymidte har ifølge den reviderede planlov mulighed for dagligvarebutikker på op til 5.000 m², mens kommunalbestyrelsen fastsætter den øvre grænse for størrelsen på udvalgsvarebutikker.

Det er ICP's vurdering, at den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i Hørsholm Bymidte bør sættes op til planlovens maksimale butiksstørrelse på 5.000 m², hvilket vil give den størst mulige fleksibilitet. Derudover vurderes det, at den maksimale butiksstørrelse på 2.000 m² til udvalgsvarebutikker er passende.

Derudover foreslås den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre og enkeltstående dagligvarebutikker i Hørsholm kommune hævet til 1.200 m². Flere af de nuværende dagligvarebutikker i lokalcentrene er i dag relativt små og bør have mulighed for at kunne udvide og blive mere tidssvarende.

De nuværende maksimale rammer for størrelsen af udvalgsvarebutikker i bydelscentre og lokalcentre bør fastholdes.

Fremtidig arealbehov i Hørsholm kommune

Det fremtidigt arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde borgernes behov for at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.

Det vurderes, at der er en række faktorer, som vil påvirke det fremtidige arealbehov:

- *Arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer forventes at falde i fremtiden.*
- *I Hørsholm kommune forventes befolkningstallet i perioden 2018 til 2030 at stige med 6 %.*
- *Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2030 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2030. Dagligvareforbruget forventes således at stige 9 %, mens udvalgsvareforbruget stiger 24 % frem til 2030 i kommunen.*
- *E-handelen forventes at udgøre 6 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvareforbruget i 2030.*
- *Den fortsatte koncentrationstendens mod de større udbudspunkter vurderes at betyde, at Hørsholm får en marginal øget betydning i lokalområdet, men at Lyngby og Hillerød vil få en væsentlig øget betydning.*
- *Derudover forventes der en øget konkurrence ved etableringen af en ny bymidte i Kokkedal ved Cirkelhusgrunden.*

ANBEFALINGER:

Der er ikke behov for yderligere arealudlæg i bymidten, bydelscentrene og lokalcentrene

Der er ikke behov for yderligere arealudlæg til butikker med særlig pladskrævende varer

Den gennemsnitlige arealbelastning, dvs. hvor stor omsætningen er pr. m² bruttoareal, er på et normalt niveau for både udvalgsvarer og dagligvarer.

- ✓ 38.900 kr. pr. m² for dagligvarer
- ✓ 25.000 kr. pr. m² for udvalgsvarer

Tabel 1.2 viser restrummeligheden i centerstrukturen i Hørsholm kommune. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktiske bruttoareal i 2019.

Som det fremgår, er der generelt restrummelighed i de forskellige områder.

Tabel 1.2 Restrummelighed til detailhandel i Hørsholm kommune

Hørsholm kommune		Maksimale bruttoareal	Bruttoareal 2019*	Restrummelighed**
Bymidte	Hørsholm	65.000	38.500	26.500
Bydelscenter	Rungsted Bytorv	5.000	4.000	1.000
Bydelscenter	Kokkedal (Ådalsparken)	5.000	1.400	3.600
Lokalcenter	Alsvej/Bolbrovej	3.000	1.300	1.700
Lokalcenter	Bolbro/Solbakken	3.000	700	2.300
Lokalcenter	Dronninghus	3.000	200	2.800
Lokalcenter	Pennehave	3.000	400	2.600
Lokalcenter	Rungsted Havn	3.000	700	2.300
Særlig pladskrævende	Kokkedal Erhvervsområde	25.000	14.100	10.200
Særlig pladskrævende	Usserød Kongevej		700	

*Totalt 2019, excl. planlagte muligheder og byggeri under opførelse

**Forskel mellem det maksimale bruttoareal og bruttoarealet i 2019

Den eksisterende restrummelighed i Hørsholm Bymidte er 26.500 m². Det vurderes, at der ikke på nuværende tidspunkt er behov for yderligere udlæg.

I bydelscentrene og lokalcentrene vurderes ligeledes, at de eksisterende arealrammer dækker de fremtidige arealbehov.

Endelig vurderes, at den eksisterende ramme til butikker med særlig pladskrævende varegrupper, med en restrummelighed på godt 10.000 m², ikke umiddelbart giver behov for yderligere arealudlæg.

ANBEFALINGER:

Styrk bylivet med flere kundeorienterede servicefunktioner - især bespisning og underholdning

Parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre

Udnyt bymidtens kvaliteter – et attraktivt bymiljø

HOVEDPUNKTER:

Øget koncentration i færre udbudspunkter

Professionalisering, koncentration og konceptualisering

Synlighed får stigende betydning

Hørsholm Bymidte

Fremtidens bymidter må indstille sig på, at der bliver færre detailhandelsbutikker, men at bylivet i stedet styrkes med flere kundeorienterede servicefunktioner inden for især bespisning og underholdning. Detailhandelen er presset ikke kun af den øgede e-handel, men også den øgede koncentration i færre udbudspunkter har en betydning.

Samtidig sker der både i detailhandelen og indenfor servicefunktionerne en professionalisering, koncentration og konceptualisering, hvilket stiller skærpede krav til bymidten og bylivet. Placeringen og synligheden af butikkerne har en langt større betydning, ligesom parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre. Herudover kræves i højere grad et spændende bymiljø i bymidten med invitationer til ophold, som ikke nødvendigvis er kommercielle.

Set i lyset af den nuværende og fremtidige konkurrencesituation, er det vigtigt, at Hørsholm Bymidte udnytter bymidtens kvaliteter – et attraktivt bymiljø, der byder på spændende shopping, service og oplevelser.



Hørsholm Bymidte skal fortsat være det største indkøbssted i Hørsholm kommune, og skal understøttes i denne målsætning. Hørsholm Bymidte skal kunne tilbyde et varieret udbud af udvalgsvarer og dagligvarer, som i vid udstrækning vil kunne imødekomme borgernes behov også i fremtiden.

Hørsholm Bymidte

Antal butikker i alt	102 butikker, heraf 72 udvalgswarebutikker (71 %)
Bruttoareal i alt	38.500 m ² , heraf 58 % udvalgsvarer (22.400 m ²)
Omsætning i alt	1.187 mio. kr., heraf er 52 % udvalgswareomsætning (614 mio. kr.)

Nedenstående skema viser Hørsholm Bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Veletableret indkøbssted• Hyggeligt bymiljø omkring Hovedgaden med torveplads• Gode dagligvarebutikker• Netto styrker den sydlige del af Hovedgaden• Godt udbud af attraktive udvalgswarebutikker både kæder og unikke butikker• Høj kædeandel• Kulturhuset Trommen er et attraktivt tilbud centralt i bymidten• En del attraktive nichebutikker• Shoppingcenter som en del af bymidten	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• Langstrakt bymidte• Begrænset mulighed for rundgang• Begrænset opland• Flere facader uden liv og kundevendte funktioner• Enkelte brancher er repræsenteret i begrænset omfang f.eks. bøger, lædervarer, sport og fritid• Få steder med udeservering i bymidten
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• Fortsat koncentrere detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt i bymidten• Styrke bymidten med centralt beliggende Rådhus• Udnytte e-handel i butikkerne• Styrke oplevelserne i de enkelte butikker• Nye butikstyper – kombination af traditionel butik og service• Styrke med andre oplevelser i byrummet både midlertidige som torvedage/pop-up events samt funktioner som coffeeshops og bispisning• Udbygge det forpligtende samarbejde mellem aktørerne i bymidten• Fortætning af bymidten med boliger• Digital markedsføring• Elektronisk henvisning til p-pladser• Forbedret trafikalt tilgængelighed	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner• Kort afstand til større udbudspunkter• Konkurrence bl.a. fra kommende bymidte i Kokkedal og aflastningsområder i Kgs. Lyngby og Hillerød• Etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten• Stigende e-handel• Kundernes generelt øgede mobilitet

Figur 1.3 SWOT for Hørsholm Bymidte

ANBEFALINGER:

Tiltræk nye butikskoncepter

*Langstrakt bymidte –
koncentrer mest muligt*

*Arbejd aktivt med
tematisering og
klyngedannelser*

Hørsholm Bymidte har mange attraktive butikker både indenfor dagligvarer og udvalgsvarer. Der er en god kombination af kædebutikker samt unikke og specialiserede butikker.

Ved valget af indkøbssted har især udvalget af damebeklædning i en bymidte betydning. Her har Hørsholm et godt udbud af attraktive beklædningsbutikker. Der er 19 dametøjsbutikker, heraf enkelte der både henvender sig til damer og herrer og 9 butikker, der henvender sig til herrer. Derudover er der to butikker med børnetøj og et par skobutikker.

Til trods for et godt udvalg af butikker er der enkelte brancher med få butikker f.eks. sport, boghandel, børnetøj, fotohandler og legetøj. Det gør bymidtens udbud sårbart, såfremt en butik lukker.

Der er en række butikskoncepter, som kunne etableres i bymidten og supplere det nuværende udbud. Det kunne være koncepter så som Kings & Queens, Pieces, Jack & Jones, Zizzi, BabySam/Ønskebørn, Jysk, Spejdersport/ Eventyrsport/Friluftsland.

Hørsholm Bymidte er en tredelt bymidte, som består af Hovedgaden samt Hørsholm Midtpunkt, Usseø Kongevej og Kongevejscentret. Afstanden fra Hovedgaden og Hørsholm Midtpunkt til Kongevejscentret er lang og besidder ikke de urbane kvaliteter, der skal til, for at kunderne opfatter det som ét samlet udbudspunkt.

De tre områder har forskellige karakteristika, således ligger der mange mindre og unikke butikker i Hovedgaden suppleret med en række kædebutikker i Hørsholm Midtpunkt. Dette område udgør den funktionelle bymidte.

Kongevejscentret er præget af store butikker, heraf udgør dagligvarebutikker en stor andel.

På strækningen ved Usseø Kongevej ligger der i dag primært en række kundeorienterede servicefunktioner.

Derudover gælder der på nuværende tidspunkt forskellige rammer for de tre områder, som tilsammen udgør Hørsholm Bymidte.

Det anbefales, at der fremadrettet arbejdes aktivt med tematisering og klyngedannelser, således at detailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner koncentrerer mest muligt.

De behovsorienterede servicefunktioner kan tilføre stor synergi til detailhandelen, da de er trafikskabende og kan skabe tilknytning til bymidten. Det er vigtigt, at funktioner som f.eks. bibliotek, lægeklinikker, frisører og andre typer af servicefunktioner placeres i bymidten.

Kulturhuset Trommen ligger i den funktionelle bymidte og er med til at tilføre værdi til Hørsholm Bymidte.

Placeringen af et nyt Rådhus i bymidten vil tilføre yderligere værdi til området.

I den fremtidige detailhandelsudvikling med en øget e-handel vil antallet af klassiske detailhandelsbutikker ikke blive øget. Generelt ses udviklingen allerede, at detailhandelsbutikker forsvinder fra bymidterne, mens andre kundeorienterede servicefunktioner etablerer sig i stedet, så som spisesteder og skønhedsfunktioner.

ANBEFALINGER:

Aktivér tomgangen

Tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Samtidigt kan tomme butikslokaler virke afskrækkende for kunder såvel som potentielle lejere. Derfor er det vigtigt at være på forkant, at der arbejdes aktivt med at udfylde tomme lokaler. Hørsholm Bymidte er på nuværende tidspunkt ikke præget af stor tomgang – der er samlet set registreret 9 tomme lejemål i bymidten. Dog bør man overveje, om lejemålene eventuelt kan bruges til Pop-up butikker eller events, indtil den rigtige lejer er fundet.

Eksempel – pop up butikker

Midlertidige butikker eller pop-up butikker giver kunderne nye oplevelser i bymidten. Det kan være upcomming mærker eller specielle kampagner, som for eksempel salg af limited edition kollektioner.

For eksempel "Magnum Pleasure Store" hvor man kan designe sin egen is, Adidas pop-up store, hvor man kan designe sin egen sweater, eller Det Gamle Apotek, som har julebutikker i flere af de større byer i Danmark.

Pop-up butikker kan også bruges til at teste et marked, før en egentlig butik åbnes. Dette benytter Nespresso eksempelvis.

Samtidig bruges pop-up butikker ofte til at aktivere ledige lejemål.



ANBEFALINGER:

Styrk oplevelserne i butikkerne

Fremhæv butikkernes fordele

Detailhandelsomsætningen vil også i fremtiden i Hørsholm Bymidte blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker.

Butikkerne skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlig kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne sørger for, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik samt arbejder på at øge attraktionsniveauet.

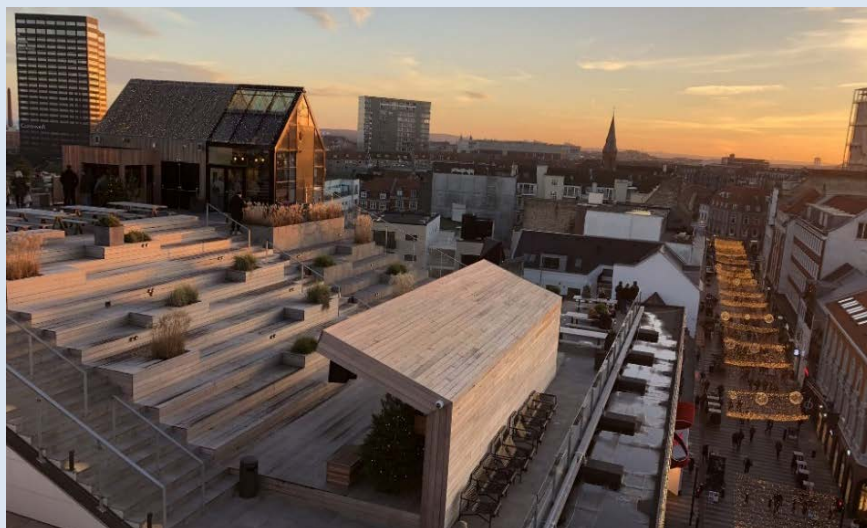
Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

Udviklingen af de spændende butikker understøttes ved at inspirere butikkerne. Der kan arrangeres intern salgstræning for medarbejdere i butikkerne med henblik på at skabe fokus på den gode kundeoplevelse samt byvandring med inspirerende input til butikkerne. For at motivere butikkerne kan man f.eks. kåre månedens butik.

Eksempel – Styrke oplevelserne i butikken

Oplevelser i butikkerne kan være mange ting – fra spændende butiksudstillinger, interaktive skærme, mulighed for at prøve varen som f.eks. løbesti, klatrevæg, DJ/Live musik eller teaterforestillinger.

Caféer inkluderes i højere grad i butikken både for at få kunderne til at blive længere og give en anden oplevelse. I boghandlere kan bøgerne læses, imens kaffen nydes, i tøjbutikken Arket har man vegetarisk café, i Planorama i Hillerød har Espresso House café midt i butikken og stormagasinet Salling i Aarhus og Aalborg har tilføjet en hel etage med restauranter og caféer.



ANBEFALINGER:

*Ansæt en
bymidte-koordinator*

*Sikre oplevelser i byrummet
og et spændende byrum*

*Benyt kunst i bymidtens
offentlige rum*

Flere eksempler – Styrke oplevelserne i butikken

Spændende butiksvinduer er en anden måde at tiltrække kundernes opmærksomhed. Her ses et eksempel fra en smykkebutik, som udstiller en lokal kunstner som et fornyende vinduesdisplay.

En form for koordinator eller en city manager kan være med til at styrke, byde ind med idéer og inspirere butikkerne og påpege, hvor der skal ydes en ekstra indsats.



For at understøtte detailhandelen og bylivet anbefales det at ansætte en bymidtekoordinator, som kan være med til at planlægge og koordinere aktiviteter. Det kan være en stor opgave for frivillige aktører at skabe ressourcer til at løfte og koordinere disse opgaver. En bymidtekoordinator kan være med til at understøtte samarbejdet mellem forskellige interessenter, herunder foreninger, ejendomsbesiddere, lejere og kommunen.

At sikre nye oplevelser i byrummet og et spændende byliv er ligeledes vigtige i fremtidens Hørsholm. Oplevelser i byrummet – både de skiftende og de permanente aktiviteter – er af stor værdi for bylivet. De er med til at sætte fokus på Hørsholm som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække og fastholde kunder fra oplandet.

Kunderne forventer oplevelser i bymidtens offentlige rum. Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel fodboldturnering, loppe-marked, grønttorv, skøjtebane og koncerter samt flere permanente aktiviteter som kulturoplevelser (museer, teater og biograf), bibliotek og offentlig service som borgerservice hører til i bymidten.

Det kan også være midlertidige bænke, der er dekoreret af byens børn eller skulpturer, der er opstillet midlertidigt.

Der skal også være plads til midlertidige oplevelser som for eksempel mobile legeredskaber eller aktiviteter eller chill-zoner med mulighed for ophold som hængekøjer, sofaer etc. Eller anderledes oplevelser som for eksempel i Vejle, hvor der blev etableret en strand midt i bymidten.

ANBEFALINGER:

Stadepladser er et aktiv

Events giver opmærksomhed

Styrk café- og restaurantlivet

Oplevelser kan være med til at øge borgernes tilknytning til bymidten og være afgørende for, at de potentielle kunder faktisk bruger byen.

I Hørsholm Bymidte har man allerede etableret en mindre legeplads til de små børn og bymiljø med springvand centralt i bymidten ved Hovedgaden.



Eksempel – Funktioner flytter aktiviteter ud og skaber oplevelser i bymidten

Udendørs bibliotek som drives af hovedbiblioteket med undervisning, højt-læsning og events i parken om sommeren i for eksempel Bryant Park, New York.

Det kunne også være bogskabe placeret på centrale lokationer i bymidten, der giver andre bylivsoplevelser.



Hørsholm Bymidte bør arbejde aktivt på at samle flere funktioner centralt i

bymidten.

Midlertidige oplevelser kunne for eksempel være stadepladser opstillet ved torvepladsen på Hovedgaden. Det kunne både være Pop-up butikker fra butik drivende i byen, iværksætter-boder eller markedsdage, hvor landmanden sælger sine afgrøder. Stadepladser er med til at skabe nye oplevelser og dermed nyt liv til bymidten. Det er med til at tiltrække kunder til bymidten, og vil skabe et mersalg.

Det vurderes, at på trods af at en stadeplads i første omgang vil skabe en øget konkurrence til de eksisterende butikker, vil den øgede kundestrøm i sidste ende være med til at skabe en meromsætning også i de eksisterende butikker. Chancen for, at kunden bliver inspireret til at besøge mere end stadepladserne, er stor.

Store og små events som juletræstænding, fastelavn, børnebanko og høstdag er med til at skabe et øget fokus på handelsbyen.

Et aktivt aftenliv med koncerter og andre aktiviteter i Kulturhuset Trommen med biograf er med til at skabe liv i byrummet store dele af døgnet, og er med til at øge potentielle kunders bevidsthed om bymidtens mange tilbud.

Gennem et forøget samarbejde mellem Trommen og butikkerne og caféerne og restauranterne i bymidten er der gode synergimuligheder.



Netop udespisning har en stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Caféer, kaffebarer og vinbarer er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt.

Hørsholm Bymidte skal arbejde på at tiltrække flere attraktive spisekoncepter, som skal ligge centralt i bymidten. Hørsholm Bymidte har i alt 19 spisesteder, heraf er 5 restauranter og 7 caféer og en række takeaway steder. Udbuddet af spisesteder kan forbedres og varieres yderligere.

Der kan bl.a. arbejdes på at tiltrække koncepter såsom Espresso House, Sunset Boulevard, Carls jr. og HomeMate.

ANBEFALINGER:

Potentiale for styrkelse af torvepladser med udebespisning

God parkering og tilgængelighed er vigtigt

Elektronisk skiltning af p-pladser

Passager mellem parkeringspladserne og Hovedgaden skal gøres attraktive f.eks. med kunst

Intelligent regulering af lyskryds

Byfortætning med flere boliger i bymidten

Integrer e-handel i butikkerne

De to torvepladser på Hovedgaden i Hørsholm Bymidte indbyder til byrum med udebespisning, som samtidig sikrer, at pladserne ikke ligger døde hen. Det kan også være med til at sikre, at kunderne opholder sig længere tid i bymidten og er med til at gøre deres opfattelse af bylivet i Hørsholm Bymidte mere positivt.

Det er vigtigt, at indretningen af Hørsholm Bymidte også i fremtiden tager højde for, at der generelt vil være et behov for parkeringspladser og ikke mindst, at tilgængelighed og gode parkeringsforhold vil være vigtige konkurrenceparametre. Der kan bl.a. arbejdes med elektronisk skiltning af p-pladser, der viser antallet af ledige parkeringspladser



Kunderne forventer, at når de er ankommet til en shoppingdestination, skal der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø. Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader. Passager mellem parkeringspladserne og Hovedgaden skal gøres mere attraktive, så de virker indbydende. Dette kan f.eks. gøres med lys, blomster, kunst, gavlmalerier etc.

Derudover er effektive trafikårer også vigtigt, således at bymidten er let tilgængelig; bl.a. kan der arbejdes med intelligent regulering af lyskryds, som bedre kan afvikle trafikken i og omkring bymidten.

Byfortætning med flere boliger i bymidten vil også være med til at understøtte butikkernes omsætningsmuligheder. Derudover skaber det liv i bymidten også udenfor butikkernes åbningstider og kan danne grundlag for mere caféliv og restauranter. Byfortætning er allerede en del af fortætningsstrategien i Kommuneplanen 2017-2029.

ICP har vurderet, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

I stedet for at betragte e-handel som en trussel mod de fysiske butikker, bør man overveje de muligheder, som e-handel er med til at skabe som trafikdrivere og salgskanal i et større markedsområde.

ANBEFALINGER:

Samarbejde mellem aktører

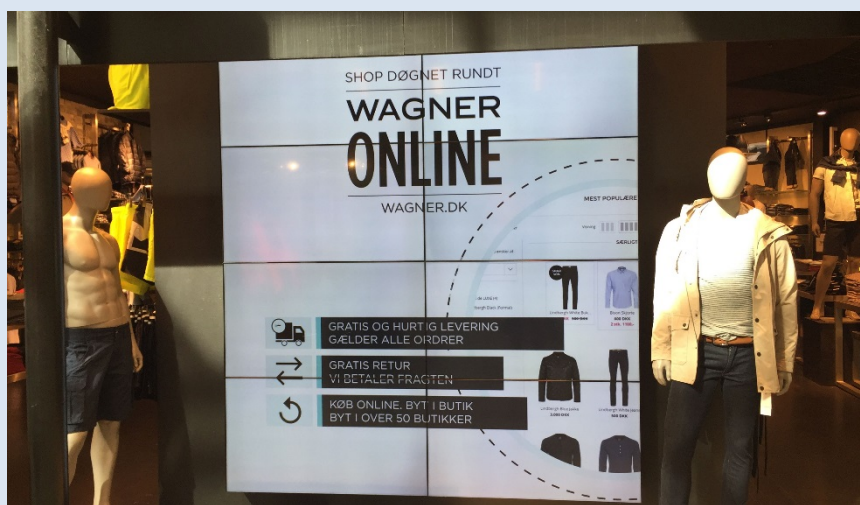
Fasthold og udbyg partnerskabet mellem detailhandelen, foreninger, ejendomsejere og Hørsholm Kommune

Eksempel – E-handel giver andre muligheder

E-handel er både en udfordring og en mulighed for den fysiske detailhandel.

Kunderne får adgang til et bredere varesortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. Samtidig giver muligheden for at bestille online i butikken et mindre arealbehov og lager, men stiller nødvendigvis ikke mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og give rådgivning.

E-handel giver mulighed for et større markedsområde for butikken og kan dermed supplere omsætningen i den fysiske butik.



For at styrke detailhandelen i Hørsholm Bymidte bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. Derfor er det vigtigt at fastholde og udbygge partnerskabet mellem detailhandelen, diverse foreninger, ejendomsejere og Hørsholm Kommune. Det er vigtigt at samarbejde og skabe et fælles slagkraftigt forum, som har samme vision og strategi for Hørsholm Bymidte. Hørsholm Kommune kan eventuelt hjælpe med at facilitere samarbejdet, så der skabes et fælles forum.

Ejendomsbesidderne skal i høj grad være aktive medspillere i udviklingen af bymidten – også økonomisk, ligesom større markedsføringstiltag og events skal koordineres. Data fra Hørsholm Kommune viser, at der er mange forskellige ejendomsbesiddere i Hørsholm Bymidte, hvilket kan gøre det svært at samle og koordinere de mange interessenter. ICP tager dog forbehold for, at man ud fra de pågældende data kun kan se, hvilke selskaber der ejer ejendommene og ikke ejerforholdene bag disse selskaber.

VURDERINGER:

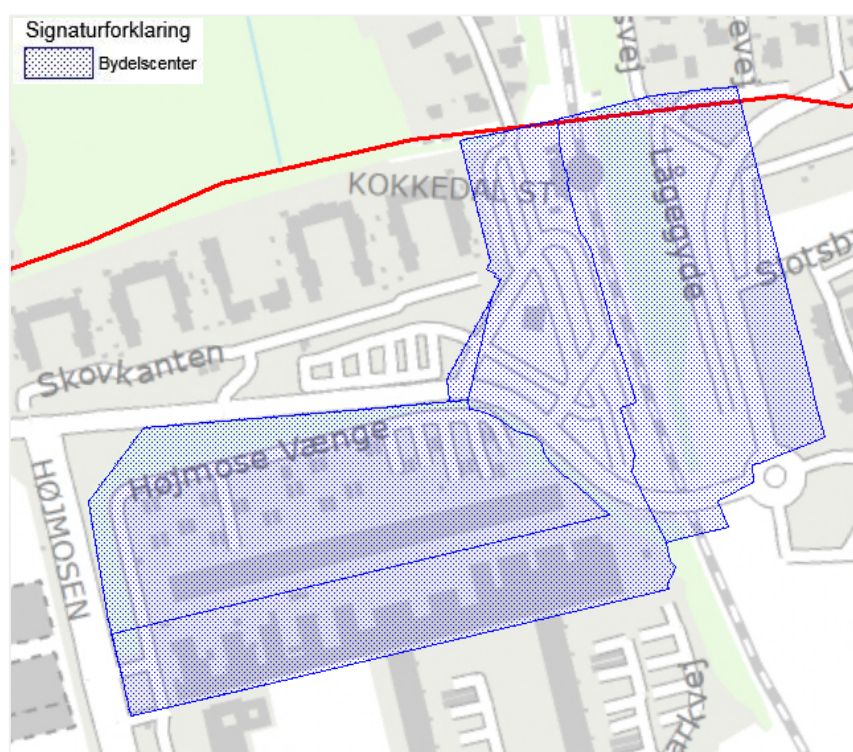
Bydelscentret i Kokkedal fungerer primært som et lokalcenter

Bydelscentret Kokkedal

I den del af bydelscentret, der ligger i Ådalsparken, ligger der en relativt lille Netto, en kiosk samt en genbrugsbutik. Ved Kokkedal Station ligger der en kiosk.

Det vurderes, at udbuddet i den del af bydelscentret, der ligger i Ådalsparken, stort set alene betjener beboere i Ådalsparken. Tilgængeligheden til den lille butikskoncentration er vanskelig og der er ingen umiddelbar synlighed og direkte adgang fra Ådalsvej eller Højmose Vænge. På den måde vurderes det, at denne del fungerer mere som et lokalcenter.

En styrkelse af bydelscentret kan ske ved etablering af en dagligvarebutik på 2.000 m² ved Kokkedal Station. Omvendt vil det betyde, at andre dagligvarebutikker i kommunen samt i den del af Kokkedal, der ligger i Fredensborg Kommune, vil opleve en omsætningsnedgang.



Figur 1.5 Bydelscentret Kokkedal

ANBEFALINGER:

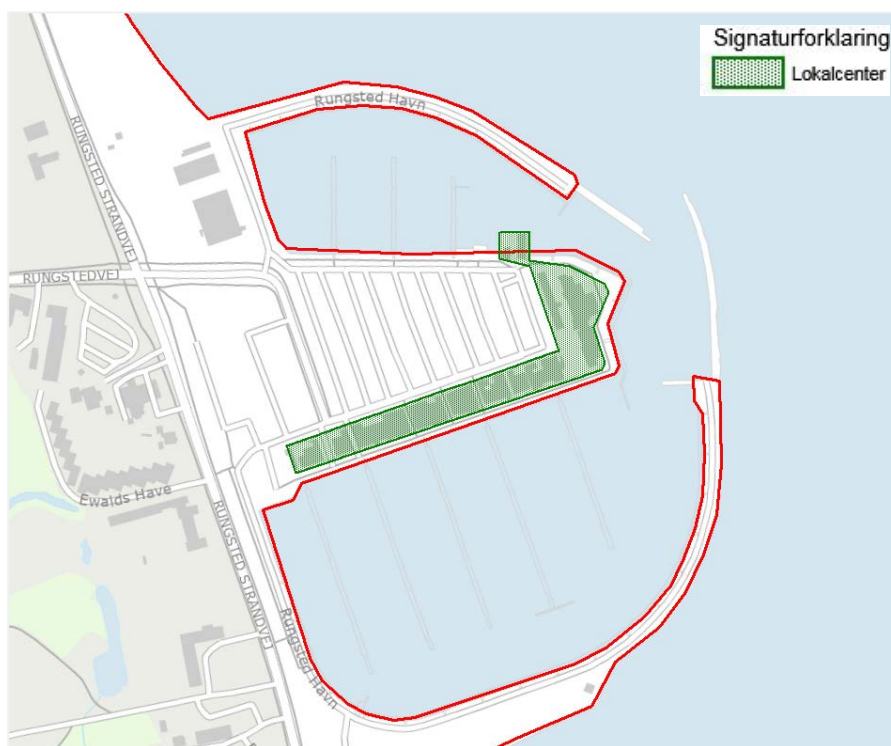
Begræns etablering af yderligere detailhandel ved Rungsted Havn

Rungsted Havn

Det publikumsorienterede område på Rungsted Havn er udlagt som lokalcenter, hvor den samlede ramme til detailhandel ikke må overstige 3.000 m². I dag er der i lokalcentret anvendt ca. 700 m² til detailhandel – primært til udvalgsvarer. Desuden ligger der på Rungsted Havn uden for centerområdet en relativt stor butik med maritimt udstyr – herunder også et betragteligt udvalg inden for sports/fritids-beklædning.

Udvides centerområdet, vil der således være mulighed for at etablere 2.300 m² detailhandel yderligere. Såfremt rammerne for centerområdet ændres og inkluderer den store butik med maritimt udstyr, vil der være mulighed for at etablere ca. 1.600 m² detailhandel yderligere.

Etableres der yderligere detailhandel på Rungsted Havn, vil dette gøre det svært at udvikle detailhandelen i bydelscenter Rungsted og i nogen grad i Hørsholm Bymidte. Dette anbefales derfor ikke.



Figur 1.6 Lokalcentret Rungsted Havn

VURDERINGER:

Et rådhus tæt på, eller som en del af, bymidten vil kunne styrke bylivet

Vurderinger

Etablering af nyt rådhus i Hørsholm Bymidte

Hørsholm Kommune overvejer at flytte Rådhuset fra sin nuværende placering på Ådalsparkvej til en placering i Hørsholm Bymidte.

ICP er blevet bedt om at belyse to mulige placeringer i Hørsholm Bymidte, som fremgår af nedenstående figur 1.7.



Figur 1.7 Mulige placeringer af et nyt rådhus

Der er dels tale om en placering nord for Hørsholm Allé, dels en placering syd for Bibliotekstorvet mellem Kammerrådensvej og den østlige side af bebyggelsen langs Hovedgaden.

Overordnet vurderes, at begge placeringer vil betyde, at bylivet i Hørsholm Bymidte styrkes i forhold til rådhusets nuværende placering.

I forhold til at styrke bylivet helt centralt i Hørsholm Bymidte vil en placering umiddelbart op ad bebyggelsen på østsiden af Hovedgaden være at foretrække. Et moderne rådhus i denne placering vil, hvis der etableres indgange til et centralt torv i rådhuset fra både Hovedgaden og Bibliotekstorvet være med til at styrke bylivet meget centralt i Hørsholm Bymidte.

Jo tættere rådhuset kan ligge i direkte tilknytning til Hovedgaden des bedre vil det være i forhold til en styrkelse af bylivet.

De ca. 300 medarbejders daglige gang i området og de ca. 16.000 besøgende på Rådhuset på årsbasis, vil være med til at øge personstrømmene i og omkring Hovedgaden.

Den mulige placering af rådhuset nord for Hørsholm Allé vil ikke på samme måde føje sig naturligt ind i den centrale del af bymidten, men vil dog som nævnt være en forbedring af bylivet i forhold til rådhusets nuværende placering.

VURDERINGER:

Etablering af en dagligvarebutik i Kokkedal og en udvidelse ved Bolbrovej vil forbedre den lokale dagligvareforsyning

En dagligvarebutik ved Usserød Kongevej/Hørsholm Allé vil bedst styrke butiksudbuddet i den centrale bymidte

Vurdering af dagligvarebutikker

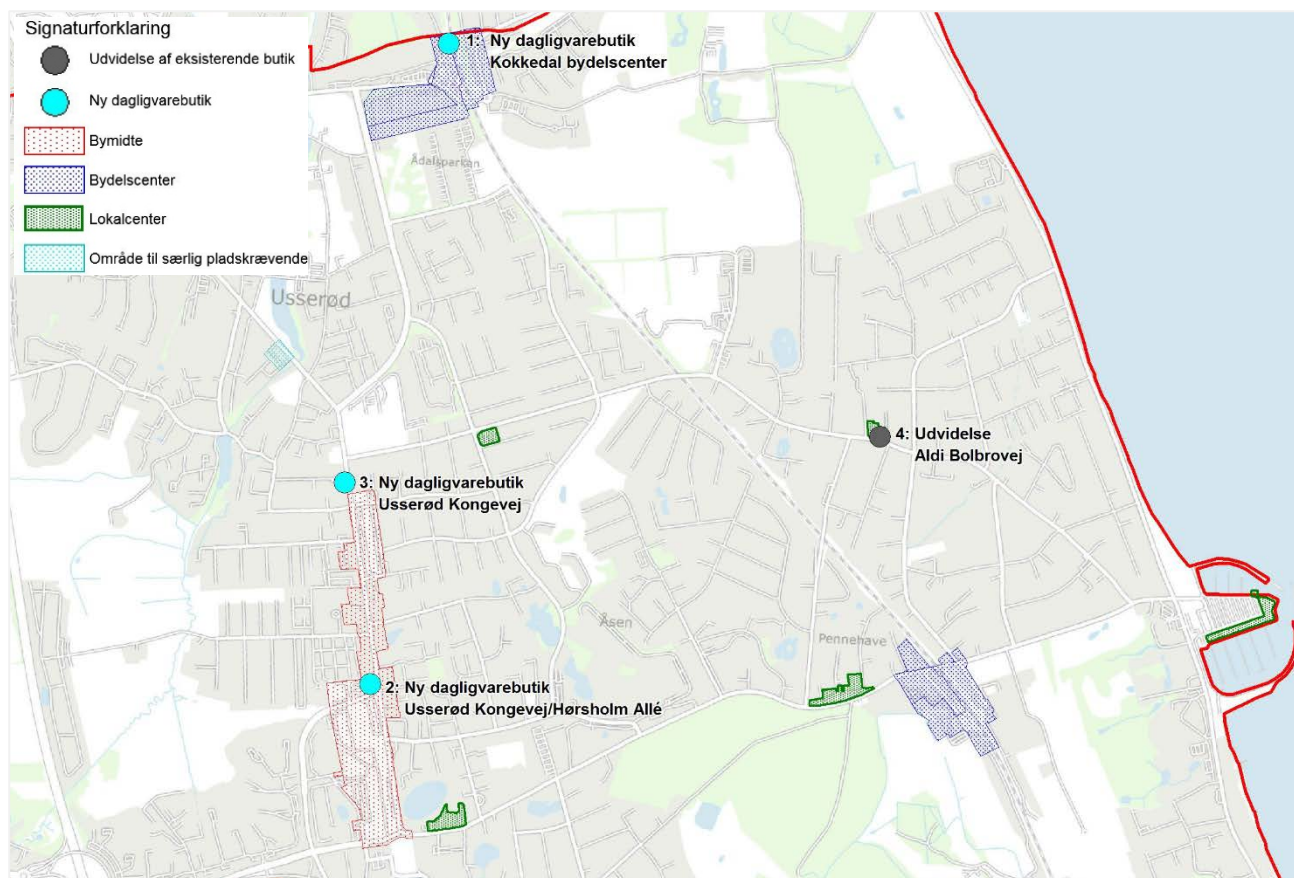
Der er foretaget en vurdering af fire konkrete projekter for etablering og udvidelse af større dagligvarebutikker. Placeringen af de fire projekter fremgår af nedenstående kort.

1: En dagligvarebutik med et samlet bruttoareal på indtil 2.000 m² i Bydelscenter Kokkedal. Konkret vil en dagligvarebutik blive placeret i forbindelse med en eventuel fortætning i tilknytning til Kokkedal Station.

2: En dagligvarebutik på indtil 1.600 m² på Usserød Kongevej/Hørsholm Allé. Samtidig etableres mindre dagligvarebutikker med et samlet areal på indtil 400 m² samt én udvalgsvarebutik på 2.000 m² bruttoareal.

3: En dagligvarebutik på indtil 1.300 m² på Usserød Kongevejs vestside umiddelbart nord for den nuværende bymidteafgrænsning. Sammen med den store dagligvarebutik etableres der i øvrigt en mindre butik samt et fitnesscenter.

4: En udvidelse af den eksisterende Aldi på Bolbrovej fra de nuværende ca. 625 m² til 1.000 m².



Figur 1.8. Placering af fire konkrete projekter for etablering og udvidelse af større dagligvarebutikker

I dag er der et forhold mellem dagligvareomsætningen og dagligvareforbruget i Hørsholm kommune på 96 % - der er altså et mindre underskud på handelsbalancen. Forbrugerne i Hørsholm kommune køber således flere dagligvarer i butikker og via e-handel uden for kommunen end forbrugere uden for kommunen, køber dagligvarer i Hørsholm kommune.

Ser man fremad, vil den forventede vækst i e-handel og en udvidelse af

dagligvarearealet i den nye bymidte i Kokkedal betyde, at denne handelsbalance kommer under pres.

Nedenstående beskrives overordnet en række fordele og ulemper ved de fire projekter omfattende etablering af de tre dagligvarebutikker samt udvidelsen af en fjerde dagligvarebutik.

1: Kokkedal bydelscenter – ny butik max. 2.000 m² bruttoareal – Konsekvenser

Positive:	Negative:
<ul style="list-style-type: none">• Butikken vil forbedre dagligvareforsyningen markant i et relativt stort opland på ca. 5.500 personer i både Hørsholm og Fredensborg kommune med et samlet dagligvareforbrug på mere end 200 mio. kr. i 2030. Mange af disse forbrugere har i dag relativt langt til et større dagligvareudbud.	<ul style="list-style-type: none">• Netto i Ådalsparken ligger i dag vanskeligt tilgængeligt for forbrugere bosat uden for Ådalsparken.• En ny butik kan betyde, at Netto i Ådalsparken enten flytter fra placeringen i Ådalsparken til den nye placering eller at den lukker. Placeringen vurderes at være vanskelig at udleje til en anden, attraktiv dagligvarebutik.• Butikken vil medføre en mindre nedgang i omsætningen i Hørsholm Bymidte samt en mere betydelig nedgang i omsætningen i Holmegårdscentret og i Føtex og Rema 1000 i den nye bymidte i Kokkedal.



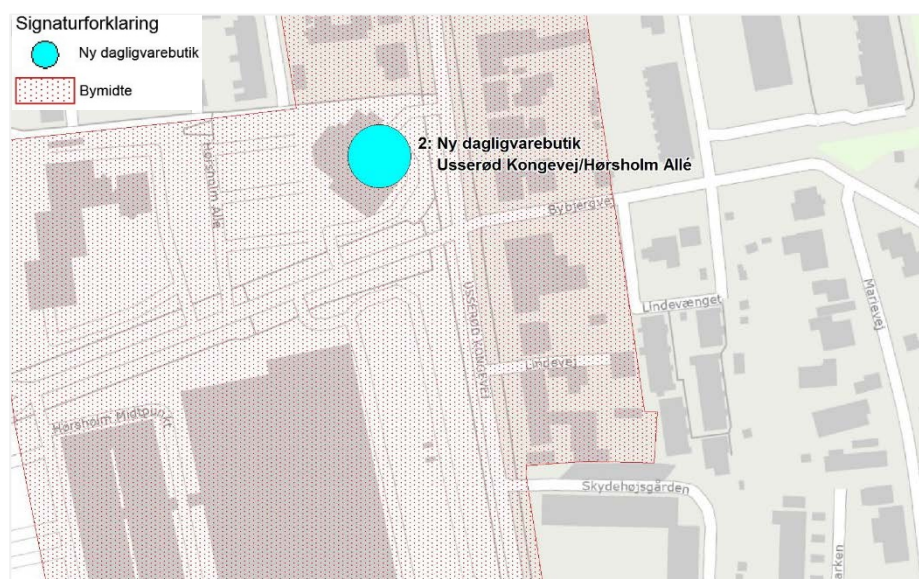
Figur 1.9. Projekt med dagligvarebutik ved Kokkedal bydelscenter

2: Hørsholm Bymidte, Usserød Kongevej/Hørsholm Allé – ny butik ca. 1.600 m² bruttoareal – Konsekvenser

I nedenstående vurdering er det forudsat, at der alene etableres én af de to foreslåede dagligvarebutikker i tilknytning til bymidten (2,3).

Positive:	Negative:
<ul style="list-style-type: none"> • Butikken vil umiddelbart styrke dagligvareudbuddet i den centrale bymidte – også i konkurrencen med det styrkede dagligvareudbud i den nye bymidte i Kokkedal. • Den samlede dagligvareomsætning i Hørsholm Bymidte ventes at stige 6 % i forhold til, hvis butikken ikke etableres. • Butikken vil styrke den centrale bymidte. • ICP vurderer, at etableringen ikke vil betyde, at nogle af de eksisterende dagligvarebutikker bliver lukningstruede. • Kommunens handelsbalance på dagligvarer vil stige med ca. 1 %-point. 	<ul style="list-style-type: none"> • ICP har vurderet, at butikken vil hente knap 45 % af sin estimerede omsætning på 66 mio. kr. incl. moms fra eksisterende dagligvarebutikker i bymidten og godt 30 % af sin omsætning fra dagligvarebutikker i kommunen i øvrigt*.

*Notat "Konsekvenser ved etablering af nye butikker i bymidten, ICP, februar 2019"



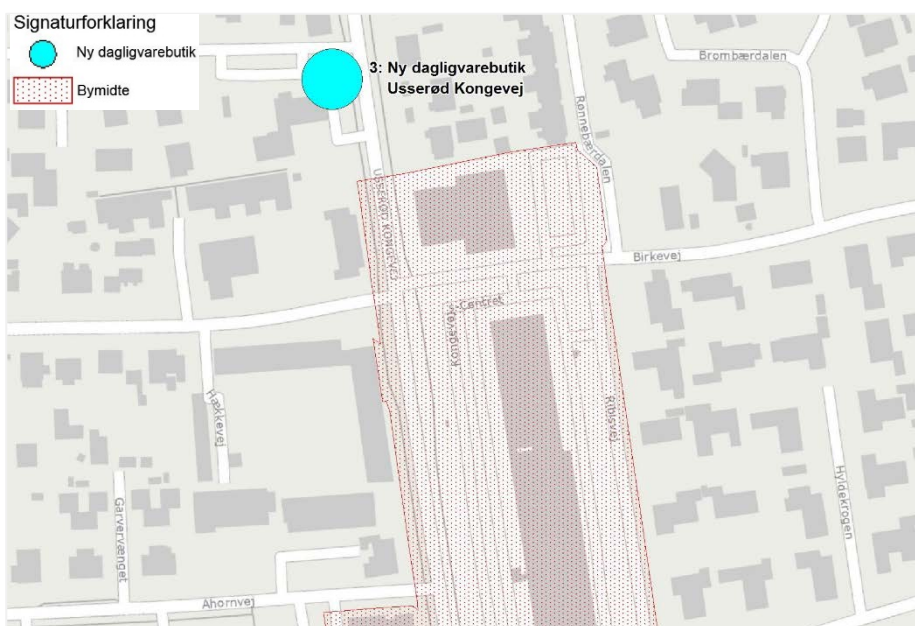
Figur 1.10. Projekt med dagligvarebutik ved Usserød Kongevej/Hørsholm Allé

3: Usserød Kongevej umiddelbart nord for den nuværende bymidte – ny butik ca. 1.300 m² bruttoareal – Konsekvenser

I nedenstående vurdering er det forudsat, at der alene etableres én af de to foreslåede dagligvarebutikker i bymidten (2 eller 3). Etableringen af butikken kræver en udvidelse af Hørsholm Bymidte.

Positive:	Negative:
<ul style="list-style-type: none"> • Butikken vil styrke dagligvare-udbuddet i den nordlige del af bymidten – også i konkurrencen med det styrkede dagligvare-udbud i den nye bymidte i Kokkedal. • Den samlede dagligvareomsætning i Hørsholm Bymidte ventes at stige 20 mio. kr. i forhold til, hvis butikken ikke etableres. • Kommunens handelsbalance på dagligvarer vil stige med knap 1 %-point. 	<ul style="list-style-type: none"> • COWI har vurderet, at butikken vil hente 45 % af sin estimerede omsætning på 40 mio. kr. incl. moms fra eksisterende dagligvarebutikker i bymidten og godt 30 % af sin omsætning fra dagligvarebutikker i kommunen i øvrigt*. • Butikken er placeret uden for den afgrænsede bymidte og en etablering vil udvide den i forvejen meget langstrakte bymidte. • Butikken vil ikke styrke dagligvareudbuddet i den centrale bymidte.

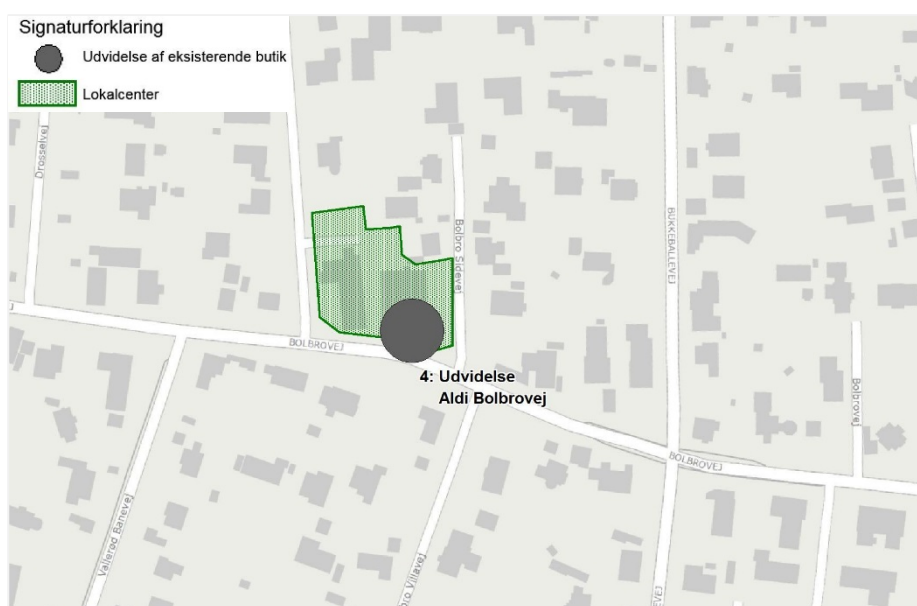
*Notat "Udvidelse af Hørsholm Bymidte, COWI, 11. marts 2019"



Figur 1.11. Projekt med dagligvarebutik ved Usserød Kongevej nord for bymidten

4. Udvidelse af Aldi på Bolbrovej fra 625 m² til 1.000 m² bruttoareal – Konsekvenser

Positive:	Negative:
<ul style="list-style-type: none"> • Udvidelsen vil betyde, at butikken i højere grad vil fungere som en attraktiv dagligvarebutik i et opland med omkring 2.000 personer og et dagligvareforbrug i 2018 på 70-80 mio. kr. • Butikken fungerer ikke optimalt i dag med det beskedne areal. Både driftsforholdene i butikken og parkeringsforholdene vil blive væsentligt forbedret. 	<ul style="list-style-type: none"> • Det vurderes, at udvidelsen af den eksisterende Aldi vil betyde en vis omsætningsnedgang i dagligvarebutikkerne i bydelscentret i Rungsted. • Udvidelsen vil ligeledes betyde en vis nedgang i omsætningen i Netto på Duevej. • Dagligvarebutikkerne i Hørsholm Bymidte vil få en beskedne nedgang i omsætningen. • Det ventes ikke, at etableringen vil kunne få handelsbalancen til at stige indenfor dagligvarer.



Figur 1.12. Projekt med udvidelse af Aldi ved Bolbrovej

ANBEFALINGER:

Etabler en dagligvarebutik ved Kokkedal bydelscenter

Udvid Aldi ved Bolbrovej

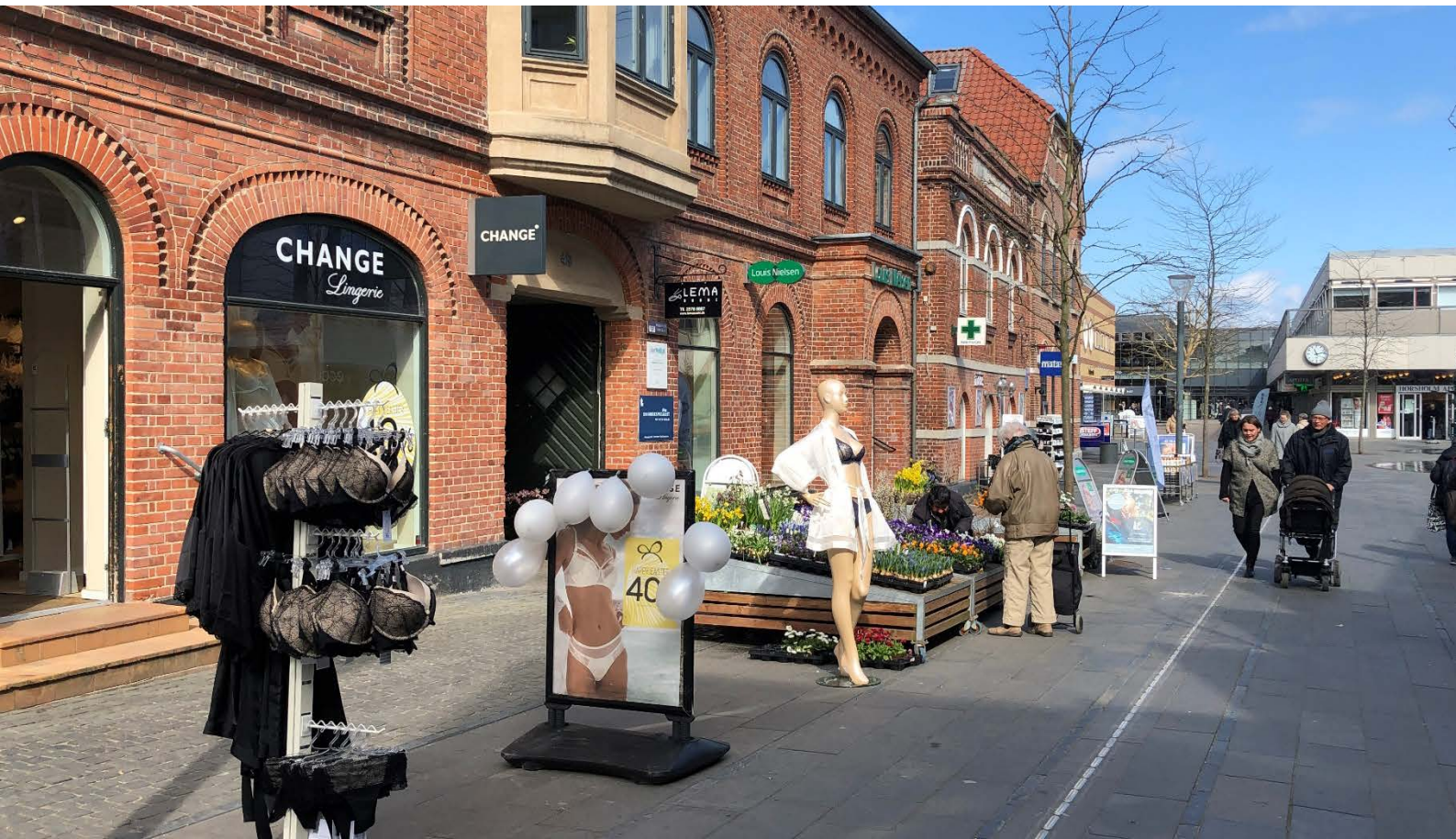
Tillad maksimalt etablering af én dagligvarebutik ved bymidten. Placeringen ved Usserød Kongevej/Hørsholm Allé er mest optimal.

Det vurderes, at man samlet set vil forbedre dagligvareforsyningen i Hørsholm kommune bedst i områder, hvor dagligvareforsyningen i dag ligger på et relativt lavt niveau, såfremt der etableres en dagligvarebutik på op til 2.000 m² i Kokkedal og at der tillades en udvidelse på op til 1.000 m² af Aldi på Bolbrovej.

De to projekter vil bl.a. have konsekvenser for omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i Hørsholm bymidte, bydelscenter Rungsted og vil betyde lukning og en eventuel flytning af Netto i Ådalsparken. Samlet set vurderes det, at borgernes dagligvareforsyning vil blive forbedret – primært for de forbrugere, der bor i områderne omkring de to butikker.

Der er forslag om yderligere to dagligvarebutikker i og umiddelbart nord for Hørsholm bymidte. Begge etableringer vil betyde omsætningsnedgang i især de øvrige dagligvarebutikker i bymidten, men det vurderes ikke, at der er dagligvarebutikker, der bliver lukningstruede.

Det vurderes, at man maksimalt bør tillade etablering af én af de to foreslåede butikker. Butikken på Usserød Kongevej/Hørsholm Allé vil med sin placering være bedst til at styrke butiksudbuddet i den centrale bymidte.



Detailhandelen i Hørsholm kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Hørsholm kommune blive beskrevet.

ICP har i april 2019 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2018, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Hørsholm kommune i drift april 2019. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer og udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Har en butik aktiviteter inden for begge hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

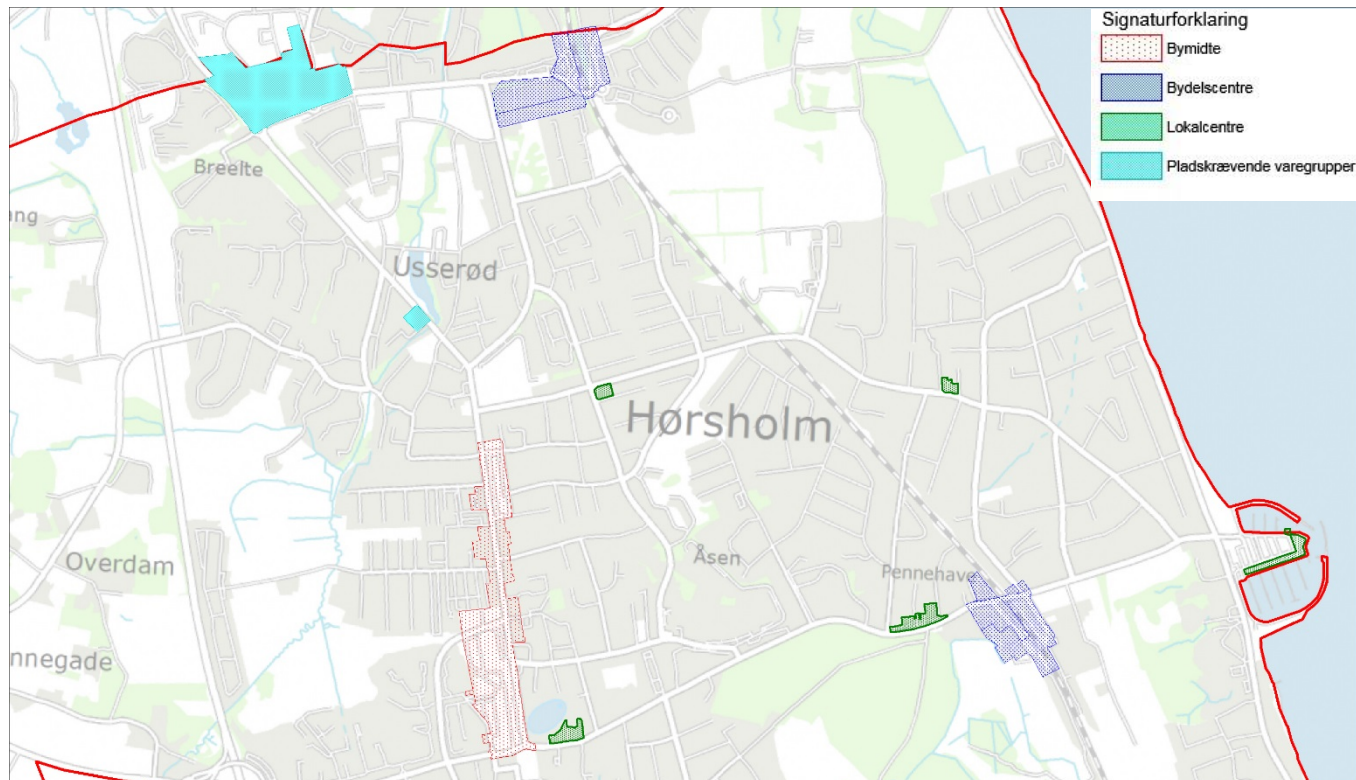
Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særlig pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang med antal og bruttoareal, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Alle omsætninger er eksklusiv eventuel e-handel og omfatter kun salg til private.



Geografisk opdeling af Hørsholm kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i henhold til centerstrukturen Hørsholm Bymidte, bydelscentre Rungsted og Kokkedal, lokalcentrene Bolbro/Solbakken, Dronninghus, Pennehave, Alsvej/Bolbrovej og Rungsted Havn samt områderne til særlig pladskrævende varegrupper Kokkedal Erhvervsområde og Usserød Kongevej.



Figur 2.1 Områderne i Hørsholm kommune

Antal butikker

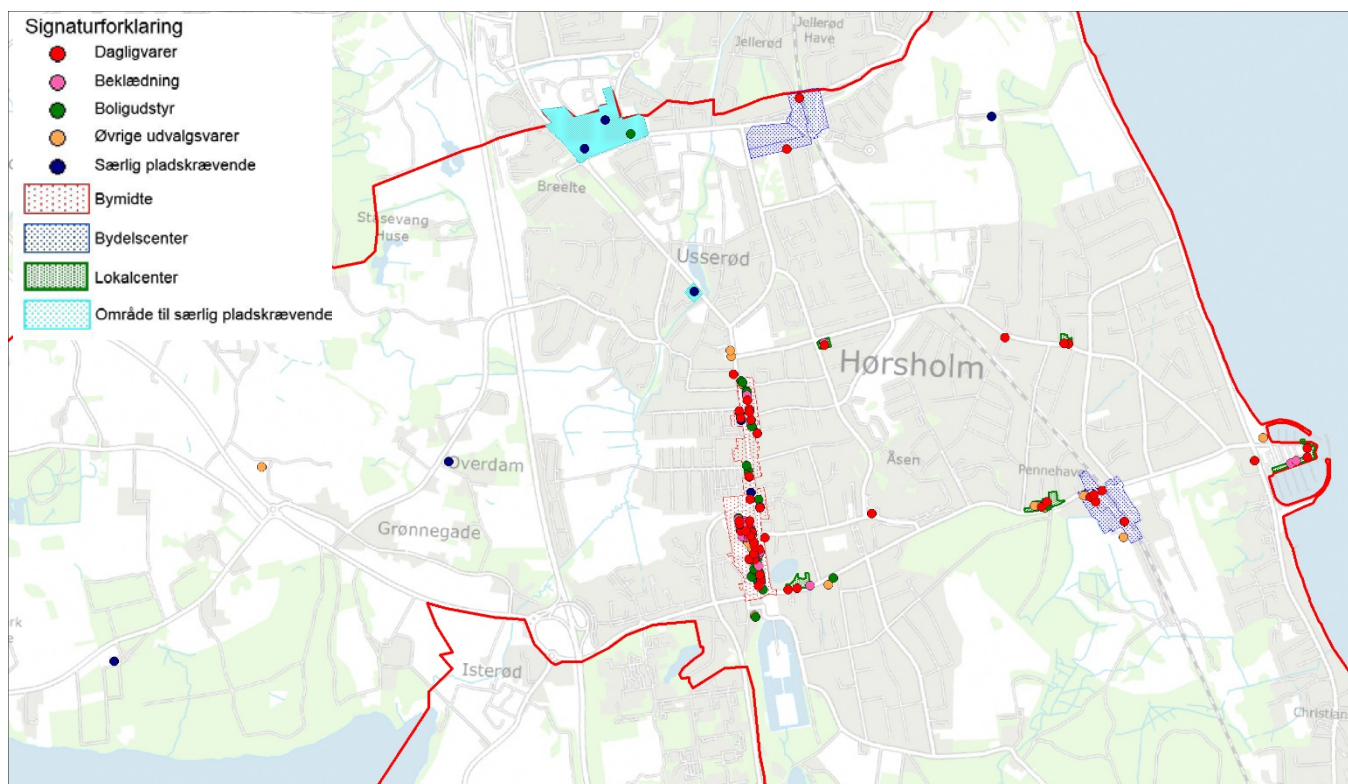
Der er i alt 156 butikker i Hørsholm kommune inkl. 8 butikker til særlig pladskrævende varer.

Dagligvarebutikker udgør 1/3 del af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarebutikker udgør 62 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2019 fordelt på brancher og områder

Hørsholm kommune	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆDNING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGSVA- RER	SÆRLIG PLADSKRÆ- VENDE	I ALT
BYMIDTE:							
Hørsholm	28	72	28	24	20	2	102
BYDELSCENTRE:							
Rungsted Bytorv	6	4	2	-	2	-	10
Kokkedal	3	1	1	-	-	-	4
LOKALCENTRE:							
Alsvej/Bolbrovej	1	1	1	-	-	-	2
Bolbro/Solbakken	2	-	-	-	-	-	2
Dronninghus	2	1	1	-	-	-	3
Pennehave	3	3	-	1	2	-	6
Rungsted Havn	2	3	3	-	-	-	5
SÆRLIG PLADSKRÆVENDE:							
Kokkedal Erhvervsom- råde	-	1	-	1	-	3	4
Usserød Kongevej	-	-	-	-	-	1	1
Kommunen i øvrigt	5	10	1	2	7	2	17
KOMMUNEN I ALT	52	96	37	28	31	8	156

Hørsholm Bymidte er det største udbudspunkt med i alt 102 butikker, svarende til 65 % af det samlede antal butikker i Hørsholm kommune. Hovedparten af butikkerne i Hørsholm Bymidte er udvalgsvarebutikker. Der er i alt 72 udvalgsvarebutikker svarende til 71 % af butikkerne i bymidten. Udvalgsvarebutikkerne i Hørsholm Bymidte udgør 75 % af det samlede antal udvalgsvarebutikker i kommunen.



Figur 2.2 Antal og placering af butikker i Hørsholm kommune

Butikkerne i Hørsholm Bymidte ligger primært koncentreret i shopping-centrene Hørsholm Midtpunkt og Kongevejs-Centret samt i Hovedgaden og på Usserød Kongevej. Her er de største dagligvarebutikker supermarkedet Meny, Irma, SuperBrugsen og discountbutikkerne Rema 1000 og Netto.

Herudover ligger der et godt udvalg af dagligvarespecialbutikker såsom blomsterhandlere, bagere, materialister, helsebutik og vinhandlere. Der er et bredt udvalg af udvalgsvarerbutikker heriblandt flere dametøjsbutikker, herretøj, børnetøj, sport, køkkenudstyr, optikere, guldsmede, radio og tv, farvehandel og dyrehandel. Senest er der åbnet en Illums Bolighus i Hovedgaden.

Bydelscentret Rungsted Bytorv har i alt 10 butikker, heraf er 6 dagligvarebutikker og 4 udvalgsvarerbutikker. Her er de største dagligvarebutikker supermarkedet Meny og discountbutikken Netto. Herudover findes der dagligvarespecialbutikker i form af bagere, apotek og kiosk. Udvalgsvarerbutikkerne består af to beklædningsbutikker, en cykelforretning og en optiker.

Bydelscentret Kokkedal har 3 dagligvarebutikker og en beklædningsbutik i form af en genbrugsbutik. Dagligvarebutikkerne består af discountbutikken Netto samt to kiosker.

I lokalcentret ved Rungsted Havn ligger der to dagligvarebutikker og tre udvalgsvarerbutikker, som bærer præg af det maritime miljø. Dagligvarebutikkerne består af en fiskebutik og en kolonialbutik. Udvalgsvarerbutikkerne består af tre beklædningsbutikker.

I lokalcentret Pennehavn ligger der tre mindre dagligvarespecialbutikker og tre mindre udvalgsvarerbutikker.

I lokalcentrene Alsvej/Bolbrovej og Bolbrovej/Solbakken ligger der en

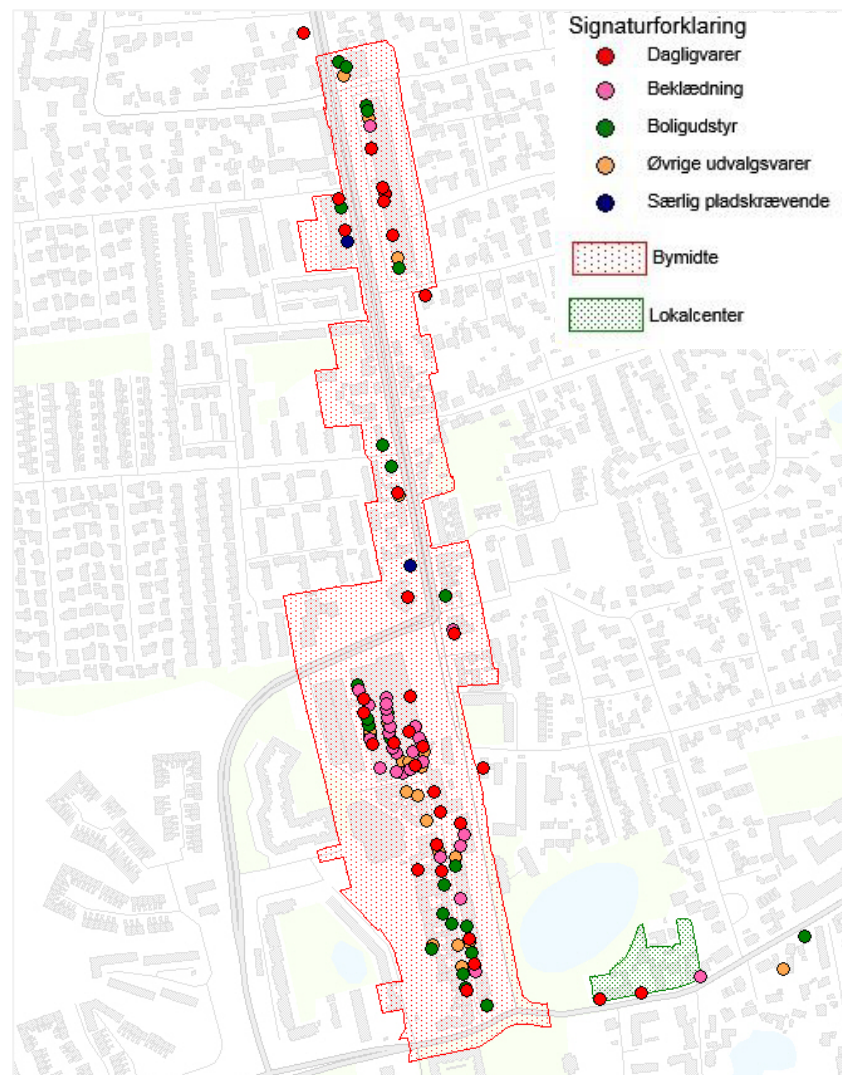
discountbutik samt en mindre butik.

I lokalcentret Dronninghus ligger der to mindre dagligvarespecialbutikker samt en beklædningsbutik i form af en systue.

I området til særlig pladskrævende varegrupper Kokkedal Erhvervsområde ligger der fire butikker - en møbelbutik der primært sælger online samt to byggemarkeder og en bilforhandler.

I området til særlig pladskrævende varegrupper Usserød Kongevej ligger der en enkelt bilforhandler.

I Hørsholm kommune i øvrigt ligger der 16 butikker.



Figur 2.3 Antal og placering af butikker i Hørsholm Bymidte

Attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj
- 4: Høj
- 3: Middel
- 2: Lav
- 1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktionsværdi for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper.

Tabel 2.2 Gennemsnitlig attraktion i 2019

Hørsholm kommune	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆDNING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGSVA- RER	I ALT
BYMIDTE:						
Hørsholm	3,8	3,5	3,6	3,4	3,4	3,6
BYDELSCENTRE:						
Rungsted	3,0	3,5	*	-	*	3,2
Køkkedal	3,0	*	*	-	-	*
LOKALCENTRE:						
Alsvej/Bolbrovej	*	*	*	-	-	*
Bolbro/Solbakken	*	-	-	-	-	*
Dronninghus	*	*	*	-	-	3,0
Pennehave	3,0	3,0	-	*	*	3,0
Rungsted Havn	*	*	*	-	*	3,6
Kommunen i øvrigt	3,4	2,9	*	*	*	3,1
KOMMUNEN I ALT	3,5	3,3	3,5	3,3	3,2	3,4

**Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn (min. 3 butikker)*

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion over middel, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

I Hørsholm Bymidte er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I kommunen i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktioner for dagligvarebutikker over middel og lidt under middel for udvalgsvarebutikker.

Samlet set ligger butikkerne i Hørsholm kommune på et niveau, der er over middel indenfor alle brancherne.

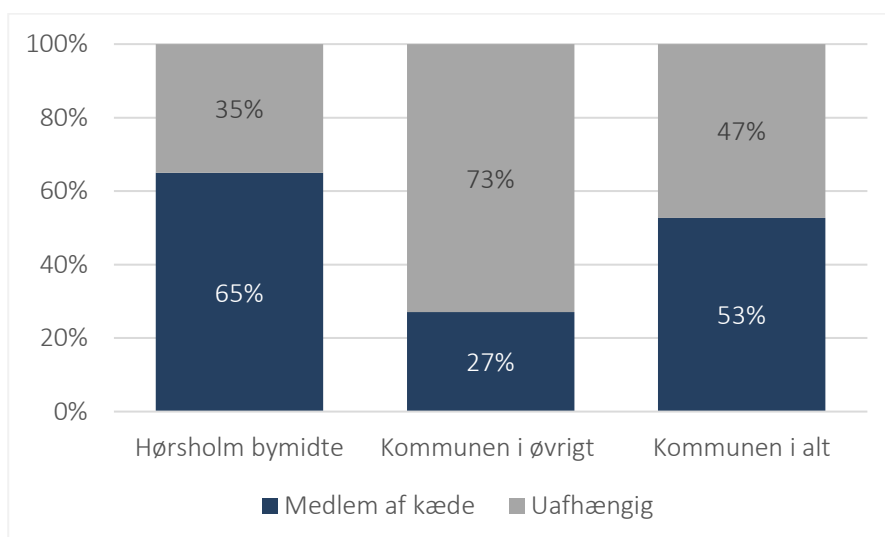
Kædetilknytning

Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 2.4 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Hørsholm Bymidte samt i kommunen i øvrigt.



Figur 2.4 Andel af kædebutikker i % i 2019

53 % af butikkerne i Hørsholm kommune er medlem af et kædesamarbejde.

Kædeandelen er 65 % i Hørsholm Bymidte, hvilket er højt i forhold til kommunen i øvrigt. Halvdelen af kædebutikkerne i bymidten ligger i Hørsholm Midtpunkt.

Kædeandelen i Hørsholm Bymidte er relativ høj sammenlignet med andre handelsbyer. Til sammenligning er kædeandelen i Lyngby Bymidte 64 %, mens den er 58 % i Hillerød Bymidte.

Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Hørsholm kommune.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Hørsholm kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butiksljemål, der er under ombygning eller ændring.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Hørsholm kommune.

Der er i alt 67.100 m² bruttoareal til detailhandel i Hørsholm kommune, heraf er 36 % disponeret til dagligvarebutikker og 39 % er disponeret til udvalgsvarerbutikker. Derudover har Hørsholm kommune 16.400 m² bruttoareal disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Tabel 2.3 Bruttoareal i Hørsholm kommune medio 2018 i m²

Hørsholm kommune	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆDNING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGSVA- RER	SÆRLIG PLADSKRÆ- VENDE	I ALT
BYMIDTE:							
Hørsholm	15.700	22.400	8.900	9.300	4.200	400	38.500
BYDELSCENTRE:							
Rungsted	3.500	500	300	-	200	-	4.000
Kokkedal	1.200	200	200	-	-	-	1.400
LOKALCENTRE:							
Alsvej/Bolbrovej	1.100	200	200	-	-	-	1.300
Bolbro/Solbakken	700	-	-	-	-	-	700
Dronninghus	100	100	100	-	-	-	200
Pennehave	200	200	-	100	100	-	400
Rungsted Havn	300	400	400	-	-	-	700
SÆRLIG PLADSKRÆVENDE:							
Kokkedal Erhvervsom- råde	-	400	-	400	-	13.700	14.100
Usserød Kongevej	-	-	-	-	-	700	700
Kommunen i øvrigt	1.500	2.000	100	200	1.700	1.600	5.100
KOMMUNEN I ALT	24.300	26.400	10.200	10.000	6.200	16.400	67.100

Hørsholm Bymidte har i alt 38.500 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 58 %. Bruttoarealet til detailhandel i Hørsholm Bymidte udgør samlet set 57 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Hørsholm Bymidte udgør 85 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

I bydelscentret Rungsted Bytorv er der i alt 4.000 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 88 %.

I Kokkedal Erhvervsområde ligger der i alt 14.100 m² bruttoareal til detailhandel.

I kommunen i øvrigt uden for Hørsholm Bymidte ligger der samlet set 8.600 m² bruttoareal til dagligvarer samt 4.000 m² bruttoareal til udvalgsvarer og 16.000 m² bruttoareal til særlig pladskrævende varer.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2018 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede omsætninger. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Tabel 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2018

Hørsholm kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Hørsholm Bymidte	573	614	1.187
Kommunen i ø	374	160	534
Kommunen i alt	947	774	1.721

I Hørsholm kommune udgjorde den samlede omsætning 1.721 mio. kr. incl. moms i 2018. Heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 45 %.

I Hørsholm Bymidte var omsætningen 1.187 mio. kr., hvilket svarer til 69 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareomsætningen udgør ca. 51 % af omsætningen i Hørsholm Bymidte.

I kommunen i øvrigt var den samlede omsætning 534 mio. kr., heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 30 %.



Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde, køkkener samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse. Møbelbutikker er defineret som boligudstyr.

I kommunen er der i alt 8 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 16.400 m². Langt hovedparten er placeret i Kokkedal Erhvervsområde.

Der er i alt 2 bilforhandlere med salgslokale i Hørsholm kommune med et samlet bruttoareal på 6.000 m².

Der er i alt 2 byggemarkeder i kommunen med et samlet bruttoareal på 8.400 m².

Der er i alt 2 forhandlere af køkkener i Hørsholm kommune samt 2 planteskoler med overdækkede udstillingslokaler i kommunen.

Tabel 2.5 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper på typer og bruttoareal (m²).

Hørsholm kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	2	6.000
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	2	8.400
Køkkener	2	400
Planteskoler	2	1.600
Kommunen i alt	8	16.400

Kundeorienterede servicefunktioner i Hørsholm Bymidte

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner så som restauranter, caféer, frisører mv. en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og frisører m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bymidten. De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der er nødvendige for kunderne. Dermed er servicefunktionerne medvirkende til at tiltrække kunderne til en bymidte.

Samlet for alle servicefunktioner er, at de udfylder et behov for en service og giver kunden en oplevelse. Både behov og oplevelser er vigtige for funktionerne i en bymidte. Det er dog forskelligt, i hvor høj grad en servicefunktion opfylder et behov og giver en oplevelse for forbrugerne.

De typisk serviceorienterede funktioner er for eksempel bank, læge og renseri, som i høj grad opfylder et behov, men ofte ikke er den store oplevelse. Omvendt er funktioner som biograf, teater, bowling og museum i høj grad oplevelsesorienterede. Ligesom andre bylivsfunktioner som legepladser, klatrevægge, skaterbaner, markedspladser og andre inspirerende funktioner er med til at skabe liv i bymidten.

ICP har registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Hørsholm Bymidte vist i tabel 2.6.

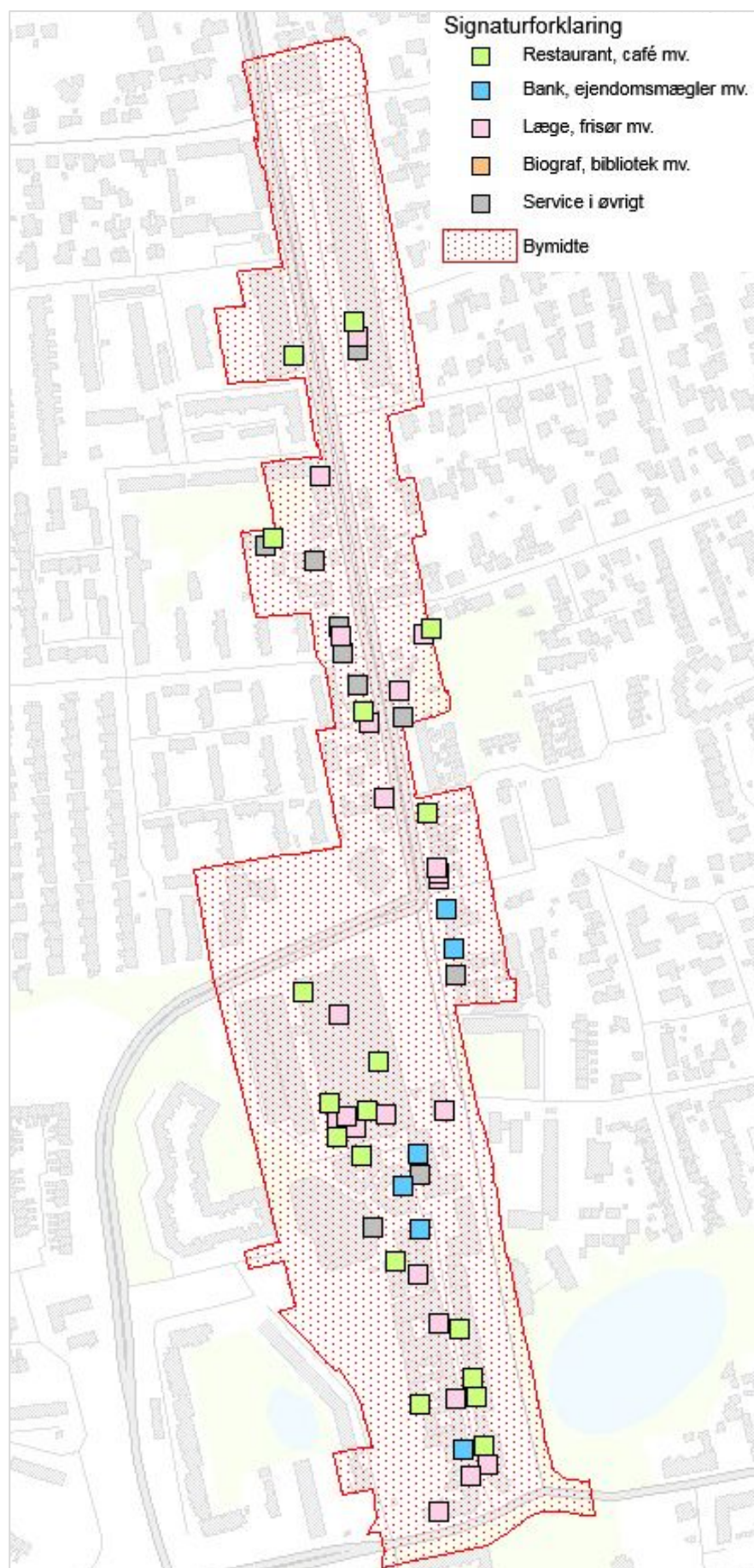
Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i 2019

	Hørsholm Bymidte
Restauranter, caféer mv.	19
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	6
Frisører, solcenter mv.	22
Museer, biografer mv.	2
Anden service	9
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	58
<i>Andel af funktioner</i>	27 %

I Hørsholm Bymidte er i alt 58 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 27 % af alle funktioner i bymidten.

Af de kundeorienterede servicefunktioner er 32 % spisesteder, 37 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 10 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Hørsholm Bymidte ligger Kulturhuset Trommen, som indeholder flere funktioner (biograf, teater og bibliotek) samt Hørsholm musikskole.

Samtlige servicefunktioner i Hørsholm Bymidte er illustreret i figur 2.5.



Figur 2.5 Kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan 2019 i Hørsholm Bymidte

ICP har foretaget en vurdering af attraktion for hver enkelt kundeorienteret servicefunktion på en skala fra 1-5, hvor 1 er en meget lav attraktion og 5 er en meget høj attraktion. Attraktionen er en vurdering af en kundes opfattelse af servicefunktionen efter samme princip som attraktionerne for detailhandelsbutikkerne.

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner

	Hørsholm Bymidte
Restauranter, caféer mv.	2,9
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	3,5
Frisører, solcenter mv.	3,1
Museer, biografer mv.	*
Anden service	2,3
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	3,0

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel i Hørsholm Bymidte.

I Hørsholm Bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for spisesteder på et middel niveau, mens den gennemsnitlige attraktion for banker og ejendomsmæglere mv. ligger et stykke over middel og læger, frisører mv. ligger omkring middel.

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug, og mulighederne for bespisning har en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Specielt caféer er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

I Hørsholm Bymidte er 9 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder.

Til sammenligning er 14 % af samtlige funktioner spisesteder i Hillerød Bymidte, 15 % i Kgs. Lyngby, 21 % i Helsingør Bykerne og 26 % i Københavns City.

Funktioner som restauranter, barer, teater og biograf giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelens almindelige åbningstider. I Hørsholm Bymidte ligger der flere restauranter, som har åbent i aftentimerne samt Kulturhuset Trommen med biograf, teater og koncerter.

Tomgang i Hørsholm Bymidte

I Hørsholm Bymidte var der i alt 9 tomme lejemål medio 2019. Tomgangen er ligeligt fordelt mellem Hovedgaden og Usserød Kongevej. Placeringen af de tomme lokaler ses i figur 2.6.



Figur 2.6 Placeringen af tomme lokaler i Hørsholm Bymidte



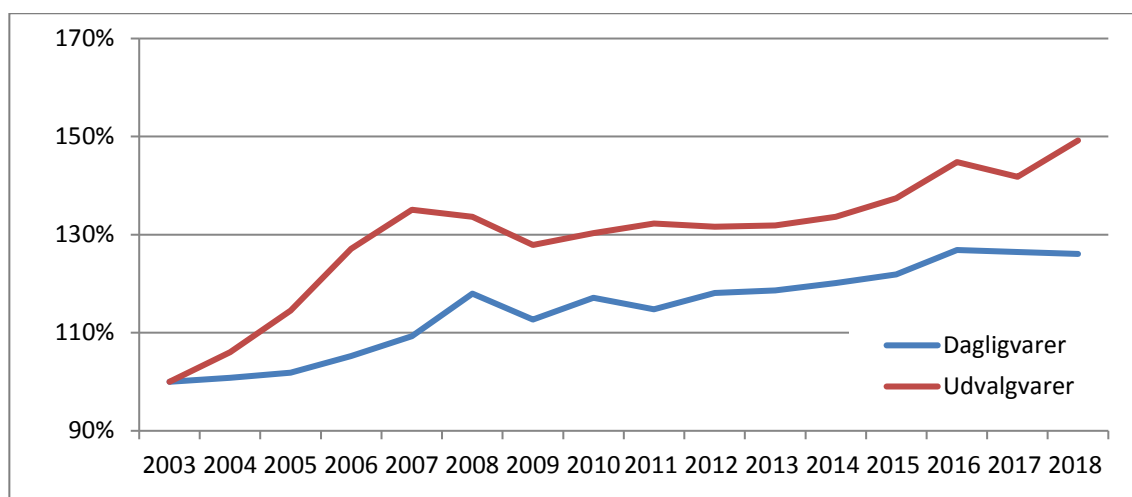
Udviklingen i detailhandelen

I nærværende afsnit vil den generelle udvikling i detailhandelen blive beskrevet samt udviklingen i Hørsholm kommune fra 2011 til 2019.

Den generelle detailhandelsudvikling

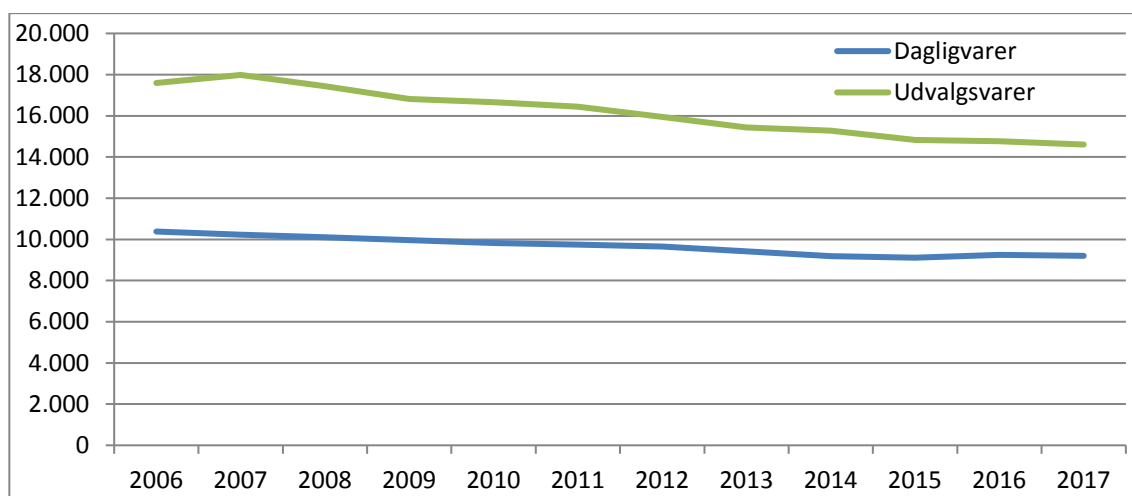
Generelt har detailhandelen i Danmark har været igennem nogle turbulente år, men er begyndt at være mere konstant. Denne udvikling er illustreret i figur 3.1. Siden 2008 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 12 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 7 %.

Heri indgår detailhandelsomsætningen via e-handel, som er steget væsentligt i denne periode. Den generelle udvalgsvareomsætning i de fysiske butikker vurderes ikke at være steget væsentligt i perioden 2008 til 2017, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget fra et niveau under 10 % i 2008 til at udgøre omkring 22 % i 2018.



Figur 3.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2018 inkl. e-handel

Samtidigt har butiksstrukturen ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet.



Figur 3.2 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 2006 til 2017

Udviklingen i detailhandelen i Hørsholm kommune fra 2011 til 2019

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2019 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2011.

Sammenligningerne med analysen fra 2011 er behæftet med usikkerhed, da der er anvendt forskellige metoder. I analysen fra 2011 er primært anvendt statistiske data ud fra CVR-udtræk og data fra OIS. I analysen i 2019 er samtlige butikker fysisk rekognosceret og det faktiske bruttoareal er opmålt.

Herudover kan der være forskel på afgrænsningerne af områderne og definitionen af brancher i 2011 og 2019 analyserne. I 2011 analysen er byggekæder og køkkenbutikker blandt andet defineret som udvalgsvarer, men i henhold til planloven er de i 2019 kategoriseret som særlig pladskrævende.

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % i samme periode.

I perioden 2011 til 2017 er antallet af dagligvarebutikker i hele Danmark faldet ca. 6 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet ca. 11 %.

Udviklingen i antal butikker 2011 til 2019

Samlet set er antallet af butikker i Hørsholm kommune faldet med 13 %, svarende til 23 butikker færre. Det er primært antallet af udvalgsvarebutikker, der er faldet i perioden 2011-2019. Både dagligvarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varer er reduceret med én enkelt butik.

Antallet af udvalgsvarebutikker i kommunen i alt er faldet 18 % fra 117 butikker i 2011 til 96 butikker i 2019.

Faldet i antallet af dagligvarebutikker i Hørsholm kommune er dermed lavere end landsgennemsnittet, mens faldet i antallet af udvalgsvarebutikker i kommunen ligger højere end landsgennemsnittet.

Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2019 (2011)

Hørsholm kommune								
	DAGLIGVARER		UDVALGSVARER		SÆRLIG PLADSKRÆVENDE		I ALT	
Hørsholm Bymidte	28	(20)	72	(68)	2	(-)	102	(88)
Rungsted Bytorv	6	(3)	4	(4)	-	(-)	10	(7)
Kommunen i øvrigt	18	(30)	20	(45)	6	(9)	44	(91)
Kommunen i alt	52	(53)	96	(117)	8	(9)	156	(179)

Udviklingen i bruttoareal 2011 til 2019

Til trods for at Hørsholm kommune samlet har mistet i alt 21 udvalgsvarerbutikker, svarende til et fald på 18 % og én dagligvarebutik, er bruttoarealet i kommunen i alt steget med 23.700 m², svarende til en stigning på 24 %. Det samlede bruttoareal incl. særlig pladskrævende varer i Hørsholm kommune er steget fra 43.400 m² i 2011 til 67.100 i 2019, svarende til en stigning på 55 %.

Det vurderes, at en del af denne stigning skyldes de forskellige metoder til at opgøre bruttoarealet. Analysen i 2011 var baseret på register-analyser, mens analysen i 2019 er en rekognoscering og opmåling af de faktiske butikker.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i Hørsholm kommune er steget fra 16.900 m² i 2011 til 24.300 m² i 2019.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Hørsholm kommune i alt er steget med 2.400 m² fra 24.000 m² i 2011 til 26.400 m² i 2019.

Tabel 3.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2019 (2011) i m²

Hørsholm kommune								
	DAGLIGVARER		UDVALGSVARER		SÆRLIG PLADSKRÆVENDE		I ALT	
Hørsholm Bymidte	15.700	(9.500)	22.400	(17.100)	400	(-)	38.500	(26.800)
Rungsted Bytorv	3.500	(2.300)	500	(500)	-	(-)	4.000	(2.800)
Kommunen i øvrigt	5.100	(5.100)	3.500	(6.400)	16.000	(2.600)	24.600	(14.000)
Kommunen i alt	24.300	(16.900)	26.400	(24.000)	16.400	(2.600)	67.100	(43.400)

* Bruttoarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor, personalerum mv.

Udviklingen i omsætningen 2010 til 2018

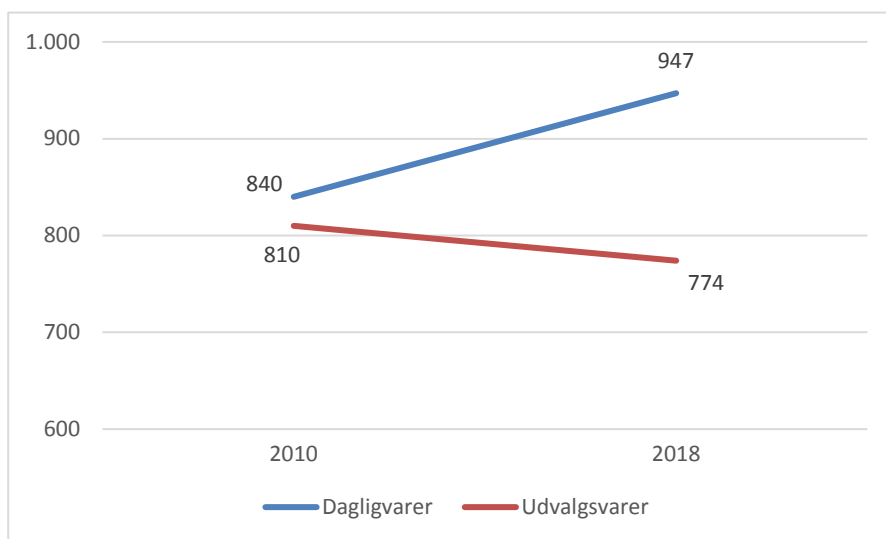
Samlet set er detailhandelsomsætningen i Hørsholm kommune steget med 4 % fra 1.650 mio. kr. i 2010 til 1.721 mio. kr. i 2018 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Hørsholm kommune var 840 mio. kr. i 2010. Den er steget til 947 mio. kr. i 2018, svarende til en stigning på 13 %.

Udvalgsvareomsætningen på 810 mio. kr. i 2010 i Hørsholm kommune er faldet til 774 mio. kr. i 2018, hvilket er et fald på 4 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 8 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 9 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Hørsholm kommune er eksklusiv e-handel.

Hørsholm kommune ligger hermed over niveau med stigningstakten for dagligvarer, men under niveau for udvalgsvarer i samme periode.



Figur 3.3 Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Hørsholm kommune i 2008 og 2017 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Hørsholm kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for hele kommunen og beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdnig af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2018 samt horisontåret 2030.

Herudover er den seneste befolkningsprognose fra Hørsholm Kommune blevet anvendt.



Befolknings- og indkomstforhold

I Hørsholm kommune boede i alt 25.000 personer i 2018, hvilket forventes at stige med ca.1.500 personer i perioden 2018 til 2030. Dette svarer til en befolkningsstigning på 6 %.

Niveauer for husstandsindkomst

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

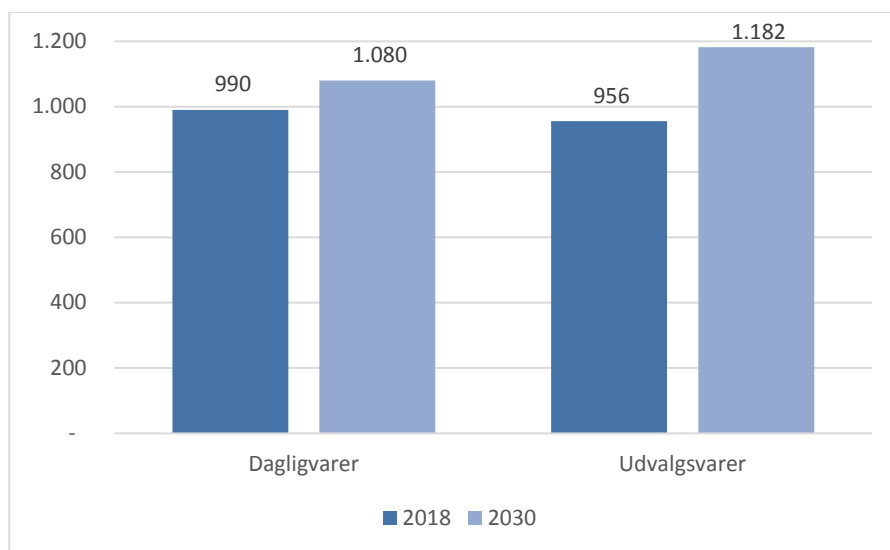
Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Hørsholm kommune er 2,19 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,15.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 830.000 kr. i Hørsholm kommune er langt over landsgennemsnittet på 538.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2018 og 2030 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Hørsholm kommune ses i figur 4.1.



Figur 4.1 Udviklingen i dagligvare- og udvalgsvareforbruget 2018 til 2030 (i mio. kr.) i Hørsholm kommune

Det samlede dagligvareforbrug i Hørsholm kommune var 990 mio. kr. i 2018, hvilket forventes at stige til 1.080 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 9 %.

Det samlede udvalgsvareforbrug i Hørsholm kommune forventes at stige 24 % fra 956 mio. kr. i 2018 til 1.182 mio. kr. i 2030.

Det samlede detailhandelsforbrug i Hørsholm kommune var således 1.946 mio. kr. i 2018, hvilket forventes at stige 16 % til 2.262 mio. kr. i 2030.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Hørsholm kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2018.

Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

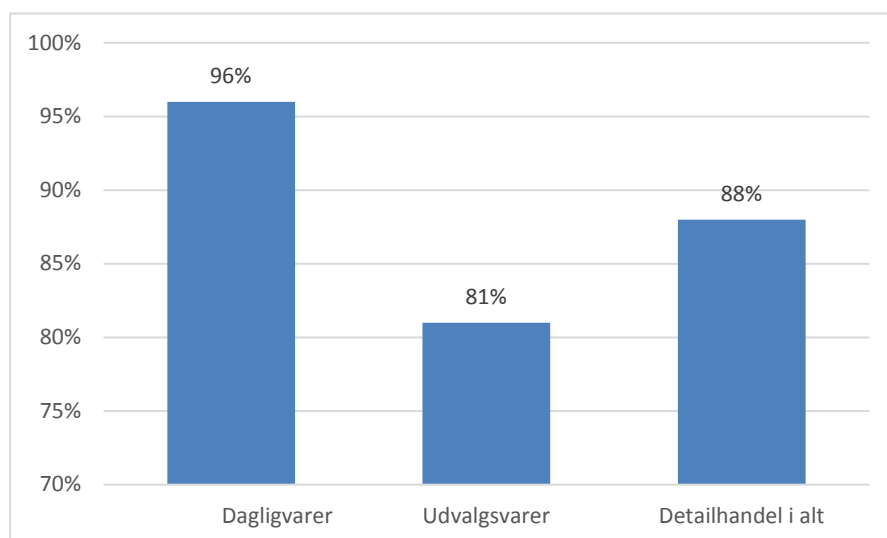
I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Hørsholm kommune.

Handelsbalancen

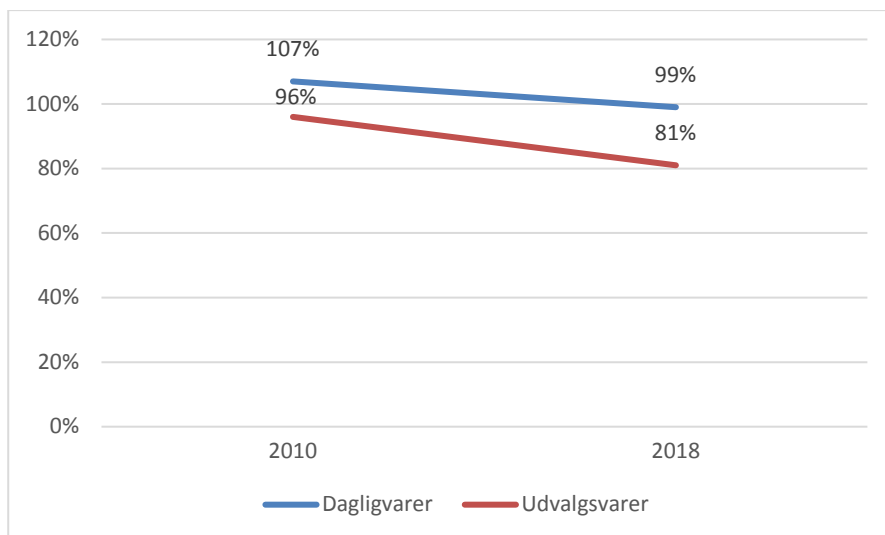
I Hørsholm kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 96 % i 2018, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 81 %.

Dagligvareomsætningen i Hørsholm kommune er således 4 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 19 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer er hermed meget tæt på niveau med forbruget i kommunen, mens en del af forbruget af udvalgsvarer bliver handlet i udvalgsvarebutikker udenfor i kommunen.



Figur 5.1 Handelsbalancen i Hørsholm kommune 2018 i %



Figur 5.2 Handelsbalancen i Hørsholm kommune 2010 og 2018 i %

Mens dagligvarer normalt bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er forbrugerne villige til at køre længere for et bredt og stort udbud af udvalgsvarer.

Især den korte afstand til det større udbud af udvalgsvarer i Kgs. Lyngby bymidte og Hillerød storbutiksområde.

Herudover tiltrækker det betydeligt større udbud i København forbrugere fra hele Hørsholm Kommune.

Siden 2010 er handelsbalancen faldet for både dagligvarer og udvalgsvarer. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 107 % til 99 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 96 % i 2010 til 81 % i 2018.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2018 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 22 % af udvalgsvareforbruget, hvilket har haft negativ betydning for handelsbalancen i Hørsholm kommune.



Konkurrenciesituationen

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Hørsholm kommune.

Den overordnede konkurrencesituation er gennem de senere år blevet skærpet og det ventes, at der også i de kommende år vil blive mere rift om kunderne.

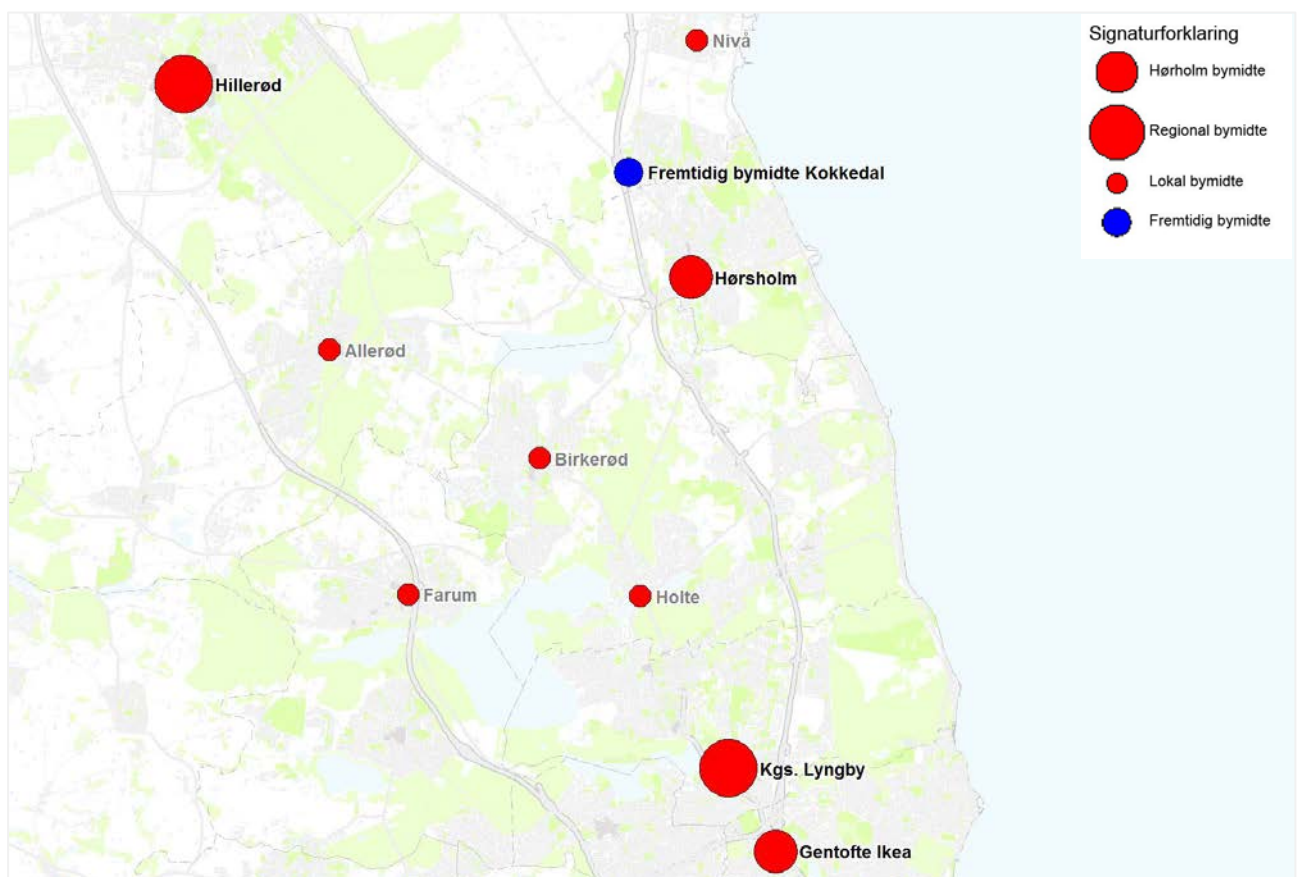
Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Dette betyder, at der generelt har været et øget pres på såvel de små som store dagligvarebutikker.

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, samtidig med at e-handelen vokser. Forbrugere er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter i forhold til udvalgsvaredetailhandelen i Hørsholm kommune er Kgs. Lyngby, Hillerød og Københavns City, men den øvrige detailhandel i Hovedstadsområdet har ligeledes en betydning for konkurrencesituationen. Udbuddet i de lokale bymidter så som Nivå, Birkerød, Holte, Allerød og Farum har i mindre grad betydning for konkurrencen i Hørsholm.

I fremtiden vil især Kokkedal Bymidte få betydning for konkurrencesituationen i Hørsholm.

Figur 6.1 viser den nuværende og fremtidige konkurrencesituation for Hørsholm Bymidte.



Figur 6.1 Nuværende og fremtidig konkurrencesituation for Hørsholm Bymidte



Den nuværende konkurrencesituation

Kgs. Lyngby – herunder **Lyngby Storcenter** og **Magasin** er det væsentligste indkøbssted på Sjælland uden for Københavns City målt på omsætning. I Lyngby Bymidte ligger der omkring 250 butikker (inkl. særlig pladskrævende butikker) og ca. 120 andre kundeorienterede servicefunktioner. En relativ høj andel af butikkerne er en del af en kæde - 64 %. Kgs. Lyngby ligger 15 km fra Hørsholm Bymidte.

Lyngby Storcenter gennemgik en ombygning i 2018. Centret er blevet styrket med tre større ankerbutikker COS, Arket og H&M Home på 1. salen.

Det samlede bruttoareal til detailhandel i Lyngby Bymidte er ca. 106.000 m².

Den samlede omsætning i hele bymidten ligger på ca. 3,7 mia. kr. incl. moms, heraf udgør udvalgswareomsætningen ca. 80 %. Kgs. Lyngby har kunder fra hele det Nordsjællandske område, herunder også Hørsholm kommune.

Hillerød Bymidte har ca. 180 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker ca. 77 %. Detailhandelsomsætningen i Hillerød Bymidte lå på knap 2,1 mia. kr. i 2017. Kædeandelen i Hillerød Bymidte ligger på 58 %. Hillerød Bymidte ligger 18 km fra Hørsholm Bymidte.

Slotsarkaderne gennemgik en mindre ombygning og udvidelse med 2.500 m² detailhandel i 2018. Centret fik blandt andet en H&M på 2.000 m² med indgang fra både Slotsgade og SlotsArkaderne.

Foruden bymidten ligger et storbutiksområde langs Herredsvejen vest for bymidten med en lang række store udvalgswarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varer. Her ligger blandt andet Bauhaus, Plantorama og et bredt udbud af køkkenforhandlere og bilforhandlere.

Københavns City er et væsentligt indkøbssted for en stor del af forbrugerne i hele Hovedstadsregionen og tiltrækker kunder også fra Hørsholm.

I Københavns City (Middelalderbyen) er omkring 725 butikker, heraf er der ca. 650 udvalgswarebutikker. Den samlede omsætning i Københavns indre by var i 2013 ca. 13,5 mia. kr. incl. moms.

Fremtidig konkurrencesituation

Generelt forventes en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2030. Nedenfor beskrives en række forhold, som kan påvirke den fremtidige konkurrencesituation for detailhandelen i Hørsholm kommune.

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2018 udgjorde op mod 2 % af dagligvareforbruget og ca. 22 % af udvalgsvarerforbruget, og det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

ICP har vurderet, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter og aflastningsområder og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markeds-mæssigt er plads til dem i fremtiden.

I **Kokkedal** er i forbindelse med Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet givet mulighed for etableringen af en ny bymidte ved de eksisterende 2 dagligvarebutikker med yderligere 30.000 m² til primært store udvalgsvarebutikker. Dette vil få mærkbar betydning for konkurrencesituationen i nabokommunerne.

Ifølge ICP's redegørelse af konsekvenserne for nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet for Erhvervsstyrelsen i forbindelse med Landsplandirektivet, vurderes Kokkedal Bymidte at kunne opnå en udvalgsvareomsætning på omkring 380 mio. kr. under forudsætning af, at der etableres aflastningsområder i både Hillerød, Lyngby og Helsingør, mens den vurderes at være omkring 440 mio. kr., hvis der ikke etableres yderligere aflastningsområder i Hovedstadsområdet. Det vurderes, at omsætningen i Kokkedal Bymidte især vil blive taget fra de eksisterende udvalgsvarebutikker i Fredensborg, Hørsholm, Rudersdal, Hillerød og Helsingør samt i mindre grad i den resterende del af Nordsjælland.

Der er med Landsplandirektivet for detailhandelen åbnet mulighed for etablering af et aflastningsområde ved Egespurs Alle i **Hillerød**. Her er der mulighed for etablering af yderligere 62.000 m² store udvalgsvarebutikker, hvoraf der muliggøres en butik på op til 40.000 m².



I **Kgs. Lyngby** arbejdes der på at styrke Kgs. Lyngby med et aflastningsområde på Firskovvej med op til 67.000 m² detailhandel med store udvalgswarebutikker og særlig pladskrævende butikker. Herudover arbejdes der fortsat på at styrke Lyngby Storcenter med en bedre sammenhæng med Lyngby Hovedgade samt en mulig udvidelse på op til 9.000 m².

Herudover er der givet mulighed for at udvide aflastningsområdet Prøvestenen i **Helsingør** med 47.400 m² store udvalgswarebutikker, hvilket ligeledes vil få betydning for konkurrencesituationen for især store udvalgswarebutikker i Nordsjælland.



I **Nivå** er der planer om en udvidelse af Nivå Centret med to dagligvarebutikker på 1.500 m². Således åbner der en REMA 1000 i centret og en forstærkelse af den nuværende Netto.

Herudover arbejder de omkringliggende lokale bymidter så som for eksempel Birkerød, Allerød og Farum med en optimering af butiksmikset og oplevelserne i bymidterne. Farum Bytorv forventes at blive styrket med yderligere 4.000 m² detailhandel.

Metode, begreber og definitioner

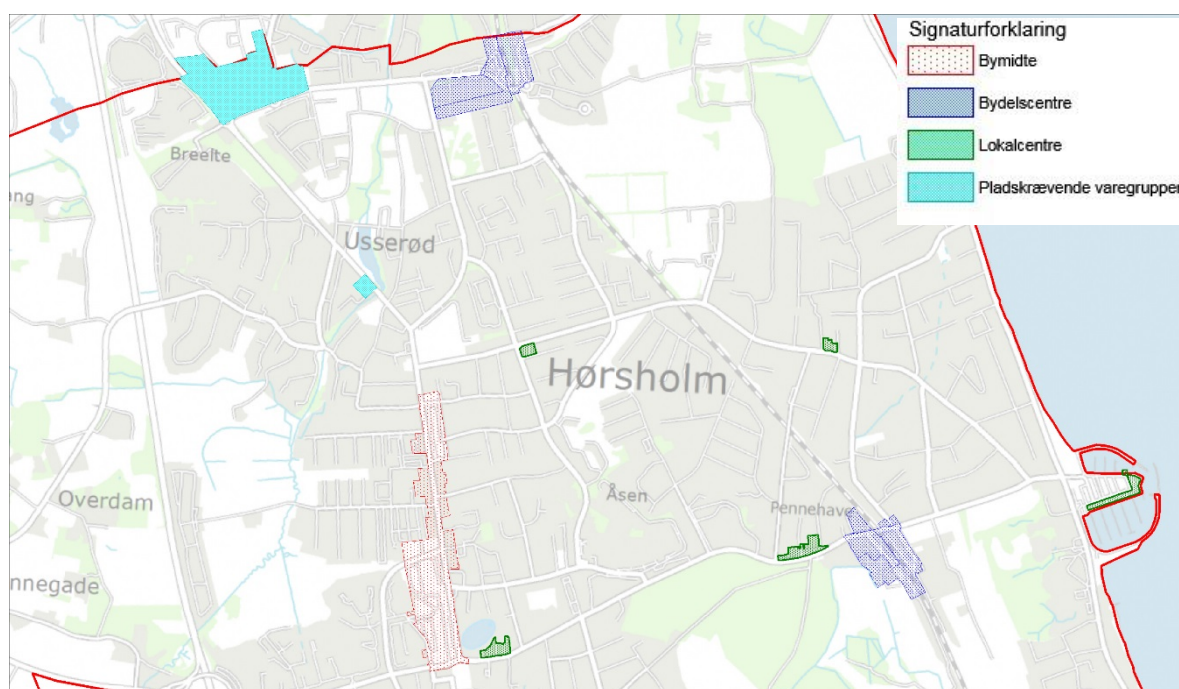
Nedenfor gives en kort introduktion til metoder, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Hørsholm kommune

Detailhandelen i Hørsholm kommune er overordnet opdelt i henhold til gældende centerstruktur jf. kommuneplanen.

Antallet af butikker og bruttoarealet afrapporteres for Hørsholm Bymidte, bydelscentre Rungsted og Kokkedal, lokalcentrene Bolbro/Solbakken, Dronninghus, Pennehave, Alsvej/Bolbrovej og Rungsted Havn samt for områderne til særlig pladskrævende varer Kokkedal Erhvervsområde og Usserød Kongevej.

Forbruget er opgjort for hele Hørsholm kommune.



Figur 7.1 Gældende centerafgrænsning i Hørsholm kommune

Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i foråret 2019. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikkerne er discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly og Føtex). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarer specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere.

Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier og Matas.

Udvalgsvarebutikker er butikker, der f.eks. forhandler tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, elektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har **et egentligt salgslokale**, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Hørsholm kommune. Opmålingen er i en lang række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på områdeniveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2018 samt 2030.

Seneste befolkningsprognose fra Hørsholm Kommune er anvendt.

Omsætning

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2018 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under rekognosceringen. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet incl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgsvareomsætning (udvalgsvareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private, som vedrører den enkelte butik.

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranche-grupper dagligvarer og udvalgsvarer.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.

Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd 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
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotonforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

Bilag 2
Branchefortegnelse
kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

- 58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
- 18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
- 45.20.10 Autoreparationsværksted
- 45.20.40 Dækservice
- 55.20.00 Vandrehjem
- 55.30.00 Campingpladser
- 55.20.00 Feriecentre
- 55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
- 79.90.00 Turistbureauer
- 79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
- 79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
- 68.31.20 Ferieboligudlejning
- 79.90.00 Biludlejning
- 69.10.00 Advokatvirksomhed
- 74.20.00 Fotografer
- 84.11.00 Offentlig administration
- 84.24.00 Politiet
- 85.53.00 Køreskoler mv.
- 94.20.00 Fagforeninger
- 94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
- 93.11.00 Idræts- og svømmehaller
- 93.11.00 Andre sportsanlæg
- 93.12.00 Idrætsklubber
- 92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed
- 96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.
- 96.01.20 Renserier mv.
- 96.03.00 Bedemænd
- 96.03.00 Begravelsesvæsen

