



Høje-Taastrup Kommune Detailhandelsanalyse

5. oktober 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger	3
2. Detailhandelen i Høje-Taastrup kommune	30
3. Udviklingen i detailhandelen	48
4. Befolknings- og forbrugsforhold	53
5. Handelsbalancen	58
6. Konkurrencesituationen	61
7. Metode, begreber og definitioner	65

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner



Sammenfatning,
anbefalinger og vurderinger

Dette afsnit indeholder dels en sammenfatning af detailhandelsanalysen, dels en række anbefalinger på baggrund af den gennemførte analyse, samtaler med en lang række interessenter inden for detailhandel, erhvervs- og arealudvikling, handels- og byliv samt de generelle udviklingstendenser i detailhandelen.

De mere langsigtede følger af Covid-19 kan få for detailhandelen og bylivet, er endnu usikre. Vil nethandelen både inden for dagligvarer og udvalgsvarer udvikle sig mere end forventet? Vil færre forbrugere besøge butikkerne omkring f.eks. højtiderne, hvor der traditionelt er mange mennesker i byen og i butikkerne? Hvor mange butikker og restauranter har eller vil få økonomiske vanskeligheder, der vil lukke dem inden for kort tid?

Det er umiddelbart ICPs vurdering, at vi langt hen ad vejen vil se kunderne vende tilbage til bylivsfunktionerne. Men en del butikker og restauranter vil lukke og det vil generelt blive vanskeligere at genudleje de tomme lokaler.

Analysens fokus er dels at opsamle viden til brug i Kommuneplan 2021, dels at give interessenter inden for detailhandel og andre bylivsfunktioner, ejendomsbranchen og byudvikling et værktøj til at udvikle bylivet i Høje-Taastrup Kommune.

Der bliver bl.a. fokuseret på afgrænsning af bymidterne, hvilke funktioner butikkerne kan tilføres og om der er forhold i kommuneplanen, der skal justeres i forhold til den forventede udvikling frem til 2032.

Detailhandelsstrukturen i Høje Taastrup med tre bymidter og et aflastningsområde er fastlagt i statslig lovgivning og kan ikke umiddelbart ændres f.eks. med en ny kommuneplan. Strukturen kan betyde en spredning af butiksudbuddet, der alt andet lige gør den samlede detailhandel mere sårbar.

I den forbindelse skal det nævnes, at rammerne for detailhandelsplanlægning i Hovedstadsregionen overordnet er reguleret i ”Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet”.

I farvede bokse fremgår der ekstrakter fra den pågældende side – de grønne indeholder hovedpointer fra sammenfatningen, de blå er anbefalinger og de røde er vurderinger.

Sammenfatning

Analyserne

Der er i februar 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Høje-Taastrup kommune, herunder er de enkelte butikkers bruttoareal opgjort og der er indsamlet informationer om omsætningen i 2019.

Herudover er der noteret branchetype og kædestatus samt foretaget vurderinger af butikkernes attraktion.

Endvidere er samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i bymidterne registreret og deres attraktion er blevet vurderet. Der er tale om f.eks. restauranter, caféer, frisører og ejendomsmæglere.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr, øvrige udvalgsvarer og særlig pladskrævende varegrupper på baggrund af deres hovedaktivitet.

HOVEDPUNKTER:

*189 butikker
170.000 m² detailhandels-
areal
Samlet detailhandelsomsæt-
ning 2019 på 3,3 mia. kr.
incl. moms i hele kommunen*

*Relativt få butikker i største
bymidte (Høje Taastrup) i
forhold til andre kommuner
på Vestegnen*

Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialister, apoteker mv. En nærmere beskrivelse findes i kap 7. Metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Som en del af analysen er der afholdt møder med en række interessenter og aktører inden for detailhandel, ejendomsudvikling, erhvervsfremme og organisering af bylivet.

Der er tale om repræsentanter for:

Høje Taastrup Erhvervsforum
Centerforeningen City 2
Taastrup Bymidte
Høje Taastrup C
Danske Shoppingcentre P/S og DEAS
Nærheden
IKEA
RealCapital
COBE
KFI
NREP
DSB Ejendomme
Dagrofa
COOP
Salling Group
Aldi
Rema 1000

Høje Taastrup Erhvervsudvikling

De forskellige parterers udsagn og holdninger, ønsker og forslag af rapporteres ikke, men har inspireret processen og indgår i ICP's vurderinger og anbefalinger i det omfang, som ICP har vurderet var relevant.

Status på og udvikling i detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune

I Høje-Taastrup Kommune lå der i februar 2020 189 butikker med et samlet bruttoareal på ca. 170.000 m². Heraf forhandler 17 butikker særlig pladskrævende varer. Disse 17 butikker har alene et samlet bruttoareal på 52.000 m².

Den samlede detailhandelsomsætning var i 2019 ca. 3,3 mia. kr. inkl. moms.

Høje Taastrup Bymidte med City 2 og CDO og området omkring Høje Taastrup Station har i alt 16 dagligvarebutikker og 57 udvalgsvarebutikker. Hertil kommer knap 35 andre bymidteorienterede funktioner som spisesteder, behandlere, finansielle aktører, kulturelle tilbud etc. Bymidten er kommunens største bymidte og kommunens egentlige indkøbsmæssige centrum.

Høje Taastrup Bymidtes 16 dagligvarebutikker havde i 2019 en omsætning i 2019 på ca. 370 mio. kr. inkl. moms, hvilket svarer til omkring 30 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.

HOVEDPØINTE:

*Dagligvareudbuddet i Hede-
husene bliver styrket*

*Ikea er én af Hovedstadsom-
rådets betydeligste butikker*

*City 2s oplandseffekt har
været faldende over en år-
række*

*Stadig høj handelsbalance
inden for udvalgsvarer, men
handelsbalancen for ud-
valgsvarer er faldet mere
end e-handelen er steget*

*Detailhandelen i Høje-
Taastrup Kommune har
mistet betydning siden 2005
– på trods af etablering af
CDO*

*Antalsmæssigt udgør butik-
kerne en relativt lille del af
det samlede antal funktioner
i Taastrup bymidte*

VURDERING:

*Kampen om kunderne føres i
højere grad inden for be-
spisning og underholdning*

*Det er især aflastningsområ-
det, der påvirker handelsba-
lancen inden for udvalgsva-
rer i positiv retning*

*City 2/CDO har dog stadig et
betydeligt opland uden for
kommunen*

Godt halvdelen af kommunens udvalgsvarebutikker ligger i Høje Taastrup Bymidte. Udvalgsvareomsætningen i Høje Taastrup Bymidte var ca. 450 mio. kr. i 2019, svarende til knap 25 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen.

I City 2 og CDO ligger der 66 butikker, hvoraf de 57 er udvalgsvarebutikker. Desuden er der Silvan, der er en særlig pladskrævende butik.

I øvrigt ligger der 18 andre kundeorienterede funktioner – primært forskellige former for bespisning.



I området ved Høje Taastrup Station ligger der knap 25 butikker og andre bymidteorienterede funktioner. I denne del af bymidten er stationen en væsentlig trafikskabende funktion.

Der ligger otte dagligvarebutikker med Rema 1000, 7-eleven på Høje Taastrup Station og Høje Taastrup Slagter som de væsentligste. Desuden ligger der 17 andre bymidteorienterede funktioner – især spisesteder og take away samt behandlere.

25 % af dagligvarebutikkerne og godt 50 % af udvalgsvarebutikkerne ligger således i kommunens betydeligste bymidte Høje Taastrup Bymidte.

Frem mod 2030 ventes det, at der vil bo yderligere ca. 4.700 personer i Høje Taastrup C.

I **Taastrup Bymidte** ligger der 24 dagligvarebutikker og 31 udvalgsvarebutikker. I 2019 var der en samlet omsætning på ca. 525 mio. kr. incl. moms. Ca. 70 % af omsætningen i bymidten var dagligvareomsætning.

Taastrup Station har stor betydning i den nordlige del af bymidten, hvor den genererer en væsentlig, daglig kundetraffic, der støtter bylivet.

Bymidten er udfordret af dels bymidtens udstrækning, dels placeringen af de betydeligste dagligvarebutikker yderst mod nord og syd.

Som egentlig støtte til den livligste og centrale del af bymidten er der alene Fakta på Østerparken og Aldi på Hovedgaden. Derfor bør man forsøge at styrke Taastrup Hovedgade på midten med en funktion, der skaber kundestrøm.

Ser man på antallet af bymidteorienterede funktioner overgår antallet af spisesteder, behandlere, ejendomsmæglere og offentlige funktioner mm. langt antallet af butikker. Samlet set er der mere end 75.

Der er mere end 25 spisesteder, mere end 10 funktioner inden for finansielle ydelser, banker, ejendomsmæglere mm., mere end 30 behandlere som frisører, negleklipper etc. og tre kulturelle institutioner som f.eks. Medborgerhuset.

Der ventes et mindre fald i befolkningstallet omkring Taastrup Hovedgade.

I **Hedehusene Bymidte** ligger der ni dagligvarebutikker og fem udvalgsvarerbutikker. I 2019 var der en omsætning på 140 mio. kr. incl. moms. Langt hovedparten af dette er dagligvareomsætning, men der ligger også enkelte, attraktive udvalgsvarerbutikker samt en række attraktive spisesteder og andre bylivsfunktioner.

SuperBrugsen åbner i 2020 sin nye butik på knap 2.000 m² i Nærheden. Dette vil betyde, at dagligvareforsyningen i Hedehusene Bymidte vil blive styrket.

Bl.a. i forbindelse med forventningen om en fuld udbygning af Nærheden frem mod 2028, ventes befolkningstallet at stige med ca. 6.500 personer i Hedehusene.

I **Aflastningsområdet** ligger der syv store udvalgsvarerbutikker bl.a. Ikea, der er én af de ti mest omsættende butikker i hele Hovedstadsregionen. Butikken trækker kunder fra et stort opland i Hovedstadsregionen og fra hele Sjælland og øerne.

Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning i samtlige butikker i Høje-Taastrup Kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2019 96 % for Høje-Taastrup Kommune, mens den for udvalgsvarer var 163 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen i kommunens butikker er tæt på forbruget hos borgerne i kommunen, da dagligvareomsætningen er 4 % lavere end dagligvareforbruget i kommunen. Inden for udvalgsvarer er handelsbalancen 163 %. Omsætningen i kommunens udvalgsvarerbutikker er over 60 % højere end det borgernes potentielle forbrug.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er præget af især de store udvalgsvarerbutikker i Aflastningsområdet. Især Ikea har stor betydning for forbrugere i et meget stort opland på Sjælland og øerne.

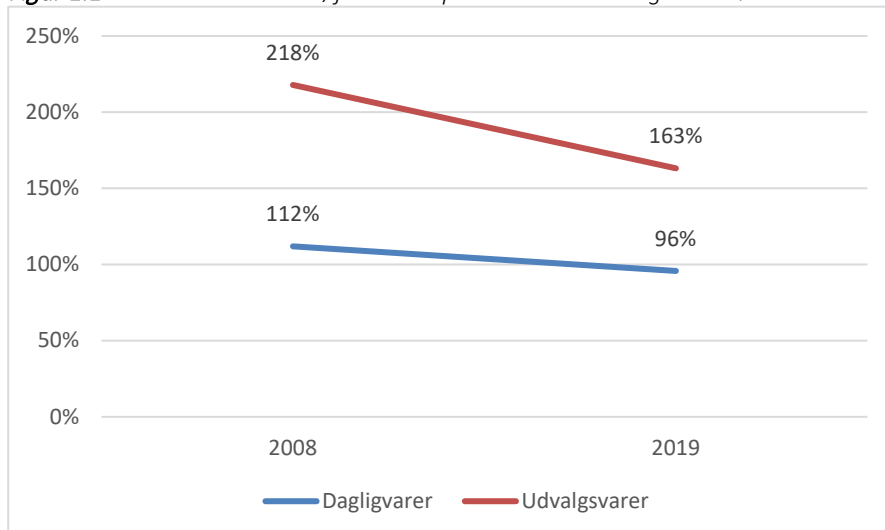
City 2 har også et væsentligt opland især i Roskilde, Albertslund og Ishøj.

Det er dog ICP's vurdering, at City 2's oplandseffekt er blevet mindre end førhen.

VURDERINGER:

På trods af stigende e-handel, vil bymidterne stadig være blandt fremtidens væsentligste mødesteder – men vi vil se færre butikker og flere behandlere

Figur 1.1 Handelsbalancen i Høje-Taastrup Kommune 2008 og 2019 i %



Her betyder den stigende e-handel en del, ligesom de løbende udvidelser af Rødovre Centrum og tiltagene på Fisketorvet og Field's har betydet, at kunderne på Vestegnen og langs Køge Bugt i højere grad end før vælger indkøbssteder længere inde i Hovedstadsregionen.

Fremtidig konkurrencesituation

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgsvarerområdet er konkurrencen som nævnt skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.



E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handels-kanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov

for at være og om der markedsmessigt er plads til dem i fremtiden.

De tre bymidter Høje Taastrup, Taastrup og Hedehusene ventes fortsat at være et betydende samlingspunkt for borgerne i kommunen.

Høje Taastrup Bymidte vil kunne opretholde et varieret udbud af udvalgsvarer, mens dette i højere grad vil blive vanskeligere for Taastrup og Hedehusene bymidter, idet især den fysiske detailhandel med udvalgsvarer forventes at blive udfordret af ændrede forbrugsmønstre forårsaget af f.eks. e-handel, klimabevidsthed samt forbrugernes ændrede tidsanvendelse, opmærksomhed og interesse.

Omvendt er der generelt tegn på, at dagligvarer fremover i høj grad stadig vil blive handlet i fysiske butikker, ligesom funktioner som bispisning og behandling er i fremgang. Disse kræver i vid udstrækning fremmøde og skal, så vidt det er muligt, placeres i bymidterne for bedst muligt at styrke disse.

Detailhandelen i Roskilde, Ishøj, Hundige, Glostrup, Rødovre og andre større udbudspunkter i den indre del af hovedstadsområdet vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune.

Konkurrencen i den fysiske detailhandel forventes i de kommende år at blive skærpet yderligere, bl.a. åbnes der op for, at der kan etableres ca. 34.000 m² detailhandel i et nyt aflastningsområde ved Køgebugt Motorvejen i Ishøj Kommune.



I Roskilde er der inden for de seneste par år etableret et storbutiksområde ved Trekroner. Biltema blev etableret i slutningen af 2019 og det ventes ikke, at området udvikles yderligere.

I den indre del af Hovedstadsregionen er Rødovre Centrum over de seneste år blevet udvidet og renoveret og er i dag det danske shoppingcenter, der samlet set har flest funktioner.

HOVEDPOINTE:

Store shoppingcentre centralt i Hovedstaden opruster inden for teknologi-, innovations- og oplevelsesdrevet underholdning – dette kan give City 2 øget konkurrence

Etableringen af bl.a. Høje Taastrup C og Nærheden vil betyde yderligere mere end 12.000 indbyggere i kommunen

VURDERINGER:

Den nuværende afgrænsningen af Høje Taastrup bymidte betyder, at udviklingen ikke kan målrettes

Ikeas forsøg med e-handel/Click 'n collect kan betyde yderligere fald i handelsbalancen

ANBEFALINGER:

For at sikre en centralt placeret dagligvareforsyning kan kommunen indgå i partnerskaber med f.eks. etablering af plejehjem oven på butikker

Bymidteafgrænsninger kan administreres smidigt ved mindre inddragelser

Muligheden for udviklingen af byliv og detailhandel bør styres mere målrettet af Høje-Taastrup Kommune

Fisketorvet CPH Mall i Københavns Sydhavn udvides i 2023 i forbindelse med etablering af Metro med ca. 15.000 m² til detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner.

Field's er i de senere år opgraderet med oplevelsesmæssige elementer som et Bounce Action Centre, en Nordisk Film biograf med 4DX-udstyr og i 2020 åbnes iFLY – en vindtunnel, som simulerer faldskærmsudspring.

Endelig ventes det, at Ikea i løbet af de næste fem år åbner et varehus ved Kalvebod Brygge i Københavns Sydhavn.

Således må det forventes, at der de næste år vil komme et yderligere pres på især City 2 og aflastningsområdet.

Fremtidig centerstruktur og arealudlæg i Høje-Taastrup Kommune

Detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune har mistet betydning siden 2005. Handelsbalancen både inden for dagligvarer og udvalgsvarer er faldet.

Dette skyldes bl.a. e-handel, der i perioden er vokset fra en ubetydelig størrelse til nu at udgøre 23 % af den samlede udvalgsvareomsætning og knap 3 % af dagligvareomsætningen. Men faldet er mere markant end f.eks. udviklingen i e-handelen betinger.

Konkurrencen fra shoppingcentre som Field's (etableret 2004) og Fisketorvet, et stadigt stærkere og mere attraktivt Rødovre Centrum og et markant udvidet Waves samt etableringen af Ro's Torv i Roskilde har medført en meget betydelig skærpelse af konkurrencesituationen for især City 2, der markant har mistet betydning og omsætning på trods af etableringen af Copenhagen Design Outlet (CDO).

Udviklingen af storbutiksområdet i Glostrup bymidte med butikker som Elgiganten, Power, Biltema, Bauhaus etc., etableringen af BIG i Herlev og etableringen af storbutikker i Trekroner bymidte i Roskilde har samtidig betydet, at aflastningsområdet i Høje Taastrup er sat under pres.

Ikeas og andre kæders forsøg med e-handel kan accelerere denne udvikling.

Ser man fremad, vil udviklingen af Høje Taastrup C bidrage med en befolkningstilvækst på knap 5.000 personer, ligesom udviklingen af Nærheden i Hedehusene vil betyde en befolkningsstigning i Hedehusene på ca. 6.500 personer frem mod 2030.

Fraregnet forventningen om mindre fald i befolkningstallet i den nordlige del af Taastrup-området, er der en forventning om en samlet befolkningsstigning i kommunen på ca. **12.200 personer** frem mod 2030.

Detailhandelsplanlægningen skal sikre, at borgerne har gode, attraktive, lokale indkøbsforhold af dagligvarer og en attraktiv forsyning med udvalgsvarer i bymidterne.

Bymidterne er foruden af at være mødesteder også med til at understøtte den kollektive trafik.

Men det er også væsentligt, at man overordnet forsøger at afbalancere kravet om stærke bymidter med f.eks. mange detailhandlers krav om god tilgængelighed og gode p-forhold. Dette kan gøres ved, at kommunen engagerer sig i udvikling af områder i eller i umiddelbar tilknytning til by-

ANBEFALINGER:

Høje Taastrup Bymidte bør indskrænkes for at sikre, at de nuværende koncentrationer styrkes

midterne og f.eks. etablerer offentlig service i form af daginstitutioner, plejehjem eller lignende i samme projekt som butikken. Dette vil ud over kundetrafikken til dagligvarebutikken også sikre anden persontrafik til bymidten.

Afgrænsningen af bymidterne må på den ene side ikke blive for omfattende, så der opstår risiko for, at centerområdet ikke har tilstrækkelig intensitet til at kunne fremstå attraktivt. Omvendt er det også nødvendigt, at afgrænsningen administreres med en vis smidighed, når der tales om inddragelse af mindre arealer i bymidtens udkant. Principielt er der metodefrihed for ændringer af bymidterne.

Afgrænsning af centerområder - anbefalinger

Det er ICP's anbefaling, at den nuværende centerstruktur med Høje Taastrup Bymidte (City 2) og aflastningsområdet ved Ikea som de væsentligste indkøbssteder for udvalgsvarer overordnet opretholdes.

Bymidterne i Taastrup og Hedehusene skal være de naturlige samlingspunkter for befolkningen i deres umiddelbare nærhed og bl.a. være med til at støtte den kollektive trafik. Bymidterne skal kunne tilbyde attraktive supermarkeder og discountbutikker samt i mindre omfang udvalgsvarebutikker.

Høje Taastrup Bymidte

Den nuværende udstrækning af Høje Taastrup Bymidte er ligesom de øvrige bymidter begrundet i historiske grunde. Men for en væsentlig dels vedkommende er arealerne i betydelige del af bymidten ikke anvendt til bymidteorienterede formål.



Det er ICP's vurdering, at man med den nuværende afgrænsning risikerer, at butiksudbuddet spredes for meget og at man på den måde ikke oplever den intensitet, der er så væsentlig for bylivet.

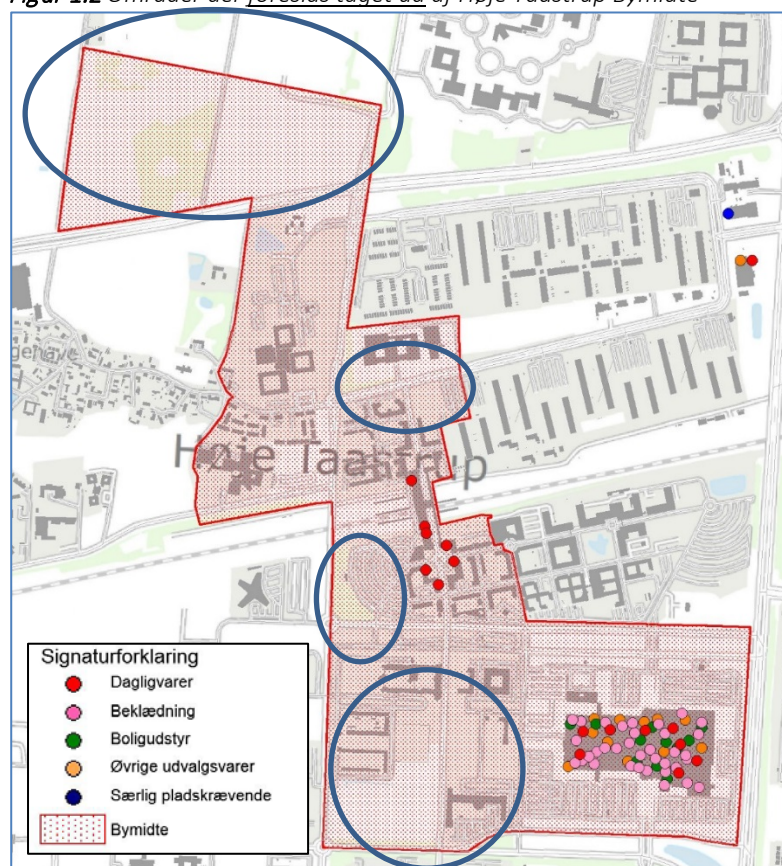
ICP foreslår derfor, at man overvejer, om bymidten kan indskrænkes med

ANBEFALINGER:

Ønskes der en dagligvarebutik på Rådhusgrunden er det væsentligt, at der alene bliver tale om en butik på maksimalt 1.200 m² og at den betjener de to store boligområder nord og syd for Gadehavgårdsvej mest hensigtsmæssigt.

de områder, der er vist i nedenstående figur.

Figur 1.2 Områder der foreslås taget ud af Høje Taastrup Bymidte



Afgrænses bymidten snævrere, sikrer man på den ene side, at der kan opnås en vis koncentration i udbuddet og på den anden side, at detailhandelen har mulighed for at udvikle sig.

Med flytningen og udvidelsen af Rema 1000 på Høje Taastrup Boulevard i 2015 er der sikret en attraktiv, lokal forsyning for forbrugerne i nærområdet, herunder også for nye forbrugere i den vestlige del af Høje Taastrup C samt for eventuelle nye beboere i "Den Gule By", såfremt der her sker en omdannelse af erhvervsarealer til boliger.

Det er ICP's vurdering, at der maksimalt bør etableres én større dagligvarebutik i Høje Taastrup C mellem stationsområdet og det nye Rådhus umiddelbart vest for City 2. Etableres der to er det væsentligt, at den sidste placeres, så den bedst muligt understøtter udviklingen af City 2.

Dette vil give bedre mulighed for, at området omkring Høje Taastrup Station vil kunne opretholdes som et attraktivt indkøbs- og opholdssted og at City 2 med kombinationen af bl.a. dagligvare- og udvalgsvarebutikker og en række underholdningsfunktioner vil kunne opretholde en god, lokal kundestrøm fra bl.a. de nye boliger.

Generelt bør der ikke etableres dagligvarebutikker, uden at butikken har et reelt, lokalt opland. Ønsker Høje-Taastrup Kommune at etablere en dagligvarebutik på Rådhusgrunden, skal denne dels maksimalt have et bruttoareal på 1.200 m², dels placeres så den f.eks. ligger tæt på Rundkørslen ved Gadehavgårdsvej eller ved Halland Boulevard f.eks. ved Gadehavestien, så de store boligområder betjenes bedst muligt.

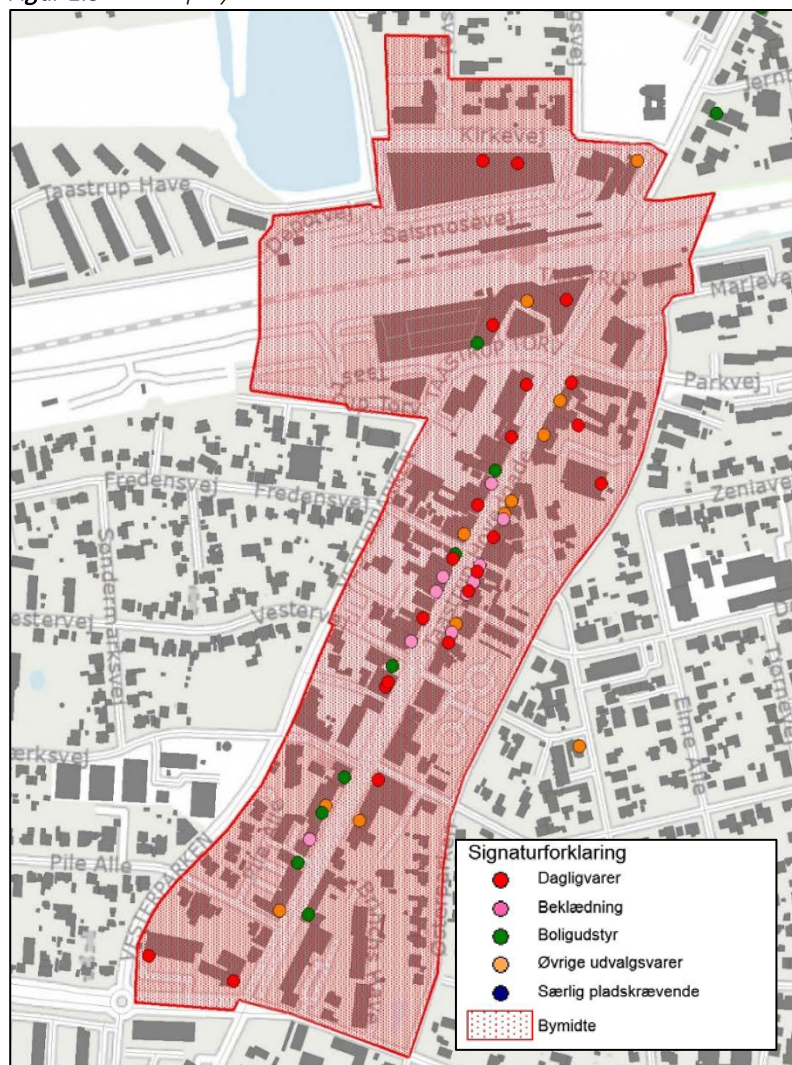
Anvendes dele af Det Regionale Fritidsområde til 15.500 m² udvalgsvarerbutikker, vil dette betyde en direkte konkurrence med City 2 og Copenhagen Designer Outlet, hvilket kan betyde mindsket kundestrøm og omsætning i City 2. Dette kan være kritisk for centret og for den generelle attraktion i City 2.

Storbutikker (udvalgsvarer) bør generelt placeres i området ved Ikea. Dette vil dog kræve en ændring af "Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet". Skulle der åbne sig en mulighed for at udvide aflastningsområdet her med f.eks. "Vindmøllegrunden", bør dette forfølges. I denne placering vil nye butikker kunne opnå synergieffekt med Ikea og de andre seks storbutikker og styrke Høje Taastrups detailhandelsmæssige position.

Taastrup Bymidte

ICP anbefaler, at man som udgangspunkt opretholder den nuværende afgrænsning af bymidten, der er vist nedenstående.

Figur 1.3 Taastrup Bymidte



Etablering af moderne dagligvarebutikker på indtil 1.200 m² i bymidter vanskeliggøres ofte af lidt vanskelige tilkørselsforhold og en generel man-

ANBEFALINGER:

Mindre udvidelse af Taastrup bymidte kan overvejes.

Hedehusene Bymidte afgrænses nord for banen, med undtagelse af areal syd for banen ved undergangen ved stationen

Der etableres et bydelscenter centralt i Nærheden

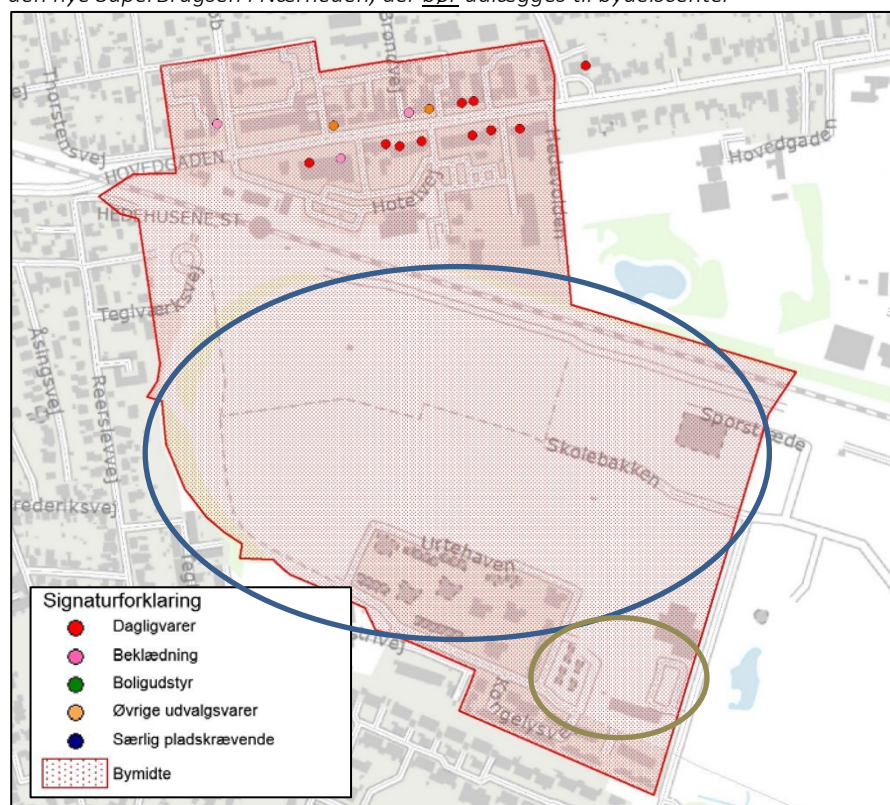
gel på større arealer til butikken, varehåndtering og parkering. Generelt kræver en moderne dagligvarebutik på 1.200 m² et grundareal på 3.000 – 4.000 m² samt attraktive tilkørselsforhold. Høje-Taastrup Kommune kan overveje, mindre udvidelser af bymidten for at skabe mulighed for større butikker.

For at sikre en mere attraktiv dagligvareforsyning i f.eks. Taastrup Bymidte kan Høje-Taastrup Kommune indgå aktivt i f.eks. udvikling af projekter, hvor et større areal frigøres centralt i bymidten og der etableres en dagligvarebutik i stueplan og kommunale institutioner i etagerne over - eventuelt i kombination med boliger.

Hedehusene bymidte

I dag er den oprindelige bymidte og hele den vestlige del af Nærheden udlagt som bymidte.

Figur 1.4 Område der bør tages ud af Hedehusene Bymidte og område omkring den nye SuperBrugsen i Nærheden, der bør udlægges til bydelscenter



Det er ICP's anbefaling, at den oprindelige bymidte afgrænses nord for jernbanen, med undtagelse af et mindre areal syd for banen ved undergangen ved stationen.

Dette vil sikre, at bymidtefunktionerne placeres, så de bedst muligt støtter hinanden i den oprindelige bymidte.

Samtidig etableres der et mindre bydelscenter i området omkring den nye SuperBrugsen i Nærheden. I bydelscentret skal der alene udlægges detailhandelsarealer til den nye SuperBrugsen. Desuden kan der i mindre omfang udlægges arealer til andre kundeorienterede servicefunktioner.

ANBEFALINGER:

*Afgrænsning ændres ikke for lokalcenter Blåkilde
Lokalcenter Blåkilde opgraderes til bydelscenter*

Aflastningsområdet bør, hvis det bliver muligt udvides med "Vindmøllegrunden"

Lokalcenter Blåkilde

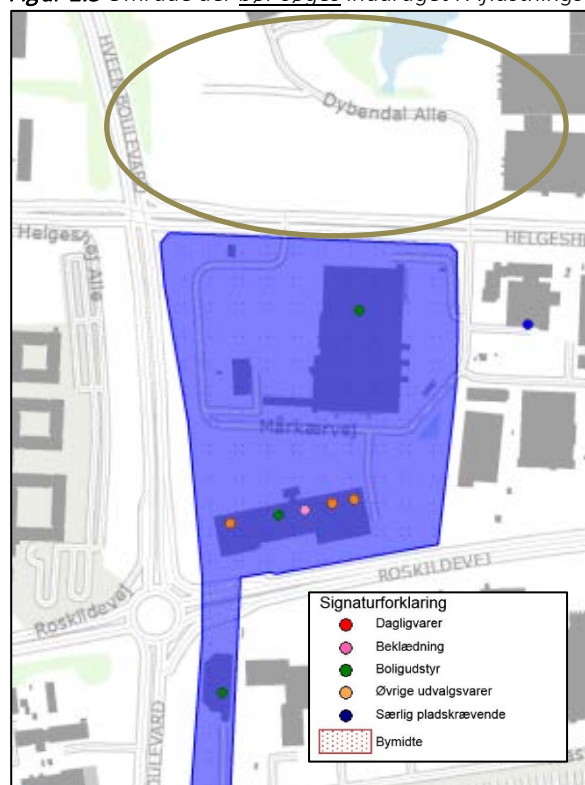
Lokalcentret i Taastrup (Blåkildecetret) skal som i dag kunne tilbyde en stor specialiseret dagligvarebutik. Som supplement kan der etableres servicefunktioner som bespisning etc.

I forbindelse med et ønske om at opgradere/flytte dagligvarebutikken, foreslås det, at Blåkilde konverteres til bydelscenter. I den forbindelse bør der ikke etableres andre butikker.

Aflastningsområdet – Ikea

Områdets udstrækning er reguleret af "Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet", der blev endeligt vedtaget i 2018. Dette fastlægger aflastningsområdets udstrækning og det samlede bruttoareal samt den maksimale butiksstørrelse. Det er ikke muligt at etablere dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

Figur 1.5 Område der bør søges inddraget i Aflastningsområdet



Det er dog ICP's vurdering, at aflastningsområdet omkring Ikea bør udvides med Vindmøllegrunden umiddelbart nord for det nuværende aflastningsområde, hvis der på et tidspunkt bliver mulighed for dette via statslig lovgivning.

Dette vil betyde, at området i højere grad vil kunne konkurrere med storbutiksområderne i f.eks. Roskilde, Glostrup og Herlev.

Det er overordnet ICP's vurdering, at en udvidelse af aflastningsområdet kun i mindre grad vil have konsekvenser for by-, butikslevet og omsætningen i de øvrige butikker i Høje-Taastrup Kommune.

ANBEFALINGER:

Også butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer skal placeres samlet, så de på den måde styrker hinanden

Der kan udlægges et lokalcenter i Sengeløse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper

I dag er de fleste af de butikker, der forhandler pladskrævende varer i Høje-Taastrup Kommune bilforhandlere. De ligger primært i et bånd langs Roskildevej i Taastrup/Høje Taastrup mellem Gadehavegårdsvej og Mårkærvej/Husby Allé.

Det er ICP's vurdering, at evt. nye arealer til særlig pladskrævende varer bør placeres i umiddelbar sammenhæng med dette område, så de eksisterende og de evt. nye enheder opnår størst mulig "synlighed" i markedet.

Lokalcentrene

Formålet med et lokalcenter er at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer i et mindre lokalt område, samtidig med at lokalcentret ikke må konkurrere væsentligt med detailhandelen i bymidten. Det er vigtigt, at balancen mellem udvalget i f.eks. Taastrup Bymidte og Blåkilde bydelcenter samt lokalcentrene ikke tipper, idet kundestrømmen fra især store dagligvarebutikker har betydning for de øvrige butikker i bymidten.

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

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

Det er vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker og dermed tilgodeser bymidtens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Lokalcentrene Gadehavegård og Fløng skal fungere som indkøbssteder for dagligvarer i lokalområderne.

Det er ICP's anbefaling, at der gives mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik i Sengeløse, med et samlet areal på 1.200 m². Butikken kan placeres enten i byen eller umiddelbart uden for byen.

Arealudlæg til detailhandel

Bymidter har ifølge den reviderede planlov mulighed for dagligvarebutikker på op til 5.000 m², mens kommunalbestyrelsen fastsætter den øvre grænse for størrelsen på udvalgsvarerbutikker.

Det er ICP's vurdering, at den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i Høje Taastrup og Taastrup bymidter bør sættes op til planlovens maksimale butiksstørrelse på 5.000 m². Dog bør den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i Hedehusene Bymidte være og 2.500 m² for at tilpasses byens størrelse.

Derudover foreslås 3.000 m² som den maksimale butiksstørrelse for en dagligvarebutik Blåkilde. Dette giver mulighed for, at det eksisterende supermarked kan ombygges eller flyttes i forbindelse med den generelle

VURDERINGER:

Den gennemsnitlige arealbelastning ligger på et normalt niveau for udvalgsvarer og på et niveau lidt lavere end normalt for dagligvarer

ANBEFALINGER:

Arealudlæggene skal generelt primært ses som muligheder for omdannelser/udvidelser og mindre nyetableringer

Der er begrænset behov for yderligere arealudlæg til butikker med særlig pladskrævende varer

opgradering af Blåkilde-området. I forbindelse med ovenstående vil det være korrekt, at Blåkilde udlægges som bydelscenter.

I et foreslået nyt bydelscenter i Hedehusene anbefales det, at den maksimale butiksstørrelse til dagligvarer sættes til 2.500 m².

I lokalcentre og for enkeltstående dagligvarebutikker bør man ikke gå under planlovens maksimumstørrelse på 1.200 m². Flere af de nuværende dagligvarebutikker i lokalcentrene er i dag relativt små og bør have mulighed for at kunne udvide og blive mere tidssvarende.

Inden for udvalgsvarer det ICP's anbefaling, at den maksimale butiksstørrelse til udvalgsvarer sættes til 40.000 m² i Høje Taastrup Bymidte, 2.000 m² i Taastrup Bymidte og 1.000 m² i Hedehusene Bymidte.

Forså vidt angår Høje Taastrup Bymidte, skal butikker større end 1.000 m² placeres i eller i umiddelbar nærhed af City 2.

Dette giver en afgørende fleksibilitet i forhold til udviklingen af kommunens største bymidte og det er væsentligt, at Høje Taastrup har muligheden for at kunne tiltrække f.eks. et stormagasin.

I Aflastningsområdet skal den maksimale grænse forblive 40.000 m².

De maksimale rammer for størrelsen af udvalgsvarebutikker i bydelscentre og lokalcentre bør sættes til 200 m², så betydende udvalgsvarebutikker placeres i bymidterne.

Inden for særlig pladskrævende varegrupper er det ICP's vurdering, at man maksimalt kan etablere enheder på 15.000 m².

Det fremtidige arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde borgernes behov for at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

Det vurderes, at der er en række faktorer, som vil påvirke det fremtidige arealbehov:

- *Arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer forventes at falde i fremtiden.*
- *I Høje-Taastrup Kommune forventes befolkningstallet i perioden 2019 til 2030 at stige med 9 %.*
- *Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2030 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2030. Dagligvareforbruget forventes således at stige 9 %, mens udvalgsvareforbruget stiger 24 % frem til 2030 i kommunen.*
- *E-handelen forventes at udgøre 6 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvareforbruget i 2030.*
- *Derudover forventes der en øget konkurrence fra de større udbudspunkter i Hovedstadsregionen.*

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for

udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.

Den gennemsnitlige arealbelastning, dvs. hvor stor omsætningen er pr. m² bruttoareal, ligger på et normalt niveau for udvalgsvarer og på et niveau, der er lidt lavere end normalt for dagligvarer.

✓ 31.100 kr. pr. m² for dagligvarer

✓ 26.200 kr. pr. m² for udvalgsvarer

ICP vurderer på trods af dette, at dagligvareforsyningen kan forbedres flere steder. Forbedringen kan bestå i nyetableringer og udvidelse/renovering af butikker, der er små og uhensigtsmæssigt indrettede.

Tabel 1.2 viser restrummeligheden i centerstrukturen i Høje-Taastrup Kommune. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktiske bruttoareal i 2019.

Tabel 1.1 Centerstruktur – nuværende og forslag til fremtidige rammer (dagligvarer og udvalgsvarer)

	Nuværende bruttoareal til dagligvarer og udvalgsvarer	Nuværende maksimale ramme for udbygning (Kommuneplan 2014)	Samlede ramme til detailhandel (Kommuneplan 2014)	ICP forslag til fremtidige maksimale ramme for udbygning	ICP forslag til samlet ramme til detailhandel	Max. str. dagligvarebutik	Max. str. udvalgsvarebutik
Høje Taastrup Bymidte	27.700	52.000	79.700	40.000	67.700	5.000*	40.000
Taastrup Bymidte	19.000	6.950	25.950	12.000	31.000	5.000*	2.000
Hedehusene Bymidte	4.700	10.000	14.700	8.000	12.700	2.500*	1.000
Aflastningsområde IKEA	49.200	0	49.200	30.000	79.200	-	40.000**
Bydelscenter Blåkilde	2.900	0	2.900	200	3.100	3.100	-
Nyt Bydelscenter Nærheden		-		2.500	2.500	2.500	-
Lokalcenter Gadehavegård	1.600	0	1.600	1.400	3.000	1.200	500
Lokalcenter Fløng	1.200		1.200	1.200	1.200	1.200	-
F.eks. lokalcenter Sengeløse***	600	150	750	1.200	1.950	1.200	100

* kan tillægges 200 m² til personalefaciliteter mm.

** er i dag ikke muligt jf. Landsplandirektiv, men der bør arbejdes for en ændring

*** mulighed for at etablere lokalcenter eller enkeltstående dagligvarebutik på indtil 1.200 m² i eller ved Sengeløse

For at sikre mest mulig fleksibilitet, er det ICP's opfattelse, at man ikke specifikt bør udlægge arealer til hhv. dagligvarer, udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer, men blot detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer) samt særlig pladskrævende detailhandel.

Tabel 1.2. Nuværende arealer – forslag til fremtidige rammer (særlig pladskrævende varer)

	Nuværende bruttoareal	Nuværende maksimale ramme for udbygning	ICP forslag til fremtidige maksimale ramme for udbygning	Max. str. pladskrævende
Særlig pladskrævende Høje Taastrup Bymidte	7.500	-	8.000	15.000
Særlig pladskrævende – ni områder omkring Roskildevej /Hveen Boulevard	26.000	19.500	15.000	5.000
Særlig pladskrævende Hedehusene	Nedlægges	-	-	-

HOVEDPUNKTER:

Færre butikker

Flere spisesteder

Parkeringsforhold og tilgængelighed er væsentlige parametre

Professionalisering, koncentration og konceptualisering

Synlighed får stigende betydning

Bymidter skal invitere til ophold

I Høje Taastrup er det væsentligt, at især City 2 får vide muligheder for at udvikle sig. Centret er presset af konkurrencen med andre shoppingcentre og med e-handel.

Høje-Taastrup Kommune bør som nævnt arbejde politisk for at få mulighed for at få indlemmet Vindmøllegrunden i afgrænsningen af aflastningsområdet. Det anbefales, at der ikke etableres dagligvarebutikker i området.

SWAT- bymidterne

Høje Taastrup Bymidte

Udviklere, planlæggere og forbrugere må indstille sig på, at der bliver færre butikker, men at bylivet i stedet styrkes med flere kundeorienterede servicefunktioner inden for især bespisning og underholdning. Detailhandelen er presset ikke kun af den øgede e-handel, men også af den øgede koncentration i færre udbudspunkter.

Samtidig sker der både i detailhandelen og indenfor servicefunktionerne en professionalisering, koncentration og konceptualisering, hvilket stiller skærpede krav til bymidterne og bylivet. Placeringen og synligheden af butikkerne har en langt større betydning, ligesom parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre. Herudover kræves i højere grad et spændende bymiljø i bymidten med invitationer til ophold, som ikke nødvendigvis er kommercielle.

Set i lyset af den nuværende og fremtidige konkurrencesituation, er det vigtigt, at Høje Taastrup Bymidte udnytter de muligheder, som etableringen af Høje Taastrup C giver.

Høje Taastrup Bymidte skal fortsat være det største indkøbssted i Høje-Taastrup Kommune, og skal understøttes i denne målsætning. Høje Taastrup Bymidte skal kunne tilbyde et varieret udbud af udvalgsvarer og dagligvarer, som i vid udstrækning vil kunne imødekomme borgernes behov også i fremtiden.

Høje Taastrup Bymidte

Antal butikker i alt	74 butikker, heraf 57 udvalgsvarebutikker (77 %)
Bruttoareal i alt	35.200 m ² , heraf 77 % udvalgsvarer (27.200 m ²)
Omsætning i alt	814 mio. kr., heraf er 54 % udvalgsvareomsætning (447 mio. kr.)

Nedenstående skema viser Høje Taastrup Bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

<p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Shoppingcentret City 2 er et attraktivt indkøbssted • Mange gode butikker • Attraktive dagligvarebutikker – også ved stationen • CDO – unikt udbud som vurderes at have et regionalt opland • Godt udbud af attraktive udvalgsvarebutikker både kæder og unikke butikker • Høj kædeandel • Spisesteder og biograf • Attraktive bylivsfunktioner/underholdning centralt i City 2 • God parkering og tilgængelighed til City 2 	<p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meget stor og diffus bymidte • Bymidten er to-delt og kan blive tre-delt • Opland begrænses af attraktive konkurrenter • Flere facader uden liv og kundevedtede funktioner • City 2s grundlæggende udformning • Få steder med trendy udeservering • Der er ikke noget hyggeligt byliv
<p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sats på et fortættet byliv i Høje Taastrup C • City 2 skal udvikles med kommercielle oplevelser (Cecilie's er på vej) • City 2 skal tiltrække store, unikke butikker • Udnytte e-handel i butikkerne og sats på Digital markedsføring • Styrke oplevelserne i de enkelte butikker • Nye butikstyper – kombination af traditionel butik og service • Styrke med andre oplevelser i det øvrige byrum både midlertidige som torvedage/pop-up events samt funktioner som coffeeshops og bespisning • Det nye byrum kan aktiveres af de liberale erhvervs kantiner/kaffe-områder og åbne møderum • Aktiviteterne i det planlagte byrum skal trækkes ind i centret og centrets kunder skal trækkes ud i det planlagte byrum • Sikre, at beboerne i de nye boliger får deres daglige gang i bl.a. City 2 • Tilføre flere kunder i nærområdet ved at omdanne (dele af) Den Gule By til boliger • Området omkring HT Station gøres mere intimt og arbejde med at skabe et bedre microklima • Indskrænke bymidten, så koncentration sikres 	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konkurrence fra store, moderne shoppingcentre i den indre del af Københavnsregionen, der også satser på moderne underholdning • Markant satsning på butikker i Høje Taastrup C. • Udvikling af den nordligste del af bymidten til outlet • Overretablering af dagligvarebutikker vil svække City 2/CDO • Tiltagende konkurrence fra storbutiksområder i f.eks. Ishøj, Roskilde og Glostrup. • Stigende e-handel • Kundernes generelt øgede mobilitet

Figur 1.3 SWOT for Høje Taastrup Bymidte

ANBEFALINGER:

Tiltræk nye butikskoncepter

*Stor bymidte –
koncentrer mest muligt*

*Arbejd aktivt med
bl.a. tematisering i Høje
Taastrup C*

HOVEDPUNKTER:

Færre butikker

Flere spisesteder

Parkeringsforhold og tilgængelighed er væsentlige parametre

*Professionalisering,
koncentration og
konceptualisering*

*Synlighed får stigende
betydning*

*Bymidten skal invitere til
ophold*

VURDERINGER:

*Høje Taastrup bymidte er
reelt minimum tre mulige
koncentrationer*

Den nuværende afgrænsningen af Høje Taastrup bymidte betyder, at udviklingen ikke kan målrettes

Et nyt Rådhus vil styrke bymidten

Høje Taastrup Bymidte er i dag reelt to separate bymidter. City 2 med Copenhagen Designer Outlet (CDO) og området omkring Høje Taastrup Station med en række butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner.

I City 2 ligger der en lang række attraktive butikker både inden for dagligvarer og udvalgsvarer. Der er en fin blanding af kædebutikker samt unikke og specialiserede butikker.

Ved valget af indkøbssted har især udvalget af damebeklædning i en bymidte betydning. Her har City 2 et godt udbud af attraktive muligheder. Der er mere end 20 dametøjsbutikker, heraf enkelte der både henvender sig til damer og herrer og syv butikker, der henvender sig til herrer. Derudover er der flere butikker med børnetøj og flere skobutikker.

Der er en række butikskoncepter, som kunne etableres i City 2 og supplere det nuværende udbud. Det kunne være koncepter så som Monki, H&M Home, Jysk, Louis Nielsen, Eventyr-sport/Friluftsland samt flere profilerede bespisningskæder inden for thai, burgers/sliders og vegetarisk mad samt koncepter som Carls jr. og HomeMate.

Cecilie's (bowling) etableres i efteråret 2020 i City 2's underetage med ca. 6.000 m² oplevelsesunivers. Dette vil betyde et væsentligt løft for City 2.

City 2s helt overordnede udfordring er, at der er tale om en speciel udformning og at der er en ikke ubetydelig tomgang i både det egentlige shoppingcenter samt i outlet-delen.

En meget væsentlig del af denne tomgang er historisk betinget, da forventningen til et meget stort opland, da centret blev etableret i 1975, aldrig blev indfriet. Tomgangen påvirker dog det generelle indtryk af centret.

I den del af bymidten, der ligger i forbindelse med Høje Taastrup Station ligger der otte butikker og 17 andre kundeorienterede servicefunktioner.

Funktionsmæssigt er der reelt tale om et lokalcenter.

De væsentligste funktioner er Rema 1000, 7-Eleven og Høje Taastrup Slagter.

På grund af bebyggelsens karakter fremtræder udbuddet meget spredt og på den måde bliver det svagere i forhold til forbrugerne.

Skal denne del af bymidten udvikles yderligere i kommerciel retning, skal der dels etableres flere boliger i den gule by og omkring stationen, dels foretages en koncentreret af udbuddet.

I Høje Taastrup C, der skal forbinde området ved City 2 med området ved Høje Taastrup Station, kan der ifølge lokalplanen etableres indtil 10.000 m² detailhandel.

Området vil være velegnet til at være en urban oase, som f.eks. kunne udnyttes til bevægelse og urbant udeliv. Konkret arbejdes der f.eks. med skating.

Detailhandelsmæssigt kan der etableres en dagligvarebutik på indtil 1.200 m² samt enkelte butikker, der f.eks. er tematiseret omkring skating. Det er især hensynet til at sikre et attraktivt City 2, der er væsentligt i denne forbindelse.

Placeringen af et nyt Rådhus centralt i bymidten vil tilføre yderligere liv.

ANBEFALINGER:

Høje-Taastrup Kommune kan aktivt deltage i beskyttelse af bymiljøet

HOVEDPUNKTER:

Dagligvarebutikker, bibliotek/kulturhus og sundhedshus er væsentlige kundemagneter

Færre butikker, flere spisesteder og behandlere

VURDERINGER:

Bymidten svækkes af afskærende jernbane og vej

Attraktivt bymiljø

Taastrup Hovedgade kan anvendes aktivt i bosætningspolitikken

Bymidten rummer også en del svage led

Taastrup Bymidte

Mindre bymidter, herunder også Taastrup Bymidte præges generelt af, at butikkerne forsvinder og at bybilledet i højere grad præges af restauranter/takeaway og frisører og andre behandlere.

For at sikre bylivet i de mindre bymidter er det væsentligt, at der stadig er funktioner, der er kundeintensive f.eks. større dagligvarebutikker og bibliotek/kulturhus samt sundhedsfunktioner, hvilket også er tilfældet i Taastrup.

Bymidten svækkes af de gennemskærende trafikårer (jernbanen og Vesterparken). Ligeledes er det ICP's opfattelse, at der bør sættes på tryk på trykuddenskabende foranstaltninger ved Taastrup Station herunder eventuelt flytning af cykelparkeringen.

Bymiljøet i Taastrup Hovedgade er attraktivt med sivegaden med skråparkering og det grønne element med træerne. Denne del af bymidten er hele Høje-Taastrup Kommunes hyggelige, autentiske bymidte, som langt hen ad vejen er unik for hele den københavnske Vestegn. Her kan foregå udendørs fællesarrangementer i rare, hyggelige omgivelser.

I bymidten ligger der en række attraktive butikker, spisesteder, frisører og andre behandlere.

Men der ligger også en række funktioner, der ikke bidrager til den fælles hyggelige og intime stemning og miljø og disse har en tendens til at trække det generelt gode indtryk ned.

Det er ICP's anbefaling, at Høje-Taastrup Kommune for at sikre det attraktive, unikke bymiljø i Taastrup Hovedgade, aktivt kan deltage i bevarelsen af dette miljø f.eks. gennem Høje-Taastrup Erhvervsudvikling. Dette kan på længere sigt gøre også den østlige del af kommunen til et mere attraktivt bosætningsområde for unge, ressourcestærke familier i Hovedstadsregionen.

Taastrup Bymidte

Antal butikker i alt	55 butikker, heraf 31 udvalgswarebutikker (56 %)
Bruttoareal i alt	19.600 m ² , heraf 34 % udvalgsvarer (6.600 m ²)
Omsætning i alt	526 mio. kr., heraf er 30 % udvalgswareomsætning (159 mio. kr.)

ANBEFALINGER:

Markedsfør Taastrup bymidte på hele Vestegnen

Få ejendomsbesidderne i tale og aktivér dem

Ansæt citymanager

Aktivér tomme lokaler

Taastrup Bymidte har mange attraktive butikker både inden for dagligvarer og udvalgsvarer. Der er en god kombination af kædebutikker samt unikke og specialiserede butikker.

De danske bymidter undergår en forvandling af handelspladser til mødesteder og underholdningsuniverser. Her kan Taastrup Bymidte have en unik mulighed for at blive det "hyggelige" mødested på Vestegnen. Dette kræver dog en koordineret indsats for at dette skal kunne lykkes i f.eks. et samarbejde mellem ejendomsbesidderne, Taastrup Bymidte, Taastrup Erhvervsudvikling og Høje-Taastrup Kommune. Der kan være tale om en fælles citymanager i Hedehusene/Taastrup. City Manageren skal deltage aktivt i markedsføring og udlejning.

Nedenstående skema viser Taastrup Bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler.

<p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyggelige, unikke miljøer i og omkring Hovedgaden • Veletableret indkøbssted • En del gode butikker og spisesteder • Gode dagligvarebutikker – også ved stationen • Parkering langs Taastrup Hovedgade • Relativt få tomme butikslejemål • Medborgerhuset og Biblioteket • Eksisterende formaliseret samarbejde i bymidten gennem foreningen "Taastrup Bymidte" (f.eks. aktiviteter, fredagsmarked etc.) 	<p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lang bymidte uden mulighed for rundgang • Bymidten er reelt tre-delt (området nord for banen – Taastrup Torv – Taastrup Hovedgade) • Hård konkurrence • En del brancher mangler • En del funktioner på relativt lavt niveau • Manglende samarbejde mellem ejendomsbesidderne
<p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gøre miljøet omkring stationen mere trygt • Søge at skabe bedre, tryggere og mere attraktive forbindelse fra Taastrup Stationscenter og Taastrup Torv til Taastrup Hovedgade • Arbejde med en mere koordineret, selektiv udlejning • Styrke samarbejdet mellem alle aktører, herunder også Høje Taastrup Erhvervsudvikling, "Taastrup Bymidte" og Høje-Taastrup Kommune • Ejendomsejerne er centrale spillere, der langt hen ad vejen sidder med nøglen til en stærkere og mere attraktiv bymidte • Samlet markedsføring af de mange spisesteder og det fine, unikke "landsbymiljø" i et større område • Arbejde med delebutikker • Hjælp til bylivet. Ansætte citymanager, hjælpe butikkerne med uddannelse og kompetenceudvikling • Aktivere tomgang systematisk 	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manglende koordinering og samarbejde omkring udlejning og markedsføring/aktiviteter • Manglende samarbejde og faldende tilslutning til "Taastrup Bymidte" • Konkurrence fra Høje Taastrup Bymidte • Stigende e-handel • Udbuddet udvandes

Figur 1.4 SWOT for Taastrup Bymidte

HOVEDPUNKTER:

Den nuværende Hedehusene bymidte er meget stor

Væsentligt at store dagligvarebutikker, kulturelle institutioner og bespisning ligger i bymidten

Synlighed får stigende betydning

ANBEFALINGER:

Indskrænk bymidten

Etablér bydelscenter i Nærheden

Tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Samtidigt kan tomme butikslokaler virke afskrækkende for kunder såvel som potentielle lejere. Derfor er det vigtigt at være på forkant, at der arbejdes aktivt med at udfylde tomme lokaler. Taastrup Bymidte er på nuværende tidspunkt ikke præget af stor tomgang. Dog bør man overveje, om lejemålene eventuelt kan bruges til Pop-up butikker eller events, indtil den rigtige lejer er fundet.

Hedehusene Bymidte

Planlægningsmæssigt dækker Hedehusene Bymidte det centrale område omkring Hovedvejen, Hotelvej og den sydlige del af Vesterkøb samt en meget væsentlig del af den vestlige del af Nærheden.

ICP foreslår, at man centrerer bymidten omkring det centrale område omkring Hovedvejen, Hotelvej og den sydlige del af Vesterkøb og udlægger et mindre bydelscenter centralt i Nærheden, hvor SuperBrugsen åbner ultimo 2020.

I dag er den funktionelle bymidte i Hedehusene centreret omkring Hedehusene Station, den sydlige del af Vesterkøb og Hovedgaden.

I marts 2020 er Nærheden koblet tættere til den oprindelige bymidte med vej-, cykel- og gangbro over jernbanen.

For at sikre bylivet i Hedehusene Bymidte er det væsentligt, at funktioner, der er kundeintensive f.eks. større dagligvarebutikker, bibliotek samt sundhedsfunktioner og fitnesscentre er placeret her.

Dette er i en vis udstrækning tilfældet i Hedehusene, men den største dagligvarebutik – SuperBrugsen, der i dag ligger på Vesterkøb uden for bymidten, flytter som nævnt til Nærheden, hvor den skal være driver for bylivet her og i den forbindelse kan det ventes, at Fakta åbner i SuperBrugsens nuværende lokaler.

De væsentligste butikker i Hedehusene Bymidte er på nuværende tidspunkt Netto, Fakta og Aldi.

Hedehusene Bymidte

Antal butikker i alt	14 butikker, heraf 5 udvalgsvarerbutikker (36 %)
Bruttoareal i alt	4.700 m ² , heraf 21 % udvalgsvarer (1.000 m ²)
Omsætning i alt	140 mio. kr. incl. moms i 2019

Nedenstående skema viser Hedehusene Bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Hedehusene Bymidte er et lokalt indkøbssted for forbrugerne i Hedehusene/Fløng og den vestlige del af Høje-Taastrup Kommune i øvrigt.

Når SuperBrugsen åbner sin nye butik i Nærheden i slutningen af 2020 samt at der formentlig åbner en Fakta, vil dette formentlig betyde, at bylivet går ind i en transformationsproces, hvor der skal findes nye roller.

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Tre større dagligvarebutikker• Bager og slagter• Mindre sundhedskoncentration omkring stationen/Hovedgaden• Få, men generelt attraktive udvalgswarebutikker• En del attraktive spisesteder• Parkering langs Hovedgaden og en del trafik, der er med til at sikre bylivet• Relativt få tomme lejemål• Biblioteket støtter bymidten	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• Lang bymidte med ringe mulighed for rundgang• En del funktioner på relativt lavt niveau• En del trafik gennem Hovedgaden
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• Mange nye, ressourcestærke beboere i Nærheden frem mod 2030 – øget opland• Styrke samarbejdet mellem alle aktører, herunder Nærheden og Høje-Taastrup Erhvervsudvikling.• Arbejde med delebutikker• Hjælp til bylivet i bymidten. Ansætte citymanager (kan deles med Taastrup bymidte), hjælpe butikkerne og de øvrige kommercielle funktioner med uddannelse og kompetenceudvikling• Aktivere tomgang systematisk	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Såfremt udbuddet i Nærheden bliver for markant• Svagt samarbejde i bymidten• Konkurrence fra Høje Taastrup bymidte og udbuddene i Roskilde• Stigende e-handel• Udbuddet udvandes

Figur 1.5 SWOT for Hedehusene Bymidte

Generelt er den andel af det potentielle forbrug som forbrugerne anvender ved køb i den vestlige del af Høje-Taastrup Kommune i dag relativt lav og de godt 3.000 forventede nye indbyggere vil give butikkerne et ekstra omsætningspotentiale.

ANBEFALINGER:

Styrk oplevelserne i butikkerne

Dyrk nye butikksformer

Fremhæv butikkernes fordele

Skab oplevelser

Generelle anbefalinger

Detailhandelsomsætningen vil også i fremtiden blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker.

Eksempel – pop up butikker

Midlertidige butikker eller pop-up butikker giver kunderne nye oplevelser i bymidten. Det kan være upcomming mærker eller specielle kampagner, som for eksempel salg af limited edition kollektioner.

For eksempel "Magnum Pleasure Store" hvor man kan designe sin egen is, Adidas pop-up store, hvor man kan designe sin egen sweater, eller Det Gamle Apotek, som har julebutikker i flere af de større byer i Danmark.

Pop-up butikker kan også bruges til at teste et marked, før en egentlig butik åbnes. Dette benytter Nespresso eksempelvis.

Samtidig bruges pop-up butikker ofte til at aktivere ledige lejemål.



Butikkerne skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlige kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne sørger for, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik samt arbejder på at øge attraktionsniveauet.

Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

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

Eksempel – Styrke oplevelserne i butikken

Oplevelser i butikkerne kan være mange ting – fra spændende butiksudstillinger, interaktive skærme, mulighed for at prøve varen som f.eks. løbesti, klatrevæg, DJ/Live musik eller teaterforestillinger.

Caféer inkluderes i højere grad i butikken både for at få kunderne til at blive længere og give en anden oplevelse. I boghandlere kan bøgerne læses, imens kaffen nydes, i tøjbutikken Arket har man vegetarisk café, i Planorama i Hillerød har Espresso House café midt i butikken og stormagasinet Salling i Aarhus og Aalborg har tilføjet en hel etage med restauranter og caféer.



Flere eksempler – Styrke oplevelserne i butikken og byrummet

Spændende butiksvinduer er en anden måde at tiltrække kundernes opmærksomhed. Her ses et eksempel fra en smykkebutik, som udstiller en lokal kunstner som et fornyende vinduesdisplay.

En form for koordinator eller en city manager kan være med til at styrke, byde ind med idéer og inspirere butikkerne og påpege, hvor der skal ydes en ekstra indsats.



At sikre nye oplevelser i byrummet og et spændende byliv er ligeledes vigtige i fremtiden. Oplevelser i byrummet – både de skiftende og de permanente aktiviteter – er af stor værdi for bylivet. De er med til at sætte fokus på bymidterne som interessante udbudspunkter og er med til at tiltrække og fastholde kunder fra oplandet.

Kunderne forventer oplevelser i bymidtens offentlige rum. Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel fodboldturnering, loppe-marked, grønttorv, skøjtebane og koncerter samt flere permanente aktiviteter som kulturoplevelser (museer, teater og biograf), bibliotek og offentlig service som borgerservice hører til i bymidten.

Det kan også være midlertidige bænke, der er dekoreret af byens børn eller skulpturer, der er opstillet midlertidigt.

Der skal også være plads til midlertidige oplevelser som for eksempel mobile legeredskaber eller aktiviteter eller chill-zoner med mulighed for ophold som hængekøjer, sofaer etc. Eller anderledes oplevelser som for eksempel i Vejle, hvor der blev etableret en strand midt i bymidten.

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

Eksempel – Funktioner flytter aktiviteter ud og skaber oplevelser i bymidten

Udendørs bibliotek som drives af hovedbiblioteket med undervisning, højt-læsning og events i parken om sommeren som for eksempel i Bryant Park, New York.

Det kunne også være bogskabe placeret på centrale placeringer i bymidterne, der giver andre bylivsoplevelser.





Detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune blive beskrevet.

ICP har primo 2020 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2019, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Høje-Taastrup Kommune i drift primo 2020. Herudover vil der periodevis være enkelte butikkslejemaal, der er under ombygning eller ændring.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer og udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

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

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

Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang med antal og bruttoareal, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

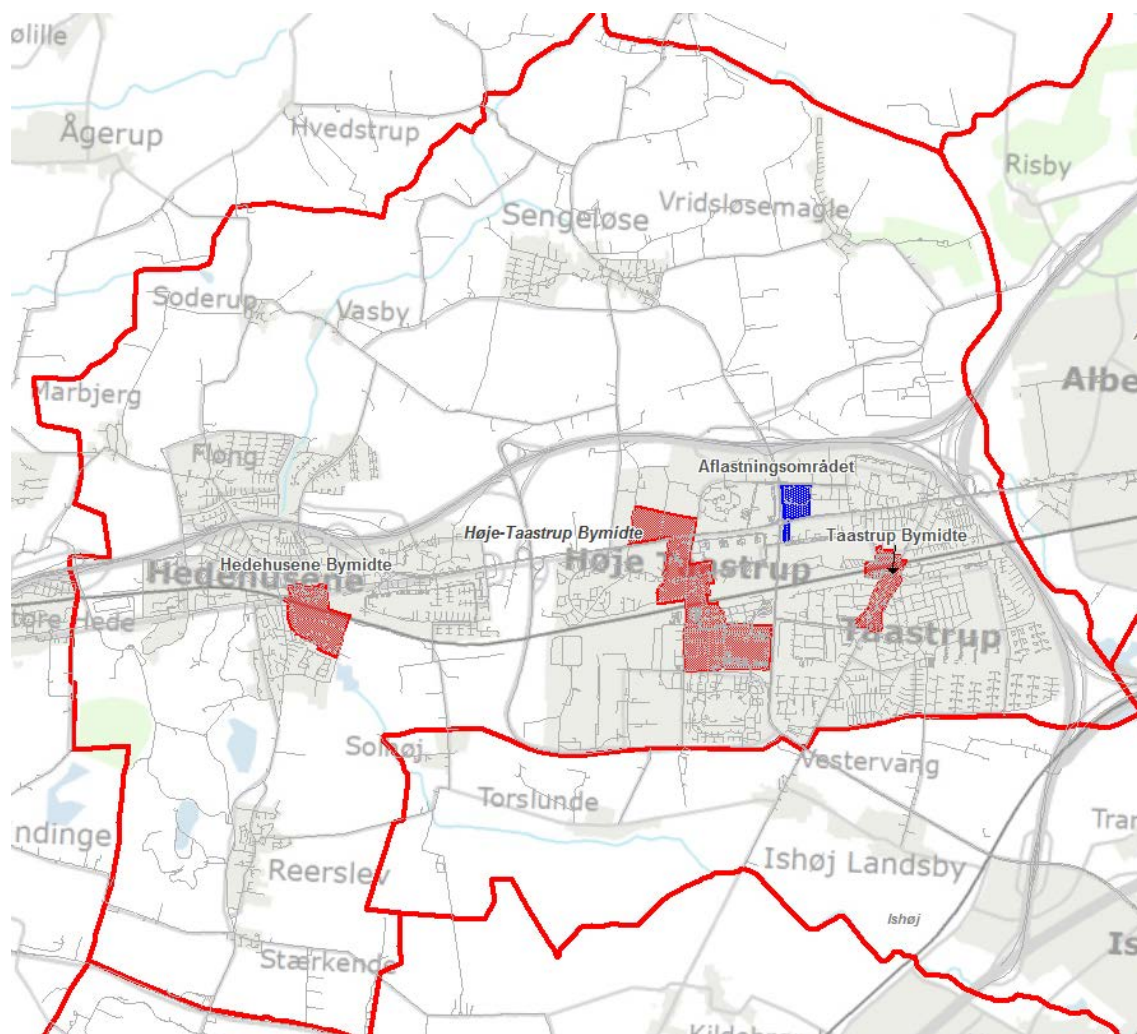
Alle omsætninger er eksklusiv eventuel e-handel og omfatter kun salg til private.



Geografisk opdeling af Høje-Taastrup Kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i henhold til centerstrukturen på Høje Taastrup Bymidte, Taastrup Bymidte, Hedehusene Bymidte og Aflastningsområdet og kommunen i øvrigt.

Figur 2.1 Områderne i Høje-Taastrup Kommune



Antal butikker

Der er i alt 189 butikker i Høje-Taastrup Kommune inkl. 17 butikker til særlig pladskrævende varer.

Dagligvarebutikker udgør 34 % af det samlede antal butikker i Høje-Taastrup Kommune jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	Detailhandel i alt
Høje Taastrup Bymidte	16	57	36	10	11	1	74
Taastrup Bymidte	24	31	12	8	11	0	55
Hedehusene Bymidte	9	5	3	0	2	0	14
Aflastningsområdet	0	7	1	3	3	0	7
Kommunen i øvrigt	15	8	0	2	6	16	39
Kommunen i alt	64	108	52	23	33	17	189

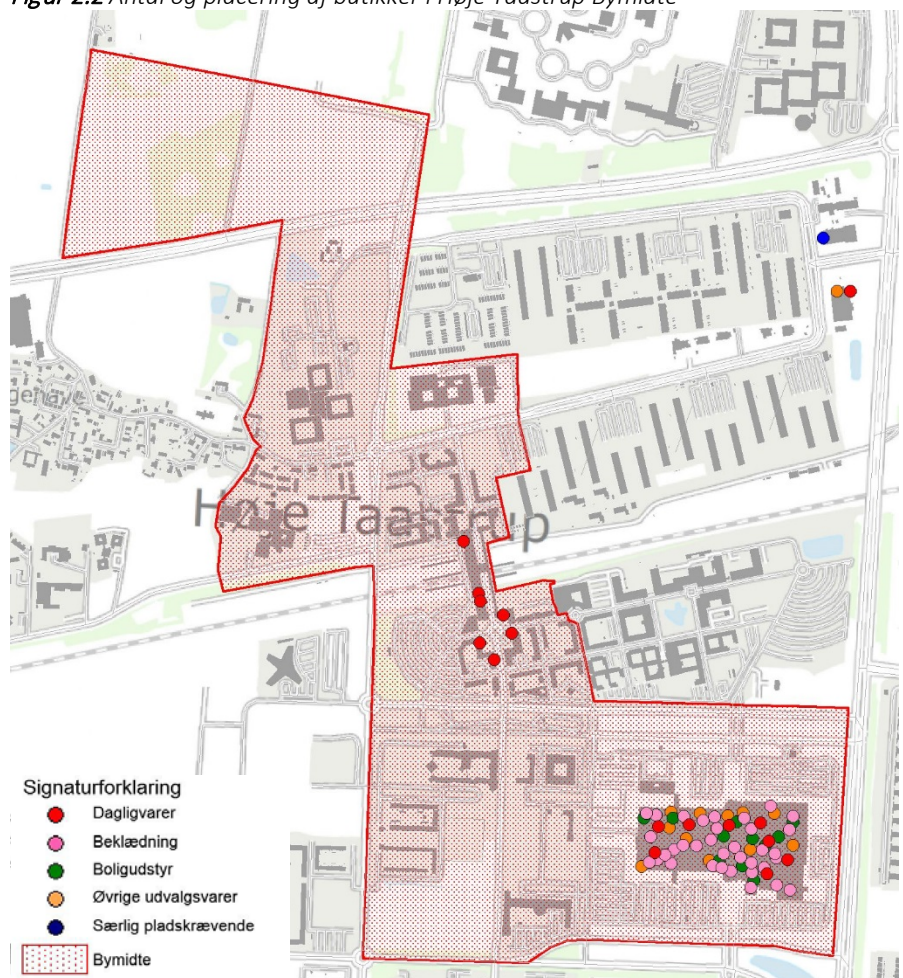


Høje Taastrup Bymidte er det største udbudspunkt med i alt 74 butikker svarende til 39 % af det samlede antal butikker i Høje-Taastrup Kommune. Hovedparten af butikkerne i Høje Taastrup Bymidte er udvalgswarebutikker. Der er i alt 57 udvalgswarebutikker svarende til 77 % af butikkerne i bymidten. Udvalgswarebutikkerne i Høje Taastrup Bymidte udgør 53 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

Butikkerne i Høje Taastrup Bymidte ligger primært koncentreret i shoppingcentret City32, som også indeholder Copenhagen Designer Outlet (CDO). I centret ligger bymidtens største dagligvarebutikker Føtex og Lidl samt en række dagligvarespecialbutikker. Der er et bredt udvalg af udvalgswarebutikker heriblandt flere dametøjsbutikker, herretøj, børnetøj, sport, køkkenudstyr, optikere og guldsmede. Derudover ligger der byggemarkedet Silvan.

Foruden butikkerne i shoppingcentret ligger der 8 dagligvarebutikker i Høje Taastrup Bymidte bl.a. Rema 1000, et par kiosker og en række dagligvarespecialbutikker såsom apotek, grønthandlere og slagter.

Figur 2.2 Antal og placering af butikker i Høje Taastrup Bymidte



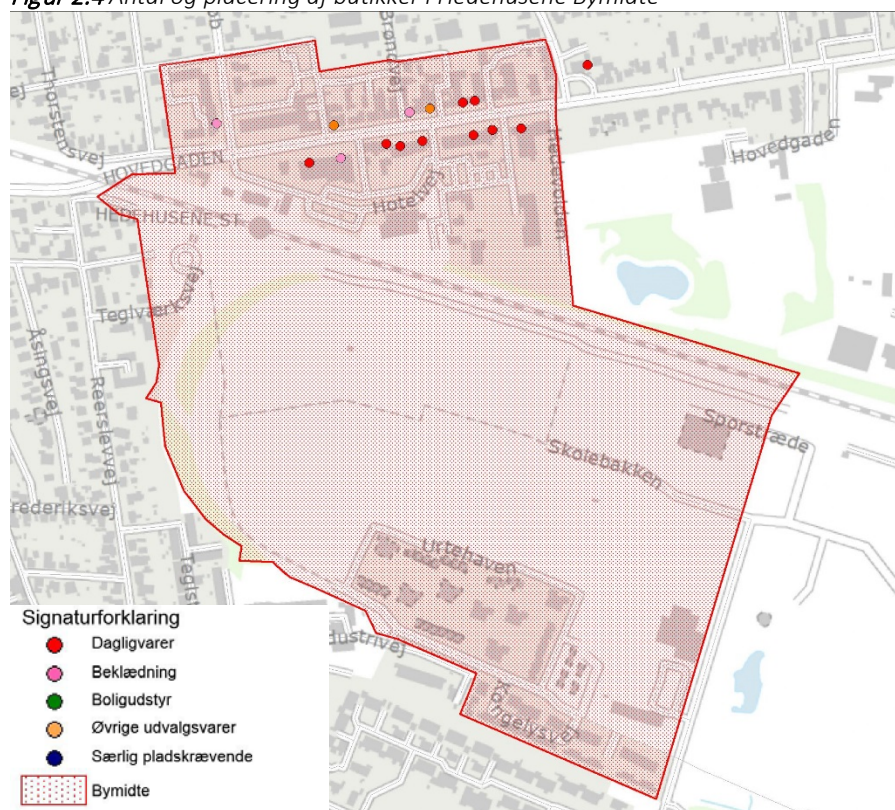
Taastrup bymidte har i alt 55 butikker, heraf er 24 dagligvarebutikker og 31 udvalgsvarerbutikker. Butikkerne ligger primært koncentreret på Taastrup Hovedgade og Taastrup Torv. Her er de største dagligvarebutikker Kvickly, Netto (to butikker) Fakta og Aldi. Herudover findes der en række dagligvarespecialbutikker f.eks. bagere, apotek, vinhandlere, blomsterhandlere, slagter og kiosker. Udvalgsvarerbutikkerne er er nogenlunde ligeligt fordelt mellem de tre hovedbrancher; beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 2.3 Antal og placering af butikker i Taastrup Bymidte



Hedehusene Bymidte har i alt 14 butikker, heraf er 9 dagligvarebutikker og 5 udvalgsvarerbutikker. Butikkerne ligger koncentreret i Hovedgaden, De største dagligvarebutikker er Netto, Fakta og Aldi. Derudover findes der en række dagligvarespecialbutikker i form af bager, apotek, grønt-handler, blomsterbutik og kiosk. Udvalgsvarerbutikkerne består af en dametøjsbutik, to genbrugsbutikker, en optiker og smykkebutik samt en cykelsmed.

Figur 2.4 Antal og placering af butikker i Hedehusene Bymidte



Aflastningsområdet indeholder 7 store udvalgswarebutikker, hvoraf den største er boligudstørsbutikken IKEA. Derudover ligger der Elgiganten, BR, Babysam, Jysk, Sport 24 og Adidas.

Figur 2.5 Antal og placering af butikker i Aflastningsområdet



I Høje-Taastrup Kommune i øvrigt ligger der 39 butikker, heraf 15 dagligvarebutikker, 8 butikker med udvalgsvarer og 16 butikker med særlig pladskrævende varer. I Høje Taastrup i øvrigt er de største dagligvarebutikker Meny, SuperBrugsen, Rema 1000 og Netto.

Attraktion

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

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

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

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

Af tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktionsværdi for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper.

Tabel 2.2 Gennemsnitlig attraktion i 2020

	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆD- NING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGS- VARER	I ALT
Høje Taastrup Bymidte	3,4	3,7	3,6	3,7	4,0	3,6
Taastrup Bymidte	3,0	2,9	2,8	2,8	3,1	2,9
Hedehusene Bymidte	2,9	2,6	*	*	*	2,8
Aflastningsområdet	-	4,3	*	*	*	4,3
Kommunen i øvrigt	2,6	3,1	-	*	*	2,8
Kommunen i alt	3,0	3,4	3,3	3,4	3,5	3,3

**Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn*

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion over middel, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

I Høje Taastrup Bymidte er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I Taastrup Bymidte er den gennemsnitlige attraktion omkring middel for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I Hedehusene Bymidte er den gennemsnitlige attraktion omkring middel for dagligvarer og lidt under middel for udvalgsvarer.

I Aflastningsområdet er den gennemsnitlige attraktion for udvalgsvarerbutikkerne et godt stykke over middel.

I kommunen i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikker lidt under middel og lidt over middel for udvalgsvarerbutikker.

Samlet set ligger udvalgsvarerbutikkerne i Høje-Taastrup Kommune på et niveau, der er over middel indenfor alle brancherne og dagligvarebutikkerne på middel.

Kædetilknytning

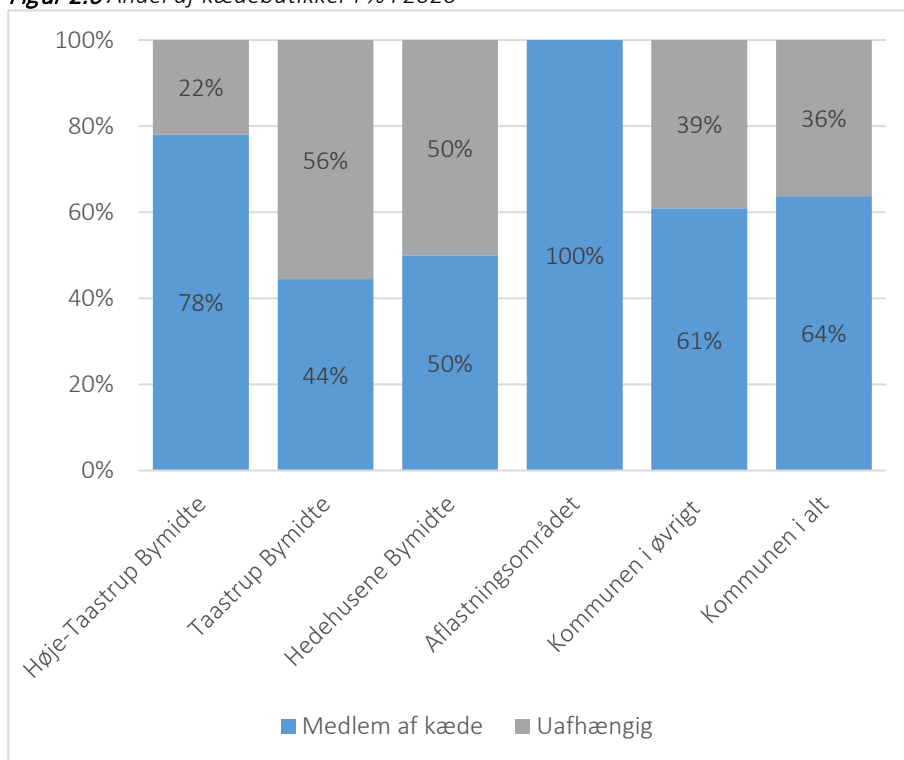
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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

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

I figur 2.6 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i de forskellige områder.

Figur 2.6 Andel af kædebutikker i % i 2020



*Butikker til særlig pladskrævende indgår ikke

64 % af butikkerne i Høje-Taastrup Kommune er medlem af et kædesamarbejde.

Kædeandelen er 78 % i Høje Taastrup Bymidte, hvilket er noget højere i forhold til bymidterne i Taastrup og Hedehusene, hvilket skyldes at mange kæder har etableret sig i City 2.

I Taastrup Bymidte ligger kædeandelen på 44 %.

I Hedehusene bymidte indgår halvdelen af butikkerne i et kædesamarbejde. Her er det primært dagligvarebutikkerne, som er medlem af en kæde.

Aflastningsområdet med store udvalgsvarerbutikker indeholder alene kædebutikker.

I kommunen i øvrigt er kædeandelen 61 %.

Ballerup kommune, som også har tre bymidter, har til sammenligning en kædeandel på 75 % i Ballerup Bymidte, 54 % i Skovlunde Bymidte og 45 % i Måløv Bymidte.

Blandt øvrige bymidter i Hovedstadsregionen har Lyngby Bymidte en kædeandel på 64 % og i Hillerød er andelen 58 %.

Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Høje-Taastrup Kommune.

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

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Høje-Taastrup Kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Høje-Taastrup kommune.

Der er i alt 170.500 m² bruttoareal til detailhandel i Høje-Taastrup Kommune, heraf er 47 % disponeret til udvalgsvarerbutikker, 30 % er disponeret til butikker med særlig pladskrævende varer og 23 % er disponeret til dagligvarebutikker.

Tabel 2.3 Bruttoareal i Høje-Taastrup Kommune primo 2020 i m²

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig Pladskrævende	Detailhandel i alt
Høje Taastrup Bymidte	8.000	19.700	12.900	2.700	4.100	7.500	35.200
Taastrup Bymidte	13.000	6.600	1.900	2.400	2.300		19.600
Hedehusene Bymidte	3.700	1.000	700	-	300	-	4.700
Aflastningsområdet	-	49.200	600	42.900	5.700	-	49.200
Kommunen i øvrigt	14.300	2.900	-	800	2.100	44.600	61.800
Kommunen i alt	39.000	79.400	16.100	48.800	14.500	52.100	170.500

Høje Taastrup Bymidte har i alt 35.200 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 56 %. Bruttoarealet til detailhandel i Høje Taastrup Bymidte udgør samlet set 21 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Taastrup Bymidte er der i alt 19.600 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 34 %.

I Hedehusene Bymidte ligger der i alt 4.700 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 21 %.

I Aflastningsområdet, hvor møbelbutikken IKEA ligger, er bruttoarealet til udvalgsvarer 49.200 m², hvilket svarer til 62 % af det samlede bruttoareal

til udvalgsvarer i kommunen.

I kommunen i øvrigt ligger der samlet set 61.800 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør særlig pladskrævende butikker 72 %. Derudover udgør bruttoarealet til dagligvarer 14.300 m², svarende til 23 % af bruttoarealet i Høje-Taastrup Kommune i øvrigt.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2019 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen.

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

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

Tabel 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2019

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Høje Taastrup Bymidte	367	447	814
Taastrup Bymidte	367	159	526
Hedehusene Bymidte	*	*	140
Aflastningsområdet	*	*	*
Kommunen i øvrigt	*	*	*
Kommunen i alt	1.211	2.079	3.290

*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn

I Høje-Taastrup Kommune udgjorde den samlede omsætning 3.278 mio. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 63 %.

I Høje Taastrup Bymidte var omsætningen 814 mio. kr., hvilket svarer til 25 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareomsætningen udgør ca. 55 % af omsætningen i Høje-Taastrup Bymidte.

I Taastrup Bymidte var omsætningen 526 mio. kr., hvilket svarer til 16 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareomsætningen udgør 30 % af omsætningen i Taastrup Bymidte.

I Hedehusene Bymidte var den samlede omsætning 140 mio. kr. i 2019, heraf udgør udvalgsvareomsætningen en lav andel.

Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde, køkkener samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse. Møbelbutikker er defineret som boligudstyr.

I kommunen er der i alt 17 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 52.100 m².

Der er i alt 13 bilforhandlere og motorcykelforhandlere med salgslokale i Høje-Taastrup Kommune med et samlet bruttoareal på 36.700 m².

Der er 1 byggemarked i kommunen med et bruttoareal på 7.400 m².

Der er i alt 1 forhandlere af køkkener i Høje-Taastrup Kommune samt 2 planteskoler med overdækkede udstillingslokaler i kommunen.

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

Høje-Taastrup Kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere mv. salgslokale	13	36.700
Planteskoler	2	7.400
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	1	7.500
Køkkener	1	500
Kommunen i alt	17	52.100

Kundeorienterede servicefunktioner i Høje Taastrup Bymidte

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

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

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

De typisk serviceorienterede funktioner er for eksempel bank, læge og renseri, som i høj grad opfylder et behov, men ofte ikke er den store oplevelse. Omvendt er funktioner som biograf, teater, bowling og museum i høj grad oplevelsesorienterede. Ligesom andre bylivsfunktioner som legepladser, klatrevægge, skaterbaner, markedspladser og andre inspirerende funktioner er med til at skabe liv i bymidten.

ICP har registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i de tre bymidter (Høje Taastrup, Taastrup og Hedehusene) vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i bymidterne i 2020

Bymidter	Høje Taastrup	Taastrup	Hedehusene
Restauranter, caféer mv.	17	26	15
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	2	11	3
Frisører, solcenter mv.	12	31	9
Museer, biografer mv.	1	2	2
Anden service	2	5	4
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	34	75	33

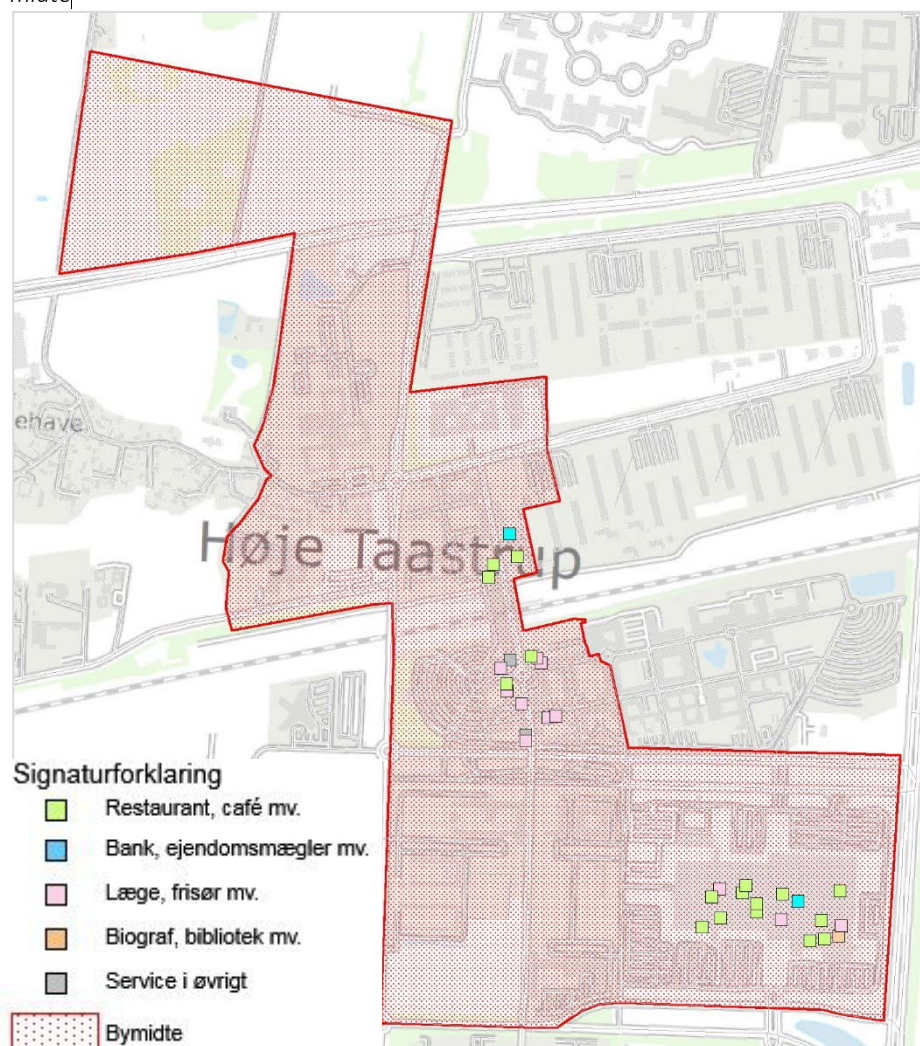
I Høje Taastrup Bymidte er der i alt 34 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 31 % af alle funktioner i bymidten. Halvdelen af de kundeorienterede servicefunktioner i Høje Taastrup Bymidte er spisesteder og 35 % er frisører og anden skønhed/sundhed.

I Taastrup Bymidte ligger der 75 kundeorienterede servicefunktioner. De kundeorienterede servicefunktioner, svarer til 58 % af alle funktioner i bymidten. Af de kundeorienterede servicefunktioner er 41 % frisører og anden skønhed/sundhed, 35 % spisesteder og 15 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

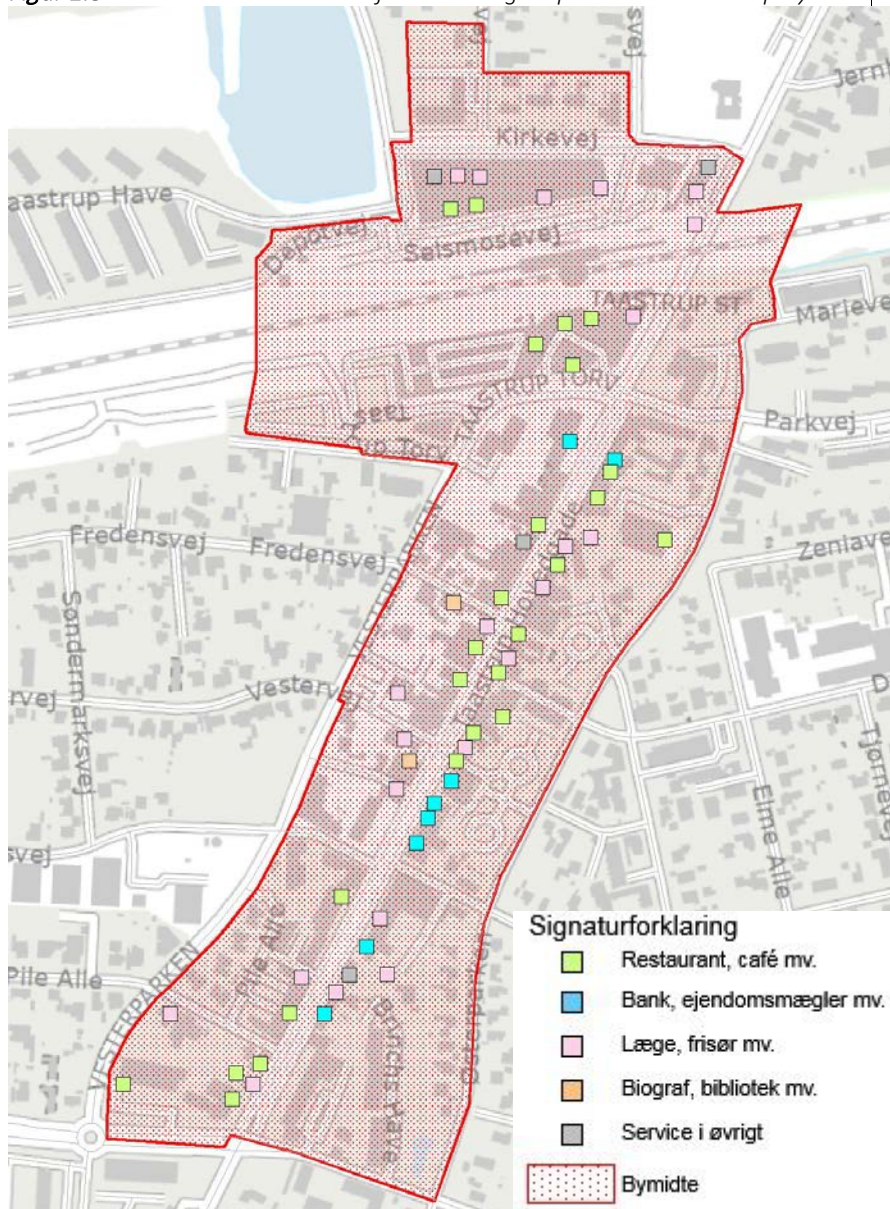
I Hedehusene Bymidte ligger der 33 kundeorienterede servicefunktioner. Af de kundeorienterede servicefunktioner er 45 % spisesteder, 27 % er frisører og anden skønhed og 9 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Samtlige servicefunktioner i de tre bymidter er illustreret i figur 2.7-2.9.

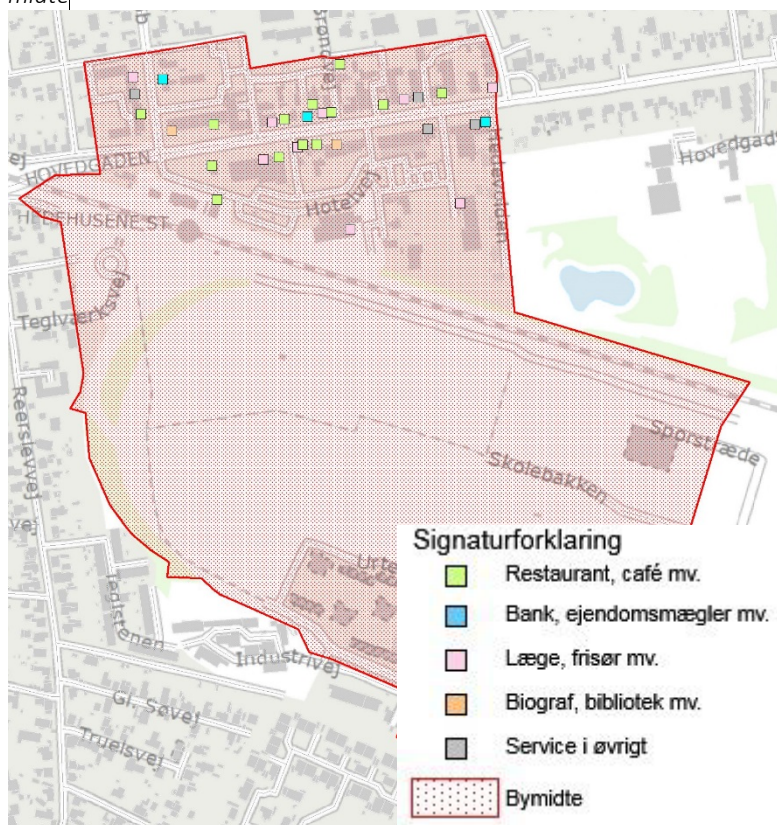
Figur 2.7 Kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan 2020 i Høje Taastrup By-
midte



Figur 2.8 Kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan 2020 i Taastrup Bymidte



Figur 2.9 Kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan 2020 i Hedehusene By-midte



ICP har foretaget en vurdering af attraktionen for hver enkelt kundeorienteret servicefunktion på en skala fra 1-5, hvor 1 er en meget lav attraktion og 5 er en meget høj attraktion. Attraktionen er en vurdering af en kundes opfattelse af servicefunktionen efter samme princip som attraktionerne for detailhandelsbutikkerne.

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner

Bymidter	Høje Taastrup	Taastrup	Hedehusene
Restauranter, caféer mv.	3,3	2,7	2,7
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	*	3,0	3,3
Frisører, solcenter mv.	3,3	2,3	3,0
Museer, biografier mv.	*	*	*
Anden service	*	3,0	2,5
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	3,3	2,6	2,9

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner lidt over middel i Høje Taastrup Bymidte (3,3). Således er det gennemsnitlige attraktionsniveau i Høje-Taastrup Bymidte for spisesteder og frisører mv. lidt over middel.

I Taastrup Bymidte er den gennemsnitlig attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner lidt under middel. Banker og ejendomsmæglere mv. ligger på middel, hvorimod spisesteder samt frisører mv. ligger under middel niveau.

De kundeorienterede servicefunktioner i Hedehusene Bymidte har en gennemsnitlig attraktion omkring middel. Her ligger attraktionen for banker og ejendomsmæglere mv. et stykke over middel, frisører mv. ligger omkring middel og spisestederne ligger lidt under middel.

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug, og mulighederne for bespisning har en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Specielt caféer er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt.

I Høje Taastrup Bymidte er 16 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder, i Taastrup Bymidte er andelen 20 % og i Hedehusene Bymidte er andelen 32 %.

Til sammenligning er 14 % af samtlige funktioner spisesteder i Hillerød Bymidte, 15 % i Kgs. Lyngby, 21 % i Helsingør Bykerne og 26 % i Københavns City.

Tomgang i Bymidterne

I Høje Taastrup Bymidte var der i alt 2 tomme lejemål på Høje-Taastrup Boulevard primo 2020. Derudover har City 2 en række ledige lejemål.

Taastrup Bymidte har 15 tomme lejemål. Der ligger 7 tomme lejemål på Selsmosevej 2, 6 tomme lejemål fordelt på Taastrup Hovedgade og to tomme lejemål på Taastrup Torv.

Hedehusene Bymidte har 4 tomme lejemål alle beliggende på Hovedgaden.



Udviklingen i detailhandelen

I nærværende afsnit vil den generelle udvikling i detailhandelen blive beskrevet samt udviklingen i Høje-Taastrup Kommune. Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalyser som ICP foretog i 2005 og 2009.

Der kan være forskel på definitionen af brancher f.eks. er køkkenbutikker tidligere blevet defineret som udvalgsvarer, men i henhold til planloven er de i 2020 kategoriseret som særlig pladskrævende.

Den generelle detailhandelsudvikling

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % i samme periode.

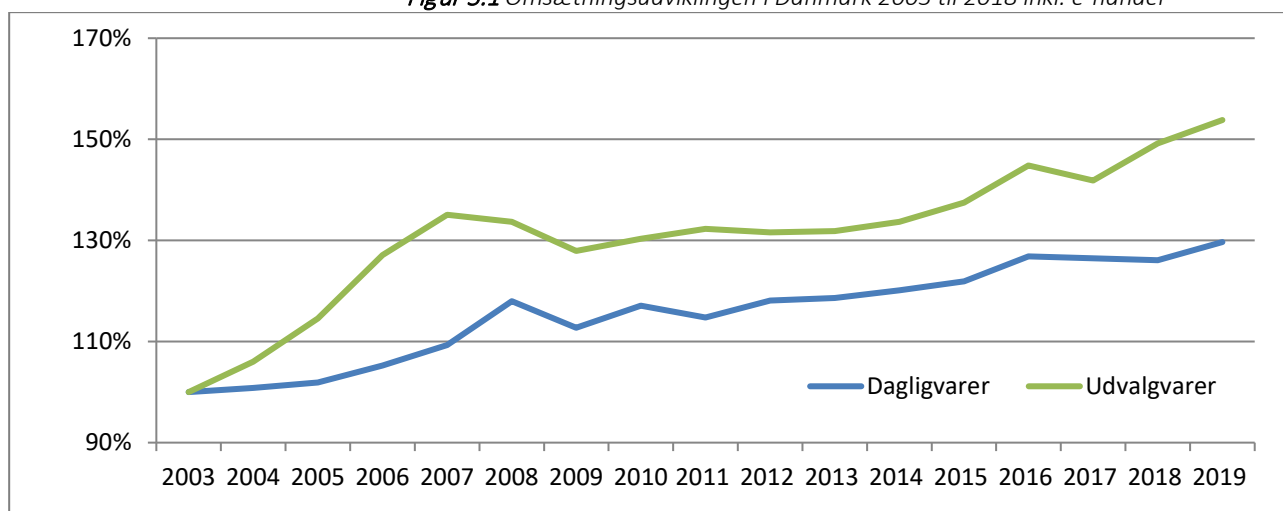
Generelt har detailhandelen i Danmark har været igennem nogle turbulente år, men er begyndt at være mere konstant. Denne udvikling er illustreret i figur 3.1.

Siden 2006 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 23 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 21 %.

Heri indgår detailhandelsomsætningen via e-handel, som er steget væsentligt i denne periode.

Den generelle udvalgsvareomsætning i de fysiske butikker vurderes ikke at være steget væsentligt i perioden 2006 til 2019, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget til at udgøre omkring 23 % i 2019.

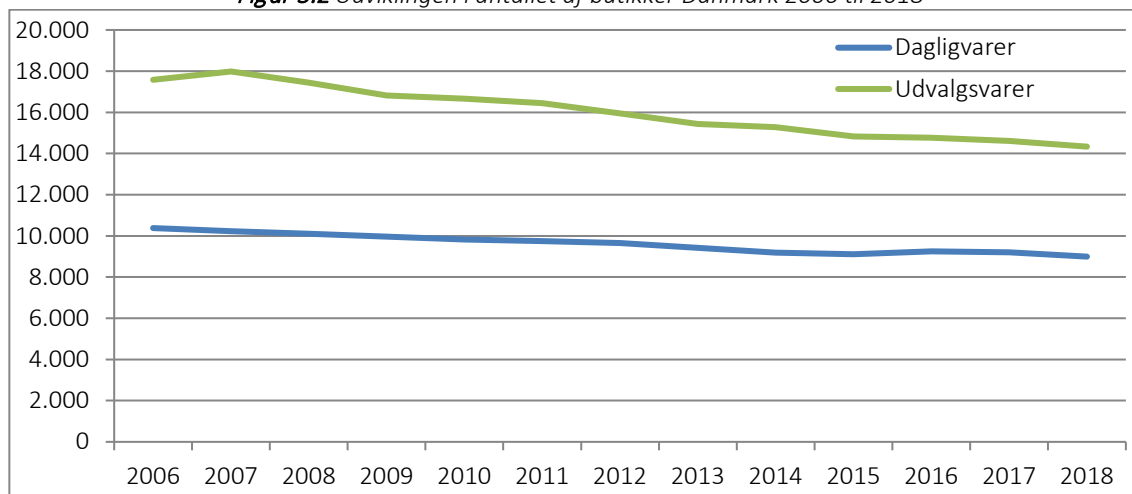
Figur 3.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2018 inkl. e-handel



Udviklingen i detailhandelen

Samtidigt har butiksstrukturen ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet. I perioden 2006 til 2018 er antallet af dagligvarebutikker faldet med 13 % og antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med 18 %.

Figur 3.2 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 2006 til 2018



Udviklingen i detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune

Udviklingen i antal butikker og bruttoareal

Samlet set er antallet af butikker i Høje-Taastrup Kommune faldet med 26 %, svarende til 67 butikker færre i perioden 2005-2020.

Antallet af dagligvarebutikker er i perioden 2005-2020 faldet med 27 %, svarende til 24 butikker.

Tilsvarende er antallet af udvalgsvarerbutikkerne er faldet med 29 %, svarende til 44 butikker.

Antallet af butikker med særlig pladskrævende varer er steget med én enkelt butik.

Faldet i antallet af dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker i Høje-Taastrup Kommune er således væsentligt højere end landsgennemsnittet på 13 % (baseret på perioden 2006-2018).

Tabel 3.1 Antal butikker og bruttoareal fordelt på brancher og områder 2020 (2005/6)

Høje-Taastrup Kommune								
	DAGLIGVARER		UDVALGSVARER		SÆRLIG PLADSKRÆVENDE		I ALT	
Antal	64	(88)	108	(152)	17	(16)	189	(256)*
Bruttoareal	39.000	(48.800)	79.400	(126.300)	52.100	(35.000)	170.500	(210.100)**

*2005

** 2006

Tilsvarende er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 20 % fra 48.800 m² i 2006 til 39.000 m² i 2020.

Bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 37 % fra 126.300 m² i 2006 til 79.400 m² i 2020.

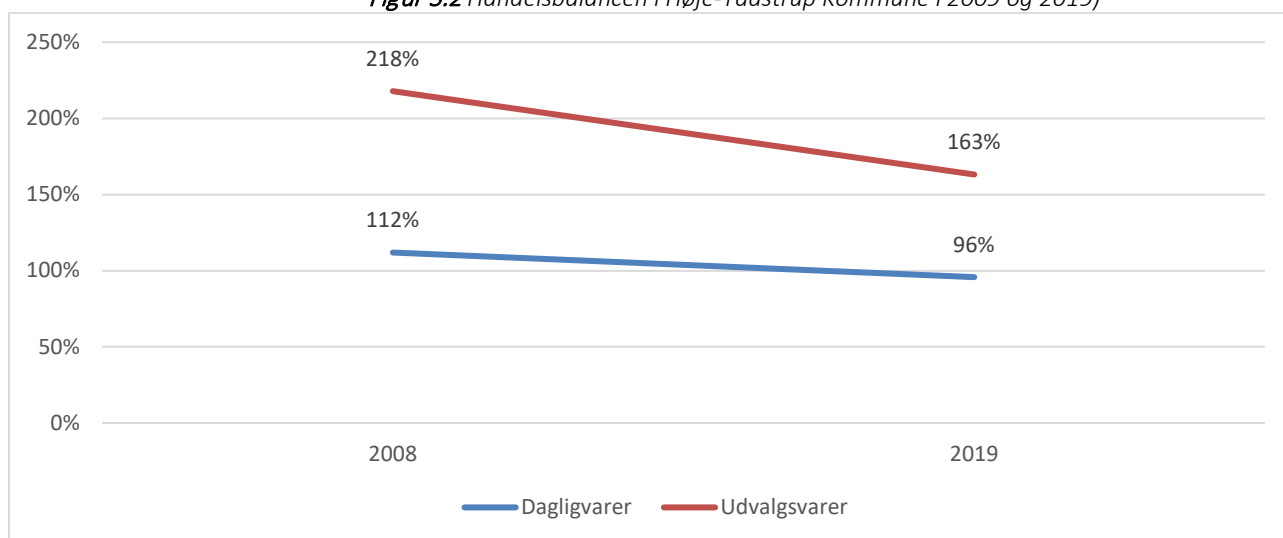
Det samlede bruttoareal incl. særlig pladskrævende varer i Høje-Taastrup Kommune er steget fra 35.000 m² i 2006 til 52.100 i 2020 svarende til en stigning på 49 %.

Handelsbalancen 2009 til 2019

Handelsbalancen for dagligvarer i Høje-Taastrup Kommune er faldet fra 112 % i 2009 til 96 % i 2019.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 218 % i 2009 til 163 % i 2019.

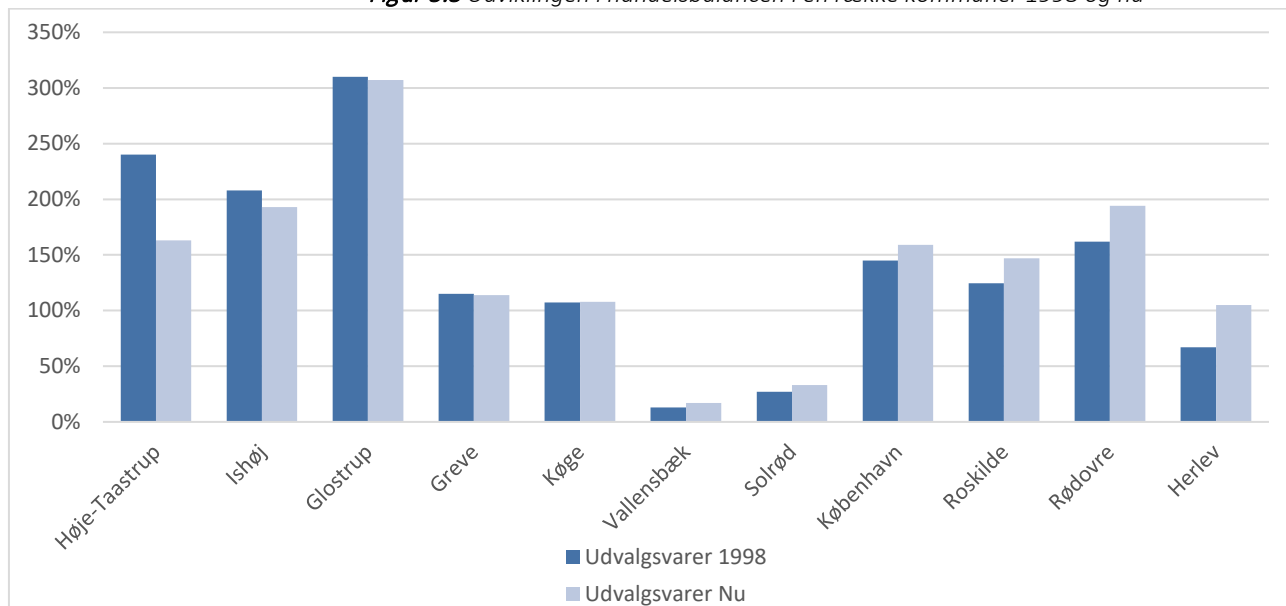
Figur 3.2 Handelsbalancen i Høje-Taastrup Kommune i 2009 og 2019)



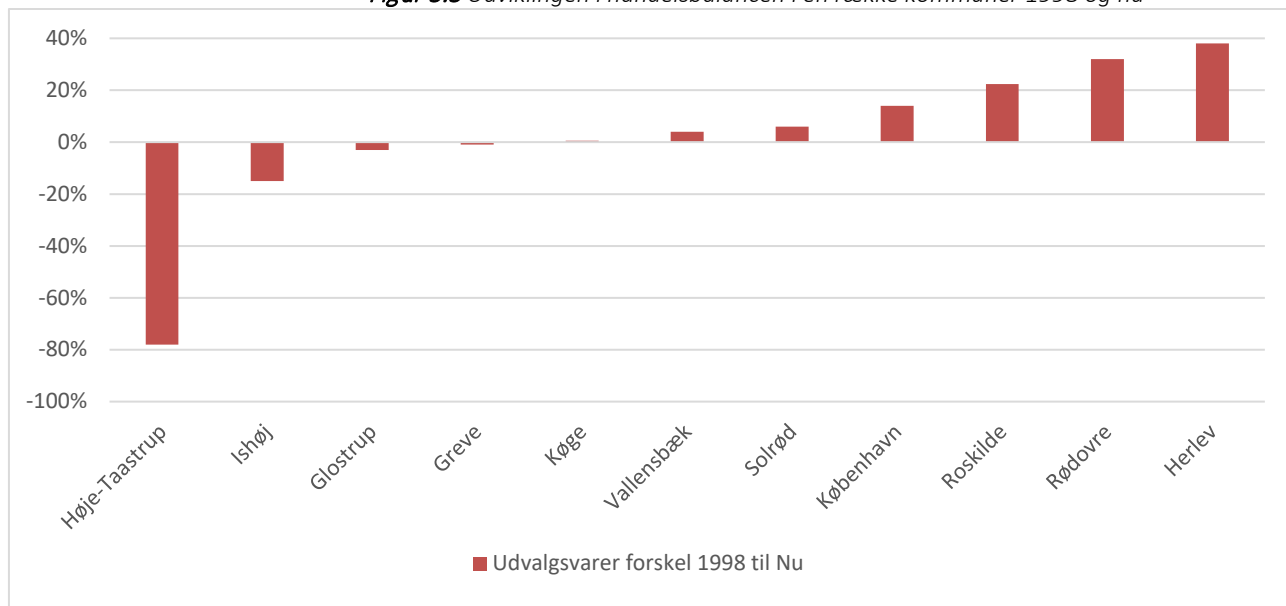
Udviklingen i detailhandelen

I figur 3.3 og 3.4 sammenlignes udviklingen i handelsbalancen for udvalgsvarer i Høje Taastrup med en række omkringliggende kommuner.

Figur 3.3 Udviklingen i handelsbalancen i en række kommuner 1998 og nu



Figur 3.3 Udviklingen i handelsbalancen i en række kommuner 1998 og nu



Sammenlignes Høje-Taastrup Kommune med de omkring liggende kommuner, er udviklingen i handelsbalancen for udvalgsvarer faldet markant siden 1998.



Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

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

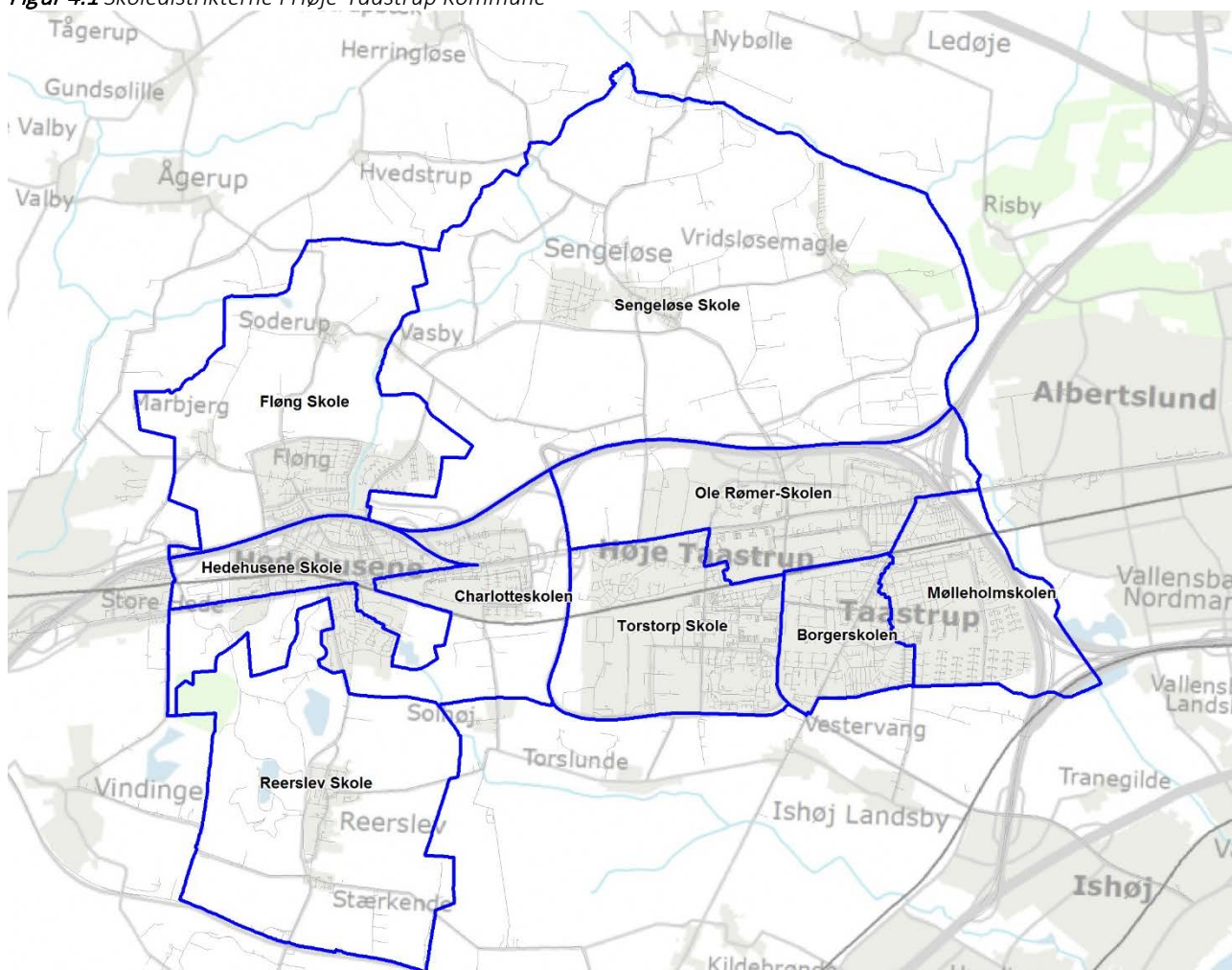
Forbruget er opgjort for 5 hovedområder; Høje Taastrup, Taastrup, Taastrup nord, Hedehusene og Sengeløse.

De 5 hovedområder er baseret på følgende skoledistrikter:

- Høje Taastrup: Torstorp Skole
- Taastrup: Borgerskolen og Mølleholmskolen
- Taastrup nord: Ole Rømer-Skolen
- Hedehusene: Fløng-, Hedehusene-, Reerslev Skole og Charlotteskolen
- Sengeløse: Sengeløse Skole

Skoledistrikterne som danner basis for de 5 hovedområder vises i figur 4.1.

Figur 4.1 Skoledistrikterne i Høje-Taastrup Kommune



Datagrundlag og horisontår

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

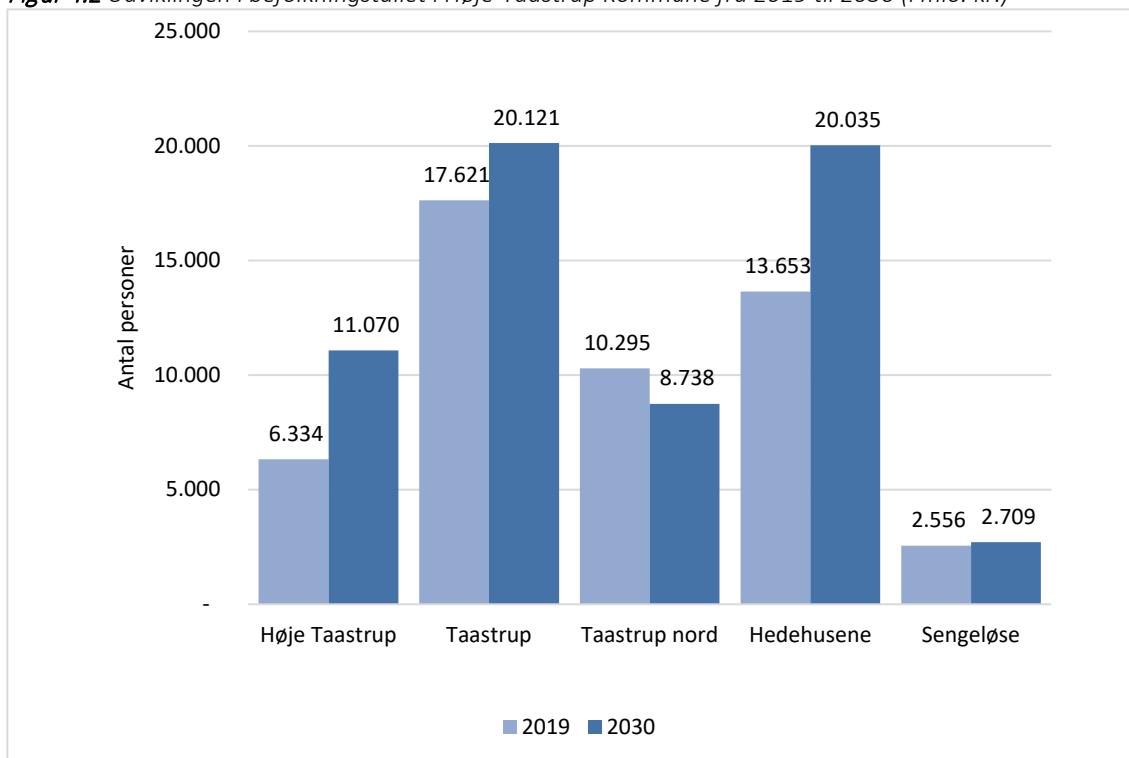
Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2030.

Herudover er den seneste befolkningsprognose fra Høje-Taastrup Kommune blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Høje-Taastrup Kommune boede i alt ca. 50.500 personer i 2019, hvilket forventes at stige med ca. 12.200 personer i perioden 2019 til 2030. Dette svarer til en befolkningsstigning på 24 %.

Figur 4.2 Udviklingen i befolkningstallet i Høje-Taastrup Kommune fra 2019 til 2030 (i mio. kr.)



Befolkningsstigningen forventes primært at ske i Høje Taastrup området og Hedehusene, hvor der henholdsvis forventes en stigning på ca. 4.700 personer og ca. 6.400 personer i perioden 2019 til 2030.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Høje-Taastrup Kommune er 2,37 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,18.

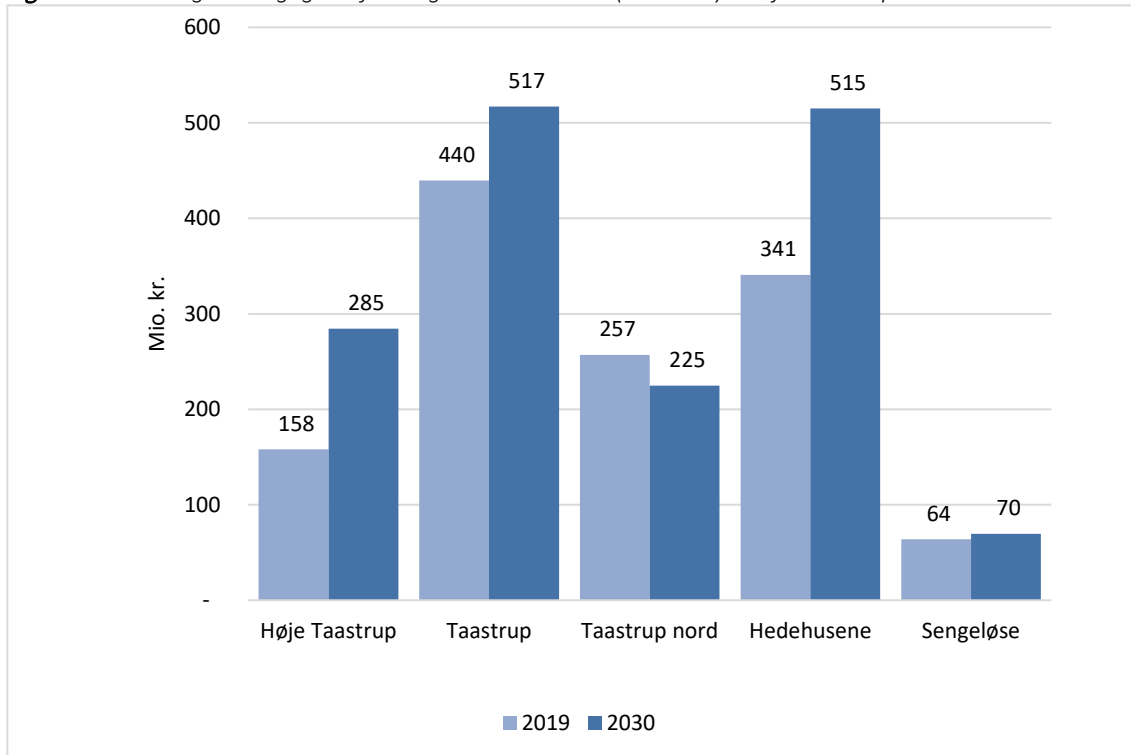
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 565.000 kr. i Høje-Taastrup Kommune ligger tæt på landsgennemsnittet på 550.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2019 og 2030 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Høje-Taastrup Kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbruget 2019 til 2030 (i mio. kr.) i Høje-Taastrup Kommune



Det samlede dagligvareforbrug i Høje-Taastrup Kommune var 1.259 mio. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til 1.611 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 28 %.

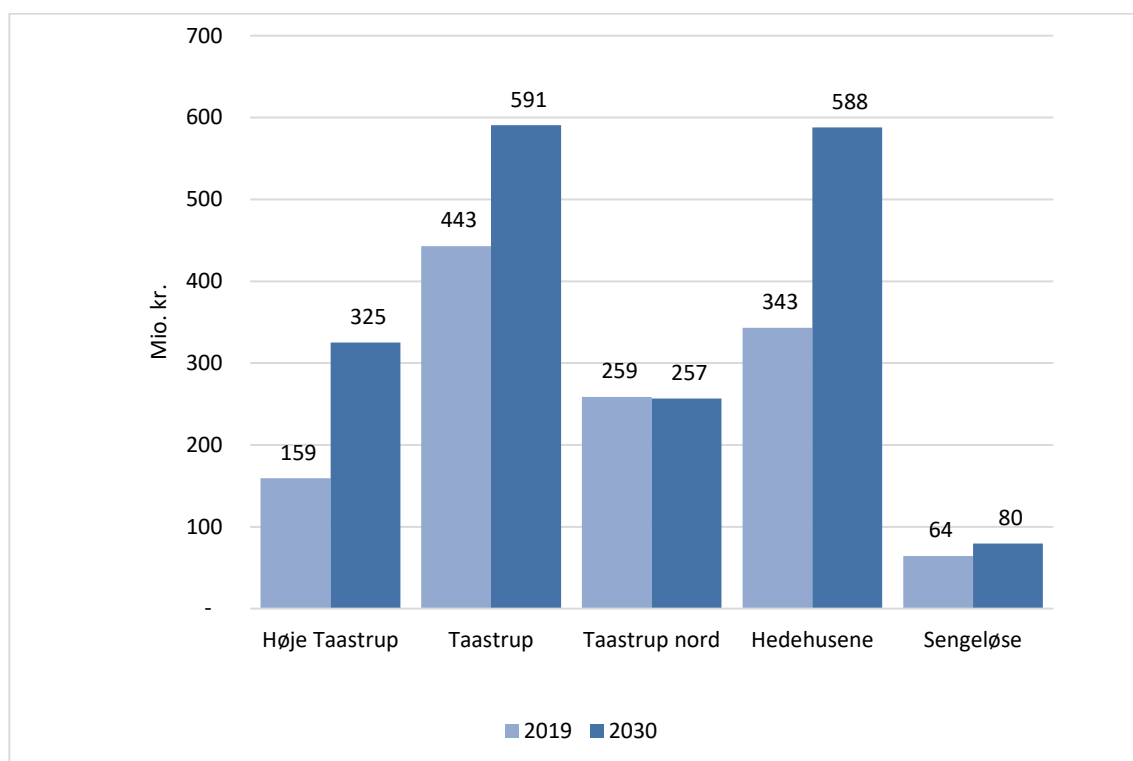
I Høje Taastrup forventes dagligvareforbruget at stige med 127 mio. kr. fra 158 mio. kr. i 2019 til 285 mio. kr. i 2030.

I Taastrup forventes en mindre stigning i dagligvareforbruget fra 440 mio. kr. i 2019 til 517 mio. kr. i 2030.

I Taastrup nord falder forbruget 32 mio. kr. fra 257 mio. kr. i 2019 til 225 mio. kr. i 2030, hvilket skyldes et forventet fald i befolkningstallet for området.

I Hedehusene stiger forbruget med 174 mio. kr. fra 341 mio. kr. i 2019 til 515 mio. kr. i 2030.

I Sengeløse vil dagligvareforbruget stort set være uændret i den pågældende periode.



Det samlede udvalgsvarerforbrug i Høje-Taastrup Kommune forventes at stige med 923 mio. kr. fra 1.269 mio. kr. i 2019 til 1.840 mio. kr. i 2030, svarende til en stigning på 45 %.

I Høje Taastrup forventes udvalgsvarerforbruget at stige med 166 mio. kr. fra 159 mio. kr. i 2019 til 325 mio. kr. i 2030.

I Taastrup forventes en stigning på 77 mio. kr., fra 440 mio. kr. i 2019 til 517 mio. kr. i 2030.

I Taastrup nord forventes udvalgsvarerforbruget at være stort set uændret i perioden 2019 til 2030.

I Hedehusene stiger udvalgsvarerforbruget med 244 mio. kr. fra 341 mio. kr. i 2019 til 585 mio. kr. i 2030.

I Sengeløse forventes en stigning på 16 mio. kr. fra 64 mio. kr. i 2019 til 80 mio. kr. i 2030.

Det samlede detailhandelsforbrug i Høje-Taastrup Kommune var således 2.528 mio. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 37 % til 3.451 mio. kr. i 2030.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Høje-Taastrup Kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2019.

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

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Høje-Taastrup Kommune.

Handelsbalancen

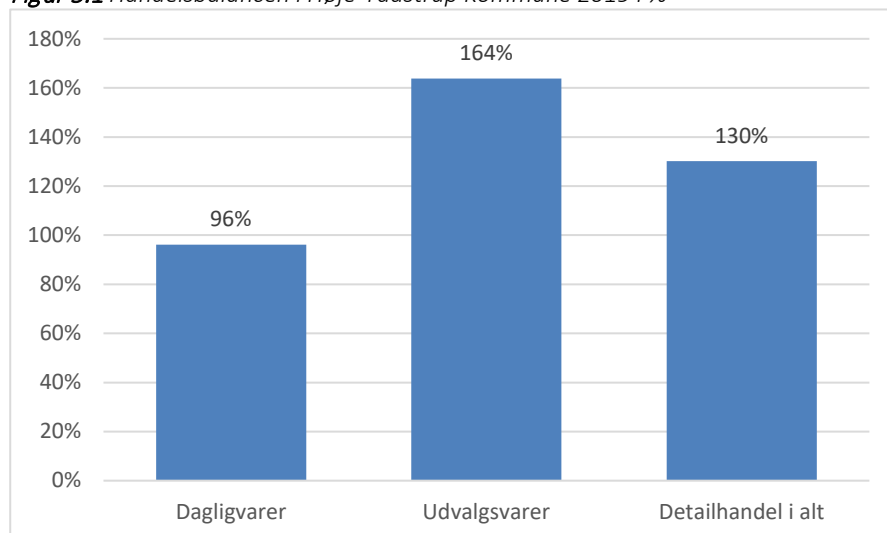
I Høje-Taastrup Kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 96 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 164 %.

Dagligvareomsætningen i Høje-Taastrup Kommune er således 4 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 64 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

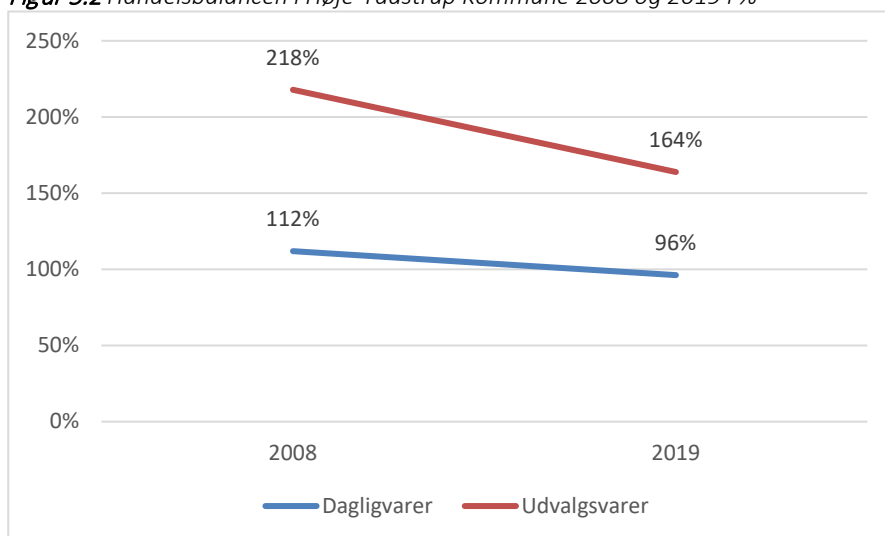
Handelsbalancen for dagligvarer er hermed meget tæt på niveau med forbruget i kommunen.

Den høje handelsbalance for udvalgsvarer indikerer, at en relativ stor andel af borgere udenfor Høje-Taastrup Kommune handler udvalgsvarer i butikkerne i Høje-Taastrup kommune. Butikker såsom IKEA har stor regional betydning og tiltrækker en stor andel af forbrugere fra oplandet.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Høje-Taastrup Kommune 2019 i %



Figur 5.2 Handelsbalancen i Høje-Taastrup Kommune 2008 og 2019 i %



Siden 2008 er handelsbalancen faldet for både dagligvarer og udvalgsvarer. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 112 % til 96 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 218 % i 2008 til 164 % i 2019.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde 3 % af dagligvareforbruget og 23 % af udvalgsvareforbruget, hvilket har haft negativ betydning for handelsbalancen i Høje-Taastrup Kommune.

Derudover har City2 fået mindre regional betydning og omsætningen er halveret i perioden 2008 til 2019 ifølge bogen "Danmarks Største Shoppingcentre".



Konkurrenzesituationen

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune.

Den overordnede konkurrencesituation er gennem de senere år blevet skærpet og det ventes, at der også i de kommende år vil blive mere rift om kunderne.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Dette betyder, at der generelt har været et øget pres på såvel de små som store dagligvarebutikker.

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivning af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, samtidig med at e-handelen vokser. Forbrugere er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter i forhold til udvalgsvaredetailhandelen i Høje-Taastrup Kommune er Roskilde, Waves i Greve, Bilka i Ishøj, storbutiksområdet hvor bl.a. Biltema ligger i Glostrup bymidte, Rødovre Centrum og Københavns City, Fisketorvet og Fields.

Nuværende og fremtidige konkurrencesituation

I **Roskilde kommune** er der primært to større koncentrationer, der især har betydning som indkøbssted i Hedehusene. I Roskilde bymidte ligger der ca. 200 butikker, hvoraf de ca. 40 er dagligvarebutikker. De væsentligste butikker er de to Føtex-warehuse og en række store udvalgsvarebutikker herunder bl.a. to H&M-butikker og Bahne.

I bymidten ligger bl.a. shoppingcentret Ro's Torv med ca. 55 butikker og ca. 20 andre kundeorienterede funktioner, herunder en biograf.

Bymidten har en charme og hygge, som i sig selv kan tiltrække forbrugere fra et større område.

Ved Trekroner station ligger der en storbutikskoncentration. Blandt de betydeligste butikker er her Bauhaus, Biltema, Elgiganten og Jysk.

I forhold til konkurrencesituationen med butiksubuddet i Høje-Taastrup Kommune er det især Biltema, der er markant, da denne butik ikke findes i Høje-Taastrup Kommune.

Storbutiksområdet er i dag stort set udbygget og der er ikke aktuelle planer om yderligere arealudlæg.

I **Ishøj Bycenter**, der ligger ca. 10 minutters kørsel fra den sydlige del af Taastrup/Torstorp ligger der ca. 20 butikker. Det er især Bilka på ca. 20.000 m², der vurderes at være et væsentligt indkøbssted for forbrugere i især den sydøstlige del af Høje-Taastrup Kommune.

Ishøj Kommune har i kraft af "Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet" fået mulighed for at dels lovliggøre, dels udvide storbutiksområdet ved Køge Bugt Motorvejen, hvor der i dag bl.a. ligger Bauhaus, Harald Nyborg, Jysk, Ilva og Thansen.



Ishøj Kommune ventes primo 2020 at give mulighed for etablering af yderligere ca. 34.000 m² udvalgsvarebutikker og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer i området. Området kan således i endnu højere grad blive en væsentlig konkurrent til aflastningsområdet i Høje Taastrup.

I Hundige i **Greve kommune** ligger shoppingcentret Waves, hvor bl.a. én af Danmarks største dagligvarebutikker – Bilka, med et samlet areal på omkring 25.000 m² – ligger.

Waves med Bilka vurderes at være en væsentlig konkurrent til især City 2, da centret dels har stort set det samme antal funktioner som City 2, dels har en væsentlig større og mere unik ankerbutik i kraft af Bilka.

Der er ikke større planer for detailhandelsudvikling i Greve kommune.

I **Albertslund kommune** undersøges muligheden for at etablere større butikker umiddelbart syd for Coops hovedkontor på Vallensbæk Torvevej.

Ligeledes er der planlagt en bymidte ved Ringbanen ved Naverland.

Det er ICP's vurdering, at ingen af ovenstående muligheder vil have konsekvenser for detailhandelen i Høje Taastrup.

Langs Hovedvejen i **Glostrup** ligger der en række storbutikker med Bauhaus, Power og Biltema som de væsentligste. Storbutikkerne ligger i Glostrup bymidte, hvilket princippet giver mulighed for yderligere etablering af butikker. Aktuelt er der mulighed for en butik på ca. 3.000 m² i forbindelse med koncentrationen ved Bauhaus.

I den **øvrige del af Hovedstadsregionen** vurderes det, at det især er shoppingcentre som **Rødovre Centrum**, **Fisketorvet** og **Fields**, der er konkurrenter. De tre shoppingcentre har på flere måder en mere hensigtsmæssig udformning end City 2.

Rødovre Centrum har i dag en del kunder fra Høje Taastrup, Albertslund samt Glostrup og er et betydeligt udbudspunkt på hele Københavns Vestegn. Der ligger en mulighed for yderligere udvidelser af centret.



I Field's har man i de senere år investeret i især oplevelsesmæssige elementer som et Bounce Action Centre, en Nordisk Film biograf med 4DX-udstyr og i efteråret 2020 åbnes iFLY, der er en vindtunnel, som simulerer faldskærmsudspring.

Fisketorvet CPH Mall i Københavns Sydhavn udvides i 2023 med ca. 15.000 m² til butikker og spisesteder.



Allerede i 2020 åbner The Void, der er et virtuelt oplevelsesunivers. Endelig har Københavns City også en vis betydning for forbrugerne i Høje-Taastrup Kommune.

Det der måske kan betyde den væsentligste nedgang i omsætning i Høje-Taastrups udvalgsvarerbutikker et når **Ikea som ventet etablerer sin butik nr. 3 i Hovedstadsområdet ved på Kalvebod Brygge ved Fisketorvet** i løbet af de næste fem år.

Metode, begreber og definitioner

Nedenfor gives en kort introduktion til metoder, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Høje-Taastrup Kommune

Detailhandelen i Høje-Taastrup Kommune er overordnet opdelt i henhold til gældende centerstruktur jf. kommuneplanen.

Antallet af butikker og bruttoarealet afrapporteres for de tre bymidter Høje Taastrup, Taastrup og Hedehusene, Aflastningsområdet ved Ikea samt på en række større geografiske områder, der fremgår af nedenstående

Forbruget er opgjort for hele Høje-Taastrup Kommune.

Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i starten af 2020. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikkerne er discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly og Føtex). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarer specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostephandlere.

Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier og Matas.

Udvalgsvarebutikker er butikker, der f.eks. forhandler tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, elektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har **et egentligt salgslokale**, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Høje-Taastrup Kommune eller modtaget oplysninger fra f.eks. udlejere. Opmålingen er i en lang række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på områdeniveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

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

Seneste befolkningsprognose fra Høje-Taastrup Kommune er anvendt.

Omsætning

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2019 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under rekognosceringen. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet incl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvare i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgsvareomsætning (udvalgsvareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private, som vedrører den enkelte butik.

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranche-grupper dagligvarer og udvalgsvarer.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.

Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstørs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer

475940 Forhandlere af musikinstrumenter

476100 Detailhandel med bøger

476200 Detailhandel med aviser og papirvarer

476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser

476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr

476420 Cykel- og knallertforretninger

476500 Detailhandel med spil og legetøj

477220 Lædervareforretninger

477630 Dyrehandel

477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer

477810 Optikere

477820 Fotoforretninger

477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.

477900 Bogantikvariater

477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

Bilag 2
Branchefortegnelse
kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

- 58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
- 18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
- 45.20.10 Autoreparationsværksted
- 45.20.40 Dækservice
- 55.20.00 Vandrehjem
- 55.30.00 Campingpladser
- 55.20.00 Feriecentre
- 55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
- 79.90.00 Turistbureauer
- 79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
- 79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
- 68.31.20 Ferieboligudlejning
- 79.90.00 Biludlejning
- 69.10.00 Advokatvirksomhed
- 74.20.00 Fotografer
- 84.11.00 Offentlig administration
- 84.24.00 Politiet
- 85.53.00 Køreskoler mv.
- 94.20.00 Fagforeninger
- 94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
- 93.11.00 Idræts- og svømmehaller
- 93.11.00 Andre sportsanlæg
- 93.12.00 Idrætsklubber
- 92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed
- 96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.
- 96.01.20 Renserier mv.
- 96.03.00 Bedemænd
- 96.03.00 Begravelsesvæsen

