



## Høje-Taastrup kommune

**Vurdering af behovet for butikker, der alene  
forhandler særlig pladskrævende varegrupper**

**Marts 2008**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion	3
2. Forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper	6
3. Den fremtidige konkurrencesituation	14

### 1. Konklusion,

#### ► Indledning

ICP er af Høje-Taastrup Kommune blevet bedt om at foretage en vurdering af behovet for arealer til særligt pladskrævende varegrupper.

Pladskrævende varegrupper er udtømmende defineret i Planloven. Der er tale om ”butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer samt møbler. For møbler gælder den særlige regel, at disse butikker skal placeres i bymidter, medmindre der kan redegøres for, at dette ikke er muligt. Kun såfremt det ikke er muligt at placere møbelbutikken i bymidten eller et bydelscenter, kan den etableres i et område, der er udlagt til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

ICP har foretaget en rekognoscering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper i Høje-Taastrup Kommune samt i omegnskommunerne Ishøj, Greve, Roskilde, Albertslund og Glostrup.

Desuden er der foretaget en beskrivelse af den overordnede konkurrencesituation i omegnskommunerne.

#### ► Analyserne

Der er i dag godt 70.000 m<sup>2</sup> til særligt pladskrævende butikker i Høje-Taastrup kommune.

I omegnskommunerne er der ca. 200.000 m<sup>2</sup> til rådighed.

I omegnskommunerne er der i dag en lang række projekter.

Der er bl.a. givet byggetilladelse til et projekt for et byggevarehus på ca. 15.000 m<sup>2</sup> i Ishøj kommune, der er konkrete projekter for udvidelser af arealerne i Ventrupparken eller ”Greve Megacentrum” i Greve kommune med ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Ligeledes er der planmæssigt grundlag for udvidelser her på 10.000 m<sup>2</sup>.

I Roskilde kommune arbejdes der på et indledende stadie med planer om et byggevarehus på 15.000 m<sup>2</sup>, ligeledes er der planmæssigt grundlag for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper på 10-15.000 m<sup>2</sup> langs Københavnsvej.

I Albertslund er der planlægningsmæssigt grundlag for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper på 15.000 m<sup>2</sup> i Fabriksparken.

### ► Generelle forhold

Generelt er der en tendens til at butikkerne bliver større og større. Grunden til dette skal primært søges i at kæderne på den måde ønsker at markere sig på markedet i forhold til mindre konkurrenter. Der er dog også en tendens til at arbejdskraft substitueres med areal, da en stor og regulær butik kræver mindre personale til eksempelvis varehåndtering, overvågning og betjening.

Dette skal kombineres med en forventning om et generelt stigende forbrug pr. person også inden for særligt pladskrævende varegrupper.

ICP regner – relativt konservativt – med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person på 1,5%.

Disse forhold er de primære årsager til at der i disse år ses en lang række projekter for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Udviklingen har de senere år i højere grad været udbudsbrevet end drevet af en tilsvarende stigning i efterspørgslen.

Behovet for at udlægge arealer til butikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper skal således i højere grad ses i sammenhæng med ønsket om at opretholde kommunens status i den regionale balance.

### ► Det fremtidige arealbehov til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper

ICP har på baggrund af bl.a. opgørelserne fra rekognosceringen, viden om omfanget af projekter og ansøgninger i Høje-Taastrup kommune samt sine generelle erfaringer i forbindelse med etableringen af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper foretaget en vurdering af mulighederne for arealudlæg inden for rammerne af, hvad der kan lade sig gøre uden at påvirke den regionale balance væsentligt.

Høje-Taastrup kommune har med Ikea en butik med et meget stort regionalt opland, især i den centrale, vestlige og sydlige del af Hovedstadsregionen samt i områder i den sydlige og vestlige del af Sjælland i øvrigt.

Det er vor vurdering, at der i Danmark i dag ikke findes butikker, der i sig selv kan mønstre en regionalitet som Ikea.

Dette betyder, at man i Høje-Taastrup kommune kan udlægge relativt store arealer uden at forrykke den regionale balance væsentligt.

Det er vor vurdering at Ikea's regionalitet også kan anvendes i forhold til de øvrige varegrupper. Den generelle tendens i detailhandelen går mod, at de større enheder i mere og mere udbredt grad søger placeringer sammen med andre store butikker. På den måde sikres det, at butikkerne er mest muligt synlige i den samlede konkurrencesituation.

Vælger man i Høje-Taastrup kommune ikke at udlægge arealer i større målestok, vil man på længere sigt ikke kunne oprettholde sin status i den overordnede konkurrencesituation. Dette skal primært ses i lyset af den konkurrence som projekterne i nabokommunerne vil påføre butikkerne i Høje-Taastrup kommune.

ICP foreslog i 2005, at man i alt udlagde 40-45.000 m<sup>2</sup> til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

I forhold til de godt 70.000 m<sup>2</sup> der i dag findes i Høje-Taastrup kommune, er det vor vurdering, at man uden at forrykke den regionale konkurrence kan etablere 40-50.000 m<sup>2</sup> yderligere i kommunen. Dette udlæg er inklusive ovennævnte 40-45.000 m<sup>2</sup> samt projekter og planer.

De 40-50.000 m<sup>2</sup> skal således ses som et areal, der kan tillægges de eksisterende godt 70.000 m<sup>2</sup>, der i dag fysisk er tilstede i kommunen.

Dette skal dels ses i sammenhæng dels med den meget betydelige regionale status som Høje-Taastrup kommune i dag har, dels i sammenhæng med de planer, der er i nabokommunerne.

For så vidt angår størrelsen på de enkelte butikker, er det vor vurdering – igen med henvisning til Ikea's "overregionale" status, at man kan gå relativt højt op i butiksstørrelse og stadig ikke påvirke den regionale balance.

På baggrund af vor viden om butikkernes generelle størrelser i forhold til deres beliggenhed, er det vor vurdering, at bilforhandlere i Høje-Taastrup kommune kan være op til 3-5.000 m<sup>2</sup>, møbler op til 10.000 m<sup>2</sup>, byggemarkeder op til 15.000 m<sup>2</sup>, planteforhandlere op til 5-7.000 m<sup>2</sup> og camping- og bådforhandlere op til ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

### 2. Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

I nærværende afsnit beskrives udbuddet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, hvorved forstås biler, lystbåde, campingvogne, planter, møbler samt trælast og byggemarkedsvarer for så vidt angår Høje-Taastrup kommune samt omegnskommunerne Ishøj, Greve, Roskilde, Albertslund og Glostrup.

ICP har med baggrund i data fra andre planlægningsopgaver rekognosceret for forhandlere af særlig pladskrævede varegrupper i de respektive kommuner i februar 2008. I den forbindelse er de enkelte butikkers bruttoareal vurderet.

Desuden skal det nævnes, at der kun er medtaget forhandlere med et egentligt salgslokale. Denne sondring kommer især til udtryk ved bilforhandlere, hvor flere af de mindre forhandlere ingen udstilling har.

Som det ses af tabel 2.1 findes der op mod 90 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper i de 6 kommuner; flest i Roskilde kommune og færrest i Albertslund kommune.

Som det ligeledes ses af tabellen, finder der i nogen grad en "arbejdsdeling" sted de seks kommuner imellem – f.eks. har

**Tabel 2.1 Antal forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper pr. februar 2008 fordelt på brancher og områder**

	Bilforhandlere m. salgslokale	Forh. af campingvogne	Forh. af lystbåde	Planteskoler	Møbelbutikker	Byggemarkeder, trælast og materialer	I alt
Høje-Taastrup kommune	11	1	-	-	2	1	<b>15</b>
Ishøj kommune	4	-	-	1	5	3	<b>13</b>
Greve kommune	2	-	1	3	2	4	<b>12</b>
Roskilde kommune	16	1	-	2	11	5	<b>35</b>
Albertslund kommune	2	-	-	-	1	3	<b>6</b>
Glostrup kommune	3	-	-	-	3	1	<b>7</b>
<b>I alt</b>	<b>38</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>88</b>

## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Høje-Taastrup og Roskilde kommuner relativt mange bilforhandlere, mens netop Roskilde har langt det største udbud af møbelbutikker.

Det skal i relation til ovenstående nævnes, at f.eks. udbuddet langs Roskildevej i nogen udstrækning fornemmes som ét udbudspunkt til trods for kommuneskel – ikke mindst fra motorvejstilkørselen i Brøndby og ud mod Albertslund. Derefter er der et spring til enhederne langs Roskildevej i Høje-Taastrup kommune, mens forhandlerne i Roskilde igen er et helt separat udbudspunkt.

Desuden er det tydeligt, at især bilforhandlerne og de nyere byggemarkeder og møbelbutikker placerer sig sammen med andre forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper samt store udvalgswarebutikker.

Derimod er især plantecentre og forhandlere af campingvogne placeret alene. Plantecentre kræver i sagens natur et større friareal, ligesom f.eks. bådforhandlere ofte er lokaliseret nær vandet.



Bilforhandler langs Københavnsvej i Roskilde

## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

### ► Bruttoareal

Et er antallet af butikker i de forskellige branchegrupper, noget andet er størrelsen af disse.

I tabel 2.2 ses det samlede vurderede bruttoareal\* inden for de respektive branchegrupper. Arealet dækker "alt under tag" i tilknytning til den enkelte butik. Udendørsarealer indgår således ikke.

Som det ses af tabel 2.2 findes der for tiden op mod 275.000 m<sup>2</sup> inden for disse brancher i de 6 kommuner betragtet under ét.

Det er i Høje-Taastrup og Roskilde kommuner vi finder de største arealer – i hver af disse kommuner er der mere end

70.000 m<sup>2</sup> med forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Kommunerne grupperer sig groft taget i to grupper: de to kommuner med mere end 70.000 m<sup>2</sup> og de øvrige kommuner med hver især mindre end halvdelen af dette areal.

Ses tabellen kolonnevist, fremstår bilforhandlerne, møbelbutikkerne og byggemarkederne som de butikstyper, der råder over langt den overvejende del af arealet. Dette hænger naturligvis sammen med, at disse ligeledes er størst i antal.

Byggemarkederne er dog gennemsnitligt langt de største, da kun 17 byggemarkeder (med evt. trælast) gennemsnitligt råder over ca. 5.650 m<sup>2</sup> pr. enhed.

**Tabel 2.2 Samlet vurderet bruttoareal inden for de respektive brancher**

	Bilforhandlere m. salgslokale	Forh. af camping vogne	Forh. af lystbåde	Planteskoler	Møbelbutikker	Byggemarkeder, trælast og materialer	I alt
Høje-Taastrup kommune	23.600	500	-	-	37.600	9.500	<b>71.200</b>
Ishøj kommune	5.000	-	-	600	19.400	8.200	<b>33.200</b>
Greve kommune	2.400	-	1.100	6.100	1.400	16.800	<b>27.800</b>
Roskilde kommune	28.800	3.000	-	4.800	14.500	26.200	<b>77.300</b>
Albertslund kommune	1.900	-	-	-	800	25.800	<b>28.500</b>
Glostrup kommune	7.400	-	-	-	17.500	9.500	<b>34.400</b>
<b>I alt</b>	<b>69.100</b>	<b>3.500</b>	<b>1.100</b>	<b>11.500</b>	<b>91.200</b>	<b>96.000</b>	<b>272.400</b>

\* opmålt og/eller med supplerende dataudtræk fra BBR



## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper



Peugeot ved Roskildevej i Taastrup

Som nævnt grupperer mange af forhandlerne sig i områder, hvor der ofte også findes større udvalgswarebutikker.

I de følgende figurer (2.2 til 2.8) ses forhandlerne af de særlig pladskrævende varegrupper og deres omtrentlige geografiske placering i kommunerne. Bemærk, at meget yderligt beliggende enheder – f.eks. byggemarkeder i landsbyer – ikke kan vises sammen med de større koncentrationer. Der er derfor en række enheder, der ikke ses af kortene.

Fælles for enhedernes beliggenhed er stort set i alle tilfælde lokaliseringer nær motorveje og eller store hovedveje og indfaldsveje.

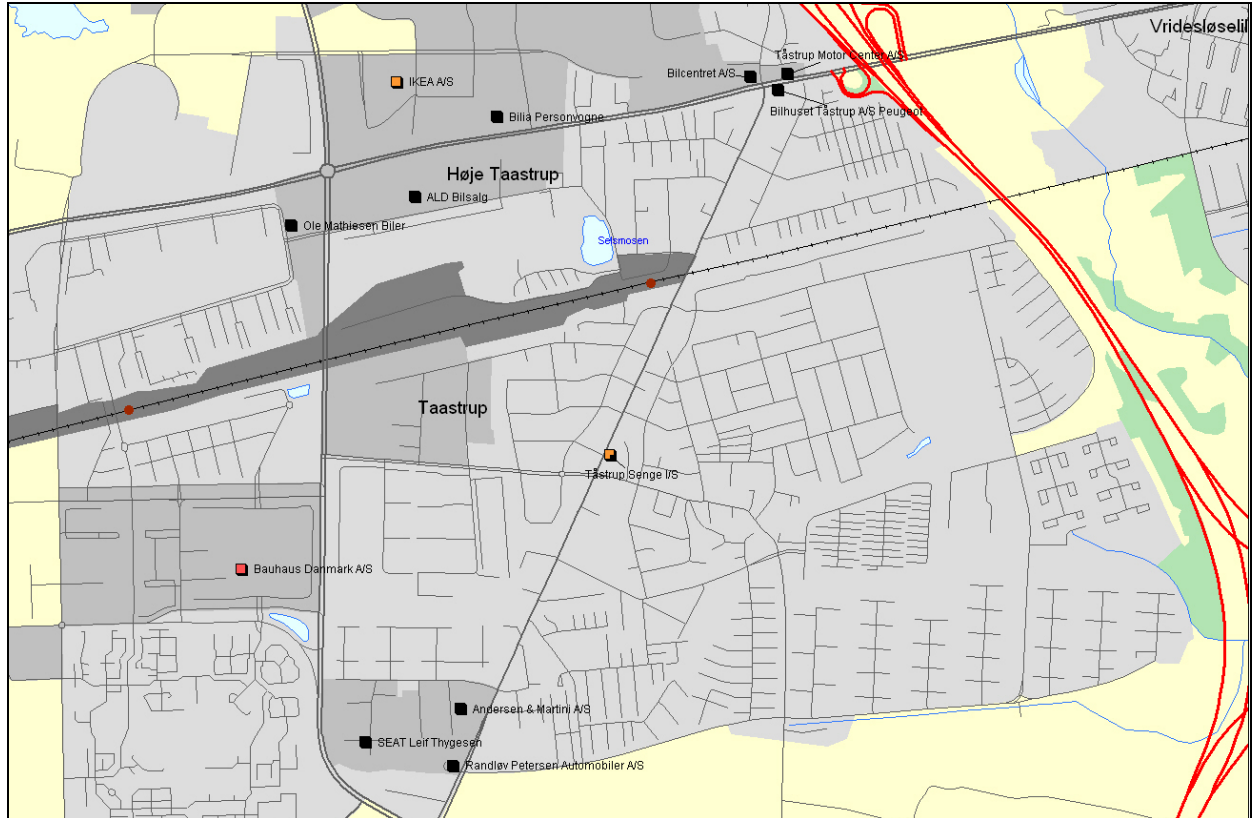
De forskellige typer er vist med følgende signaturer

Figur 2.1 Signaturforklaring

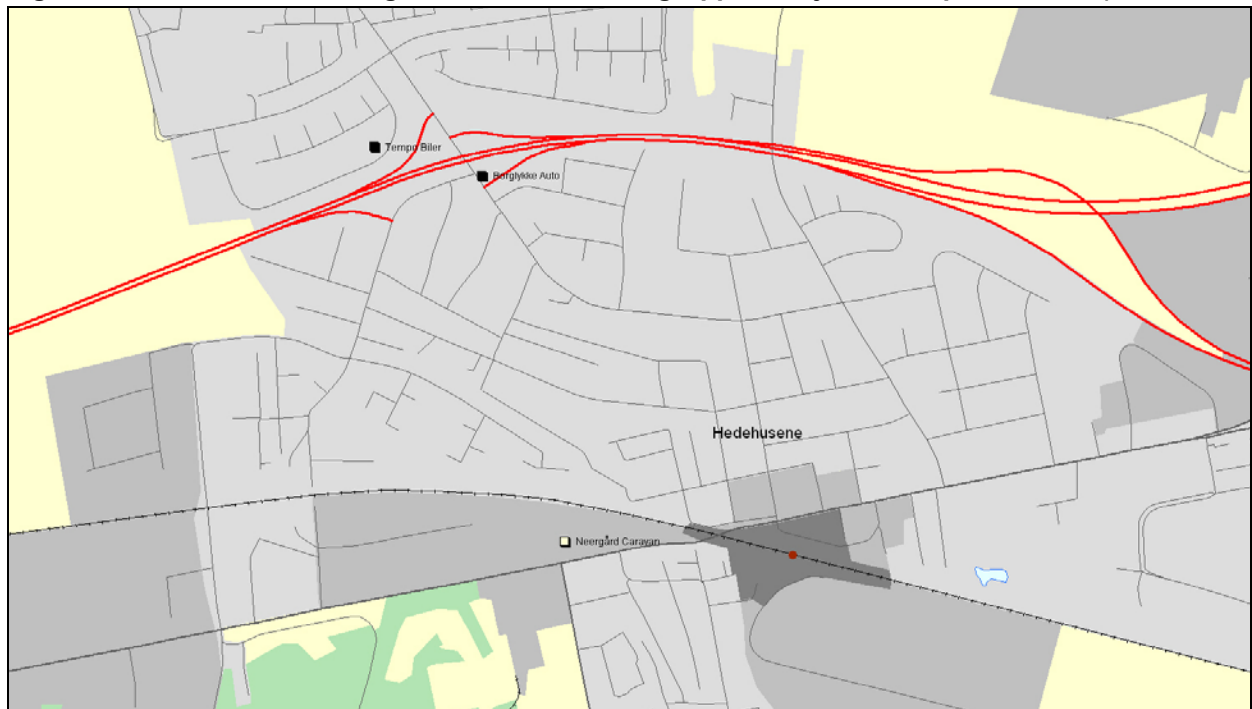
	Bilforhandler
	Byggemarked/trælast
	Plantecenter
	Lystbåde
	Campingvogne
	Møbelbutik

## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Figur 2.2 Forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper i Høje-Taastrup kommune (øst)

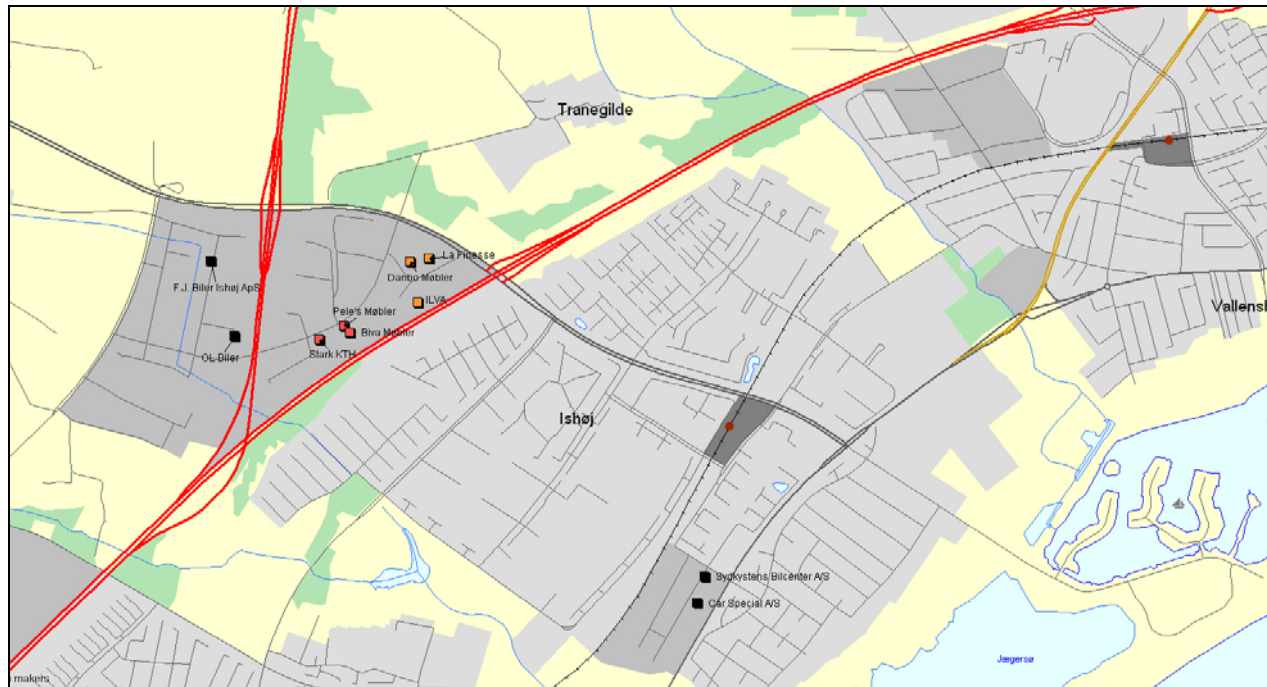


Figur 2.3 Forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper i Høje-Taastrup kommune (Hedehusene)

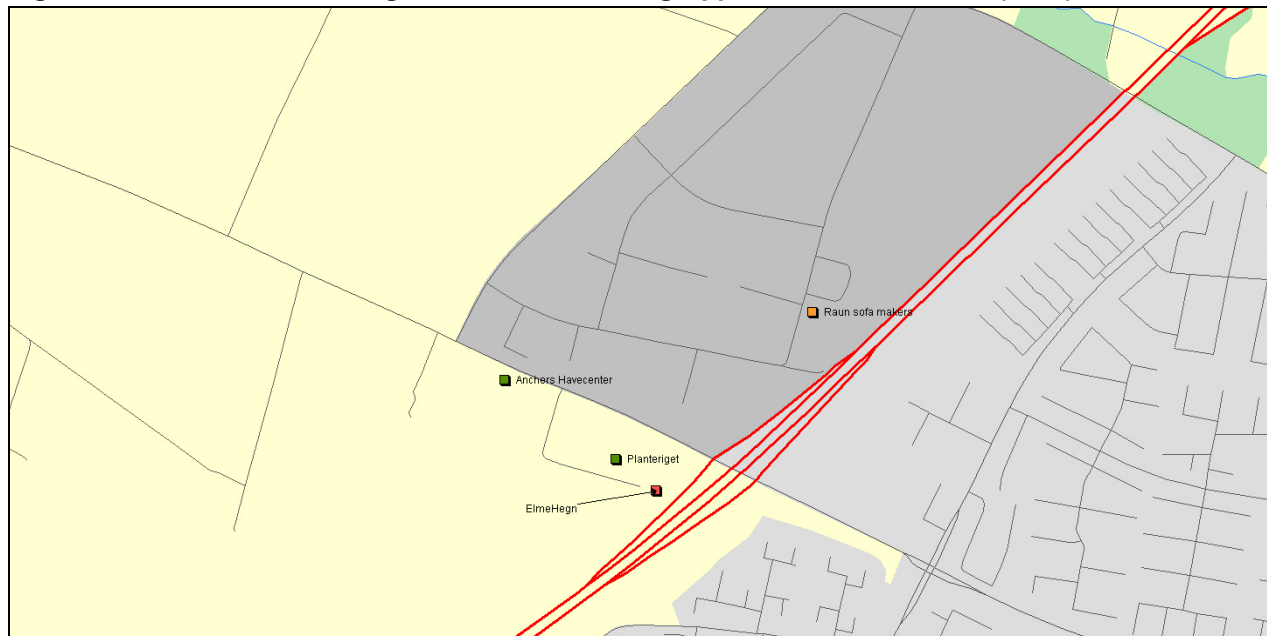


## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Figur 2.4 Forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper i Ishøj kommune

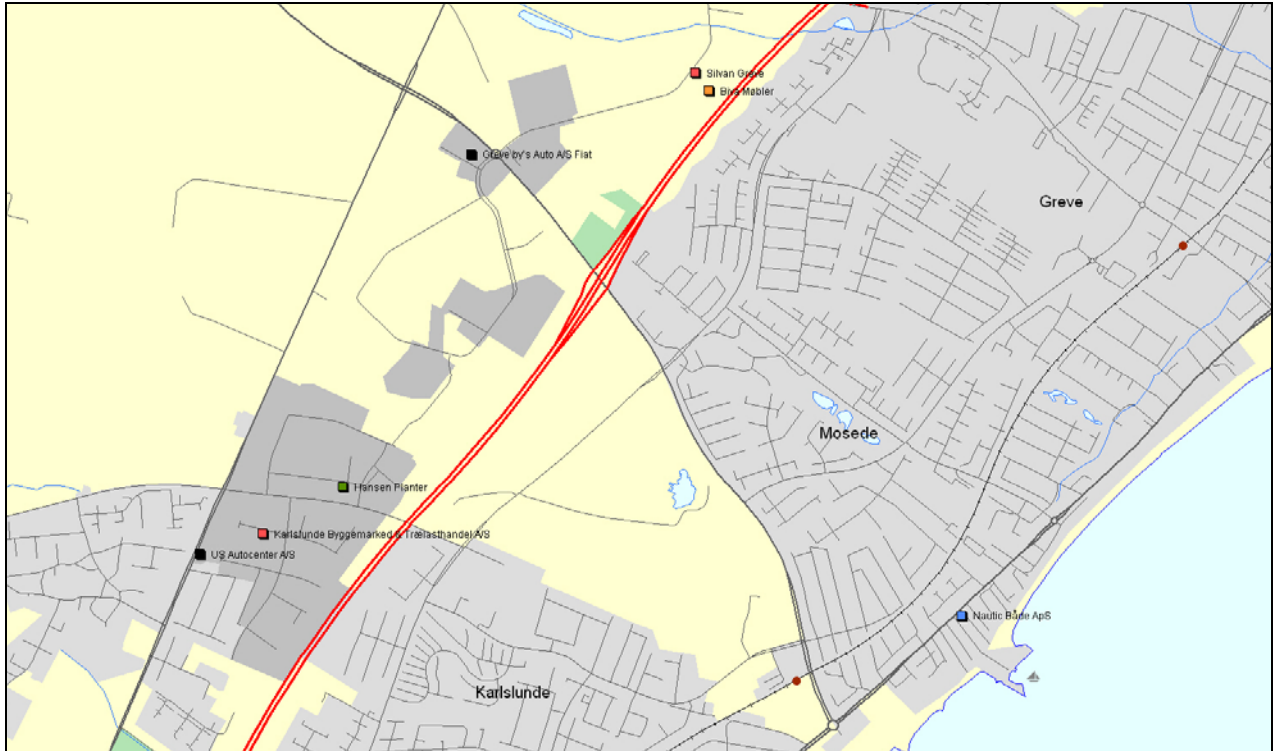


Figur 2.5 Forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper i Greve kommune (nord)

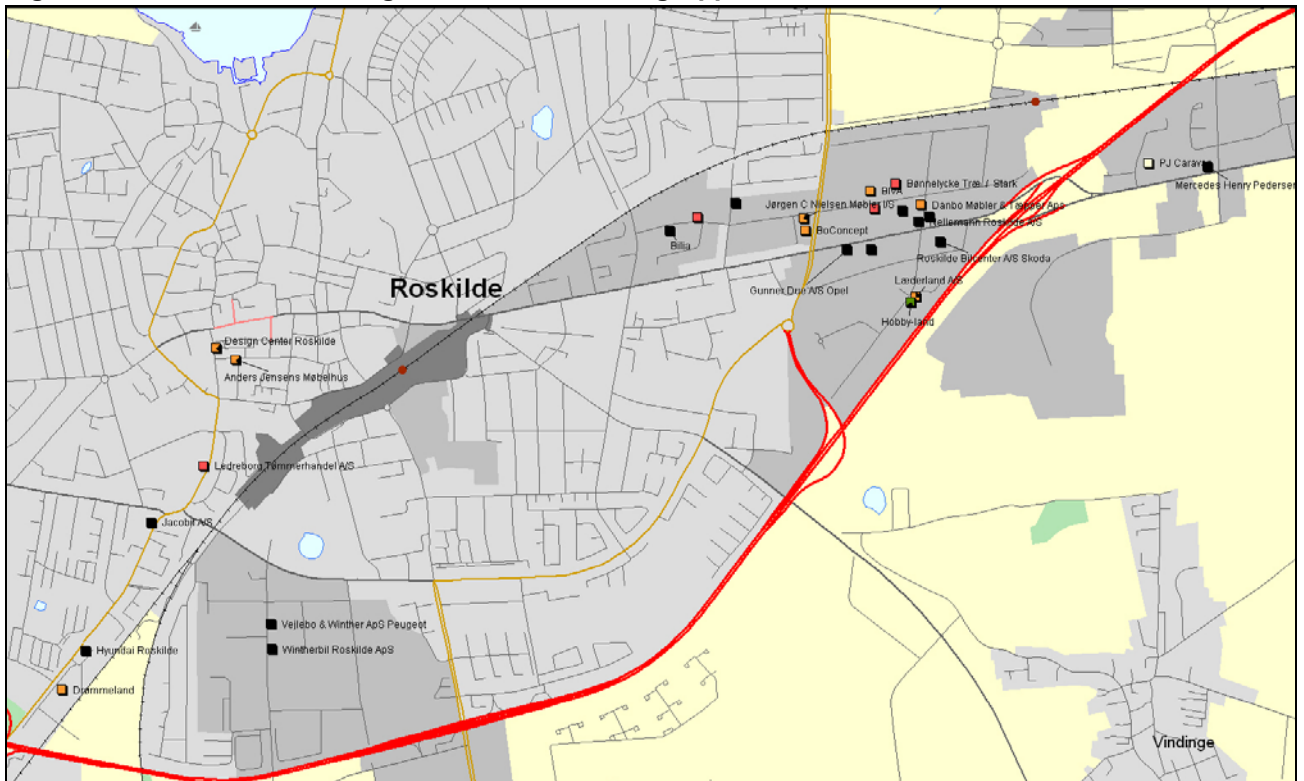


## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Figur 2.6 Forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper i Greve kommune (syd)

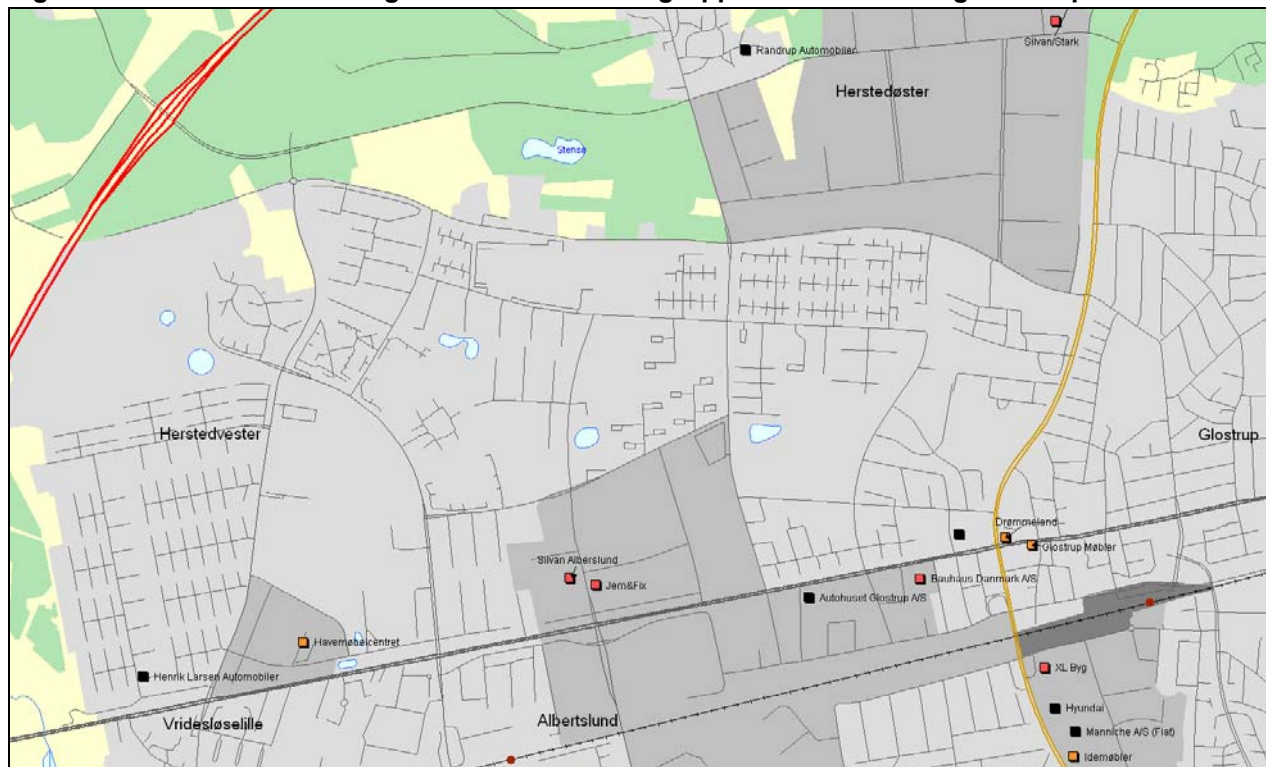


Figur 2.7 Forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper i Roskilde kommune



## Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Figur 2.8 Forhandlere af særlig arealkrævende varegrupper i Albertslund og Glostrup kommuner



### 3. Den fremtidige konkurrencesituation

Inden for de senere år, er der i store dele af landet sket en kraftig etablering af såvel store udvalgswarebutikker samt butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. De store udvalgswarebutikker skal nævnes i denne sammenhæng, da forhandlere af pladskrævende varegrupper tidligere ofte er blevet placeret sammen med storbutikkerne – typisk uden for bymidterne.

Den reviderede Planlov har dog øget vanskeligheden af sådanne konstellationer på flere felter – f.eks. skal møbelbutikker placeres i bymidterne, såfremt dette er muligt.

Ekspansionen er igennem de seneste år sket inden for velkendte kædekoncepter inden for møbler, herunder Biva, Jysk Møbelværk og Daells Bolighus, samt bygge-markeder, herunder Jem&Fix. Derimod har etableringen af større byggemarkeder og møbelhuse været svagere.

Der er kun sket yderst få nyetableringer inden for salg af campingvogne og lystbåde samt plantecentre.

Derimod er der sket en vis ekspansion inden for bilforhandlere i form af nybyggerier og flytning af eksisterende bilhuse, typisk beliggende sammen i områder uden for bymidterne.

I Høje-Taastrup kommune og de omkringliggende kommuner er etableringerne sket på forskellig vis. I kommunerne langs Roskildevej sker udviklingen især tæt herved, mens man i f.eks. Greve kommune har bygget et nyt område som Greve Mega (Ventrupparken) helt op fra grunden.

Generelt synes ønsket om synlighed dog fortsat at være efterspurgt. Lokalteter langs Roskildevej giver såvel synlighed som kundestrøm "lige uden for døren", men placeringer langs f.eks. Køge Bugt motorvejen besidder også stor synlighed og attraktion.

#### ► Fremtidig konkurrencesituation

Der vil i de kommende år ske tiltag i såvel Høje-Taastrup kommune som i omegnskommunerne. I dette afsnit beskrives de projekterede tiltag i omegnskommunerne.

Ser man på projekterne i de øvrige kommuner i regionen, er der tale om en ganske væsentlig forøgelse af arealerne til butikker der forhandler særligt pladskrævende varer.

I **Greve** kommune åbnede Silvan og Biva medio 2007 i Ventrupparken, umiddelbart vest for Køge Bugt Motorvejen. Området benævnes også "Greve Megacenter". Her

er i alt mulighed for at bygge 11.300 m<sup>2</sup>, således er det umiddelbart muligt at bygge yderligere ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Der er planmæssigt mulighed for, at der bygges en fløj mere, hvorved der tilkommer yderligere 10.000 m<sup>2</sup>.

Derudover er der ikke aktuelle planer.

I **Vallensbæk** er der ingen aktuelle planer for etablering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, mens der i **Brøndby** er mulighed for yderligere 6.000 m<sup>2</sup> ved Søndre Ringvej.

I **Ishøj** er der givet byggetilladelse til et byggemarkedsvarehus på 15.000 m<sup>2</sup>.

I **Roskilde** er der planlæssigt grundlag for ca. 15.000 m<sup>2</sup> til særligt arealkrævende varegrupper langs Københavnsvej. Desuden arbejdes der indledende med planer om et byggevaremarked på 10-15.000 m<sup>2</sup>.

I **Albertslund** er der planmæssigt grundlag for at etablere butikker, der forhandler særligt pladskrævende butikker ved Fabriksparken/Smedeland i en størrelsesorden på 15-16.000 m<sup>2</sup>.

I **Hvidovre** er der ingen aktuelle planer for etablering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer.