



Rudersdal Kommune
Detailhandelsanalyse
Februar 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	3
Sammenfatning og anbefalinger og vurderinger	5
Sammenfatning	6
Analysens metodevalg	6
Detailhandelsstrukturen i Rudersdal kommune	7
Status på detailhandelen	8
Butikkerne	8
Udviklingen i detailhandelen 2009-2020	8
Forbrug	9
Handelsbalance	9
Konkurrencesituation	10
Anbefalinger centerstruktur og arealudlæg	11
Fremtidige centerstruktur i Rudersdal kommune	11
Fremtidige arealbehov i Rudersdal kommune	16
Anbefalinger for bymidterne	19
Birkerød bymidte	20
Holte bymidte	31
Nærum bymidte	35
Detailhandelen i Rudersdal kommune	38
Afrapportering af analyseresultater	39
Geografisk opdeling af Rudersdal kommune	40
Antal butikker	41
Attraktion	45
Kædetilknytning	49
Bruttoarealer	50
Omsætning	52
Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper	53
Kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne	54
Befolknings- og forbrugsforhold	57
Befolknings og indkomstforhold	58
Forbrugsforhold	60
Handelsbalancen	63
Handelsbalancen for Rudersdal kommune	64
Handelsbalancens udvikling fra 2010 til 2019	65
Udviklingen i detailhandelen	66
Den generelle detailhandelsudvikling	67
Udviklingen i detailhandelen i Rudersdal kommune fra 2009 til 2020	68
Udviklingen i antallet af butikker 2009 til 2020	68
Udviklingen i bruttoarealet 2009 til 2020	70
Udviklingen i omsætningen 2010 til 2019	71
Konkurrencesituationen	72
Kgs. Lyngby - Virum	73
Hørsholm bymidte	74
Kokkedal bymidte	74
Hillerød	75
Farum	75
Allerød	75
Københavns City	76
E-handel	76

Generelle udviklingstendenser i detailhandelen	77
Dagligvarer	78
Udvalgsvarer	79
Fremtidens fysiske butikker	79
Bymidten som mødested	80
Udespisning	81
Beliggenhed	81
Sammensætning af brancherne	82
Metode, begreber og definitioner	84-89
Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel	
Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner	

Indledning

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

Analysens indehold:

- > Sammenfatning af resultaterne i analysen, anbefalinger til den videre udvikling af Rudersdal kommune
- > En kortlægning af alle butikkerne i Rudersdal kommune, herunder bruttoareal, omsætning, attraktion og kædetilknytning. Kortlægning og attraktionen af servicefunktionerne i bymidterne Birkerød, Holte og Nærum.
- > Udvikling i detailhandelen i Rudersdal kommune fra 2011 til 2020
- > Befolknings- og forbrugsforhold i Rudersdal kommune frem til 2032
- > Handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer i Rudersdal kommune
- > Konkurrencesituationen – den nuværende og den fremtidige
- > Generelle udviklingstendenser

Hovedanbefalinger:

Bymidterne skal kunne tilbyde en spændende shoppingoplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv. Bymidterne skal understøttes af kundeorienterede servicefunktioner og offentlige funktioner.

Detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner bør koncentreres i centerstrukturen, så de understøtter hinanden bedst muligt.

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 Rudersdal 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 detailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne
- Detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner bør koncentreres, så de understøtter hinanden bedst muligt.
- Understøt et spændende og attraktivt bymiljø, som kan sikre, at bymidterne står stærkt i fremtiden

I forbindelse med udarbejdelse af rapporten, har ICP gennemført interviews med fokus på detailhandelens udvikling med udvalgte aktører; formand for Bycenterudvalget i Rudersdal Kommune, Erik Mollerup, Formand for Birkerød Byforum, Brian Nielsen samt Rasmus Meyhoff fra NREP, som står bag Holte midtpunkt.

Den overordnede planlægning af detailhandel og detailhandelsstrukturer har et langsigtet perspektiv. Horisontåret i denne analyse af detailhandelsstrukturen i Rudersdal kommune er 2033. Det er ICP's vurdering, at uanset de ændringer i forbrugernes adfærd Corona-krisen vil medføre, vil den grundlæggende præmis om at koncentrere detailhandelen ikke i væsentlig grad blive udfordret.



**Sammenfatning,
anbefalinger og vurderinger**

Sammenfatning

Dette afsnit indeholder en sammenfatning af detailhandelsanalysen, som giver en status på detailhandelen i Rudersdal kommune og beskriver udviklingen siden den senest gennemførte detailhandelsanalyse. Derudover fremgår der en række anbefalinger på baggrund af den gennemførte analyse og de generelle udviklingstendenser i detailhandelen.

Analysens metodevalg

Der er i november 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Rudersdal kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019.

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 bymidterne i Birkerød, Holte og Nærum 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.

Detailhandelstrukturen i Rudersdal kommune

Planloven indeholder bestemmelser, der lægger op til en klar centerstruktur for detailhandelen. I Rudersdal kommune er Birkerød, Holte og Nærum udlagt til bymidter.

Kommunen har tre bydelscentre: Vedbæk Stationsvej, Vasevejscentret i Bistrup og Nærumvænge Torv.

Derudover er der udlagt en række lokalcentre:

- Lupinkroen, Nørrevang og ved Kajerødbroen i Birkerød
- Bistrupvej / Birkerød Parkvej i Bistrup
- Søllerød Park i Søllerød
- Malmborgsvej i Gl. Holte
- Trørød Center i Trørød
- Skodsborg Strandvej / Skodsborgvej i Skodsborg

Yderligere er der udpeget to områder til butikker med særlig pladskrævende varer i henholdsvis Birkerød og Nærum.

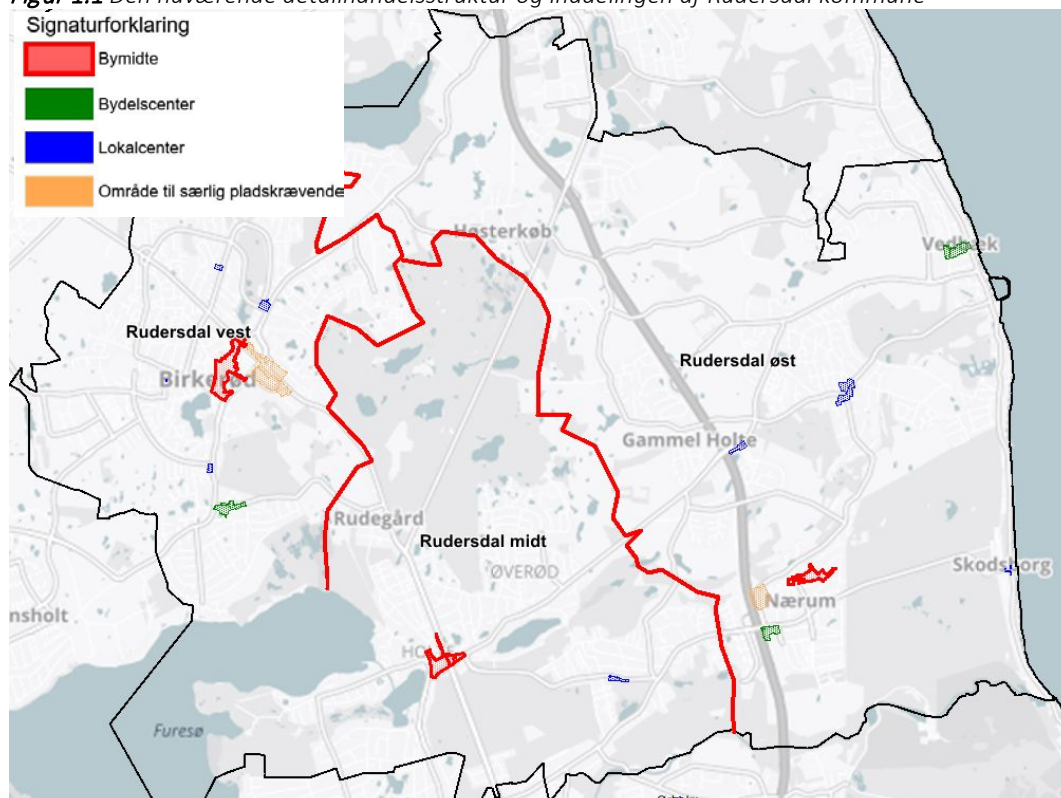
Centerstrukturen er opbygget hierarkisk, således er bymidterne de væsentligste udbudspunkter med et varieret udbud af detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner.

Bydelscentre skal, udover at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer, også kunne tilbyde et standardiseret udbud af udvalgsvarer. Dog bør bydelscentre ikke være en konkurrent til bymidten.

Lokalcentrene skal varetage en god lokalforsyning med dagligvarer.

Den nuværende detailhandelsstruktur og inddelingen af Rudersdal kommune i rapporten ses i nedenstående figur 1.1.

Figur 1.1 Den nuværende detailhandelsstruktur og inddelingen af Rudersdal kommune



Status på detailhandelen i Rudersdal kommune

Nedenfor redegøres for detailhandelens status og udvikling i Rudersdal kommune. Endvidere behandles forbruget og den forventede udvikling fra 2019 frem til 2032. Derudover redegøres for handelsbalancen i 2019 og udviklingen siden 2010.

Butikkerne

Der var 172 butikker i Rudersdal kommune i november 2020, heraf udgjorde dagligvarebutikker 46 %, udvalgsvarebutikker 45 %, mens 9 % var butikker med særlig pladskrævende varer.

De største udbudspunkter er Birkerød bymidte og Holte bymidte, her ligger knap halvdelen af dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne i Rudersdal kommune.

Det samlede butiksbruttoareal er 93.300 m² i Rudersdal kommune, heraf udgør bruttoarealet til dagligvarer 39 %, udvalgsvarer 22 % og 39 % butikker med særlig pladskrævende varer.

Den samlede detailhandelsomsætning var i 2019 knap 2 mia. kr. inkl. moms i Rudersdal kommune, heraf udgør udvalgsvareomsætningen 21 %.

Omsætningen i Birkerød bymidte udgør ca. 380 mio. kr., i Holte bymidte ca. 420 mio. kr. og i Nærum bymidte udgør omsætningen ca. 160 mio. kr.

Rudersdal kommune	
Antal butikker	172 butikker, heraf 77 udvalgsvarebutikker (44 %)
Bruttoareal	92.600 m ² , heraf 22 % udvalgsvarer (20.100 m ²)
Omsætning	1.997 mio. kr., heraf er 21 % udvalgsvareomsætning (428 mio. kr.)

Udviklingen i detailhandelen fra 2011 til 2020

Det samlede antal butikker excl. butikker med særlig pladskrævende varer i Rudersdal kommune er siden 2011 faldet fra i alt 196 butikker til 156 butikker i 2020, svarende til et fald på 20 %. Samlet set er der forsvundet 1 dagligvarebutik og 39 udvalgsvarebutikker i kommunen.

På trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker er bruttoarealet steget med 5.100 m² fra 30.700 m² i 2011 til 35.800 m² i 2020.

Omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet fra 22.900 m² i 2011 til 20.100 m² i 2020 svarende til et fald på 12 %.

Der er forskel på udviklingen i den vestlige, midterste og østlige del af Rudersdal kommune.

Vest har mistet 4 dagligvarebutikker, men bruttoarealet til dagligvarebutikker er steget med 2.200 m². Antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 10 og bruttoarealet er faldet med 300 m².

I Midt er antallet af dagligvarebutikker steget med 3 butikker, omvendt er antallet af udvalgsvarebutikker faldet med 14 butikker fra 2011 til 2020. Tilsvarende er bruttoarealet steget med 400 m² til dagligvarebutikker og

faldet med 2.600 m² til udvalgswarebutikker.

I Øst er antallet af dagligvarebutikker uændret i perioden, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 15. I Øst er bruttoarealet til dagligvarebutikker steget med 2.500 m² og steget med 100 m² til udvalgswarebutikker.

Den samlede omsætning i Rudersdal kommune er steget med 2 % fra 1.957 mio. kr. i 2010 til 1.997 mio. kr. i 2019. Udvalgswareomsætningen er faldet med 27 % i perioden fra 586 mio. kr. til 428 mio. kr. Omvendt er dagligvareomsætningen steget fra 1.371 mio. kr. i 2010 til 1.569 mio. kr. i 2019, svarende til en stigning på 14 %.

Rudersdal kommune udvikling 2010-2020	
Antal butikker	-1 dagligvarebutik (-1 %), -39 udvalgswarebutikker (-34 %)
Bruttoareal	+5.100 m ² dagligvarer (+17 %), -2.800 m ² udvalgsvarer (-12%)
Omsætning	+198 mio. kr dagligvarer (+14 %), -158 mio. kr. udvalgsvarer (-27 %)

Forbrug

Forbrugerne i Rudersdal kommune havde i 2019 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 3.800 mio. kr. inkl. moms fordelt på knap 1.800 mio. kr. til dagligvarer og 2.000 mio. kr. til udvalgsvarer.

Der boede ca. 56.600 personer i Rudersdal kommune i 2019. Det samlede befolkningstal i kommunen forventes at stige med 1.200 personer frem til 2032.

Dagligvareforbruget i Rudersdal kommune forventes således at stige 5 % i perioden fra 2019 til 2032, svarende til en stigning på ca. 90 mio. kr.

I samme periode forventes udvalgswareforbruget at stige 20 %, svarende til en stigning på ca. 400 mio. kr.

Handelsbalancen

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

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2019 89 % for Rudersdal kommune, mens den for udvalgsvarer var 21 %.

Forbrugerne køber dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, hvis det rigtige udbud findes. Tallene viser, at dagligvareomsætningen i kommunens butikker er tæt på forbruget hos borgerne i kommunen, da dagligvareomsætningen er 11 % lavere end dagligvareforbruget i kommunen.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er lav, da udvalgswareomsætningen i butikkerne i kommunen kun dækker 21 % af udvalgswareforbruget blandt borgerne. Den lave handelsbalance skyldes et begrænset antal udvalgswarebutikker i Rudersdal kommune.

I Rudersdal kommune er koncentrationen af udvalgswarebutikker begrænset og der er en lang række populære butikskoncepter, der ikke er til stede, både inden for beklædning, optik og isenkram, men som findes i de omkringliggende udbudspunkter Lyngby og Hillerød. Derudover dækkes en del af udvalgswareforbruget ved køb online.

Handelsbalancen for dagligvarer er steget i Rudersdal kommune siden 2010 fra 86 % til 89 % i 2019.

Omvendt er handelsbalancen for udvalgsvarer faldet fra 34 % til 21 % i perioden 2010 til 2019.

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. 2-3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgswareforbruget i 2019. I 2010 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau. Derudover er antallet af udvalgswarebutikker faldet markant.

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 udvalgswareområdet 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 10 % 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 markeds-mæssigt er plads til dem i fremtiden.

Birkerød bymidte og Holte bymidte vil fortsat være et betydende udbudspunkt for borgerne i kommunen med et vist udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

Detailhandelen i Lyngby bymidte, i Hørsholm, i Farum bymidte og i Københavns City vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Rudersdal kommune, men også den øvrige detailhandel i Hovedstadsområdet har betydning.

Farum Bytorv har planer om at udvide centret med ca. 3.500 m². Udvidelsen vil ikke i større omfang blive anvendt til detailhandel, men i højere grad til bespisning og andre former for fornøjelser. Udvidelsen vil primært påvirke Bistrup-området

Holte bymidte forventes at blive udsat for yderligere konkurrence i forbindelse med etableringen af Føtex Food i Virum.

Konkurrencen forventes i de kommende år at blive skærpet yderligere i takt med etableringen af en ny bymidte i Kokkedal med op til 26.000 m² detailhandel med udvalgswarebutikker på mellem 1.000 og 12.000 m². Koncentrationen forventes at få karakter af et storbutiksområde og vil primært blive en konkurrent til især storbutikkerne langs Kongevejen i Birkerød.

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 Kgs. Lyngby ved Firskovvej med op til 67.000 m² detailhandel med store udvalgswarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varer. Derudover er der i Hillerød mulighed for yderligere 82.000 m² til store udvalgswarebutikker.

En større udbygning af storbutikker i de omkringliggende kommuner vil kunne påføre især storbutikker i Rudersdal kommune konkurrence.

Anbefalinger til centerstruktur og arealudlæg

Fremtidig centerstruktur i Rudersdal kommune

Detailhandelen i Rudersdal kommune er omkranset af større udbudspunkter, der kan være vanskelige at matche især på udvalgsvarer.

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at butikkerne i fremtiden yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter. Ikke mindst den øgede e-handel forventes at skubbe yderligere på denne koncentrationsproces. Coronakrisen har også påvirket forbrugernes indkøbsmønster imod mere nethandel.

Derfor forventes, at især de mindre udbudspunkter vil få vanskeligere ved at opretholde et rimeligt udbud af udvalgswarebutikker.

Det er ICP's vurdering, at Rudersdal kommune primært skal satse på at fastholde de eksisterende butikker og få etableret flere delebutikker og kombinationsbutikker, for at sikre, at der stadig er et bredt vareudvalg.

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur med bymidterne Birkerød, Holte og Nærum som de væsentligste indkøbssteder i kommunen.

Bydelscentrene i Rudersdal kommune bør fortsat varetage en god lokalforsyning med dagligvarer og et standardiseret udbud af udvalgsvarer.

Lokalcentrene i Rudersdal 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 bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene ikke tipper, idet kundestrømmen fra især store dagligvarebutikker har stor betydning for de øvrige butikker i bymidten.

Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

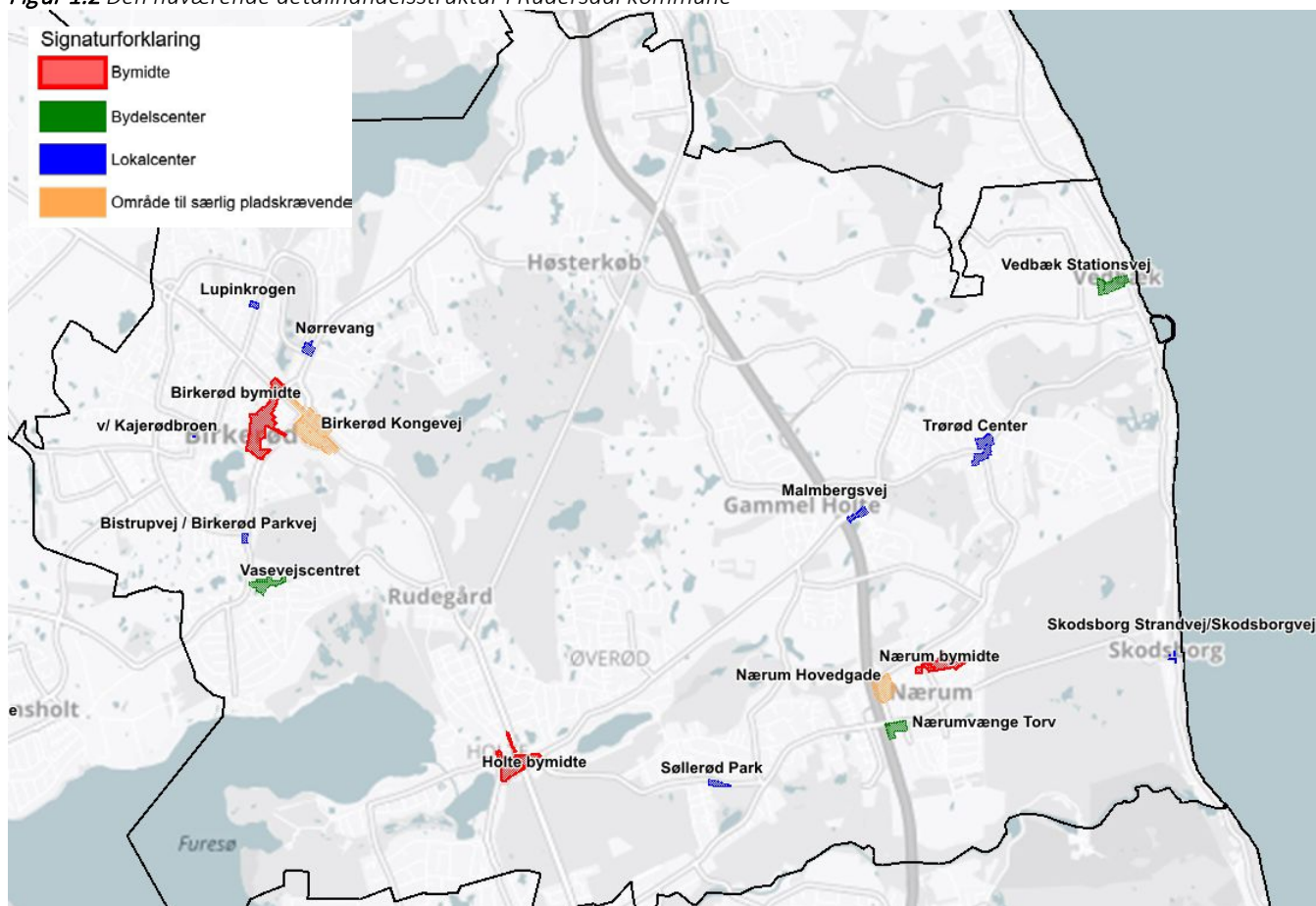
Derudover bør lokalcentrene have selvstændige oplande med afstand til hinanden, således at de ikke konkurrerer indbyrdes om det samme opland.

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

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

Der er stor forskel på afstanden mellem bymidterne, bydelscentre og lokalcentrene i Rudersdal kommune. Detailhandelsstrukturen er især tæt i den vestlige del af kommunen, hvilket ses i figur 1.2

Figur 1.2 Den nuværende detailhandelsstruktur i Rudersdal kommune



Tæt på Birkerød bymidte ligger lokalcentrene Lupinkrogen, ved Kajerødbroen, Nørrevang og Bistrup. Derfor vil en eventuel udvikling i disse lokalcentre kunne påvirke kundestrømmen til bymidten. Derudover er der kort afstand imellem lokalcentret og bydelscentret i Bistrup.

Samlet set bor der ca. 20.900 borgere i den vestlige del af Rudersdal

kommune, hvilket svarer til 37 % af befolkningen i kommunen. Heraf bor ca. 5.000 borgere i Bistrup.

Lokalcentret Søllerød Park har en mindre købmand og forsyner de ca. 3.800 personer i området. Lokalcentret ligger ca. 2,5 km fra henholdsvis Holte bymidte, Nærum bymidte og bydelscentret Nærumvænge Torv. Såfremt lokalcentret udvikles, vil det fremstå mere attraktivt for borgerne lokalt i Søllerød, omvendt vil det få betydning for Holte bymidte samt bymidten og bydelscentret i Nærum.

I den østlige del af Rudersdal kommune, hvor der bor knap 21.400 borgere, er strukturen mere spredt med større afstand imellem udbudspunkterne. Dog med undtagelse af Nærum bymidte og bydelscentret Nærumvænge Torv, hvor der er kort afstand i mellem. Lokalcentrene i Gammel Holte, Trørød og Skodsborg samt bydelscentret i Vedbæk ligger mere afgrænsede i forhold til hinanden og vurderes i høj grad at betjene et lokalt opland.

Det er vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker eller en udvikling af et eksisterende bydelscenter eller lokalcenter for at sikre bymidternes udviklingsmuligheder på længere sigt.

Tabel 1.1 viser de gældende rammer for centerstrukturen i kommunen.

Der er 31 butikker i Rudersdal kommune, der ikke ligger indenfor de centerafgrænsede områder og derfor ikke indgår i opgørelserne.

Tabel 1.1 Centerstruktur og nuværende maksimale rammer i Rudersdal kommune

Rudersdal kommune	Max. bruttoareal	Max. butiksstørrelse dagligvarer	Max. butiksstørrelse udvalgsvarer	Max. butiksstørrelse pladskrævende
Bymidte				
Birkerød	25.000	3.500	2.000	
Holte	20.000	3.500	2.000	
Nærum	15.000	3.500	2.000	
Bydelcenter				
Vedbæk Stationsvej	5.000	2.000	500	
Vasevejcentret i Bistrup	5.000	2.000	500	
Nærumvænge Torv	5.000	3.500	500	
Lokalcenter				
Lupinkrogen	3.000	1.000	500	
Nørrevang	3.000	1.000	500	
Kajerødbrøen	3.000	1.000	500	
Bistrupvej/Birkerød Parkvej	3.000	1.000	500	
Søllerød Park	3.000	1.000	500	
Malmbergsvej	3.000	1.000	500	
Trørød Center	3.000	1.000	500	
Skodsborgvej Strandvej/ Skodsborgvej	3.000	1.000	500	
Særlig pladskrævende				
Birkerød Kongevej	25.000			5.000
Nærum Hovedgade	10.000			5.000

Bymidterne i Rudersdal kommune 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 anbefaling, at den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i de tre bymidter (Birkerød, Holte og Nærum) sættes op til 5.000 m², hvilket vil give en større fleksibilitet. Derudover anbefales det, at den maksimale butiksstørrelse til udvalgsvarebutikker på 2.000 m² bevares i alle tre bymidter.

I bydelscentrene bør de maksimale butiksstørrelser for både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker bevares for at sikre, at bydelscentrene ikke konkurrerer med bymidterne.

Flere af de nuværende dagligvarebutikker i lokalcentrene er i dag relativt små. Såfremt man ønsker at opretholde de eksisterende lokalcentre med en lokalforsyning, bør disse have mulighed for at kunne udvide og blive mere tidssvarende.

Det er ICP's anbefaling, at det maksimale bruttoareal for dagligvarebutikker i lokalcentre bør hæves til 1.200 m² i Rudersdal kommune, under forudsætning af at der er et tilstrækkeligt stort lokalt kundeunderlag og at de indbyrdes forhold mellem centrene ikke bringes ud af balance.

Der er i dag 3 lokalcentre i Birkerødområdet, der ligger relativt tæt på bymidten, Ved en revision af centrestrukturen ville det være naturligt at nedlægge alle 3 lokalcentre med henblik på at understøtte Birkerød bymidtes udvikling.

De nuværende maksimale rammer for størrelsen af udvalgsvarerbutikker i lokalcentre bør fastholdes.

Etablering af enkeltstående dagligvarebutikker udenfor centerstrukturen bør være en nøje afvejning og vurdering af konsekvenserne i den enkelte placering, da en overetablering af enkeltstående butikker kan få negative konsekvenser for den øvrige centerstruktur.

Som udgangspunkt bør fremtidige dagligvarebutikker alene tillades inden for gældende centerstruktur i kommunen, men der kan være specielle forhold eller grunde til, at enkelte butikker placeres udenfor strukturen. Det kunne for eksempel være i forbindelse med etablering af et nyt boligområde, hvor der er relativ lang afstand til eksisterende dagligvarebutikker.

Der kan være geografiske forhindringer som gennemskærende veje, lukkede vejssystemer, jernbaneskiner, afskærende natur som søer og åer, der begrænser de lokale oplande for strukturen og dermed adgangen til butiksnettet.

En enkeltstående butik skal have et afgrænset lokalt kundegrundlag og skal forbedre indkøbsmulighederne i lokalområdet. Størrelsen på butikken afhænger af størrelsen på kundegrundlaget, da butikken ifølge planloven ikke må være så stor, at butikken reelt får mere end en lokal effekt.

Omvendt er det vigtigt, at den enkeltstående butik fremstår som et reelt alternativ for de lokale forbrugere, og derved har en størrelse, der matcher de øvrige dagligvarebutikker. De seneste års udvikling viser en tendens til færre, men større dagligvarebutikker. Nyopførte dagligvarebutikker etablerer sig generelt med en størrelse, der ligger tæt på planlovens grænse på 1.200 m².

- **Bymidterne:**
 - hæv den maksimale størrelse for dagligvarebutikker til 5.000 m² og bevar den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker på 2.000 m² i alle tre bymidter.
- **Bydelscentrene:**
 - bevar de maksimale butiksstørrelser for både dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne
- **Lokalcentrene:**
 - hæv den maksimale størrelse for dagligvarebutikker til 1.200 m² og fasthold de maksimale rammer for udvalgsvarebutikkerne
- Nye dagligvarebutikker bør kun etableres, hvis der er tilstrækkeligt opland og det ikke får væsentlige konsekvenser for bymidterne

Fremtidige arealbehov i Rudersdal kommune

Det fremtidige 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 Rudersdal kommune forventes befolkningstallet i perioden 2019 til 2032 at vokse 2 %, hvilket svarer til ca. 1.200 personer.*
- *Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2033 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2033. Dagligvareforbruget forventes således at stige 5 %, mens udvalgsvareforbruget stiger 20 % frem til 2032 i kommunen.*
- *E-handelen forventes at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvareforbruget i 2033. Den fortsatte koncentrationstendens mod de større udbudspunkter vurderes at betyde, at bymidterne i Rudersdal får en marginal øget betydning i lokalområdet, men at Lyngby og Hillerød vil få en væsentlig øget betydning.*

Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

Generelt ligger arealbelastningen for dagligvarer på et normalt niveau i Rudersdal kommune, når man tager butikssammensætningen i betragtning.

Arealbelastningen for udvalgsvarer ligger på et lavt niveau for Rudersdal kommune som helhed.

Table 1.3 viser restrummeligheden i centerstrukturen i Rudersdal kommune. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktiske bruttoareal i 2020.

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

Table 1.3 Restrummelighed til detailhandel i Rudersdal kommune

Rudersdal kommune	Maksimale bruttoareal	Bruttoareal 2020*	Restrummelighed**
Bymidte			
Birkerød	25.000	15.700	9.300
Holte	20.000	9.700	10.300
Nærum	15.000	3.200	11.800
Bydelcenter			
Vedbæk Stationsvej	5.000	2.500	2.500
Vasevejcentret i Bistrup	5.000	3.600	1.400
Nærumvænge Torv	5.000	5.000	0
Lokalcenter			
Lupinkrogen	3.000	500	2.500
Nørrevang	3.000	1.000	2.000
Kajerødbrøen	3.000	100	2.900
Bistrupvej/Birkerød Parkvej	3.000	1.000	2.000
Søllerød Park	3.000	1.500	1.500
Malmbergsvej	3.000	1.300	1.700
Trørød Center	3.000	2.000	1.000
Skodsborgvej Strandvej/Skodsborgvej	3.000	100	2.900
Særlig pladskrævende			
Birkerød Kongevej	25.000	22.100	2.900
Nærum Hovedgade	10.000	7.500	2.500

*Totalt 2020, excl. planlagte muligheder og byggeri under opførelse

**Forskel mellem det maksimale bruttoareal og bruttoarealet i 2020

ICP vurderer, at alle tre bymidter har en passende restrummelighed, således at der ikke på nuværende tidspunkt er behov for yderligere udlæg.

I bydelscentret Nærumvænge Torv benyttes den udlagte ramme til detailhandel bruttoareal på 5.000 m² maximalt. Der anbefales ikke yderligere udlæg med henblik på en videreudvikling af bydelscentret, da det vil udfordre strukturen i forhold til bymidten.

Endelig vurderes, at der er behov for yderligere arealudlæg i den eksisterende ramme til butikker med særlig pladskrævende varegrupper ved Birkerød Kongevej. Der ligger en stor koncentration af bilforhandlere i området og det anbefales fortsat at koncentrere butikkerne med særlig pladskrævende varer.

ICP vurderer, at den nuværende restrummelighed på 2.900 m² ikke giver nok fleksibilitet og der bør udlægges yderligere 5.000 m² til butikker med særlig pladskrævende varer.

- **Bymidterne:**
 - restrummenligheden er passende i alle tre bymidter.
- **Bydelscentrene:**
 - ingen yderligere udlæg i bydelscentrene.
- **Områder til særlig pladskrævende butikker:**
 - der bør udlægges yderligere 5.000 m² til butikker med særlig pladskrævende varer ved Birkerød Kongevej.

Anbefalinger for bymidterne

Fremtidens bymidter, heriblandt bymidterne i Rudersdal kommune, må indstille sig på, at der generelt 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 af den øgede koncentration i færre udbudspunkter.

Samtidig sker der både i detailhandelen og indenfor servicefunktionerne en professionalisering, koncentration og konceptualisering, hvilket stiller skærpede krav til bymidten. Placeringen og synligheden af butikkerne får 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 bymidternes kvaliteter udnyttes – et attraktivt bymiljø, der byder på spændende shopping, service og oplevelser.

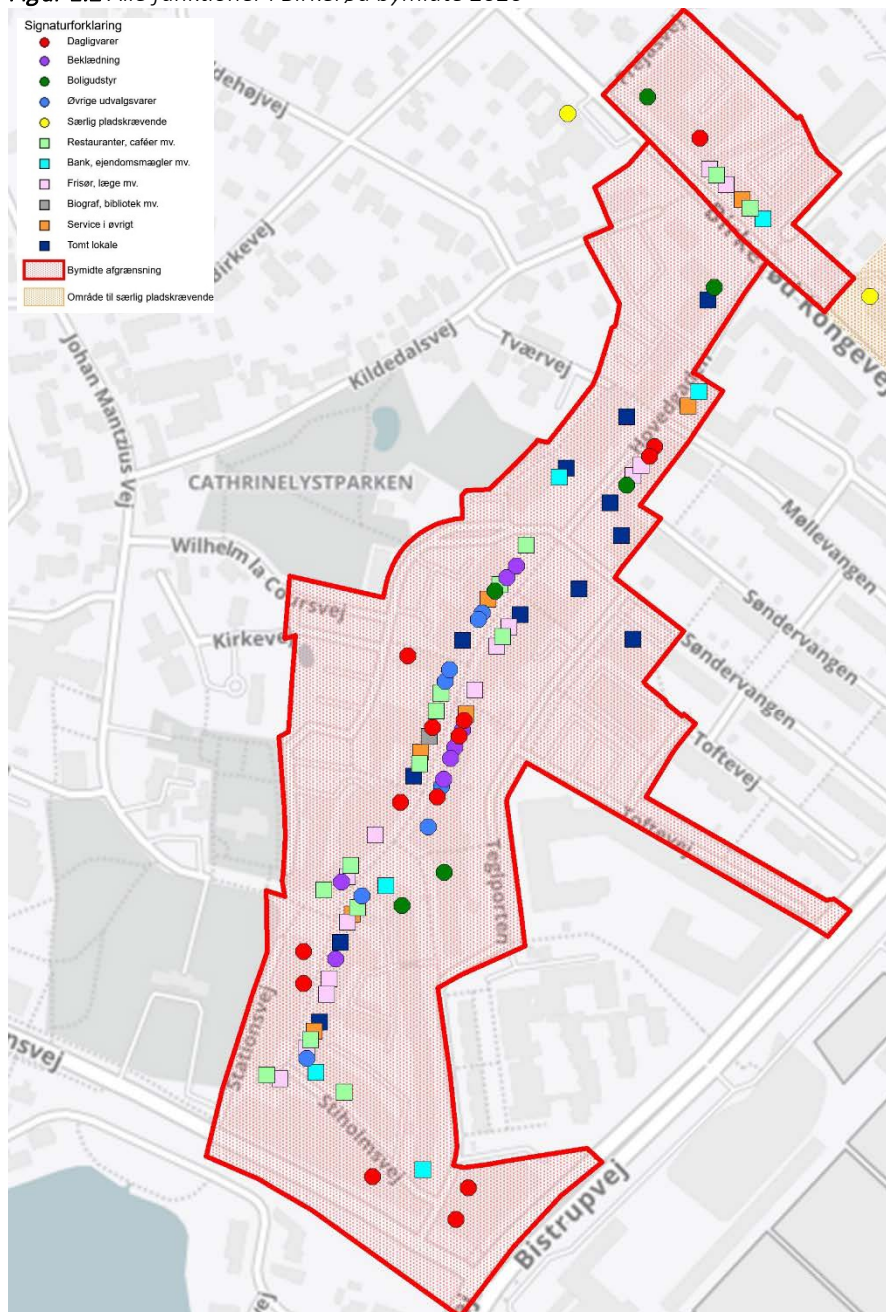
I nedenstående gennemgås ICP's anbefalinger for de tre bymidter Birkerød, Holte og Nærum.



Birkerød bymidte

Birkerød bymidte er det største indkøbssted i den vestlige del af Rudersdal kommune og skal kunne tilbyde et varieret udbud af udvalgsvarer og dagligvarer, som så vidt muligt kan imødekomme borgernes behov også i fremtiden.

Figur 1.2 Alle funktioner i Birkerød bymidte 2020



Antal butikker i alt	36 butikker, heraf 22 udvalgsvarebutikker (61 %)
Bruttoareal i alt	15.700 m ² , heraf 46 % udvalgsvarer (7.300 m ²)
Omsætning i alt	382 mio. kr., heraf er 28 % udvalgsvareomsætning (108 mio. kr.)
Antal kundeorienterede servicefunktioner	43 funktioner, heraf 35 % spisesteder

Dagligvarebutikkerne

Der er et pænt udvalg af dagligvarebutikker i Birkerød bymidte med en kombination af varehus (Føtex), supermarked (Irma) og discountbutikker (Netto og Aldi) samt enkelte specialbutikker.

Det er meget positivt for bylivet i Birkerød, at der ligger en række store og attraktive dagligvarebutikker i bymidten. Store dagligvarebutikker kan være med til at sikre, at forbrugerne kommer ind til bymidten og er med til at skabe kundestrøm til de øvrige butikker, da dagligvareindkøb ofte kombineres med køb af udvalgsvarer.

Der er et mindre udbud af dagligvarespecialbutikker, men der er f.eks. ingen slagter, ostehandler og vinhandler.

Derudover er der planer om etablering af discountbutikken Lidl ved en placering på Hovedgaden 2.

Udvalgswarebutikkerne

Udvalgswarebutikkerne i Birkerød bymidte er forholdsvis små og der er et begrænset udvalg. Således er der brancher, der ikke er til stede f.eks. sko, tasker, foto, hårde hvidevarer og radio/tv.

Antallet af udvalgswarebutikker er faldet fra 30 i 2011 til 22 butikker i 2020. Det er især antallet af beklædningsbutikker, der er faldet. Således var der 13 beklædningsbutikker i 2011 og i 2020 kun 8 butikker.

Derudover er der flere brancher, som er repræsenteret i bymidten med én enkelt butik indenfor branchen. Der er generelt få butikker indenfor hver branche, hvilket gør bymidten sårbar, hvis en butik lukker.

Flere kædekoncepter er lukket i bymidten bl.a. Punkt1, Skoringen, Tøj & Sko, Louis Nielsen, BR, Bang & Olufsen og Photocare. Omvendt er der åbnet en række genbrugsbutikker.

Udviklingen i Birkerød med færre udvalgswarebutikker følger den generelle udvikling, hvor antallet af butikker indenfor en lang række brancher er faldet markant. Derudover er der sket en koncentrations-tendens mod større byer indenfor især beklædningsbranchen, hvilket også påvirker udviklingen i Birkerød bymidte.

De behovsorienterede servicefunktioner

De behovsorienterede servicefunktioner tilfører stor synergi til detailhandelen, da de er med til at skabe kundestrøm og kan skabe tilknytning til bymidten.

I Birkerød bymidte ligger 43 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 54 % af det samlede antal funktioner i bymidten. Der er sket ændringer i sammensætningen af servicefunktioner. Der er kommet flere attraktive restauranter og caféer i bymidten, som i dag udgør 35 % af de kundeorienterede servicefunktioner. Omvendt er der ingen pengeinstitutter tilbage i bymidten.

Generelt ligger de kundeorienterede servicefunktioner koncentreret i Birkerød bymidte og i en mindre koncentration på Birkerød Kongevej.

Rammevilkår

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.

Med den generelle oprustning i Kgs. Lyngby, i Farum og i den centrale del af Københavnsområdet bør Birkerød bymidte fokusere på at være det lokale alternativ, hvor mennesker mødes.

Flere butikker - gerne kombinationsbutikker

For at sikre, at der stadig er et bredt vareudvalg i Birkerød, kan man f.eks. arbejde med at etablere kombinationsbutikker, hvor flere brancher kombineres. Der er allerede en række gode eksempler på kombinationsbutikker i Birkerød bymidte f.eks. boghandel med legetøj, beklædningsbutik med hudplejeklinik, som udvider med café, bagerbutik og café.

Andre kombinationer kunne f.eks. være en frisør/hudpleje klinik med salg af små møbler og interiør.



Caféer inkluderes i højere grad i butikken både for at få kunderne til at blive længere og give en anden oplevelse. I f.eks. boghandlere kan bøgerne læses, imens kaffen nydes.

Det kan også være dele-butikker, hvor to eller flere går sammen om at åbne butik f.eks. keramik og tøj eller små værksteder med salg af f.eks. smykker.

Der er flere brancher, som helt eller delvis mangler i bymidten f.eks. slagter, vinhandler, ostebutik, helsekost, boligtekstiler, boliginteriør, sko, lædervarer.

Tomme butikker

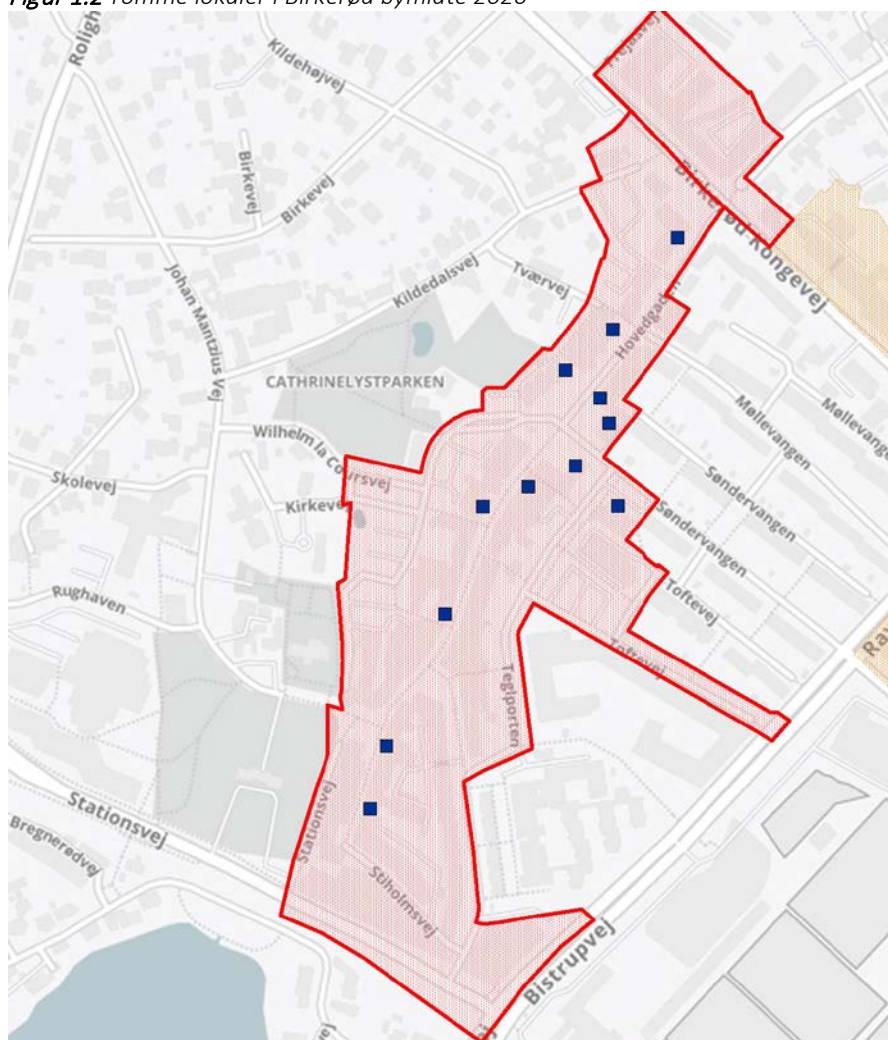
Alle tomme butikslokaler i bymidten i stueplan er registreret uanset deres tidligere funktion, således skelnes ikke mellem tomme lokaler, hvor der tidligere har ligget butikker og dem hvor der har ligget kundeorienterede servicefunktioner.

I Birkerød bymidte ligger der 12 tomme lokaler, heraf er flere tidligere banklokaler. Langt de fleste i den nordlige ende af Hovedgaden.

Tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Samtidigt kan tomme butikslokaler virke afskrækkende for såvel kunder som for potentielle lejere. Derfor er det vigtigt at arbejde aktivt med at udfylde tomme lokaler.

Enkelte lokaler i bymidten er midlertidigt tomme og er allerede udlejet, mens andre lokaler har stået tomme i længere tid.

Figur 1.2 Tomme lokaler i Birkerød bymidte 2020



Det kan være hensigtsmæssigt at få koordineret udlejning af tomme lokaler samt være på forkant med generationsskifte og kommende tomme lokaler. Der bør søges aktivt efter interessante koncepter til bymidten f.eks. gennem Byforum, som kan arbejde med at tage kontakt til nye lejere, så lokalet ikke skal stå tomt igennem længere tid.

Der er mange udgifter forbundet med at åbne en butik og derfor kan det være svært at komme godt i gang for nye butikker. For at tiltrække nye butikker kan der tages forskellige værktøjer i brug f.eks. gratis husleje i en opstartsperiode/og eller trappeleje, yde håndværkerhjælp fra lokale virksomheder og tilbyde sparringsforløb og rådgivning fra kommunen og Byforum til personer, der ønsker at starte butik op i Birkerød bymidte. Derudover kan det også være en god ide at tilbyde gratis medlemskab af handelsstandsforeningen det første år og gratis annoncer i lokalavisen.

Tomme lejemål kan bruges til Pop-up butikker for iværksættere, der kan teste, om deres koncept holder. Det kan være en lokal iværksætter, der driver netbutik, der går og overvejer at prøve kræfter med en fysisk butik.

Man kan også benytte Pop-up butikker til events, så lokalet bidrager til bylivet og ikke bare står tomt, indtil den rigtige lejer er fundet. Det kan f.eks. være forskellige foreninger, der byder ind med indhold.

Det kan også være en god idé at rykke kundeorienterede servicefunktioner beliggende på 1. sal ned i stueetagen f.eks. læger, tandlæger og andre behandlere. Det er vigtigt, at de kundeorienterede servicefunktioner i gågadeforløbet fortsat afspejler deres beliggenhed og at der i et vist omfang indgår detailhandel eller håndværksmæssig servicevirksomhed.

Det er også en god idé at udarbejde et fælles marketingmateriale omkring Birkerød bymidte, som viser bymidtens potentiale for nye lejere.



Støtte bylivet med behovsorienterede servicefunktioner og offentlige funktioner i øvrigt

Generelt kan man forvente, at butikkerne kommer til at fylde lidt mindre i bymidterne, mens der vil ske en positiv udvikling for caféer, restauranter, fitness og skønhed samt andre servicefunktioner. Derfor kan det i visse tilfælde være en god idé at udfylde tomme lokaler i Birkerød bymidte med

kundeorienterede servicefunktioner. Det er dog vigtigt at sikre, at funktionen er med til at bidrage til bylivet med aktive butiksfacader.

Når nye kundeorienterede servicefunktioner etablerer sig i Birkerød bymidte, stilles der i lokalplanen krav til, at der i et vist omfang indgår detailhandel eller håndværksmæssig servicevirksomhed.

Der er flere gode eksempler på kombination af servicefunktion og butik i bymidten f.eks. at dyrlægeklinikken inkluderer butiksområde med dyrefoder og Penguin Escape Room med salg af brætspil.

Birkerød Bio, som Rudersdal kommune står bag, ligger centralt i bymidten og støtter bylivet optimalt. Derudover har kommunen lagt et genoptræningscenter i Teglporten op ad bymidten, som også er med til at generere kundestrøm til bymidten.

Bibliotek og borgerservice kan være med til at støtte bylivet med daglig trafik. Både borgerservice og biblioteket i Birkerød ligger tæt på bymidten, men ikke centralt i bymidten og støtter dermed ikke bylivet optimalt. Når der planlægges for nye udadvendte offentlige funktioner, bør disse i højere grad etableres i centrale placeringer i bymidten.

Bespising med udeservering

Udeservering ved caféer og restauranter bidrager til en hyggelig stemning i gågaden og har stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Caféer og kaffebarer er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt.

Der er flere gode eksempler på attraktive spisesteder og caféer i Birkerød bymidte, som benytter udeservering. Det er vigtigt, at der er gode muligheder for at bruge byrummet til udeservering.



Koncentrer detailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner

Det er vigtigt også i fremtiden at koncentrere bymidten mest muligt, så butikkerne og de kundeorienterede servicefunktioner understøtter hinanden og opfattes som et fælles udbudspunkt. Det er vigtigt, at funktionerne bliver samlet så meget som muligt, så der ikke er afbræk i bybilledet med døde facader.

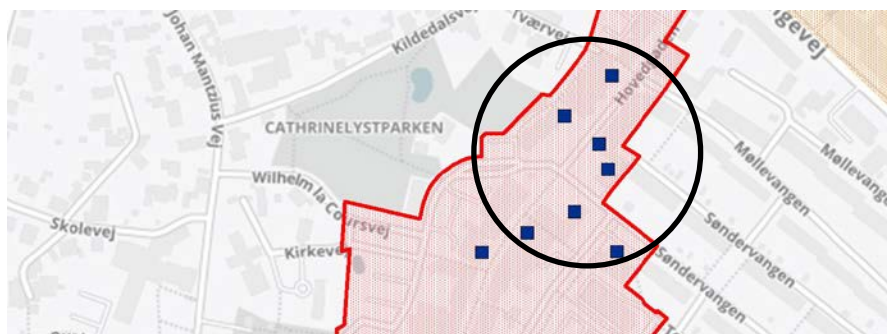
Butikkerne i Birkerød bymidte ligger relativt koncentreret omkring Stiholmsvej og Hovedgaden, hvor der er gågade op til Søndervangen. Nord for Søndervangen ligger butikkerne mere spredt, idet der er afbræk med boliger og forholdsvis døde facader ned til Birkerød Kongevej, hvor bl.a. Jysk og Aldi ligger. Butikkerne ved Birkerød Kongevej støtter ikke nævneværdigt den centrale bymidte.

Når man kører på Birkerød Kongevej, er den centrale bymidte ikke synlig og man fornemmer ikke, at man kører rundt om et bycenter.

Ved Hovedgaden 2 ud mod Kongevejen er der planer om etablering af en Lidl på 1.250 m² med 800 m² boliger og parkering. Projektet vil skabe større synlighed af bymidten fra Birkerød Kongevej. Forløbet op til den centrale bymidte er dog ikke inviterende, hvorfor der bør arbejdes aktivt på at skabe en bedre visuel sammenhæng med den centrale bymidte f.eks. med skiltning, kunst og beplantning.

Yderligere placeringer af butikker ved Birkerød Kongevej vurderes ikke at være til gavn for butikkerne i gågaden, da det har en begrænset effekt på kundestrømmen til gågaden. Eventuelle nye butikker bør i stedet søges placeret i mere centrale lokaliseringer, så de støtter og er med til at fastholde de eksisterende butikker i gågaden optimalt.

Langt de fleste butiklokaler i Birkerød bymidte er relativt små. Såfremt der efterspørges større lokaler i bymidten, kan Rudersdal kommune være med til at yde hjælp med processen med sammenlægning af lokaler. Rudersdal kommune kan f.eks. facilitere samarbejdet mellem forskellige aktører, da det kan være komplekst at ændre på ejendomsstrukturen gennem sammenlægning både i forhold til ejerstruktur, finansiering og bygningsreglementer. Man kan f.eks. undersøge mulighederne for at etablere store butikker i området omkring Hovedgaden og Søndervangen.



Udviklingen peger i en retning med færre butikker, hvorfor det er ICP's vurdering, at det vil blive svært at få etableret butikker på strækningen af

Hovedgaden fra Birkerød Kongevej op til gågadeforløbet, som vil synliggøre bymidten og derfor bør koncentrationen være det primære fokus. Der kan arbejdes med at gøre bymidten mere synlig ved at give strækningen en mere bymæssig karakter.

Butikkernes fordele bør fremhæves – styrk oplevelsen i butikken

Detailhandelsomsætningen i Birkerød bymidte vil også i fremtiden 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, f.eks. at kunderne kan få varen med det samme og ikke mindst den personlige 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.

Det er vigtigt at der fortsat investeres i butikkerne og der sker fornyelse. Spændende butiksvinduer er en måde at tiltrække kundernes opmærksomhed og øge kundeoplevelsen. Det kan f.eks. være en butik, som udstiller en lokal kunstner som en del af et fornyende vinduesdisplay.



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

Der kan regelmæssigt arrangeres inspirationsmøder og laves et fælles idékatalog, hvor butikkerne byder ind med idéer og inspiration til hinanden

om, hvordan der kan skabes oplevelser i butikkerne.

Rudersdal kommune har lavet en række særlige erhvervstiltag målrettet detailhandelen, hvor der ydes professionel sparring til at optimere butikkerne og driften. Det sker ved bl.a. at arrangere gåture med henblik på at skabe fokus på butikkernes facader, hvor der stilles fagkompetencer inden for området til rådighed. Butikkerne tilbydes gratis 1:1 sparring.

Styrke andre oplevelser i bymidten

Der vil fortsat være krav om, at der skal være oplevelser i bymidtens offentlige rum. Der kan arbejdes med at skabe forskellige byrum, der inviterer til forskellige aktiviteter f.eks. opholds-, aktivitets-, bespisnings- og underholdningsområder.

I Birkerød har man i gågaden opsat 7 nye aktivitets funktioner rundt i gadeforløbet, som skaber nye muligheder for både leg og ophold.

Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel fodboldturnering, foodtrucks, loppemarked, grønttorv, skøjtebane og koncerter samt flere permanente aktiviteter som kulturoplevelser (museer, teater og biograf), bibliotek og borgerservice hører til i bymidten.

Birkerød bymidte arrangerer bl.a. forskellige events med koncerter og teater. Derudover har bymidten haft stor succes med Birkerød Torvedage i flere år, der drives af en selvstændig forening i tæt samarbejde med Birkerød Byforum og med hjælp fra Rudersdal Kommune.

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

Biblioteket kan også deltage aktivt i bylivet og flytte aktiviteter ud i bymidten f.eks. i form af undervisning, højtlesning og events på torvet om sommeren.



Parkering og tilgængelighed

Det er vigtigt, at Rudersdal Kommune også i fremtiden tager højde for, at der generelt vil være et behov for parkeringspladser og ikke mindst, at tilgængelighed og gode parkeringsforhold vil blive vigtige konkurrenceparametre i fremtiden.

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt og ej heller afstand fra parkering til bymiljøet og oplevelserne.

Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader.

I og omkring Birkerød by ligger der over 700 gratis parkeringspladser, primært langs Teglporten i den nordlige ende og i området ved Vilhelm la Cours Vej og i parkeringsarealerne ved og under Føtex og Irma. Derudover er der etableret 2 mindre parkeringsanlæg med korttidsparkering ved henholdsvis Torvepladsen og Pengetorvet.

Når kunderne parkerer ved Teglporten, vender byen bagsiden til, hvorfor det kan være en god ide at arbejde med passagerne til bymidten og gøre dem mere interessante.

Derudover er effektive trafikårer også vigtigt, således at bymidten er let tilgængelig og at trafikken nemt kan afvikles i og omkring bymidten, hvilket kan være et godt konkurrenceparameter i forhold til større byer såsom Kgs. Lyngby, som kan være svært trafikalt tilgængelig.

Forpligtende samarbejde

For at styrke detailhandelen i Birkerød bymidte bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører, herunder detailhandlere, ejendomsbesiddere, interesseorganisationer, andre erhvervsdrivende, frivillige organisationer og Rudersdal Kommune aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse opgaverne i bymidten.

Et forpligtende samarbejde kan være med til at sikre, at gode idéer følges til dørs og er med til at sikre, at Birkerød forbliver et attraktivt sted at bo og drive virksomhed.

Ejendomsbesidderne skal i høj grad være aktive medspillere i udviklingen af bymidten – også økonomisk, ligesom større markedsføringstiltag og events skal koordineres. Det er ikke kun vigtigt, at der investeres inde i butikkerne, det er også vigtigt, at ejendomssejerne investerer i bygningerne, så de tager sig godt ud og ikke går i forfald.

Et sådant samarbejde er til dels etableret i form af Birkerød Byforum.

Citymanager - citychef

En del byer har en ansat citymanager. Citymanagerens opgaver kan være at hjælpe bymidtens aktører med markedsføring og events. Der kan også være tale om mere individuel, forretningsorienteret rådgivning f.eks. i forbindelse med generationsskifte. Citymanageren kan også bistå med udlejningen af tomme lokaler ved at kontakte potentielle lejere etc.

En citymanager kan være med til at sikre at bymidterne i Rudersdal kommune hele tiden udvikler sig og markerer sig overfor forbrugerne i

oplandet. Citymanageren kan være med til at skabe et bredt samarbejde mellem forskellige interessenter i byerne og på tværs af byerne.

Flere boliger i bymidten

Flere boliger tæt på bymidten vil også være med til at understøtte butikkernes omsætningsmuligheder. Derudover skaber det liv i bymidten og kan danne grundlag for mere caféliv og restauranter. Der forelægger allerede en plan for byfortætning i Birkerød i og omkring stationen.

Lokal identitet og positiv omtale

Birkerød bymidte bør arbejde på at styrke den lokale identitet og fortælle de positive historier fra detailhandelen, både overfor borgerne i kommunen, men også overfor potentielle lejere. Det er vigtigt, at detailhandelen tales op og ikke kun har fokus på tomme lokaler, når bymidten omtales. Derudover er der planer om etablering af boliger i forbindelse med projektet med etablering af Lidl ved Hovedgade 2.

Digitale muligheder

Selvom de fysiske butikker fortsat spiller en stor rolle i inspirationsfasen, når der skal shoppes, viser undersøgelser, at de digitale kanaler er en dominerende inspirationskilde på tværs af brancher. En stor andel af kunderne, der søger inspiration online, køber fortsat varer i de fysiske butikker. Dermed er det vigtigt, at butikkerne er til stede online og er opmærksomme på de muligheder, der er for markedsføring på f.eks. Facebook og Instagram. Digitale kanaler kan bruges til dialog med kunderne og salg fremstød - her f.eks. Birkerød Fiskehus et godt eksempel på en butik, som aktivt benytter Facebook.

Det kan være en god idé at arrangere inspirationsmøder for butikkerne, så de kommer godt i gang.

E-handel

ICP har vurderer at e-handel i 2019 udgjorde 2-3 % af dagligvareforbruget og 22-23 % af udvalgsvarerforbruget. Det forventes, at corona-krisen har sat yderligere skub i denne udvikling.

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 og dermed supplere omsætningen i den fysiske butik.

Der kan laves løsninger med fælles e-handelsportal for byen. Flere byer har benyttet sig af fælles e-handelsportaler og haft succes med det under corona-krisen bl.a. Hillerød, Grenå og Køge. I alt 45 handelsbyer har under corona-krisen tilsluttet sig en fælles e-handels platform.

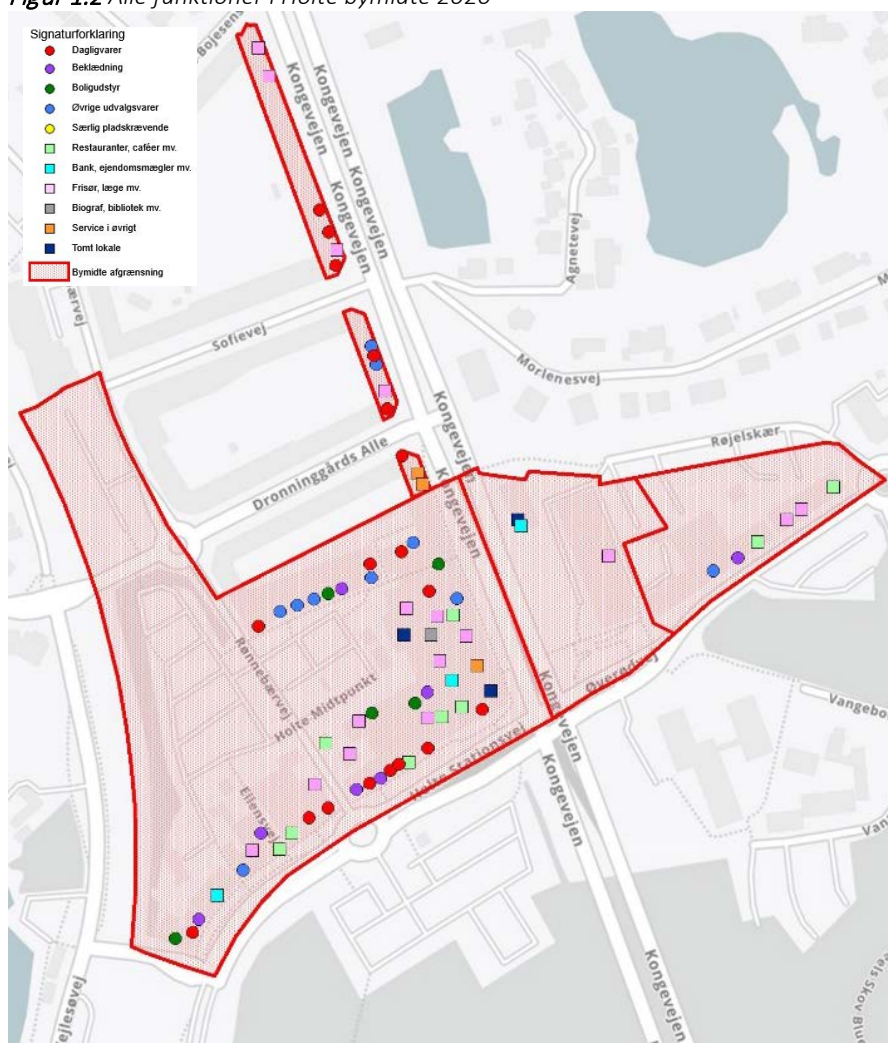
Derudover kan pakkepost fra e-handelsbutikkerne skabe kundestrøm til detailhandelen ved at placere afhentning centralt i bymidten.

Holte bymidte

Holte bymidte er det største indkøbssted i den midterste del af Rudersdal kommune, og skal kunne tilbyde et varieret udbud af udvalgsvarer og dagligvarer, som så vidt muligt kan imødekomme borgernes behov også i fremtiden.

Detailhandelen i Holte bymidte er primært koncentreret i og omkring Holte Midtpunkt.

Figur 1.2 Alle funktioner i Holte bymidte 2020



Antal butikker i alt	40 butikker, heraf 22 udvalgswarebutikker (55 %)
Bruttoareal i alt	9.700 m ² , heraf 29 % udvalgsvarer (2.800 m ²)
Omsætning i alt	419 mio. kr., heraf er 26 % udvalgswareomsætning (109 mio. kr.)
Antal kundeorienterede servicefunktioner	36 funktioner, heraf 25 % spisesteder

Dagligvarebutikkerne

Der er et godt udvalg af dagligvarebutikker i Holte bymidte med en kombination af varehuset Kvickly og supermarkedet Irma beliggende i Holte Midtpunkt og discountbutikken Netto på Holte Stationsvej.

Derudover ligger der et pænt udvalg af attraktive dagligvare-specialbutikker på Holte Stationsvej og Kongevejen i form af blomsterbutikker, slagter, ostehandler, vinhandler, chokoladebutik og bagere.



Udvalgswarebutikkerne

Holte bymidte har en række attraktive udvalgswarebutikker, især en række kuraterede beklædningsbutikker på Holte Stationsvej.

Derudover har Holte bymidte enkelte nichebutikker, som har et større opland bl.a. Holte Model Hobby og Naturgalleriet.

Der er væsentlig færre udvalgswarebutikker i bymidten. Antallet af udvalgswarebutikker er faldet fra 31 butikker i 2011 til 22 butikker i 2020. Mange af de lukkede udvalgswarebutikker lå i Holte Midtpunkt. Det betyder dog ikke, at bymidten er præget af stor tomgang. Der er registreret 3 tomme lejemål i Holte bymidte, heraf to i Holte Midtpunkt.

De behovsorienterede servicefunktioner

Der er i Holte bymidte kommet et stort antal kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Her ligger et godt udvalg af attraktive spisesteder – både caféer, restauranter og takeaway steder. Der er også flere frisører og anden skønhed/sundhed mv.



Der ligger samlet set 36 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 47 % af det samlede antal funktioner i bymidten.

Således følger Holte bymidte den generelle udviklingstendens, som ses på landsplan med færre butikker og et stigende antal kundeorienterede servicefunktioner i bymidten.

Fremtidens Holte

Der foreligger en helhedsplan for Holte bymidte om, hvordan man kan udvikle fremtidens Holte. Det er ICP's vurdering, at mange af forslagene vil bidrage positivt til detailhandelen og bylivet i Holte.

Der er bl.a. lagt op til et bytorv i arealet bag Holte Midtpunkt, som skal indrettes med plads til leg, markedsdage, udeservering og events. Bytorvet vil ligge centralt i bymidten – væk fra den trafikerede Kongevej. Det vil skabe et attraktivt og spændende bymiljø med nye muligheder for aktiviteter i bymidten.

Området benyttes i dag til parkering og det er vigtigt, at disse parkeringspladser erstattes, da parkering og tilgængelighed har stor betydning for forbrugerne. I helhedsplanen indgår et parkeringshus på det nordvestlige hjørne af det nuværende parkeringsareal op mod baneskrænten.

Det er vigtigt, at parkeringsløsningen er i harmoni med det byliv, man ønsker at etablere i bymidten. Samtidig er det vigtigt, at den fysiske afstand til butikkerne ikke opfattes som stor for forbrugerne. Især de store

dagligvarebutikker understøttes bedst ved en placering tæt på parkeringspladserne. Lang distance til parkeringspladser vil forringe driftsvilkårene for de store dagligvarebutikker, som i høj grad er med til at drive kundestrømmen til området.

I helhedsplanen fremgår også flere boliger og erhverv tæt på bymidten, som vil 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.



Detailhandelen bør fortsat koncentreres i og omkring Holte Midtpunkt og eventuelle nyetableringer af butikker og kundeorienterede servicefunktioner bør ske i tæt forbindelse hertil, ellers vil det kunne svække den centrale bymidte.

Synligheden af butikker og de kundeorienterede servicefunktioner har også stor betydning. I helhedsplanen foreslås det, at Holte Midtpunkts facade mod Kongevejen åbnes op med større transparente glaspartier. Dette vil synliggøre centrets butikker mod de daglige passerede på den stærkt trafikerede Kongevej.

Derudover bør der arbejdes med synligheden af biblioteket, som ligger på 2. sal inde i Holte Midtpunkt. Biblioteket er med til at tilføre værdi til bylivet i form af arrangementer og som et aktivt mødested med f.eks. legestue og der er mange andre aktiviteter, som kan tænkes ind. Der er god skiltning af biblioteket, men der bør arbejdes med synligheden i gadeplan.

Der bør fortsat arbejdes på at skaffe kuraterede butikker til Holte bymidte. Det kan også være butikker kombineret med servicefunktioner f.eks. Yoga studio med salg af tøj og café.

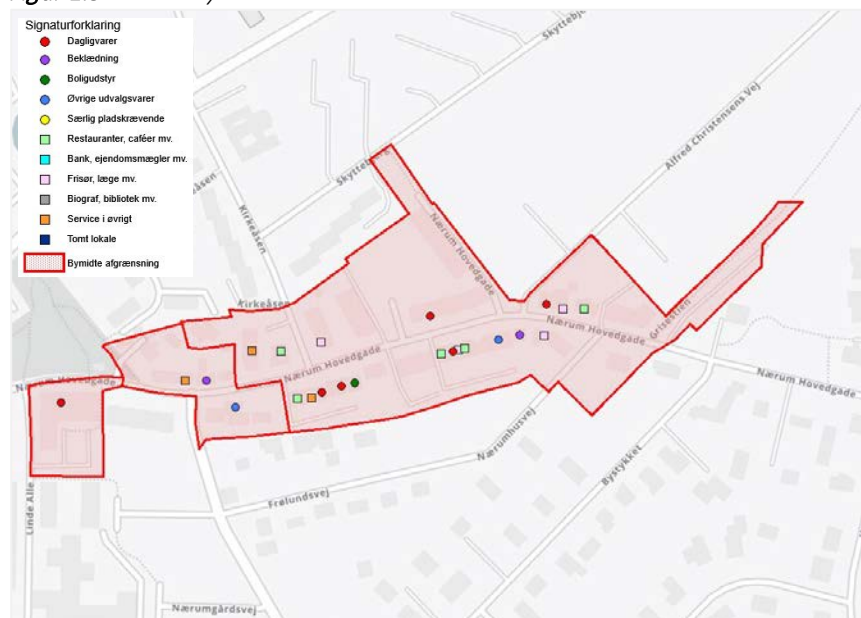
Derudover kan detailhandelen suppleres med andre bytilbud som kulturhus, sundhedstilbud og undervisning mv.

Det er vigtigt, at alle byens interessenter arbejder tæt sammen for at skabe en attraktiv bymidte. En citymanager kan være med til at skabe et tæt fælles samarbejde mellem interessenter i Holte bymidte.

Nærum bymidte

Nærum bymidte fremstår som den svageste af kommunens tre bymidter. Dette skyldes tildels bydelscentret Nærumvænge Torv, som ligger tæt på bymidten og er et stærkt udbudspunkt for især dagligvarer i området.

Figur 1.5 Nærum bymidte



Antal butikker	11 butikker, heraf 5 udvalgswarebutikker (45 %)
Bruttoareal i alt	3.200 m ² , heraf 700 m ² udvalgsvarer
Omsætning i alt	160 mio. kr.
Antal kundeorienterede servicefunktioner	12 funktioner, heraf 42 % spisesteder.

Udbuddet i bymidten forekommer spredt, idet der er afbræk med boliger og ikke aktive facader i butiksrekken.

Bymidten har to store dagligvarebutikker, de to discountbutikker REMA 1000 og Netto. Derudover ligger der enkelte attraktive dagligvarespecialbutikker bl.a. en blomsterhandler, en grønhandler, en bager samt en slikbutik.



I Nærum Hovedgade ligger også nichebutikken Gamefair, som har et større opland.



Foruden butikker ligger der en række kundeorienterede servicefunktioner, som udgør over halvdelen af funktionerne i bymidten. Her ligger bl.a. forskellige spisesteder og frisører.

Nærum Hovedgade er hyggelig og byder på et intimt bymiljø med små grønne byrum med legeplads og træer langs Hovedgaden.



Tilgængeligheden til den lille butikskoncentration er let med bil og der er parkering ved de enkelte funktioner. Nærum Hovedgade fungerer dog ikke som en trafikal hovedåre, modsat Skodsborgvej som Nærumvænge Torv ligger ud til. Derfor vurderes oplandet til bymidten at være forholdsvis lokalt.



Det vurderes, at det vil være svært at udvikle omfanget af butikker i Nærum bymidte især på grund af den korte afstand til Lyngby. Derimod kan det nuværende butikker suppleres med yderligere behovorienterede servicefunktioner såsom frisører, behandlere, læger etc.

Derudover ville det være nærliggende, at biblioteket lå i bymidten og understøttede bylivet.

Bymidten skal være det lokale mødested og en citymanager kan være med til at styrke bymidten med forskellige aktiviteter.



Detailhandelen i Rudersdal kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Rudersdal kommune blive beskrevet.

ICP har i november 2020 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2019, 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 Rudersdal kommune i drift november 2020. Herudover vil der periodevis være enkelte butiksljemål, der er under ombygning eller ændring.

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i Birkerød bymidte, Holte bymidte og Nærum bymidte, ligesom de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne er blevet vurderet.

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. Ligeledes er de kundeorienterede servicefunktioner inddelt i forskellige hovedbranchegrupper (for definition se bilag 2).

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

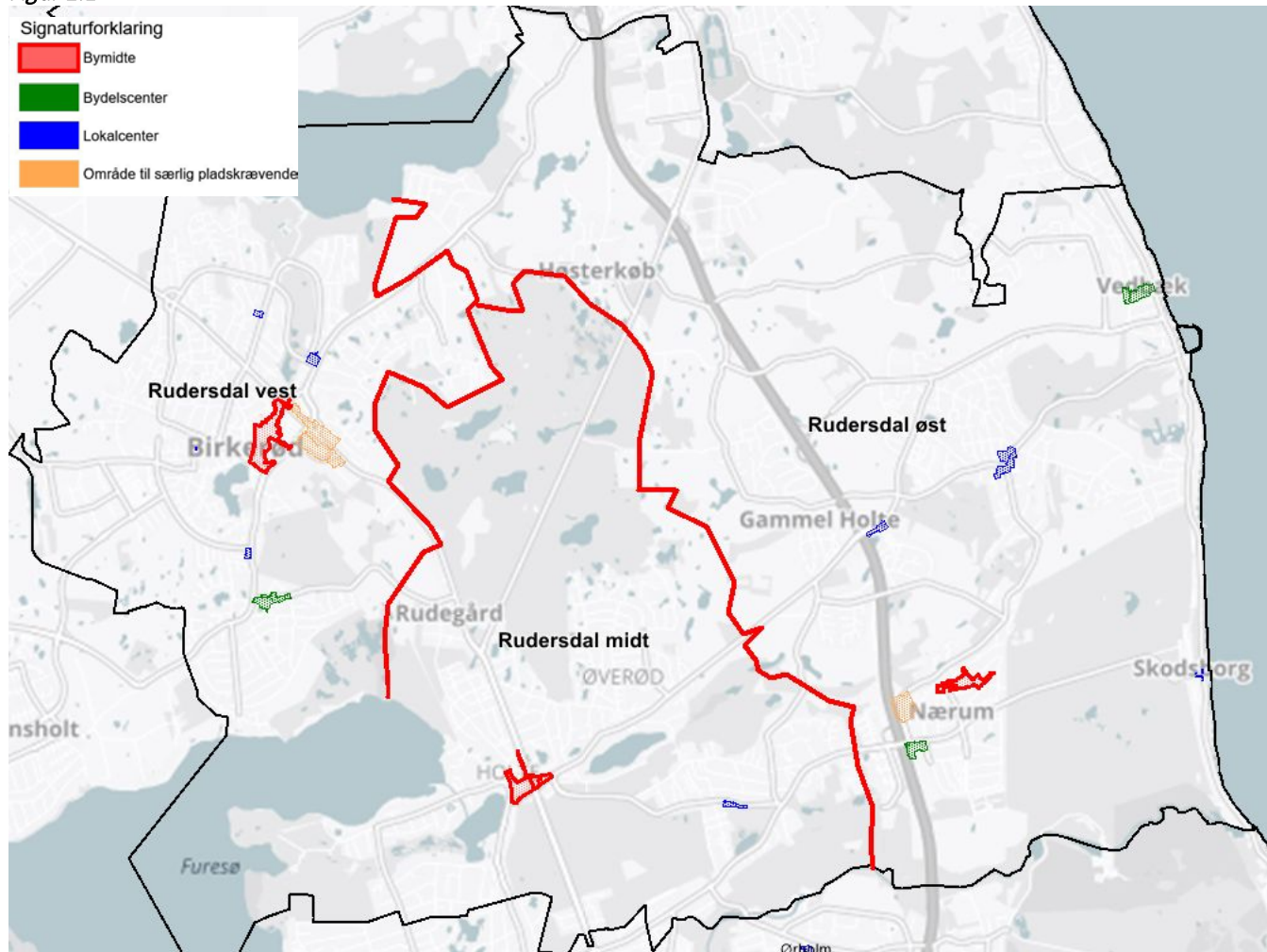
Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særlig pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår 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 Rudersdal kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 3 områder: Vest, Midt og Øst. Derudover er områderne opgjort i henhold til den gældende centerstruktur (se figur 2.1).

Figur 2.1 Områderne i Rudersdal kommune



Antal butikker

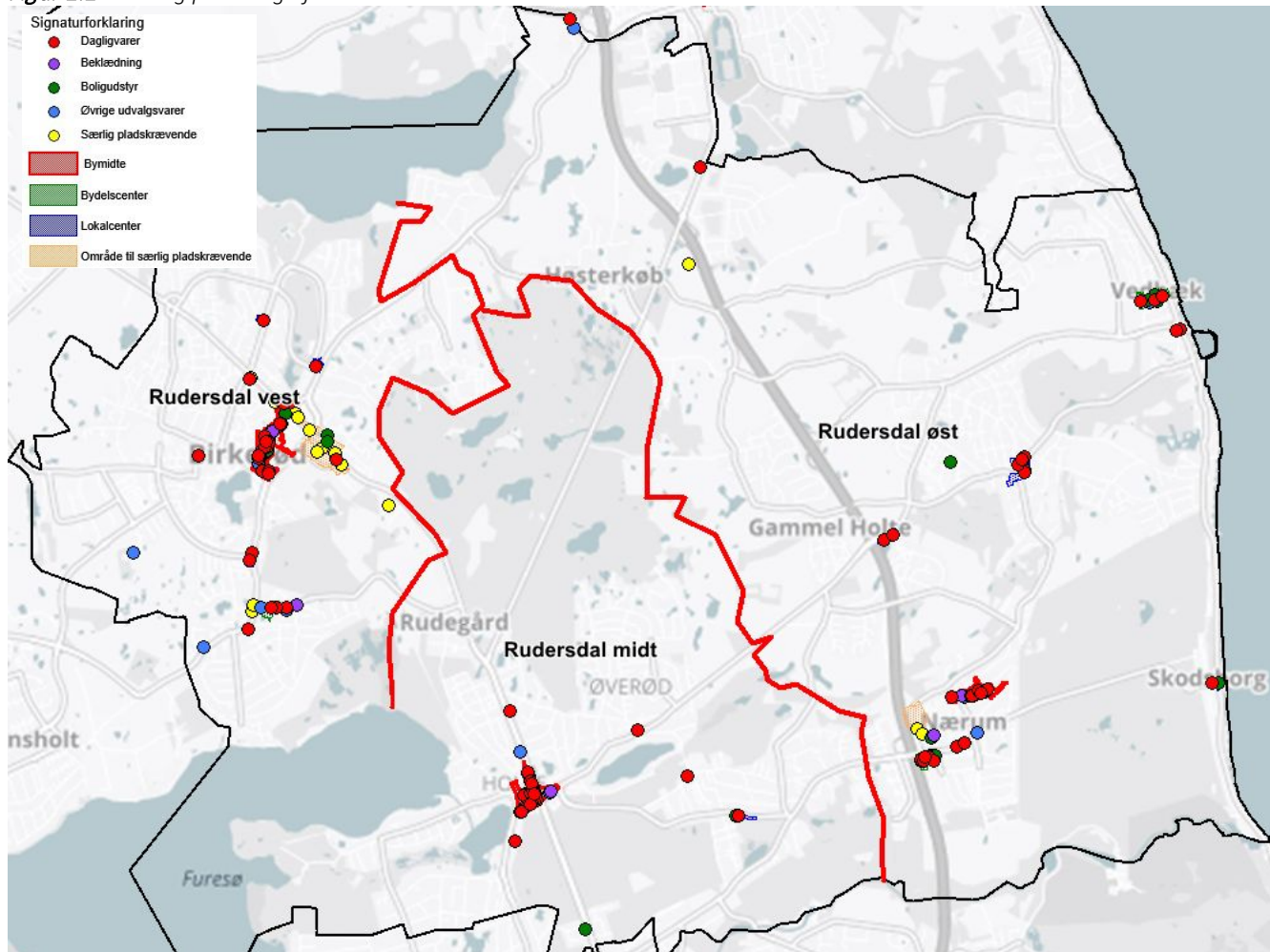
Der er i alt 172 butikker i Rudersdal kommune inkl. 16 butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Dagligvarebutikker udgør 46 % af det samlede antal butikker jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2019 fordelt på brancher og områder

	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆDNING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGSVARER	SÆRLIG PLADSKRÆVE NDE	I ALT
Birkerød bymidte	14	22	8	6	8	0	36
Bistrup bydelscenter	4	3	0	0	3	0	7
Lupinkrogen lokalcenter	2	0	0	0	0	0	2
Kajerødbrøen lokalcenter	1	0	0	0	0	0	1
Nørrevang lokalcenter	1	0	0	0	0	0	1
Bistrupvej lokalcenter	1	0	0	0	0	0	1
Birkerød Kongevej SPV	1	2	0	2	0	9	12
Vest i øvrigt	3	3	1	0	2	4	10
VEST I ALT	27	30	9	8	13	13	70
Holte bymidte	18	22	7	5	10	0	40
Søllerød Park lokalcenter	1	1	0	1	0	0	2
Midt i ø	4	2	0	1	1	0	6
MIDT I ALT	23	25	7	7	11	0	48
Nærum bymidte	6	5	2	1	2	0	11
Nærumvænge Torv bydelcenter	5	6	1	2	3	0	11
Vedbæk bydelcenter	4	4	0	3	1	0	8
Gl. Holte lokalcenter	2	0	0	0	0	0	2
Trørød Center lokalcenter	5	0	0	0	0	0	5
Skodsborg lokalcenter	1	1	0	1	0	0	2
Nærum Hovedgade SPV	0	0	0	0	0	1	1
Øst i øvrigt	6	6	1	3	2	2	14
ØST I ALT	29	22	4	10	8	3	54
KOMMUNEN I ALT	79	77	20	25	32	16	172

Figur 2.2 Antal og placering af butikker i Rudersdal kommune



Rudersdal kommune vest

I den vestlige del af Rudersdal kommune ligger der samlet set 70 butikker inkl. 13 butikker med særlig pladskrævende varer. Det svarer til 41 % af det samlede antal butikker i Rudersdal kommune. Tilsvarende ligger 39 % af udvalgsvarerbutikkerne i den vestlige del af Rudersdal kommune.

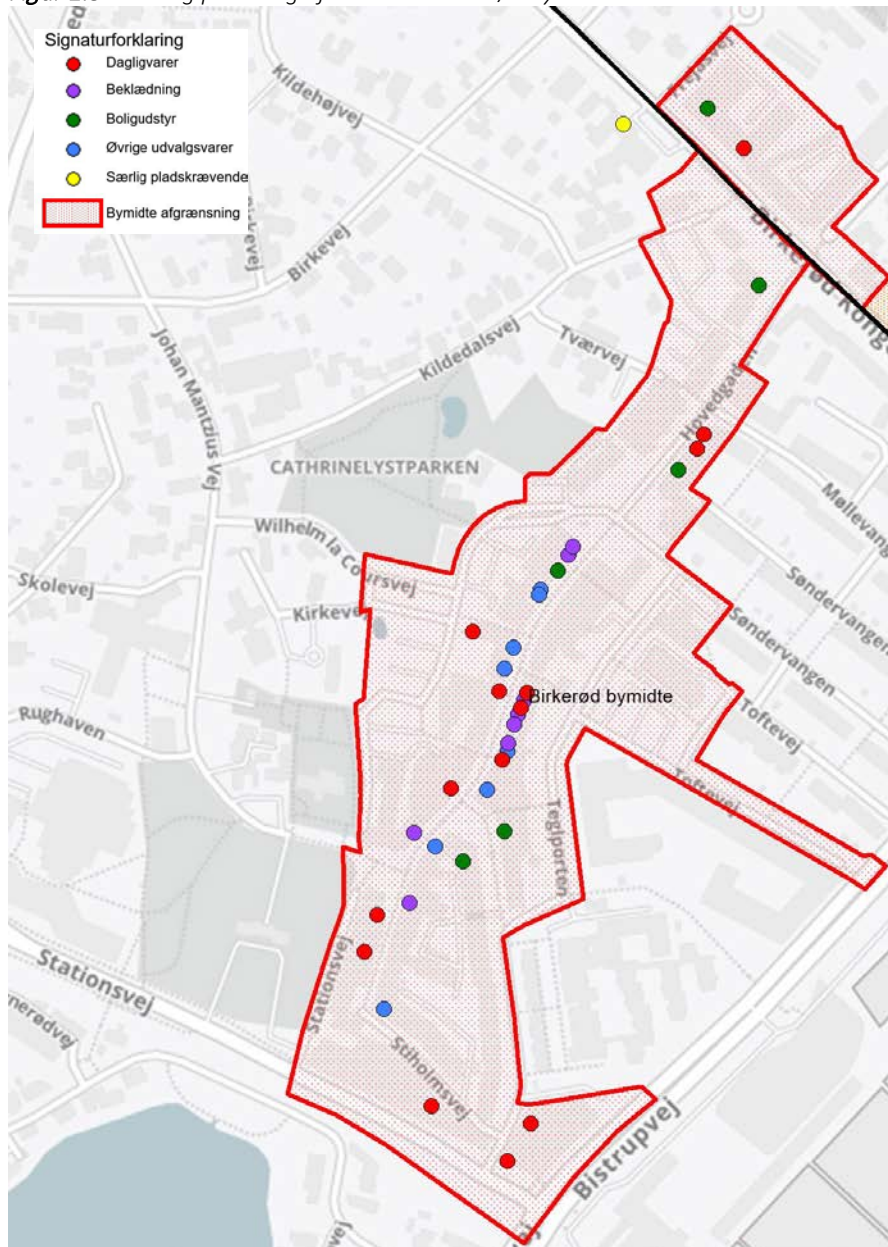
Birkerød bymidte er det største udbudspunkt i den vestlige del af Rudersdal kommune med 36 butikker, hvilket svarer til 21 % af det samlede antal butikker i kommunen.

De største dagligvarebutikker i Birkerød bymidte er varehuset Føtex, supermarkedet Irma og discountbutikkerne Netto og Aldi. Herudover findes der dagligvarespecialbutikker i form af blomsterhandlere, bager, fiskehandler, materialist, apotek, kaffe & te og kiosk.

Birkerød bymidte har 22 udvalgsvarerbutikker, hvilket udgør 29 % af det samlede antal udvalgsvarerbutikker i kommunen.

Butikkerne i Birkerød bymidte ligger primært koncentreret i Hovedgaden, Teglpporten og Stiholmsvej. Derudover ligger der et par butikker på Birkerød Kongevej.

Figur 2.3 Antal og placering af butikker i Birkerød bymidte



I den vestlige del af Rudersdal kommune i Bistrup ligger bydelscentret Vasevejscentret. Her ligger der i alt 7 butikker, heraf er 4 dagligvarebutikker og 3 udvalgsvarebutikker. Her er de største dagligvarebutikker supermarkedet Meny og discountbutikken Netto. Herudover findes der to bagere, to cykelbutikker og en optiker.

Lokalcentrene Lupinkrogen, Kajerødbroen, Nørrevang og Bistrupvej i den vestlige del af Rudersdal kommune indeholder kun dagligvarebutikker.

I lokalcentret i Lupinkrogen ligger en mindre DagliBrugs og en bager.

I lokalcentret ved Kajerødbroen ligger der en mindre kiosk.

I lokalcentret i Nørrevangen ligger supermarkedet Spar.

I lokalcentret i Bistrup ligger discountbutikken REMA 1000.

Rudersdal kommune midt

I den midterste del af Rudersdal kommune ligger der samlet set 48 butikker, hvilket svarer til 28 % af det samlede antal butikker i Rudersdal kommune.

Holte bymidte er det største udbudspunkt i Rudersdal kommune med 40 butikker, hvilket svarer til 23 % af det samlede antal butikker i kommunen.

De største dagligvarebutikker i Holte bymidte er varehuset Kvickly, supermarkedet Irma og discountbutikken Netto. Herudover findes der et pænt udvalg af dagligvarespecialbutikker i form af blomsterhandlere, vinhandler, bagere, fiskehandler, ostehandler, slagter, grønthandler, materialist, apotek, helsekost mv.

Holte bymidte har 22 udvalgswarebutikker, hvilket udgør 29 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

Butikkerne i Holte bymidte ligger primært koncentreret i shopping centret Holte Midtpunkt samt på Holte Stationsvej, Kongevejen og Øverødvej.

Søllerød Park lokalcenter indeholder en købmand og en møbelbutik.

Rudersdal kommune øst

I den østlige del af Rudersdal kommune ligger der samlet set 54 butikker incl. 3 butikker med særlig pladskrævende varer. Det svarer til 31 % af det samlede antal butikker i Rudersdal kommune. Butikkerne ligger mere spredt i centerstrukturen i den østlige del af Rudersdal kommune.

I Nærum bymidte ligger der 11 butikker, heraf 6 dagligvarebutikker. De største dagligvarebutikker i Nærum bymidte er discountbutikkerne REMA 1000 og Netto. Herudover findes der et mindre udvalg af dagligvarespecialbutikker i form af blomsterhandler, grønthandler, bager og en slikbutik.

Tæt på Nærum bymidte ligger bydelscentret Nærumvænge Torv, hvor der ligeledes ligger 11 butikker, heraf 5 dagligvarebutikker. De største dagligvarebutikker er supermarkederne Meny og Irma. Herudover ligger der dagligvarespecialbutikker i form af bager, apotek og materialist.

I bydelscentret Vedbæk Stationsvej ligger der 8 butikker, heraf udgør dagligvarebutikker halvdelen. Her ligger discountbutikkerne Netto og Aldi. Herudover ligger der dagligvarespecialbutikker i form af en bager og en blomsterbutik. På Vedbæk Strandvej udenfor bydelscentret ligger også supermarkedet Irma.

Herudover ligger der lokalcentre i Gl. Holte, i Trørød Center og i Skodsborg.

I lokalcentret Trørød Center ligger der 5 dagligvarebutikker. Her ligger supermarkedet SuperBrugsen, discountbutikken Netto samt dagligvarespecialbutikker i form af vinhandler, bager og blomsterhandler.

I lokalcentret i Gammel Holte ligger discountbutikken REMA 1000 en servicestation med kiosk.

Lokalcentret i Skodsborg indeholder en mindre dagligvare-specialbutik og en udvalgswarebutik.

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 2020

Rudersdal kommune	DAGLIG-VARER	UDVALGS-VARER	BEKLÆDNING	BOLIG-UDSTYR	ØVRIGE UDVALGS-VARER	I ALT
Birkerød bymidte	3,7	3,2	3,0	3,3	3,3	3,4
Bistrup bydelscenter	3,8	2,3	-	-	2,3	3,1
Lokalcentrene	2,6	-	-	-	-	2,6
Vest i øvrigt	3,3	3,0	*	-	*	3,2
VEST I ALT	3,4	3,1	2,9	3,3	3,1	3,2
Holte bymidte	3,4	3,2	3,7	3,2	2,8	3,3
Midt i øvrigt	3,0	3,3	-	*	*	3,1
MIDT I ALT	3,3	3,2	3,7	3,1	2,9	3,3
Nærum bymidte	3,7	3,3	*	*	*	3,4
Nærumvænge Torv bydelcenter	4,0	3,7	*	*	*	3,8
Vedbæk bydelcenter	3,5	3,3	-	*	*	3,4
Øst i øvrigt	3,7	3,3	*	*	*	3,6
Lokalcentrene	*	*	-	*	-	3,7
Øst i øvrigt	3,5	3,5	*	3,3	*	3,5
ØST I ALT	3,7	3,3	3,3	3,3	3,4	3,5
KOMMUNEN I ALT	3,5	3,2	3,3	3,2	3,1	3,3

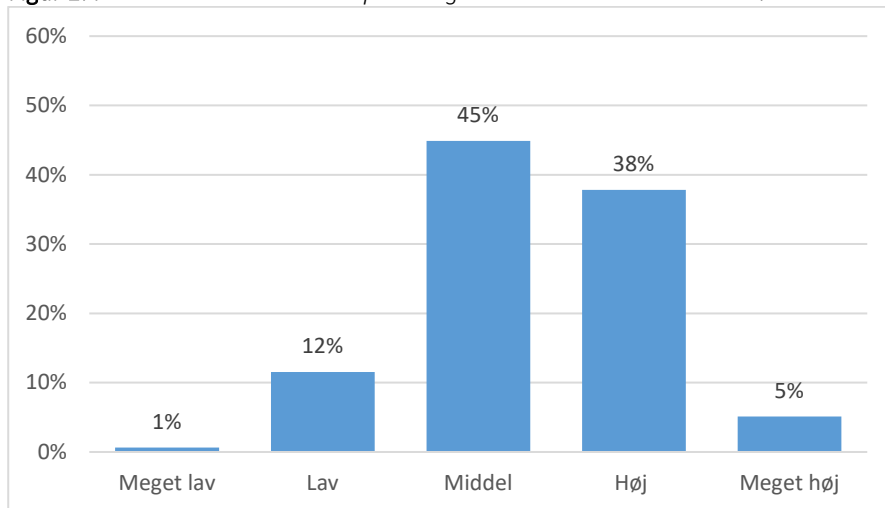
**Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn (min. 3 butikker)*

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion lige over middel, når kommunen betragtes under et. Det viser, at der er en overvægt af attraktive butikker i Rudersdal kommune. Det fremgår dog også, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

Samlet set ligger dagligvarebutikkerne i Rudersdal kommune et stykke over middel og udvalgswarebutikkerne lidt over middel.

Samlet set har 43 % af butikkerne i Rudersdal kommune en attraktion over middel, mens 13 % af butikkerne har en attraktion under middel, jf. figur 2.4.

Figur 2.4 Butikkernes attraktionsspredning i Rudersdal kommune i alt i %

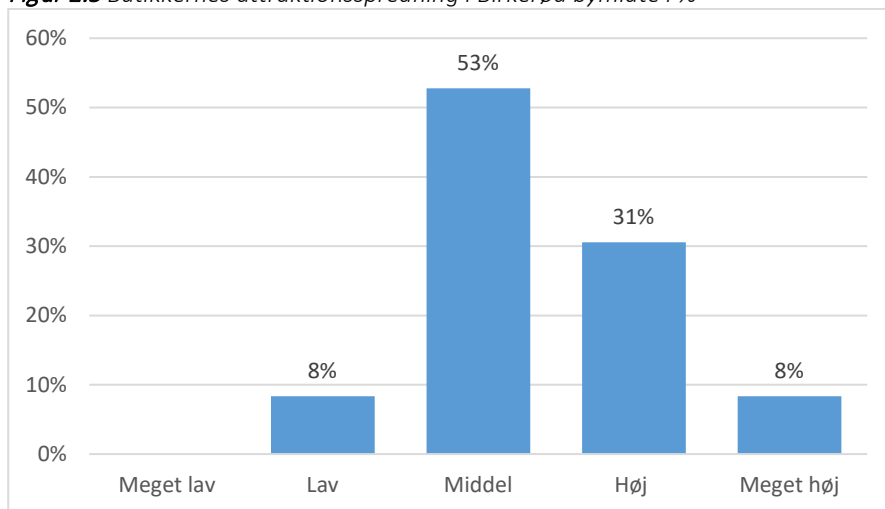


Rudersdal kommune vest

I Birkerød bymidte er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for dagligvarer, mens udvalgsvarer ligger lige over middel.

39 % af butikkerne i Birkerød bymidte har en attraktion over middel, mens kun 8 % af butikkerne har en attraktion under middel, jf. figur 2.5.

Figur 2.5 Butikkernes attraktionsspredning i Birkerød bymidte i %



I Bistrup bydelscenter er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for dagligvarer og noget under middel for udvalgsvarer.

I lokalcentrene i den vestlige del af Rudersdal kommune ligger der er en række dagligvarebutikker, som samlet set er vurderet til at have en gennemsnitlig attraktion under middel.

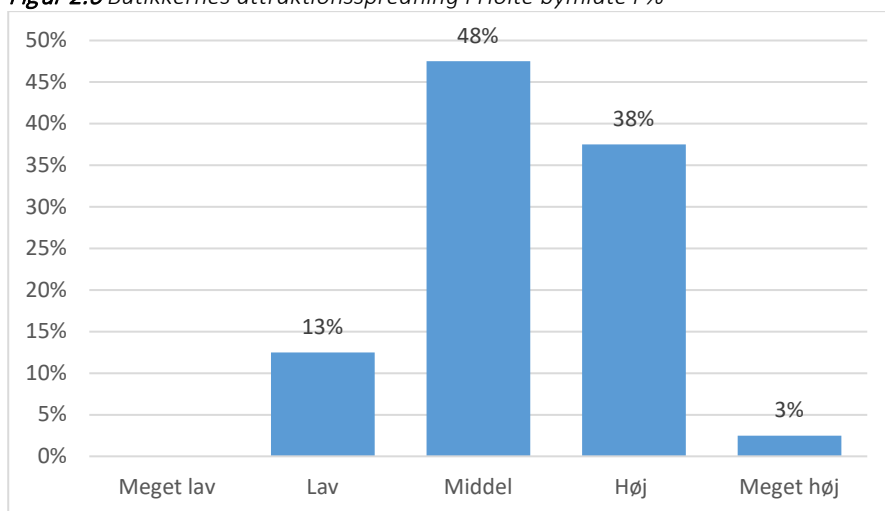
I vest i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikker lidt over middel og på middel for udvalgsvarerbutikkerne.

Rudersdal kommune midt

I Holte bymidte er den gennemsnitlige attraktion lidt over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især beklædningsbutikkerne er vurderet til at have en attraktion over middel.

41 % af butikkerne i Holte bymidte har en attraktion over middel, mens 13 % af butikkerne har en attraktion under middel, jf. figur 2.6.

Figur 2.6 Butikkernes attraktionsspredning i Holte bymidte i %



I midt i øvrigt er den gennemsnitlige attraktion for dagligvarer på et middel niveau og lidt over middel for udvalgsvarer.

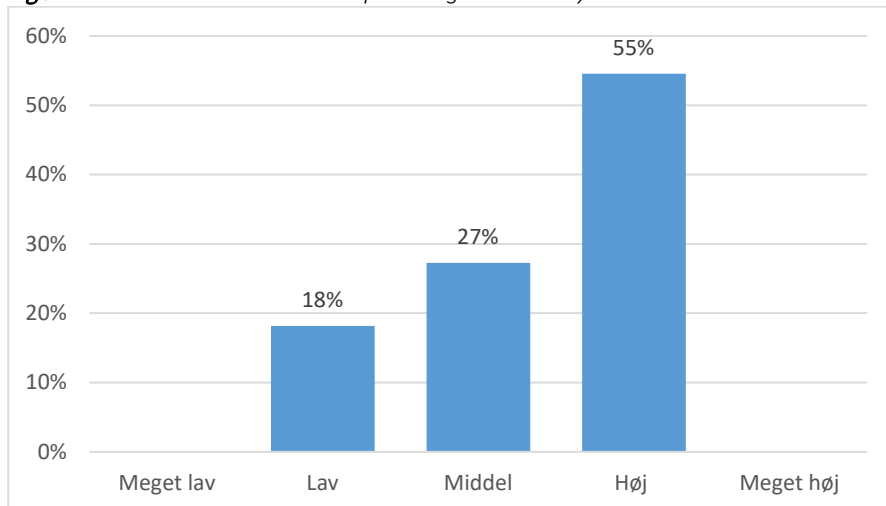
Rudersdal kommune øst

I Nærum bymidte er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for dagligvarer, mens udvalgsvarer ligger lidt over middel.

55 % af butikkerne i Nærum bymidte har en attraktion over middel, mens 18 % af butikkerne har en attraktion under middel, jf. figur 2.7.

Detailhandelen i Rudersdal kommune

Figur 2.7 Butikkernes attraktionsspredning i Nærum bymidte i %



I Nærumvænge Torv bydelscenter er den gennemsnitlige attraktion for dagligvarer på et højt niveau og et godt stykke over middel for udvalgsvarer.

I Vedbæk bydelscenter er både dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne vurderet til at have en gennemsnitlig attraktion noget over middel.

I øst i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikker et godt stykke over middel og lidt over middel for udvalgswarebutikkerne.



Kædetilknytning

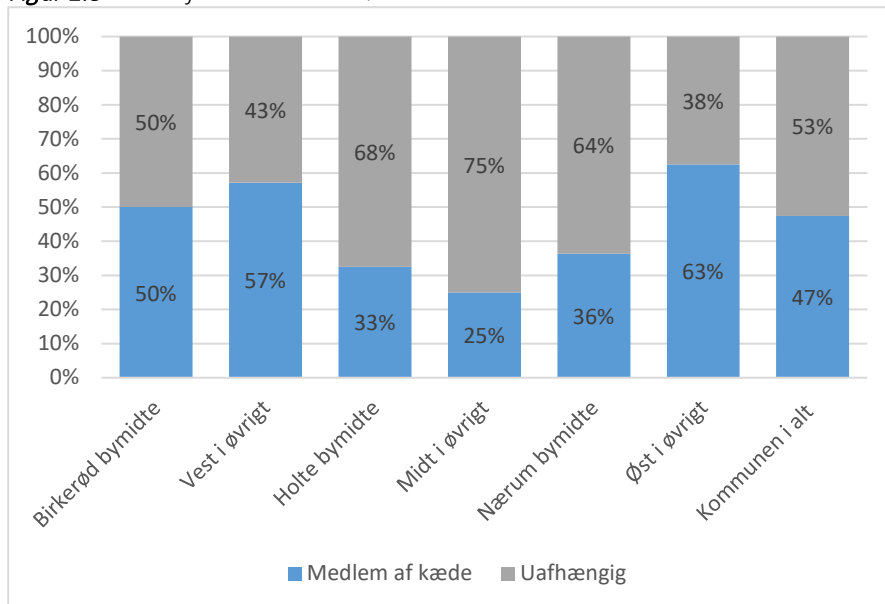
Kædebutikkerne har en vis betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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 2.8 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i de tre bymidter Birkerød, Holte og Nærum samt de tre områder vest, midt og øst i øvrigt og Rudersdal kommune i alt.

Figur 2.8 Andel af kædebutikker i % i 2020



47 % af butikkerne i Rudersdal kommune er medlem af et kædesamarbejde.

I Birkerød bymidte er halvdelen af butikkerne medlem af en kæde.

I Holte bymidte er 1/3 del af butikkerne medlem af en kæde. Holte bymidte er præget af mange specialbutikker indenfor fødevarer, kuraterede beklædningsbutikker og nichebutikker.

I Nærum bymidte er kædeandelen 36 %. Den højeste kædeandel findes i øst i øvrigt, her udgør kædeandelen 63 %, hvoraf hovedparten er dagligvarebutikker.

Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Rudersdal 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 Rudersdal kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butiksljemål, der er under ombygning eller ændring.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Rudersdal kommune.

Der er i alt 92.600 m² bruttoareal til detailhandel i Rudersdal kommune, heraf er 39 % disponeret til dagligvarebutikker, 22 % er disponeret til udvalgsvarerbutikker og 39 % er til særlig pladskrævende butikker.



Detailhandelen i Rudersdal kommune

Tabel 2.3 Bruttoareal i Rudersdal kommune medio 2020 i m²

	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆDNING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGS- VARER	SÆRLIG PLADS- KRÆVENDE	I ALT
Birkerød bymidte	8.400	7.300	1.300	4.100	1.900	-	15.700
Bistrup bydelscenter	3.100	500	-	-	500	-	3.600
Lupinkrogen lokalcenter	500	-	-	-	-	-	500
Kajerødbroen lokalcenter	100	-	-	-	-	-	100
Nørrevang lokalcenter	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Bistrupvej lokalcenter	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Birkerød Kongevej SPV.	300	2.200	-	2.200	-	19.600	22.100
Vest i øvrigt	600	300	100	-	200	4.000	4.900
VEST I ALT	15.000	10.300	1.400	6.300	2.600	23.600	48.900
Holte bymidte	6.900	2.800	700	800	1.300	-	9.700
Søllerød lokalcenter	800	700	-	700	-	-	1.500
Midt i ø	300	400	-	200	200	-	700
MIDT I ALT	8.000	3.900	700	1.700	1.500	-	11.900
Nærum bymidte	2.500	700	100	100	500	-	3.200
Nærumvænge Torv bydelcenter	3.800	1.200	100	600	500	-	5.000*
Vedbæk bydelcenter	1.400	1.100	-	1.000	100	-	2.500
Lokalcenter Gl. Holte	1.300	-	-	-	-	-	1.300
Trørød Center lokalcenter	2.000	-	-	-	-	-	2.000
Skodsborg lokalcenter	>100	100	-	100	-	-	100
Nærum Hovedgade SPV	-	-	-	-	-	7.500	7.500
Øst i øvrigt	1.800	2.800	500	1.400	900	5.600	10.200
ØST I ALT	12.800	5.900	700	3.200	2.000	13.100	31.800
KOMMUNEN I ALT	35.800	20.100	2.800	11.200	6.100	36.700	92.600

*Fratrukket personalefaciliteter

Birkerød bymidte har i alt 15.700 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 46 %. Birkerød bymidte har 7.300 m² udvalgsvarer, hvilket svarer til 36 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Holte bymidte har i alt 9.700 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 29 %. Holte bymidte har 2.900 m² udvalgsvarer, hvilket svarer til 14 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Nærum bymidte har et bruttoareal på 2.500 m² til dagligvarer samt et bruttoareal på 700 m² til udvalgsvarer.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2019 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 2019

Rudersdal kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Birkerød bymidte	274	108	382
Vest i øvrigt	289	92	381
Holte bymidte	310	109	419
Midt i øvrigt	*	*	52
Nærum bymidte	*	*	160
Øst i øvrigt	529	74	603
Kommunen i alt	1.569	428	1.997

I Rudersdal kommune udgjorde den samlede omsætning knap 2 mia. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen 79 %.

Birkerød bymidte havde en omsætning på 382 mio. kr. i 2019, svarende til 19 % af den samlede omsætning i kommunen. 17 % af den samlede dagligvareomsætning i Rudersdal kommune ligger i Birkerød bymidte og 25 % af udvalgsvareomsætningen.

Omsætningen i vest i øvrigt ligger på niveau med omsætningen i Birkerød bymidte, hvilket skyldes, at der bl.a. ligger en række store attraktive dagligvarebutikker i Bistrup området.

Holte bymidte havde en omsætning på 419 mio. kr. i 2019, hvilket svarer til 21 % af den samlede omsætning i kommunen. 20 % af dagligvareomsætningen i Rudersdal kommune ligger i Holte bymidte og tilsvarende 26 % af udvalgsvareomsætningen.

Nærum bymidte havde en samlet detailhandelsomsætning på 160 mio. kr. i 2019.

Øst i øvrigt havde samlet set en dagligvareomsætning på 529 mio. kr. og en udvalgsvareomsætning på 74 mio. kr. I øst i øvrigt ligger bl.a. bydelscentrene Nærumvænge Torv og Vedbæk samt en række lokalcentre med store attraktive dagligvarebutikker.

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 16 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 36.700 m². Langt hovedparten er placeret ved Birkerød Kongevej.

Der er i alt 13 bilforhandlere med salgslokale i Rudersdal kommune med et samlet bruttoareal på 32.400 m².

Der er 1 byggemarked i kommunen med et bruttoareal på 3.000 m².

Der er to planteskoler i Rudersdal kommune med et samlet bruttoareal på 1.300 m².

Tabel 2.5 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper på typer og bruttoareal (m²) 2020

Rudersdal kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	13	32.400
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	1	3.000
Planteskoler	2	1.300
Kommunen i alt	16	36.700



Kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne

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 forbrugere.

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, 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.

Antal kundeorienterede servicefunktion

ICP har registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i de tre bymidter - Birkerød, Holte og Nærum vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i 2020

Rudersdal kommune			
	Birkerød	Holte	Nærum
Restauranter, caféer mv.	15	9	5
Ejendomsmægler mv	6	4	-
Frisører og anden skønhed/sundhed mv.	14	18	4
Museer, biografer mv.	1	1	-
Anden service	7	4	3
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	43	36	12
<i>Andel af funktioner i bymidten</i>	<i>54 %</i>	<i>47 %</i>	<i>52 %</i>

Birkerød bymidte har 43 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til over halvdelen af alle funktioner i bymidten.

Af de kundeorienterede servicefunktioner er 35 % spisesteder, 33 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 14 % er ejendomsmæglere mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Birkerød bymidte ligger biografen.

Holte bymidte har 36 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 47 % af alle funktioner i bymidten.

Af de kundeorienterede servicefunktioner er halvdelen frisører og anden skønhed/sundhed, 25 % er spisesteder og 11 % er ejendomsmæglere mv.

Detailhandelen i Rudersdal kommune

Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Holte bymidte ligger biblioteket.

Nærum bymidte har 12 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til lidt over halvdelen af alle funktioner i bymidten. Af de kundeorienterede servicefunktioner udgør spisesteder 42 %, mens 33 % er frisører og anden skønhed/sundhed.



Attraktion af kundeorienterede servicefunktion

ICP har foretaget en vurdering af attraktionen 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 2020

Rudersdal kommune			
	Birkerød	Holte	Nærum
Restauranter, caféer mv.	3,1	3,4	3,0
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	3,3	3,3	-
Frisører, solcenter mv.	3,0	2,9	2,5
Museer, biografier mv.	*	*	-
Anden service	2,7	2,8	2,3
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	3,1	3,1	2,7

* vises ikke af anonymitets hensyn

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner lige over middel i Birkerød bymidte.

I Holte bymidte er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner ligeledes over middel. Her er især restauranter, caféer mv. vurderet til at være attraktive. Der er forskel på attraktionsværdien på de enkelte servicefunktioner. Således er attraktionen af de kundeorienterede funktionerne generelt højere i området koncentreret i og omkring Holte Midtpunkt.

I Nærum bymidte er den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner lige under middel, dog er restauranter, caféer mv. vurderet til gennemsnitligt at have en middel attraktion.



Befolknings- og forbrugsforhold

Befolknings- og indkomstforhold

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

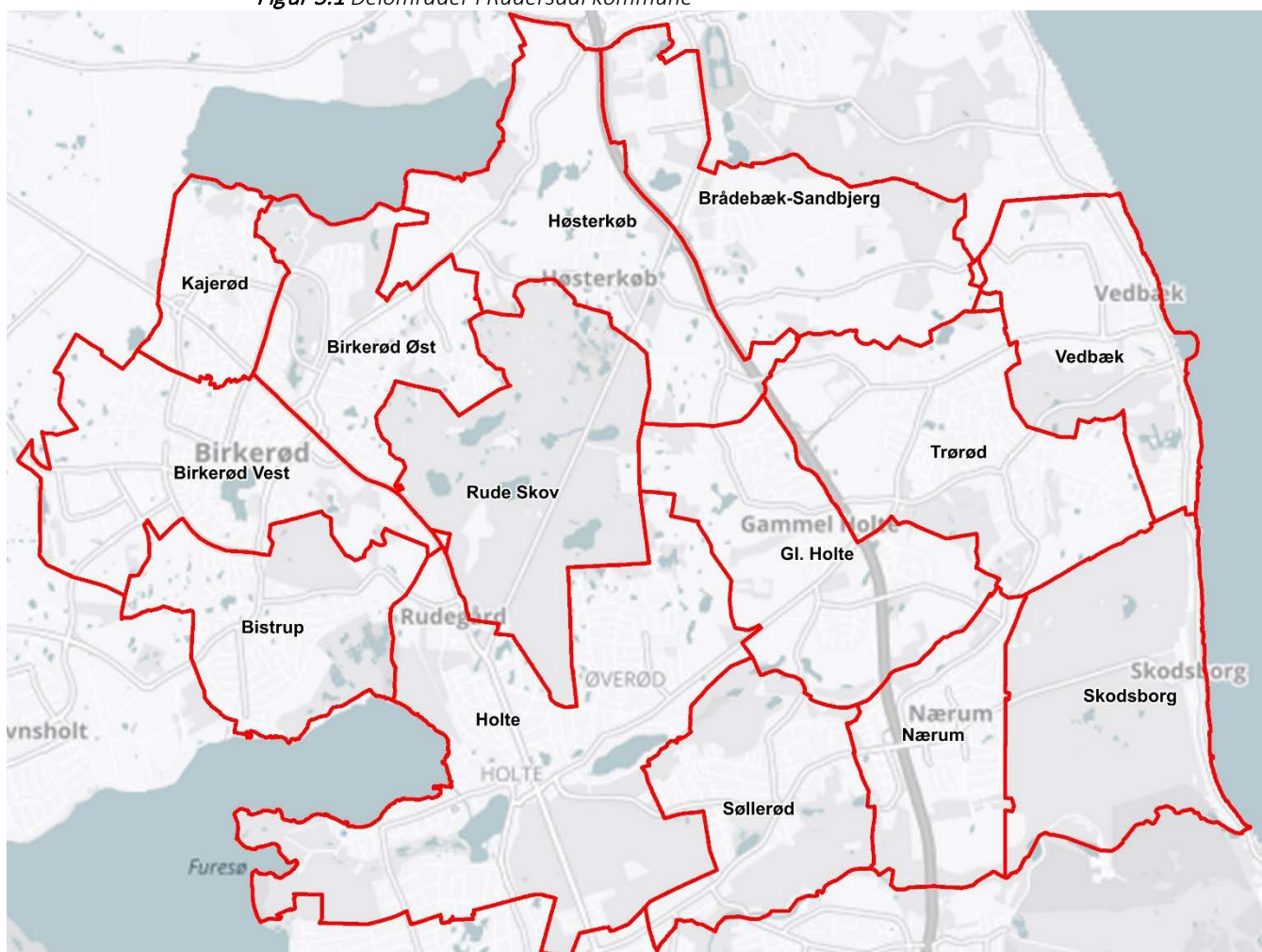
Forbruget i 2019 er opgjort for 10 delområder:

- Birkerød (Birkerød Øst, Birkerød Vest og Kajerød)
- Bistrup
- Gl. Holte
- Holte
- Høsterkøb (Høsterkøb, Brådebæk-Sandbjerg og Rudeskov)
- Nærum
- Skodsborg
- Søllerød
- Trørød
- Vedbæk

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

Det fremtidige forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer 2032 er ligeledes fordelt på de 10 delområder.

Figur 3.1 Delområder i Rudersdal kommune



Befolknings- og forbrugsforhold

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 2019 samt horisontåret 2032.

Herudover er den seneste befolkningsprognose fra Rudersdal Kommune blevet anvendt.

I Rudersdal kommune boede i alt 56.600 personer i 2019, hvilket forventes at stige til 57.800 personer i 2032, svarende til en stigning på 2 %.

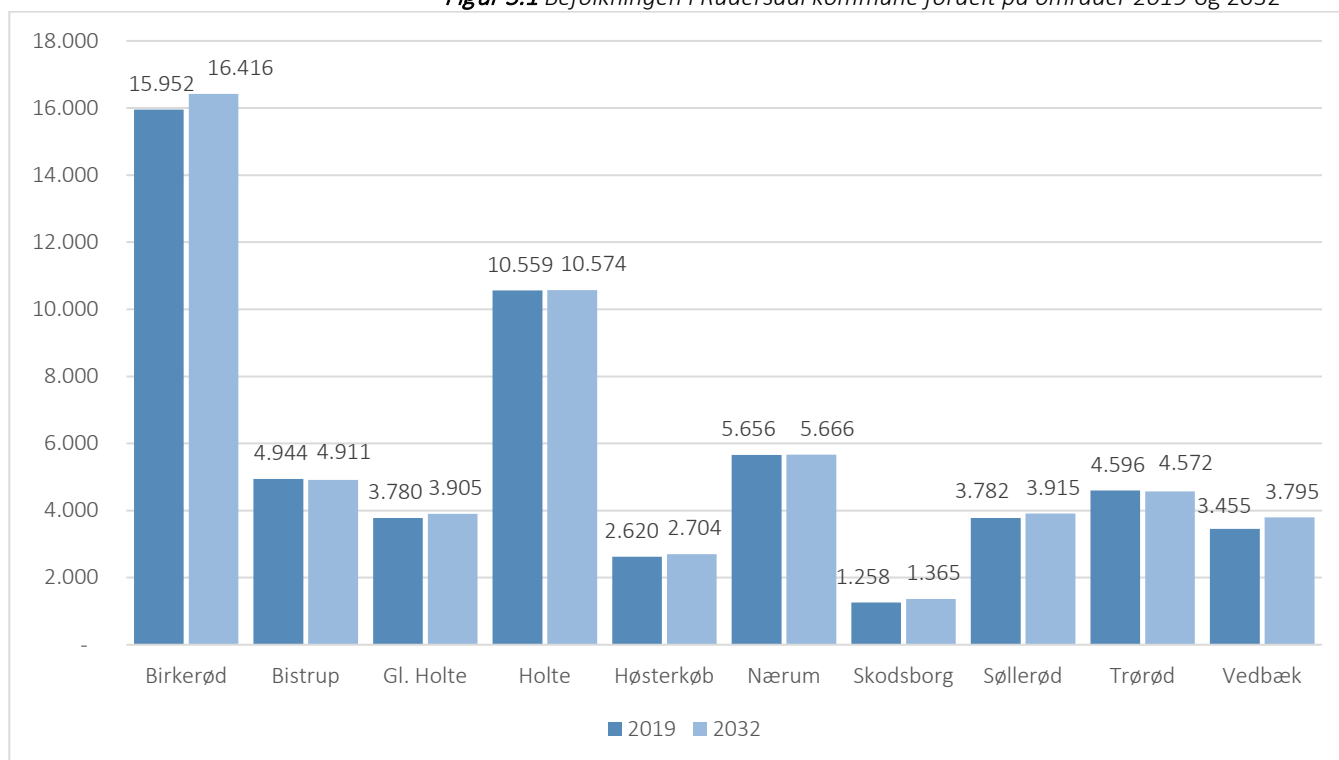
Figur 3.1 viser befolkningstallet i de forskellige områder i Rudersdal kommune.

I alle kommunens bydele forventes befolkningstallet at stige på nær Bistrup og Trørød.

Befolkningstallet i Holte er stort set uændret fra 2019 til 2032.

I løbet af prognoseperioden kommer der især flere indbyggere i Vedbæk blandt andet som følge af det forudsatte byggeri ved Vedbæk Havn, Ellesøhus og på Henriksholm.

Figur 3.1 Befolkningen i Rudersdal kommune fordelt på områder 2019 og 2032



Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandstørrelse i Rudersdal kommune er 2,26 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,14.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 856.000 kr. i Rudersdal kommune er langt over landsgennemsnittet på 542.000 kr.

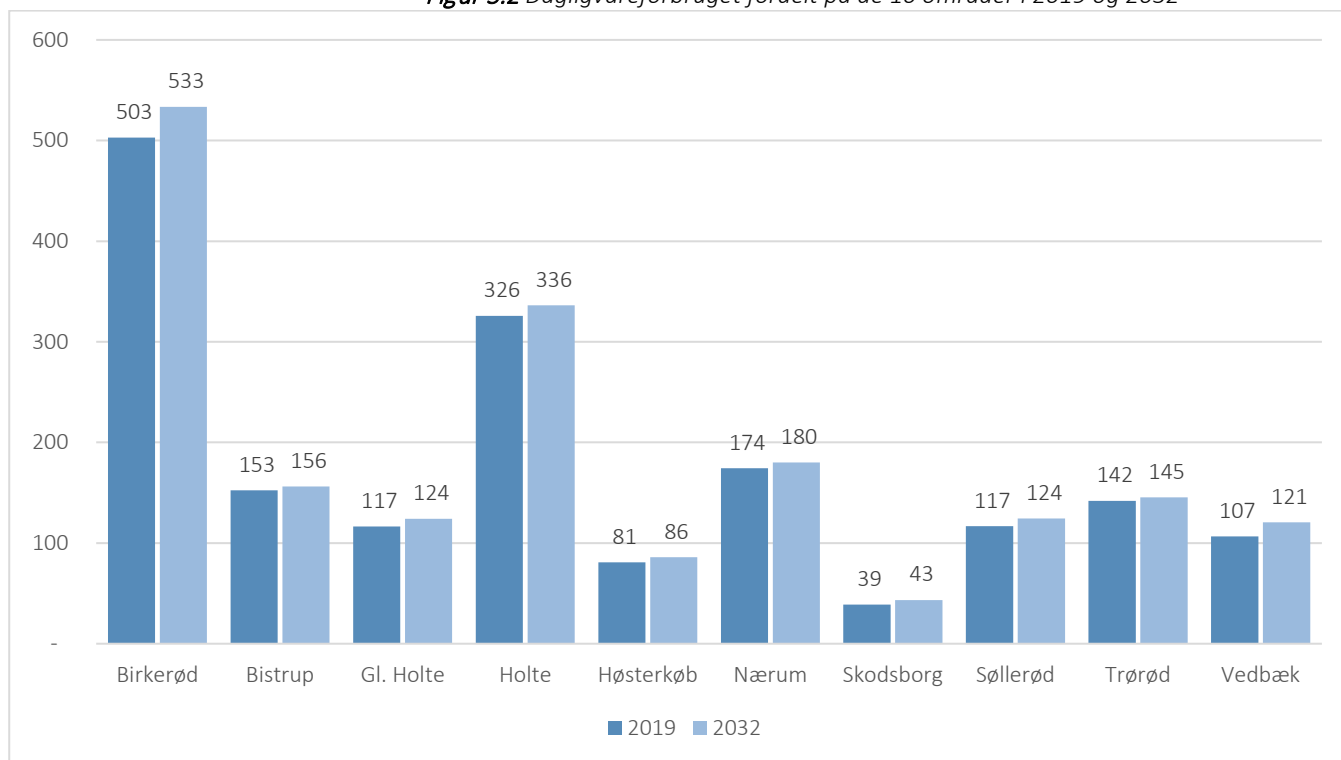
Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer beregnet for 2019 og 2032.

Udviklingen i dagligvareforbruget

Dagligvareforbruget i de 10 områder i Rudersdal kommune, hvilket ses i figur 3.2.

Figur 3.2 Dagligvareforbruget fordelt på de 10 områder i 2019 og 2032



Det samlede dagligvareforbrug i Rudersdal kommune var 1.757 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 1.850 mio. kr., svarende til en stigning på 5 %.

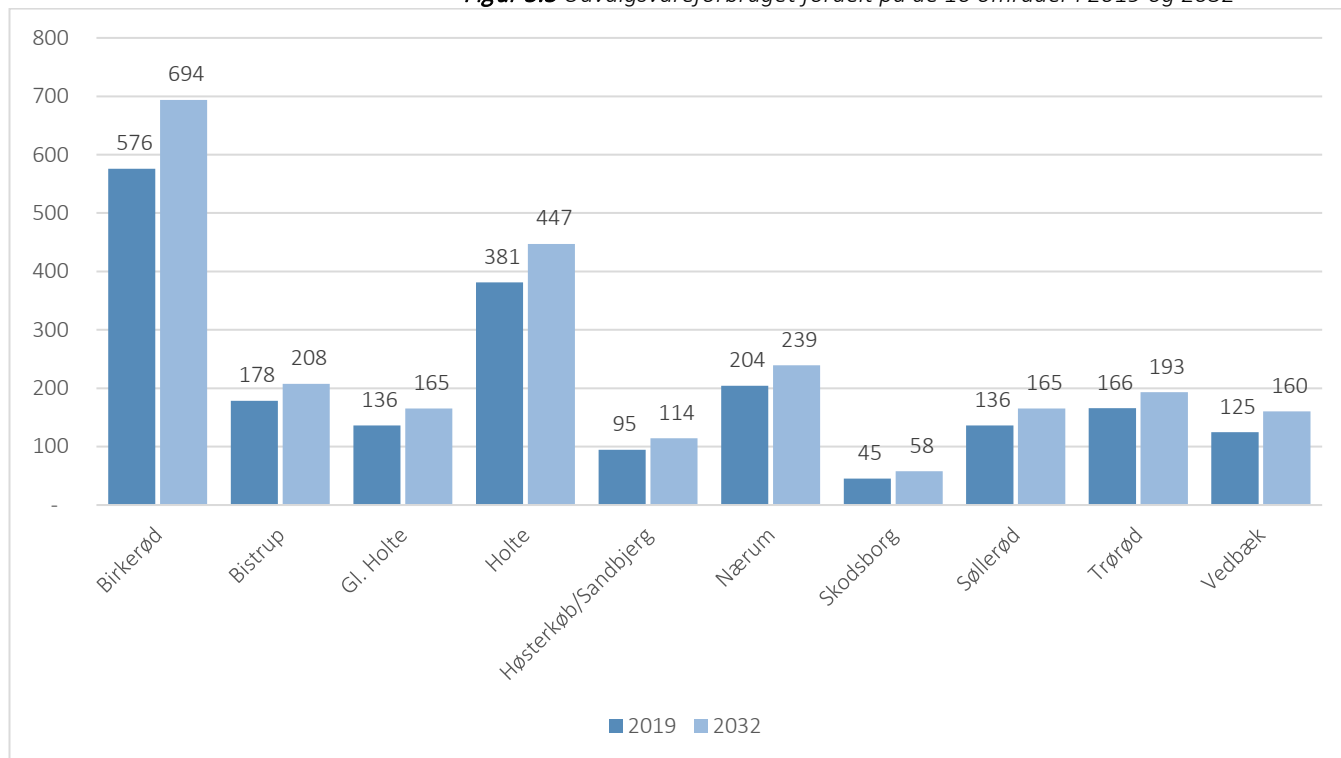
Dagligvareforbruget er størst i Birkerød området, hvor der bor flest personer. Her var forbruget 503 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 533 mio. kr. i 2032.

Den største procentvise stigning i dagligvareforbruget ventes at ske i Vedbæk, hvor folketallet stiger. Her forventes forbruget at stige fra 107 mio. kr. i 2019 til 121 mio. kr. 2032.

Udviklingen i udvalgsvarerforbruget

Udvalgsvarerforbruget hos borgerne i Rudersdal kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Udvalgsvarerforbruget fordelt på de 10 områder i 2019 og 2032



Det samlede udvalgsvarerforbrug i Rudersdal kommune var 2.043 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 2.444 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på knap 20 %

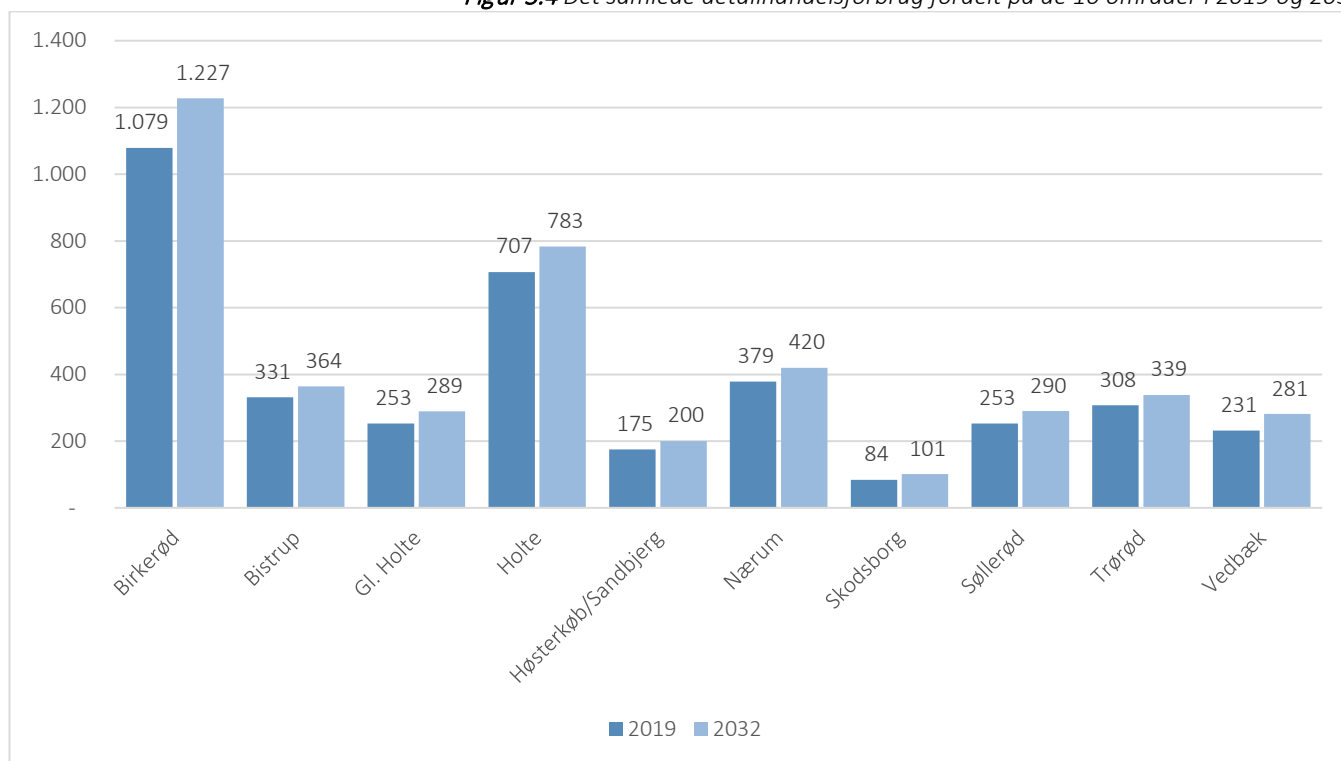
Udvalgsvarerforbruget var ligeledes størst i Birkerød området, hvor forbruget var 576 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 694 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 21 %.

Den største procentvise stigning i udvalgsvarerforbruget ventes at ske i Vedbæk, hvor forbruget forventes at stige fra 125 mio. kr. i 2019 til 160 mio. kr. 2032.

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug hos borgerne i Rudersdal kommune fra 2019 til 2032 ses i figur 3.4.

Figur 3.4 Det samlede detailhandelsforbrug fordelt på de 10 områder i 2019 og 2032



Det samlede detailhandelsforbrug i Rudersdal kommune var 3.800 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 4.294 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på knap 13 %

Detailhandelsforbruget var størst i Birkerød området, hvor forbruget var 1.079 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 1.227 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 14 %.

Den største procentvise stigning i detailhandelsforbruget ventes at ske i Vedbæk, hvor forbruget forventes at stige fra 231 mio. kr. i 2019 til 281 mio. kr. 2032.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Rudersdal 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 2019.

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 Rudersdal kommune.

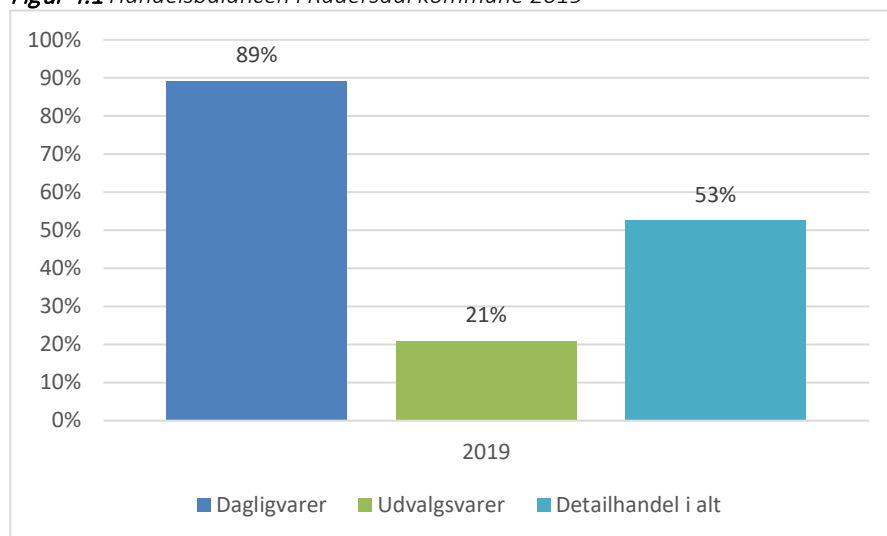
Handelsbalancen for Rudersdal kommune

I Rudersdal kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 89 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 21 %.

Dagligvareomsætningen i Rudersdal kommune er således 11 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 79 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer er hermed et lille stykke fra niveauet af forbruget i kommunen, mens det meste af forbruget af udvalgsvarer bliver dækket ved køb i udvalgsvarebutikker udenfor kommunen.

Figur 4.1 Handelsbalancen i Rudersdal kommune 2019



Der er forskel på handelsbalancen i de tre områder, hvilket ses i tabel 4.1

Tabel 4.1 Handelsbalancen i de tre områder i Rudersdal kommune 2019

Rudersdal kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Vest	86 %	27 %	54 %
Midt	*	*	49 %
Øst	*	*	53 %
Kommunen i alt	89 %	21 %	53 %

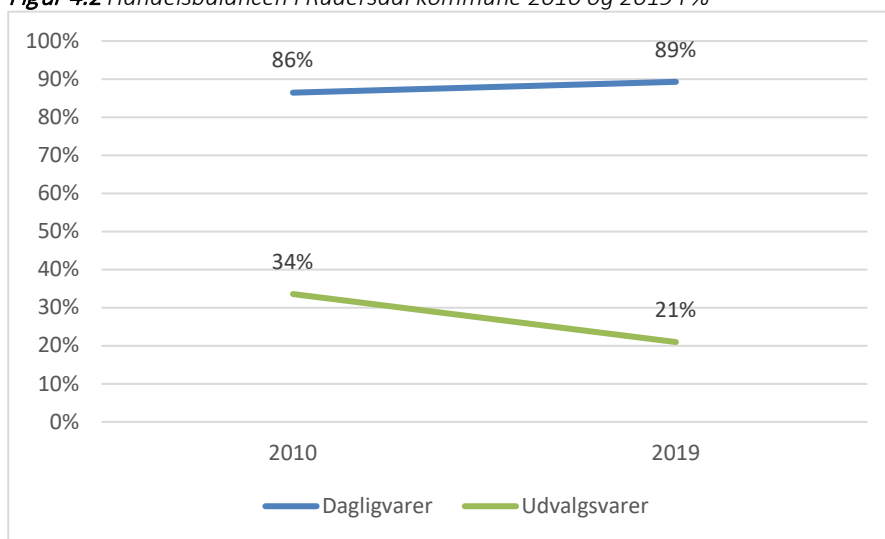
Handelsbalancen i den vestlige del af Rudersdal kommune (Birkerød og Bistrup) var 86 % for dagligvarer og 27 % for udvalgsvarer i 2019.

Handelsbalancen i midt for detailhandelen som helhed var 49 % i 2019. Der er væsentlig forskel på handelsbalancen for dagligvarer, som ligger på et rimeligt niveau, i forhold handelsbalancen for udvalgsvarer, der ligesom kommune i alt ligger på et lavt niveau.

I øst ligger handelsbalancen for detailhandelen som helhed på 53 %. Her ligger handelsbalancen for dagligvarer på et højt niveau, mens udvalgsvarer ligger under niveauet for kommunen som helhed.

Handelsbalancens udvikling fra 2010 til 2019

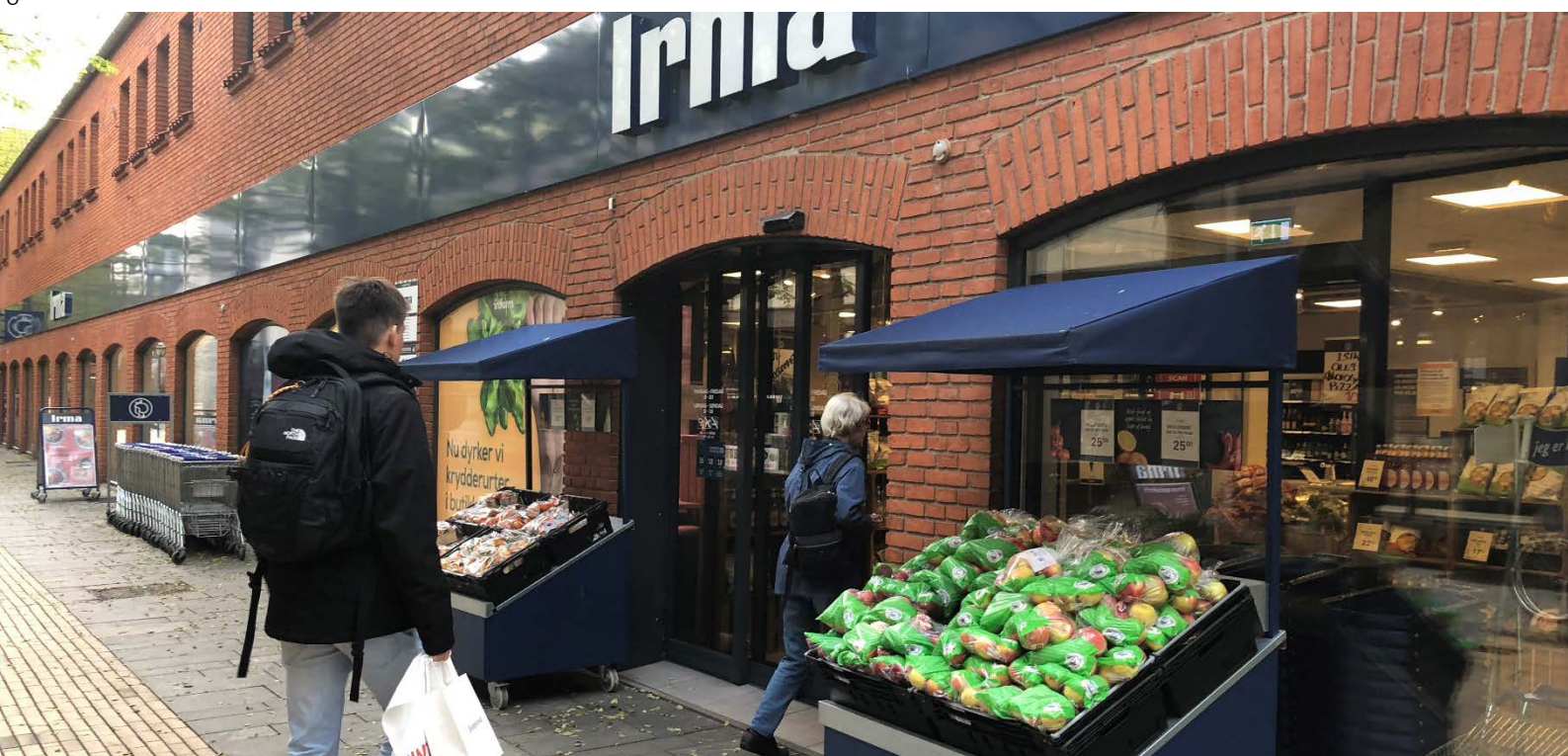
Figur 4.2 Handelsbalancen i Rudersdal kommune 2010 og 2019 i %



Siden 2010 er handelsbalancen for dagligvarer steget marginalt, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet. Handelsbalancen for dagligvarer er steget fra 86 % til 89 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 34 % i 2010 til 21 % i 2019.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget, hvilket for udvalgsvarebutikkerne har haft negativ betydning for handelsbalancen i Rudersdal kommune.

0



Udviklingen i detailhandelen

I nærværende afsnit vil den generelle udvikling i detailhandelen i Danmark blive beskrevet samt udviklingen i Rudersdal kommune fra 2011 til 2020.

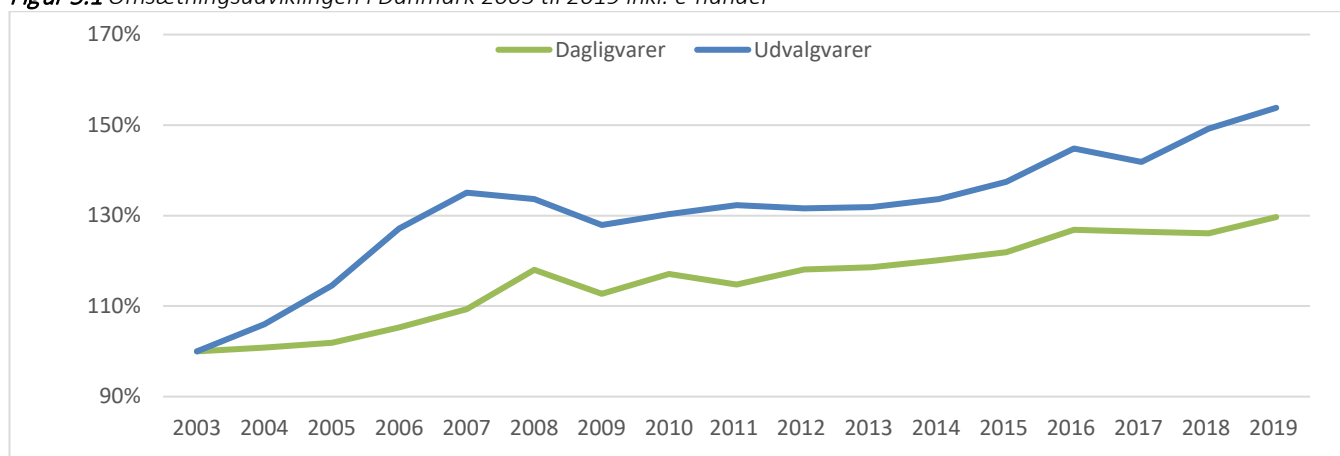
Den generelle detailhandelsudvikling

Generelt har detailhandelen i Danmark været igennem nogle turbulente år, men begyndte at være mere konstant inden Coronakrisen, hvis påvirkning endnu ikke kendes.

Udviklingen i detailhandelen fra 2003 til 2019 er illustreret i figur 5.1. Siden 2010 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 10 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 18 %.

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 2010 til 2019, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget fra et niveau under 10 % i 2010 til at udgøre omkring 23 % af forbruget i 2019.

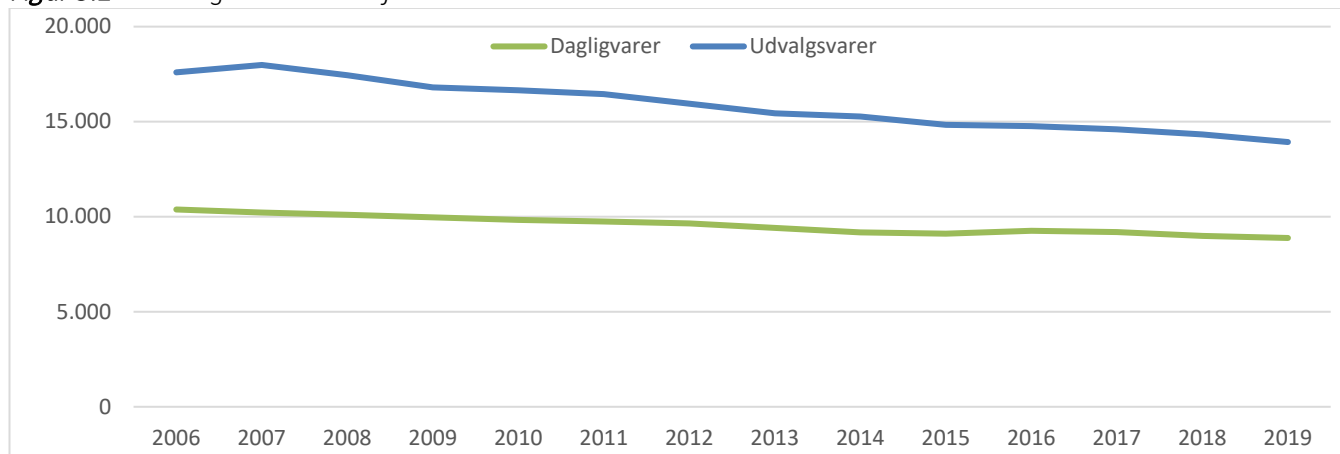
Figur 5.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2019 inkl. e-handel



Samtidigt har butiksstrukturen ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet. Der er en tendens til færre, men større butikker. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % i samme periode.

Udviklingen i detailhandelen

Figur 5.2 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 2006 til 2019



Udviklingen i detailhandelen i Rudersdal kommune fra 2011 til 2020

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2011. Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2010 og 2019. Der kan være mindre afvigelser i forhold til afgrænsningen af områderne.

Udviklingen i antallet af butikker 2011 til 2020

I perioden 2011 til 2019 er antallet af dagligvarebutikker i hele Danmark faldet ca. 9 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet ca. 15 %.

I Rudersdal kommune er det samlede antal butikker faldet med 20 % i perioden 2011 til 2020, svarende til et fald fra 196 butikker i 2011 til 156 butikker i 2020.

Antallet af dagligvarebutikker er reduceret med en butik i perioden 2011-2020 fra 80 til 79 butikker svarende til et fald på 1 %.

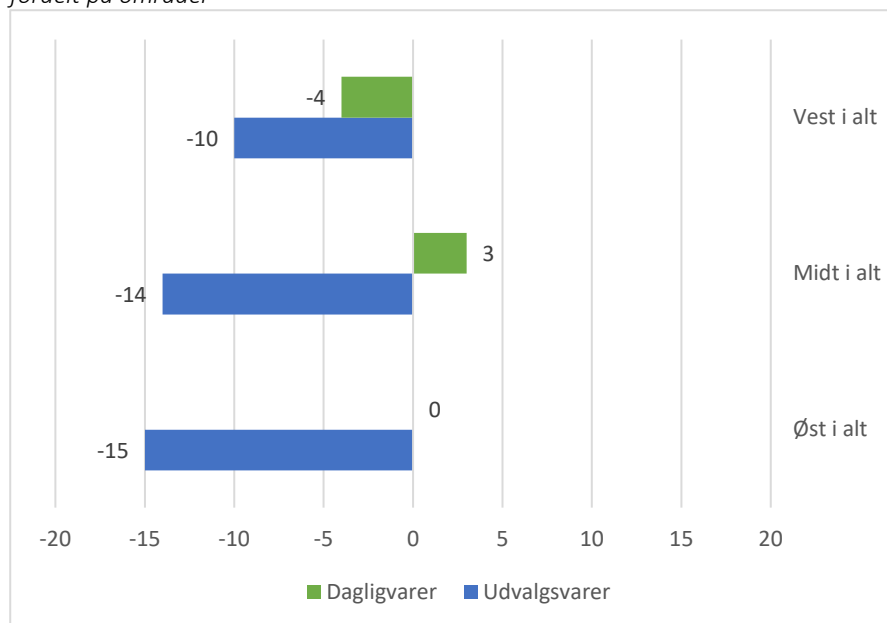
Antallet af udvalgsvarebutikker i kommunen er faldet 33 % fra 116 butikker i 2011 til 77 butikker i 2020.

Faldet i antallet af dagligvarebutikker er dermed væsentligt lavere end landsgennemsnittet, omvendt er faldet i udvalgsvarebutikker væsentligt højere end landsgennemsnittet.

Tabel 5.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2020 (2011)

Rudersdal kommune						
	DAGLIGVARER		UDVALGSVARER		I ALT	
Vest	27	(31)	30	(40)	57	(71)
Midt	23	(20)	25	(39)	48	(59)
Øst	29	(29)	22	(37)	51	(66)
Kommunen i alt	79	(80)	77	(116)	156	(196)

Figur 5.3 Udviklingen i antallet af dagligvare- og udvalgs varebutikker 2011 til 2020 fordelt på områder



I vest er antallet af dagligvarebutikker faldet med 4, mens antallet af udvalgs varebutikker er faldet med 10 fra 2011 til 2020. Det er primært i Hovedgaden i Birkerød bymidte, at udvalgs varebutikkerne er lukket i den pågældende periode bl.a. Tøj & Sko, Skoringen, Louis Nielsen, Bang & Olufsen, Photocare, BR og Punkt1.

I midt er antallet af dagligvarebutikker steget med 3 butikker i perioden 2011 til 2020, mens antallet af udvalgs varebutikker er faldet med 14 butikker.

I øst er antallet af dagligvarebutikker uændret, mens antallet af udvalgs varebutikker er faldet med 15 butikker. Bl.a. lå der en række udvalgs varebutikker på Nærumvænge Torv, hvor der i dag ligger Irma. Derudover er der kommet færre butikker i Bydelscentret ved Vedbæk Stationsvej.

Udviklingen i bruttoarealet 2011 til 2020

Mens antallet af dagligvarebutikker samlet set er faldet med en butik, er bruttoarealet steget med 17 % svarende til en stigning på 5.100 m².

Rudersdal kommune har samlet set mistet 39 udvalgsvarerbutikker og bruttoarealet er tilsvarende faldet med 12 % svarende til et fald på 2.800 m².

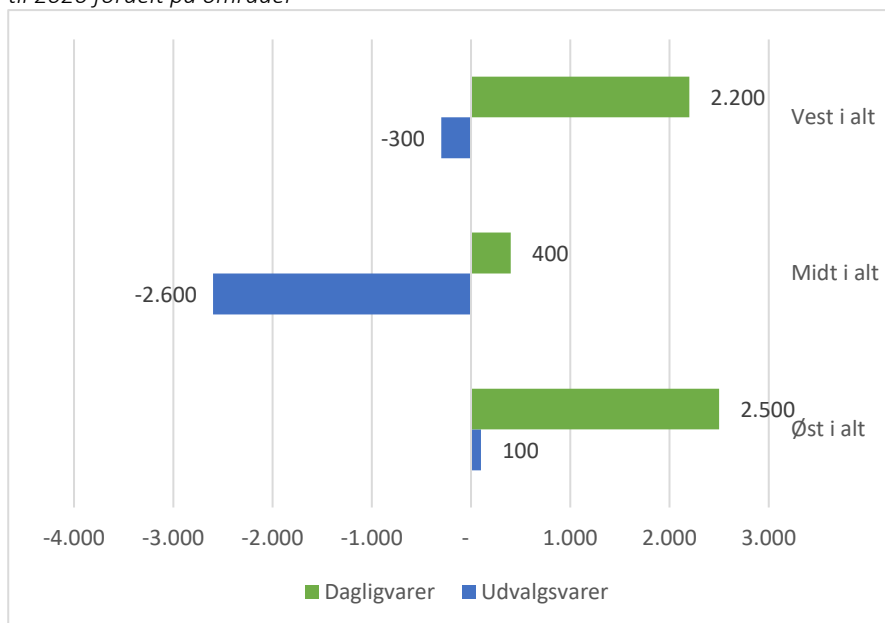
Tabel 5.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2020 (2011) i m²

Rudersdal kommune						
	DAGLIGVARER		UDVALGSVARER		I ALT**	
Vest i alt	15.000	(12.800)	10.300	(10.600)	25.300	(23.400)
Midt i alt	8.000	(7.600)	3.900	(6.500)	11.900	(14.100)
Øst i alt	12.800	(10.300)	5.900	(5.800)	18.700	(16.100)
Kommunen i alt	35.800	(30.700)	20.100	(22.900)	55.900	(53.600)

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

** særlig pladskrævende butikker er ikke medtaget

Figur 5.3 Udviklingen i bruttoarealet af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker 2011 til 2020 fordelt på områder



I vest er bruttoarealet til dagligvarer steget med 17 % fra 12.800 m² i 2011 til 15.000 m² i 2020; bl.a. er der åbnet en Føtex. Omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet med 3 % fra 10.600 m² i 2011 til 10.300 m² i 2020.

I midt er bruttoarealet til dagligvarer steget med 5 % fra 7.600 m² i 2011 til 8.000 m² i 2020. Bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet fra 6.500 m² i 2011 til 3.900 m² i 2020.

I øst er bruttoarealet til dagligvarer steget med 24 % fra 10.300 m² i 2011 til 12.800 m² i 2020; bl.a. er der åbnet en Irma og to REMA 1000 butikker. Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget fra 5.800 m² i 2011 til 5.900 m² i 2020, der er bl.a. åbnet et par e-handelsbutikker/showrooms med butik.

Udviklingen i omsætningen 2010 til 2019

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Rudersdal kommune steget med 2 % fra 1.957 mio. kr. i 2010 til 1.997 mio. kr. i 2019 i årets priser.

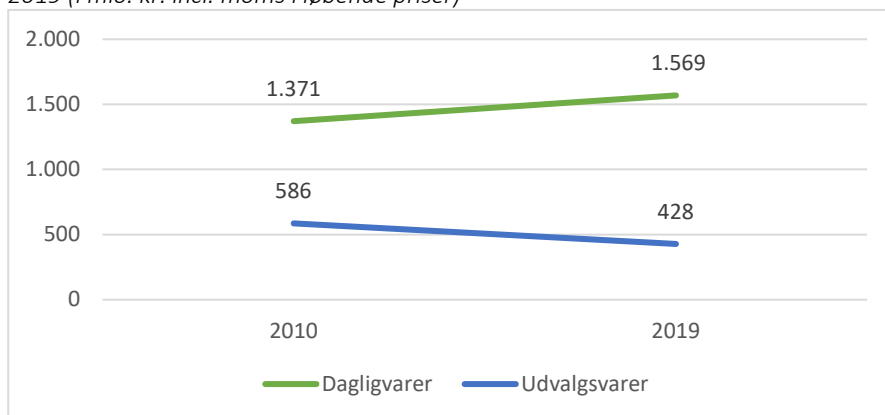
Den samlede dagligvareomsætning i Rudersdal kommune var 1.371 mio. kr. i 2010. Den er steget til 1.569 mio. kr. i 2019, svarende til en stigning på 14 %.

Udvalgsvareomsætningen på 586 mio. kr. i 2010 i Rudersdal kommune er faldet til 428 mio. kr. i 2019, hvilket er et fald på 27 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 11 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 18 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Rudersdal kommune er eksklusiv e-handel.

Rudersdal kommune ligger lidt højere med stigningstakten for dagligvarer, men markant under niveau for udvalgsvarer i samme periode.

Figur 5.4 Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Rudersdal kommune i 2010 og 2019 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Da omsætningen i 2019 er opgjort på områder, der adskiller sig fra rapporten i 2011 og for at sikre butikkernes anonymitet, er det ikke muligt at vise tallene for de enkelte områder. Men udviklingen vises i intervaller i %

Tabel 5.3 Udviklingen i omsætningen fordelt på brancher og områder 2020 (2011)

Rudersdal kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Birkerød *	Stiger 10-20 %	Falder 20-30 %	På niveau
Holte*	Falder under 10%	Falder 20-30 %	Falder 10-20 %
Nærum*	*	*	Stiger 20-30 %
Kommunen i øvrigt*	*	*	Falder under 10%
Kommunen i alt	Stiger 14 %	Falder 27 %	Stiger 2 %

*områder er opdelt som i rapporten 2011



Konkurrenciesituationen

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Rudersdal 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 intensivning 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 Rudersdal kommune er Lyngby bymidte, Hørsholm bymidte, Farum bymidte, og Københavns City, men den øvrige detailhandel i Hovedstadsområdet har også betydning.

Inden for dagligvarer kan også nævnes den nye Føtex i Virum, der kan få betydning for forbrugerne i den syd vestligste del af kommunen.

På lidt længere sigt vil etablering af en bymidte med storbutikker inden for udvalgsvarer i Kokkedal (Cirkelhuset) samt etablering af et egentligt aflastningsområde i Hillerød betyde, at kunderne i Rudersdal kommune vil få flere valgmuligheder inden for udvalgsvarer.

Kgs. Lyngby - Virum

Kongens Lyngby bymidte er det nærmeste større indkøbssted for forbrugerne i den væsentligste del af Rudersdal kommune.

Afstanden fra f.eks. Holte er blot seks km med god tilgængelighed.

I Kgs. Lyngby ligger der ca. 250 butikker, der i 2017 havde en samlet omsætning på knap 3,7 mia. kr. incl. moms. Kgs. Lyngby er dermed målt på omsætning det trediestørste udbudspunkt i Danmark - kun overgået af København og Aarhus.

I løbet af relativ kort tid ibrugtages et større byggeri med en Føtex og en Netto i den østlige del af bymidten.

I "Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet" gives der mulighed for at etablere 67.000 m² udvalgsvarebutikker i mellem 1.000 m² og 40.000 m² i aflastningsområdet, der ligger umiddelbart øst for Kgs. Lyngby.

En større udbygning med storbutikker i aflastningsområdet vil mærkbart kunne påvirke udvalgsvaredetailhandelen i især bymidterne i Rudersdal kommune.

Etableringen af Føtex i Virum har formentlig betydet, at især dagligvarebutikkerne i Holte er blevet udsat for konkurrence. Dette kan på længere sigt være med til at svække Holte som indkøbssted.

Hørsholm bymidte

Hørsholm bymidte har især betydning for forbrugerne i den nordlige del af kommunen.

I Hørsholm bymidte ligger der ca. 100 butikker. I 2018 havde bymidten en samlet omsætning på ca. 1,2 mia. kr. incl. moms.

I bymidten finder man bl.a. Hørsholm Midtpunkt med knap 40 butikker samt en række andre kundeorienterede servicefunktioner som restauranter ol.

Det ventes, at bymidten bliver styrket med et nyt rådhusbyggeri.

I forbindelse med Hørsholm kommune skal ligeledes nævnes udbuddet med bl.a. restauranter, caféer, barer etc. på Rungsted Havn. Denne koncentration har formentlig også et stort publikum fra Rudersdal kommune.



Kokkedal bymidte

I Kokkedal i Fredensborg kommune er der planer om et større storbutiksområde ved Cirkelhuset/Føtex.

Her er planlagt for en bymidte med en samlet rummelighed til detailhandel på 26.000 m². Udvalgswarebutikkerne bliver mellem 1.000 og 12.000 m² og der er desuden alene planlagt for dagligvarebutikker med et bruttoareal på maksimalt 250 m².

Koncentrationen vil få karakter af et storbutiksområde hvor man f.eks. kan forestille sig butikker som Elgiganten, Power og Biltema og særlig pladskrævende butikker som Plantorama og Billigblomst.

Området kan blive en konkurrent til især storbutikkerne langs Kongevejen i Birkerød og til butikstyper som planteskoler og butikker med udstyr og foder til kæledyr.

Hillerød

I Hillerød har man ifølge "Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet" mulighed for at udlægge 82.000 m² til detailhandel i storbutiksområdet ved Hillerødmotorvejens forlængelse.

I forbindelse med Kommuneplan 2022 for Hillerød Kommune forventes, at Hillerød Kommune tager stilling til, i hvilket omfang denne mulighed skal udnyttes.

En større udbygning vil ligesom Kokkedal bymidte kunne påføre især storbutikker i Rudersdal kommune konkurrence.

Farum

Farum Bytorv har en del kunder fra Bistrup-området. I Farum Bytorv planlægger man for en udvidelse af centret med ca. 3.500 m².

Det forventes dog ikke, at mulighed for udvidelse i større omfang vil blive anvendt til detailhandel, men i højere grad til bespisning og andre former for fornøjelser som biograf, trampolinland, bowling, minigolf etc.

Allerød

I Allerød bymidte ligger der omkring 40 butikker, med en omsætning på ca. 550 mio. kr. incl. moms. Desuden ligger der omkring 30 andre kundeorienterede funktioner, der er angiveligt ikke væsentlig tomgang. Der er for to år siden ansat en citymanager, der har været en meget væsentlig faktor i udviklingen af bymidten.

Byen har formentlig en vis betydning for forbrugerne i især den nordvestlige del af Rudersdal kommune. Det samme har de to dagligvarebutikker Rema 1000 og Netto langs Kongevejen i Blovstrød.



Københavns City

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

I Københavns City (Middelalderbyen) er omkring 650 butikker, heraf er ca. 550 udvalgswarebutikker. Den samlede omsætning i Københavns indre by var i 2013 ca. 13,5 mia. kr. incl. moms.



E-handel

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2020 udgør omkring 3% af dagligvareforbruget og ca. 23-24 % af udvalgswareforbruget, og det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem alle typer af butikker i alle beliggenheder 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.



Generelle udviklingstendenser i
detailhandelen

Generelle udviklingstendenser i detailhandelen

Generelt har detailhandelen i Danmark været igennem nogle turbulente år, men begyndte at være mere stabil inden Coronakrisen, hvis påvirkning endnu ikke kendes.

En række forhold vil markant påvirke detailhandelen i de nærmeste år.

Dagligvarer

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Discountbutikkerne (f.eks. Netto, Rema 1000 eller Lidl), som markedsfører sig pris- aggressivt, har opnået en omsætning på omkring 40 % af den totale kolonial- sektor.

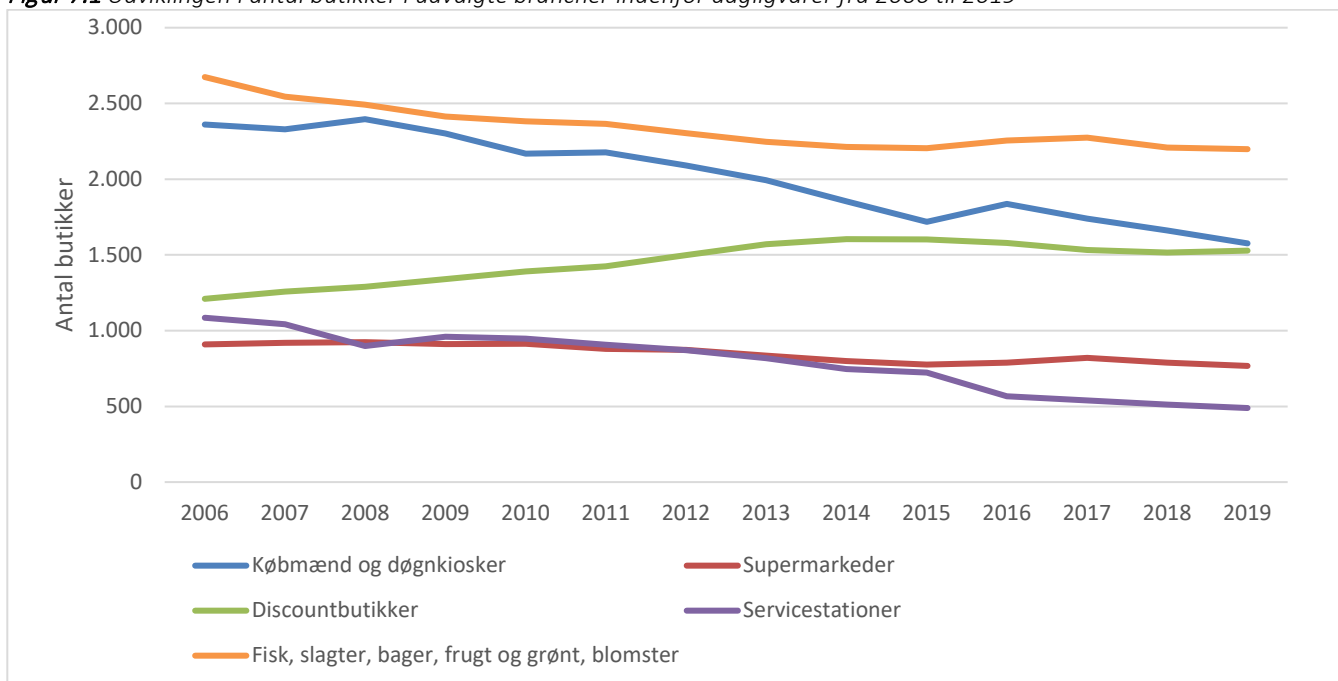
Samtidig har discountbutikken fået en udbredelse, hvor den nu forekommer i alle byer over 5.000 indbyggere samt i mere end tre fjerdedele af byerne mellem 3.000 og 5.000 indbyggere.

Discountbutikken dækker så stor en andel af forbruget på dagligvareområdet, at den i mange mindre byer og markedsområder fungerer som en nærbutik, som i sit udviklingsforløb som butikstype efterhånden har forøget sit butiksareal, udvidet sit sortiment og forbedret sit serviceniveau.

Det forventes, at discountbutikkernes antal og betydning vil øges, hvilket vil ske på bekostning af især mindre supermarkeder, minimarkeder, kiosker og fødevarer specialbutikker.

Dette betyder, at der mange steder har været et øget pres på hele dagligvaresektoren.

Figur 7.1 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor dagligvarer fra 2006 til 2019



Ligeledes er der i branchen en række tendenser og tiltag, der yderligere kan have betydning for konkurrencen på dagligvaremarkedet fremover.

Covid-19 har generelt sat gang i øget e-handel med dagligvarer på bl.a. platforme som nemlig.com o.lign.

Bilka tilbyder f.eks. kunderne click 'n collect, så man kan handle dagligvarer på Bilkas hjemmeside og hente dem pakket i varehusene. Coop.dk har i august 2020 lanceret et egentligt alternativ til nemlig.com. Derudover er Føtex på vej med en lignende e-handelsløsning.

Markedet for måltidskasser er bredt ud, så virksomheder som aarstiderne.com har fået konkurrence af f.eks. simplefeast.com (amerikansk – dansk stifter) og hellofresh.com (Europas største måltidskasseoperatør).

Det vurderes, at e-handel med dagligvarer i dag udgør omkring 3 % af den samlede omsætning og at e-handelen om 10 år vil udgøre ca. 10 % af det samlede dagligvaremarked.

Udvalgsvarer

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivning af konkurrencen mellem de større udbudspunkter. Forbrugerne er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

Kædevirksomheder har i de seneste år fået en stærkt stigende del af markedet. Indenfor især udvalgsvaresektoren forventes der i fremtiden at være en stærk koncentrationstendens med placeringer i større butikcentre og centralt i de største bymidter.

Samtidig vokser e-handelen med udvalgsvarer. Også her har Covid-19 været med til at accelerere udviklingen. I dag udgør e-handelen omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug. Det vurderes, at denne andel i løbet af de næste ti år vil ligge på ca. 30 %.

De udvalgsvarer, som danskerne køber mest af på internettet, er tøj og sko, elektronik, isenkram og bøger.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært, vil man 12-13 år frem i tiden opleve, at der i rigtig mange byer ikke længere kan siges at være en udvalgsvareforsyning, der nogenlunde dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

En øget e-handel betyder, at en væsentlig del af forbruget vil blive dækket ved køb uden for de fysiske butikker. Det vil betyde, at konkurrencesituationen yderligere bliver skærpet for alle udbudspunkter.

Fremtidens fysiske butikker

Den øgede udbredelse af e-handel vil naturligvis ændre den måde, forbrugerne handler og tænker på.

Der vil fortsat være et stort behov for fysiske butikker, da shopping indeholder et socialt element, men forbrugerne vil i højere grad stille krav til oplevelser i forbindelse med købet. Rollen for detailhandlerne ændrer sig bl.a. skal de skabe flere oplevelser.

Butikkerne vil i fremtiden måske i højere grad stå for oplevelser og introduktioner i forbindelse med produkter.

Standardvarerne vil i højere grad overgå til nettet. Sanserne skal sættes i

spil, kunderne vil se, føle, dufte, høre, smage og prøve – hvilket adskiller de fysiske butikker fra nettet.

Et godt eksempel på dette er torvedage, der er med til at skabe en oplevelse for kunden i bymidten.

Totaloplevelsen får i fremtiden større betydning for de fysiske butikker. Her spiller personalet og servicen en stor rolle. Men også indretningen af butikkerne kan få stor betydning i fremtiden.

Onlinehandel vil blive en integreret del af butikkerne. For at imødekomme kundernes krav til at kunne handle når det passer dem, vil detailhandlere i stigende grad være at finde online. Der vil være mindre butikker i sekundære placeringer, der har webshop som sin primære omsætningskilde, men hvor de kunder, der vil se produkterne i 1:1, har mulighed for dette.

Det vil blive udbredt at have onlinestandere i butikkerne, hvorfra kunderne kan bestille et bredere sortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. I det hele taget vil grænserne mellem online handel og de fysiske butikker være sværere at skelne imellem.

Muligheden for at bestille online i butikken giver mindre arealbehov, men stiller ikke nødvendigvis mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og rådgive omkring bestillinger.

Omni-channel (sammensmeltning af den fysiske platform og e-handel) vil i fremtiden være med til at udviske grænserne mellem den fysiske butik og online.

Den nye generation af forbrugere vil vokse op med omni-channel og vil i fremtiden ikke skelne, om varen er købt på nettet eller i de fysiske butikker, men vil fokusere på oplevelsen, på varemærket og prisen.

Bymidten som mødested

Bymidten vil i endnu højere grad blive et mødested og der vil man i fremtiden kunne finde alle former for servicefunktioner.

Shopping er blevet en udflugt, en social foretæelse og en oplevelse. Shopping er ikke kun opfyldelse af et enkelt behov for en vare. Mens dagligvarer i højere grad bliver købt tæt på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer og oplevelser. Til gengæld opholder de sig så længere i udbudspunktet.

Det er derfor af stor betydning, at byerne bliver bedre til at udforme og tilbyde et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kulturtilbud som f.eks. bespisning, gademusikanter og andre bløde værdier som vand, belysning, beplantning og kunst.

Bymidten skal fungere som et attraktivt mødested for alle borgere.

Det bliver derfor mere væsentligt, at bymiljøet visuelt skal være hyggeligt og rart at færdes i. Her kan blandt andet torvepladserne i Birkerød bymidte markere sig som samlingssteder med udeservering, torvedage, træer, bænke, historie og bymiljø.

En anden faktor, der kan være med til at øge bymidtens attraktion yderligere, er flere opholdsrum og naturlige oaser, hvor besøgende og kunder har lyst til at opholde sig uden nødvendigvis at skulle have penge op af lommen.

Bymiljøet består også af kundernes oplevelse af en gåtur i byen. Her er butikkernes facader og gadeudstillinger samt brug af udendørs arealer til varer, bænke, blomsterkummer, lys og facadeskiltning med til at skabe et attraktivt byliv. Dog uden at det skal være et forhindringsløb mellem skilte og udstillingskasser.

Udespisning

Fastfood, take-away og udespisning er steget betydeligt de seneste 10 år og der forventes en fortsat positiv vækst i de kommende år. Udespisning har erstattet en stadigt større del af forbrugernes indkøb af fødevarer.

Det faktum, at singlehusstande udgør en stigende andel med over 1 million danskere, der bor alene i Danmark kombineret med fokus på, at det gode liv i dag skal rumme karriere, frihed og valgmulighed til spontant at gøre, hvad man har lyst til, har betydet, at markedet for udespisning, færdigretter og halvfabrikata er steget voldsomt.

Der hersker generel enighed om, at udespisning i Danmark vil stige, men i hvilken grad, vil afhænge af de generelle konjunkturer, modestrømninger og holdninger til madlavning.

Beliggenhed

Generelt er beliggenheden den altafgørende faktor i detailhandelens vurderinger i forbindelse med investeringer i nye butikker.

For mange brancher er f.eks. huslejen for butikslokalerne af mindre betydning end kravet til en god beliggenhed.

Inden for beklædningsområdet vil tendenserne til en centralisering af udbuddet være størst.

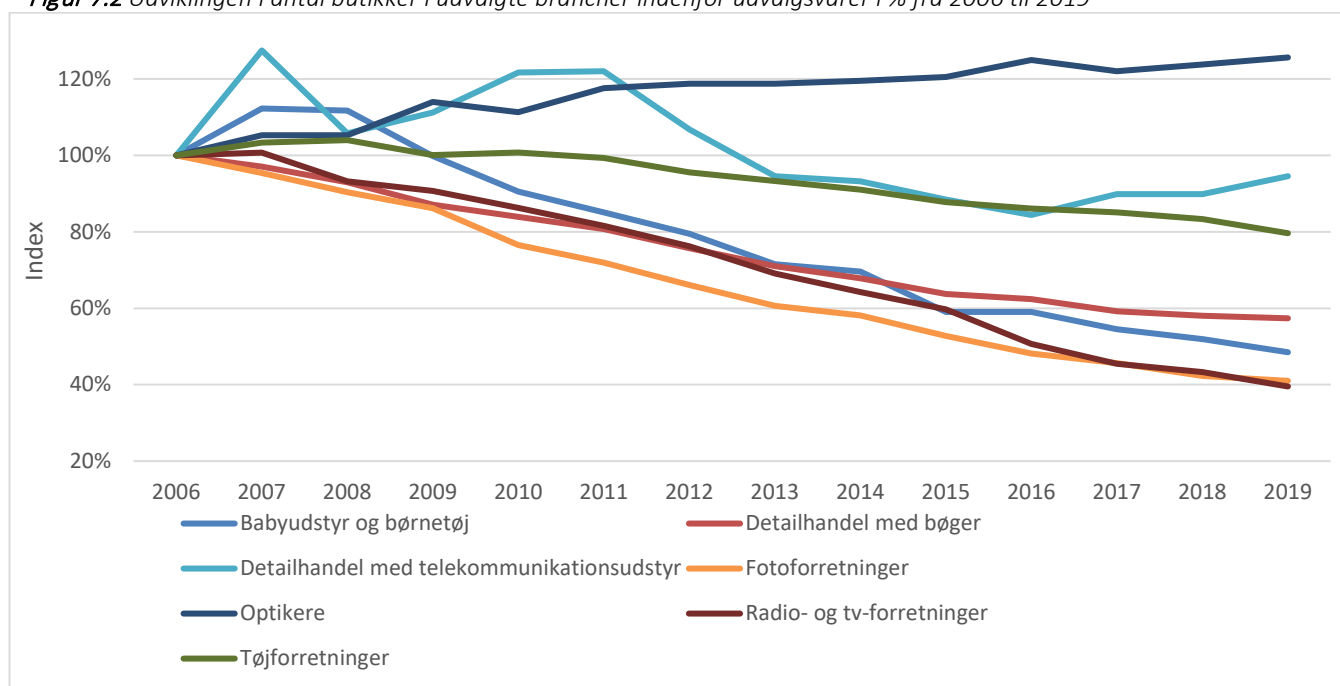
Forbrugernes krav om et stort og varieret udbud af varer og butikker, når de skal købe beklædning, betyder, at de vil søge mod de større udbudspunkter.



Sammensætning af brancherne

Den detailhandelsmæssige udvikling, hvor de driftsmæssige forhold, koncentrationstendenser og forbrugernes generelle indkøbsmønster har betydet, at mange små og mellemstore bymidter mister traditionelle udvalgswarebutikker. Dog trives genbrugsbutikkerne, som åbner på centrale placeringer i bymidterne.

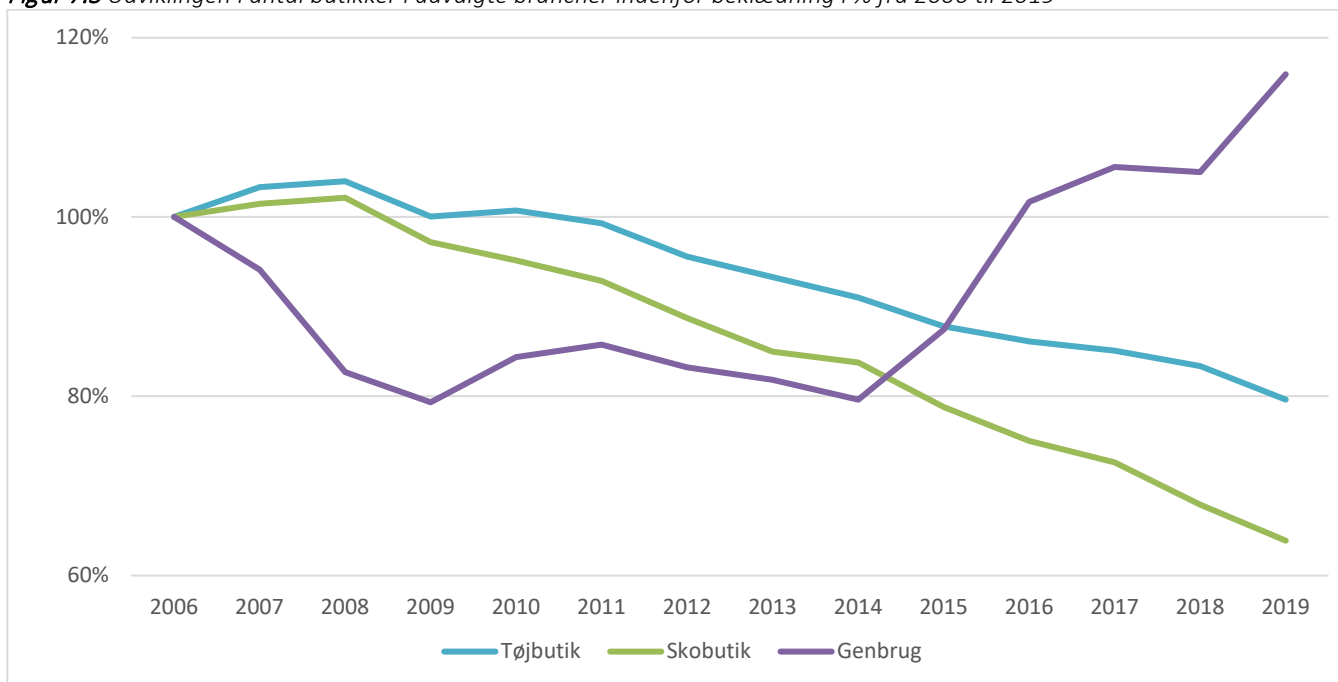
Figur 7.2 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor udvalgsvarer i % fra 2006 til 2019



Udvalget af især damebeklædning har betydning for valget af indkøbssted, når der skal shoppes, derfor er et godt udvalg af beklædningsbutikker med til at definere en bymidtes styrke og attraktion. Antallet af beklædningsbutikker er dog faldet på landsplan, samtidigt med at udbuddet generelt er blevet centraliseret i de større byer, således oplever mange mindre byer et markant fald i antallet af traditionelle tøjbutikker. Omvendt har antallet af genbrugsbutikker været stigende i de seneste år.

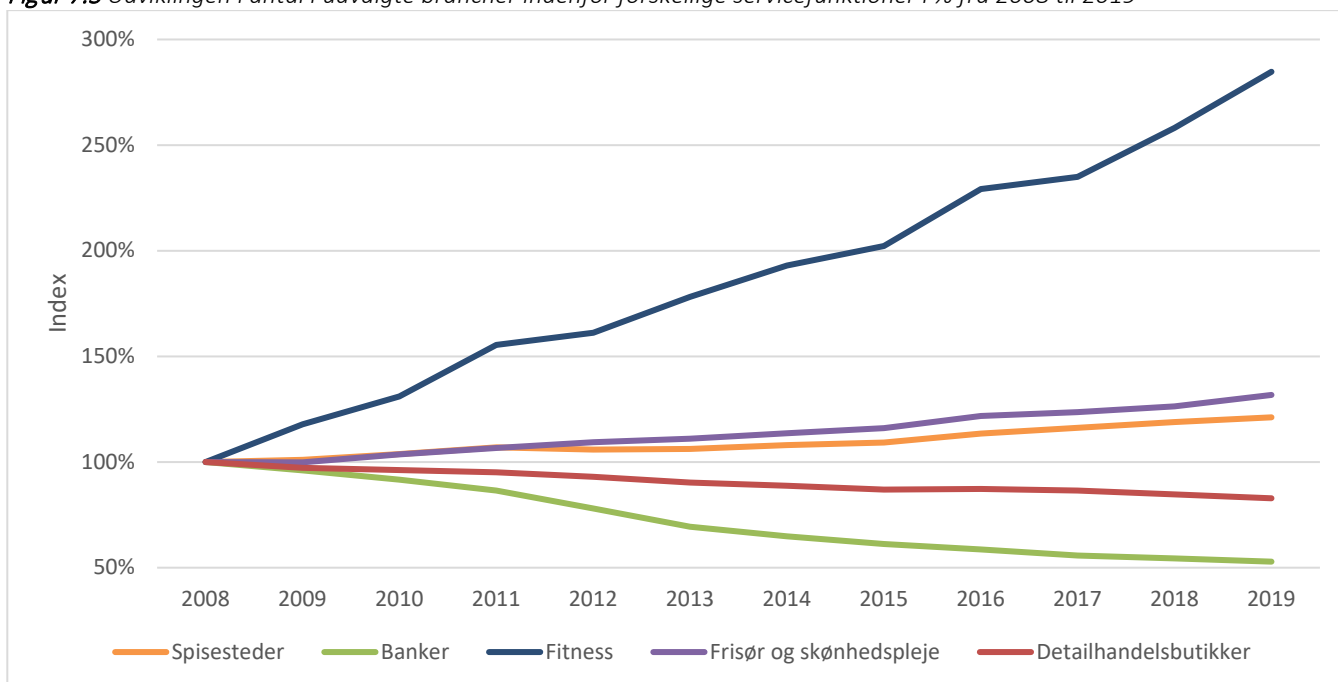
Udviklingen i detailhandelen

Figur 7.3 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor beklædning i % fra 2006 til 2019



Mens detailhandelen fylder mindre i bymidterne, har antallet af servicefunktioner været stigende, men det er ikke nødvendigvis de samme servicefunktioner som tidligere. Således fylder caféerne mere og mere i gadebilledet og fitness overtager mange steder store tomme lokaler; omvendt bliver der færre banker.

Figur 7.3 Udviklingen i antal i udvalgte brancher indenfor forskellige servicefunktioner i % fra 2008 til 2019



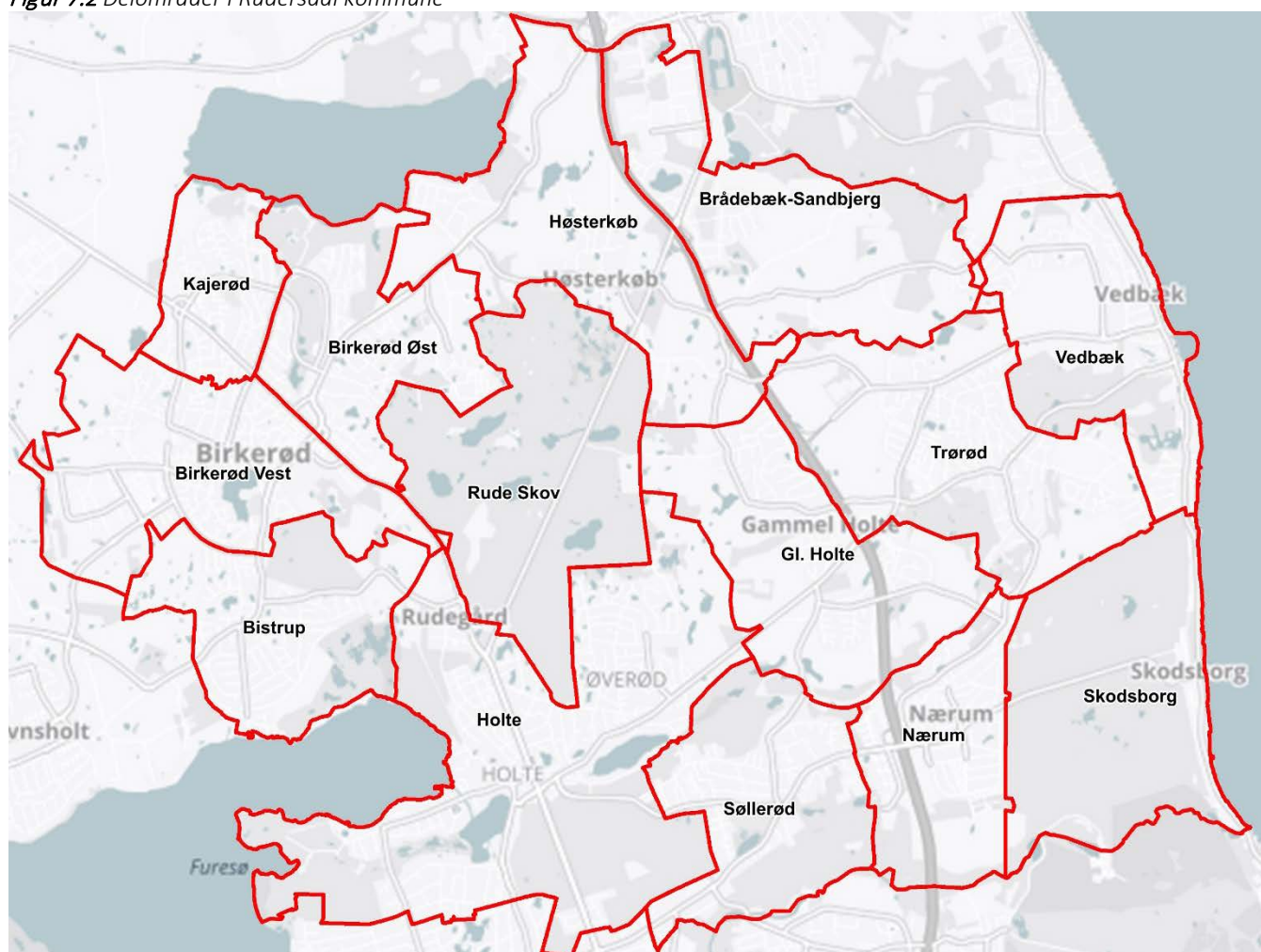
Metode begreber og definitioner

Metode begreber og definitioner

Forbruget er opgjort fordelt på 10 delområder:

- Birkerød (Birkerød Øst, Birkerød Vest og Kajerød)
- Bistrup
- Gl. Holte
- Holte
- Høsterkøb (Høsterkøb, Brådebæk-Sandbjerg og Rudeskov)
- Nærum
- Skodsborg
- Søllerød
- Trørød
- Vedbæk

Figur 7.2 Delområder i Rudersdal kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i november 2020. 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.

Dagligvarebutikker

Dagligvarer er defineret som varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og husholdningsartikler. Dagligvarebutikker er både store og små dagligvarebutikker, samt andre typer af dagligvarebutikker så som apotek, parfumerier, materialister (Matas) og helsekost.

Mindre dagligvarebutikker – kiosker, minimarkeder, døgnkiosker, tankstationer og dagligvarespecialbutikker som bagere, slagtere, materialister, blomsterbutikker, ostehandel m.v.

Blandt de store dagligvarebutikker skelnes der mellem – discountbutikker, mindre supermarkeder, store supermarkeder, varehuse og hypermarkeder.

Discountbutikker – Aldi, Fakta, Lidl, Netto og Rema 1000.

Mindre supermarkeder – Mindre sortiment og areal end de store supermarkeder. Betragtes som nærbutikker. f.eks. Dagli' Brugsen, LokalBrugsen og Min Købmand.

Store supermarkeder – har stort sortiment indenfor dagligvarer f.eks. SuperBrugsen, Meny, Løvbjerg, ABC Lavpris og Irma.

Varehuse – har udover fødevarer et vist sortiment af udvalgsvarer – Kvikly og Føtex.

Hypermarkeder – har et stort sortiment af både dagligvarer og udvalgsvarer. Bilka er i dag den eneste hypermarkeds kæde i Danmark.

Udvalgsvarebutikker

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (langvarige forbrugsgoder).

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. 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 Rudersdal 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, personalerum 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.

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2019 samt 2032.

Seneste befolkningsprognose fra Rudersdal Kommune er anvendt.

Omsætning

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2019 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 kiosksvarer på tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bagere og apoteker er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekets 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 hovedbranchegrupper 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 Fotoforretninger
- 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 badeværelseelementer

Bilag 2
Branchefortegnelse
kundeorienterede
servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusjendomme

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