



## Frederikssundsvej 272

### Vurdering af konsekvenser for detailhandelen

Marts 2017

# INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| 1. Vurderinger og konsekvenser           | 3  |
| 2. Detailhandelen i markedsområdet       | 17 |
| 3. Konkurrencesituationen                | 25 |
| 4. Befolknings- og forbrugsforhold       | 33 |
| Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel |    |



# Vurderinger og konsekvenser

Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) er blevet bedt om at foretage en vurdering af konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i markedsområdet ved etablering af et shoppingcenter på Frederikssundsvej 272.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2021.

### Konklusion

Detailhandelen på Frederikssundsvej er i dag på et relativt begrænset niveau. Detailhandelen er spredt på Frederikssundsvej og er kendetegnet ved at være meget små individuelle butikker med et gennemsnitligt lavt attraktionsniveau. Det er ICP's vurdering, at især for udvalgsvarer bliver en væsentlig del af forbruget for borgerne i Brønshøj-Husum bydel dækket udenfor bydelen.

Dagligvareudbuddet i Brønshøj-Husum er på et acceptabelt niveau med et bredt udbud af discountbutikker langs Frederikssundsvej. Generelt vil dagligvarer fortsat blive købt så tæt på bopælen som muligt, mens forbrugerne fortsat vil være villige til at køre længere for et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer.

Etablering af et shoppingcenter på Frederikssundsvej med kendte kædekoncepter vil styrke og koncentrere detailhandelen i bydelen og vil forbedre de lokale indkøbsforhold væsentligt. Borgerne i Brønshøj-Husum vil ikke i lige så høj grad være tvunget til at foretage en væsentlig del af deres udvalgsvarereindkøb udenfor Brønshøj-Husum bydel.

Det er ICP's vurdering, at et shoppingcenter på Frederikssundsvej 272 med i alt 23.400 m<sup>2</sup> detailhandel, heraf et varehus på 5.500 m<sup>2</sup>, en udvalgsvarebutik på 4.500 m<sup>2</sup>, en udvalgsvarebutik på 2.000 m<sup>2</sup> og en udvalgsvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> vil opnå en dagligvareomsætning på 289 mio. kr. i 2021 samt en udvalgsvareomsætning på 425 mio. kr. i 2021.

Samlet set vurderer ICP, at Brønshøj-Husum bydel i alt vil øge dagligvareomsætningen med 7 % og udvalgsvareomsætningen med 88 % i forhold til 0-alternativet, hvor shoppingcentret på Frederikssundsvej ikke etableres. Det svarer til en omsætningsstigning for dagligvarer på 67 mio. kr. og en omsætningsstigning for udvalgsvarer på 301 mio. kr. i forhold til 0-alternativet i 2021.

ICP vurderer, at den eksisterende detailhandel på Frederikssundsvej i øvrigt vil miste 6 % af dagligvareomsætningen, svarende til 37 mio. kr. i forhold til 0-alternativet og 19 % af udvalgsvareomsætningen, svarende til 45 mio. kr. En væsentlig del af denne omsætning vurderes at være på grund af, at enkelte af de eksisterende butikker på Frederikssundsvej vil flytte til en bedre placering i shoppingcentret. Det kan dog ikke udelukkes, at enkelte både dagligvare- og udvalgsvarebutikker på Frederikssundsvej som i forvejen har stramme driftsvilkår, vil blive yderligere lukningstruede.

Det er ICP's vurdering, at dagligvareomsætningen i Bispebjerg bydel vil falde 14 mio. kr. og udvalgsvareomsætningen vil falde 41 mio. kr., hvis Frederikssundsvej 272 etableres i forhold til 0-alternativet. Dette svarer til et fald på 1 % for dagligvarer og 8 % for udvalgsvarer i Bispebjerg bydel. Det vil hovedsageligt være indkøbsturen til Nørrebro Bycenter, som bliver erstattet af besøg i Frederikssundsvej 272.

I Vanløse bydel er det ICP's vurdering, at dagligvareomsætningen vil falde 5 mio. kr. og udvalgsvareomsætningen vil falde 28 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til et fald på 1 % for dagligvarer og 5 % for udvalgsvarer. Det vurderes, at borgerne fra især det nordlige Vanløse i højere grad vil vælge det større udbud på Frederikssundsvej 272, mens borgerne i Brønshøj ikke vil vælge shoppingcentret Kronen som indkøbssted.

I både Nørrebro bydel samt Frederiksberg kommune forventes dagligvareomsætningen ikke i nævneværdig grad at blive påvirket, mens udvalgsvareomsætningen forventes at falde marginalt under 1 %.

I Københavns kommune i øvrigt vurderes dagligvareomsætningen at falde 10 mio. kr. og udvalgsvareomsætningen at falde 90 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Både dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Københavns kommune i øvrigt forventes at falde under 1 %. Samlet set er det marginale konsekvenser for detailhandelen i Københavns kommune i øvrigt.

Butikkerne i Herlev kommune forventes at miste 14 mio. kr. i dagligvareomsætning og 36 mio. kr. i udvalgsvareomsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til et fald på 1 % af dagligvareomsætningen og 3 % af udvalgsvareomsætningen.

I Gladsaxe kommune forventes dagligvareomsætningen at falde 7 mio. kr., og udvalgsvareomsætningen forventes at falde 14 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til et fald på 2 % af udvalgsvareomsætningen.

Det vurderes, at butikkerne i Rødovre kommune vil miste 7 mio. kr. i dagligvareomsætning og 47 mio. kr. i udvalgsvareomsætning. Det forventes, at butikkerne i Rødovre kommune vil miste under 1 % af dagligvareomsætningen og ca. 2 % udvalgsvareomsætningen i forhold til 0-alternativet.

Butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune forventes at miste 5 mio. kr. i dagligvareomsætning, hvilket svarer til en marginal del af den samlede dagligvareomsætning i kommunen. Butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune forventes at miste 27 mio. kr. i udvalgsvareomsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til et fald på under 1 % af omsætningen.

I det øvrige Hovedstadsområde forventes detailhandelen ikke at blive påvirket i nævneværdig grad.

### **Eksisterende forhold i området**

Detailhandelen på Frederikssundsvej er kendetegnet ved at ligge relativt spredt. Hele Frederikssundsvej fra udfletningen til Hillerød Motorvejen (Bellahøj) til Fæstningskanalen/Mørkhøjvej er udpeget til bymidte i Brønshøj-Husum bydel. Frederikssundsvej er det primære indkøbssted for dagligvarer for borgerne i bydelen.

Dagligvaredetailhandelen er præget af et godt udbud af discountbutikker langs Frederikssundsvej samt varehuset Føtex på projektgrunden og supermarkedet SuperBrugsen ved Brønshøj Torv.

Udvalgsvarebutikkerne er præget af en lav kædeandel og mange små individuelle butikker.

Detailhandelen er opdelt i to dele. I den nordlige del af Frederikssundsvej ved Husum Torv er 42 butikker, heraf er 57 % udvalgsvarebutikker. Butikkerne er primært koncentreret i området omkring Husum Torv og projektgrunden.

I den sydlige del af Frederikssundsvej er i alt 86 butikker, heraf er den stærkeste koncentration omkring Brønshøj Torv. Her er enkelte kædebutikker koncentreret så som optikerne Louis Nielsen, Thiele og Profil Optik samt Sportigan og Tiger.

I Brønshøj-Husum bydel i øvrigt er omkring 20 dagligvarebutikker og 4 udvalgsvarebutikker, primært til lokalområdets forsyning.

De nærmeste større udbudspunkter til Frederikssundsvej er Rødovre Centrum, Herlev bymidte og Kgs. Lyngby. Herudover har detailhandelen i Gladsaxe, Bispebjerg, Vanløse og Københavns kommune i øvrigt en betydning for detailhandelen i Brønshøj-Husum.

Det er ICP's vurdering, at e-handel udgjorde ca. 20 % af det samlede udvalgsvarerforbrug og knap 2 % af det samlede dagligvarerforbrug i Danmark i 2016.

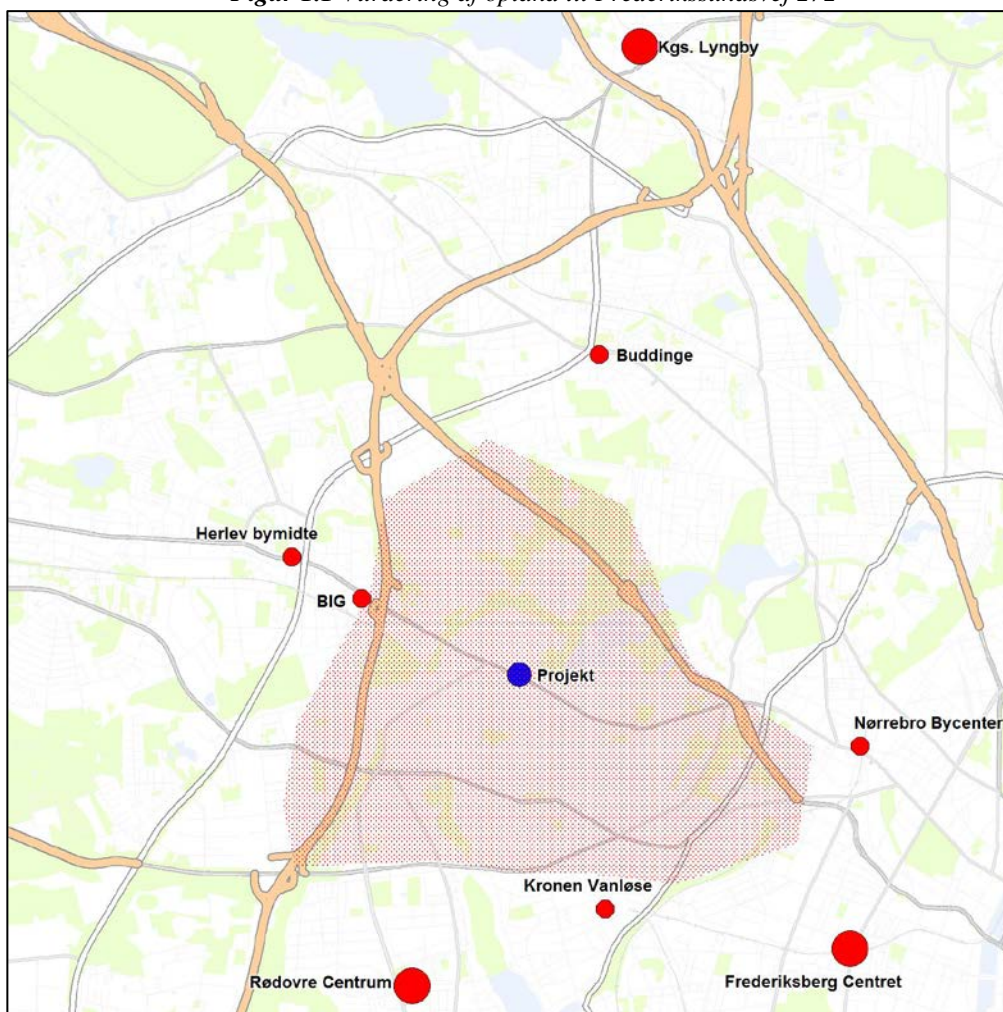
Det kan være vanskeligt at afgøre, om der er væsentlig forskel på brugen af e-handel i forskellige geografiske områder i forhold til landsgennemsnittet. Alder og indkomst har betydning for, hvilke typer af varer der købes, men helt overordnet er der ikke væsentlige forskelle på den gennemsnitlige købstørrelse for e-handel i de forskellige regioner i Danmark.

E-handel forventes at få en øget betydning for den fremtidige konkurrencesituation, og forventes at øge koncentrationstendenserne yderligere, således at butikkerne fremover vil være i færre, men større udbudspunkter.

### Vurdering af opland til Frederikssundsvej 272

På baggrund af den fremtidige konkurrencesituation og vurderinger af det nuværende og fremtidige indkøbsmønster er det ICP's vurdering, at det primære markedsområde til et shoppingcenter på Frederikssundsvej 272 hovedsageligt vil være Brønshøj-Husum bydel. Herudover vil shoppingcentret være indkøbssted for forbrugerne i Mørkhøj, Høje Gladsaxe, Islev samt det nordlige Vanløse og det vestligste Bispebjerg.

*Figur 1.1 Vurdering af opland til Frederikssundsvej 272*



## Forbrug

I Brønshøj-Husum bydel boede i 2016 ca. 44.400 personer, hvilket forventes at stige 7 % til 47.800 personer i 2021.

Dagligvareforbruget i Brønshøj-Husum forventes at stige 4 % i perioden 2016 til 2021 fra 1,17 mia. kr. til 1,28 mia. kr. i 2021 i faste priser. I samme periode forventes udvalgsvarerforbruget at stige 15 % fra 872 mio. kr. til 1,00 mia. kr. i 2021.

I det sekundære markedsområde, Bispebjerg og Vanløse bydele samt Herlev, Gladsaxe og Rødovre kommuner, forventes en stigning i dagligvareforbruget på 8 % til 7,62 mia. kr. i 2021 samt en stigning på 13 % i udvalgsvarerforbruget til 5,99 mia. kr.

## Forudsætninger og metode

Horisontåret er fastlagt til 2021.

Der beregnes for to forskellige alternativer: Et 0-alternativ, hvor shoppingcentret ikke etableres samt et Hoved-alternativ.

### 0-alternativ

I 0-alternativet etableres ikke et shoppingcenter på Frederikssundsvej 272, men de eksisterende butiksarealer på ca. 8.400 m<sup>2</sup> fastholdes til et Føtex-varehus samt øvrig detailhandel.

### Hoved-alternativ

I Hoved-alternativet etableres et overdækket shoppingcenter på Frederikssundsvej 272, hvor det nuværende Føtex-varehus er placeret, med 15.000 m<sup>2</sup> nyt detailhandelsareal, så centret får en samlet butiksareal på i alt 23.400 m<sup>2</sup>.

Der etableres et varehus på 5.500 m<sup>2</sup> samt en udvalgsvarerbutik på 4.500 m<sup>2</sup>, en udvalgsvarerbutik på 2.000 m<sup>2</sup> samt et plantecenter på 1.000 m<sup>2</sup>. De resterende 10.400 m<sup>2</sup> udnyttes til mindre detailhandelsbutikker, heraf etableres omkring 1.000 m<sup>2</sup> mindre dagligvarespecialbutikker.

Det forudsættes, at hovedparten af butiksmixet i shoppingcentret er markedsledende kædebutikker.

Herudover etableres cafe/restaurant område samt fitness på 1. sal.

Detailhandelen bliver fortrinsvist placeret i stueplan, mens kundeorienterede servicefunktioner og plantecenter placeres på 1. sal.

Der etableres parkeringspladser samt cykel-parkeringspladser i tilknytning til centret.

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings, adgangs- og tilkørselsforhold til Frederikssundsvej 272.

### Forudsætninger i øvrigt

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- Herlev Bymidte moderniseres og udbygges til i alt ca. 21.000 m<sup>2</sup> detailhandel senest i 2020.
- Rødovre Centrum udvides med 6.000 m<sup>2</sup> senest i 2018.
- Shoppingcentret Kronen i Vanløse med et detailhandelsareal på maksimalt 20.000 m<sup>2</sup> er etableret i 2017.

- I Gladsaxe kommune etableres et Bauhaus byggemarked i erhvervsområdet ved afkørsel 20 ved Dynamovej.
- Kgs. Lyngby styrkes med et højtprofileret supermarked i efteråret 2017. Herudover udvides Lyngby Storcenter med ca. 8.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer inden 2021.
- Skovlunde Centret vil blive styrket som lokalt indkøbssted. Det forventes, at den maksimale ramme for detailhandel på 12.000 m<sup>2</sup> vil blive udnyttet.
- IKEA etableres på Kalvebod Brygge i 2018. Butikken vil få et samlet bruttoareal på maksimalt 35.000 m<sup>2</sup>. Der etableres 400-450 p-pladser til biler og ca. 800 cykelparkeringspladser.
- Der etableres ikke andre større detailhandelskoncentrationer i markedsområdet frem til 2021.
- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for henholdsvis Københavns Kommune og Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2021 på 1,25 % for udvalgsvarer, mens stigningen forventes at være begrænset for dagligvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.
- Alle omsætningstal er i 2016-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2021 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet – især for en række udvalgsvaregrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 25 % af udvalgsvareforbruget og 3 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2021.

### Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2016.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2021, og der fås et niveau for en omsætning i 2021, såfremt shoppingcentret på Frederikssundsvej 272 ikke etableres.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2021.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad etableringen af shoppingcentret på Frederikssundsvej 272 vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i markedsområdet.



## Konsekvenser

Nedenstående vises konsekvenserne ved etablering af et shoppingcenter på Frederikssundsvej 272 for den eksisterende detailhandel i markedsområdet.

De fremtidige omsætninger i 2021 er et udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2016 priser.

## Dagligvarer

Tabel 1.1 viser dagligvareomsætningen i Brønshøj-Husum bydel i 2016 samt den vurderede dagligvareomsætning i 0-alternativet og i Hoved-alternativet.

Eksempelvis viser tabel 1.1, at dagligvareomsætningen på Frederikssundsvej i alt var 808 mio. kr. i 2016. Hvis projektet på Frederikssundsvej *ikke* bygges (0-alternativet), forventes dagligvareomsætningen at være 837 mio. kr. i 2021.

Hvis projektet på Frederikssundsvej bygges (Hoved-alternativet), vurderes dagligvareomsætningen på Frederikssundsvej i alt at være 910 mio. kr. i 2021. Det vil sige, at konsekvensen ved Hoved-alternativet er en omsætningsstigning for Frederikssundsvej i alt i forhold til 0-alternativet på 73 mio. kr. svarende til en stigning på 9 %.

Dagligvareomsætningen i den nuværende Føtex og Frederikssundsvej i øvrigt kan ikke vises på grund af anonymitetshensyn.

**Tabel 1.1** Udviklingen i dagligvareomsætningen i Brønshøj-Husum bydel (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser)

|                                | Omsætning<br>2016 | Omsætning<br>2021<br><b>0-alternativ</b> | Omsætning<br>2021<br><b>Hoved-alternativ</b> | <b>Konse-<br/>kvens*</b><br>(mio.<br>kr.) | <b>Konse-<br/>kvens*</b><br>% |
|--------------------------------|-------------------|--|--|---|-------------------------------|
| <b>Frederikssundsvej 272</b>   | **                | **                                       | **   | <b>+110</b>                               | <b>+62 %</b>                  |
| Frederikssundsvej i øvrigt     | **                | **                                       | **   | <b>-37</b>                                | <b>-6 %</b>                   |
| <b>Frederikssundsvej i alt</b> | <b>808</b>        | <b>837</b>                               | <b>910</b>                                   | <b>+73</b>                                | <b>+9 %</b>                   |
| Brønshøj-Husum i øvrigt        | 134               | 136                                      | 130  | <b>-6</b>                                 | <b>-5 %</b>                   |
| <b>Brønshøj-Husum i alt</b>    | <b>942</b>        | <b>973</b>                               | <b>1.040</b>                                 | <b>+67</b>                                | <b>+7 %</b>                   |

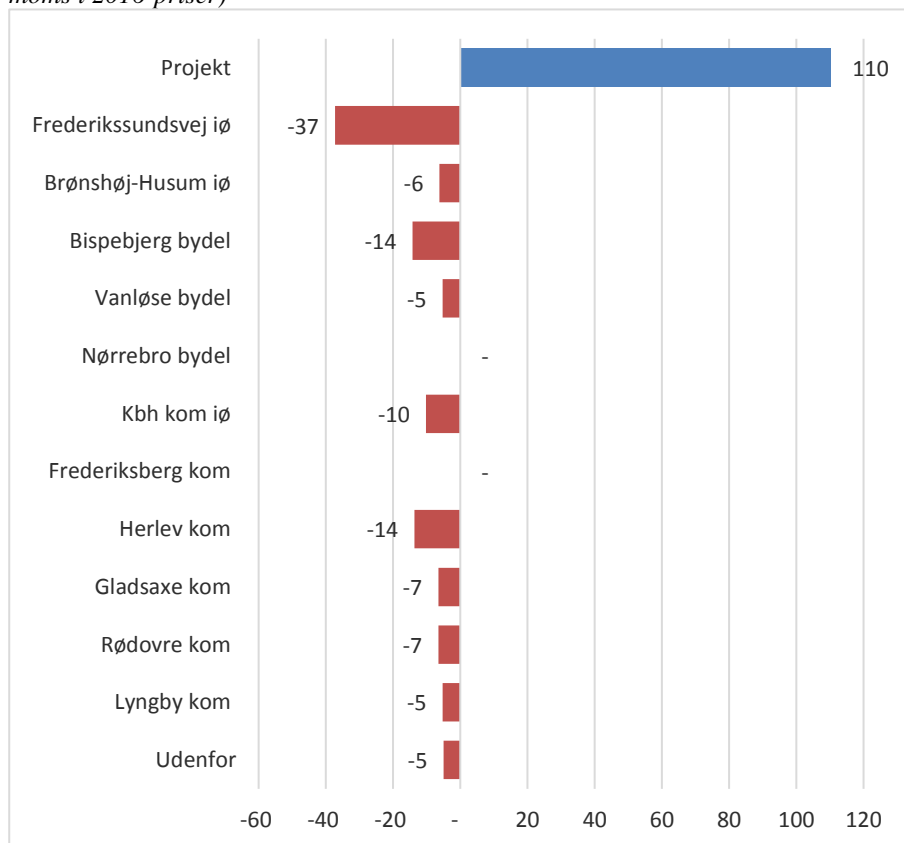
\* forskellen mellem 0-alternativet og Hoved-alternativet

\*\* kan af anonymitetshensyn ikke vises

Tabel 1.1 viser, at etablering af et shoppingcenter på Frederikssundsvej 272 vurderes at betyde en omsætningsstigning for Brønshøj-Husum bydel i alt på 67 mio. kr. på dagligvarer svarende til en stigning på 7 %. Det vil sige, at etableringen af projektet vurderes at flytte 67 mio. kr. i dagligvareomsætning fra butikker, der ligger udenfor Brønshøj-Husum bydel.

Figur 1.2 illustrerer konsekvenserne for dagligvareomsætningen i markedsområdet, det vil sige forskellen på dagligvareomsætningen i 2021 uden etableringen af projektet (0-alternativet) og med etableringen (Hoved-alternativet).

**Figur 1.2** Konsekvens for i dagligvareomsætningen i markedsområdet (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser)



### Dagligvarer 2021 – 0-alternativet

Dagligvarer forventes fortsat at blive købt så tæt på bopælen som muligt, især hvis det rigtige udbud kan tilbydes lokalt. Hermed forventes især discountbutikkerne og supermarkederne i 0-alternativet primært at betjene borgerne i lokalområderne.

Dagligvareudbuddet er blevet styrket væsentlig i markedsområdet med etableringen af varehuset Føtex og discountbutikken Netto i BIG i efteråret 2015. Shoppingcentret BIG ligger knap 3 km fra Frederikssundsvej 272. Herudover forventes detailhandelen i Herlev Bymidte at blive styrket væsentligt med ombygningen af Herlev Bymidte. Dette forventes at få betydning også for dagligvareomsætningen på Frederikssundsvej og især få betydning for Føtex Frederikssundsvej 272.

Desuden forventes, at den generelle strukturudvikling, hvor mindre dagligvarebutikker lukker på bekostning af de større dagligvarebutikker, fortsætter. Ikke mindst de øgede åbningstider med åbent til 22 hver dag og søndagsåbent hos discountbutikkerne og varehusene vil få betydning for omsætningen og dermed antallet af mindre dagligvarebutikker og tankstations kiosker.

### Dagligvarer 2021 – Hoved-alternativ

Etableringen af et shoppingcenter på i alt 23.400 m<sup>2</sup> på Frederikssundsvej vil styrke detailhandelen i bymidten væsentligt. Et shoppingcenter vil koncentrere detailhandelsudbuddet til ét stærkt udbudspunkt, som kan tilbyde borgerne i bydelen et butiksudbud som ikke findes i dag i bydelen.

Det er ICP's vurdering, at Frederikssundsvej 272 vil opnå en forøgelse i dagligvareomsætningen på 110 mio. kr. i 2021 i forhold til 0-alternativet.

Det stærke dagligvareudbud i varehuset kombineret med udvalgvarebutikker og dagligvarespecialbutikker samt en styrkelse af de kundeorienterede servicefunktioner med flere spisesteder, bedre parkeringsforhold og tilkørselsforhold vil betyde, at flere kunder vil vælge Frederikssundsvej 272 som det primære indkøbssted også for dagligvarer. Det forventes, at Frederikssundsvej 272 i høj grad vil fungere som funktionel bymidte for Brønshøj-Husum bydel.

Omvendt forventes den samlede dagligvareomsætning på Frederikssundsvej i øvrigt at falde 37 mio. kr. i 2021 i forhold til 0-alternativet, hvor projektet ikke etableres svarende til et omsætningsfald på 4 %. Det vurderes, at det især at være omkringliggende discountbutikker på Frederikssundsvej i øvrigt der vil miste dagligvareomsætningen i forhold til 0-alternativet. Ligeledes kan det ikke udelukkes at enkelte dagligvarespecialbutikker vil flytte til en placering i Frederikssundsvej 272.

I Brønshøj-Husum i øvrigt forventes dagligvareomsætningen at falde fra 136 mio. kr. i 0-alternativet til 130 mio. kr. i Hoved-alternativet. Et fald på 6 mio. kr. svarende til 5 %. Dagligvarebutikkerne i bydelen i øvrigt vil fortsat være de lokale indkøbssteder, men borgerne i Brønshøj-Husum vil få dækket en større del af deres dagligvareforbrug på Frederikssundsvej 272.

Samlet set forventes dagligvareomsætningen i Brønshøj-Husum bydel at stige 67 mio. kr. fra 973 mio. kr. i 0-alternativet til 1.040 mio. kr. i Hoved-alternativet, hvilket svarer til en stigning i dagligvareomsætningen på 7 %.

Et styrket Frederikssundsvej 272 forventes at betyde, at flere borgere fra Brønshøj-Husum handler både deres dagligvarer og udvalgsvarer lokalt i bydelen, men forventes også i højere grad at tiltrække kunder fra især naboområderne i Bispebjerg, Vanløse, Rødovre, Gladsaxe og Herlev kommuner.

I alt forventes butikkerne i Bispebjerg bydel at miste 14 mio. kr. i 2021 i forhold til 0-alternativet svarende til et samlet fald på under 1 %. Dagligvareetailhandelen i Bispebjerg bydel er primært præget af mange discountbutikker og mindre dagligvarebutikker til den lokale dagligvareforsyning. Detailhandelen er kendetegnet ved som i Brønshøj-Husum at være spredt. Derfor er det ICP's vurdering, at borgerne i Bispebjerg bydel i højere grad vil anvende Frederikssundsvej 272 som primært indkøbssted.

I Vanløse bydel forventes dagligvareomsætningen at falde 5 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på under 1 %. Det nyetablerede shoppingcenter Kronen i Vanløse vil ikke i nær så høj grad blive besøgt af borgerne fra Brønshøj, mens borgerne i Vanløse i højere grad vil søge det større udbud på Frederikssundsvej 272.

I Herlev kommune forventes dagligvareomsætningen at falde 14 mio. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på 1 %. Et styrket Frederikssundsvej vil betyde, at borgerne i Brønshøj-Husum i mindre grad vil opsøge især BIG men også det styrkede Herlev Bymidte.

I Rødovre kommune forventes dagligvareomsætningen at falde 7 mio. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på under 1 %. Det er ICP's vurdering, at borgerne i Brønshøj-Husum i mindre grad vil opsøge Rødovre Centrum, mens borgerne fra Rødovre kommune især fra Islev og Tinderhøj i højere grad vil få dækket dagligvareforbruget på Frederikssundsvej 272.

I Gladsaxe kommune forventes dagligvareomsætningen at falde 7 mio. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på under 1 %. Det er ICP's

vurdering, at borgerne især i Høje Gladsaxe i højere grad vil opsøge dagligvareudbuddet på Frederikssundsvej på bekostning af de lokale discountbutikker og dagligvareudbuddet med varehuset Kvickly ved Buddinge Station.

Et styrket Frederikssundsvej 272 forventes også at påvirke dagligvareomsætningen i det regionale udbud i Kgs. Lyngby. I Lyngby-Taarbæk kommune forventes dagligvareomsætningen at falde 5 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald under 1 %. Borgerne i Brønshøj-Husum og Høje Gladsaxe vil i mindre grad opsøge udbuddet i Kgs. Lyngby.

Samlet set vil det betyde en forringelse af driftsvilkårene for de omkringliggende mindre dagligvarebutikker, og det kan ikke udelukkes, at enkelte mindre dagligvarebutikker, som kæmper med vanskelige driftsvilkår i forvejen, vil blive lukningstruede.

Det vurderes, at omkring 5 mio. kr. svarende til 2 % af dagligvareomsætningen i projektet på Frederikssundsvej 272 vil blive taget fra dagligvarebutikker i Hovedstadsområdet i øvrigt.



### Udvalgsvarer

Hvor dagligvarer typisk bliver købt lokalt og ofte tæt på bopælen, bliver køb af udvalgsvarer typisk koncentreret i få store indkøbssteder. Forbrugerne er villige til at bevæge sig relativt langt for at få det rigtige dybe og brede udbud af udvalgsvarer.

Det er ICP's vurdering, at koncentrationstendenserne mod færre og større udbudspunkter også i fremtiden vil være udtalt. Den fortsatte konkurrence fra især e-handel forventes at styrke koncentrationstendenserne. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Herudover forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes for den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at ca. 25 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2021. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det er ICP's vurdering, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgsvarerbutikker og alle udbudspunkter.

Nedenstående tabel 1.2 viser udviklingen i udvalgsvareomsætningen i Brønshøj-Husum bydel fra 2016 til 2021. De fremtidige omsætninger er et udtryk for et omsætningsniveau i 2021 og skal ikke opfattes som præcise tal. På grund af diskretionshensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for de enkelte områder i bydelen.

**Tabel 1.2** Udviklingen i udvalgsvareomsætningen i Brønshøj-Husum bydel (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser)

|                                | Omsætning<br>2016 | Omsætning<br>2021<br><b>0-alternativ</b> | Omsætning<br>2021<br><b>Hoved-alternativ</b> | <b>Konsekvens*</b><br>(mio. kr.) | <b>Konsekvens*</b><br>% |
|--------------------------------|-------------------|--|--|----------------------------------|-------------------------|
| <b>Frederikssundsvej 272</b>   | **                | **                                       | **   | <b>+425</b>                      |                         |
| Frederikssundsvej i øvrigt     | **                | **                                       | **   | <b>-45</b>                       | <b>-19 %</b>            |
| <b>Frederikssundsvej i alt</b> | **                | **                                       | **   | <b>+301</b>                      | <b>+93 %</b>            |
| Brønshøj-Husum i øvrigt        | **                | **                                       | **   | -                                | -                       |
| <b>Brønshøj-Husum i alt</b>    | <b>375</b>        | <b>343</b>                               | <b>645</b>                                   | <b>+301</b>                      | <b>+88 %</b>            |

\* forskellen mellem 0-alternativet og Hoved-alternativet

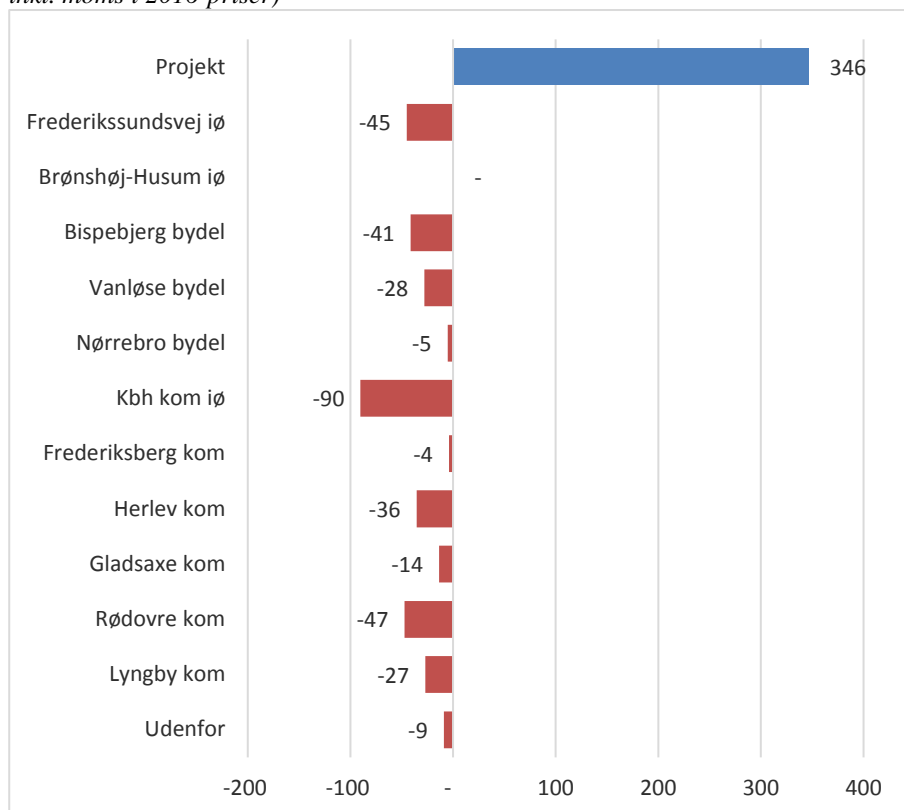
\*\* kan af anonymitetshensyn ikke vises

Tabel 1.2 viser, at udvalgsvareomsætningen i de eksisterende butikker i Brønshøj-Husum bydel i 2016 var 375 mio. kr. Hvis projektet på Frederikssundsvej 272 ikke etableres (0-alternativet), forventes udvalgsvareomsætningen at være 343 mio. kr. i 2021.

Hvis Frederikssundsvej 272 etableres (Hoved-alternativet), vurderes udvalgsvareomsætningen i Brønshøj-Husum bydel at være 645 mio. kr. Det vil sige, at konsekvensen ved Hoved-alternativet er en omsætningsstigning i bydelen i alt i forhold til 0-alternativet på 301 mio. kr., svarende til en stigning på 88 %.

Figur 1.3 viser konsekvenserne for udvalgsvareomsætningen i markedsområdet i alt. Det vil sige forskellen på udvalgsvareomsætningen i 2021 uden etableringen af projektet (0-alternativet) og med etableringen af Frederikssundsvej 272 (Hoved-alternativet).

**Figur 1.3** Konsekvens for i udvalgsvareomsætningen i markedsområdet (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser)





### **Udvalgsvarer 2021 – 0-alternativet**

Konkurrencesituationen i Hovedstadsområdet forventes at blive skærpet yderligere i fremtiden. Den øgede koncentrationstendens mod færre og større udbudspunkter vil ikke kun blive fremmet af en øget internethandel, men de største regionale udbudspunkter forventes fortsat at blive styrket. Blandt andet forventes Rødovre Centrum at blive styrket med en yderligere udbygning på 6.000 m<sup>2</sup> detailhandel og detailhandelen i Kgs. Lyngby forventes blandt andet at blive styrket med en udbygning af Lyngby Storcenter.

Herudover forventes konkurrencesituationen i Brønshøj-Husum at blive skærpet med moderniseringen og udvidelsen af Herlev Bymidte kun 4 km fra Frederikssundsvej 272, samt etableringen af Kronen Vanløse.

En øget e-handel forventes ligeledes at presse omsætningerne i de fysiske butikker.

Udvalgsvaredetailhandelen i de mindre lokale udbudspunkter vil fortsat blive presset af de større regionale udbudspunkter som kan tilbyde oplevelser og et bredt og dybt udbud af varer. Således forventes udvalgsvareomsætningen i Brønshøj-Husum at være faldet til 343 mio. kr. i 2021 i 0-alternativet, svarende til et fald på 8 % i forhold til 2016.

### **Udvalgsvarer 2021 – Hoved-alternativet**

Etableringen af i alt 23.400 m<sup>2</sup> detailhandel med i alt 16.900 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker vil samlet set styrke detailhandelsudbuddet på Frederikssundsvej væsentligt. Det er ICP's vurdering, at projektet på Frederikssundsvej 272 i 2021 vil opnå en samlet udvalgsvareomsætning på 425 mio. kr. incl. moms i 2016-priser.

Kombinationen af et overdækket shoppingcenter med kendte kædebutikker i form af et varehus på 5.500 m<sup>2</sup>, en udvalgsvarebutik på 4.500 m<sup>2</sup>, en udvalgsvarebutik på 2.000 m<sup>2</sup>, et havecenter på 1.000 m<sup>2</sup> samt kendte kædebutikker vil kunne tilbyde kunderne et butiksudbud, som ikke findes i markedsområdet i forvejen.

ICP vurderer, at butikkerne på Frederikssundsvej i øvrigt vil miste 45 mio. kr. i udvalgsvareomsætning, hvis projektet etableres i forhold til 0-alternativet. Dette svarer til en omsætningsnedgang på 19 %. Det er ICP's vurdering, at enkelte udvalgsvarebutikker på Frederikssundsvej at være lukningstruede.



En styrkelse af detailhandelen på Frederikssundsvej vil betyde, at udvalgsvareomsætningen i Bispebjerg bydel vil falde med 41 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på 8 %. Det vurderes, at Frederikssundsvej 272 vil være interessant for forbrugerne også i Bispebjerg blandt andet på bekostning af detailhandelen i Nørrebro Bycenter, som ikke har et væsentligt dagligvareudbud i selve centret.

Det er ICP's vurdering, at udvalgsvareomsætningen i Vanløse bydel vil falde med ca. 28 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald på 5 %. Det vurderes, at butikkerne på Frederikssundsvej 272 vil være endnu mere interessant for forbrugerne især det nordlige Vanløse på bekostning af det mindre udbud i Vanløse bymidte. Ligeledes forventes færre fra Brønshøj at besøge det nyetablerede shoppingcenter Kronen centralt i Vanløse.

På Nørrebro vurderes detailhandelen i mindre omfang at blive påvirket af en styrkelse af Frederikssundsvej 272. Det vurderes, at det primært vil være Føtex ved Nørrebro Station, der i mindre grad vil få påvirket udvalgsvareomsætningen. Det vurderes, at udvalgsvareomsætningen i Nørrebro bydel i alt vil falde ca. 5 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

I Københavns kommune i øvrigt forventes udvalgsvareomsætningen at falde 90 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på under 1 %. Det er især antallet af shoppingture til Københavns City, der i nogen grad vil blive reduceret.

I Frederiksberg kommune forventes udvalgsvareomsætningen ikke i nævneværdig grad at blive påvirket af en styrkelse af Frederikssundsvej. Det vurderes, at udvalgsvareomsætningen vil falde 4 mio.kr. i forhold til 0-alternativet.

Etablering af et shoppingcenter på Frederikssundsvej 4 km øst for Herlev Bymidte vil få betydning for udvalgsvareomsætningen både i Herlev Bymidte og i BIG. Det er ICP's vurdering, at udvalgsvareomsætningen i Herlev kommune vil falde 36 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald på ca. 3 %. Forbrugerne i Brønshøj-Husum vil i højere grad vælge det lokale alternativ, mens det ikke kan udelukkes at enkelte kunder uden for Brønshøj-Husum bydel vil vælge på Frederikssundsvej 272 på bekostning af Herlev Bymidte.

En styrkelse af Frederikssundsvej vurderes at betyde, at borgerne i Høje Gladsaxe til en vis grad vil vælge Frederikssundsvej 272 som deres foretrukne indkøbssted både på bekostning af turen til Lyngby, Herlev eller Rødovre og på bekostning af detailhandelen i Gladsaxe. Det er ICP's vurdering, at udvalgsvareomsætningen i Gladsaxe kommune vil blive reduceret med 14 mio. kr. i 2021 i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på 2 %.

I Rødovre kommune forventes udvalgsvareomsætningen at falde 47 mio. kr. svarende til et fald på 2 % i forhold til 0-alternativet. Det overdækkede shoppingcenter Rødovre Centrum vil fortsat være et attraktivt udbudspunkt også for borgerne i Brønshøj-Husum og det omkringliggende næropland, men en styrkelse af Frederikssundsvej vil reducere antallet af shoppeture til Rødovre Centrum.

Ligeledes forventes udvalgsvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune at falde 27 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til under 1 %. Kgs. Lyngby vil fortsat være et af de stærkeste udbudspunkter i regionen. Det brede og dybe udbud kombineret med en hyggelig gågade, et overdækket shoppingcenter, stormagasin, biograf og cafemiljø vil fortsat tiltrække kunderne til en shoppetur også fra Brønshøj-Husum, men antallet af ture vil blive reduceret.

Konsekvenserne ved etablering af Frederikssundsvej 272 forventes ikke at medføre lukningstruede udvalgsvarebutikker i markedsområdet udenfor Brønshøj-Husum bydel.

Omkring 9 mio. kr. af omsætningen på Frederikssundsvej 272 forventes at stamme fra butikker, som ligger udenfor de nævnte kommuner især fra det øvrige Hovedstadsområde. Det er ICP's vurdering, at detailhandelen her ikke vil blive påvirket i nævneværdig grad.





# Detailhandelen i markeds- området

Nedenstående beskrives detailhandelen i bydelen Brønshøj – Husum, som er det primære markedsområde til Frederikssundsvej 272.

ICP har i februar 2017 foretaget en opgørelse af butiksudbuddet i bydelen på baggrund af en rekognoscering af butikkerne i bydelen med særligt fokus på Frederikssundsvej. ICP har foretaget en vurdering af detailhandelsomsætningen 2016 samt bruttoarealet i hver enkelt butik i Brønshøj – Husum bydel på baggrund af oplysninger fra ICP's detailhandelsanalyse for Københavns Kommune 2014. Endvidere har ICP foretaget en overordnet subjektiv bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion for at kunne give en karakteristik af butiksudbuddet i Brønshøj-Husum.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er ligeledes beskrevet.

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

Geografisk er bydelen opdelt i Frederikssundsvej bymidte, jf. den gældende bymidteafgrænsning, samt bydelen i øvrigt. Herudover er Frederikssundsvej bymidte opdelt i Husum Torv, som er den nordlige del af bymidten, og Brønshøj Torv, som er den sydlige del af bymidten.

### Antal butikker

Der er i alt 152 butikker i Brønshøj-Husum bydel, heraf er 54 % udvalgswarebutikker, svarende til 82 butikker jf. tabel 2.1.

*Tabel 2.1 Antal butikker 2017 fordelt på brancher og områder i Brønshøj-Husum bydel*

|                                | Dagligvarer | Udvalgsvarer i alt | Beklædning | Boligudstyr | Øv. udv.varer | I alt      |
|--------------------------------|-------------|--------------------|------------|-------------|---------------|------------|
| Husum Torv                     | 18          | 24                 | 5          | 11          | 8             | 42         |
| Brønshøj Torv                  | 32          | 54                 | 13         | 18          | 23            | 86         |
| <b>Frederikssundsvej i alt</b> | <b>50</b>   | <b>78</b>          | <b>18</b>  | <b>29</b>   | <b>31</b>     | <b>128</b> |
| Brønshøj-Husum i øvrigt        | 20          | 4                  | 0          | 4           | 0             | 24         |
| <b>I alt</b>                   | <b>70</b>   | <b>82</b>          | <b>18</b>  | <b>33</b>   | <b>31</b>     | <b>152</b> |

I Frederikssundsvej bymidte i alt er 128 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 61 %. Detailhandelen på Frederikssundsvej ligger forholdsvis spredt og er generelt kendetegnet ved en lav kædeandel og mange små udvalgswarebutikker.

I den nordlige del af Frederikssundsvej bymidte (Husum Torv) er i alt 42 butikker, heraf er 57 % udvalgswarebutikker. De største dagligvarebutikker er varehuset Føtex samt discountbutikkerne Lidl, Netto og Fakta. Udvalgswaredetailhandelen er primært koncentreret omkring Husum Torv i krydset Frederikssundsvej og Islevhusvej. Her ligger blandt andet udvalgswarebutikkerne Jysk, Skousen, Garant, Dyrup og Imerco.

I den sydlige del af Frederikssundsvej (Brønshøj Torv) er i alt 86 butikker, heraf er 63 % udvalgswarebutikker svarende til 54 butikker. Hovedparten af udvalgswarebutikkerne er dog meget små individuelle butikker. Omkring Brønshøj Torv er enkelte kædebutikker koncentreret som optikerkæderne Louis Nielsen, Thiele og Profil Optik samt Sportigan og Tiger. De største dagligvarebutikker er SuperBrugsen samt discountbutikkerne Fakta, Aldi og Netto.

I Brønshøj-Husum bydel i øvrigt ligger i alt 20 dagligvarebutikker og 4 ud-

valgs varebutikker. Heraf er de største dagligvarebutikker Spar og Aldi i bydelscentret Ruten. De øvrige butikker er mindre kiosker og andre specialbutikker som bager, grønt, fisk eller slagter.

### Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet 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 butikens 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 attraktion for butikkerne.

*Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion 2017 fordelt på brancher*

|                         | Dagligvarer | Udvalgsvarer i alt | Beklædning | Boligudstyr | Øv. udv. varer | I alt |
|-------------------------|-------------|--------------------|------------|-------------|----------------|-------|
| Husum Torv              | 2,8         | 2,5                | 2,4        | 2,6         | 2,4            | 2,6   |
| Brønshøj Torv           | 2,7         | 2,4                | 2,0        | 2,5         | 2,6            | 2,5   |
| Frederikssundsvej i alt | 2,7         | 2,4                | 2,1        | 2,5         | 2,5            | 2,5   |
| Brønshøj-Husum i øvrigt | 2,5         | 2,8                | -          | 2,8         | -              | 2,5   |
| I alt                   | 2,6         | 2,4                | 2,1        | 2,5         | 2,5            | 2,5   |

*\* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn (for få butikker)*

Den gennemsnitlige attraktion i Brønshøj-Husum bydel er generelt under middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især den gennemsnitlige attraktion for udvalgsvarebutikkerne er en del under middel.

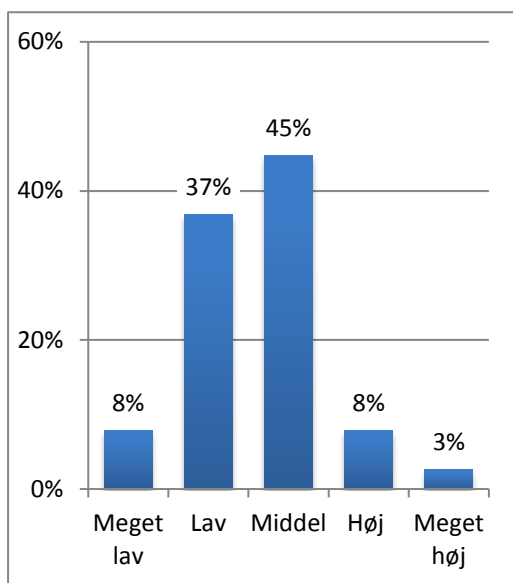


Der er dog stor forskel på attraktionerne mellem de enkelte butikker i de enkelte områder. I bydelen i alt har 6 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 51 % af butikkerne har en attraktion under middel.

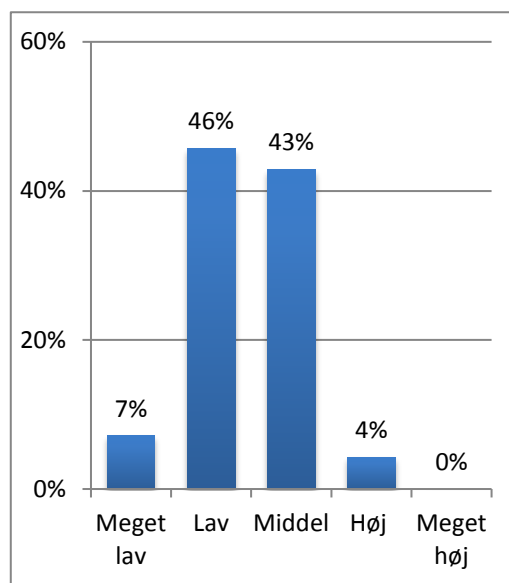
I Husum Torv har 11 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 45 % af butikkerne har en attraktion under middel.

I Brønshøj Torv har 7 % af butikkerne en attraktion over middel, mens halvdelen af butikkerne har en attraktion under middel.

**Figur 2.1** Attraktionens spredning i Husum Torv



**Figur 2.2** Attraktionens spredning i Brønshøj Torv



### Kædetilknytning

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

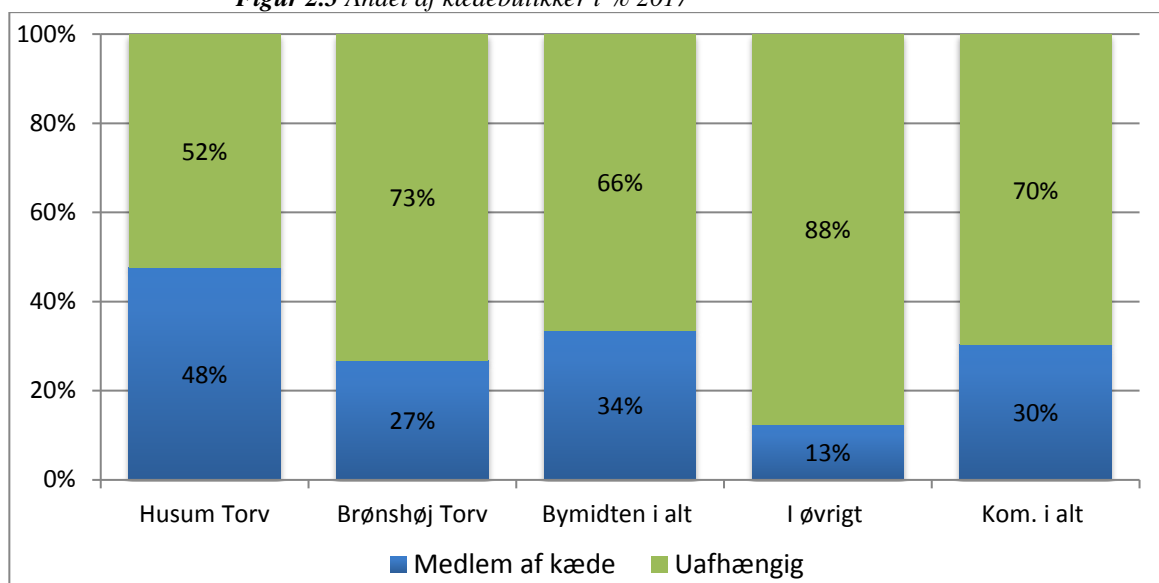
Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

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

Derfor er det vigtigt, at et indkøbssted har det rette mix af kædebutikker og uafhængige uprofilerede butikker.

I figur 2.3 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Brønshøj-Husum.

**Figur 2.3** Andel af kædebutikker i % 2017



Kædeandelene er generelt lav i Brønshøj – Husum bydel med 30 % af butikkerne i hele bydelen, der er medlem af et kædesamarbejde.

Frederikssundsvej har en af de laveste kædeandele i Københavns Kommune på 34 %. Til sammenligning er kædeandelen på Indre Frederikssundsvej 38 % og City har en kædeandel på 38 %. Rødovre kommune har en kædeandel på 63 % og Herlev Kommune en kædeandel på 62 %.

### Bruttoarealer

ICP har vurderet bruttoarealet i samtlige butikker i Brønshøj-Husum bydel på baggrund af tidligere detailhandelsanalyser for Københavns 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, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branchegrupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker Brønshøj-Husum bydel.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Brønshøj-Husum bydel.

*Tabel 2.3 Bruttoareal i Brønshøj-Husum kommune 2017 i m<sup>2</sup>*

|                                | Dagligvarer   | Udvalgsvarer i alt | Beklædning   | Boligudstyr  | Øv. udv. varer | I alt         |
|--------------------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| Husum Torv                     | 12.800        | 6.700              | 900          | 4.700        | 1.100          | 19.500        |
| Brønshøj Torv                  | 8.700         | 7.800              | 1.500        | 2.600        | 3.700          | 16.500        |
| <b>Frederikssundsvej i alt</b> | <b>21.500</b> | <b>14.500</b>      | <b>2.400</b> | <b>7.300</b> | <b>4.800</b>   | <b>36.000</b> |
| Brønshøj-Husum i øvrigt        | 4.500         | 1.100              | -            | 1.100        | -              | 5.600         |
| <b>I alt</b>                   | <b>26.000</b> | <b>15.600</b>      | <b>2.400</b> | <b>8.400</b> | <b>4.800</b>   | <b>41.600</b> |

Der er i alt 41.600 m<sup>2</sup> bruttoareal til detailhandel i Brønshøj-Husum bydel, heraf er 60 % svarende til 15.600 m<sup>2</sup> disponeret til udvalgsvarebutikker.

Frederikssundsvej bymidte har i alt 36.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til butikker, hvoraf 40 % ligger i udvalgsvarebutikker.

Husum Torv udgør 55 % af det samlede bruttoareal på Frederikssundsvej og 46 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i bymidten. Husum Torv har i alt 19.500 m<sup>2</sup> til detailhandelsbutikker.

Brønshøj-Torv har 16.500 m<sup>2</sup> til detailhandelsbutikker, heraf udgør dagligvarer 52 %.

### Omsætningen

ICP har i forbindelse med rekognosceringen foretaget en vurdering af hver enkelt butiks omsætning i 2016 på baggrund af oplysningerne fra detailhandelsanalysen i 2014.

*Tabel 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2016*

|                         | Dagligvarer | Udvalgsvarer i alt | I alt        |
|-------------------------|-------------|--------------------|--------------|
| Frederikssundsvej i alt | 808         | *                  | *            |
| I øvrigt                | 134         | *                  | *            |
| <b>I alt</b>            | <b>942</b>  | <b>342</b>         | <b>1.284</b> |

*\*kan ikke oplyses pga. anonymitetshensyn*

Den samlede detailhandelsomsætning vurderes at være 1,28 mia. kr. i 2016, heraf er 73 % dagligvareomsætning.

Dagligvareomsætningen vurderes at være 808 mio. kr. i 2016 i Frederikssundsvej bymidte.

### Kundeorienterede servicefunktioner

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

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

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

De typisk serviceorienterede funktioner er for eksempel bank, læge og renseri, som i høj grad opfylder et behov, men ofte ikke er den store oplevelse. Omvendt er funktioner som biograf, teater og museum i høj grad oplevelsesorienterede.

Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Frederikssundsvej bymidte. Disse er vist i tabel 2.5.

*Tabel 2.5 Kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i Frederikssundsvej bymidte*

|                          | Husum<br>Torv | Brønshøj<br>Torv | I alt      |
|--------------------------|---------------|------------------|------------|
| Restauranter, caféer mv. | 14            | 41               | 55         |
| Pengeinstitutter mv.     | 1             | 12               | 13         |
| Frisører, fitness mv.    | 15            | 43               | 58         |
| Bibliotek mv.            | 1             | 3                | 4          |
| Anden service            | 6             | 14               | 20         |
| <b>I alt</b>             | <b>37</b>     | <b>113</b>       | <b>150</b> |
| Andel af enheder         | 47 %          | 57 %             | 54 %       |

I Frederikssundsvej bymidte er i alt 150 kundeorienterede servicefunktioner. Disse udgør 54 % af det samlede antal enheder i bymidten i alt. Spisesteder udgør 37 %, mens frisører, solcenter og anden skønhed udgør 39 %. Spisesteder på Frederikssundsvej er primært take away, grill, kebab eller pizzeriaer.

I Husum Torv området er i alt 37 kundeorienterede servicefunktioner, heraf udgør spisesteder 38 %.

I Brønshøj Torv området er i alt 113 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 36 % spisesteder.







# Konkurrenciesituationen

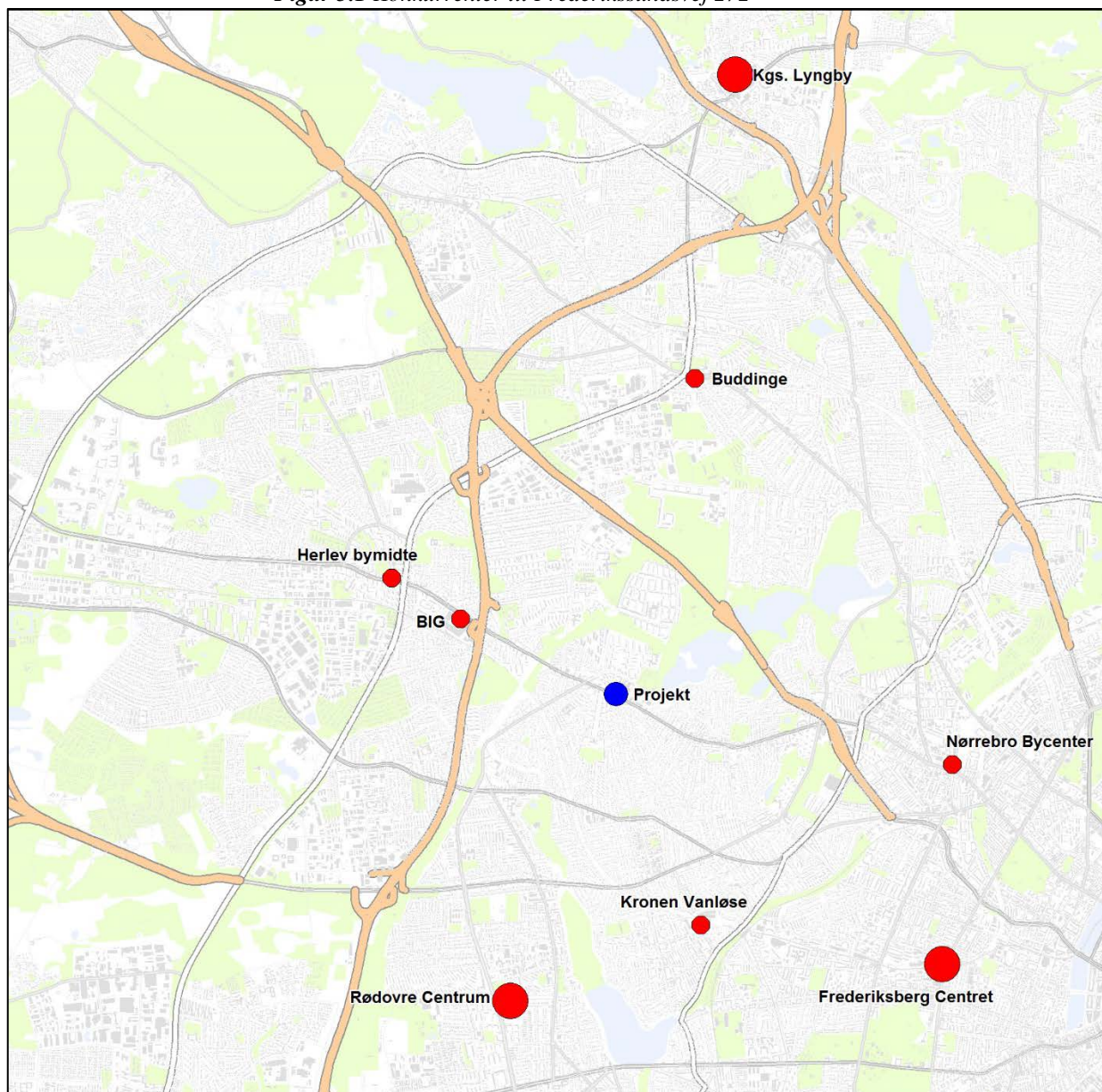
I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Brønshøj-Husum bydel.

Der er fortsat en generel skærpelse af konkurrencen mellem udbudspunkterne i Hovedstadsområdet. Det forventes, at forbrugernes mobilitet vil være stigende, og at de er villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter, som har betydning for detailhandelen i Brønshøj-Husum er de større udbudspunkter Rødovre Centrum, Kgs. Lyngby, Herlev og Gladsaxe, men detailhandelen i Bispebjerg og Vanløse har også en vis betydning for detailhandelen i Brønshøj-Husum.

Herudover har især detailhandelen i Københavns City og de øvrige regionale udbudspunkter som Fields, Fisketorvet og Frederiksberg Centret betydning for konkurrencesituationen i Brønshøj-Husum.

*Figur 3.1 Konkurrenter til Frederikssundsvej 272*



### Rødovre Centrum

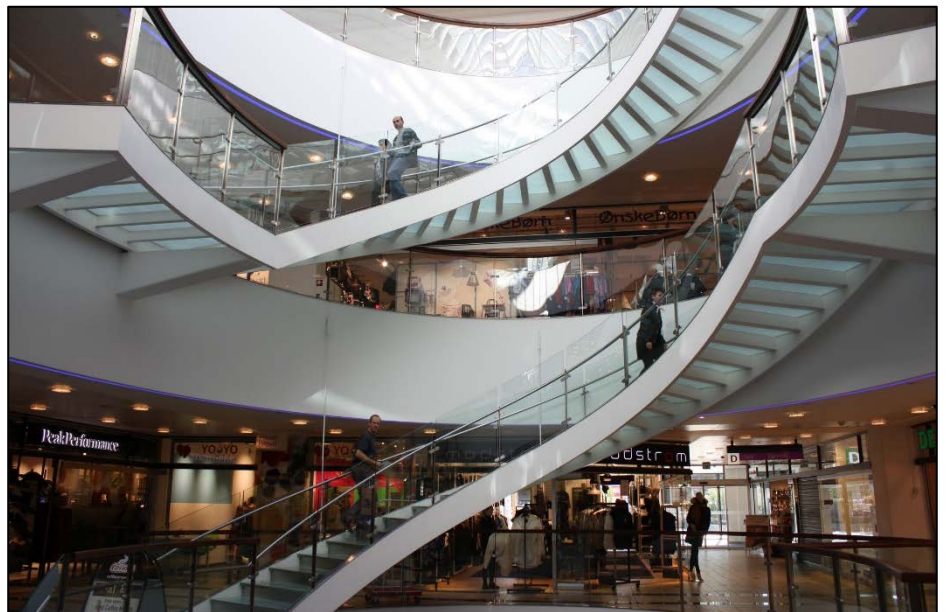
Detailhandelen i Rødovre Centrum er ikke kun det primære indkøbssted for forbrugerne i Rødovre, men tiltrækker forbrugere fra et større regionalt opland heriblandt forbrugere fra Brønshøj-Husum.

Rødovre Centrum ligger ca. 5 km fra Frederikssundsvej 272.

Centret er af flere omgange blevet styrket markant og huser i dag ca. 110 detailhandelsbutikker samt en lang række kundeorienterede servicefunktioner som caféer, restauranter, biograf, fitness, bowling, frisører, lægecentre, tandlæger og anden sundhed.

Her er et bredt og dybt udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Her er blandt andet Føtex, Meny og Irma samt dagligvarespecialbutikker som fiskehandel, slagter, ostehandel, bager og blomster. På udvalgsvaresiden er et bredt udvalg af kædebutikker kombineret med stormagasinet Magasin.

Rødovre Centrum omsatte i 2015 for 2,2 mia. kr. og havde 8,3 mio. besøgende.



*Rødovre Centrum*

### Bispebjerg bydel

Indre Frederikssundsvej er det primære indkøbssted i Bispebjerg bydel. Bymidten består af butiksgaden Frederikssundsvej samt Nørrebro Bycenter ved Lygten. Koncentrationen af detailhandel ligger i Nørrebro Bycenter og på den sydøstlige del af Frederikssundsvej. Nørrebro Bycenter har som det eneste sted en væsentlig kædeandel, her er ankerbutikkerne Silvan og H&M men her ligger også blandt andet Fætter BR, Imerco, Normal, Sportmaster og Tøjeksporten. Samlet set er her 21 butikker på Lygten med et samlet bruttoareal på godt 12.000 m<sup>2</sup>.

Butikkerne i Bispebjerg bydel betjener primært bydelens borgere. Det er udelukkende Nørrebro Bycenter, der har et væsentligt antal kunder fra områder udenfor bydelen. Det er særligt borgere fra Nørrebro, der handler i centret, men også i mindre grad borgere fra Brønshøj-Husum bydel.

Nørrebro Bycenter ligger 4 km fra Frederikssundsvej 272.

Samlet set har Indre Frederikssundsvej omkring 75 butikker, heraf er 31 dagligvarebutikker. Butiksudbuddet på Frederikssundsvej fremstår relativt svagt

på grund af de mange små butikker, der ofte har en uklar profil og et begrænset sortiment og en lav kædeandel.



*Nørrebro Bycenter*

### **Vanløse**

Vanløse bymidte er det primære indkøbssted for borgerne i Vanløse.

Detailhandelen i Vanløse bydel er koncentreret omkring Vanløse Station og på Jernbane Allé. Her ligger de største dagligvarebutikker Føtex, Netto og Irma. Vanløse bymidte har som en af de få bymidter i det vestlige København en biograf. Vanløse bymidte ligger godt 3 km fra Frederikssundsvej 272.

Samlet set findes omkring 47 detailhandelsbutikker i Vanløse bymidte, heraf er 18 dagligvarebutikker. På udvalgsvaresiden er butiksstrukturen på nuværende tidspunkt præget af mindre udvalgsvarebutikker uden kædesamarbejde kombineret med enkelte stærke kædebutikker som Fætter BR, Jysk, Sportigan, Kop & Kande, Thiele og Synoptik.

Detailhandelen i Vanløse forventes at blive styrket markant med åbningen af shoppingcentret Kronen Vanløse i efteråret 2017. Centret på 18.000 m<sup>2</sup> med en overvægt af kædebutikker heriblandt H&M og Sinnerup forventes at styrke lokalkøbsandelen væsentligt. Vanløseborgerne forventes ikke i samme grad som hidtil i fremtiden at opsøge andre udbudspunkter.



*Skitse tegning af Kronen Vanløse*

### Kgs. Lyngby

Kgs. Lyngby er det største udbudspunkt udenfor Københavns City med Lyngby Storcenter, Lyngby Hovedgade og stormagasinet Magasin. Det er et væsentligt indkøbssted for forbrugerne især i den nordlige del af Hovedstadsområdet og det ligger ca. 10 km fra Frederikssundsvej 272.

Kgs. Lyngby har omkring 265 butikker, heraf er 84 % udvalgswarebutikker. Her er generelt et bredt udbud af udvalgswarebutikker og servicefunktioner. Her er især et bredt udbud af beklædningsbutikker, da 38 % af samtlige butikker er beklædningsbutikker.

Kgs. Lyngby har et biografkomplex og kulturhus samt en lang række kendte spisekoncepter, som giver mulighed for andre oplevelser.

Den samlede detailhandelsomsætning ved seneste detailhandelsanalyse i 2009 var ca. 4 mia. kr., heraf udgjorde udvalgsvarer langt størstedelen.



*Lyngby Storcenters nye madtorv*

### Herlev

Herlev bymidte er det primære indkøbssted for borgerne i Herlev kommune. Herlev bymidte består af det overdækkede shoppingcenter Herlev Bymidte samt gågaden Herlev Torv/Herlev Bygade og Bangs Torv samt shoppingcentret BIG på Herlev Hovedgade knap 1 km fra Herlev Bymidte.

Herlev Bymidte ligger knap 4 km fra Frederikssundsvej 272, mens shoppingcentret BIG ligger knap 3 km væk.

Shoppingcentret BIG, som ligger knap 1 km fra Herlev Bymidte, har i alt 16 detailhandelsbutikker. Her ligger blandt andet Elgiganten, POWER, Idemøbler, Harald Nyborg, Sportsmaster, H&M, Kop & Kande og Nike Outlet samt varehuset Føtex og discountbutikken Netto. Alle butikker har et bruttoareal over 500 m<sup>2</sup>. Herudover ligger en biograf, legeland, fitness samt en række caféer, restauranter som alle er del af en kæde. Der findes ikke lignende koncentrationer af store udvalgswarebutikker kombineret med et godt dagligvareudbud og underholdning andre steder i Hovedstadsområdet. BIG tiltrækker både kunder fra Herlev og fra et regionalt opland.

Herlev Bymidte samt gågaden Herlev Torv/Herlev Bygade, Bangs Torv og Herlev Hovedgade i øvrigt har i alt 65 butikker, heraf er 43 udvalgswarebutikker. Heriblandt er Føtex, H&M, Imerco, Søstrene Grene, Normal og Inter-sport.

Det forventes, at detailhandelen i Herlev bymidte bliver styrket væsentligt, da der arbejdes på en ombygning og modernisering af Herlev Bymidte. Shoppingcentret Herlev Bymidte forventes at blive udvidet til i alt godt 21.000 m<sup>2</sup> detailhandel med det eksisterende Føtex varehus som ankerlejer samt 3 udvalgswarebutikker på 2.000 m<sup>2</sup>.

Det forventes at mindske Herlev borgernes shoppingture ud af Herlev kommune.



*Herlev Torv*

### **Gladsaxe**

Detailhandelen i Gladsaxe kommune er delt i 3 bydelscentre: Bagsværd Hovedgade, Søborg Hovedgade og Buddinge Centret. Bagsværd Hovedgade og Søborg Hovedgade har et godt udvalg af dagligvarebutikker med Meny på Bagsværd Hovedgade og på Søborg Hovedgade samt en række discountbutikker. I Buddinge er Kvickly placeret ved Buddinge Station et stykke fra Buddinge Centret.

Buddinge Centret ligger 6 km fra Frederikssundsvej 272.

Generelt er andelen af udvalgswarebutikker i de tre bydelscentre på et relativt begrænset niveau. Her er relativt få kædebutikker og butikkerne er spredt i de tre bydelscentre.

Herudover ligger en række store udvalgswarebutikker i området omkring Gladsaxe Trafikplads/Gladsaxevej med blandt andet Silvan, Harald Nyborg, Idemøbler og Daells Bolighus.



*Buddinge Centret Gladsaxe*

### **Den fremtidige konkurrencesituation**

Der sker fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbuds-punkter i den indre del af Hovedstadsregionen samtidig med at e-handelen vokser. Det forventes, at forbrugernes mobilitet fortsat vil være høj, således at de er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

Nedenstående beskrives en række forhold, som også kan påvirke den fremtidige konkurrencesituation for detailhandelen på Frederikssundsvej.

**Herlev Bymidte** er i gang med at planlægge en ombygning, modernisering og udvidelse af shoppingcentret til godt 21.000 m<sup>2</sup>. Centret forventes at udvides ultimo 2020.

**Rødovre Centrum** er i færd med at udvide centret med 6.000 m<sup>2</sup> yderligere detailhandel, hvilket forventes etableret senest i 2018.

I **Gladsaxe** forventes Bauhaus at etablere et byggemarked i erhvervsområdet ved afkørsel 20 (Dynamovej) inden 2019.

I **Vanløse** vil detailhandelen blive styrket væsentligt, når shoppingcentret Kronen etableres med et detailhandelsareal på maksimalt 20.000 m<sup>2</sup> i 2017.

I **Kgs. Lyngby** er der planer om at forbinde Lyngby Storcenter med Lyngby Hovedgade ved hjælp af en udvidelse af Lyngby Storcenter på ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Herudover er der planer om at styrke Kgs. Lyngby med et højtprofileret supermarked i efteråret 2017.

På **Kalvebod Brygge** ventes det, at der i løbet af 2018 etableres et IKEA Varehus.

I **Skovlunde** arbejdes på at styrke Skovlunde Centret som lokalt indkøbssted. Det forventes, at den maksimale ramme for detailhandel på 12.000 m<sup>2</sup> vil blive udnyttet.

Herudover er der planer om detailhandel i Københavns kommune i blandt andet Carlsbergbyen, Nordhavnen og omkring det gamle Hovedpostkontor i Købmagergade.







# Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af projektet på Frederikssundsvej 272 belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i det primære og sekundære markedsområde.

Det primære markedsområde er defineret som Brønshøj-Husum bydel, men projektet forventes ligeledes at tiltrække kunder fra Bispebjerg og Vanløse samt fra det sydlige Herlev, det nordlige Rødovre og det sydlige Gladsaxe. Disse områder er defineret som det sekundære opland.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, som dækker over beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

### Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdede af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst, bolig- og befolkningsforhold samt befolkningsprognose 2016 fra Københavns Kommune samt fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2016 samt horisontåret 2021.

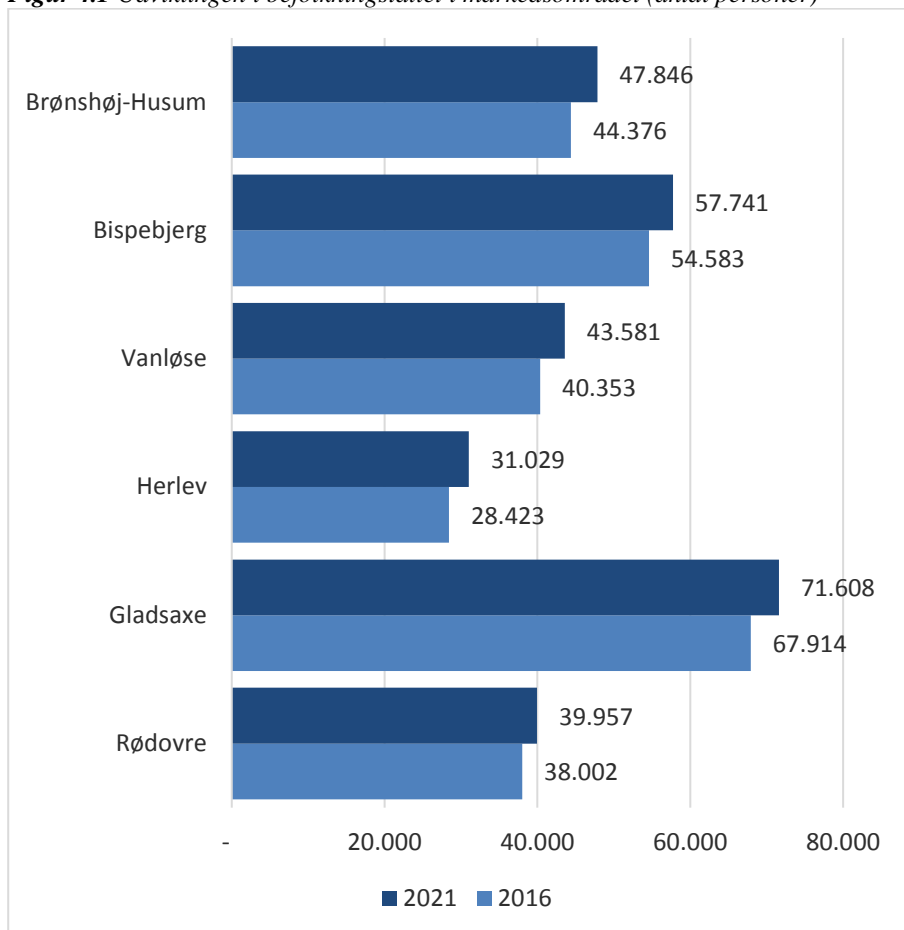
### Befolknings- og indkomstforhold

Figur 4.1 viser udviklingen i det potentielle markedsområde.

Der boede i alt ca. 44.400 personer i det primære markedsområde Brønshøj-Husum i 2016, som forventes at stige 7 % til 47.800 personer i 2021.

I det sekundære markedsområde forventes befolkningstallet at stige 6 % fra 229.300 personer i 2016 til 243.900 personer i 2021.

**Figur 4.1** Udviklingen i befolkningstallet i markedsområdet (antal personer)



### Niveauer for husstandsindkomst og husstandsstørrelse

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

I Brønshøj-Husum bydel ligger den gennemsnitlige husstandsindkomst på 468.000 kr., hvilket er under landsgennemsnittet på 499.000 kr.

Antallet af personer pr. husstand indvirker også på husstandens forbrug – og dermed det samlede private forbrug af detailhandelsvarer i et område.

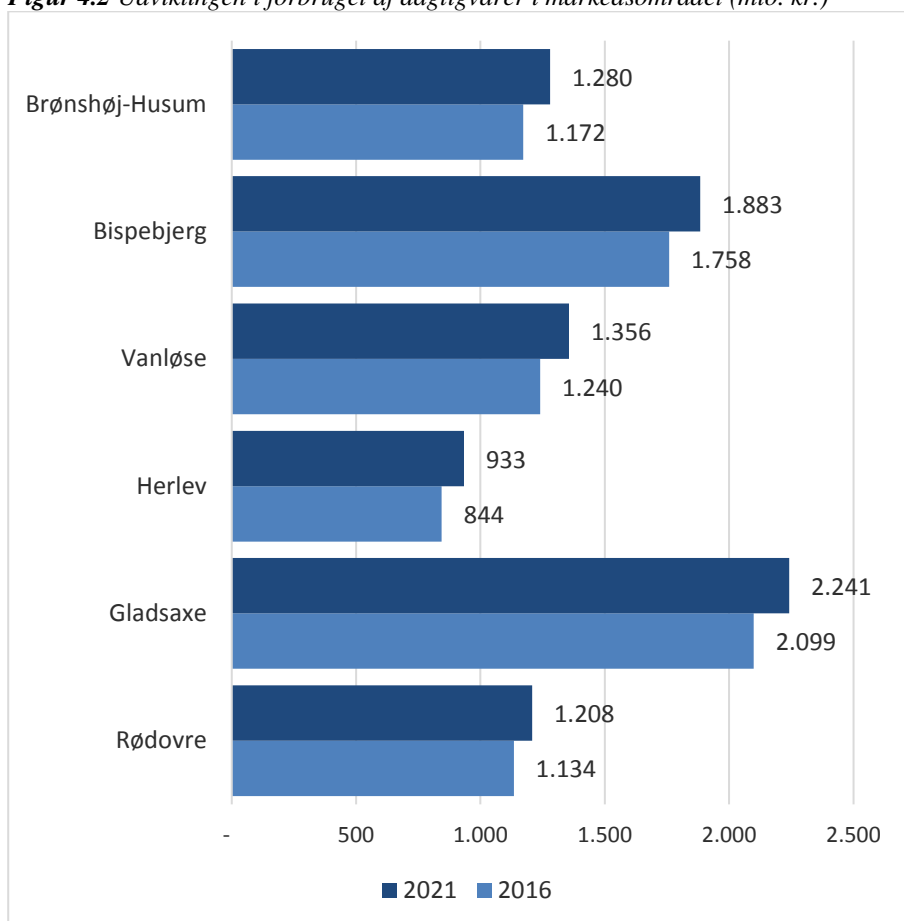
Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Brønshøj-Husum bydel er 2,15 personer, hvilket er som landsgennemsnittet.

### Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer beregnet for 2016 og 2021.

Forbruget af dagligvarer hos borgerne i det primære og sekundære markedsområde vises i figur 4.2.

**Figur 4.2** Udviklingen i forbruget af dagligvarer i markedsområdet (mio. kr.)



I Brønshøj-Husum bydel var det samlede dagligvareforbrug 1,17 mia. kr. i 2016. Det forventes at stige med 9 % til 1,28 mia. kr. i 2021.

I det sekundære markedsområde forventes dagligvareforbruget at stige 8 % til 7,62 mia. kr. i 2021.

Det samlede dagligvareforbrug i det potentielle markedsområde i alt var 8,25 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige med 8 % til 8,90 mia. kr. i 2021.

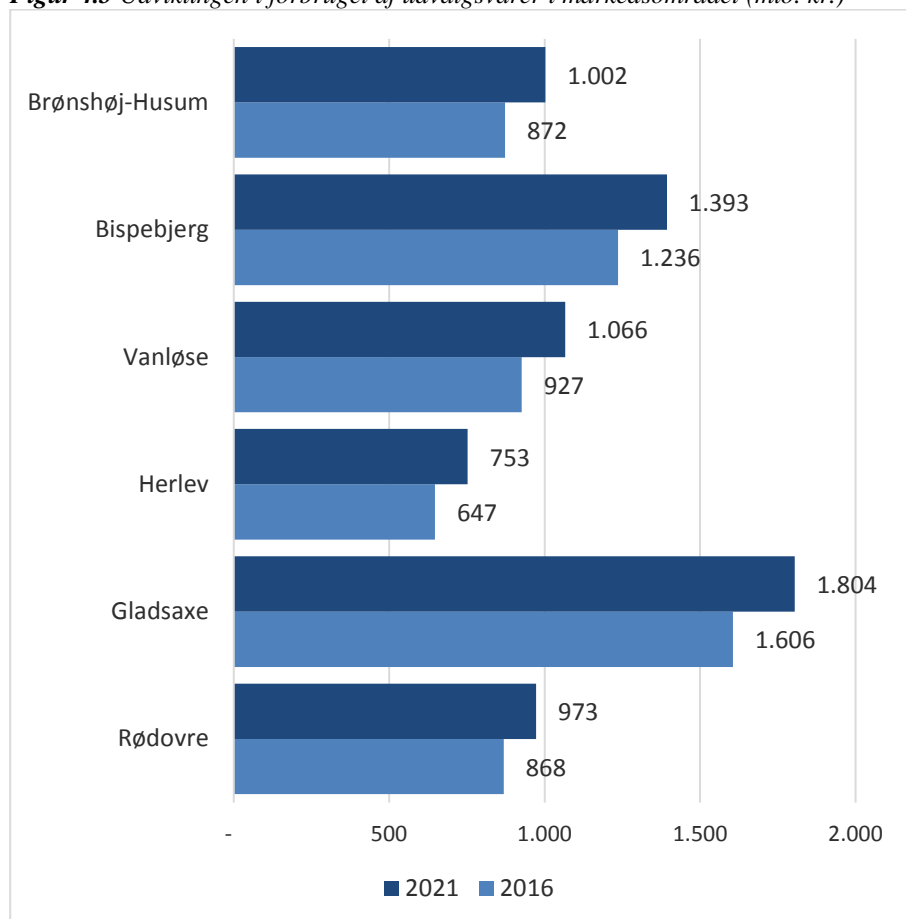
Forbruget af udvalgsvarer i det primære og sekundære markedsområde vises i figur 4.3.

Det samlede udvalgsvarerforbrug i Brønshøj-Husum bydel var 872 mio. kr. i 2016 og forventes at stige til 1,00 mia. kr. i 2021, hvilket svarer til en stigning på 15 %.

I det sekundære markedsområde i alt forventes en stigning i udvalgsvarerforbruget på 13 % til 5,99 mia. kr. i 2021.

Det samlede forbrug af udvalgsvarer i markedsområdet i alt forventes at stige 14 % i perioden 2016 til 2021 fra 6,16 mia. kr. til 6,99 mia. kr. i 2021.

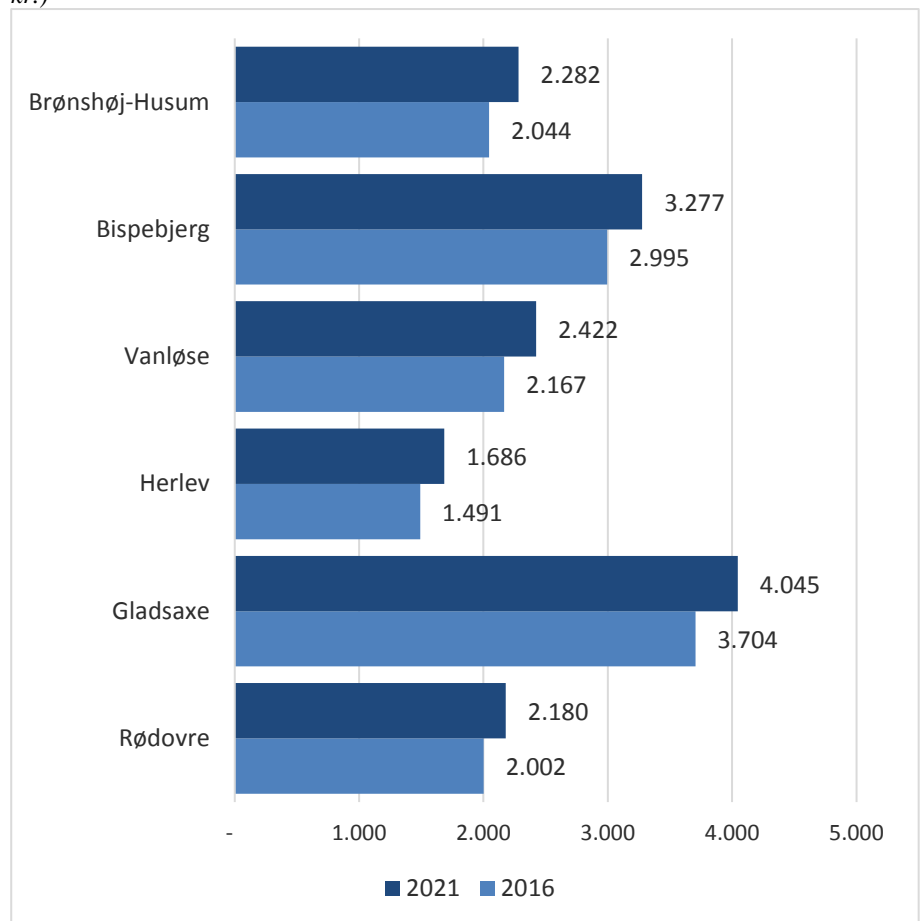
**Figur 4.3** Udviklingen i forbruget af udvalgsvarer i markedsområdet (mio. kr.)



Det samlede detailhandelsforbrug hos borgerne i Brønshøj-Husum bydel var ca. 2,04 mia. kr. i 2016 og forventes at stige til 2,28 mia. kr. i 2021, svarende til en stigning på 12 %.

Det samlede detailhandelsforbrug i det sekundære markedsområde var 12,36 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 10 % til 13,61 mia. kr. i 2021.

**Figur 4.4** Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug i markedsområdet (mio. kr.)



## **Bilag 1**

### **Branchefortegnelse**

## 1. DAGLIGVARER

|          |  |
|----------|--|
| 47.30.00 | Servicestationer med kiosksalg   |
| 47.11.10 | Købmænd og døgnkiosker   |
| 47.11.20 | Supermarkeder  |
| 47.11.30 | Discountforretninger   |
| 47.11.20 | Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500 m <sup>2</sup> |
| 47.21.00 | Frugt- og grøntforretninger  |
| 47.22.00 | Slagter- og viktualieforretninger  |
| 47.23.00 | Fiskeforretninger  |
| 47.24.00 | Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer   |
| 47.25.00 | Detailhandel med drikkevarer   |
| 47.29.00 | Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger   |
| 47.29.00 | Chokolade- og konfektreforretninger  |
| 47.29.00 | Vinforretninger  |
| 47.26.00 | Tobaksforretninger   |
| 47.29.00 | Osteforretninger   |
| 47.29.00 | Helsekostforretninger  |
| 47.73.00 | Apoteker   |
| 47.74.00 | Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler  |
| 47.75.00 | Parfumerier  |
| 47.75.00 | Materialister  |
| 47.76.10 | Blomsterforretninger   |
| 77.22.00 | Udlejning af videobånd   |

## 2. UDVALGSVARER - BEKLÆDNING

|          |   |
|----------|---|
| 47.19.00 | Stormagasiner   |
| 47.51.00 | Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.                      |
| 47.71.10 | Dametøjsforretninger  |
| 47.71.10 | Herretøjsforretninger   |
| 47.71.10 | Herre- og dametøjsforretninger (blandet)                                |
| 47.71.20 | Babyudstys- og børnetøjforretninger                                     |
| 47.72.10 | Skotøjsforretninger   |
| 47.79.00 | Forhandlere af brugt tøj  |
| 47.91.20 | Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale |



### 3. UDVALGSVARER - BOLIGUDSTYR

|          |  |
|----------|--|
| 43.21.00 | El-installatører med butikshandel  |
| 43.22.00 | VVS-installatører og blikkenslagerforretninger                                   |
| 47.53.00 | Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale        |
| 43.34.20 | Glarimesterforretninger med butikshandel   |
| 47.59.10 | Møbelforretninger *)   |
| 47.59.20 | Boligtekstilforretninger   |
| 47.59.30 | Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager<br>m.v. |
| 47.59.90 | Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”           |
| 47.54.00 | Detailhandel med elektriske husholdningsapparater                                |
| 47.43.00 | Radio- og tv-forretninger  |
| 47.52.00 | Detailhandel med isenkram og glas  |
| 47.52.20 | Byggemarkeder og værktøjsmagasiner   |
| 47.52.10 | Farve- og tapetforretninger  |
| 47.78.30 | Forhandlere af gaveartikler og brugskunst  |
| 47.78.40 | Kunsthandel og gallerivirksomhed   |
| 47.41.00 | Detailhandel med computere, ydre enheder og software                             |
| 47.42.00 | Detailhandel med telekommunikationsudstyr  |
| 47.79.00 | Antikvitetsforretninger  |
| 47.79.00 | Detailhandel med brugte varer i forretninger                                     |
| 47.91.10 | Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale          |
| 47.78.90 | Detailhandel med køkken og badeværelseelementer                                  |
| 95.29.00 | Låsesmede, hvis salgslokale  |

\*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler omsætningsmæssigt både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

#### 4. UDVALGSVARER - ØVRIGE UDVALGSVARER

|          |  |
|----------|--|
| 45.40.00 | Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv.<br>(autoudstørsforretninger)                                      |
| 45.32.00 | Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør  |
| 47.72.20 | Lædervareforretninger  |
| 47.63.00 | Detailhandel med musik- og videooptagelser   |
| 47.59.40 | Forhandlere af musikinstrumenter   |
| 47.61.00 | Detailhandel med bøger   |
| 47.62.00 | Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater   |
| 47.77.00 | Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer  |
| 47.78.10 | Optikere   |
| 47.78.20 | Fotoforretninger   |
| 47.78.90 | Detailhandel med frimærke- og mønter   |
| 47.64.10 | Forhandlere af sports- og campingudstyr  |
| 47.65.00 | Detailhandel med spil og legetøj   |
| 47.64.20 | Cykel- og knallertforretninger   |
| 47.76.30 | Dyrehandel   |
| 47.78.90 | Pornobutikker  |
| 47.78.90 | Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne<br>og pejse, skibsproviantering med butikshandel. |
| 47.79.00 | Bogantikvariater   |
| 47.79.00 | Andre forhandlere af brugte varer.   |
| 47.91.10 | Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgsløkal   |

**5. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE  
VAREGRUPPER**

|          |  |
|----------|--|
| 45.11.20 | Detailhandel med biler                                     |
| 45.19.10 | Detailhandel med campingvogne mv.                          |
| 47.76.20 | Planteforhandlere og havecentre                            |
| 47.59.10 | Møbelforretninger *)                                       |
| 47.64.30 | Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil                   |
| 47.52.20 | Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *) |

\*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.