



## Lejre Kommune

### Detailhandelsanalyse - Lejre Kommune

29. januar 2013



# INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og konklusioner	3
2. Detailhandel i Lejre kommune	16
3. Befolknings- og forbrugsforhold	25
4. Handelsbalance og oplande	31
5. Statistisk bymidteafgrænsning	34

## **Bilag 1: Branchefortegnelse**





# Vurderinger og konklusion

Lejre Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) om at gennemføre en detailhandelsanalyse bl.a. med henblik på at afdække hvilke detailhandelsmæssige udviklingsmuligheder, der er i en række af kommunens byer, herunder hvor meget areal der bør udlægges for at sikre denne udvikling.

Detailhandelsanalysen vil sætte de generelle udviklingstendenser i relation til den forventede udvikling i detailhandelen i Lejre Kommune.

De detailhandelsmæssige udviklingsmuligheder vurderes overordnet for de forskellige byer dels i lyset af konkurrencesituationen byerne imellem, dels i lyset af konkurrencen med byer uden for kommunen som Tølløse, Holbæk og Roskilde og endelig i forhold til udviklingen inden for detailhandelen generelt, herunder nethandel.

Analysen er for Hvalsø's vedkommende gennemført i starten af 2012, mens analysen for kommunen i øvrigt er gennemført ultimo 2012.

### Analyserne

ICP har foretaget en rekognoscering af butikkerne i kommunen, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2011.

Endvidere er der foretaget en beregning af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i forskellige relevante områder.

Endelig er det detailhandelsmæssige udviklingspotentiale vurderet for en række byer, herunder Hvalsø, Kirke Hyllinge, Lejre, Ejby, Kirke Såby, Gevninge og Osted. Vurderingen af udviklingspotentialet tager i nogle tilfælde udgangspunkt i konkrete henvendelser fra især dagligvareoperatører, i andre tilfælde i et mere generelt ønske om at få afdækket mulighederne i de forskellige byer.





### Detailhandelen

I alt er der 69 butikker i Lejre Kommune, heraf var der 42 dagligvarebutikker og 27 udvalgswarebutikker. Hertil kommer 7 forhandlere af særligt pladskrævende varer (bilforhandlere, campingvognforhandlere og bygge- markeder/tømmerhandler)

Hvalsø er kommunens mest betydende udbudspunkt med 23 butikker i bymidten. I Kirke Hyllinge bymidte er der 6 butikker og i Osted bymidte 5.

Der er 16 større dagligvarebutikker i Lejre kommune, herunder supermarkeder, discountbutikker og minimarkeder.

Der er en del supermarkeder og discountbutikker, der ligger i nye, effektive lokaler, men ellers er det generelle indtryk, at butikkerne ligger i relativt små og utidssvarende lokaler. Ofte hænger butikken sammen med en bolig eller der er tale gamle produktionslokaler.

Generelt forekommer udbuddene i bymidterne usammenhængende, da der er mange boligejendomme mellem butikkerne og de kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt. Dette problem er mindst i Hvalsø.

De større dagligvarebutikker er generelt relativt attraktive. Der findes tre større supermarkeder i Hvalsø, Kirke Hyllinge og Borrevejle samt 6 discountbutikker i Osted, Lejre, Hvalsø, Ejby og Kirke Hyllinge.

Den samlede detailhandelsomsætning i Lejre kommune udgjorde i 2011 704 mio. kr. incl. moms. Heraf var ca. 600 mio. kr. dagligvareomsætning.

Heraf udgjorde detailhandelsomsætningen i Hvalsø bymidte ca. 225 mio. kr., hvoraf ca. 41 mio. kr. var udvalgswareomsætning.

En mere opdelt omsætningsopgørelse kan ikke offentliggøres på grund af hensynet til de enkelte butikkers anonymitet.

Det samlede butiksbruttoareal er ca. 28.000 m<sup>2</sup> i hele Lejre kommune, heraf anvendes ca. 21.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer.



De ca. 9.000 m<sup>2</sup> ligger i Hvalsø bymidte, som den er defineret i dag. Heraf er mindre end 2.000 m<sup>2</sup> disponeret til udvalgsvarer.

De større dagligvarebutikker har generelt en relativt høj attraktion. Det samme gør sig gældende for en række dagligvarespecialbutikker som bage-re, slagtere og grønthandlere.

Udvalgsvarebutikkernes gennemsnitlige attraktion er generelt relativ lav.

Mindre end halvdelen af butikkerne i Lejre kommune er medlem af et profileret kædesamarbejde. Af udvalgsvarebutikkerne er det mindre end en tredjedel.

### **Det nuværende og fremtidige forbrug**

Det samlede dagligvareforbrug i kommunen er ca. 700 mio. kr. i 2011, mens udvalgsvareforbruget er beregnet til ca. 780 mio. kr.

Det forventes, at dagligvareforbruget frem til 2021 kun stiger ubetydeligt, mens der ventes en stigning i udvalgsvareforbruget på ca. 12 %.

Hertil kommer forbruget i de ca. 1.275 sommerhuse, der ikke anvendes til helårsbeboelse. Dette forbrug vurderes at udgøre 15 – 20 mio. kr. incl. moms i 2011 inden for dagligvarer samt et tilsvarende beløb inden for udvalgsvarer.

### **Den overordnede konkurrencesituation**

På dagligvareområdet er konkurrencesituationen de seneste år blevet skærpet, hvor der især er blevet etableret flere og nye discountbutikker i Hvalsø, Lejre, Osted og Ejby.

Etableringen af Fakta i Lejre vurderes også at have betydet, at en del kunder fra Hvalsøs opland handler i denne butik på vej hjem fra arbejde i Københavns-området.

I Tølløse er der planer om en udvidelse af SuperBrugsen. Fakta er p.t. lukket, men genåbnes formentlig sammen med en ny og udvidet Netto i løbet af 2013.





Detailhandelen i Tølløse er præget af en stor spredning og med flytningen af Fakta til butiksområdet ved Vestergade/Sønderstrupvej, vil der ikke være nogen større dagligvarebutikker til at støtte hovedparten af udvalgsvarerbutikkerne, der ligger langs Tølløsevej.

I Holbæk er der i 2012 åbnet et Føtex varehus. Desuden ligger der discountbutikker i både Vipperød og i den vestlige del af Holbæk by.

I Svogerslev ligger der et supermarked og en discountbutik, mens der på Hyrdehøj i den vestlige udkant af Roskilde ligger et stort Kvickly varehus og en Fakta.

I Viby Sj. ligger der et supermarked og to discountbutikker.

I Skibby ligger der et større supermarked samt to discountbutikker.

Inden for udvalgsvarerområdet, hvor den generelle afmatning har betydet en skarpere konkurrence, men hvor også etableringen af større shoppingcentre som f.eks. Ros'Torv og Ringstedet samt større udvalgsvarerbutikker som f.eks. Elgiganten, har betydet, at forbrugerne er blevet mere troløse. Desuden har e-handel – især indenfor vareområder som bøger, elektronik, musik og foto taget en betragtelig del af markedet.

Det må forventes, at e-handelens andel af den samlede udvalgsvarerdetailhandel vil stige markant frem mod 2021.

Der arbejdes på at konkretisere og realisere tre relativt store detailhandelsprojekter i Roskilde bymidte, ligesom Bauhaus er i færd med at etablere sig ved Trekroner i den østlige del af Roskilde.

I Frederikssund er Sillebroen Shoppingcenter etableret i 2010. Det vurderes, at Frederikssund således i den nordlige del af Lejre kommune har øget sin betydning.

### **Handelsbalance**

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning og det samlede forbrug i kommunen. Handelsbalancen for dagligvarer i Lejre kommune er 86 %.

Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Lejre kommune er 14 % mindre end det samlede dagligvareforbrug i kommunen.

Ser man på tallet i relation til den overordnede konkurrencesituation, er der tale om et tilfredsstillende niveau.

Der er dels en del supermarkeder og discountbutikker i Tølløse, Skibby, Svogerslev og Viby, dels varehuse i både Holbæk, Frederikssund, Roskilde og Ringsted.

Handelsbalancen inden for udvalgsvarer er 13 %. Dette tyder generelt på en udvalgsvarerforsyning på et lavt niveau.

Renser man omsætningstallene for omsætningen til private i byggemarkeder og holder man Hvalsø-området ude af beregningerne, er der ingen af de øvrige ni områder i kommunen, hvor handelsbalancen ligger væsentligt over 10 %. I otte af de ni områder udgør handelsbalancen noget under 10 %.

Disse tal indikerer sammen med rekognosceringen, at der i Lejre kommune, ud over Hvalsø, ikke kan tales om nogen egentlig generel udvalgsvarerforsyning.

### Udviklingsmuligheder og anbefalinger

Analyserne danner sammen med vor generelle viden om udviklingstendenserne i detailhandelen grundlag for ICP's analyser og anbefalinger.

Det skal nævnes, at der sket en væsentlig liberalisering af Lov om Butikstid, der har betydet, at især de større dagligvarebutikker og de større, organiserede udbudspunkter inden for udvalgsvarer, har fået en konkurrencefordel på bekostning af f.eks. mindre supermarkeder og minimarkeder, fødevarspecialbutikker samt de mindre udbudspunkter inden for udvalgsvarer.

### Hvalsø

Det er Lejre Kommunes ønske at markere Hvalsø som det detailhandelsmæssige centrum i Lejre kommune. Dette gøres bedst ved, at der gives mulighed for at udvide arealet til detailhandel, så det i videst mulige omfang styrker det nuværende udbud og hvor det bedst støttes af de store dagligvarebutikker.

Ser man på oplandet til Hvalsø, ligger en væsentlig del af forbrugernes indkøb i Hvalsøs dagligvarebutikker. Det vurderes dog, at der er mulighed for at øge byens betydning i oplandet.

Inden for udvalgsvarer er der et stort uudnyttet forbrugspotentiale. Det vurderes, at dette især anvendes i butikkerne i Roskilde, Holbæk og i mindre omfang i Ringsted.

Frem til 2021 ventes det, at forbruget i oplandet til Hvalsø vil stige med 5-8 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige 15-18 % for udvalgsvarer.

Udviklingen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person og en forventning om en stigning i indbyggertallet i Hvalsø skoledistrikt på omkring 6 % frem til 2021.



Der er en generel tendens til, at arealeffektiviteten målt som omsætning pr. m<sup>2</sup> bruttoareal inden for detailhandelen generelt er faldende i disse år. I dag ligger effektiviteten i Hvalsø på ca. 28.000 kr./m<sup>2</sup> inden for dagligvarer og mindre end 20.000 kr./m<sup>2</sup> inden for udvalgsvarer, hvilket allerede er en relativt lav effektivitet.

Nye butikstyper, mere rationel håndtering af varer og nylokaliseringer er omvendt faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal. Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Personale og lagerfaciliteter substitueres således med et større salgsareal.

Indenfor dagligvarer, vurderes det bl.a. i lyset af de konkurrerende udbud, at der kan etableres op til 1.000 m<sup>2</sup> yderligere i forhold til det nuværende udbud. I de 1.000 m<sup>2</sup> indgår en eventuel genudnyttelse af de gamle Netto- og Fakta-butikker.

I den forbindelse skal det nævnes, at hverken den gamle Netto eller Fakta ligger hensigtsmæssigt for dette.

Skal Hvalsø også fremover have et udbud af udvalgsvarebutikker, er det væsentligt, at der planlægningsmæssigt åbnes mulighed for, at der i tæt forbindelse med de store dagligvarebutikker (SuperBrugsen og Fakta), centralt i bymidten etableres en koncentration af udvalgsvarebutikker i tidssvarende lokaler.

I forhold til byens og oplandets størrelse og den overordnede konkurrencesituation er det indtrykket, at der er en del brancheområder, hvor der enten ikke er butikker eller hvor butiksforsyningen er relativt begrænset. Det gælder f.eks. flere områder inden for beklædning, sport, optik og køkkenudstyr.

Inden for udvalgsvarerbrancher der er repræsenteret i Hvalsø, er der kun én butik i hver branche, hvilket gør udbuddet sårbart.

Det er ICP's vurdering, at man, under de rette omstændigheder, realistisk kan supplere udvalgsvaredetailhandelen i Hvalsø med enkelte butikker inden for f.eks. beklædning, en profileret skobutik, en butik inden for køkkenudstyr og gaver, en sportsbutik samt en profileret optiker.

En bebyggelse centralt i bymidten ville måske kunne tiltrække nogle af de kædebutikker, som bymidten i dag mangler. Desuden ville en række af de eksisterende butikker med fordel kunne placeres mere centralt i bymidten i attraktive og tidssvarende lokaler. Det gælder dels butikker i Hovedgaden, dels bl.a. apoteket og farvehandelen, der i dag ligger udenfor det mest centrale strøg.

Tager man højde for ovenstående, er det ICP's vurdering, at der i 2021 vil være et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på op til **1.000 m<sup>2</sup>** (incl. dagligvarespecialbutikker og evt. eventuel genudnyttelse af den gamle Netto-bygning) og **op til ca. 2.500 m<sup>2</sup>** til udvalgsvarer i Hvalsø, under forudsætning af, at nogle af de eksisterende butikker relokaliseres til en central bebyggelse.

Det er væsentligt, at arealerne til både dagligvarer og udvalgsvarer som nævnt placeres så tæt på SuperBrugsen og Fakta, centralt i bymidten, syd for banen som muligt.

I den forbindelse er der udarbejdet en såkaldt statistisk bymidteafgrænsning (se side 37), der kan være med til at åbne mulighed for skarpere at definere, hvorledes bymidten skal afgrænses.

Det er ICP's vurdering, at bymidten bør afgrænses yderligere i forhold til den statistiske bymidteafgrænsning, således at bymidten alene er Hovedga-

den syd for banen **til og med** SuperBrugsen, i et område mellem **Søvej i vest** og **facadegrundene mod øst** incl. området omkring Kropladsen.

Det er i øvrigt væsentligt, at kunderne f.eks. kan parkere et sted og klare både dagligvare- og udvalgsvarerindkøb og at der er et forløb, hvor butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner ligger tæt.

Dette gøres bedst i området omkring Søvej, Skolevej og af Hovedgaden ved Kropladsen.

I den forbindelse skal det bemærkes, at Netto, for at styrke den øvrige handel i bymidten, burde have været placeret i bymidten syd for banen samt at især den fraflyttede Fakta nord for banen ikke bør genanvendes til detailhandelsformål.

Lejre Kommune bør i øvrigt planlægningsmæssigt forholde sig positivt til muligheden for, at der etableres liberale erhverv i stueetagerne langs f.eks. Hovedgaden i Hvalsø.

For at tilføre Hvalsø bymidte mere liv, bør så mange offentlige funktioner som muligt etableres så centralt i bymidten som muligt. Desuden bør der arbejdes med at tilføre store byrum som f.eks. ”Kropladsen” aktiviteter, der giver liv og som giver bymidten identitet som et rart og vedkommende sted at opholde sig.

Den centrale bymidte skal være det primære mødested for folk fra byen og oplandet. Der kan arbejdes med markedsdage, farmers marked, etablering af legeplads, motionstiltag, lokale sports- og foreningsbegivenheder etc.

En udbygning af detailhandelen og ovennævnte tiltag vil kunne tilføre hinanden synergieffekter til berigelse af bylivet i Hvalsø bymidte.

### **Kommunen i øvrigt**

#### **Større dagligvarebutikker**

Som nævnt er der i Lejre Kommune over de seneste fem år etableret tre nye discountbutikker.

Desuden er der som nævnt i dag en omsætning i forhold til forbruget på et tilfredsstillende niveau.

ICP er blevet bedt om at vurdere en mulig etablering af tre konkrete potentielle dagligvarebutikker.

#### **Ejby**

I Ejby, der har færre end 2.000 indbyggere, ligger der i dag en Netto-discountbutik, et minimarked samt en tankstation.

Ejby og det omgivende landområde har en omsætning i forhold til forbrug inden for dagligvarer, der, når man tager højde for det forbrugspotentiale, som ligger i de sommerhuse, der ikke anvendes til helårsbeboelse, ligger lidt over 100 %. Frem til 2021 ventes det, at befolkningstallet vil falde med ca. 5 %, hvilket betyder et stort set uændret dagligvareforbrug.

Det vurderes samtidig, at ingen af de tre eksisterende dagligvarebutikker har en arealeffektivitet (omsætningen pr. m<sup>2</sup>), der er højere end et normalt niveau.



Således må det konkluderes, at der i dag er en tilfredsstillende dagligvareforsyning.

Såfremt der etableres en dagligvarebutik på indtil 1.000 m<sup>2</sup> i Ejby, vil dette kunne betyde, at minimarkedet bliver lukningstruet.

### **Osted**

I Osted bor der godt 2.000 personer. Vej 14, hvor der dagligt passerer 10-15.000 biler, går gennem byen.

I Osted-området som helhed er der et forhold mellem dagligvareomsætning og forbrug på noget over 100 %. Dette vurderes primært at skyldes den overordnede vej gennem byen.

I byen ligger der en Netto ved vej 14 og en DagliBrugsen og en SPAR i den oprindelige bymidte. Desuden ligger der et par dagligvarespecialbutikker, bl.a. Osted Mejeri, der vurderes at have et betydeligt opland.

Byen ligger relativt tæt på både Hvalsø og Viby, hvor der både findes supermarkeder og discountbutikker.

Desuden er det relativt nemt at komme til Kvickly på Hyrdehøj i Roskilde.

Arealeffektiviteten i butikkerne ligger på et normalt niveau.

Det er ICP's vurdering, at der er en tilfredsstillende dagligvareforsyning, byens størrelse og beliggenhed taget i betragtning.

Såfremt der etableres yderligere en dagligvarebutik på indtil 1.000 m<sup>2</sup> i Osted, vil dette kunne betyde, at SPAR eller DagliBrugsen bliver lukningstruet.

Omvendt er der koncepter inden for discountsektoren, f.eks. Rema 1000 og KIWI Minipris, der fører et, i forhold til discountsektoren, relativt bredt udvalg.

Det vurderes, at mange forbrugere ville opfatte det som en forbedring af deres indkøbsforhold, såfremt der blev etableret en sådan butik.

### **Gevninge**

I dag ligger der i Gevninge en DagliBrugsen samt en bager. Desuden ligger der en radio/TV-butik.

Byen har ca. 1.700 indbyggere og i det umiddelbare opland i kommunen bor der yderligere ca. 1.100 indbyggere. I området som helhed ventes der en tilbagegang i befolkningstallet på ca. 200 personer frem til 2021.

Dagligvareforsyningen i området består dels af DagliBrugsen i Gevninge, dels bruger forbrugerne i den vestlige del af området Super SPAR i Borrevejle, udbuddet i Lejre samt ikke mindst udbuddet i Svogerslev og Hyrdeshøj i Roskilde.

Etableres der en dagligvarebutik på indtil 1.000 m<sup>2</sup> i Gevninge, vil dette betyde, at DagliBrugsen bliver lukningstruet samt at Super SPAR i Borrevejle og dagligvarebutikkerne i Lejre vil få forringet deres driftsvilkår.

### **Detailhandel i øvrigt**

#### **Kirke Hyllinge**

Butiksudbuddet i Kirke Hyllinge består af et SuperBest supermarked, en Fakta discountbutik, en slagter og en blomsterhandel, en tankstation samt inden for udvalgsvarer en el-installatør. Butikkerne er generelt attraktive. Desuden ligger der i bymidten 11 kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt. Der er tale om f.eks. pizzeria, bodega, ejendomsmæglere, tandlæger og andre behandlere.



I den centrale bymidte, der strækker sig fra Fakta på Bygaden 38 til tandlægen og ejendomsmægleren på Bygaden 9 - en strækning på mere end 500 m, ligger der således 15 butikker og kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt.

Der opnås således ikke nogen egentlig fornemmelse af, at man bevæger sig i en bymidte.

De detailhandelsmæssige udviklingsmuligheder begrænses af oplandets størrelse, konkurrencesituationen i forhold til de større udbudspunkter, herunder Skibby og væsentligst i forhold til det nuværende udbud.



## Vurderinger og konklusion

---

Inden for dagligvarer vurderes det, at SuperBest, Fakta og specialbutikkerne udgør et attraktivt udbud. Det vurderes, at det vil være vanskeligt yderligere at etablere dagligvarespecialbutikker i Kirke Hyllinge.

Inden for udvalgsvarer vurderes det, at det ikke vil være muligt systematisk at planlægge for en udvalgsvaredetailhandel, der vil opnå kritisk masse.

Der er en række grunde til dette:

- I dag ligger der kun en udvalgsvarebutik i bymidten. Der er for lidt at bygge videre på.
- Konkurrencesituationen i forhold til Skibby, Frederikssund, Roskilde og Holbæk er hård.
- Derfor vurderes oplandet at være for lille til en egentlig udvalgsvarekoncentration.
- Det vil være meget vanskeligt at opnå kritisk masse for et egentligt udbud.
- Det vil være meget vanskeligt at finde interesserede lejeremner til en udvalgsvarekoncentration i Kirke Hyllinge.

Kirke Hyllinge har dog, især i området omkring gadekæret, plænen og p-pladsen ved præstegården en række kvaliteter, der kan udnyttes til at gøre byen mere attraktiv både i forhold til befolkningen i oplandet og turister.



Her kan der tilføres byen mulighed for mere liv, ved at tilføre aktiviteter, der giver liv og som giver bymidten identitet som et rart og vedkommende sted at opholde sig. Dette vil nok langt hen ad vejen skulle ske med et væsentligt element af frivillighed.

Dette område kan efter en bearbejdning måske i højere grad blive et mødested for folk fra byen og oplandet. Der kan arbejdes med aktiviteter som loppemarked, etablering af legeplads, motionstiltag, lokale sports- og foreningsbegivenheder etc. – forhold der er parallelle med det, som er nævnt under mulige tiltag i Hvalsø.

## Vurderinger og konklusion

---

En genbrugsbutik vil med fordel også kunne etableres i dette område.

I bearbejdningen bør det også prioriteres at tilføje SuperBest flere p-pladser.

Ovenstående er bud på realistiske tiltag, der kan styrke Kirke Hyllinge bymidte.

### Lejre

Butiksubuddet i Lejre bymidte består af en attraktiv DagliBrugsen, en Fakta, en bager samt to ejendomsmæglere og et pizzeria.



Befolkningsprognosen viser forventningen om et fald i befolkningstallet på 4 % frem til 2021.

Det er ICP's vurdering, at dagligvareforsyningen ligger på et tilfredsstillende niveau under hensyntagen til den overordnede konkurrencesituation.

Det vurderes, at det ikke vil være muligt at planlægge for etablering af flere udvalgswarebutikker. Dette skal især ses i lyset af den relativt korte afstand til det store udbud i Roskilde.

Dette udelukker naturligvis ikke, at der kan etableres butikker og skabes mere byliv, men værktøjerne er også her parallelle med de, der er nævnt i Kirke Hyllinge.

### Kirke Såby

Der er i alt tre butikker og kundeorienterede servicefunktioner i Kirke Såby bymidte. For at sikre, at Kirke Såby i fremtiden vil være et attraktivt bosætningsområde, er det væsentligt, at der opretholdes en dagligvarebutik i byen.

### Arealudlæg i Lejre kommune

Ser man på den forventede befolknings- og forbrugsudvikling i Lejre kommune, udviklingen i konkurrencesituationen i forhold til de større udbuds-punkter som Roskilde, Holbæk, Ringsted og Frederikssund, liberalisering af Lov om Butikstid, udbuddenes størrelse i byerne i Lejre kommune og sammenholder dette med den overordnede målsætning om at styrke Hvalsø som det overordnede centrum for detailhandel i Lejre kommune, viser beregningen af det fremtidige arealbehov i kommunen uden for Hvalsø, at der ikke er et egentligt behov for flere detailhandelsarealer.

Dette betyder ikke, at der ikke bør udlægges arealer i de forskellige centerområder, så man sikrer en vis fleksibilitet.

Nedenstående ses dels det nuværende areal, der aktivt anvendes til detailhandel, dels den eksisterende samlede ramme ifølge Kommuneplan 2009 samt ICP's forslag til fremtidige **minimumsarealudlæg i bymidterne**.

	Nuværende areal til detailhandel i drift (m <sup>2</sup> )	Eks. samlet ramme i Kommuneplan 2009 (m <sup>2</sup> )	Forslag til ny samlet ramme (m <sup>2</sup> )
Hvalsø	6.300*	13.861**	12.000***
Kirke Hyllinge	3.300	7.439	5.000
Lejre	1.800	6.000	3.000

Ejby	1.300	2.000	2.000
Kirke Såby	600	2.739	1.100
Gevninge	900	3.000	2.000
Osted Område 1	2.000	3.000	3.000

\*) : *alene området omkring Hovedgaden syd for banen til og med SuperBrugsen, mellem Søvej i vest og facadegrundene mod øst.*

\*\*) : *gælder for den nuværende bymidteafgrænsning*

\*\*\*): *incl. en genudnyttelse af den gamle Netto-bygning*

I Kommuneplan 2009 nævnes Kirke Sonnerup som "Et lokalcenters bymidte". Det er ICP's vurdering, at dagligvarebutikken i Kirke Sonnerup bør betragtes som en "dagligvarebutik til et områdes lokale forsyning", med en samlet ramme på 1.000 m<sup>2</sup>.

Sker der lukninger af større dagligvarebutikker i centerbyerne eller lokalcentrenes bymidter, bør det i de enkelte tilfælde overvejes, om der skal gives mulighed for evt. at etablere butikker, der ligger hensigtsmæssigt i forhold til den overordnede trafik- og konkurrencesituation.

Generelt er det ICP's vurdering, at man fremadrettet bør tillade butiksstørrelser, der følger de maksimumsgrænser, som Planloven tillader.

For så vidt angår butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper foreslår ICP, at de rammer, der fremgår af Kommuneplan 2009 videreføres.



# Detailhandelen i Lejre Kommune

ICP har primo 2012 i Hvalsø bymidte og ultimo 2012 i den resterende del af Lejre kommune foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2011, opgjort deres bruttoareal og noteret den enkelte butiks kædestatus og attraktion.

Derudover er de kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt i bymidterne i Hvalsø, Kirke Hyllinge, Osted, Lejre, Kirke Såby, Gevninge og Ejby registreret.

### **Afrapportering af analyseresultater**

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer og udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, er behandlet særskilt sidst i dette afsnit.

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

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger.

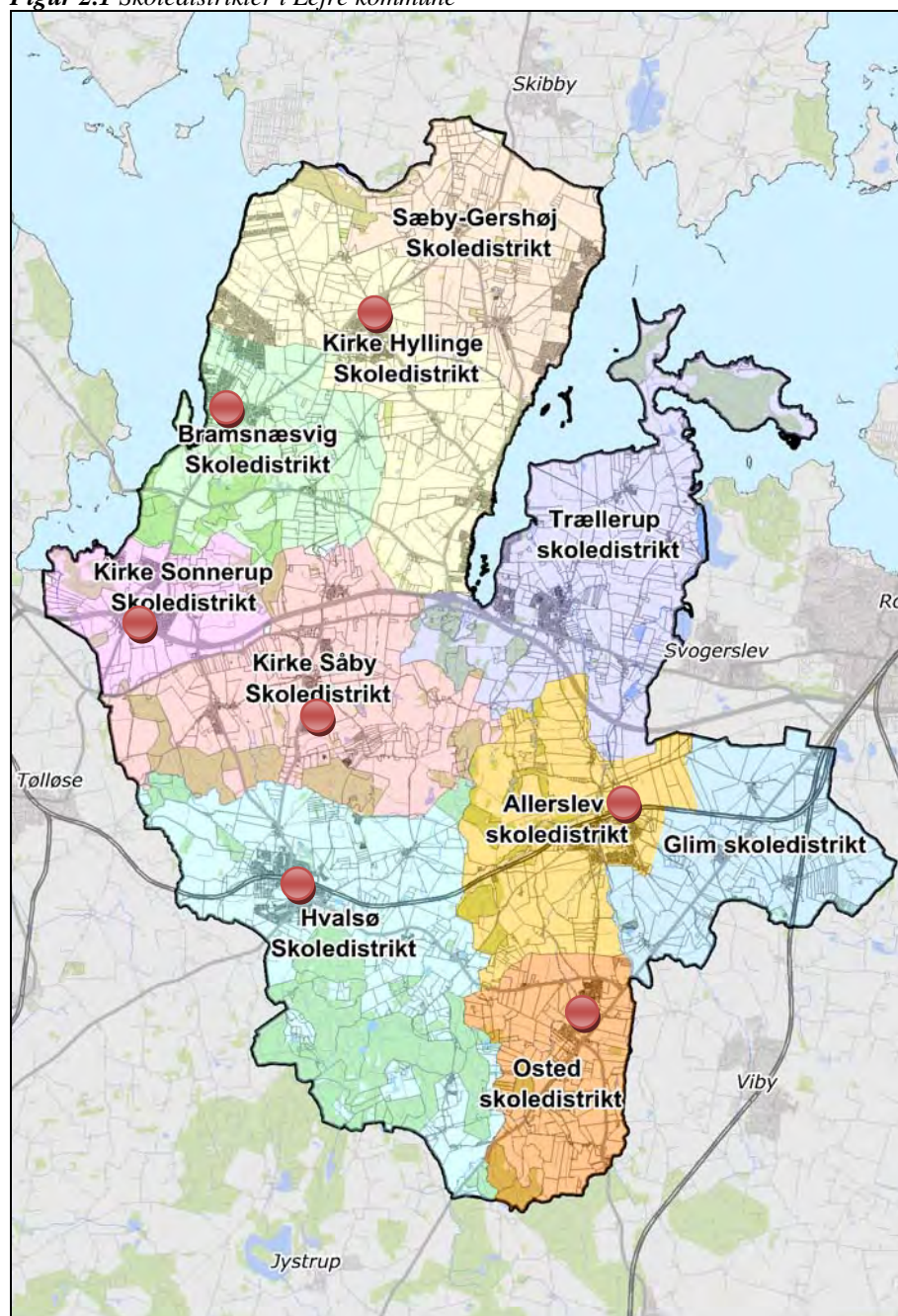
Møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang med hensyn til bruttoareal og antal butikker, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

### **Geografisk opdeling af Lejre kommune**

Geografisk er analyseresultaterne opdelt på de 10 skoledistrikter, som fremgår af kortet. Desuden er bymidterne i de primære byer (Hvalsø, Kirke Hyllinge, Osted, Lejre, Kirke Såby, Gevninge og Ejby) opgjort særskilt.



**Figur 2.1** Skoledistrikter i Lejre kommune



## **Antal butikker**

Der er i alt 72 butikker i Lejre kommune ultimo 2012, heraf er 42 % udvalgswarebutikker, jf. tabel 2.1.

Den største koncentration af butikker findes i Hvalsø bymidte, hvor 33 % af kommunens butikker er placeret.

I Hvalsø by er der i alt 24 butikker, heraf er 46 % udvalgswarebutikker. Butikkerne i Hvalsø er primært koncentreret i og omkring Hovedgaden.



**Tabel 2.1** Antal detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2012 i Lejre kommune

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvalsø bymidte	13	11	24
Hvalsø omr. iøv.	1	2	3
Osted bymidte	4	1	5
Osted omr. iøv.	3	6	9
Kirke Hyllinge Bymidte	5	1	6
Kirke Hyllinge omr. iøv.	1	0	1
Lejre bymidte	3	0	3
Allerslev iøv.	1	0	1
Ejby bymidte	2	0	2
Bramsnæs vig omr. iøv.	1	1	2
Gevninge bymidte	2	1	3
Trællerup omr. iøv.	1	1	2
Kirke Såby bymidte	1	1	2
Kirke Såby omr. iøv.	0	2	2
Glim omr.	1	1	2
Sæby-Gershøj omr.	0	2	2
Kirke Sonnerup omr.	3	0	3
<b>Lejre kommune i alt</b>	<b>42</b>	<b>30</b>	<b>72</b>

I Kirke Hyllinge by er der 6 butikker, som er koncentreret i Bygaden. Det er hovedsageligt dagligvarebutikker. I Kirke Hyllinge området i øvrigt ligger der en enkelt dagligvarebutik.

I Osted bymidte ligger der 5 butikker, primært dagligvarebutikker. I Osted i øvrigt ligger der yderligere 9 butikker, heraf 6 udvalgsvarebutikker.

I de resterende områder ligger 24 butikker - primært dagligvarebutikker.

### Butikkernes attraktion

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

Der er blandt andet taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment i vurderingen. Herudover spiller faktorer som butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader ind på vurderingen af den enkelte butiks attraktion.

## Detailhandelen i Lejre Kommune

Følgende skala er anvendt:

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

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

*Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion 2012*

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvalsø bymidte	2,5	2,8	2,7
Hvalsø omr. iøv.	*	*	2,5
Osted bymidte	*	*	3,0
Osted omr. iøv.	2,3	1,7	1,9
Kirke Hyllinge bymidte	*	*	2,8
Kirke Hyllinge iøv.	*	*	*
Lejre bymidte	*	*	3,0
Allerslev iøv.	*	*	*
Ejby bymidte	*	*	*
Bramsnæs vig omr. iøv.	*	*	*
Gevninge bymidte	*	*	3,0
Trællerup omr. iøv.	*	*	*
Kirke Såby bymidte	*	*	*
Kirke Såby omr. iøv.	*	*	*
Glim omr.	*	*	*
Sæby-Gershøj omr.	*	*	*
Kirke Sonnerup omr.	2,3	*	2,3
<b>Lejre kommune i alt</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>

*\*kan ikke oplyses pga. anonymitets hensyn*

Dagligvarebutikkernes gennemsnitlige attraktion i Lejre kommune ligger lidt under middel, udvalgsvarebutikkerne noget under middel.

Den gennemsnitlige attraktion er lidt under middel i Hvalsø by samt Hvalsø-området i øvrigt.

I Osted, Lejre og Gevninge bymidte har butikkerne den højeste gennemsnitlige attraktion.



### **Kædetilknytning**

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

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

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

I Lejre kommune er det hovedsageligt de større dagligvarebutikker, som indgår i en form for kædesamarbejde. Blandt udvalgsvarebutikkerne er der kun enkelte butikker i kommunen, der er del af et profileret kædesamarbejde.

### **Bruttoarealer**

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

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

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet registreret under hovedbranchen dagligvarer, mens omsætningen bliver fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Lejre kommune.

*Tabel 2.3 Bruttoareal i Lejre kommune 2012*

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvalsø bymidte	7.100	1.900	9.000
Hvalsø omr. iøv.	400	500	900
Osted bymidte	2.700	300	3.000
Osted omr. iøv.	500	1.700	2.200
Kirke Hyllinge bymidte	3.000	300	3.300
Kirke Hyllinge iøv.	1.000	0	1.000
Lejre bymidte	1.800	0	1.800
Allerslev iøv.	0	<100	<100
Ejby bymidte	1.200	0	1.200
Bramsnæs vig omr. iøv.	500	100	600
Gevninge bymidte	700	100	800
Trællerup omr. iøv.	100	0	100
Kirke Såby bymidte	500	100	600
Kirke Såby omr. iøv.	0	1.200	1.200
Glim omr.	100	300	400
Sæby-Gershøj omr.	0	700	700
Kirke Sonnerup omr.	1.200	0	1.200
<b>Lejre kommune i alt</b>	<b>20.800</b>	<b>7.200</b>	<b>28.000</b>

Der er i alt 28.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til detailhandel i Lejre kommune, heraf er 26 %, svarende til 7.200 m<sup>2</sup>, disponeret til udvalgs varebutikker.

I Hvalsø bymidte er der 9.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til butikker, hvoraf 21 % er disponeret til udvalgs varebutikker.

I Osted og området omkring byen er bruttoarealet 5.200 m<sup>2</sup> til butikker, hvoraf 38 % er disponeret til udvalgsvarer. Det er hovedsageligt udenfor Osted bymidte, men stadig i Osted by, at der er bruttoareal disponeret til udvalgsvarer.

I Kirke Hyllinge og området omkring byen er der 4.300 m<sup>2</sup> bruttoareal til butikker, heraf er blot 7 % disponeret til udvalgsvarer.

## Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2011 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

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

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

*Tabel 2.4 Omsætning 2011 fordelt på brancher (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)*

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvalsø by	185	41	226
Lejre kommune i øvrigt	415	62	477
<b>Lejre kommune i alt</b>	<b>600</b>	<b>103</b>	<b>703</b>

Den samlede dagligvareomsætning i Lejre kommune var 600 mio. kr. i 2011, mens den samlede udvalgsvareomsætning var 103 mio. kr.

Udvalgsvareomsætningen i Hvalsø by udgør ca. 40 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen, mens dagligvareomsætningen i Hvalsø by udgør ca. 31 % af den samlede dagligvareomsætning.

I alt blev der omsat for 226 mio. kr. i Hvalsø by.

I Lejre kommune i øvrigt er den samlede omsætning 477 mio. kr., hvoraf dagligvareomsætning udgør 87 %, svarende til 415 mio. kr.

### Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private.

I kommunen er der i alt 7 forhandlere af særlig pladskrævende varer.

Som det ses af tabellen, koncentrerer forhandlerne af særlig pladskrævende varegrupper sig især på bilforhandlere. Bemærk, at forhandlere af biler, både og campingvogne skal have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse. Arealmæssigt udgør byggemarkederne dog størstedelen.

*Tabel 2.5 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer samt bruttoareal*

	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Bil- og campingvognsforhandlere m. salgslokale	5	4.800
Byggemarkeder/byggematerialer	2	7.200
<b>Lejre kommune i alt</b>	<b>7</b>	<b>12.000</b>

### De kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt

De kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt består primært af læger og frisører samt restauranter, spisesteder og lign. Disse udgør 70 % af de kundeorienterede servicefunktioner.

Pengeinstitutter eller ejendomsmæglere udgør 22 % af de øvrige servicefunktioner.

*Tabel 2.6 De kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt i bymidterne fordelt på typer.*

	Bar / Spise	Pengeinst. el. lign.	Læge / Frisør	Forlyst.	Anden service	Service i alt
Hvalsø by	8	6	12	1	1	28
Osted by	1	0	2	0	1	4
Kirke-Hyllinge	4	3	4	0	0	11
Lejre	1	2	1	1	0	5
Kirke Såby	1	0	0	0	0	1
Gevninge	0	0	0	0	0	0
Ejby	1	0	0	0	0	1
<b>Lejre kommune i alt</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>50</b>





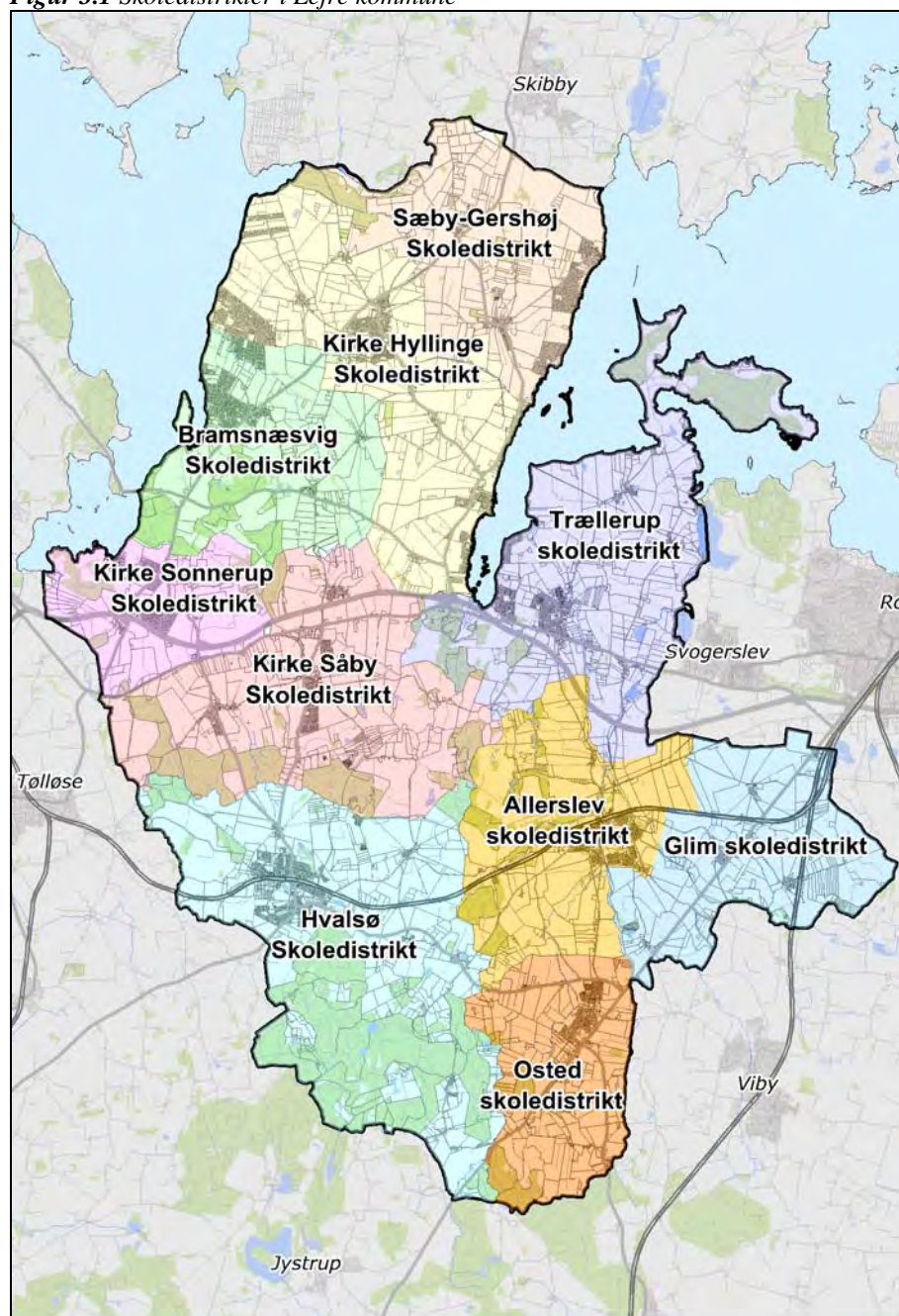
# Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Hvalsø er det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer beregnet for Lejre kommune. Desuden er forbruget beregnet i en radius af 5 og 10 minutters kørsel i bil fra Hvalsø, hvilket må betegnes som det potentielle primære markedsområde.

Lejre kommune er opdelt i skoledistrikter.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer.

**Figur 3.1** Skoledistrikter i Lejre kommune



### Datagrundlag

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdnings af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik og Lejre kommune. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Lejre kommune.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2011 samt horisontåret 2021.

### Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i Lejre kommune.

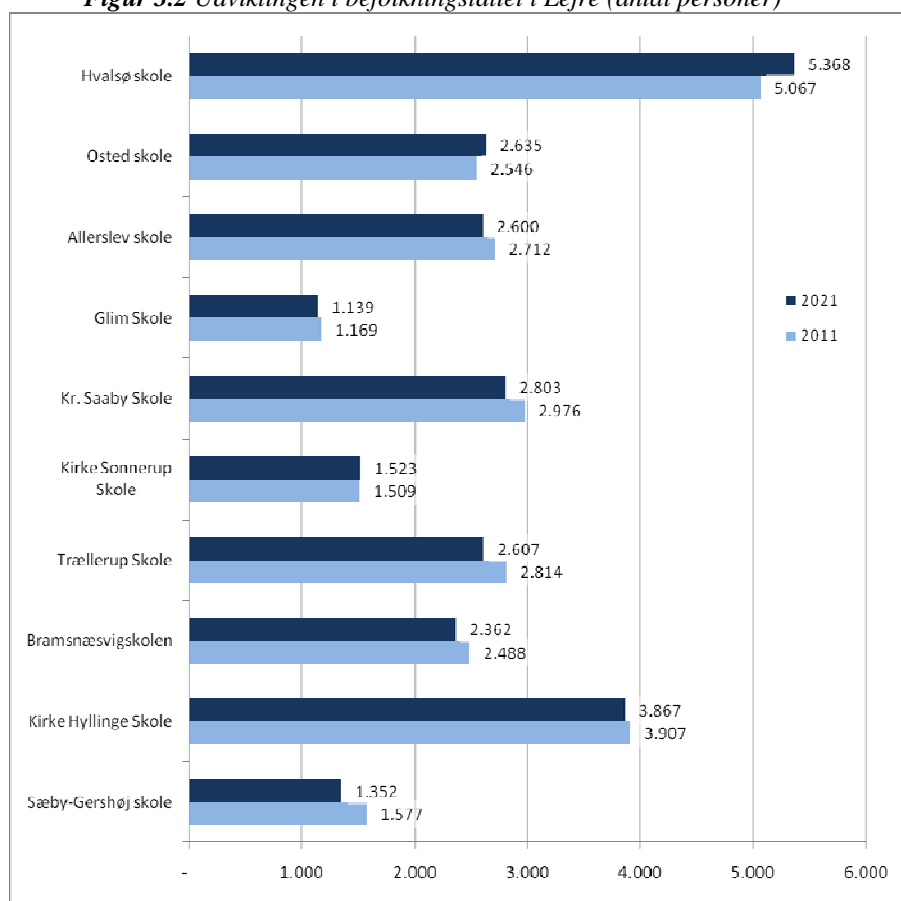
Der bor i alt ca. 26.800 personer i Lejre kommune. Det samlede befolkningstal forventes at falde knap 2 % i perioden 2011 til 2021 i Lejre kommune i alt. Der er dog relativ stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte skoledistrikter.

I Hvalsø forventes befolkningstallet at stige ca. 6 % i perioden 2011 til 2021 fra ca. 5.100 personer til 5.400 personer i 2021. I Osted forventes befolkningstallet ligeledes at stige – dog med knap 4 % i samme periode.

Omvendt forventes befolkningstallet at falde med henholdsvis 4 og 3 % i skoledistrikterne Allerslev og Glim, som udgør området omkring Lejre.

Det største fald i befolkningstallet forventes i Sæby-Gershøj skoledistrikt. Her forventes befolkningstallet at falde ca. 14 % fra knap 1.600 til 1.400 personer fra 2011 til 2021.

**Figur 3.2** Udviklingen i befolkningstallet i Lejre (antal personer)



### Niveauer for husstandsindkomst og - størrelse

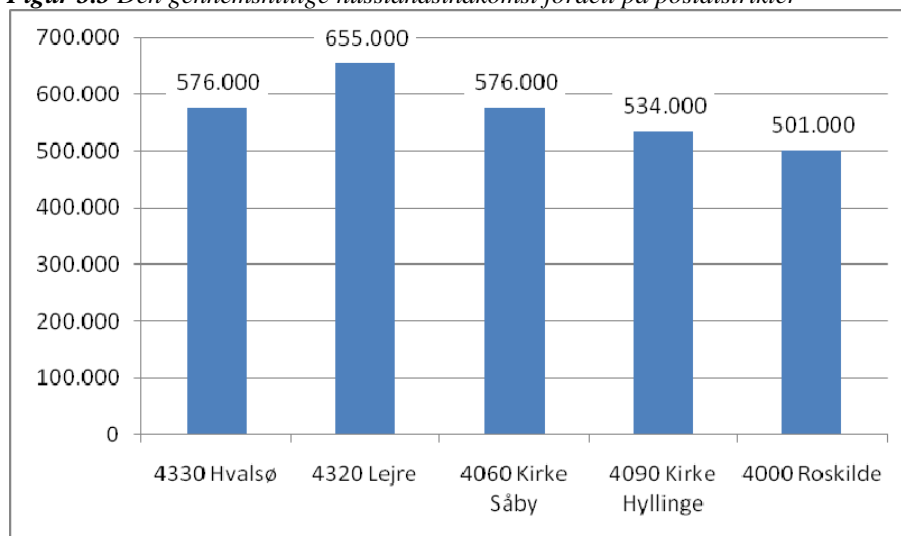
Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

I Lejre kommune er der en vis forskel i den gennemsnitlige husstandsindkomst samt husstandsstørrelsen i de forskellige dele af kommunen. Neden-



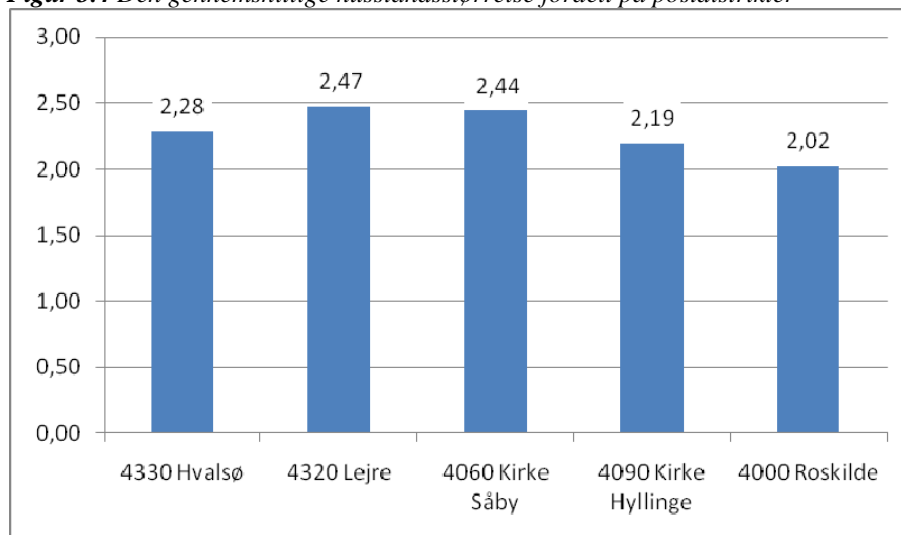
stående figur 3.3 viser den gennemsnitlige husstandsindkomst fordelt på de postdistrikter, som er i Lejre kommune. Figur 3.4. viser den gennemsnitlige husstandsstørrelse.

**Figur 3.3** Den gennemsnitlige husstandsindkomst fordelt på postdistrikter



Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Lejre kommune ligger et godt stykke over landsgennemsnittet (ca. 460.000 kr.). I postdistrikt Hvalsø er den gennemsnitlige husstandsindkomst på 576.000 kr., mens den gennemsnitlige husstandsindkomst er 655.000 kr. i postdistrikt Lejre.

**Figur 3.4** Den gennemsnitlige husstandsstørrelse fordelt på postdistrikter



Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lejre kommune er ligeledes et stykke over landsgennemsnittet på 2,05. I postnummer Hvalsø er den gennemsnitlige husstandsstørrelse 2,28, mens den er 2,47 i Lejre.

### Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2011 og 2021 beregnet.

Det samlede dagligvareforbrug var ca. 700 mio. kr. i hele Lejre kommune.

Det forventes at det samlede dagligvareforbrug i kommunen som helhed vil være stort set uændret i perioden 2011 til 2021. Der er dog forskel på udviklingen i dagligvareforbruget i de enkelte skoledistrikter afhængigt af befolkningsudviklingen i de enkelte distrikter.

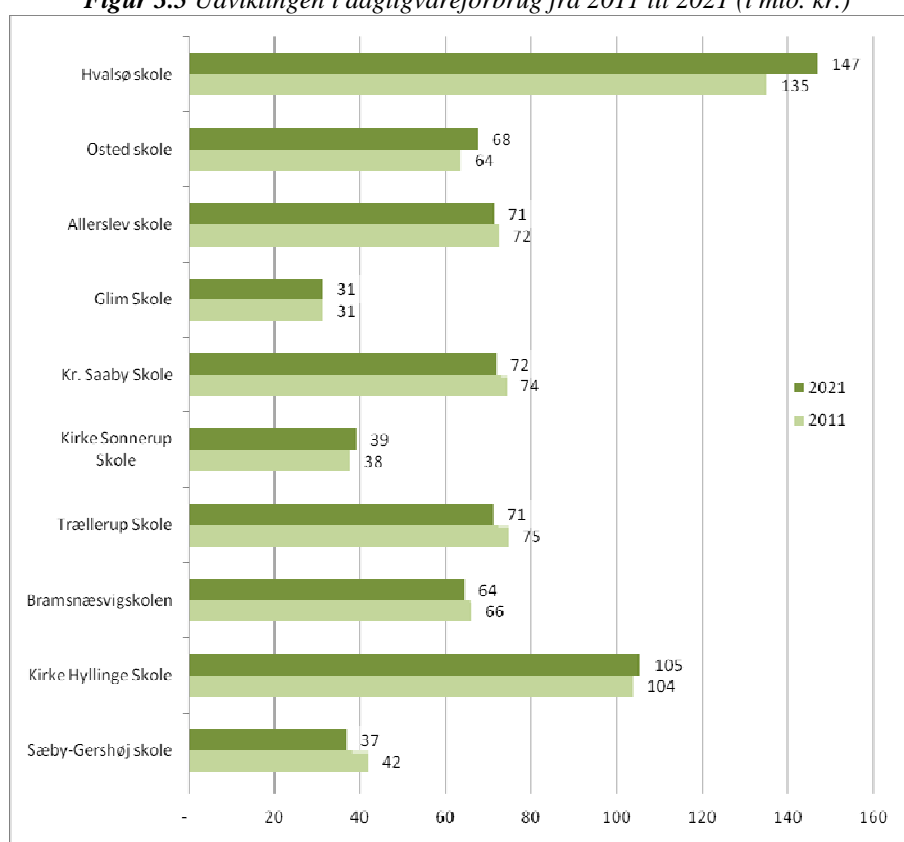
I Hvalsø var dagligvareforbruget ca. 135 mio. kr. i 2011, hvilket forventes at stige ca. 9 % i perioden 2011 til 2021.

I Osted skoledistrikt forventes dagligvareforbruget at stige ca. 6 % i samme periode fra 64 mio. kr. i 2011 til 68 mio. kr. i 2021.

Omvendt forventes dagligvareforbruget at være nogenlunde konstant i Allerslev og Glim skoledistrikter.

I Sæby-Gershøj forventes dagligvareforbruget at falde ca. 12 % i perioden 2011 til 2021 på grund af et forventet højt fald i befolkningstallet.

**Figur 3.5** Udviklingen i dagligvareforbrug fra 2011 til 2021 (i mio. kr.)

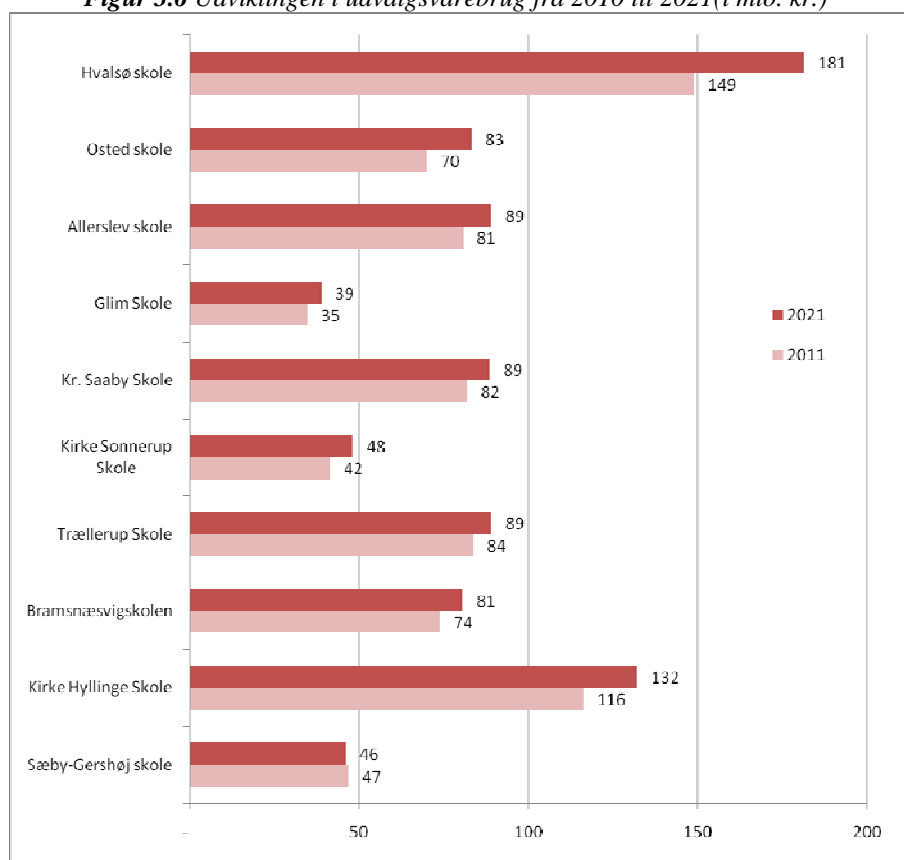


Forbruget af udvalgsvarer, som består af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, var i alt ca. 779 mio. kr. i hele Lejre kommune i 2011. Det forventes, at udvalgsvarerforbruget stiger ca. 13 % i perioden 2011 til 2021. Således forventes udvalgsvarerforbruget at være ca. 877 mio. kr. i Lejre kommune i 2021.

I Hvalsø var udvalgsvarerforbruget ca. 149 mio. kr. i 2011, hvilket forventes at stige ca. 22 % til 181 mio. kr. i 2021. Udvalgsvarerforbruget i Osted skole-distrikt forventes at stige ca. 19 % i samme periode.

I Allerslev skoledistrikt var udvalgsvarerforbruget ca. 81 mio. kr. i 2011, hvilket forventes at stige ca. 10 % i perioden frem til 2021.

**Figur 3.6** Udviklingen i udvalgsvarerbrug fra 2010 til 2021 (i mio. kr.)



Hertil kommer forbruget i de ca. 1.275 sommerhuse, der ikke anvendes til helårsbeboelse. Dette forbrug vurderes at udgøre 15 – 20 mio. kr. incl. moms i 2011 inden for dagligvarer samt et tilsvarende beløb inden for udvalgsvarer.



# Handelsbalance og oplande

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Lejre kommune i forhold til forbruget i Lejre kommune fås et udtryk for handelsbalancen i 2011.

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

Handelsbalancen for dagligvarer i Lejre kommune er 86 %, mens den for udvalgsvarer er 13 %.

### Dagligvarer

For dagligvareernes vedkommende viser omsætningen i forhold til forbruget, at butikkerne i Lejre kommune i væsentligt omfang kan ”holde dagligvarehandelen hjemme”. Butikkerne omsætter for 14 % mindre end forbruget i kommunen.

At der er et ”underskud”, vurderer ICP primært skyldes de store udbud i Roskilde og Holbæk, men delvis også udbuddene i Skibby, Frederikssund og Ringsted.

Omvendt vurderes det, at især SuperBrugsen i Hvalsø har et relativt stort opland i Holbæk kommune.

Butikkerne i Lejre kommune vurderes i øvrigt ikke at have et nævneværdigt opland uden for kommunen.

Det skal tilføjes, at en del af omsætningen af dagligvarer i Lejre kommune kan henføres til turismen. I Lejre kommune er der ca. 1.275 sommerhuse, hvilket især giver en vis dagligvareomsætning.

### Udvalgsvarer

Handelsbalancen inden for udvalgsvarer er 13 %. Dette tyder generelt på en udvalgsvareforsyning på et lavt niveau.

Renser man omsætningstallene for omsætningen til private i byggemarkeder og holder man Hvalsø-området ude af beregningerne, er der ingen af de øvrige ni områder i kommunen, hvor handelsbalancen ligger væsentligt over 10 %. I otte af de ni områder udgør handelsbalancen noget under 10 %.

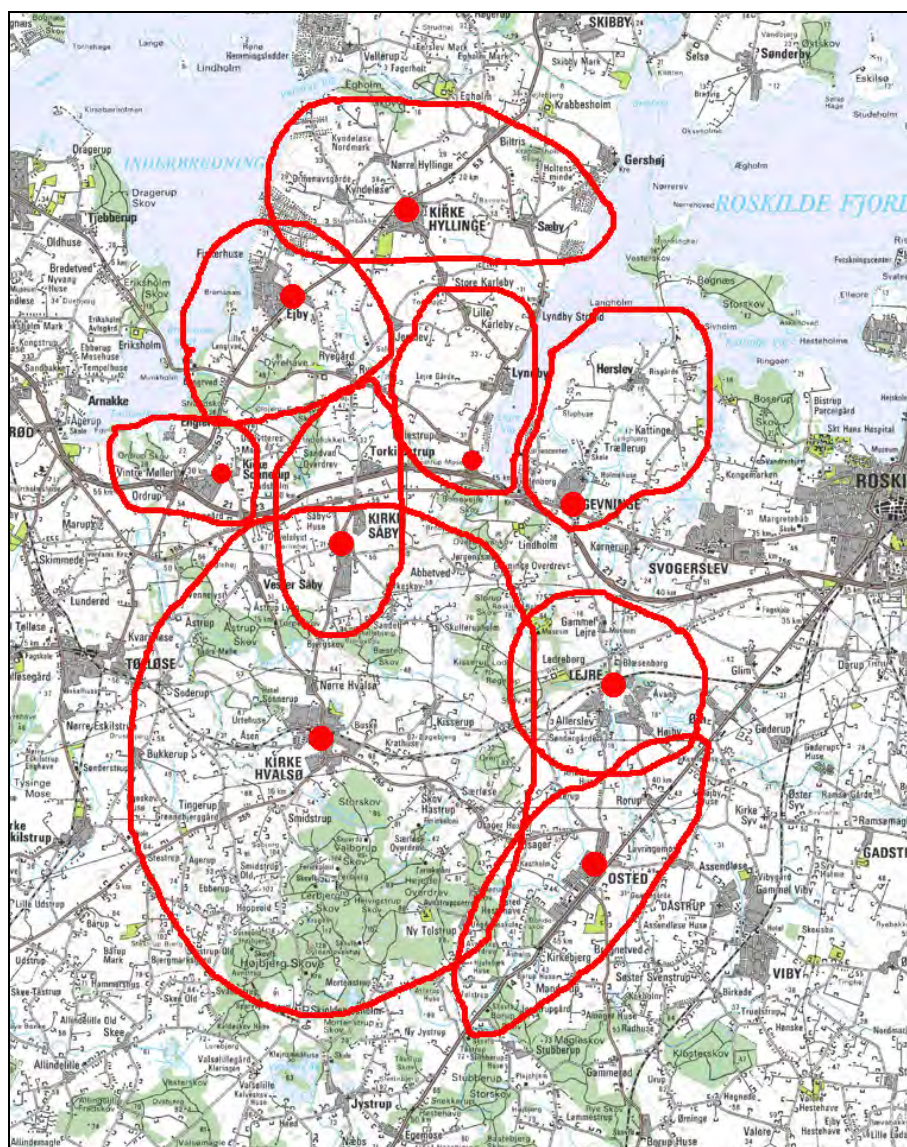
Disse tal indikerer sammen med rekognosceringen, at der i Lejre kommune, ud over Hvalsø, ikke kan tales om nogen egentlig generel udvalgsvareforsyning.

### Oplande

I nedenstående kort er vist dagligvareoplandene for de større byer og udbudspunkter.

Oplandet er defineret som et område, hvor en væsentlig del af omsætningen kan henføres til en by eller butik.



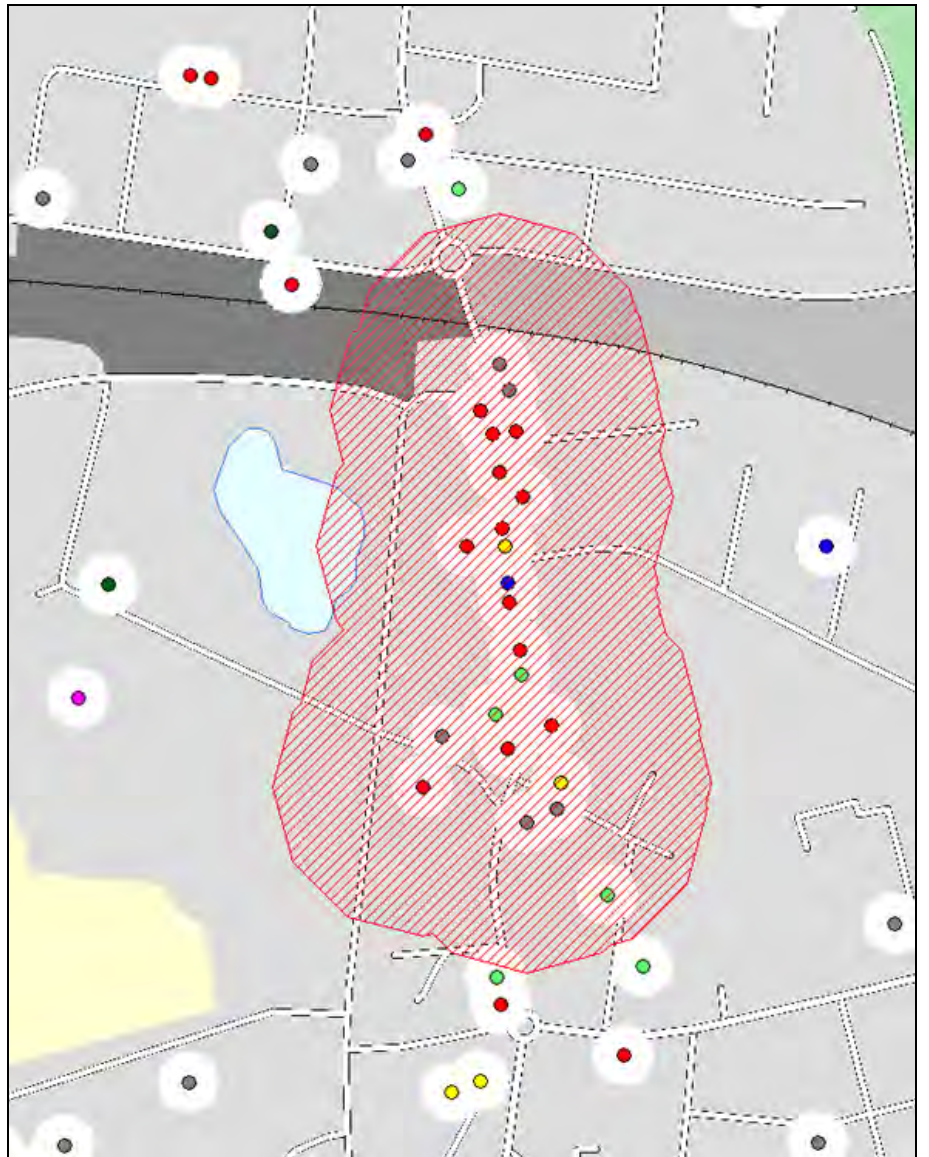


Figur 4.1 De primære dagligvareoplunde til byer og betydende enkeltbutikker i Lejre kommune.

Som det fremgår, er det vurderet, at både SPAR i Kirke Sonnerup og Super SPAR i Borrevejle, har et egentligt opland, selv om der ikke er tale om en bymidte.

For så vidt angår udvalgsvarer, er det alene Hvalsø der har et vist opland.

Oplandet fremgår ikke af ovenstående, idet det i dag vurderes ikke at være meget betydende – heller ikke i Hvalsø byområde. Det vurderes, at også i Hvalsø dækkes hovedparten af udvalgsvarerforbruget ved køb i andre udbudspunkter.



# Statistisk bymidteafgrænsning

## Baggrund og metode

Som et led i analysen af detailhandelen i Lejre kommune har ICP foretaget en afgrænsning af Hvalsø bymidte i henhold til Bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007 (BEK 1093).

I henhold til BEK 1093 er der foretaget et udtræk fra CVR. Her er indhentet branchekode og adresser på de produktionsenheder, der har adresse i postdistrikt Hvalsø. Der er 8 hovedafdelinger, som kort kan beskrives som følger:

1. Detailhandel m.v.
2. Hoteller, restauranter m.v.
3. Persontransport
4. Pengeinstitutter, forsikring m.v.
5. Forretningsservice m.v.
6. Offentlig adm. m.v.
7. Sundhedsvæsen
8. Kultur m.v.

Ved hjælp af GIS er alle virksomheder, der falder ind under ovenstående definitioner, stadsfæstet i en database, som igen er illustreret grafisk i figur 5.1. Enhederne er illustreret med 8 forskellige farver, én for hver af de respektive grupper.

Dernæst er der – omkring hver enkelt funktion – oprettet en bufferzone med en 25 m radius fra adressepunktet. Hvor der er overlap mellem disse cirkler, dannes samlede områder, hvor der er en mulig bymidte.

Følgende skal dog være opfyldt for at danne en bymidte:

1. Bymidten skal rumme mindst én produktionsenhed fra 4 hovedgrupper.
2. Bymidten skal rumme mindst 2 enheder fra hovedgruppe 1.
3. Bymidten skal rumme mindst én produktionsenhed fra hovedgruppe 6, 7 eller 8.

Til den bymidte, der findes via ovenstående metodik, tilføres en randzone med 100 meter radius.

Resultatet er nu én eller flere ”bymidter”.

Det er muligt at sammenholde den bymidte, der er fundet ved den statistiske afgrænsning med den eksisterende bymidteafgrænsning. Dermed vil man have to ”lag”.

Ifølge planlovens § 5 kan der i en by kun udlægges én bymidte i hver by. Bymidten er typisk den historiske del af den oprindelige by, hvor der foruden butikker er forskellige kundeorienterede servicefunktioner og offentlige institutioner.

I ”Vejledning om detailhandelsplanlægning” fastslås det, at de eksisterende afgrænsninger af bymidter i kommuneplanerne kan fastholdes, men ved fremtidige udvidelser eller ændringer af afgrænsningen af en bymidte, skal den statistiske metode (BEK 1093) anvendes.



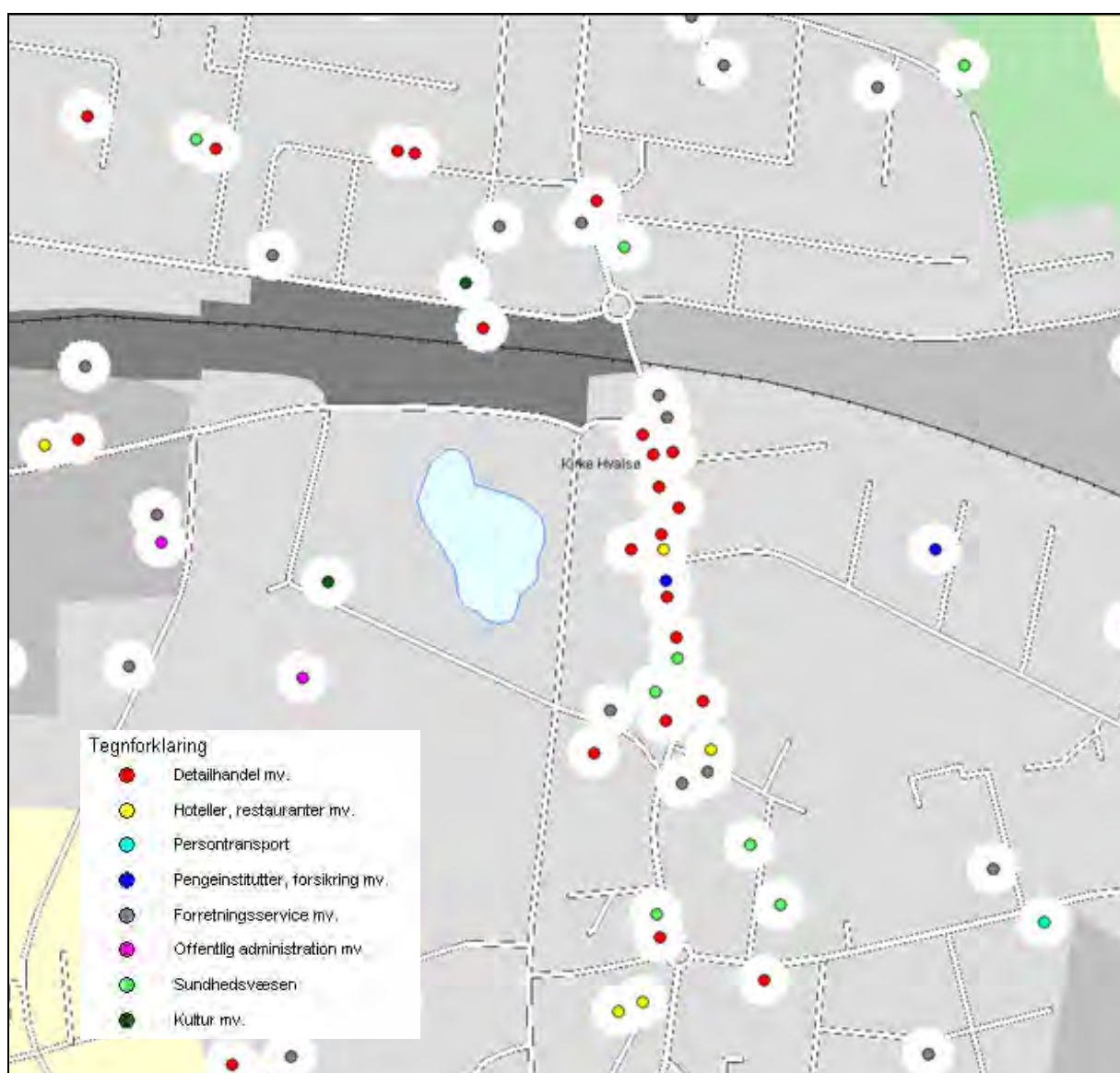
## Hvalsø

Ovenstående metode for statistisk bymidteafgrænsning er anvendt i relation til Hvalsø.

Af nedenstående figur 5.1. fremgår samtlige produktionsenheder i en del af Hvalsø byområde. Produktionsenhederne er som tidligere nævnt baseret på udtræk fra CVR.

Der kan dannes én sammenhængende bymidte i Hvalsø på Hovedgaden. Bymidten kan dannes fra Hovedgaden 1 til og med Hovedgaden 25 samt adressen Skolegade 1.

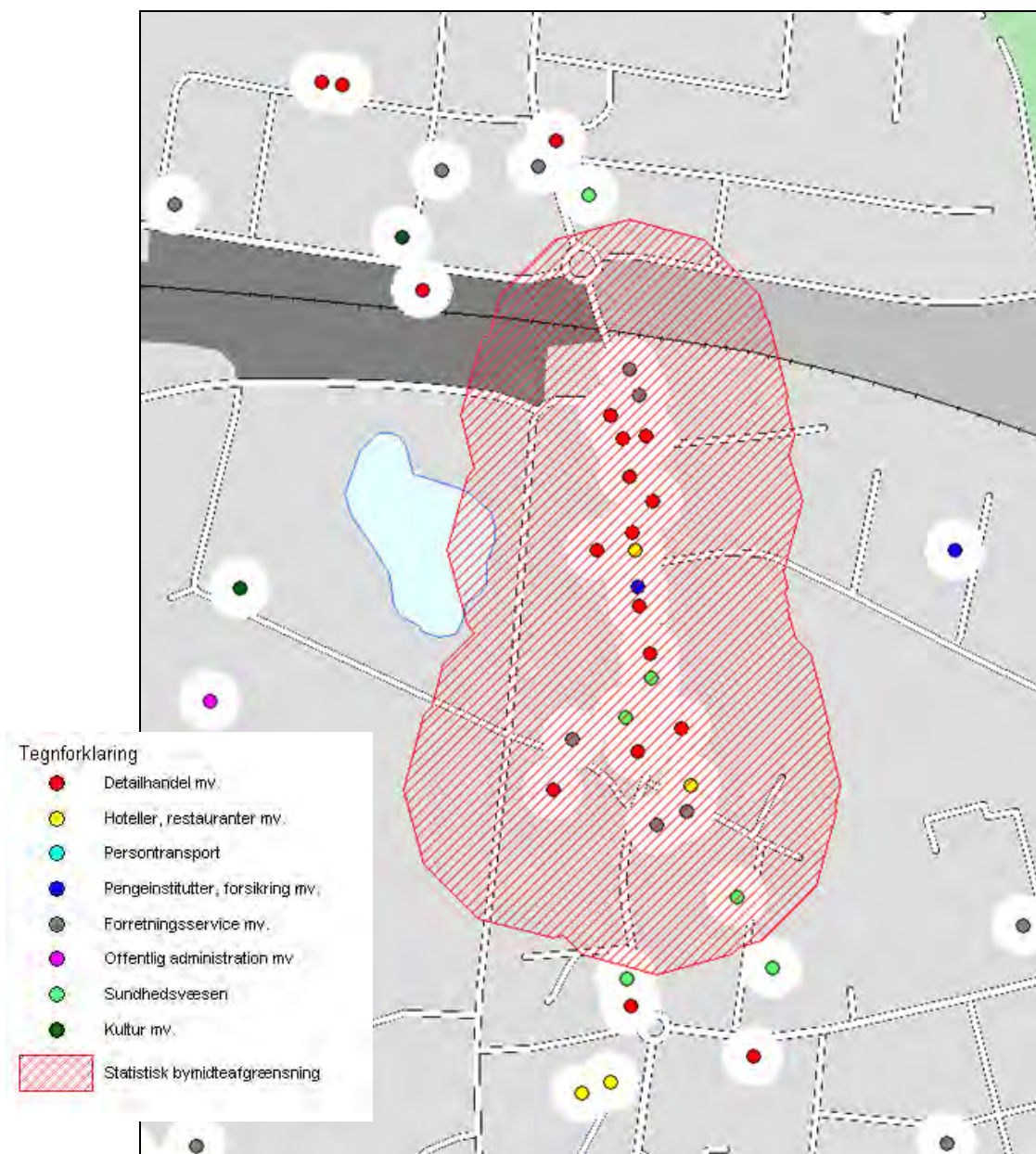
*Figur 5.1 Produktionsenheder i de 8 branche grupper i Hvalsø.*



Denne bymidte opfylder de tre krav ved dannelse af en bymidte. Den rummer mindst en produktionsenhed fra fire forskellige hovedafdelinger samt har mindst to enheder som er detailhandel. Herudover har bymidten enheder, der betegnes som sundhedsvæsen. Biblioteket og biografen ligger begge uden for den statiske bymidteafgrænsning,

Den statistiske bymidteafgrænsning vises i figur 5.2, hvor bymidten er tilført en randzone på 100 meter.

*Figur 5.2 Statistisk afgrænsning i Hvalsø*



## **Bilag 1**

### **Branchefortegnelse**

## 1. DAGLIGVARER

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

## 2. Udvalgsvarer

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøjs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale
43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glamesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseelementer



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

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

### **3. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER**

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

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