



## Bilag 9: Detailhandelsudviklingen i København 2008 - 2014

Udviklingen inden for den fysiske detailhandel har de seneste år været præget af ændrede vilkår, bl.a. stagnerende privatforbrug, øget e-handel, ændret lukkelov og stærkere regional konkurrence. Butikkerne i København har trods udfordringerne klaret sig relativt godt.

Dette notat indeholder en sammenfatning af planlægningen til butikksformål i forslag til Kommuneplan 2015. Notatet redegør desuden for detailhandelsudviklingen i Københavns Kommune i perioden 2008-2014.

Institut for Center Planlægning (ICP) har udarbejdet rapporten ”Analyse af detailhandlen i København 2014”. Den indeholder en beskrivelse af detailhandelsudviklingen i kommunen og dens bydele og indeholder desuden anbefalinger til kommunens planlægning.

### Sammenfatning

*Planlægningen til butikksformål i forslag til Kommuneplan 2015*

Forslag til Kommuneplan 2015 viderefører, at detailhandelsstrukturen skal sikre:

- Københavns position som Øresundsregionens overordnede butikks- og oplevelsescenter,
- gode indkøbsmuligheder i alle bydele,
- begrænsede transportafstande ved indkøb,
- god tilgængelighed for alle, især for gående, cyklende og kollektiv trafik.

For at styrke eksisterende og allerede planlagte centerområder udlægges der ingen nye områder i forslag til Kommuneplan 2015.

Udvidelsesmulighederne i de enkelte centerområder er fastholdt på samme niveau som i Kommuneplan 2011. Der er dog skabt mulighed for en udvidelse af detailhandlen på Frederikssundsvej for at styrke indkøbsmulighederne i Brønshøj-Husum.

Der er samlet udlagt mulighed for at etablere knap 300.000 m<sup>2</sup> nyt butikksareal i kommunens bymidter og bydelscentre. Yderligere udvidelsesmuligheder kan blive fastlagt på baggrund af konkret planlægning (kommuneplantillæg).

Kommuneplanforslaget giver i henhold til landsplandirektiv mulighed for at etablere i alt 9 udvalgsbutikker over 2.000 m<sup>2</sup>. Én af disse butikker reserveres til en udvidelse af stormagasinet Magasin i City.

16-02-2015

Sagsnr.  
2015-0030965

Dokumentnr.  
2015-0030965-1

Sagsbehandler  
Tue Rex

### Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 6A  
1599 København V

Telefon  
2053 1769

E-mail  
tur@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

www.kk.dk

### *ICPs vurderinger og anbefalinger*

Institut for Centerplanlægning (ICP) vurderer, at Københavns Kommune kan planlægge for op til ca. 350.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal frem til 2027. Vurderingen er baseret på forventninger til udviklingen i befolkning og forbrug, markedsmæssige muligheder samt hensynet til at sikre fleksibilitet i planlægningen.

ICP anbefaler, at arealer udlægges så centralt og koncentreret så muligt, idet attraktiv beliggenhed og kritisk masse vil få øget betydning for de fysiske butikker i fremtiden. Det gælder især for udvalgsvarerhandlen, der de seneste år har bevæget sig i retning af færre, men stærkere udbudspunkter. Det betyder, at især City (inkl. Fisketorvet) og Ørestad City vil få større betydning i fremtiden.

ICP vurderer, at det kan betyde, at det kan være vanskeligt at opretholde en alsidig forsyning med udvalgsvarerbutikker i alle bydele. De enkelte bydele vil dog fortsat kunne fastholde og udvikle en god, lokal dagligvareforsyning, idet dagligvarer i vid udstrækning købes tæt på bopælen.

### *Detailhandelsudviklingen 2008-2014*

København har fastholdt et samlet butiksareal på ca. 1 mio. m<sup>2</sup> i perioden 2008-2014. Der er sket en reduktion inden for udvalgsvarer. Inden for dagligvarer er der kommet flere discountbutikker, mens en række mindre købmænd, kiosker samt specialbutikker er lukket.

Detailhandlen har i perioden været påvirket af ændrede økonomiske og strukturelle vilkår. Udviklingen har bevæget sig i retning af færre, men stærkere udbudspunkter. Det har skabt øget regional konkurrence. Der har samtidig været et stagnerende privatforbrug og en øget e-handel. Udviklingen har især påvirket udvalgsvarerhandlen.

København har klaret sig relativt godt i forhold til resten af landet. Det skyldes især, at befolkningsvæksten har skabt et øget forbrug, der har været med til at fastholde omsætningen i de fysiske butikker. Udviklingen har dog været meget forskellig fra bydel til bydel.

I Indre By og på Vestamager står udvalgsvarerhandlen stærkt. City (inkl. Fisketorvet) har fastholdt sin position som landets største indkøbs- og oplevelsescentrum, og Ørestad City tiltrækker fortsat kunder fra et stort, regionalt opland.

På Vesterbro, på Østerbro og i Bispebjerg er der kun sket mindre ændringer af udvalgsvarerhandlen. I de øvrige bydele, Nørrebro, Vanløse, Brønshøj-Husum, Sundbyerne og Valby, har udvalgsvarerhandlen oplevet en tilbagegang. Dagligvarehandlen står fortsat relativt stærkt i alle bydele.

## **Baggrund**

### *Detailhandelsudviklingen i København 2008-2014*

Institut for Center Planlægning (ICP) har udarbejdet analyser af detailhandelen i Københavns Kommune i 2008 og 2014. Analyserne indeholder bl.a. en registrering af butikker i kommunen samt beregninger af borgernes forbrug og butikkernes omsætning.

Amager er i analyserne opdelt i Sundbyerne (de tidligere bydele Sundbyøster og Sundbyvester) og Vestamager (den tidligere bydel Vestamager) for at give en mere hensigtsmæssig beskrivelse af detailhandlen, bl.a. omkring Amagerbrogade.

I København var der i 2014 omkring 4.100 butikker med et samlet butiksareal på ca. 991.000 m<sup>2</sup>. En tredjedel af det samlede butiksareal blev anvendt til dagligvarehandel, de resterende to tredjedele til udvalgsvarerhandel.

Siden 2008 er butiksantallet reduceret med knap 300 butikker og det samlede butiksareal er reduceret med ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Tilbagegangen er primært sket indenfor udvalgsvarerhandlen. Det er skyldes bl.a. nedgangen i det private forbrug efter finanskrisen, samt den stigende e-handel, der har flyttet en del af udvalgsvarerforbruget fra de fysiske butikker til internettet.

På trods af tilbagegangen har den københavnske detailhandel klaret sig godt i forhold til detailhandlen i resten af landet. F.eks. er antallet af butikker i København reduceret med 7 % i perioden 2008-2014, mens antallet på landsplan er reduceret med 11 % alene i perioden 2008-2011.

Den kraftige befolkningsvækst har betydet, at københavnernes samlede forbrug er steget med 7 % i perioden 2007-2013. Trods øget konkurrence og stigende e-handel har det således været muligt at fastholde omsætningen i 2013 på niveau med omsætningen i 2007. Udviklingen dækker over en tilbagegang i udvalgsvareromsætningen og en fremgang i dagligvareomsætningen. Handelsbalancen (forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug) for København faldt i perioden fra 137 % til 128 %.

### *Dagligvarehandlen*

I København var der i 2014 omkring 1.300 dagligvarebutikker med et samlet butiksareal på ca. 363.000 m<sup>2</sup>. Dagligvarehandlen er primært knyttet til discountbutikker, supermarkeder og varehuse, som er rygraden i dagligvareforsyningen i kommunen. Den øvrige dagligvarehandel omfatter kiosker, mindre specialforretninger med fødevarer, apoteker, materialister m.fl. I 2014 lå knap 60 % af butiksarealet til dagligvarer i bymidterne.

Siden 2008 er butiksarealet til dagligvarer øget med 25.000 m<sup>2</sup>, mens antallet af butikker er reduceret med knap 70. Udviklingen skyldes, at der er åbnet flere store discountbutikker, mens en række mindre købmænd, kiosker samt specialbutikker såsom bagere, grønthandlere og slagere er lukket. Årsagen er bl.a. de større dagligvarebutikkers længere åbningstider og udvidelser af sortimentet, som har forringet de små butikkers driftsvilkår.

Det skønnes, at dagligvarebutikkernes samlede omsætning var ca. 16,4 mia. kr. i 2013. Discountbutikkerne stod for ca. 35 % af omsætningen. Den samlede omsætning var lidt større end københavnernes samlede dagligvareforbrug, hvilket gav en handelsbalance på 104 %.

#### *Udvalgsvarerhandlen*

I 2014 var der knap 2.800 udvalgsvarerbutikker med et samlet butiksareal på ca. 628.000 m<sup>2</sup>. Mere end halvdelen af butiksarealet var knyttet til de regionale centre City (inkl. Fisketorvet) og Ørestad City. De øvrige bymidter rummede knap 30 % af butiksarealet.

Siden 2008 er butiksarealet til udvalgsvarer reduceret med 37.000 m<sup>2</sup>, mens antallet af butikker er faldet med knap 230. Årsagen er primært det faldende privatforbrug efter finanskrisen samt væksten i e-handlen, der betyder, at ca. 15 % af udvalgsforbruget i 2014 dækkes ved køb på nettet mod kun 5 % i 2008.

Udviklingen inden for udvalgsvarerhandlen har de seneste år bevæget sig i retning af færre, men stærkere udbudspunkter. Det har skabt en øget regional konkurrence i hovedstadsregionen. Det har også været med til at præge udviklingen i udvalgsvarerhandlen i København, der har været meget forskellig fra bydel til bydel.

I Indre By og på Vestamager står udvalgsvarerhandlen stærkt. City har fastholdt sin position som landets største indkøbs- og oplevelsescentrum, og Ørestad City tiltrækker fortsat kunder fra et stort, regionalt opland. I begge regionale centre er der kun sket en lille tilbagegang i butiksarealet til udvalgsvarer.

På Vesterbro, på Østerbro og i Bispebjerg er der kun sket mindre ændringer af udvalgsvarerhandlen. Den markante befolkningsudvikling samt i mindre grad turisme har understøttet handlen på Vesterbro, mens Østerbro med profilerede udvalgsvarerbutikker har formået at fastholde et særligt, attraktivt butiksudbud.

I de øvrige bydele, Nørrebro, Vanløse, Brønshøj-Husum, Sundbyerne og Valby, er der sket en nedgang i udvalgsvarerhandlen. Butiksarealet er især reduceret på Nørrebro og i Valby.

Den samlede omsætning i udvalgswarebutikkerne var skønnet 19,9 mia. kr. i 2013. Da det store butiksudbud i de regionale centre tiltrækker mange turister og forbrugere fra andre kommuner, var omsætningen i udvalgswarehandlen mere end halvanden gang større end københavnernes samlede udvalgswareforbrug i 2013. Det resulterede i en handelsbalance på 159 % for udvalgsvarer.

#### *Butikker med særlig pladskrævende varer*

Der er ca. 40 butikker i København, der alene forhandler særlig pladskrævende varer: biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer. Butikkerne har et samlet areal på ca. 90.000 m<sup>2</sup>.

De største koncentrationer af butikker med særlig pladskrævende varer findes omkring Gammel Køge Landevej og ved Røvsingsgade.

#### **Vurdering af arealbehov til butiksformål frem til 2027**

Institut for Centerplanlægning vurderer, at Københavns Kommune kan planlægge for op til ca. 350.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal frem til 2027. Vurderingen er baseret på forventninger til udviklingen i befolkning og forbrug, regionalisering af detailhandlen, markedsmæssige muligheder samt hensynet til at sikre fleksibilitet i planlægningen.

Befolkningen i København forventes at vokse med ca. 100.000 indbyggere i perioden 2015-2027. Københavnerne forventes at have en moderat vækst på henholdsvis 0,25 % og 1,25 % om året.

E-handlen forventes dog at tage yderligere markedsandele fra de fysiske butikker i de kommende år, hvor særligt udvalgswarehandlen vil blive påvirket. Det vurderes, at ca. 5 % af dagligvareforbruget og ca. 25 % af udvalgswareforbruget dækkes gennem køb via e-handelskanaler i 2027.

#### **Detailhandelsstrukturen i forslag til Kommuneplan 2015**

Forslag til Kommuneplan 2015 viderefører, at detailhandelsstrukturen skal sikre:

- København position som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter,
- gode indkøbsmuligheder i alle bydele,
- begrænsede transportafstande ved indkøb,
- god tilgængelighed for alle, især for gående, cyklende og kollektiv trafik.

Det vurderes, at attraktiv beliggenhed og kritisk masse vil få øget betydning for de fysiske butikker i fremtiden. Det gælder især for udvalgswarehandlen, der de seneste år har bevæget sig i retning af

færre, men stærkere udbudspunkter. Det betyder, at især City (inkl. Fisketorvet) og Ørestad City forventes at få større betydning i fremtiden, og at konkurrencen mellem regionens største udbudspunkter vil blive skærpet. Det betyder samtidig, at det kan være vanskeligt at opretholde en alsidig forsyning med udvalgswarebutikker i alle bydele.

Dagligvarer købes i vid udstrækning tæt på bopælen og det forventes, at størstedelen af dagligvareforbruget også i fremtiden vil blive dækket lokalt. De enkelte bydele vil derfor fortsat kunne fastholde og udvikle en god, lokal dagligvareforsyning.

#### *Bymidter*

Bymidterne rummer knap 740.000 m<sup>2</sup> butikker, hvilket svarer til ca. 75 % af butiksarealerne i kommunen. Det forventes, at størstedelen af udvidelsen af butiksarealerne vil ske i disse områder. En betydelig del af væksten vil være knyttet til den regionale detailhandel i City (inkl. Fisketorvet) og Ørestad City.

Bymidterne udpeges af staten i et landsplandirektiv for detailhandel. Udvidelsesmulighederne er fastholdt på samme niveau som i Kommuneplan 2011, dog gives der mulighed for en øget udvidelse af butiksarealet på Frederikssundsvej i Brønshøj-Husum.

I City er der mulighed for at udvide butiksarealerne med ca. 40.000 m<sup>2</sup>. I Ørestad City er der mulighed for at etablere ca. 15.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal. På Fisketorvet fastholdes det nuværende butiksareal.

Det centrale Vanløse har en udvidelsesramme på ca. 28.000 m<sup>2</sup>, hvilket bl.a. skal muliggøre opførelsen af butikscenteret Galleria. Frederikssundsvej i Brønshøj-Husum gives en udvidelsesramme på ca. ca. 19.000 m<sup>2</sup> for at skabe mulighed for en ny centerdannelse i Husum. Disse muligheder skal skabe rammer for en butiksforsyning, som svarer til niveauet i de fleste andre bydele i kommunen.

I de øvrige bymidter er der fastlagt rammer, som kan sikre mulighed for en stærk dagligvareforsyning og en god udvalgswareforsyning.

#### *Udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>*

Forslag til Kommuneplan 2015 giver i henhold til landsplandirektiv for detailhandel mulighed for at etablere i alt 9 udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> med følgende fordeling: 3 i City (inkl. Fisketorvet), 3 i Ørestad City og 3 i de øvrige bymidter under ét. Én af disse butikker reserveres til en udvidelse af stormagasinet Magasin i City. De øvrige butikker udmøntes på baggrund af konkrete henvendelser.

### *Bydelscentre*

Bydelscentrene har et samlet butiksareal på godt 120.000 m<sup>2</sup>. I disse centre er der typisk givet mulighed for en mindre udvidelse af butiksarealet for at sikre plads til en løbende modernisering og fornyelse af butikslivet.

Der er ikke udpeget nye bydelcentre i forslag til Kommuneplan 2015. Udvidelsesmulighederne er med mindre justeringer fastholdt på samme niveau som i Kommuneplan 2011.

De største bydelscentre er fortsat udlagt i den nye bydel Nordhavn og på Carlsberg. Bydelscentrene skal rumme butiksforsyning for de nye byområder og de tilgrænsende kvarterer samt overordnet detailhandel, bl.a. større udvalgsvarebutikker, som vanskeligt kan indpasses kommunens bymidter.

### *Lokalcentre*

Kommunen rummer i dag 50 lokalcentre med et samlet butiksareal på ca. 46.000 m<sup>2</sup>. Centrene rummer helt overvejende dagligvarebutikker, herunder discountbutikker og mindre supermarkeder. Lokalcentrene skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen.

Der er ikke udlagt nye lokalcentre i forslag til Kommuneplan 2015.

### *Butikker med særlig pladskrævende varer*

Der er udpeget 10 områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det vurderes, at de udpegede områder sikrer velbeliggende muligheder for en udvidelse af butiksforsyningen med disse varegrupper i København.

Der udlægges ét nyt område på Nordøstamager, hvor der ligger en eksisterende forhandler af brugte biler. Desuden øges rammen for området langs Røvsingsgade, hvor flere større bilforhandlere er lokaliseret, med 10.000 m<sup>2</sup>.