

ALBERTSLUND KOMMUNE

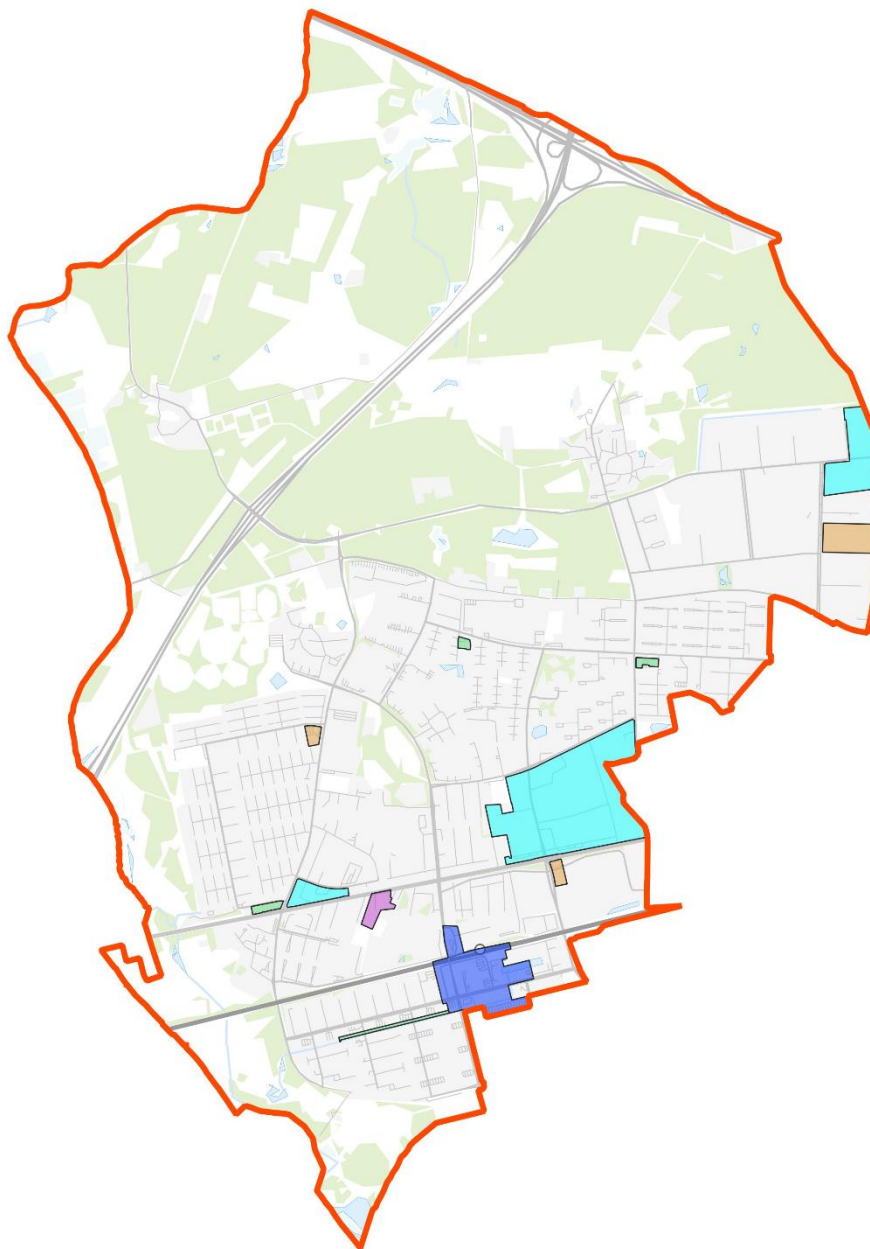
UDVIKLING AF CENTERSTRUKTUREN I ALBERTSLUND

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



VERSION

2.0

PROJEKTNR.

A235039-002

UDGIVELSESDATO

12.10.2023

UDARBEJDET

MRRR/JBJO

KONTROLLERET

LRTA

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Analysedesign	4
3	Datagrundlag	4
4	Planjuridisk vurdering	5
4.1	Regler om detailhandelsplanlægning	5
4.2	Redegørelseskrav	7
4.3	Gældende planlægning	8
4.4	Vurdering af udviklingsmuligheder	9
5	Kommerciel vurdering	13
5.1	Markedsopland	13
5.2	Nabokommuner	13
5.3	Markedsområder til centerområder i Albertslund	17
5.4	Effekter af ny detailhandel	43
6	Samlet byplanfaglig vurdering	51
6.1	Udbygninger uden for bymidten	51
6.2	Miljø- og klimamæssigt bæredygtig butiksstruktur	51
6.3	Rammer for en effektiv butiksstruktur	53
6.4	Anbefalinger	54
7	Ordforklaring	55

1 Baggrund og formål

Albertslund Kommune rummer store byudviklingsområder og står overfor stor boligudbygning. Derfor har Albertslund Kommune bedt COWI om at vurdere mulighederne for at udvikle centerstrukturen med fokus på bydels- og lokalcentre samt områder til enkeltstående butikker.

De væsentligste byudviklingsområder i Albertslund er:

- > **Hersted:** Hersted Industripark omdannes til blandet og tæt by med fortrinsvist boliger og er det største byudviklingsprojekt uden for København. I masterplanen for Hersted er der regnet med ca. 12.000 nye boliger ved fuld udbygning, hvoraf halvdelen forventes opført frem mod 2034 og halvdelen i perioden 2035-2045. Fuldt udbygget vil der bo omkring 22.000 borgere i Hersted, hvor der også vil være flere tusinde nye arbejdspladser. Bydelen vil blive betjent af den kommende letbane på Nordre Ringvej.
- > **Coop Byen:** Første fase af Coop Byen er ca. 350 lejligheder og rækkehuse, der udvikles og bygges i partnerskab mellem Coop og PensionDanmark på arealet vest for Vallensbæk Torvevej. Boligudbygningen vil betyde ca. 550 tilflyttere. Anden fase består af et yderligere og større antal boliger øst Vallensbæk Torvevej.
- > **Vridsløse:** Det tidligere statsfængsel i Albertslund bliver i de kommende år centrum for udviklingen af en ny bydel. Bag udviklingen fængselsgrunden på ca. 160.000 m² står A. Enggaard, PKA og Freja Ejendomme. En fuld udbygning af Vridsløse med ca. 1.600 nye boliger vil betyde knap 3.000 nye borgere.

I planlægningen for de tre byudviklingsområder indgår mulighed for ny detailhandel, der i kombination med detailhandlen i de nuværende centerområder skal betjene borgerne i kommunen. Centerstrukturen består i dag foruden Albertslund Centrum og tre områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper af tre bydelscentre og fire lokalcentre.

Albertslund Kommune havde i 2019 et handelsunderskud for dagligvarer på ca. 17 % eller ca. 120 mio. kr. (2019-priser) og et handelsunderskud for udvalgsvarer på ca. 47 % eller ca. 200 mio. kr. (2019-priser). De væsentlige handelsunderskud viser, at borgerne i Albertslund køber en væsentlig del af deres varer uden for kommunen. Mens tallene på den ene side viser, at detailhandlen i Albertslund er i skarp konkurrence med detailhandlen uden for kommunen, så viser tallene på den anden side også, at der er potentiale for vækst og udvikling og et væsentligt større og bedre butiksudbud taget i betragtning af kundegrundlaget, som vil vokse væsentligt i de kommende år. Alene befolkningstilvæksten frem mod 2034 medfører et behov for en udbygning af dagligvarebutiksstrukturen svarende til 5-6 discountbutikker.

2 Analysedesign

Vurderingen af udviklingsmulighederne for centerstrukturen i Albertslund består af tre dele:

- > **Planjuridisk vurdering:** Analyser og vurderinger iht. reglerne om detailhandelsplanlægning af mulighederne for at kommuneplanlægge for udvidelser af eksisterende eller udlæg af nye bydels- og lokalcentre eller områder til enkeltstående butikker.
- > **Kommerciel vurdering:** Vurderinger fra et markeds-mæssigt perspektiv af muligheder og begrænsninger for at fastholde eller udvikle de enkelte bydels- og lokalcentre med detailhandel og kundeorienteret service.
- > **Byplanfaglig vurdering:** Samlede vurderinger på baggrund af planjuridiske og kommercielle forhold for at understøtte en balanceret udvikling, der både tilgodeser borgernes behov, udviklingen af de enkelte bydels- og lokalcentre, men også tager hensyn til Albertslund Centrum og byens handelsliv i øvrigt.

3 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Analyse af handelslivet i Albertslund 2020, COWI
- > Kortlægning af butikker og kundeorienterede serviceerhverv i lokal- og bydelscentre september 2023
- > Detailhandelsportalen, COWI
- > Supermarkeds- & kiosk håndbogen 2023, Retail Institute Scandinavia
- > Udtræk fra Befolkningsprognose 2023 for Albertslund Kommune, Boelplan
- > Data om forbrug og nethandel fra DST, Dansk Erhverv, COWI m.fl.
- > Dialog med projektudviklere, detailhandelskæder, nabokommuner m.fl.
- > Data om bilejerskab fra Passengerprognose for letbane i Ring 3, foreløbigt notat, 2023, COH ApS

Omsætnings- og forbrugstal er inkl. moms, ekskl. nethandel og i 2023-priser, medmindre andet er angivet.

4 Planjuridisk vurdering

Omfanget af den eksisterende detailhandel i de forskellige dele af Albertslund Kommune er sammenholdt med den gældende planlægning og reglerne om detailhandelsplanlægning. På den baggrund er det vurderet, i hvilket omfang Albertslund Kommune kan kommuneplanlægge for udvidelser af eksisterende eller udlæg af nye bydels- og lokalcentre eller områder til enkeltstående butikker.

4.1 Regler om detailhandelsplanlægning

Reglerne om detailhandelsplanlægning er med til at sætte rammerne for udviklingsmulighederne for detailhandlen i Albertslund og udgøres af:

- > Planlovens detailhandelsbestemmelser
- > Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet
- > Vejledning om detailhandelsplanlægning

4.1.1 Planlovens detailhandelsbestemmelser

Planlovens formålsbestemmelser for detailhandelsplanlægningen fastlægger at denne skal:

- 1 Fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- 2 sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene ifm. indkøb er begrænsede, og
- 3 skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Der er tale om tre ligeværdige – og i nogle tilfælde modstridende – formål, som Albertslund Kommune skal afveje i planlægningen.

Planlovens detailhandelsbestemmelser fastlægger overordnet set, at detailhandel kun må etableres i områder, der er særligt udpeget af kommunerne. For hvert enkelt centerområde skal kommunerne fastlægge nærmere retningslinjer om arealrammer og maksimale butiksstørrelser fordelt på hovedbrancher inden for lovbestemte grænser, se tabel 4-1.

Tabel 4-1 Planlovens § 5 q fastlægger maksimale butiksstørrelser. Arealrammen og den maksimale størrelse pr. butik skal desuden tilpasses forbrugsgrundlaget i oplandet, som centerområdet i lovens forstand betjener.

LOVBESTEMTE MAKSIMALT MULIGE BUTIKSSTØRRELSER			
	Bymidte og bydelscentre	Lokalcenter	Enkeltstående butik
Dagligvare-butikker (kortvarige forbrugsgoder)	5.000 m ² Der kan tillægges op til 200 m ² til personalefaciliteter.	1.200 m ²	1.200 m ²
Udvalgsware-butikker (langvarige forbrugsgoder)	Ingen øvre grænse	Ingen øvre grænse Udvalgswarebutikker i lokalcentre kan dog ikke overstige 3.000 m ² , som er den maksimale arealramme for et lokalcenter.	Ingen øvre grænse

Bydelscentre

Et bydelscenter udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butiksudbuddet i et bydelscenter er ikke væsentligt forskelligt fra butiksudbuddet i byernes bymidter, bortset fra at mere specielle udvalgsvarer ofte kun findes i bymidten.

Kravet om en central placering i bydelen bevirker, at der ikke kan placeres to bydelscentre inden for kort afstand, hvis de derved betjener samme opland.

Det tidligere krav om brug af en statistisk metode ved afgrænsning af et bydelscenter udgik med revisionen af planloven i 2017. Hensigten med ændringen af reglerne om afgrænsning af bymidter og bydelscentre er at forenkle processen og at give kommunerne metodefrihed. Hensigten er ikke at ændre de bagvedliggende hensyn om at sikre levende bymidter og bydelscentre med et koncentreret og varieret udbud af byfunktioner, men derimod at sikre større fleksibilitet i planlægningen.

Albertslund Kommunes planlægning skal sikre et varieret og koncentreret butiksudbud, samt at et bydelscenter udvikles på baggrund af et princip om "inde-fra-og-ud" som et sammenhængende bydelscenter. Jævnfør planlovens § 5 m, stk. 2 skal beliggenheden og afgrænsningen af et bydelscenter tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

For at sikre en dynamisk udvikling af byens detailhandel og bydelscentrene, kan der inddrages nye områder til detailhandel. Det afgørende er, at et nyt område styrker et bydelscenters funktion som helhed. En udvidelse af et bydelscenter kan også ske på baggrund af et ønske om at sikre nye muligheder for etablering af større butikker, der kan medvirke til en mere effektiv butiksstruktur.

Den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik i et bydelscenter kan jf. § 5 q fastsættes til højst 5.000 m².

Lokalcentre og områder til enkeltstående butikker

Ud over bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til butikksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, dvs. til forsyningen af en afgrænset del af en by eller bydel.

At en butik i mange tilfælde også betjener forbigående trafik er uden betydning for om butikken alene tjener til lokalområdets forsyning. Planlægningen for lokalcentre og enkeltstående butikker skal baseres på et lokalt kundegrundlag, hvilket betyder, at der skal redegøres for et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag i det lokale opland.

Der må ikke placeres enkeltstående butikker i tilknytning til andre butikker eller centerområder således, at butikkerne fremstår som ét butiksområde med dagligvare- eller udvalgswarebutikker.

Arealrammen for et lokalcenter kan fastsættes til højst 3.000 m² jf. planlovens § 5 p, stk. 2, og den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik i et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik kan jf. § 5 q, stk. 2 fastsættes til højst 1.200 m².

4.1.2 Landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet

Planlovens § 5 m, stk. 4 fastlægger, at erhvervsministeren fastlægger beliggenheden af bydelscentre i hovedstadsområdet ved landsplandirektiv. Af § 3, nr. 3 i Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fremgår det imidlertid, at beliggenheden og arealrammer for bydelscentre i det indre og det ydre storbyområde fastlægges efter reglerne i planlovens § 5 m, stk. 2 og 3.

Det er således kun bymidternes beliggenhed, der udpeges af ministeren – bydelscentrenes beliggenhed, afgrænsning, arealramme og butiksstørrelser fastlægges i kommuneplanlægningen efter de almindelige regler.

4.2 Redegørelseskrav

To sæt delvist overlappende krav om detailhandelsredegørelse i planloven skal opfyldes ved kommuneplanlægning for udvidelse af et bydelscenter eller udlæg af et nyt bydelscenter: De almindelige krav ved kommuneplanlægning for detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav ved udlæg eller udvidelse af et bydelscenter skal opfyldes. Ved udlæg af et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik skal alene de almindelige krav opfyldes.

De almindelige krav fremgår af § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfang af eksisterende detailhandel
- 2 Vurdering af behov for yderligere detailhandel
- 3 Vurdering af sammenhæng med mål for detailhandelsstruktur
- 4 Oplysning om sammenhæng med mål for kommunal hovedstruktur
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter

De særlige krav fremgår af § 11 e, stk. 6, der har følgende hovedindhold udover de almindelige krav, der er nævnt ovenfor:

- 1 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bydelscentret, og begrundelse herfor
- 2 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljø og trafikafvikling til og fra bydelscentret

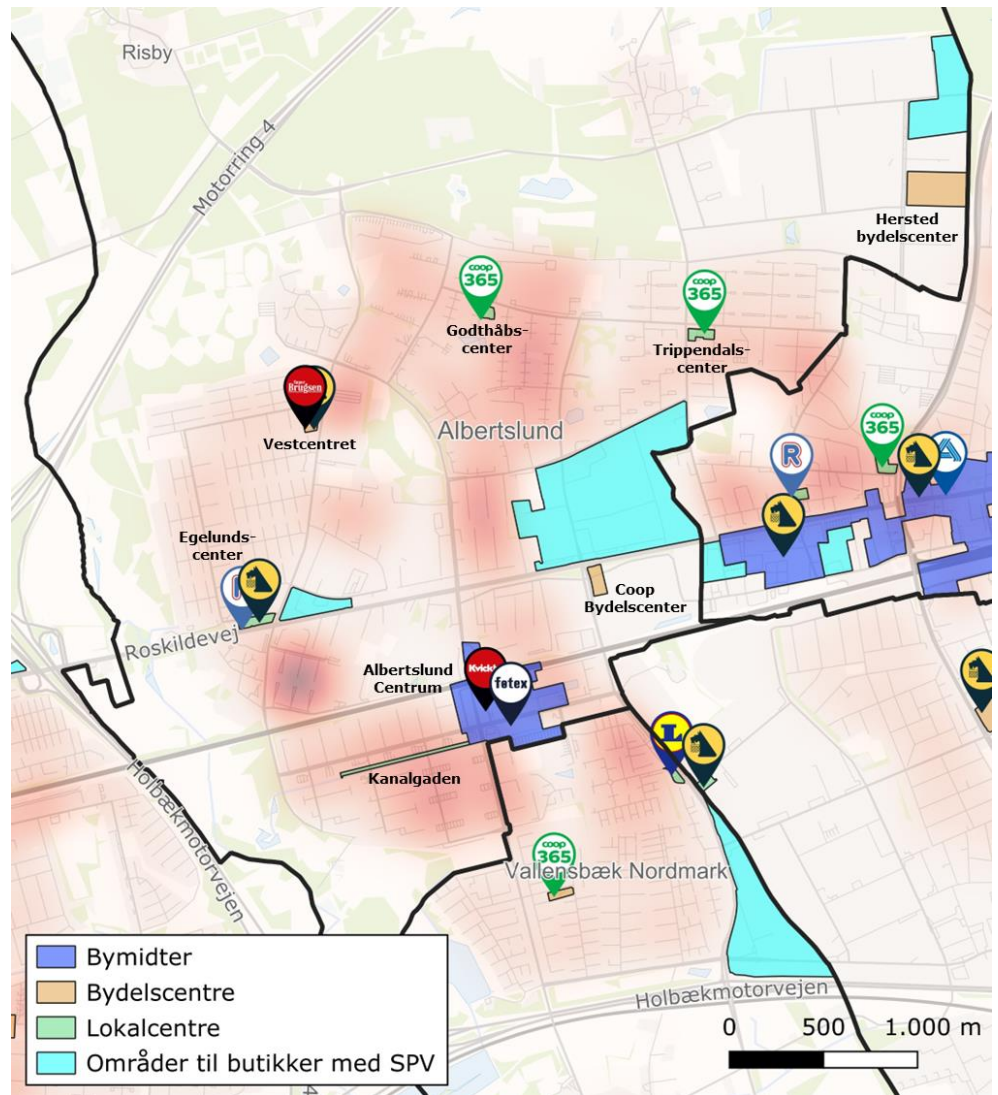
Dette notat indeholder ikke en detailhandelsredegørelse, men kan indgå i grundlaget for detailhandelsredegørelser.

4.3 Gældende planlægning

Der er i Albertslund Kommune tre bydelscentre og fire lokalcentre. Der er ikke udpeget områder til enkeltstående butikker som del af centerstrukturen, men muligheden for en enkeltstående butik i Vridsløse fremgår af Kommuneplan 2022. Centerområdernes beliggenheder og afgrænsning fremgår af figur 4-1, mens centerområdernes retningslinjer fremgår af tabel 4-2.

Tabel 4-2 Arealregnskab for bydels- og lokalcentre samt et område til en enkeltstående butik. Restrummelighed er opgjort ved at fratrække bruttoetagearealet af den aktive detailhandel fra arealrammen. Evt. ikke-udnyttede arealudlæg i lokalplaner og rammeområder optager også en del af arealrammen, men indgår ikke i tallene.

AREALREGNSKAB FOR BYDELS- OG LOKALCENTRE OG OMRÅDE TIL ENKELTSTÅENDE BUTIK					
Center- områdetype	Navn	Areal- ramme	Maks. butiksstørrelse dagligvarer udvalgsvarer	Aktiv detailhandel	Restrumme- lighed
Bydelscentre	Vestcentret	5.000 m ²	3.500 m ² 500 m ²	Ca. 2.200 m ²	Ca. 2.800 m ²
	Coop Bydelscenter	6.000 m ²	2.500 m ² 1.000 m ² (2.000 m ² for møbelbutik)	0	6.000 m ²
	Hersted	5.000 m ²	3.500 m ² 500 m ²	0	5.000 m ²
Lokalcentre	Godthåbscenter	2.000 m ²	1.000 m ² 500 m ²	Ca. 1.375 m ²	Ca. 625 m ²
	Trippendalscenter	3.000 m ²	1.000 m ² 500 m ²	Ca. 975 m ²	Ca. 2.025 m ²
	Egelundscenter	3.000 m ²	1.000 m ² 500 m ²	Ca. 1.800 m ²	Ca. 1.200 m ²
	Kanalgaden	2.000 m ²	1.000 m ² 500 m ²	Ca. 75 m ²	Ca. 1.925 m ²
Område til enkelt- stående butik	Vridsløse	1.200 m ²	1.200 m ²	0	1.200 m ²

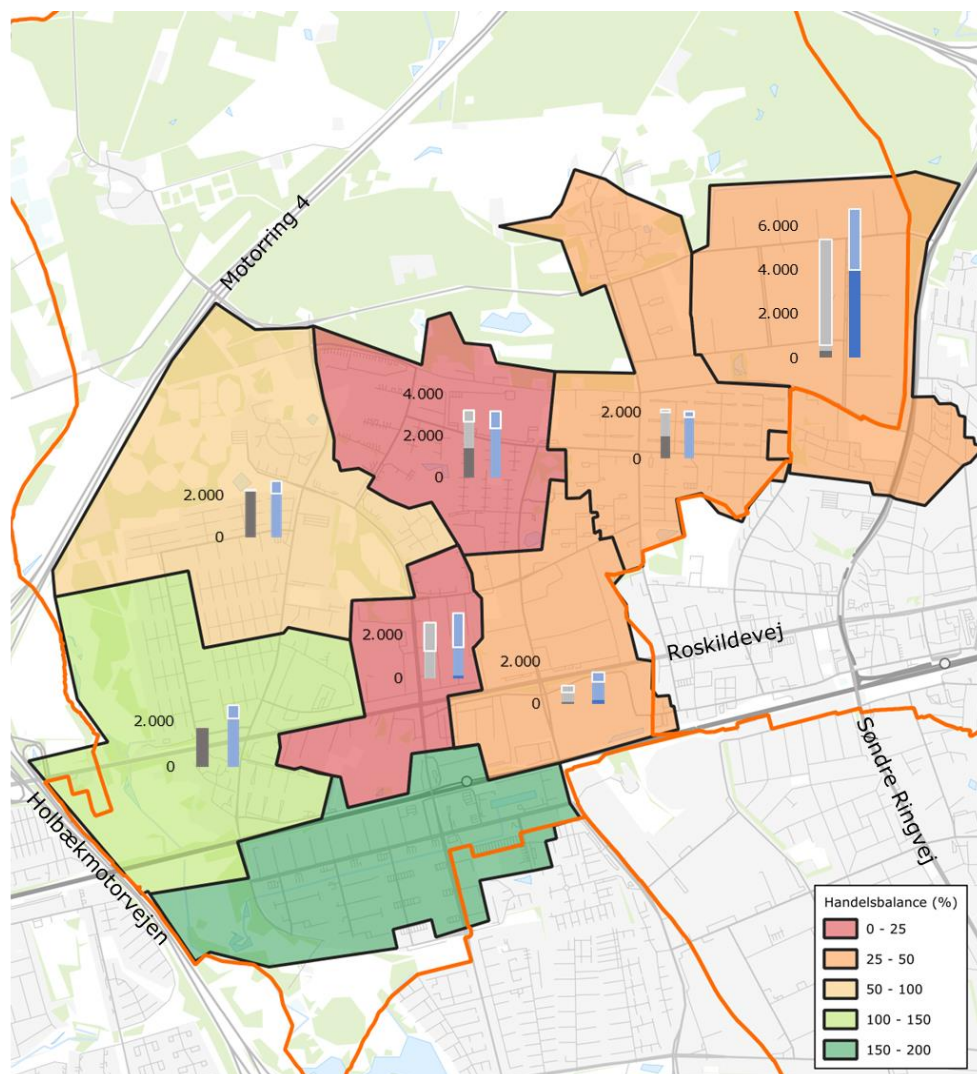


Figur 4-1 Gældende centerstruktur og eksisterende store dagligvarebutikker. Høj befolkningstæthed er vist som heatmap med mørkerøde nuancer.

4.4 Vurdering af udviklingsmuligheder

Mulighederne for arealudlæg er vurderet ved at sammenholde det nuværende udbud og fremtidige forbrugsgrundlag i oplandet til hvert centerområde. Forbrugsgrundlaget er beregnet for 2034 i et maksimumsscenario, der udtrykker en situation, hvor rammebetingelserne i form af befolkning, privatforbrug og nethandel har udviklet sig til fordel for detailhandlen. Vurderingerne tager udgangspunkt i, at der opnås en handelsbalance på 100 %. Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger ikke en metode for afgrænsning af oplande. Her er taget udgangspunkt i afstand ad vejnettet fra eksisterende og fremtidige store dagligvarebutikker, hvilket er praksis.

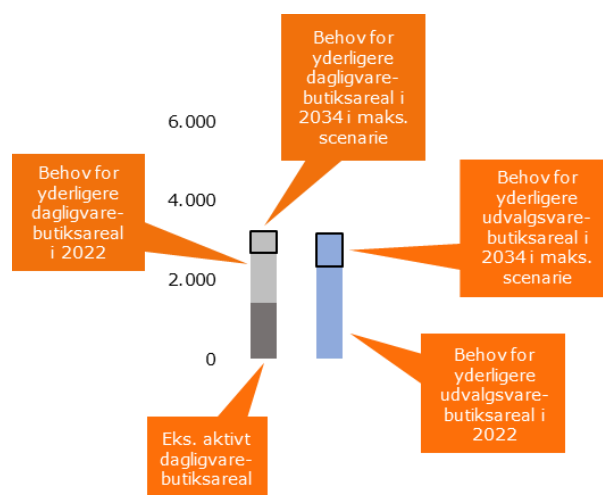
Behovene for yderligere areal på figur 4-2 udtrykker i udgangspunktet de maksimale udbygningsrammer, der kan planlægges for. Dog tilkommer jf. praksis kommunerne en bred margin i skønnet af behovet.



Figur 4-2

Handelsbalance og arealbehov. Oplande til nuværende og fremtidige centerområder ekskl. områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper afgrænset i lovens forstand. Afgrænsningerne er ud fra afstande ad vejnettet fra eksisterende og fremtidige store dagligvarebutikker. Farver på oplande angiver nuværende handelsbalancer for dagligvarer. Søjle-diagrammer angiver nuværende aktivt areal og arealbehov fordelt på dagligvarer (venstre søjle) og udvalgsvarer (højre søjle).

Oplandet til Godthåbscenter som eksempel:



Tallene viser, at der planjuridisk set er mulighed for at udlægge væsentlige udbygningsrammer uden for bymidten. Eksempelvis er der mulighed for at planlægge for et lokalcenter med en arealramme på op til ca. 2.500 m² til dagligvarebutikker og 2.800 m² til udvalgswarebutikker inden for en samlet arealramme på 3.000 m². Det er dog – især på udvalgsvaresiden – ikke en udvikling, der vil understøtte en levende bymidte. Flere af de beregnede arealbehov er desuden ikke realistiske kommercielt set medmindre, der udlægges arealer på mere attraktive beliggenheder.

4.4.1 Ny dagligvarebutik på Naverland 37

Grundejer ønsker mulighed for en dagligvarebutik på Naverland 37 på hjørnet af Herstedøstervej og Gamle Landevej, hvor der i dag ligger en skrothandler, se figur 5-3. Et lokalcenter eller et område til enkeltstående butik på beliggenheden vil i lovens forstand betjene et lokalopland bestående af Herstedøster og de nærmeste dele af Hersted, som først udbygges efter 2034. Der er med ca. 350 borgere på nuværende tidspunkt et utilstrækkeligt kunde- og forbrugsgrundlag i lokaloplandet til planlægning for en dagligvarebutik på 1.200 m² i et lokalcenter eller et område til enkeltstående butik på beliggenheden.



Figur 4-3 Naverland 37 vist med orange '!'-ikon.

Det vurderes, at planlægning for en dagligvarebutik i et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik skal baseres på det eksisterende og fremtidige kundegrundlag i lokaloplandet. Sidstnævnte skal godtgøres ud fra enten befolkningsprognose eller kommune- eller lokalplanlagte boliger. Det vurderes, at planlægningen ikke må baseres på boligudbygning skitseret i en masterplan. På den baggrund vurderes det, at der iht. reglerne om detailhandelsplanlægning først må planlægges for et arealudlæg på 1.200 m² dagligvarebutiksareal i et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik på beliggenheden, når der

som minimum kommuneplanlægges for et tilstrækkeligt antal boliger – i størrelsesordenen 600 – i den vestlige Hersted.

Alternativt skal planlægning for en dagligvarebutik på beliggenheden forudsætte en mere omfattende ændring af centerstrukturen. Der kan umiddelbart peges på tre muligheder, som i givet fald skal vurderes nærmere.

Et udlæg af et bydelscenter på beliggenheden kan være del af en planlægningsmæssig løsning. Et bydelscenter betjener i lovens forstand et større opland end et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik. Udlæg af et bydelscenter skal imidlertid ske ud fra planlægning for en flerhed af butikker og kundeorienterede erhverv, som beskrevet i afsnit 4.1.1, og ikke blot én dagligvarebutik.

En anden mulighed kan være en faktisk og planlægningsmæssig flytning af Tripendalscenter, hvorved lokaloplandet udvides mod syd.

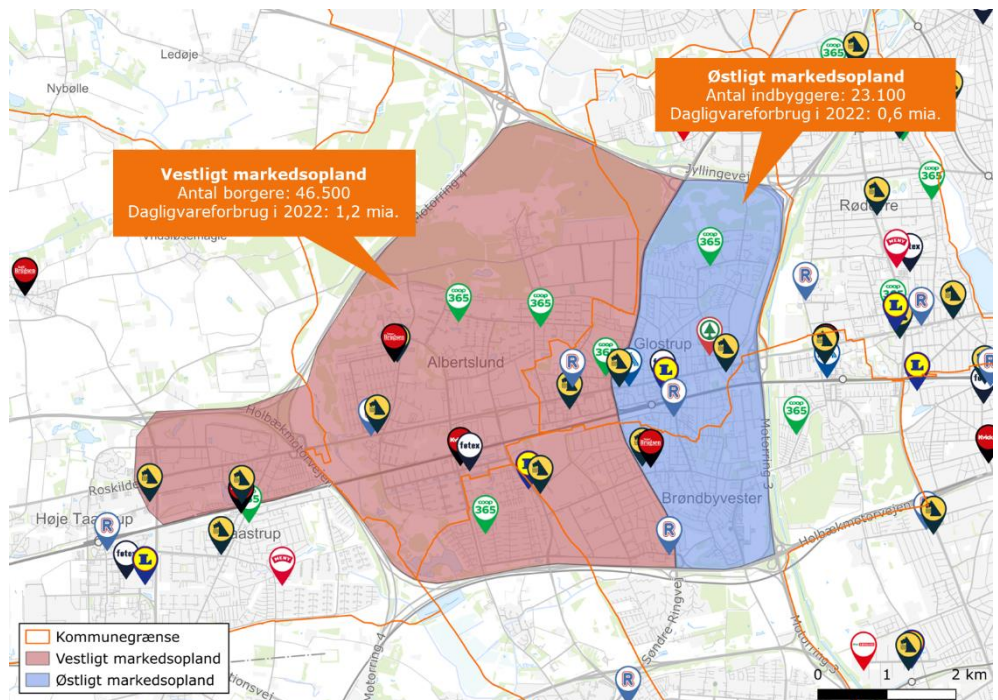
En sidste mulighed kan være at begrænse omfanget af dagligvarebutiksareal i Hersted Bydelscenter i så stort omfang, herunder evt. nedgradere bydelscentret til et lokalcenter, sådan at et lokalcenter eller et område til en enkeltstående butik på Naverland 37 også på kort sigt og i lovens forstand vil betjene hele Hersted.

5 Kommerciel vurdering

Formålet med gennemgangen er at give Albertslund Kommune en strategisk, taktisk og operationel tilgang til planlægning for samt omdannelse og udbygning af kommunens centerområder – samt at ansøre kæder, ejendomsbesiddere og ejendomsudviklingsfirmaer til at gennemføre moderniseringer, udvidelser og nybyggerier i overensstemmelse med kommunens og borgernes ønsker.

5.1 Markedsopland

Borgerne opfatter ikke kommunegrænserne som barrierer ifm. deres daglige indkøb. De er styrede af deres naturlige bevægelsesmønstre ifm. arbejde og andre daglige gøremål som f.eks. afhentning af børn og fritidsaktiviteter. Udover praktiske gøremål styres borgerne af transportmiddel, naturlige bevægelsesbarrierer som større grønne områder, jernbanenettet samt det overordnede vejnet.



Figur 5-1 Omtrentlige indbyggertal og dagligvareforbrugsgrundlag i vestligt og østligt markedsopland til centerområderne i Albertslund.

Figuren illustrerer udstrækningen af markedsområde til centerområderne i Albertslund Kommune. Området deles i to, da Nordre Ringvej i nogen grad udgør en afstands- og støjmæssig bevægelsesbarriere, om end der flere steder er gode krydsningsmuligheder.

5.2 Nabokommuner

De markedsområde går på tværs af administrative grænser. Nabokommunernes detailhandelsplanlægning og kommende større butiksprojekter, som f.eks. nye store dagligvarebutikker i nabokommuner, herunder særligt nær kommunegrænsen eller ved det overordnede vejnet, har betydning for mulighederne for og relevansen af udvikling af detailhandlen i Albertslund.

Albertslund Kommune er beliggende mellem Glostrup Kommune og Brøndby Kommune mod øst og Høje-Taastrup Kommune mod vest. Mod syd grænser Albertslund Kommune op mod Vallensbæk Kommune. Mod nord afgrænses kommunen af motorvejsnettet, og der er ikke nogen direkte trafikåre til de nordligt liggende kommuner. De to primære færdselsårer gennem Albertslund Kommune udgøres af Roskildevej med årsdøgnstrafik (ÅDT) på ca. 18.860 i 2023 ud for Coop Byen og Nordre Ringvej med ÅDT på ca. 17.670 i 2018 ud for Hersted.

Nærmeste beliggende store dagligvarebutikker uden for Albertslund Kommune er 365discount, Netto og Lidl i Vallensbæk Nordmark. 365discount ligger centralt i et boligområde og vurderes først og fremmest at betjene lokaloplandet omkring butikken. Netto og Lidl ligger ved Vallensbæk Torvevej og vurderes i høj grad at betjene forbi kørende trafik. Vallensbæk Torvevej er forbundet med Holbækmotorvejen godt 1 km mod syd og med Roskildevej ca. 1,3 km mod nord.

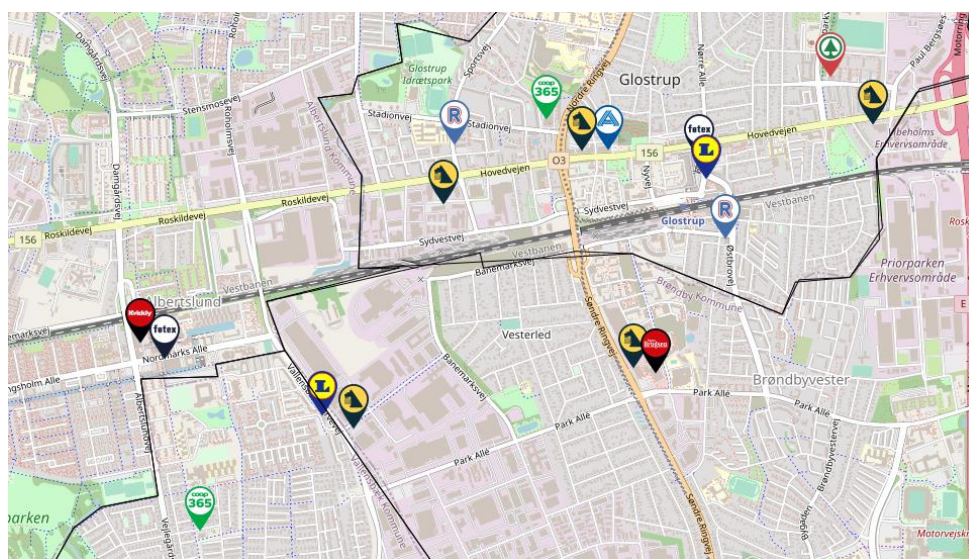
På strækningen fra kommunegrænsen til Roskilde bymidte ligger der 9 store dagligvarebutikker i tilknytning til Roskildevej. På strækningen til Frederiksberg ligger der 16 store dagligvarebutikker. Også Ishøj Bycenter og WAVES, der begge rummer Bilka, har betydning for dagligvarehandlen i Albertslund.

COWI har rettet henvendelse til nabokommunerne med henblik på at identificere projektforslag, der kan få en indflydelse på anbefalingerne om udvikling af centerområdernes i Albertslund.

På udvalgsaresiden er det en række andre udbudspunkter, herunder i andre kommuner end førnævnte, der har betydning for detailhandlen med Albertslund.

5.2.1 Brøndby Kommune

Brøndby Kommune grænser op til Albertslund Kommune fra sydøst. Markedsmæssigt dækkes en del af forbrugernes dagligvarebehov i og omkring Albertslund Centrum af Netto på Kornmarksvej 27 i Brøndby Kommune.

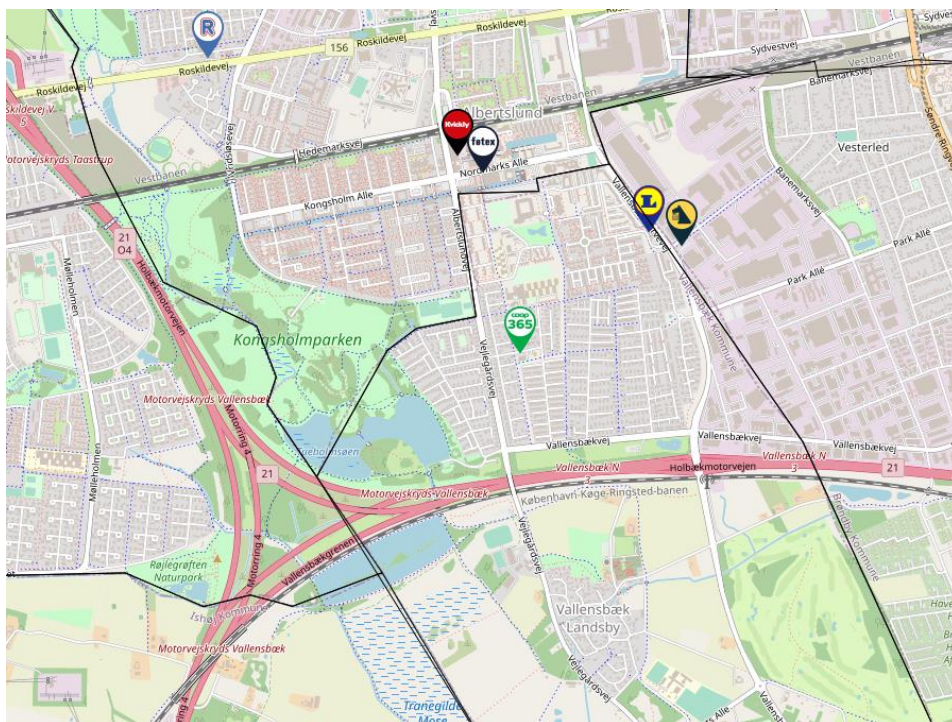


Figur 5-2 Eksisterende store dagligvarebutikker i den nærmest beliggende del af Brøndby Kommune.

Brøndby Kommune oplyser, at der ikke er igangværende planlægning for detailhandel i nærheden af Albertslund Kommune.

5.2.2 Vallensbæk Kommune

Vallensbæk Kommune grænser op mod Albertslund Kommune fra syd. Markedsmæssigt dækkes en del af forbrugernes dagligvarebehov i og omkring Albertslund Centrum af Lidl på Blomsterengen 2 og 365discount på Tværbæksvej 3, begge i Vallensbæk Kommune.



Figur 5-3 Eksisterende store dagligvarebutikker i den nærmest beliggende del af Vallensbæk Kommune.

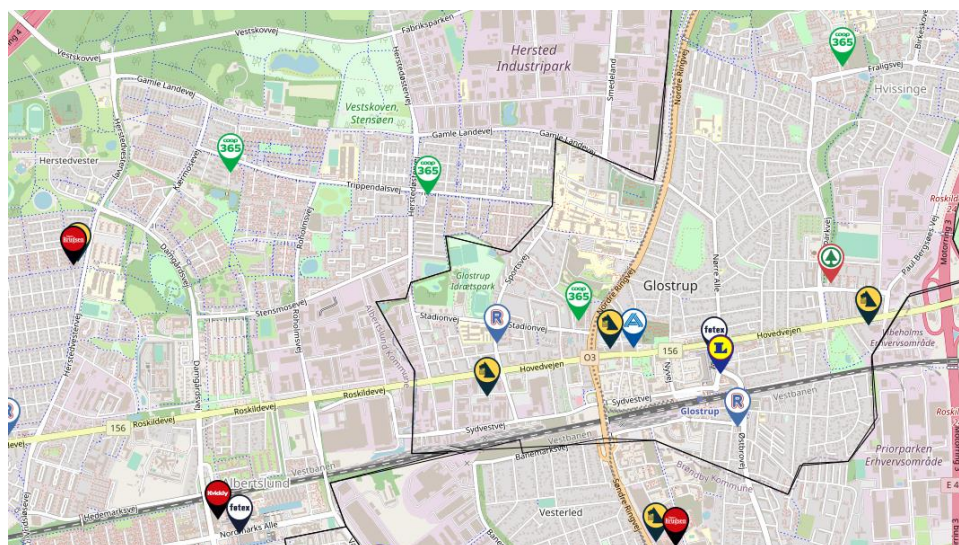
Vallensbæk Kommune oplyser, at der aktuelt ikke er planlægning i gang for yderligere detailhandel i den del af Vallensbæk Kommune, der grænser op mod Albertslund Kommune. 365discount planlægges udvidet, hvilket dog er af underordnet betydning.

5.2.3 Glostrup Kommune

Glostrup Kommune grænser op til Albertslund Kommune fra øst og er en relevant aktør ift. centerudviklingen i Albertslund. Glostrup butiksforsyner Hovedvejen foruden strækningen Nørre Alle-Mellemtoftevej-Gamle Landevej samt Sportsvej op mod Trippendalsvej samt sekundært Herstedøster.

Glostrup Kommune er i øvrigt nævneværdig, idet man har planlagt for og etableret en række dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på meget trafikalt orienterede placeringer. Butikkernes placeringer gør dem relevante for borgere i Albertslund Kommune, og det

er derfor overvejende sandsynligt, at der tabes omsætning i Albertslund Kommune til trafikalt velbeliggende butikker i Glostrup Kommune.



Figur 5-4 Eksisterende store dagligvarebutikker i den nærmest beliggende del af Glostrup Kommune.

Glostrup Kommune planlægger for op til 600 m² detailhandel i form af kiosk mv. direkte øst for den kommende letbanestation ved Hersted.

365discount ved Diget planlægges udvidet, men lokalcentrets arealramme nedjusteres fra 3.000 m² til 1.800 m², og da den maksimale butiksstørrelse er 1.200 m², vurderes udvidelsen som underordnet.

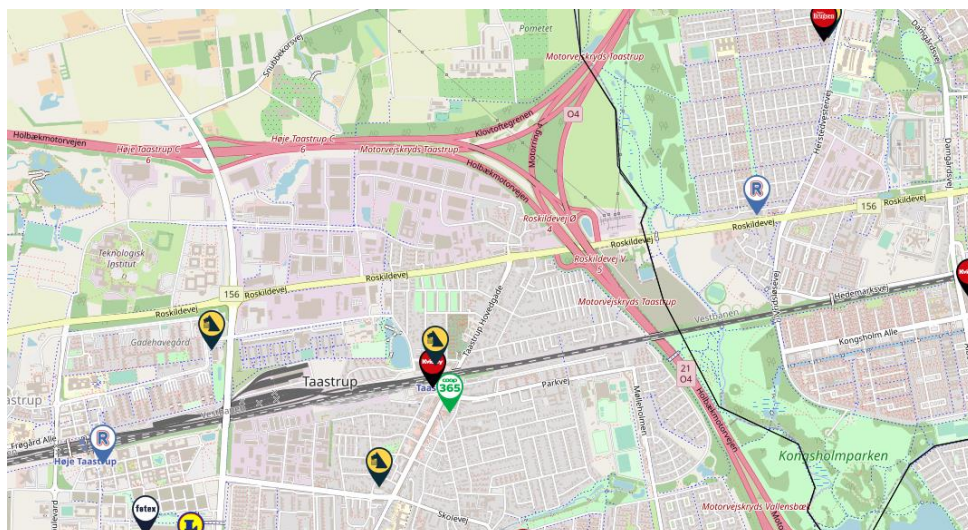
Glostrup Shoppingcenter er i gang med en renovering med nyt indgangsparti op mod Hovedgaden, hvor der i indgangspartiet planlægges for ny foodhall. I centerområdet sydlig ende mod jernbanen bygges boliger. Der muliggøres yderligere ca. 1.300 m² dagligvarebutikker, mens arealet til udvalgswarebutikker reduceres med ca. 3.000 m².

5.2.4 Høje-Taastrup Kommune

Sluttelig er der Høje-Taastrup Kommune, der grænser op til Albertslund Kommune fra vest. Høje-Taastrup Kommune udgør på dagligvaresiden ikke en handelsmæssig konkurrent til Albertslund Kommune grundet centerstruktur og trafikstrømme.

Knap 6 km fra Albertslund i Høje-Taastrup ligger desuden butikscentret City 2 med bl.a. varehuset føtex, discountbutikken Lidl og Copenhagen Designer Outlet. Centret tiltrækker i et vist omfang tiltrækker kunder fra Albertslund.

Taastrup bymidte rummer Taastrup Torv og Taastrup Hovedgade med et bredt udbud af butikker og servicefunktioner. Her ligger bl.a. varehuset Kvickly og discountbutikkerne 365discount og Netto.



Figur 5-5 Eksisterende store dagligvarebutikker i den nærmest beliggende del af Høje-Taastrup Kommune.

Der planlægges ikke for ny detailhandel i den del af Høje-Taastrup Kommune, der grænser op mod Albertslund Kommune.

5.3 Markedsområder til centerområder i Albertslund

Der er otte store dagligvarebutikker i Albertslund. Det største udbud findes i Albertslund Centrum i form af føtex og Kvickly. I Vestcentret ligger SuperBrugsen og Netto. I Egelundcenteret i tilknytning til krydset Roskildevej-Herstedvestervej ligger REMA 1000 og et nyåbnet Netto, som har erstattet ALDI, og i både Godthåbscenteret og Trippendalscenter ligger 365discount.

Derudover findes i Albertslund en række mindre dagligvarebutikker, der også sælger grundfødevarer. I Albertslund Centrum findes en række etniske dagligvarebutikker og på Kanalgaden ligger Elite Købmand.

Der har tidligere ligget en ALDI i Albertslund Centrum og en Netto på Kanaltorvet.



Figur 5-6 Trafikstrømme, eksisterende store dagligvarebutikker og potentielle projektområder til store dagligvarebutikker.

5.3.1 Dagligvarekædernes etableringskrav

Dagligvarekæderne vægter både et stort lokalt opland og en placering ved det overordnede vejnet højt ved placering af nye butikker.

Til en ny, tidssvarende discountbutik på ca. 1.200 m² ønsker kæderne typisk ca. 70 p-pladser, gerne med en bredde på 2,8 m. Det høje antal p-pladser, som overstiger de kommunale parkeringsnormer, skyldes nødvendigheden af at kunne tilbyde nok parkering i spidsbelastningsperioderne. Behovet for mange bilparkeringspladser er størst for dagligvarebutikker i tilknytning til det overordnede vejnet og udenfor bymidterne. På mere centrale placeringer, herunder i bymidterne, er det ofte ikke muligt at opnå samme høje antal bilparkeringspladser, men nødvendigt med et større antal cykelparkeringspladser.

Kunderne og dermed også kæderne efterspørger lettilgængelige p-pladser, som er synlige og overskuelige, ved ankomst til butikken i bil, hvilket medfører et behov for p-pladser i terræn foran butikken og ud mod vejen og byrummet. P-pladsen skal have en disponering, der giver god manøvreplads og mulighed for at cirkulere, dvs. uden blinde ender. En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 5.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, servicevej og grønne forarealer, dvs. i alt ca. 6.000 m².

Dagligvarekæderne har forskellige etableringskriterier. For discountbutikkerne gælder, at kæderne kigger ind i et markedsafgrænset opland med et årligt forbrugsgrundlag på dagligvarer på minimum 300 mio. kr. – og gerne mere, men i alle tilfælde ud fra en samlet, konkret vurdering af konkurrencesituationen og

visse forhold omkring trafikstrømme, beboersammensætning og kommende byudvikling – i konteksten af kvaliteten af ens egen beliggenhed. Der er forskel på, om kæderne skal etablere en ny dagligbutik, hvor de ikke kender markedet, eller om det er en eksisterende butik, der skal flyttes eller udvides. Fuldsortimentsbutikkerne føtex, Bilka, Coop, MENY og til dels Lidl har krav om større markeder.

Det markeds-mæssige opland er anderledes end det plan-mæssige opland – og det er væsentligt at forstå forskellen, for derigennem at kunne sætte sig ind i, hvordan dagligvareaktørerne tænker og agerer. Reglerne om detailhandelsplanlægning fastlægger ikke en metode til afgrænsning af oplande, men praksis har baggrund i bl.a. afgørelser fra Planklagenævnet, og tager udgangspunkt i afstandene ad vejnettet fra borgernes bopæle til relevante butiksområder. Trafikal infrastruktur tillægges betydning, men forbikørende trafik må ikke medregnes i forbrugsgrundlaget, som arealudlæg til detailhandel baseres på.

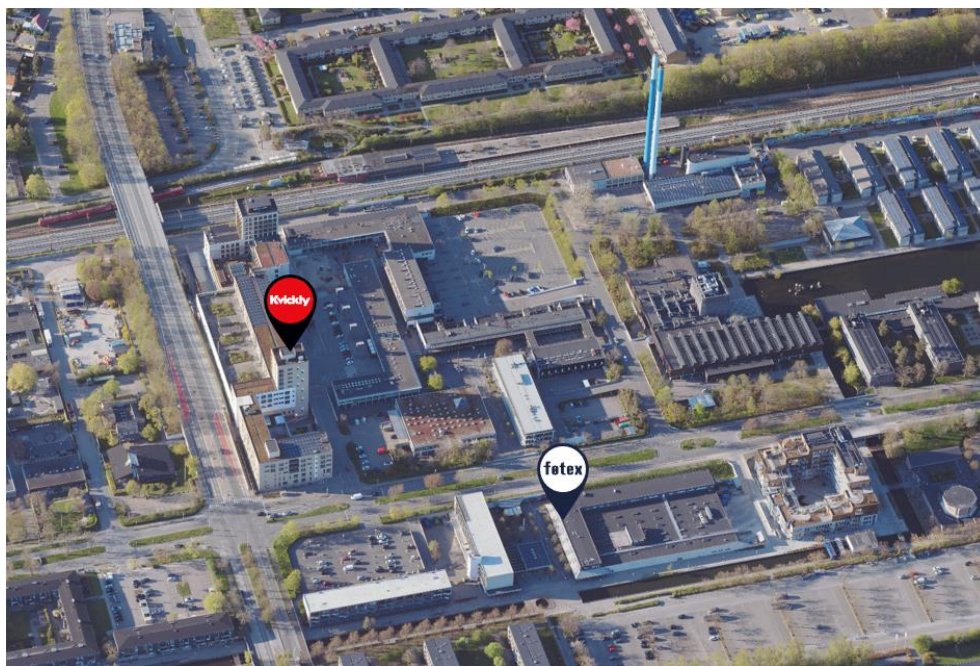
Det markeds-mæssige opland afgrænses principielt ved at sætte en cirkel omkring en ønsket placering, der er stor nok til, at den ønskede minimumsstørrelse målt på antal indbyggere eller forbrugsgrundlag mødes eller overgås. Dernæst afgrænses cirkelslaget nærmere, så det markeds-mæssige opland kommer til at passe med synlige og usynlige grænser i byområdet. Oplandsgrænserne defineres ved omkransende veje, afstande til alternative indkøbsmuligheder, men også af en vurdering af konkurrenters styrke, omsætning, modstandsvillighed, synlighed, antal parkeringspladser totalt og i terræn, placering ift. boligområder og trafik osv. – holdt op imod kvaliteten af ens egen beliggenhed. Minimumsstørrelsen på det markeds-mæssige opland skal enten fastholdes eller gøres større ved øvelsen – under hensyntagen til ovenstående.

Med afsæt i ovenstående kriterier er Albertslund analyseret med henblik på at fastlægge de markeds-mæssige oplande til gældende og kommende centerområder. Dette har til formål at afdække forholdet mellem dagligvareomsætning og forbrugsgrundlag i de enkelte markedsoplande. Dette giver en indikation af, om butikkerne helt eller delvist dækker deres markeds-mæssige opland. Gør de ikke det, foreslås konkrete handlinger, herunder dialog med parterne i centerområdet med henblik på fornyelse eller udvidelser, alternativt konkrete forslag til nye centerområder med det formål at konkurrenceudsætte de eksisterende centerområder, og – om nødvendigt – helt eller delvist ændre centerstrukturen.

5.3.2 Albertslund Centrum

I Albertslund Centrum ligger varehusene Kvickly og føtex, som begge er fuldt opdaterede. Der er ikke umiddelbar funktionel sammenhæng mellem de to varehuse, der ligger som ankerfunktioner i hver deres ende af bymidten.

Kvickly ligger i terræn ift. de omkringliggende veje. Kvickly har p-pladser i terræn, men den primære p-ressource ligger i kælder. føtex ligger hhv. 1 og 1/2 plan nede, og der er et kanalanlæg og terrænforskel mellem p-plads og dagligvarebutik. Man skal ville i føtex, da man ikke umiddelbart "blot" kører hen til den. P-pladsen og butikkens indgangsparti er ikke synlige fra de omkringliggende veje. Dog vurderes det som et stort aktiv, at der er tale om p-pladser i terræn.



Figur 5-7 Skråfoto af Albertslund Centrum.

Udover de to varehuse ligger der i bymidten en del dagligvarespecialbutikker så som grønthandel, blomsterbutik, slagter og en fiskehandel. Med lukningen af ALDI er der ingen dagligvarebutik af discounttypen i bymidten.

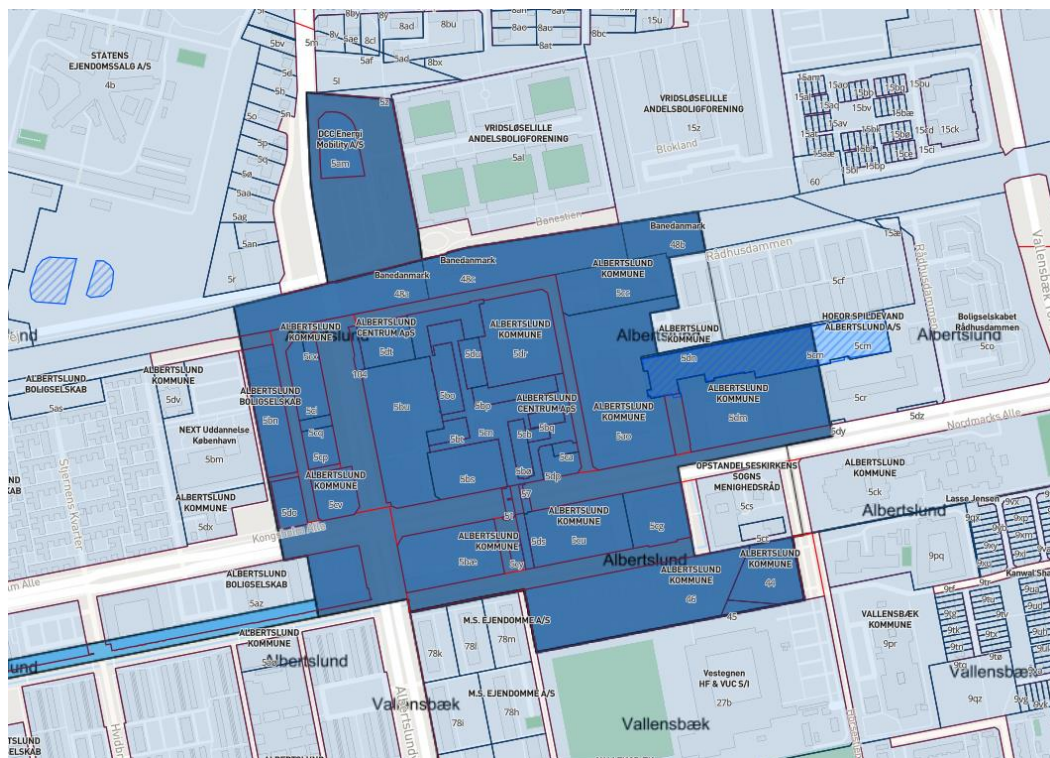
Bymidstens øvrige butikker ligger under terræn, dvs. nedsænket ift. færdselsårene til bymidten. Det bevirker, at butikkerne ikke er synlige, når man kommer kørende til centret. Der er mange lokale butikker uden for kædesamarbejde i bymidten og omvendt relativt få kædebutikker.

Det vurderes, at der er et fuldt tilstrækkeligt antal parkeringspladser til centret – både ved Kvickly og føtex

Det vurderes, at bymidten i Albertslund taber omsætning og terræn ift. særligt Glostrup, der har placeret både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker direkte ud til Roskildevej, der er en af de primære færdselsårer også til Albertslund ift. kundetrafik, og til City 2 i Høje-Taastrup, som udgør et væsentligt større udbudspunkt af regional betydning.

Der vurderes ikke umiddelbart noget behov for at udvide bymidten ift. dagligvarebutikkerne, der fremstår moderne og opdaterede.

Synlighed fra vejnettet og overskuelige og lettilgængelige p-forhold nær butikkerne er vigtige konkurrenceparametre. Der bør derfor arbejdes med at synliggøre sammenhæng mellem "køretur, kigge hen over p-plads, se indgangsparti, der er kundevogne, der er en p-plads til mig".



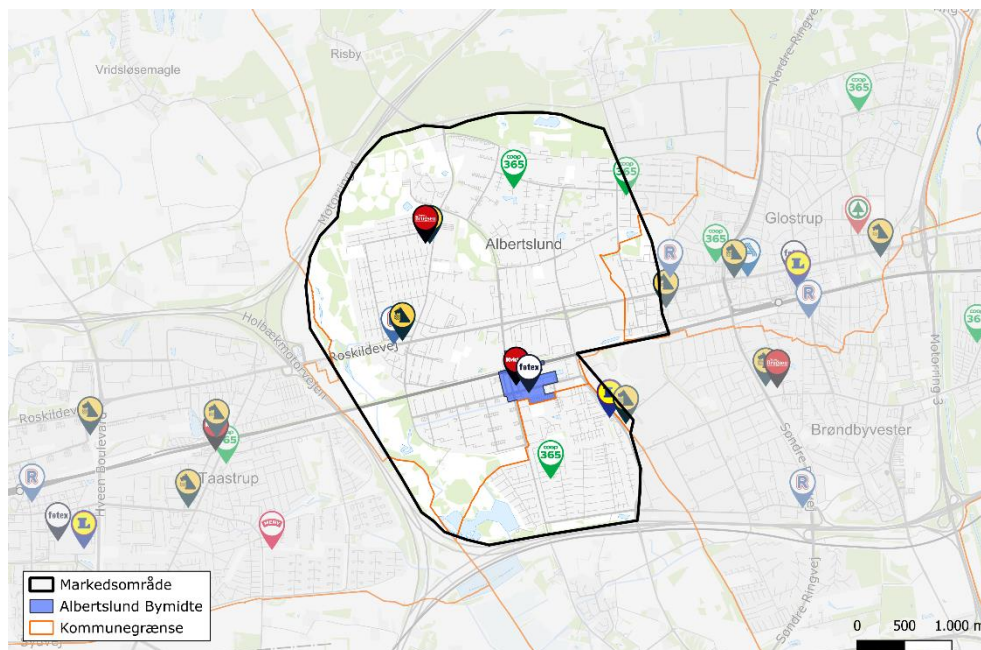
Figur 5-8 Grundejerforhold i Albertslund Centrum.

Det bør ikke som sådan være et mål at konkurrenceudsætte bymidten med flere dagligvarebutikker uden for bymidten. Dog kan det umiddelbart undre, at det ikke er relevant at drive discountbutikker i bymidten. Svaret ligger nok gemt i den decentrale struktur for discountbutikkerne, som er kendetegnet ved beliggenheder tæt på, hvor folk bor. Lokalt dækkes behovet fra Vallensbæk Kommune med 365discount og Lidl samt fra Brøndby Kommune med Netto. 365discount står som nævnt overfor en udvidelse.

CityCon ejer og driver centret i Albertslund Centret og arbejder på en omdannelse.

Det anbefales Albertslund Kommune at invitere Coop til en dialog om fremtiden for Kvickly i Albertslund bymidte – og nærheden til centerområdet i Coop Byen. De to placeringer ligger så tæt, at det vurderes usandsynligt, at den samme kæde vil have de samme butikker så tæt på hinanden.

Coop meldte ved årsskiftet ud, at otte koncepter samles i blot tre, herunder at de større butikker i Coop-koncernen, dvs. Kvickly, Irma og SuperBrugsen, overvejende samles i én ny kæde, Coop. Discountkonceptet samles i kæden 365discount, og endelig vil de mange mindre butikker være at finde som kæden Brugsen. Det kaster potentiel usikkerhed op omkring fremtiden for enten Kvickly eller Coop Byen, hvor der begge steder er planlagt for store dagligvarebutikker over 1.200 m².



Figur 5-9 Markedsopland til Albertslund Centrum.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL ALBERTSLUND CENTRUM

- > Antal borgere: ca. 32.150
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: ca. 840 mio. kr. i 2022

Salgsareal og omsætning i 2022 jf. Supermarkeds- & kioskhåndbogen 2023:

- > føtex har et salgsareal på ca. 2.860 m² og omsætter for ca. 200 mio. kr.
- > Kvickly har et salgsareal på ca. 2.220 m² og omsætter for ca. 150 mio. kr.

Årsdøgns trafik:

- > Albertslundvej: Ca. 9.462 i 2020
- > Nordmarks Allé: Ca. 6.482 i 2022
- > Vallensbæk Torvevej: Ca. 15.565 i 2022

5.3.3 Egelundscenter

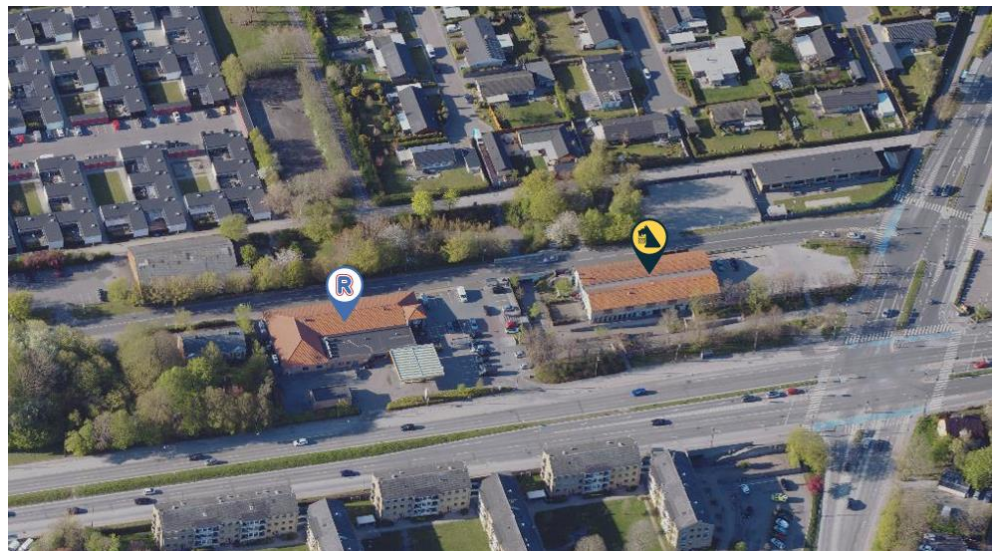
Egelundscenter rummer for så vidt angår detailhandel discountbutikkerne REMA 1000 og Netto samt tankstationskiosken 7-Eleven.

Netto er nyåbnet i gamle ALDI-lokaler. Butikken fremstår tidssvarende indvendig med ny belysning og opdaterede vægge og kølediske og til trods for, at Netto netop er nyåbnet, fremstår den med fint varetryk. Imidlertid er salgslokalet meget lille og væsentligt mindre end nye, tidssvarende dagligvarebutikker. Anlægget er stærkt forældet og reelt uegnet som moderne større dagligvarebutik. Til butikken hører kun 26 p-pladser mod sædvanligt 70 ønskede. Bygningen fremstår udvendigt slidt, og der mangler tag på varegården. Varetilkørslen nødvendiggør, at lastbilen bakker decideret foran ind- og udkørslen til butikken. Der er ingen kundevognsskur. Omkring butikken er der ingen fortov langs vejen. Butikken kan muligvis udvides ud i det grønne areal mod Roskildevej, men det vil kun i ringe grad løse de samlede problematikker omkring vareindlevering,

bygningsstørrelse og antal p-pladser. Det anbefales derfor at arbejde henimod at give Netto mulighed for at flytte til anden nærliggende placering, og at planlægge ejendommens fremtidige anvendelse til andet end dagligvarebutik.

REMA 1000-anlægget fremstår komprimeret med både discountbutik, Shell-tank, vaskehal og 7-Eleven på samme matrikel. Der vurderes at være ca. 35 p-pladser til butikken, hvilket er væsentligt under de normalt 70 ønskede. Der er ført fortov frem til butikken, ligesom der er et overdækket busstoppested. Vareindleveringsfaciliteterne og ikke mindst tilkørsel hertil er ikke tidssvarende eller trafikalt forsvarlige ift. nugældende principper og regler. Butikken har et meget flot varepres, hvilket tyder på, at den er populær.

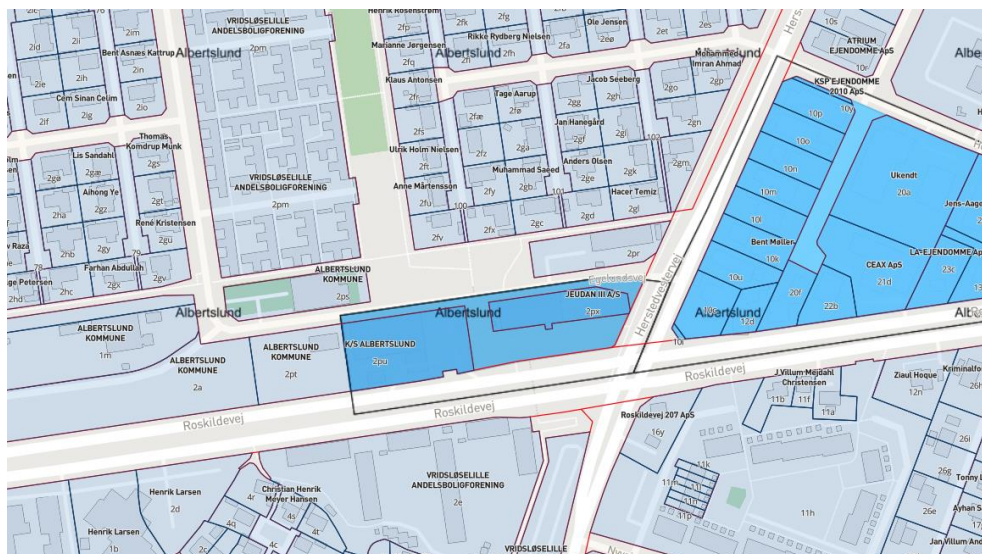
Det forekommer umiddelbart oplagt at udvide REMA 1000 ved at inddrage den bagvedliggende ejendom, der er kommunalt ejet, og som i dag rummer PakDan Academy.



Figur 5-10 Skråfoto af Egelundcenter.

Tabel 5-1

BYFUNKTIONER I EGELUNDSCENTER		
Navn	Oms. (mio. kr.)	Areal (m ²)
REMA 1000	Ca. 70	Ca. 900
Netto	Ca. 50	Ca. 650
7-Eleven	Ca. 20	Ca. 260
Salon Sarya	-	Ca. 80
Xanthos Pizza (Midlertidigt lukket)	-	Ca. 170
VIP Games	-	Ca. 80
Shell tankstation og bilvask	-	
Omsætningerne er vurderede og ikke udtryk for eksakte tal, men niveauer.		

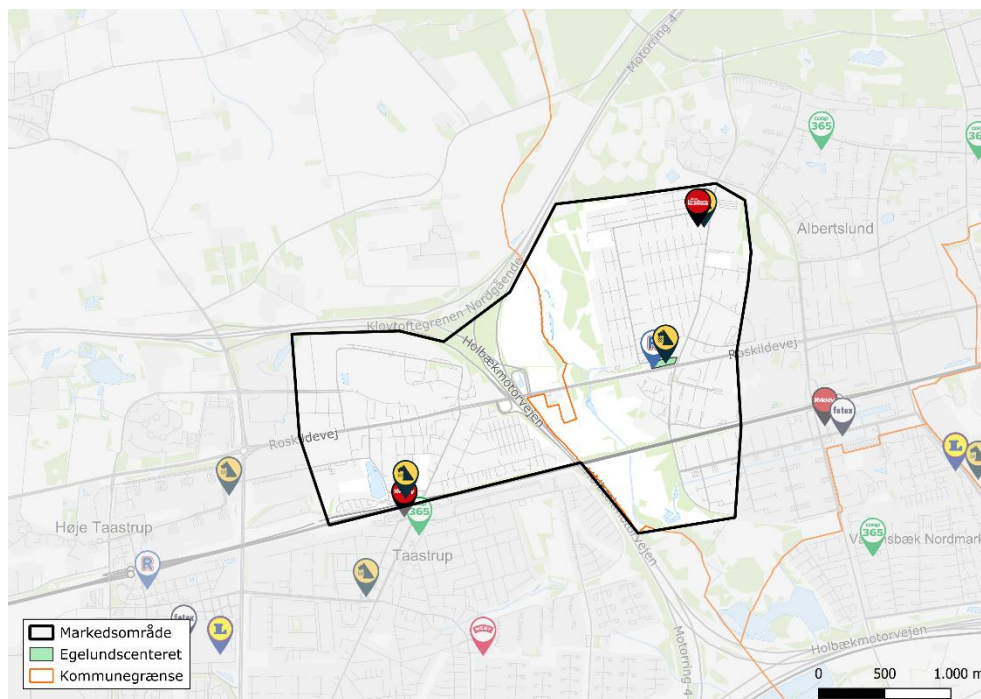


Figur 5-11 Grundejerforhold i Egelundcenter.

Det anbefales, at Egelundcentret konkurrenceudsættes. De to store dagligvarebutikker og det smalle og sænkede terræn imellem dem udgør en begrænsning ift. at skabe et kundemæssigt optimalt anlæg. Reelt er der arealmæssigt kun plads til én af butikkerne, hvis der skal tilbydes kunderne moderne rammer.

Det anbefales at give REMA 1000 mulighed for at udvide bagud, ligesom det kan overvejes at anbefale REMA 1000 at flytte tank, vaskehal og 7-Eleven til den bagvedliggende matrikel. REMA 1000 har en reel mulighed for at udvide butikken modsat Netto, hvorfor ejeren af bygningen, REMA 1000 og Albertslund Kommune anbefales at arbejde for en udvidelse af REMA 1000, således at det samlede butiks anlæg opgraderes i størrelse og kapacitet. Det anbefales desuden, at bygningen, der i dag rummer Netto, på sigt overgår til andre funktioner. En moderne og størrelsesmæssigt tidssvarende dagligvarebutik kræver et grundareal på 5–6.000 m². Arealet af grunden, Netto ligger på, er knap 1.900 m², hvilket er utilstrækkeligt, og fysiske barrierer vanskeliggør inddragelse af tilstødende arealer omkring Netto.

Det kan overvejes at åbne op for nye placeringer til dagligvarebutikker, enten som det er planen ved Vridsløse, eller ved at inddrage nogle af de grønne områder langs Vridsløsevej mere eller mindre overfor den nuværende Netto. Endelig kunne det overvejes at åbne op for dagligvarebutikker i Værkstedskvarteret.



Figur 5-12 Markedsopland til Egelundscenter.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL EGELUNDSCENTERET

- > Antal borgere: Ca. 12.350
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: Ca. 320 mio. kr. i 2022

Salgsareal og omsætning i 2022 jf. Supermarkeds- & kioskhåndbogen 2023:

- > REMA 1000 har et salgsareal på ca. 600 m² og omsætter for ca. 70 mio. kr.
- > Netto har et salgsareal på ca. 425 m² og omsætter for ca. 50 mio. kr.

Årsdøgns trafik:

- > Roskildevej: Ca. 20.955 i 2021
- > Herstedvestervej: Ca. 7.535 i 2022
- > Egelundsvej: Ca. 2.190 i 2022

5.3.4 Godthåbscenter

Trippendalsvej er anlagt som en facadeløs vej, og beplantningen skjuler den bagvedliggende bebyggelse. Det er en flot vejløsning, men kommercielt kommer det aldrig til at understøtte dagligvarebutikkens tilstedeværelse. Til butikken hører en pylon, der står på Trippendalsvej. Grundet højde og farve blander pylonen imidlertid i med beplantningen på flere af årstiderne.

Disponeringen af centret er typisk fra 1970'erne, hvor man vendte vrangen ud på butikscentre – vendte de publikumsorienterede funktioner ind ad i stil med den kunstigt skabte gågade – med den konsekvens, at man viste affald og varehåndtering til kunderne, når de ankom til centret. Det gør ikke centret og dagligvarebutikken tiltrækkende at ankomme til.

P-pladsen har en størrelse, der ikke matcher kundegrundlaget i lokalområdet, butikken burde betjene. I Godthåbscentret møder kunderne ved indkørsel til p-pladsen dagligvarebutikkens vareindlevering samt en utidssvarende bygning med et traditionelt gråt eternittag. Kunderne skal om hjørnet af bygningen for at finde indgangspartiet, der ligger gemt ift. vejadgangen. Butikken fremstår i øvrigt pænt drevet. Parkeringspladsen er slidt, og der var ikke et kundevognsskur at finde, hvilket tyder på en lille kurvstørrelse ved indkøb. Det kan indikere, at butikken bliver brugt til supplerende indkøb.

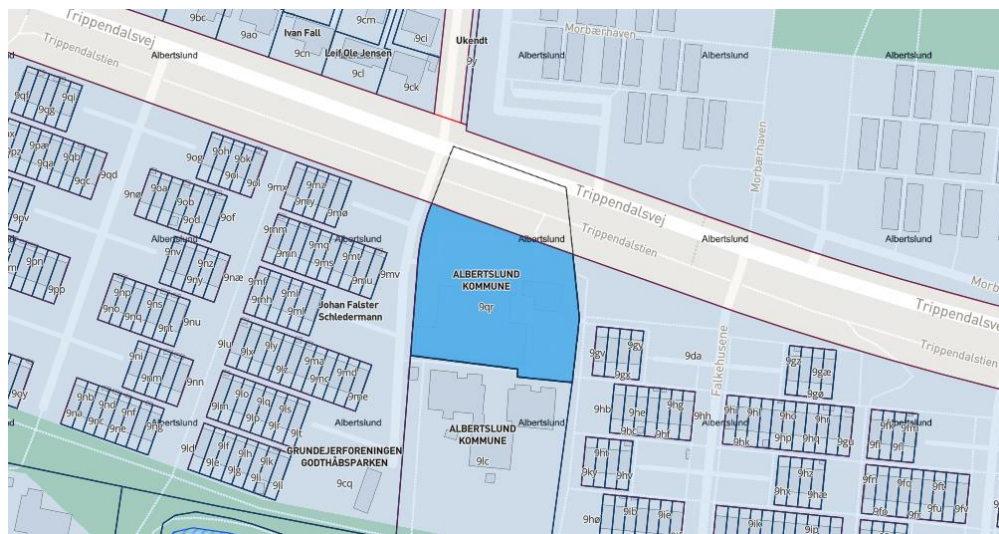
I Godthåbscenter ligger udover 365discount også et pizzeria.



Figur 5-13 Skråfoto af Godthåbscenter.

Tabel 5-2

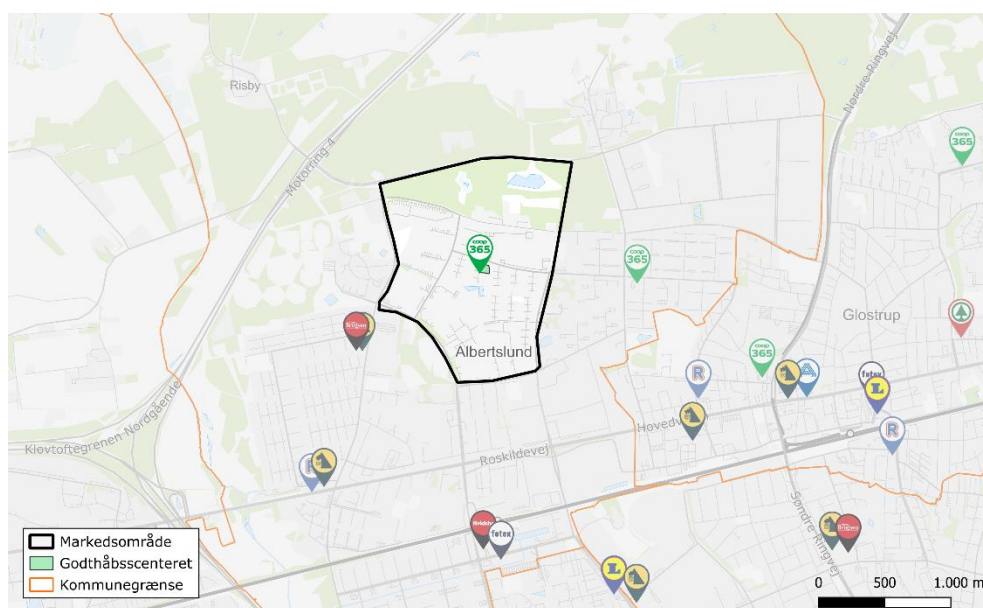
BYFUNKTIONER I GODTHÅBSCENTERET		
Navn	Oms. (mio. kr.)	Areal (m ²)
365discount	Ca. 50	Ca. 1.380
Vestegnens Pizzeria	-	Ca. 200
Omsætningen er vurderet og ikke udtryk for et eksakte tal, men et niveau.		



Figur 5-14 Grundejforhold i Godthåbscenter.

Området fortjener en mere opdateret og moderne dagligvareforsyning end det nuværende til trods for det lille markedsområde. Albertslund Kommune anbefales at gå i dialog med ejerne/lejerne af centret om en væsentlig omdisponering af bygninger og udenomsarealer. Det foreslås, at beplantning omkring centret fjernes, og at bygningen vendes om ved at inddrage det bagvedliggende torv/pladsdannelse, således at indgangspartiet orienteres mod ud mod en udvidet parkeringsplads og færdselsåren til dagligbutikken og lokalcentret. Omdisponeringen bør samtidig indebære, at vareindlevering i højere grad gemmes væk.

Hvis ikke centrets ejere og lejere ønsker at deltage i denne udvikling, anbefales det Albertslund Kommune at konkurrenceudsætte centerområdet og dagligvarebutikken ved at udvide mulighederne for Vestcenter, som beskrevet i afsnit 5.3.6, ved at planlægge for et nyt centerområde ved Herstedvestervej, ved at arbejde med Trippendalscenter eller ved at planlægge for et nyt centerområde på Naverland 37, hvor der i dag ligger en skrothandler.



Figur 5-15 Markedsopland til Godthåbscenter.

Afhængigt af udviklingen af Vestcentret er der i Godthåbscentret potentiale for en moderne dagligvarebutik på 1.200 m² med et tidssvarende p-anlæg. Dertil gerne et omplaceret pizzeria, som findes i centret i dag. Der er stor forskel på butikkens omsætning og det markedspotentiale, der kigges ind i. Dette til trods vurderes det, at der alene er plads til én moderne dagligvarebutik på beliggenheden, da trafikstrukturen omkring butikken er diffus. Andre veje i bydelen udgør de overordnede veje ind gennem boligkvartererne.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL GODTHÅBSCENTERET

- > Antal borgere: Ca. 7.400.
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: Ca. 195 mio. kr.
- > 365discount har jf. Supermarkeds- & kioskhåndbogen 2023 et salgsareal på ca. 815 m² og omsatte for ca. 50 mio. kr. i 2022
- > Årsdøgns trafik på Trippendalsvej: Ca. 4.720 i 2022

5.3.5 Trippendalscenter

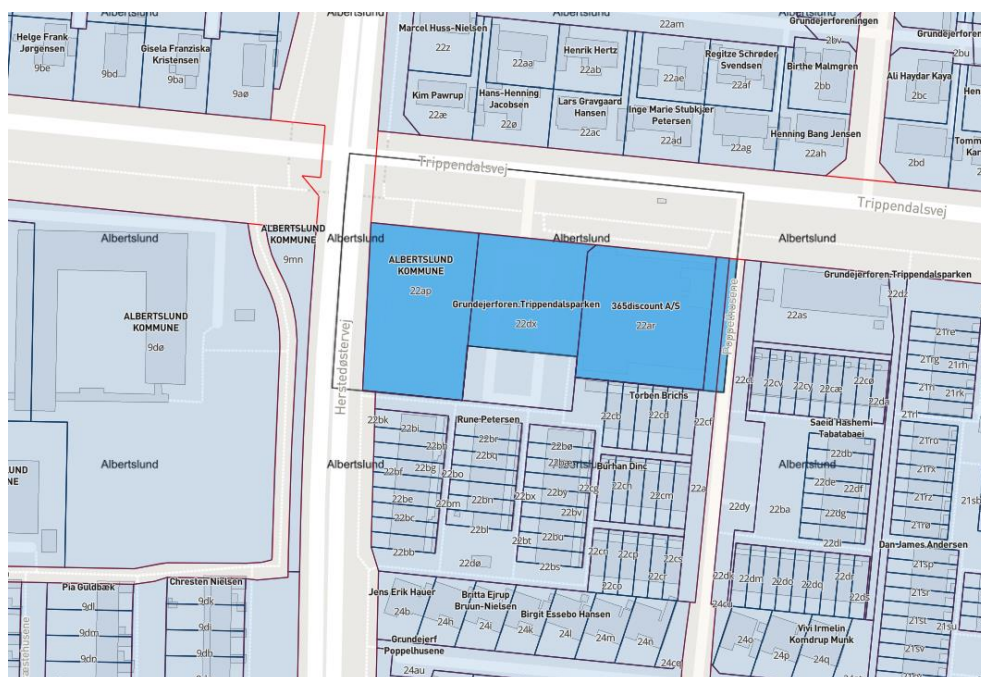
Trippendalscenter rummer foruden 365discount, et pizzeria og en hundesalon. Centret ligger gemt væk bag facadeløse veje med utilstrækkelig skiltning mod færdselsårerne i området. P-pladsen er slidt, og p-rækkeadskillelse er fyldt op med asfalt i stedet for jord og beplantning. Der er huller i fortovsområdet foran butikkerne, som er asfalteret. Bygningen fremstår slidt udvendig. Der er ingen vognskur at finde. Bagsiden af butiksområdet, herunder vareindleveringen, fremstår nedslidt og med metalhegn og pigtrådsbånd – foruden lukkede partier, der er overflødige. Indvendigt fremstår butikken pæn og opdateret. Varetrykket vurderes at være moderat.



Figur 5-16 Skråfoto af Trippendalscentret.

Tabel 5-3

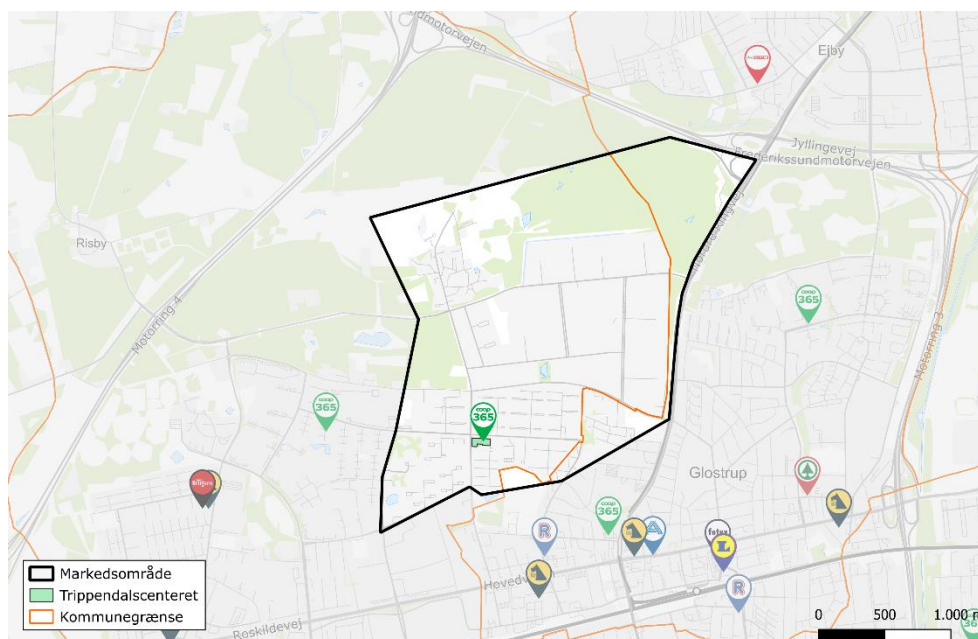
BYFUNKTIONER I TRIPPENDALCENTERET		
Navn	Oms. (mio. kr.)	Areal (m ²)
365discount	Ca. 40	Ca. 980
MR Pizzaria	-	Ca. 90
Sila Salon	-	Ca. 80
Vestegnens Hundesalon	-	Ca. 135
Omsætningerne er vurderede og ikke udtryk for eksakte tal, men niveauer.		



Figur 5-17 Grundejerforhold i Trippendalscenteret.

Albertslund Kommune anbefales at indkalde centrets parter til en dialog om fremtiden for udenomsarealerne samt bygningens bagsides fremtid. Kommunen bør stille som rimeligt krav overfor parterne, at der skabes et helt andet indtryk af bebyggelsens karakter udefra – og Albertslund Kommune selv skal indvilge i at åbne beplantningen op, således centret bliver synligt for omgivelserne.

Alternativt anbefales det Albertslund Kommune at konkurrenceudsætte centret ved åbne mulighed for at etablere yderligere dagligvarebutikker i nærområdet – med den konsekvens, at centerstrukturen i området ændres.



Figur 5-18 Markedsoplend til Trippendalscenter.

Kæderne bør kunne motiveres til at sørge for, at området har en moderne dagligvarebutik på 1.200 m² med tidssvarende parkerings- og udenomsarealer. Det nuværende kundegrundlag i markedsområdet er spinkelt, men der er en tilstrækkelig trafikstrøm forbi butikken. Men med det rette anlæg vil butikken kunne tiltrække yderligere kunder, eksempelvis fra Godthåbscentret, afhængigt af hvilken udvikling, der kommer til at ske der. Dertil kommer udbygningen af Hersted som byomdannelsesområde, der vil betyde både væsentligt flere borgere, men også flere alternative indkøbsmuligheder på sigt.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL TRIPPENDALSCENTERET

- > Antal borgere: Ca. 4.650
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: Ca. 120 mio. kr.

Salgsareal og omsætning i 2022 jf. Supermarkeds- & kioskhåndbogen 2023:

- > 365discount har et salgsareal på ca. 625 m² og omsætter for ca. 40 mio. kr.

Årsdøgns trafik:

- > Trippendalsvej: Ca. 3.839 i 2022
- > Herstedøstervej: Ca. 7.535 i 2022

5.3.6 Vestcentret

Vestcentret består af dagligvarebutikkerne Netto og SuperBrugsen, der ligger i en centerbygning fra slutningen af 60'erne. Selve centerbygningen rummer desuden en række mindre kundeorienterede erhverv orienteret langs en centerpassage mellem Netto og SuperBrugsen. Ved siden af centerbygningen ligger en ubemandet tankstation med tilhørende vaskehal.

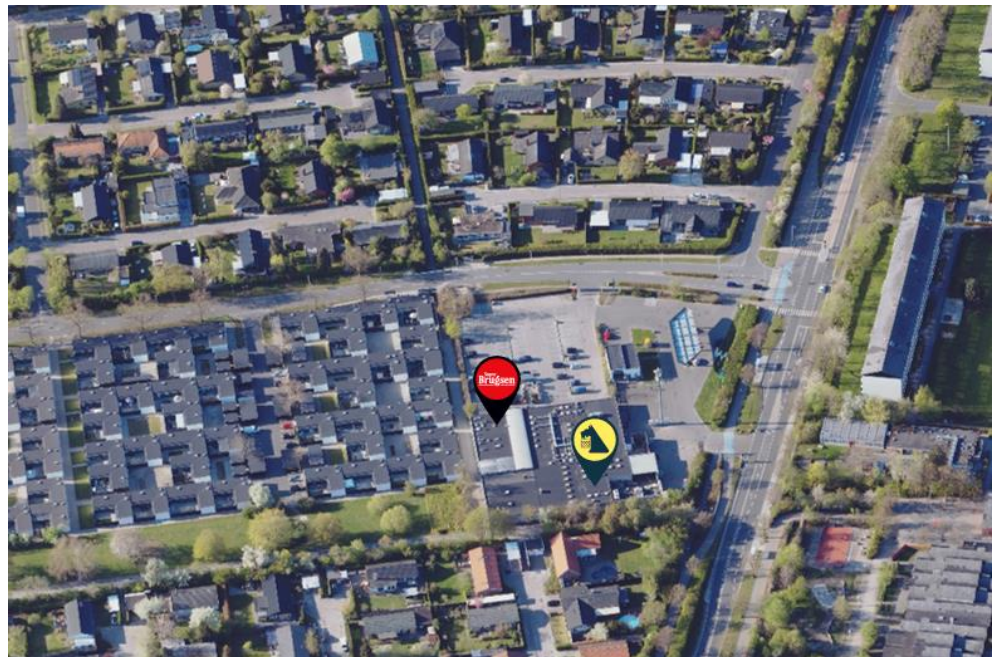
Ved ankomst fra Herstedvestervej mødes kunderne af Nettos varegård, der ikke er tilstrækkeligt afskærmet, og har en del affald stående synligt. Foran bygningen er en større telemast med en del teknik omkring den. Der er mange huller i asfalten, som opleves ujævn. Samlet er oplevelsen, at man kommer til bagsiden af centerområdet. Indkørsel fra Egelundsvej fremstår derimod kundeorienteret.

Vestcentret ligger med en god synlighed ift. de omkringliggende veje, dog med den store tankstation og vaskehal foran centret. Det vurderes, at Vestcentret disponerer over et passende antal p-pladser.

F24-tankstationen med tilhørende vaskehal fremstår velholdt. Tankstationens arealer har imidlertid en størrelse, der ikke passer til den mere lokale rolle, tankstationen har i dag. Arealerne kan tilpasses.

Netto har en attraktiv og velbesøgt butik med et markant varetryk. Der er mange kunder, og det vurderes, at Netto driver handlen i Vestcentret.

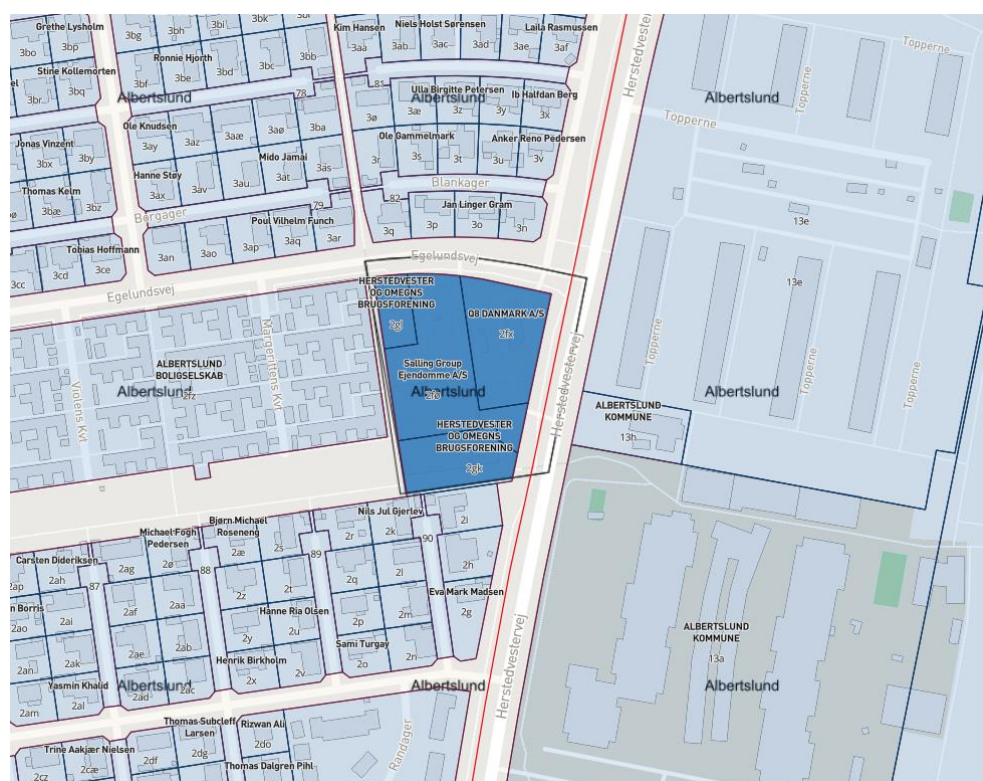
SuperBrugsen har en sekundær placering i centret, tilbagetrukket ift. centrets mindre kundeorienterede erhverv, der ligger foran butikken. SuperBrugsen fremstår ikke tidssvarende og trænger i væsentlig grad til fornyelse, ligesom centrets mindre kundeorienterede erhverv savner modernisering og vedligehold.



Figur 5-19 Skråfoto af Vestcentret.

Tabel 5-4

BYFUNKTIONER I VESTCENTRET		
Navn	Oms. (mio. kr.)	Areal (m ²)
Netto	Ca. 65	Ca. 1.000
SuperBrugsen	Ca. 50	Ca. 1.058
A konditor	-	Ca. 150
Frisør Frigg	-	Ca. 50
Ide Grill & Indisk Take Away	-	Ca. 80
Bagelpigen & bageriet	-	Ca. 70
F24 tank + bilvask	-	-
Omsætningerne er vurderede og ikke udtryk for eksakte tal, men niveauer.		



Figur 5-20 Grundejerforhold i Vestcentret.

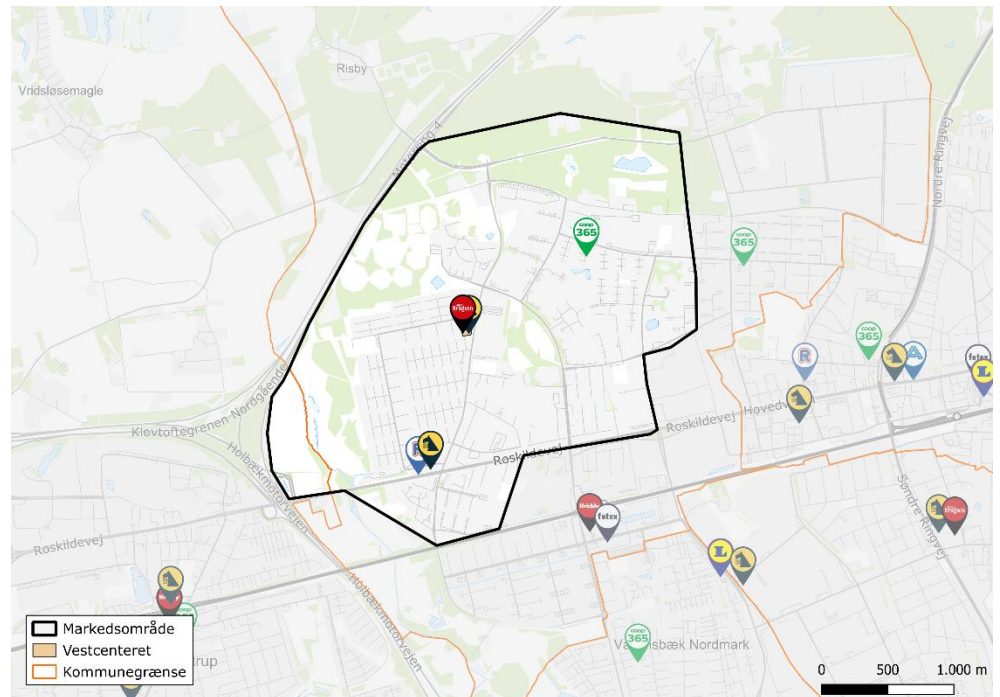
Kæderne vil med markedsstørrelsen kunne motiveres til at investere i området til fordel for borgerne og den lokale dækningsgrad.

Det anbefales at tage en dialog med parterne i centret, alternativt at konkurrenceudsætte centret. SuperBrugsen møder ikke efterspørgslen i markedsoplandet til centerområdet. SuperBrugsens fremtid er uklar ift. de ændringer, der sker i Coop-butikskoncepterne, hvor otte koncepter samles i blot tre.

Det vil være relevant at nedrive SuperBrugsen og centrets småbutikker for at etablere en ny fuldsortimentsbutik som føtex Food, MENY eller Coop eller

alternativt en større discountbutik som Lidl eller REMA 1000 evt. kombineret med en mindre specialdagligvarebutik.

F24-tankstationen disponerer over et areal, der er større end nødvendigt, og en inddragelse af en del af tankstationens arealer kan bidrage til et mere opdateret og moderne bydelscenter for en stor del af Albertslunds borgere.



Figur 5-21 Markedsopland til Vestcentret.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL VESTCENTRET

- > Antal borgere: Ca. 17.500
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: Ca. 455 mio. kr. pr. år

Salgsareal og omsætning i 2022 jf. Supermarkeds- & kioskhåndbogen 2023:

- > SuperBrugsen har et salgsareal på ca. 650 m² og omsætter for ca. 50 mio. kr.
- > Netto har et salgsareal på ca. 725 m² og omsætter for ca. 65 mio. kr.
- > Årsdøgnstrafik på Herstedvestervej: Ca. 7.535 i 2022.

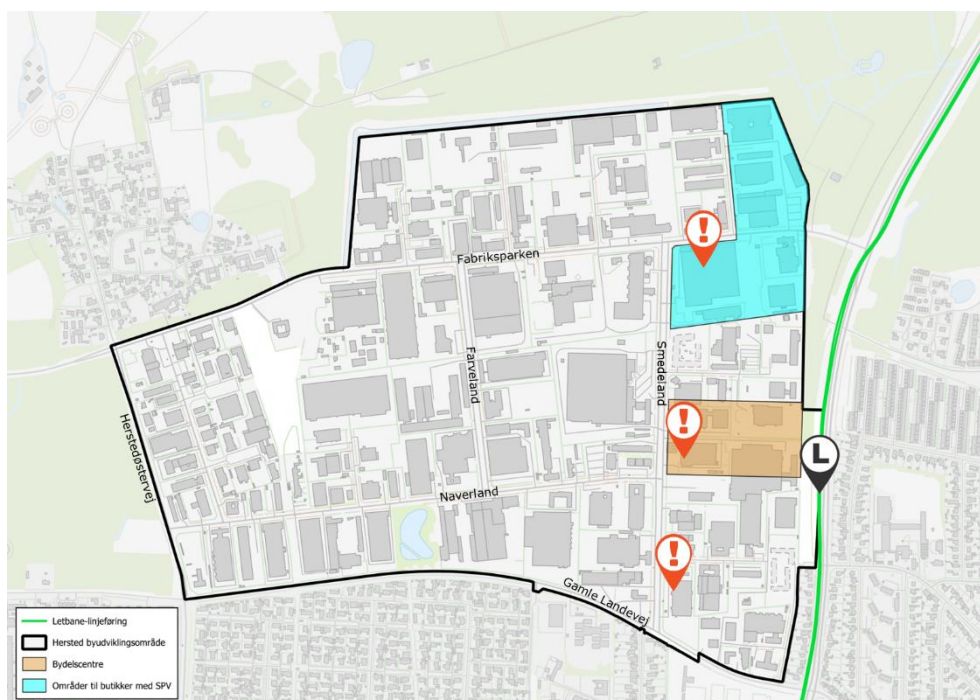
5.3.7 Hersted Bydelscenter

Hersted er et byomdannelsesområde, og der er i dag ingen dagligvarebutikker i området.

Grundlæggende er der tre teoretisk relevante placeringer for dagligvarebutikker i Hersted, som vist på figur 5-22:

- > På hjørnet af Gamle Landevej/Smedeland – eller mellem Nordre Ringvej og Smedeland

- > På hjørnet af Fabriksparken/Smedeland eller mellem Nordre Ringvej og Smedeland
- > På Bygaden, som er under lokalplanlægning



Figur 5-22 Potentielle placeringer af dagligvarebutikker i det østlige Hersted.

Derudover har grundejer ønske om mulighed for en dagligvarebutik på Naverland 37 på hjørnet af Herstedøstervej og Gamle Landevej, hvor der i dag ligger en skrothandler. Beliggenheden er kommercielt set velegnet. Det overvejes som led i den samlede trafikplanlægning for Hersted at lukke Gamle Landevej mellem Smedeland og Herstedøstervej, så trafik i stedet ledes ad Smedeland og Naverland. Ændringen vil forringe fremkommeligheden til Naverland 37, men beliggenheden vil fortsat være attraktiv for en dagligvarebutik.

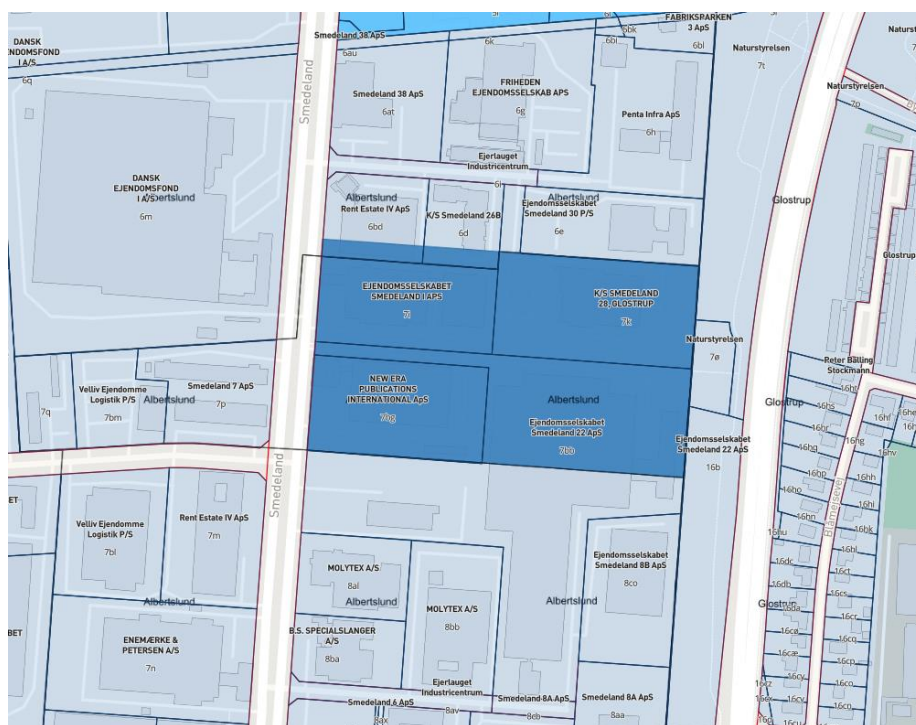
En butik på beliggenheden vil være i konkurrence med nye dagligvarebutikker i Hersted Bydelscenter, og planlægningen for en dagligvarebutik på beliggenheden vil reducere mulighederne for at tiltrække detailhandel til Bygaden.

De tre placeringer er hver for sig logiske ud fra områdets nuværende og fremtidige trafikstrømme. Gamle Landevej/Smedeland har ÅDT på ca. 4.155 i 2022. Fabriksparken har ÅDT på ca. 10.910 i 2022. Endelig er der Bygaden, der i fremtiden bliver ankomstvejen til området for rejsende med den kommende lettbane, der får station ved den østlige ende af Bygaden.

Albertslund Kommune har valgt at placere bydelscentret langs Bygaden for derved bl.a. at understøtte Bygaden og bymiljøet omkring den kommende lettbane og sætte rammerne for synergi mellem den nye højklassede kollektive transport og kundeorienterede erhverv.

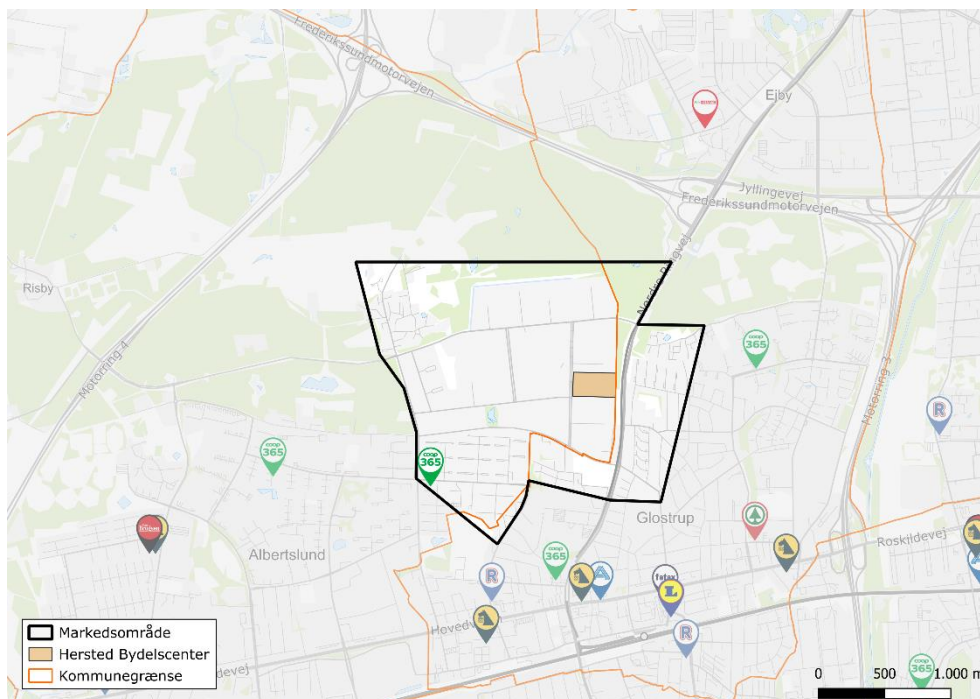


Figur 5-23 Skråfoto af Hersted Bydelscenter og tilstøende arealer.



Figur 5-24 Grundejerforhold i Hersted Bydelscenter.

Bygaden vil få en længde på ca. 350 m fra den kommende letbanestation i øst til Smedeland i vest. Aktuelt fremmes planforslag nord og syd for den kommende bygade – i centerområdets østlige ende, grænsende til den kommende station og letbane.



Figur 5-25 Markedsopland til Hersted Bydelscenter.

Markedsoplandet er væsentligt overlappende med markedsoplandet til Trippendalscenter. Kommercielt set er det normalt underordnet, at markedsområderne overlapper hinanden, men markedet omkring Hersted er meget begrænset indtil, at boligudbygningen for alvor tager fart.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL HERSTED BYDELSCENTER

- > Antal borgere: Ca. 4.600.
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: Ca. 120 mio. kr.

Årlige påstigere på letbanestation:

- > Ca. 57.000 i 2026
- > Ca. 228.000 i 2040

Omdannelsen af Hersted vil betyde ca. 10.300 nye borgere frem mod 2034, hvilket resulterer en stigning i det årlige dagligvareforbrugsgrundlag på i størrelsesordenen 275 mio.

Dette understøtter udlægget af Hersted bydelscenter med en arealramme på 5.000 m² i Kommuneplan 2022. Arealrammen udnyttes delvist med aktuelle og kommende lokalplanforslag, der vil muliggøre 2.500 m² dagligvarebutiksareal, som kan udnyttes af en føtex Food, MENY, Coop eller Lidl og 1.000 m² udvalgs-varebutiksareal nord for Bygaden. Dette efterlader den resterende del af Bygaden, herunder sydsiden, med 1.500 m² detailhandelsareal, der med et kommende lokalplanforslag påtænkes anvendt til 1.200 m² dagligvarebutik, hvilket vil muliggøre en Netto, REMA 1000, Lidl, eller 365discount. Den ikke-lokalplanlagte restrummelighed udgør derefter 300 m².

Der er ikke potentiale for at etablere dagligvarebutikkerne på Bygaden i dag. Kæderne vil først være interesserede, når en væsentligere del af byomdannelsen er i gang.

Det vurderes ikke relevant på Bygaden at etablere udvalgswarebutikker i et omfang udover, hvad der allerede planlægges for, dvs. 1.000 m². Vestcentret vurderes som sammenligningsgrundlag at have et større markedspotentiale end Hersted Bydelscenter ved fuld udbygning, både pga. trafikstruktur og oplandsstørrelse, og der er ikke udvalgswarebutikker i Vestcentret. I markedsvurderingen for Hersted Bydelscenter er indregnet kunder fra en del af Glostrup Kommune.

Det vurderes grundet den manglende biltilgængelighed fra Nordre Ringvej til Bygaden, at det ikke er realistisk at udvikle Bygaden som en levende handelsgade på kort sigt. Først på længere sigt vil der være grundlag for kommercielle byerhverv på Bygaden. Men også på længere sigt vil det sandsynligvis være vanskeligt at opnå en tæthed af publikumsorienterede funktioner på hele Bygaden. På den kortere bane kan midlertidige funktioner som pakkebokse, legeplads, boldbaner, byhaver mv. potentielt være med til at skabe liv. Også på længere sigt kan midlertidige funktioner som loppemarked, foodtrucks og lignende være med til at skabe liv i kombination med permanente funktioner.

Det vurderes generelt mere realistisk med kundeorienterede serviceerhverv og specialvarebutikker med dagligvarer end udvalgswarebutikker på Bygaden.

Mulighederne for handels- og byliv på Bygaden er tæt forbundet med i hvilket omfang det vil lykkedes at integrere store dagligvarebutikker med Bygaden, da de store dagligvarebutikker vil fungere som ankerbutikker og sikre en kundestrøm til de øvrige kundeorienterede erhverv. Da Bygaden ikke matcher dagligvarekædernes sædvanlige etableringskrav anbefales det, at også indtænke udadvendte offentlige funktioner som skole, daginstitution, plejecenter og lignende på Bygaden. Der er også eksempler på at forholdsvis arealekstensive funktioner som legeland og virksomheder, der tilbyder lagerplads til private, etablerer sig centralt og stationsnært i nye byområder. Fitnesscentre, som er pladskrævende, etablerer sig typisk i eksisterende bebyggelse, men der er ligeledes eksempler på fitnesscentre i ny bebyggelse i nye byområder.

Det anbefales Albertslund Kommune at optimere såvel antal af terrænparkeringspladser som gode parkeringsmuligheder i konstruktion med nem adgang til dagligvarebutikkerne. Den nye dagligvarebutik ved letbanestationen vil ligge tilbage trukket fra Smedeland og uden direkte vejadgang fra Nordre Ringvej. Dagligvarebutikken vil potentielt være synlig fra Nordre Ringvej, men vil ikke kunne appellere til forbikørende trafik på Nordre Ringvej. Omvendt vil butikken ikke være synlig fra Smedeland, som vil være den nærmeste fordelingsvej. Samtidig vil konkurrerende dagligvarebutikker have terrænparkering og bedre biltilgængelighed. Dette øger behovet for en visuel forbindelse mellem Smedeland og dagligvarebutikken, som ligger tilbage trukket.

Placeres en yderligere stor dagligvarebutik ved Bygadens vestlige ende ved Smedeland, vil butikken få bedre biltilgængelighed og derfor bedre vilkår end med en placering længere mod øst på Bygaden. For at understøtte en mere

velfungerende dagligvarehandel på Bygaden anbefales det, at en yderligere dagligvarebutik udover den allerede lokalplanlagte, placeres ved Bygadens vestlige ende. Afstanden på godt 300 m mellem de to dagligvarebutikker vil imidlertid være forholdsvis lang, og det vurderes, at der er størst chance for at opnå en sammenhængende tæthed af udadvendte funktioner på Bygaden, hvis de kundeorienterede erhverv begrænses til Bygadens ene side. De mest attraktive beliggenheder for mindre kundeorienterede erhverv vil alt andet lige være i direkte tilknytning til de store dagligvarebutikker.

Tabel 5-5 Muligt forretningsmiks på Bygaden i 2034. Forudsætningen for realisering er at der etableres to store dagligvarebutikker, som ankerfunktioner, og boligudbygning i Hersted jf. Befolkningsprognose 2023.

Hovedbranche	Funktion	Omtrentligt areal (m ²)
Dagligvarebutikker	Supermarked	2.000
	Discountbutik	1.200
	Apotek	400
	Kiosk med pakkeshop	150
	Bager	400
	Blomsterbutik	150
	Vin og specialiteter	100
Udvalgswarebutikker	Cykelhandler	150
	Showroom eller hybridbutik x 3	150
Kundeorienteret service	Café og sandwichbar	75
	Pizzeria	75
	Frisør	75
	Personlig pleje og sundhed	75
	Ejendomsmægler	75

5.3.8 Vridsløse

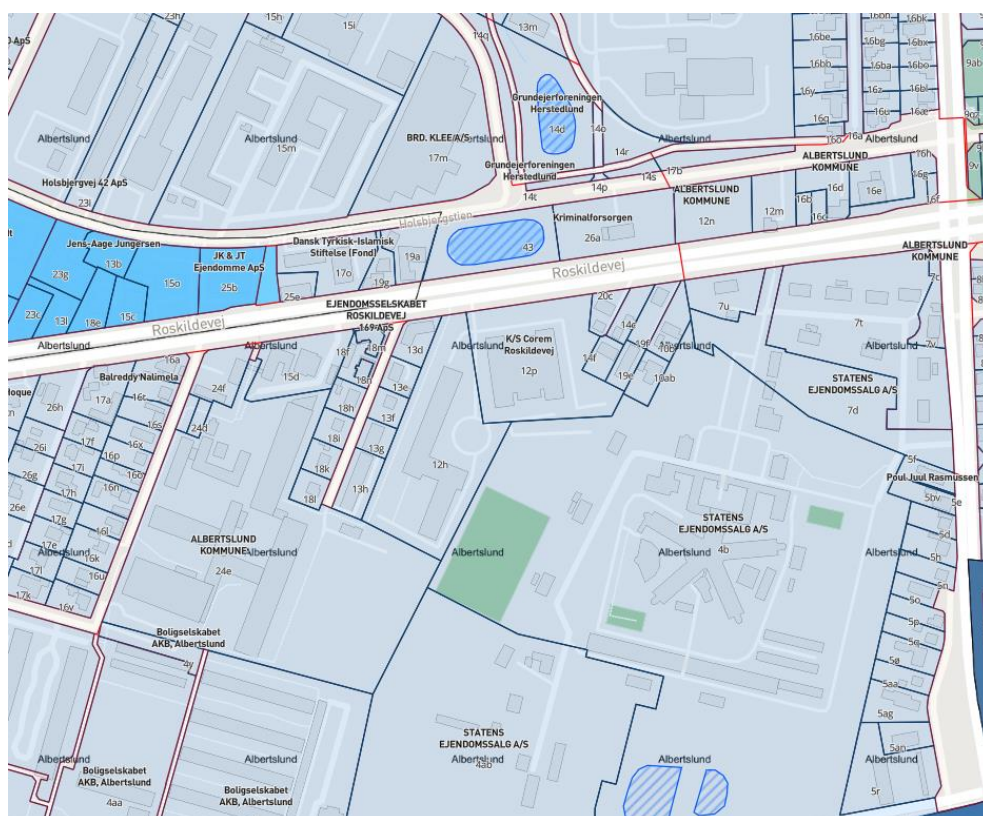
Det tidligere statsfængsel i Albertslund bliver i de kommende år centrum for udviklingen af en ny bydel. Bag udviklingen fængselsgrunden på ca. 160.000 m² står A. Enggaard, PKA og Freja Ejendomme. A. Enggaard oplyser, at man forventer ca. 3.000 nye borgere i ca. 1.600 nye boliger, hvilket svarer til en stigning på ca. 80 mio. kr. i det årlige forbrugsgrundlag.

Der er planer om at udlægge et område til en enkeltstående dagligvarebutik på 1.200 m², hvilket muliggør en discountbutik.

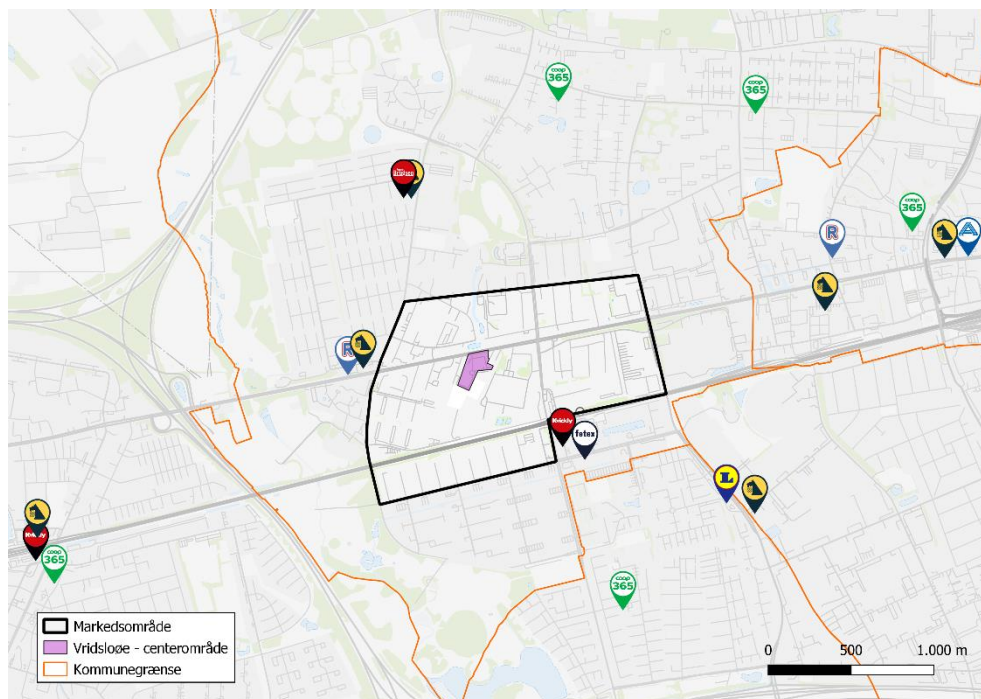
Markedsoplandet kan afgrænses nogenlunde, som vist på figur 5-28. Der er en gang- og cykelbro over banelegemet, hvorfor det vurderes, at butikken til en vis grad også vil henvende sig til borgerne bosiddende i området ved Kongsholm Allé.



Figur 5-26 Skråfoto af Vridsløse.



Figur 5-27 Grundejerforhold i Vridsløse.



Figur 5-28 Markedsopland til Vridsløse.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL VRIDSLØSE

- > Antal borgere: Ca. 5.300
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: Ca. 140 mio. kr.
- > Årsdøgns trafik på Roskildevej: Ca. 24.047 i 2023

Det anbefales Albertslund Kommune at arbejde videre med udlæg af et centerområde til en dagligvarebutik på 1.200 m². Et udlæg til en dagligvarebutik i Vridsløse vil understøtte en konkurrenceudsættelse af Egelundcenter, hvor Netto anbefales motiveret til at flytte til opdaterede rammer, som nærmere beskrevet i afsnit 5.3.3. Området ligger i nærheden af bymidten, hvorfor efterspørgslen efter dagligvarer ikke nødvendigvis skal mødes i forholdet 1:1. Detailhandel, herunder dagligvarebutikker, på beliggenheden vil være i konkurrence med den eksisterende detailhandel, herunder detailhandlen i bymidten. Men nærområdet på den sydlige side af Roskildevej savner en discountbutik. Ud fra en kommerciel betragtning vurderes det, at der vil være grundlag for yderligere udlæg på f.eks. 500 m² sådan, at dagligvarebutikken suppleres med sekundære funktioner som f.eks. apotek eller bager.

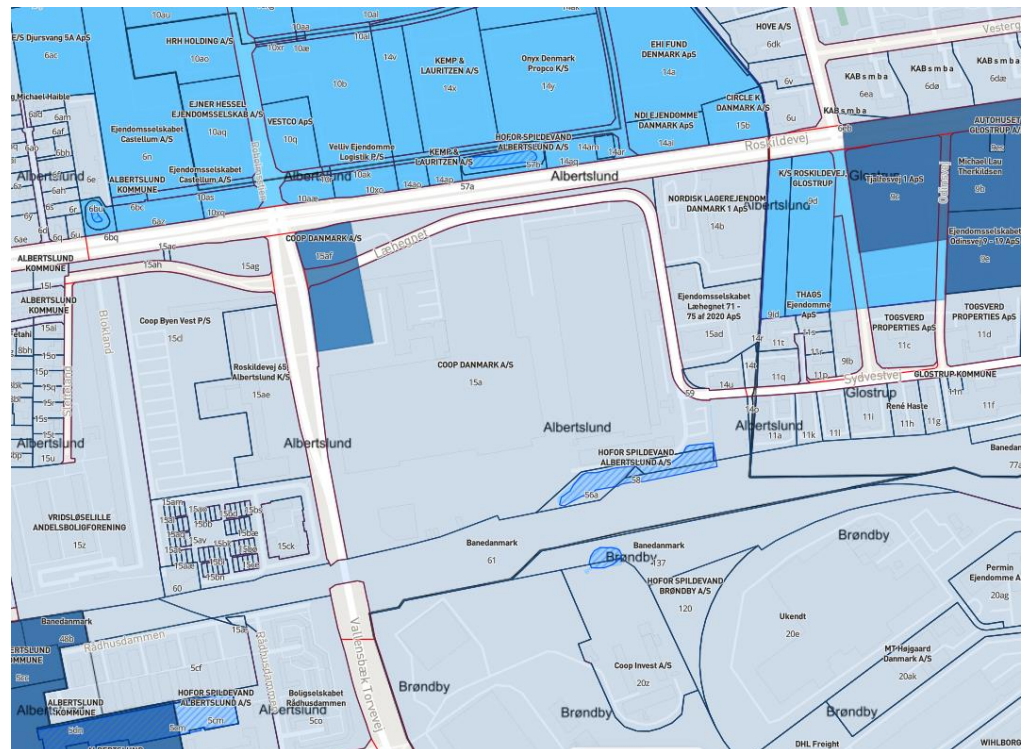
Der er potentiale for at etablere dagligvarebutikken og sekundære funktioner allerede i dag grundet den væsentlige trafik på Roskildevej forbi beliggenheden. Det anbefales Albertslund Kommune at give butikken en god synlighed mod Roskildevej, ligesom gode parkeringsforhold, gerne i terræn, er vigtige. Endeligt er det vigtigt, at butikken kan tilgås fra begge kørselsretninger, dvs. at den er tilgængelig både for øst- og vestgående trafik på Roskildevej. Afhængigt af den endelige udformning af butiksområdet og tilkørselsforholdene vil det markeds-mæssige opland kunne strække sig ind i Høje Taastrup Kommune på samme måde som Egelundcenter, om end ikke helt i samme grad grundet placeringen på venstre side af Roskildevej på vej ud fra København.

5.3.9 Coop Bydelscenter

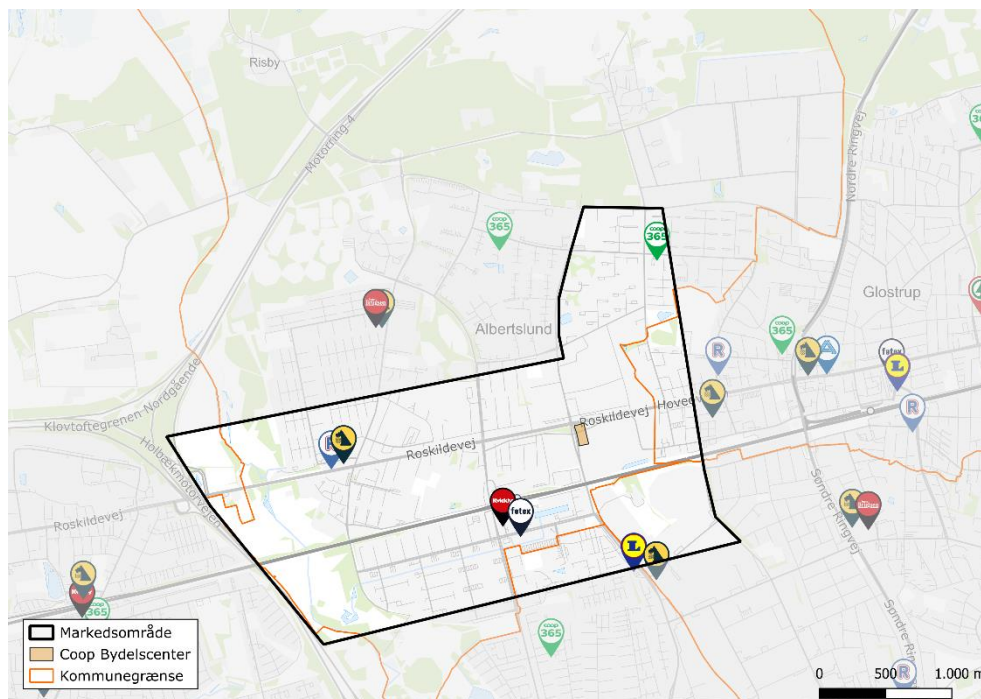
Coop Byen er et byomdannelsesområde, hvor der indtil videre kun er sket relativt begrænset boligudbygning, ligesom der ikke er etableret en dagligvarebutik endnu. Der forventes ca. 3.100 nye borgere i Coop Byen i 2029, hvilket medfører en stigning i det årlige dagligvareforbrugsgrundlag på ca. 85 mio. kr.



Figur 5-29 Skråfoto af Coop Bydelscenter.



Figur 5-30 Ejerforhold i Coop Bydelscenter.



Figur 5-31 Markedsopland til Coop Bydelscenter.

NØGLETAL FOR MARKEDSOPLAND TIL COOP BYDELSCENTER

- > Antal borgere: ca. 16.200.
- > Dagligvareforbrugsgrundlag: ca. 420 mio. kr.
- > Årsdøgntrafik:
- > Roskildevej: Ca. 18.810 i 2023
- > Vallensbæk Torvevej: Ca. 14.460 i 2023

Det anbefales ud fra en kommerciel betragtning, at Albertslund Kommune i planlægningen muliggør, at dagligvarebutikken synliggøres ift. trafikken på de omkringliggende veje, samt disponeres med synlige terrænparkeringspladser ud mod færdselsårerne. Med den rigtige disponering af butiksområdet vil det kunne tiltrække kunder fra et større opland uden for kommunen, herunder Høje-Taastrup og Glostrup Kommune.

Placeringen er velegnet dels grundet nye borgere i Coop Byen og dels grundet markante trafikstrøm på Roskildevej og Vallensbæk Torvevej forbi placeringen. Der er potentiale for at etablere dagligvarebutikken allerede i dag.

Det er relevant at afdække, hvad Coops fremtidige strategi i Albertslund vil være. Med afgrænsningen til tre koncepter – Coop, 365discount og den mere lokale Brugsen – er det relevant at spørge Coop om, hvad der skal ske med SuperBrugsen i Vestcenter samt Kvickly i Albertslund Centrum – i kontekst af Coop Byen.

5.4 Effekter af ny detailhandel

Effekterne for handelslivet i Albertslund ved etablering af ny detailhandel på fire beliggenheder i Albertslund er vurderet.

På Bygaden i Hersted Bydelscenter: Arealrammen for Hersted Bydelscenter er 5.000 m². Som beskrevet i afsnit 5.3.7 vurderes det på baggrund af den foreløbige planlægning, at arealrammen udnyttes af et supermarked eller et varehus, dvs. en større dagligvarebutik med et udvalgsvareudsnit, og af en discountbutik foruden en række mindre specialvarebutikker. Desuden kan der være basis for en række kundeorienterede serviceerhverv og offentlige funktioner på Bygaden i takt med, at Hersted udbygges.

Det vurderes, at et supermarked på ca. 2.000 m² og en discountbutik på ca. 1.200 m² vil opnå en samlet omsætning på i størrelsesordenen 115 mio. kr. i 2034. Det vurderede relativt lave omsætningsniveau i de to butikker har baggrund i, at beliggenhederne ikke vil få god biltilgængelighed.

Ved Roskildevej i rammeområde E09 i Vridsløse: Der etableres én dagligvarebutik i form af en discountbutik på 1.200 m² i direkte tilknytning til Roskildevej. Det vurderes, at butikken grundet placeringen ved det overordnede vejnet vil opnå højere omsætning end det gennemsnitlige niveau i eksisterende discountbutikker i Albertslund.

Butikken vurderes at ville opnå en omsætning på i størrelsesordenen 60 mio. kr. ved etablering på kort sigt.

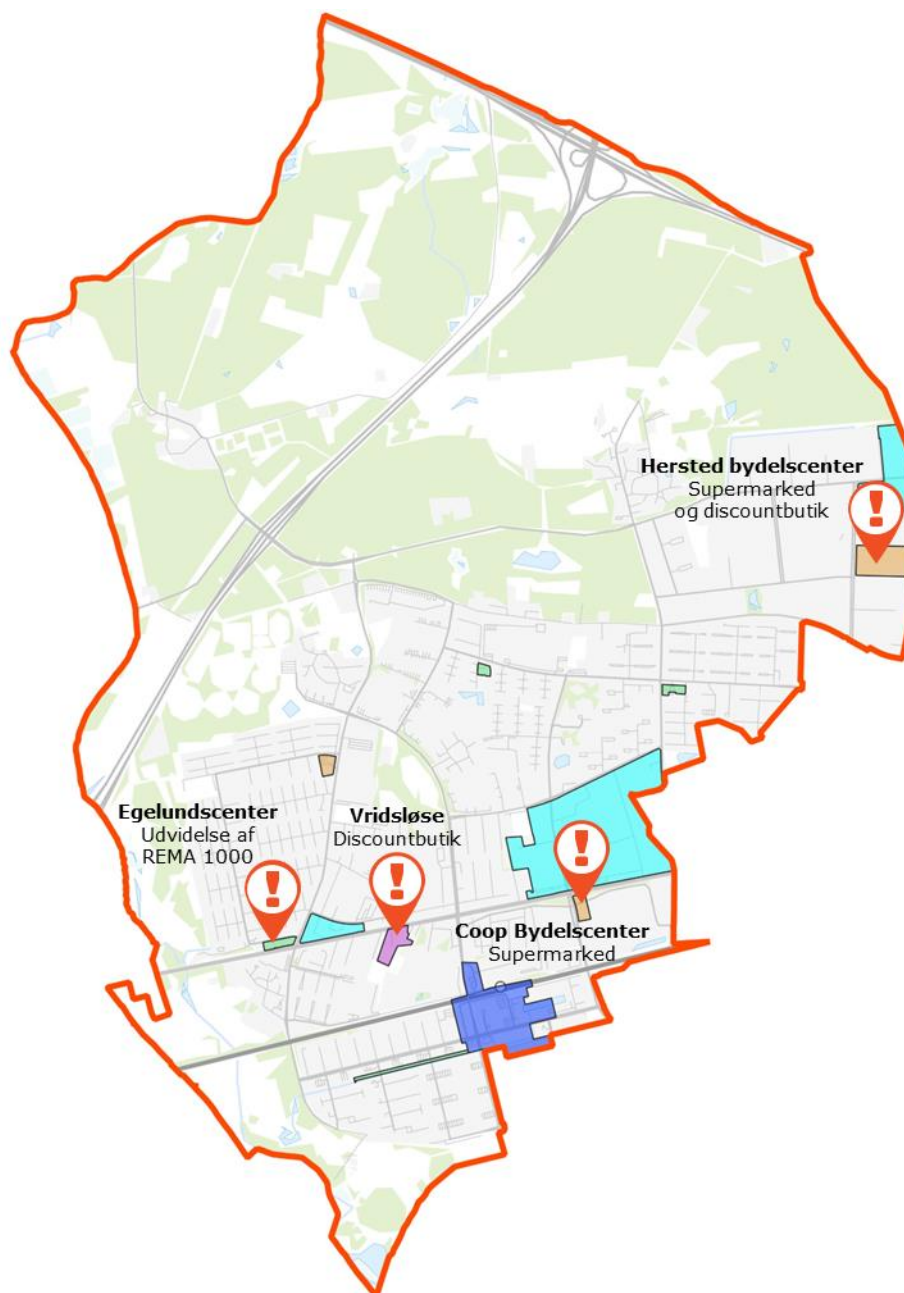
Ved krydset Roskildevej-Vallensbæk Torvevej i Coop Bydelscenter: Coop ønsker at etablere et supermarked i form af Coop på 2.000 m², hvor der skal afprøves nye butikskoncepter mv. Derudover ønsker Coop at etablere en tøjbutik, en cykelbutik og en møbelbutik samt en bank og et posthus med et samlet areal på ca. 4.200 m².

Det vurderes, at den nye Coop, som forudsættes at få optimal disponering med stor synlighed, lettilgængelig og tilstrækkelig parkering og god vejadgang, vil opnå en omsætning på i størrelsesordenen 105 mio. kr. ved etablering på kort sigt.

Det vurderes, at beliggenheden vil være attraktiv til udvalgsvarebutikker inden for boksbutiksesegmentet grundet synligheden fra Roskildevej, men at bydelscentret i høj grad vil være konkurrenceudsat ift. større udbudspunkter, herunder området ved Hovedvejen i det vestlige Glostrup.

I Egelundscenter mellem Roskildevej og Egelundsvej: Den eksisterende REMA 1000 udvides til ca. 1.200 m² og udenomsarealer omdisponeres, så der bliver tale om et mere attraktivt butiks anlæg med gode tilkørselsforhold, tilstrækkelig og lettilgængelig parkering mv.

Det vurderes, at REMA 1000 vil kunne øge sin årlige omsætning med ca. 30 mio. kr. som følge af udvidelsen.



Figur 5-32 Den nye detailhandel, som er konsekvensvurderet.

5.4.1 Konsekvensvurdering

Etableringen af nye butikker betyder som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge på varer. I stedet flyttes borgernes forbrug fra eksisterende butikker til de nye butikker. Mens dagligvarer fortrinsvist købes nær bopælen, herunder ifm. pendling, så transporterer forbrugerne sig længere efter det rigtige udbud af udvalgswarebutikker. Omfanget og placeringen af den eksisterende detailhandel har derfor betydning for, hvorfra den nye detailhandel vil hente sin omsætning.

Nye dagligvarebutikker vil hente langt størstedelen af deres omsætning fra andre store dagligvarebutikker og vil kun i begrænset omfang grad hente omsætning fra mindre specialdagligvarebutikker som slagtere, bagere,

blomsterhandlere og lignende. Størstedelen af omsætningen vil desuden blive hentet lokalt, dvs. fra dagligvarebutikker i nærområdet, og andelen vil aftage med afstanden.

ANVENDT METODE

Effekterne er vurderet på kort sigt for de butikker, der er kommercielt grundlag for i dag, og på længere sigt, dvs. 2034, for de butikker, der vurderes endnu ikke at være kommercielt grundlag for.

Vurderingerne af effekterne på længere sigt er under hensyntagen til den forventede udvikling i befolkning, privatforbrug, nethandel, strukturudviklingen i detailhandlen mv.

Som grundlag for konsekvensvurderingen er data om den eksisterende detailhandel fra seneste detailhandelsanalyse korrigeret for bl.a.:

- > Flytningen af Netto i december 2019 fra Albertslund Centrum til Kornmarksvej i Brøndby
- > Lukningerne af ALDI i Albertslund Centrum og Egelundscenter
- > Åbningen af Netto i Egelundscenter

En evt. omdannelse af Albertslund Centrum er konsekvensvurderet som led i analysen af handelslivet fra 2017 og 2020, og indgår ikke i nærværende vurderinger.

Effekterne for den eksisterende detailhandel er udtrykt som omsætningsnedgang i absolutte tal og for udvalgte butikker og centerområder desuden i pct. En lille omsætningsnedgang i kr. og ører kan have stor effekt målt i pct. for en lille butik. Omvendt kan en stor omsætningsnedgang have lille effekt i pct. for en stor butik. I praksis afhænger effekten af, hvor robust den enkelte butik er overfor omsætningsnedgang. De beregnede og vurderede effekter er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Effekter af ny detailhandel i Hersted Bydelscenter

Det fremgår af den foreløbige planlægning for bydelscentret, at det nye supermarked vil få en beliggenhed ved den østlige ende af Bygaden, mens det endnu ikke er afklaret, hvor på Bygaden den nye discountbutik vil ligge. Butikkerne vil ligge godt ift. den kommende letbanestation, men vil ikke kunne appellere til forbikørende trafik på det overordnede vejnet. Derfor vurderes det, at der først vil være interesse for etablering af de nye dagligvarebutikker, når der er sket væsentlig boligudbygning i Hersted. Hvor mere præcist afhænger også af andre forhold, herunder hvilke lejeaftaler kæderne kan tilbydes.

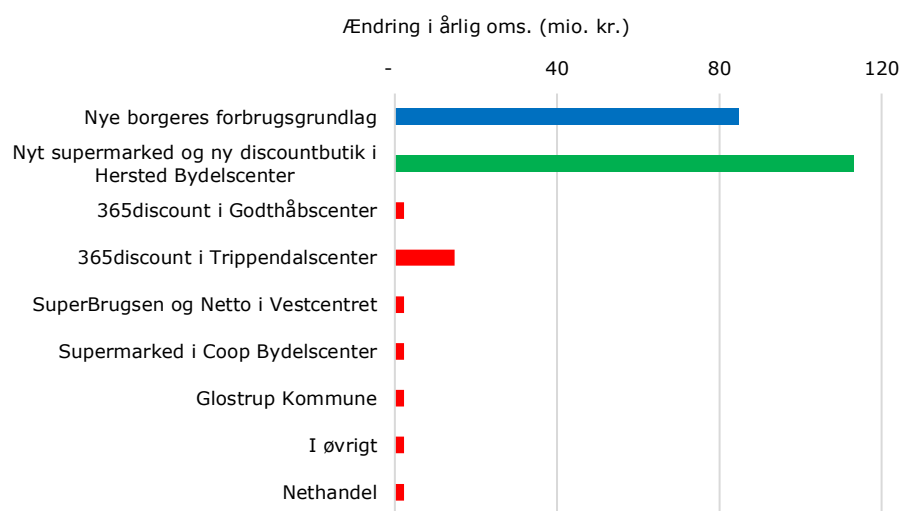
Det vurderes desuden, at beliggenheden uden biltilgængelighed vil betyde, at langt størstedelen, svarende til i størrelsesordenen 75 % af omsætningen i de to nye dagligvarebutikker, vil være forbrug fra tilflyttere til Hersted, og at kun en mindre andel på omkring 25 % vil blive hentet fra eksisterende dagligvarebutikker. I takt med en yderligere udbygning af Hersted frem mod 2045 vil andelen af omsætning, der hentes lokalt i Hersted vokse – forudsat, at der ikke etableres nye dagligvarebutikker andre steder i Hersted eller nærområdet.

Ud af den andel, som hentes fra eksisterende dagligvarebutikker, vurderes det, at der særligt hentes omsætning fra 365discount i Trippendalscenter, som er den nærmest beliggende store dagligvarebutik. Set ift. butikkens nuværende omsætning, er der tale om en væsentlig omsætningsnedgang. På længere sigt vil effekterne for 365discount i Trippendalscenter imidlertid aftage, da en del af tilflytterne til Hersted vil bruge butikken. Omdannelsen af de dele af Hersted, der ligger i markedsoplandet til Trippendalscenter, vil dog blive være blandt de sidste faser for omdannelsen efter 2034. 365discounts beliggenhed i Trippendalscenter ved Herstedøstervej gør butikken mere biltilgængelig end de nye butikker på Bygaden i Hersted Bydelscenter. Hvis 365discount i Trippendalscenter moderniseres, så vurderes det, at butikken vil kunne kapitalisere på omdannelsen af Hersted, og at effekterne vil være positive både på kort og lang sigt.

Borgere i den nærmeste del af Fuglekvarteret i Glostrup vil få kort afstand til Hersted Bydelscenter, og det er muligt at nogle borgere vil gå eller cykle til de nye butikker i bydelscentret. En mindre del af omsætningen forventes desuden at blive hentet fra butikker på Hovedvejen i Glostrup Kommune. Samlet set vurderes det dog, at kun en begrænset andel af omsætningen hentes fra Glostrup Kommune.

Ligeledes vurderes det, at der kun hentes begrænset omsætning fra de øvrige dagligvarebutikker i Albertslund Kommune.

Endeligt vurderes det, at et større og bedre udbud af fysiske butikker kan ansøre nogle forbrugere til i lidt højere grad at bruge den fysiske detailhandel end nethandlen.



Tabel 5-6 Diagrammet viser hvorfra omsætningen på ca. 115 mio. kr. i to nye store dagligvarebutikker i Hersted Bydelscenter vil blive hentet i 2034.

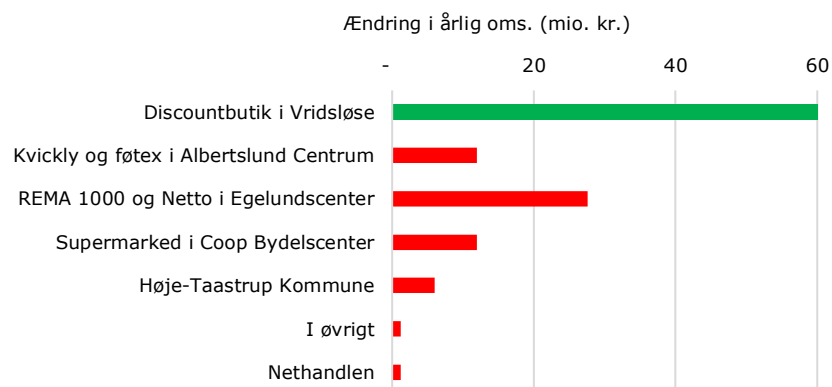
Effekter ny discountbutik i Vridsløse

En ny dagligvarebutik i rammeområde E09 i Vridsløse med vejadgang fra begge retninger på Roskildevej vil grundet beliggenheden og adgangen fra det overordnede vejnet ikke kun vil betjene borgere i lokaloplanet, men også forbigående trafik.

Der er kommercielt grundlag for dagligvarebutikken allerede i dag, og etableres den inden for en kort tidshorisont, så vurderes det, at dagligvarebutikken vil hente sin omsætning fra eksisterende dagligvarebutikker i nærområdet, som vist på figur 5-33. En væsentlig del af omsætningen vurderes at ville blive hentet fra REMA 1000 og Netto i Egelundscenter, som er de nærmest beliggende dagligvarebutikker. Den nye dagligvarebutik i Vridsløse vil være mere moderne end den eksisterende Netto, og bl.a. derfor vil nogle kunder sandsynligvis vælge den nye discountbutik i Vridsløse. REMA 1000 vurderes grundet den forudsatte udvidelse og modernisering at ville stå stærkt i konkurrencen med en ny dagligvarebutik i Vridsløse.

I praksis kan der også ske det, at en eksisterende dagligvarebutik i nærområdet fraflytter nuværende lokaler til fordel for nye og mere moderne lokaler i Vridsløse. I så fald vil der være tale for en omsætningsfremgang for den pågældende dagligvarebutik, som får bedre rammer.

Den nye dagligvarebutik i Vridsløse vil ligge godt 1 km fra Kvikly, som er nærmeste store dagligvarebutik i Albertslund Centrum, og vurderes i højere grad at ville være i konkurrence med andre store discountbutikker med beliggenheder i mere direkte tilknytning til Roskildevej, end med Kvikly og føtex i bymidten.



Figur 5-33 Diagrammet viser hvorfra omsætningen på ca. 60 mio. kr. i en ny stor dagligvarebutik i Vridsløse vil blive hentet på kort sigt.

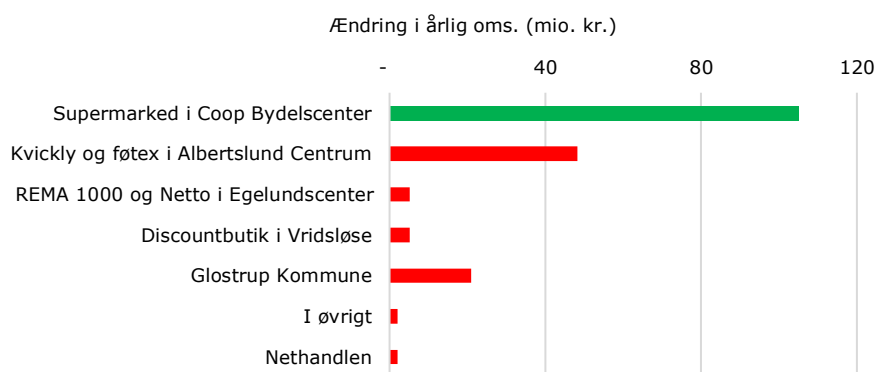
Boligudbygningen i Vridsløse og Coop Byen og den afledte stigning i kunde- og forbrugsgrundlaget i markedsoplandet til en dagligvarebutik i Vridsløse vil på sigt øge butikkens omsætning og begrænse effekterne for de eksisterende butikker. De nye borgere i Vridsløse og Coop Byen forventes at få et dagligvareforbrugsgrundlag på i størrelsesordenen hhv. 70 og 130 mio. kr. i 2034. Således vil alene tilflytningen til Vridsløse på længere sigt medføre en vækst i forbrugsgrundlaget, der overstiger den forventede omsætning i den nye butik på kort sigt.

Der er planmæssigt og kommercielt set grundlag for et lokalcenter i Vridsløse med mulighed for f.eks. enkelte mindre supplerende dagligvarebutikker som bager og apotek. Åbnes der op for sådanne supplerende funktioner forbedres lokalforsyningen i Vridsløse, men samtidig øges konkurrencen med bl.a. Albertslund Centrum.

Effekter af nyt supermarked i Coop Bydelscenter

Den nye Coops beliggenhed på hjørnet af Roskildevej og Vallensbæk Torvevej, som er et af de mest befærdede kryds i Albertslund, betyder, at en stor del af kunderne vil udgøres af forbikørende bilister. Dermed er det sandsynligt, at en stor del af omsætningen hentes fra andre store dagligvarebutikker langs Roskildevej og Vallensbæk Torvevej.

Samtidig hentes en del af omsætningen fra Albertslund Centrum. En ny Coop i bydelscentret vil ligge ca. 1,2 m fra nærmeste store dagligvarebutik i Albertslund Centrum. En stor og moderne Coop med lettilgængelig og tilstrækkelig parkering vil udgøre et attraktivt alternativ til føtex og Kvickly for nogle af de forbrugere, der efterspørger et stort vareudvalg, delikatesse-, bager- og slagterafdeling mv. Det vurderes, at knap halvdelen af omsætningen i den nye Coop hentes fra Albertslund Centrum. Det svarer – sammenlignet med den nuværende dagligvareomsætning – til en nedgang på omkring 50 mio. kr. eller ca. 20 %, hvilket er en meget væsentlig nedgang.



Figur 5-34 Diagrammet viser hvorfra omsætningen på ca. 105 mio. kr. i et supermarked i Coop Bydelscenter vil blive hentet på kort sigt.

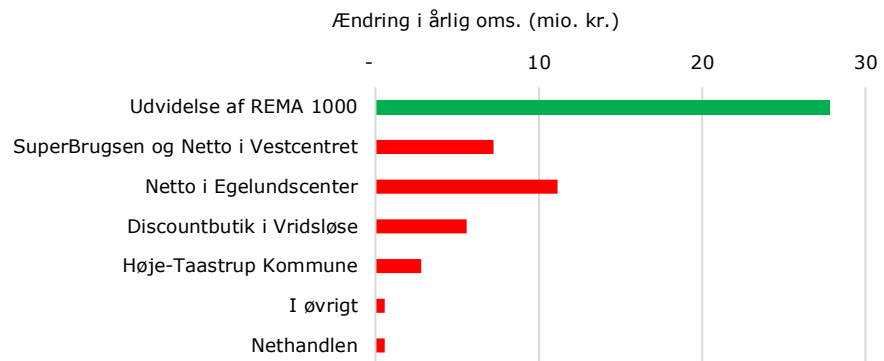
Markedsoplandet til Albertslund Centrum vurderes på dagligvaresiden at omfatte Vridsløse og Coop Byen og en del af væksten i forbrugsgrundlaget affødt af befolkningstilvæksten i de to byudviklingsområder i markedsoplandet vil komme detailhandlen i Albertslund Centrum til gode. Derfor vil effekterne på længere sigt aftage i takt med væksten i forbrugsgrundlaget. En fuldstændig afbødning af effekterne af et supermarked i Coop Bydelscenter for Albertslund Centrum vil forudsætte, at de nye borgere i Vridsløse og Coop Byen lægger omkring en fjerdedel af deres dagligvareforbrug i Albertslund Centrum, hvilket vurderes som værende muligt.

Effekter af udvidelse af REMA 1000 i Egelundscenter

REMA 1000 i Egelundscenter har god biltilgængelighed i kraft af beliggenheden på Roskildevej og ved Herstedvestervej. Butikken har to vejadgange fra Roskildevej og en vejadgang fra Egelundsvej, som betyder, at butikken både henvender sig til forbikørende trafik og et lokaloiland.

Det vurderes, at REMA 1000 med udvidelsen vil stå endnu stærkere i konkurrencen. Størstedelen af omsætningen, der kan henføres til udvidelsen, vurderes at ville blive hentet helt lokalt fra Netto i Egelundscentret, og i næste række fra

den nye dagligvarebutik i Vridsløse samt Netto og SuperBrugsen i Vestcentret. Det større salgsareal, bedre p-forhold og en generelt mere attraktiv butik vurderes også at ville betyde, at en ikke uvæsentlig del af omsætningen hentes fra butikker i Høje-Taastrup Kommune.



Figur 5-35 Diagrammet viser hvorfra omsætningen, der kan henføres til en udvidelse af REMA 1000 i Egelundscenter, vil blive hentet på kort sigt.

På sigt vil boligudbygningen i Vridsløse og Coop Byen bidrage til omsætningen i dagligvarebutikkerne, hvilket dels vil betyde, at REMA 1000 kan opnå en højere omsætning, og dels at effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker afbødes eller reduceres.

Effekter af nye udvalgswarebutikker i Coop Bydelscenter

Albertslund er en del af hovedstadsområdet, som udgør et funktionelt sammenhængende byområde. For udvalgswarehandlen betyder den fysisk-funktionelle sammenhæng, at udbudspunkterne ligger geografisk tæt på hinanden, og at Albertslunds udvalgswarehandel er i skarp konkurrence med udvalgswarehandlen i det øvrige hovedstadsområde. Tilsvarende påvirkes udvalgswarehandlen i Albertslund ikke alene af detailhandelsplanlægningen i Albertslund, men i høj grad også af planlægningen i omkringliggende kommuner. I de senere år er detailhandlen blevet udbygget markant i hovedstadsområdet, og med det nye landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet er der givet mulighed for at en række kommuner, herunder Ishøj Kommune, kan planlægge for yderligere udvalgswarehandel i aflastningsområder, hvor der er god tilgængelighed med bil.

Især Glostrup Shoppingcenter, City 2 i Høje-Taastrup og Rødovre Centrum er konkurrenter for udvalgswarehandlen i Albertslund. Mere sekundært vurderes det, at Ishøj Bycenter og WAVES, der begge rummer Bilka, at betjener borgere i Albertslund Kommune. På grund af Københavns størrelse og butiksudbud er København også i konkurrence med udvalgswarehandlen i Albertslund. Eksempler er Fisketorvet på Kalvebod Brygge, der kan nås med direkte S-tog fra Albertslund Station, og Field's i Ørestaden, som bl.a. rummer Bilka og Magasin.

Albertslund ligger i kort afstand til store regionale udbudspunkter, og udvalgswarehandlen i Albertslund har i dag et begrænset omfang set ift. udvalgswarehandlen i de konkurrerende centre. Det betyder, at det er sandsynligt, at de nye udvalgswarebutikker i Coop Bydelscenter vil hente en stor del af deres omsætning uden for Albertslund Kommune.

Effekterne for udvalgswarehandlen i Albertslund Centrum vil desuden i høj grad afhænge af de konkrete nye butikker og af en evt. omdannelse af Albertslund Centrum, som ikke indgår i forudsætningerne for nærværende konsekvensvurdering.

De nye udvalgswarebutikker som Coop ønsker mulighed for, vil være konceptbutikker, som skal fungere som showrooms, flagskibs- og testbutikker. Det forventes, at butikkerne i Coop Byen i høj grad skal være en del af den løbende udvikling af Coops forskellige butikskoncepter og produkter. Det er Coops hensigt at skabe et læringsmiljø for fremtidens butikker i direkte sammenhæng med hovedkontoret. De nye butikker kan blive butikker som FDB Møbler, Mustang Cykler og Friends børnetøj, der tilsammen vil udgøre en klynge af destinations- og oplevelsesbutikker, som tiltrækker kunder fra hele hovedstadsområdet.

De nye udvalgswarebutikker vil få en gennemsnitlig størrelse på over 1.000 m², hvilket er væsentligt større end de eksisterende udvalgswarebutikker i Albertslund Centrum og langs Kanalgaden, der i gennemsnit var ca. 150 m² i 2020. Forskellen i butiksstørrelsen vil betyde, at der i vid udstrækning bliver tale om forskellige butikstyper med forskellige varesortimenter. På den baggrund blev det som led i en tidligere detailhandelsanalyse vurderet, at kun er ca. 7 % af beklædningsbutikkens og ca. 15 % af de to øvrige udvalgswarebutikkers omsætning hentes fra Albertslund Centrum, hvis de nye butikker realiseres på kort sigt og inden en evt. omdannelsen af Albertslund Centrum. Den samlede nedgang i den årlige udvalgswareomsætning blev vurderet til under 10 mio. kr. Heri indgik, at den nye Coop henter en del af sin udvalgswareomsætning fra Albertslund Centrum, og at udflytningen af dagligvareomsætning fra Albertslund Centrum vil få afledte effekter for kundestrømmen til udvalgswarebutikkerne og dermed udvalgswareomsætningen.

Hvis udvalgswarebutikkerne etableres i en situation, hvor Albertslund Centrum er omdannet, vil konkurrencen mellem de nye udvalgswarebutikker og udvalgswarebutikkerne i Albertslund Centrum være væsentligt større end i dag, om end der stadig vil være en væsentlig forskel i butiksstørrelserne.

Afledte effekter for udvalgswarehandlen

Etableringen af nye dagligvarebutikker uden for Albertslund Centrum har indirekte betydning for udvalgswarebutikkerne i Albertslund Centrum, da de er afhængige af kundestrømmen fra store dagligvarebutikker. Udflytningen af dagligvarehandel fra Albertslund Centrum har også betydning for udvalgswarehandlen i føtex og Kvickly.

Samlet set vil etableringen af de fire nye store dagligvarebutikker og udvidelsen af REMA 1000 medføre udflytning af dagligvareomsætning fra Albertslund Centrum på et niveau omkring 60 mio. kr. Hvis hver kunde bruger ca. 240-320 kr. pr. indkøbstur, så svarer nedgangen i dagligvareomsætningen i Albertslund Centrum til ca. 600 færre indkøbsture pr. dag. Erfaringsmæssigt køber 10-15 % af kunderne både dagligvarer og udvalgsvarer på samme indkøbstur i de mest attraktive bymidter, hvor dagligvarebutikkerne ligger i direkte tilknytning til et stort og attraktivt udvalg af udvalgswarebutikker. Andelen af kombinationsture vurderes at ligge i den lavere ende for Albertslund Centrum. Hvis kunderne bruger lige så mange penge på dagligvarer som udvalgsvarer på kombinationsture,

så er det afledte fald i den årlige udvalgswareomsætning i størrelsesordenen 6 mio. kr. pr. år. Det svarer til omsætningen i 2-4 mindre udvalgswarebutikker uden for kædesamarbejde. Det er dog vanskeligt at beregne de afledte effekter. På den ene side er det sandsynligt, at nogle kombinationsture erstattes med planlagte ture til udvalgswarebutikkerne i Albertslund Centrum, hvilket betyder en mindre afledt effekt. På en anden side er det sandsynligt, at der vil ske et fald i udvalgswareomsætningen i føtex og Kvikly som følge af konkurrencen med de nye dagligvarebutikker.

6 Samlet byplanfaglig vurdering

6.1 Udbygninger uden for bymidten

Analysen viser, at der er grundlag for – både i lovens forstand og ud fra en kommerciel betragtning – at planlægge for ny dagligvarehandel i udvidelser af eksisterende eller ny bydels- og lokalcentre samt områder til enkeltstående butikker. Der er et meget begrænset potentiale for udvalgswarebutikker i de eksisterende bydels- og lokalcentre, som ikke i tilstrækkelig grad er eksponeret til forbikørende trafik. Der er potentiale for enkelte mindre specialdagligvarebutikker, som bager, apotek og lignende, samt kundeorienterede serviceerhverv, som restaurationer, frisør og lignende i tilknytning til de store dagligvarebutikker.

Etablering af nye dagligvarebutikker uden for Albertslund Centrum vil bidrage til en bedre og potentielt mere fintmasket lokalforsyning, så transportafstandene ifm. med hverdagsindkøb begrænses for de borgere, der har lang afstand til eksisterende dagligvarebutikker. Albertslund Kommune er i skarp konkurrence med større regionale centre uden for kommunen. Etablering af ny detailhandel ved det overordnede vejnet, hvor detailhandlen vil være synlig for megen forbikørende trafik, vil bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i Albertslund Kommune. Desuden kan en udbygning af butiksstrukturen på bestemte steder være med til at understøtte byudviklingen. Endeligt kan en udbygning af butiksstrukturen bidrage til vækst og udvikling, beskæftigelse mv.

Mens ny detailhandel overordnet set vil bidrage til vækst og udvikling, vil den nye detailhandel også få direkte og afledt betydning for det eksisterende handelsliv. Den eksisterende detailhandel påvirkes direkte, da den udsættes for et øget konkurrencepres eftersom en del af kunderne i den eksisterende detailhandel i stedet vil benytte den nye detailhandel. Samtidig kan ny detailhandel på placeringer uden for Albertslund Centrum få afledte effekter som følge af en spredning af detailhandlen og en udflytning af handel fra Albertslund Centrum. De store dagligvarebutikker i Albertslund Centrum i dag er vigtige ankerfunktioner, og genererer kundestrøm til fordel for det øvrige handelsliv. En udflytning af dagligvarehandel fra Albertslund Centrum vil påvirke handels- og bylivet i Albertslund Centrum negativt, og fordrer en forudgående afvejning af fordele og ulemper.

6.2 Miljø- og klimamæssigt bæredygtig butiksstuktur

Bilejerskabet i Albertslund Kommune er ca. 2 % lavere end gennemsnittet i hovedstadsområdet, men stigende. Tal fra Albertslund Kommune viser, at antallet

af familier i Albertslund med bil steget med 11 % over de seneste 10 år. Der bliver desuden foretaget flere korte ture i bilture, som potentielt kunne have været cykelture. Ifølge Klimaplan 2050 for Albertslund Kommune er udledningen af CO₂ fra vejgående lokal transport ekskl. motorveje i 2025 er reduceret med 15 % ift. 2017. For at nå målene i klimaplanen er det nødvendigt, at indtænke grøn mobilitet i byudviklingen. Det betyder, at kædernes og forbrugernes krav om biltilgængelighed og bilparkeringspladser ikke kan prioriteres ensidigt, men skal indgå i en samlet afvejning.

En væsentlig del af detailhandelskunders transport sker i bil, hvilket påvirker klimaet. Der er sammenhæng mellem detailhandlens lokalisering og kundernes indkøbsmønstre, og en måde at begrænse CO₂-udledningen fra detailhandelskunders transport er at begrænse biltransportarbejdet forbundet med indkøb. Gennem detailhandelsplanlægningen kan det sikres, at arealer til detailhandel udlægges, hvor man prioriterer god tilgængelighed for bæredygtig transport. Gennem trafikplanlægningen kan grøn mobilitet understøttes.

De dele af handelslivet, der har karakter af gøremål, er typisk relativt mere afhængige af god biltilgængelighed end de dele af handelslivet, der er mere oplevelses- og lystbetonede. De sidstnævnte har typisk i højere grad fordele ved attraktive byrum og levende bymiljøer. Samtidig er det værd at huske, at de forskellige dele af handelslivet også er afhængige af andre forhold. Eksempelvis er udvalgswarebutikker generelt afhængige af, at kunden har adgang til et stort udbud i området, hvor udvalgsvalgswarebutikkerne ligger samlokalisert, og hvor f.eks. en stor dagligvarebutik typisk er en fordel for udvalgswarebutikker.

De store dagligvarebutikker, som udgør rygraden i handelslivet i Albertslund, er kendetegnede ved, at kunderne i høj grad handler i bil. Samtidig er de store dagligvarebutikker vigtige ankerbutikker, der generer kunderstrøm til fordel for det øvrige nærliggende handelsliv. Derfor er et udbud af store og velbesøgte dagligvarebutikker i bydels- og lokalcentrene vigtigt, hvis der skal bevares et udbud af mindre kundeorienterede erhverv i udvalgte bydels- og lokalcentre.

Det vurderes på baggrund af erfaringer fra bl.a. kundeinterviewundersøgelser i sammenlignelige butiksområder og trafikplanlægning for dagligvarebutikker, at biltilgængeligheden til de store dagligvarebutikker i Albertslund er afgørende, grundet flere forhold:

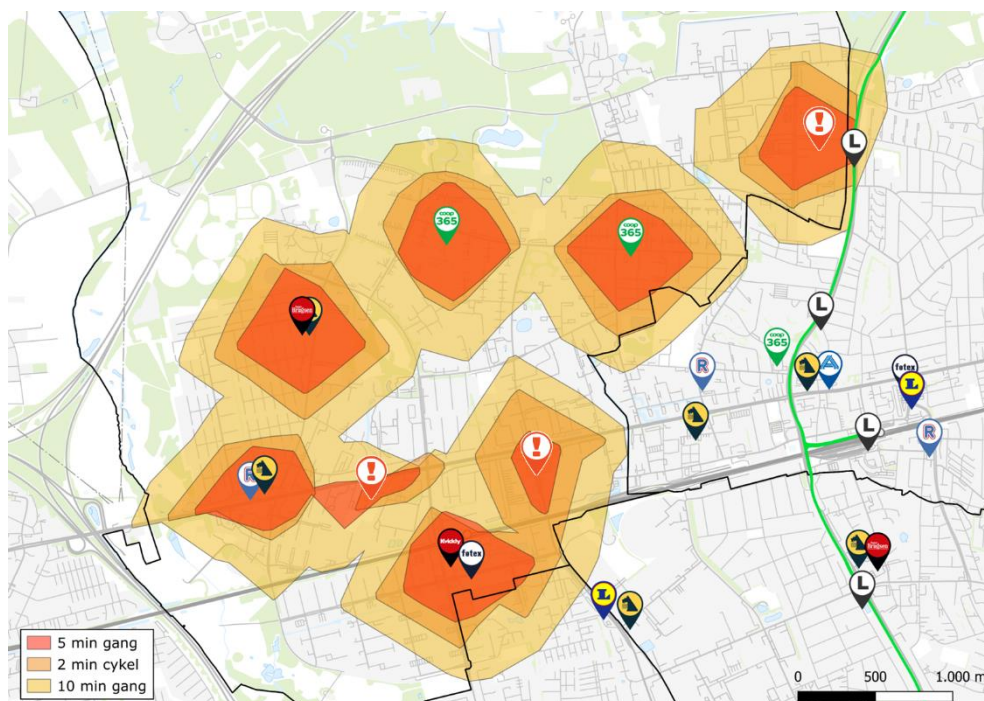
- > Kunderne i de store dagligvarebutikker kommer i høj grad i bil.
- > Kunderne i bil kan i stedet vælge at køre til andre store dagligvarebutikker med bedre biltilgængelighed. Dagligvarebutikkerne ligger tæt. Der er derfor altid som alternativ en dagligvarebutik i nærheden, som er let tilgængelig med bil.
- > Indkøb af fødevarer er i høj grad en bunden opgave, der sker flere gange om ugen. Det skal derfor være let at købe dagligvarer.

Samtidig skal det anerkendes, at kundernes transportmiddelvalg, der favoriserer privatbilisme, er en udfordring ift. en grønnere mobilitet. Der er dog tegn på at forbrugs- og indkøbsmønstrene er under forandring; der handles mere på nettet og spises mere ude, nye forretningskoncepter som showrooms og butikker med

click and collect-ordninger og pakkeafhentning fylder mere i gadebilledet, og kunderne transporterer sig i dag også på løbehjul og med ladcykler osv.

Det er især korte ture i bil, der er potentiale for at overflytte til cykel og gang. I dag bor ca. 25 % og 80 % af borgerne i Albertslund Kommune inden for hhv. 5 og 10 min til fods fra nærmeste store dagligvarebutik, og ca. 40 % bor inden for ca. 2 min på cykel fra nærmeste store dagligvarebutik, se figur 6-1.

Ved planlægning for nye byområder kan grøn mobilitet og rammer for et mere klima- og miljømæssigt bæredygtigt handelsliv bedre indtænkes fra start. Det kan f.eks. ske ved at prioritere gode forhold for gående, cyklende og rejsende med kollektiv transport og alene udlægge arealer til detailhandel på beliggenheder, hvor butikkerne vil betjene et lokalt opland frem for forbikørende biltrafik. Udfordringen er som nævnt, at dette ikke matcher kædernes krav og forbrugernes efterspørgsel, og der er risiko for, at sådanne butikker fravælges.



Figur 6-1 Omtrentlige gang- og cykeloplande til eksisterende og fremtidige store dagligvarebutikker i Albertslund.

6.3 Rammer for en effektiv butiksstruktur

Dagligvarebranchen i Danmark er generelt karakteriseret ved skarp konkurrence, som forventes intensiveret. Det har bl.a. betydet, at kæderne Kiwi og ALDI har trukket sig fra det danske marked, og at Coop samler otte kæder i blot tre. Nethandlen med dagligvarer har endnu ikke fået et egentligt gennembrud. Kæderne optimerer løbende deres butiksnet og søger mod bedre placeringer, og dagligvarekæderne bruger aktivt ejendomsbranchen og planloven som virkemidler i konkurrencen.

Det er en del af planlovens formålsbestemmelser at detailhandelsplanlægningen understøtter at en effektiv butiksstruktur og en decentral dagligvareforsyning i

balance med hensynet om en levende bymidte og god tilgængelighed for alle trafikarter.

Detailhandelsplanlægningen har til formål at sikre en samfundsmæssig bæredygtig detailhandelsstruktur. En bagside ved rammestyringen er imidlertid, at den kan virke konkurrencebegrænsende, hvis ikke parterne deltager aktivt i den. Utilstrækkelig konkurrence skyldes ikke altid dagligvarekæderne. Rammestyringens konkurrencebegrænsende bagside, som giver detailhandelskæder og ejendomsbesiddere en større grad af investeringssikkerhed, kan også til tider medføre, at udlejerne stilles i uforholdsmæssigt stærke forhandlingspositioner overfor lejerne, herunder dagligvarekæderne, og at udlejerne derved ikke i tilstrækkelig grad har incitament til at igangsætte investeringer og udviklingstiltag.

6.4 anbefalinger

Det anbefales, at Albertslund Kommune:

- > Arbejder på at bringe handelsbalancen for dagligvarer op på 100 % ved at fremme konkurrencen. I nogle områder kan det betyde overforsyning.
- > Er opmærksom på konkurrence fra nabokommuners dagligvarebutikker.
- > Er opmærksom på, at rammestyring kan have en demotiverende og konkurrencebegrænsende effekt på aktørerne.
- > Giver eksisterende centerområder et serviceeftersyn.
- > Udlægger nye centerområder i samarbejde med dagligvarekæderne der, hvor borgerne og dagligvarekæderne efterspørger dem, men under hensyntagen til formålsbestemmelserne for detailhandelsplanlægningen og målet om grøn mobilitet.
- > Motiverer ejendomsbesiddere, udlejere af dagligvarebutikker, developere og dagligvarekæderne til at spille ind i en ønsket udvikling.

7 Ordforklaring

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butikksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel eller byggeretterne i lokalplanerne omfattet af centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer. Store dagligvarebutikker er discountbutikker, supermarkeder, varehuse og hypermarkeder og er ikke mindre dagligvarebutikker som bagere, apoteker, blomsterbutikker og lign.

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butikksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. pendlere eller besøgende. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.

OPLAND

Fra en planjuridisk betragtning er oplandet til et centerområde det område, som centerområdet betjener i lovens forstand. Typisk afgrænses oplandet som det område, hvorfra der er kortets afstand til

centerområde ad vejnettet. Fra en kommerciel betragtning kan oplandet også omfatte andre konkurrerende butiksområder og forbikørende trafik.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Listen over særligt pladskrævende varegrupper i planloven ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er f.eks. motor-køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, er den at betegne som en udvalgs-varebutik. En møbelbutik, der sælger møbler, som er en særligt pladskrævende varegruppe, og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgsvarerbutik. En butik, der i væsentligt omfang sælger dagligvarer, er i udgangspunktet at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.