

FAXE KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

ANALYSE AF HANDELSLIVET

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

APRIL 2022



PROJEKTNR.

A239027

DOKUMENTNR.

A239027-001

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

23.04.2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsanalyse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

PNTH

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Indledning	3
2	Sammenfatning	4
3	Anbefalinger	6
4	Afrapportering	11
5	Antal forretninger	12
6	Dagligvareforsyning	18
7	Kædeforhold	27
8	Areal	31
9	Omsætning	37
10	Handelsbalance	40
11	Handelslivets betydning for beskæftigelsen	42
12	Forbrug og arealbehov	44
13	Nyt aflastningsområde	56
14	Ordforklaring	61

1 Indledning

Faxe Kommune igangsatte i januar 2022 en analyse af handelslivet. Analysen bidrager med viden om detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv og den fremtidige udvikling i rammebetingelserne for handelslivet.

Analysen omfatter en kortlægning og analyse af detailhandelsbutikker i Faxe Kommune og kundeorienterede serviceerhverv i bymidterne.

Mange forretningsdrivende er på tidspunktet for analysens udarbejdelse fortsat udfordrede af eftervirkningerne af situationen med Coronavirus. Analysen omfatter omsætningstal for 2019 og 2021. Det betyder, at analysens resultater udtrykker situationen under Coronakrisen, men også situationen inden og den normalisering, som forventes efter krisen.

Analysen vil udgøre et grundlag for kommuneplanlægningen og skal bidrage som vidensgrundlag for handelslivets øvrige aktører, herunder forretningsdrivende, grundejere og erhvervsforeninger. Analysen skal desuden bidrage til grundlaget for en politisk stillingtagen til konkrete butikprojekter og ny planlægning for detailhandel.

Som led i analysen blev der gennemført en workshop med deltagelse af butiksdrivende, borgere og repræsentanter fra Business Faxe og Plan og Miljø i Faxe Kommune. Der skal lyde en tak til alle, der har bidraget undervejs, herunder erhvervsforeningerne og de forretningsdrivende for imødekommenheden under dataindsamlingen.

2 Sammenfatning

Målt på antal butikker er detailhandlen i Faxe Kommune gået tilbage siden 2009. Målt på areal og handelsbalance er detailhandlen dog gået lidt frem. Handelslivet klaret sig tilfredsstillende taget i betragtning af udviklingen i rammebetingelserne – ikke mindst under Corona, der samlet set har betydet meromsætning i Faxe Kommune. Nærheden til større regionale handelsbyer og en stigende nethandel medfører dog et væsentligt handelsunderskud.

ANTALLET AF BUTIKKER ER FALDET

Der er 156 butikker i Faxe Kommune. 49 % af butikkerne ligger i Haslev, 19 % i Faxe, og 32 % ligger i de øvrige dele af Faxe Kommune. Derudover er der 114 kundeorienterede serviceerhverv i de seks bymidter. Antallet af butikker er faldet med 9 % siden 2009.

KÆDEANDELEN ER STEGET

Andelen af butikker i Faxe Kommune indenfor kædesamarbejde er ca. 47 % og ligger under landsgennemsnittet. Kædeandelen er steget fra ca. 43 % i 2009, hvilket følger tendensen på landsplan. En række af de kendte kæder mangler i Faxe Kommune. Tilstedeværelsen af kædebutikker er afgørende ift. at afholde forbrugere fra at køre til Køge, Næstved eller Ringsted eller fra at handle på nettet.

GOD DÆKNING INDEN FOR DAGLIGVARER

Der er 20 store dagligvarebutikker og 40 mindre dagligvarebutikker i Faxe Kommune. Dagligvarebutiksstrukturen i Faxe Kommune er samlet set karakteriseret ved en forholdsvis god dækning med en lokal dagligvarebutik i alle byer med over 950 borgere. Omkring 85 % af borgerne i Faxe Kommune har højst 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik.

FÆRRE, MEN STØRRE BUTIKKER

Det samlede areal af detailhandlen i Faxe Kommune er ca. 93.500 m². Strukturudviklingen er siden 2009 gået mod færre, men større butikker. Det samlede areal er steget med 13.000 m² eller 16 %, og det gennemsnitlige areal pr. butik er steget med 28 %.

DETAILHANDLEN OMSÆTTER FOR KNAPE 1,5 MIA. KR. OM ÅRET

Detailhandlen i Faxe Kommune omsatte for knap 1,5 mia. kr. i 2021 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvareomsætningen var ca. 1.115 mio. kr. mens udvalgsvareomsætningen var ca. 370 mio. kr. Hertil kommer omsætningen på ca. 85 mio. kr. inden for restauration og personlig pleje i de seks bymidter.

UNDERSKUD PÅ HANDELSBALANCEN

Faxe Kommune havde i 2019 et handelsunderskud på ca. 475 mio. kr. eller ca. 24 %. Underskuddet skyldes nethandlen og konkurrencen med detailhandlen i Næstved, Køge og Ringsted. Det samlede underskud dækker over et lille overskud indenfor dagligvarer, der ikke kan opveje store underskud inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer.

ØGET OMSÆTNING UNDER CORONA

Situationen med Corona har betydet, at flere danskere har arbejdet hjemme og holdt ferie i Danmark end normalt. Det har medført ændrede indkøbs- og forbrugsmønstre. I Faxe Kommune steg omsætningen samlet set med ca. 9 % fra 2019 til 2021.

3 anbefalinger

Anbefalingerne omhandler den kommunale detailhandelsplanlægning og den strategiske udvikling af handelserhvervet og retter sig mod Faxe Kommune, erhvervsforeninger, forretningsdrivende, grundejere og projektudviklere.

3.1 Udnyt købekraften bedre

Handelsunderskuddet for udvalgsvarer for Faxe Kommune er i størrelsesordenen 57 % eller 485 mio. kr. pr. år. Tallene viser, at udvalgsvarerhandlen i Faxe Kommune er præget af konkurrence med nethandlen og de regionale handelsbyer i omkringliggende kommuner, og at en større del af handlen går ud af kommunen. Samtidig viser tallene, at der er potentiale for vækst og udvikling – særligt inden for øvrige udvalgsvarer – hvis der tiltrækkes flere kædebutikker til Faxe Kommune.

3.1.1 Tiltræk manglende kædebutikker

Det anbefales, at der arbejdes på en bedre lokal udnyttelse af forbrugsgrundlaget ved målrettet at tiltrækkes flere kædebutikker inden for udvalgsvarer. Potentialet er størst i Haslev, men også er til stede i Faxe.

En styrket indsats for at tiltrække kædebutikker kan ske som et samarbejde mellem Business Faxe, Haslev Handelsstandsforening og Faxe Borger & Erhvervsforening, grundejere, lokale ejendomsmæglere, projektudviklere og butikskæder. Det afgørende er, at relevante placeringer løbende synliggøres over for kæderne, og at der skabes tillid til, at Haslev og Faxe er velfungerende handelsbyer.

Udlæg af nye arealer kan bidrage til at skabe attraktive etableringsmuligheder. I området ved Grønlandsgade i Haslev findes i dag en række store kædebutikker. Området er fuldt udbygget ift. kommuneplanen. Planlægning for et aflastningsområde vil skabe attraktive etableringsmuligheder til især såkaldte boksbutikker inden for hus, have og fritid. Det er butikker, som typisk ikke kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte, og butikker, hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil.

3.1.2 Afvej fordele og ulemper inden planlægning for detailhandel uden for bymidterne

Der er behov for en nøje afvejning, inden der træffes beslutning om planlægning for et aflastningsområde i Haslev. Ny detailhandel kan på den ene side øge den samlede omsætning og forbedre handelsbalancen, men kan på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidten. De anbefales, at der i planlægningen for et aflastningsområde sikres en klar rollefordeling mellem Haslev bymidte og aflastningsområdet, sådan at nye butikker i aflastningsområdet i videst muligt omfang supplerer det eksisterende handelsliv i bymidten. En måde at begrænse effekterne for det eksisterende handelsliv er at fastsætte en minimumsstørrelse for nye butikker i aflastningsområdet og ved at begrænse

udbygningens omfang. En konsekvensvurdering kan indgå i den politiske afvejning af fordele og ulemper.

Der er konkrete ønsker om etablering af nye store dagligvarebutikker i Faxe Kommune. Etablering af nye dagligvarebutikker i Karise, Dalby, Rønnede eller Faxe Ladeplads vil for de lokale borgere i disse byer betyde væsentlig forøgelse af det lokale udbud. Afhængig af en ny dagligvarebutiks placering understøttes eller svækkes det øvrige handelsliv i byerne. Det anbefales, at nye store dagligvarebutikker som udgangspunkt søges placeret centralt i bymidterne i nævnte byer. Er dette ikke muligt, f.eks. grundet nabohensyn eller ringe projektøkonomi, må det afvejes om fordelene ved en ny stor dagligvarebutik opvejer evt. ulemper ved en placering uden for bymidten. Her er forhold som eksisterende store dagligvarebutikkers beliggenheder og mulighederne for synergi med andre kommercielle erhverv af betydning.

3.1.3 Øg tilstedeværelsen online

Nethandlen er den største trussel mod detailhandlen, som vi kender den, men den er også en stor mulighed. Butikker med egen netbutik står stærkere i konkurrencen, og i fremtiden bliver nethandel en endnu vigtigere salgskanal. Måske kan der sælges mere til besøgende og turister, der er rejst hjem fra ferie. Der kan være et potentiale for mange af de mindre og selvstændige butikker i at etablere egen netbutik sammen med deres butik eller udnytte eksisterende alternative online salgsplatforme. Udviklingen af detailhandlens netbutikker er et muligt indsatsområde for at styrke detailhandlen i Faxe Kommune. Butikker, der er aktive på sociale medier, står også stærkere i konkurrencen. Nedlukningerne under Corona har vist, at sociale medier og live-salg kan benyttes til at nå ud til en større og bredere kundekreds og til at interagere med kunderne. Vedvarende brug af sociale medier kan også bidrage til at opbygge en mere loyal kundekreds.

3.2 Understøt den blandede bymidte

Detailhandel må tænkes sammen med spisesteder og alt indenfor skønhed, sundhed, wellness og kulturoplevelser, som tilsammen skaber det attraktive miks af udbud i en bymidte, der appellerer til borgere fra hele kommunen og besøgende. Udviklingen i de senere år har været, at spisesteder, fitness og andet inden for sundhed og skønhed er i vækst. Bymidterne bliver mere blandede og udviklingen kan hjælpes på vej. Eksempelvis er de gode placeringer og det attraktive miljø for spisesteder ikke de samme som for butikker.

Offentlige funktioner som f.eks. bibliotek, rådhus, skoler og børnehaver bidrager også til bylivet. Offentlige institutioner og lignede kan med fordel orientere sig mod byen og byrummene. Fælles mødelokaler eller madordning hos byens spisesteder kan være muligheder. Samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og handelserhvervet kan også skabe synergi. Generelt kan hverdagsfunktioner som store dagligvarebutikker og offentlige institutioner i højere grad tænkes som mødesteder i byen – Stationsstuen i Haslev er et godt eksempel.

3.2.1 Koncentrer kundeorienterede serviceerhverv i tilknytning til detailhandel

De kundeorienterede serviceerhverv har i dag stadig større betydning for attraktiviteten af bymidterne. Planloven fastlægger imidlertid ikke, at de kundeorienterede serviceerhverv skal ligge i udpegede områder, som detailhandlen skal. Uden planlægning risikeres en gradvis udflytning af visse typer kundeorienterede erhverv til placeringer til det overordnede vejnet.

Det anbefales, at Faxe Kommune gennem planlægningen sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv ligesom detailhandlen som udgangspunkt henvises til placeringer i centerområder, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handels- og byliv. Undtaget er f.eks. restauranter på godser og lignende, der ligesom gårdbutikker er afhængige af deres konkrete placeringer.

3.2.2 Skab mulighed for andre anvendelser i de sekundære strøggader

Det anbefales, at der i planlægningen åbnes mulighed for, at stueetagen i de sekundære dele af centerområderne kan anvendes til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglere, klinikker, fitnesscentre og lignende.

Brancheglidningen vil over tid sandsynligvis betyde, at grænserne mellem de forskellige anvendelser udviskes, og at der bliver større efterspørgsel på hybridforretninger bestående af f.eks. salg af beklædning i kombination med kundeorienteret service eller dagligvarebutik med specialiteter i tilknytning til restaurant.

Nye boligprojekter kan også være med til at skabe muligheder for etablering af nye og mere tidssvarende lejemål til detailhandel og andre kundeorienterede erhverv, ligesom boligudbygning generelt signalerer investeringer, vækst og udvikling.

Det anbefales, at der i lokalplanlægningen for de mest centrale dele af bymidterne fastholdes krav om kundestrømsintensive funktioner som f.eks. detailhandel eller kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje i stueetagen. I mere sekundære dele af bymidterne kan andre kommercielle funktioner være et godt alternativ til førnævnte funktioner.

3.2.3 Styrk bymidterne med opholdskvaliteter

Bymidterne skal udover det rette miks af butikker, spisesteder mv. kunne tilbyde et attraktivt miljø med mulighed for at nyde bylivet eller være aktiv i byens rum. Eksempelvis er legepladser en vigtig del af den attraktive bymidte. I takt med at nethandlen vinder markedsandele, stiger betydningen af et hyggeligt, attraktivt og levende bymiljø, hvor shopping kan kombineres med andre oplevelser og aktiviteter.

For bymidterne kan det betyde aktivering af byrum med loppemarked, markeds- og torvedage én gang om måneden i sommerhalvåret samt julemarked på udvalgte dage i december.

Det er vigtigt, at der som led i et arbejde med etablering af opholdskvaliteter også er fokus på adgangs- og parkeringsforhold for kunderne. Personbilen er det mest anvendte transportmiddel og bilejerskabet i Danmark er stigende, ligesom antallet af husstande, der råder over to biler, er stigende. Lettilgængelig og tilstrækkelig parkering til bilister og cyklende er ligesom attraktive opholdsmuligheder et konkurrenceparameter for bymidterne i Faxe Kommune overfor andre konkurrerende handelsbyer.

3.3 Hent mere fra turismen

Faxe Kommune har i kommuneplanen udpeget Jomfruens Egede Gods, Gissel-feld Kloster, Camp Adventure og Feddet som turist- og oplevelsescentre. De mange godser og herregårde kombineret med gastronomi, adventureturisme og aktiv ferie i naturen, samt mange kilometer vandre- og cykelruter, rummer muligheder for øget turisme – og dermed øget omsætning i handelslivet.

3.3.1 Lok endagsbesøgende ind i byerne

Antallet af kommercielle overnatninger tog et dyk under Corona, men var i 2021 tilbage på omtrent samme niveau som før krisen. Antallet af ikke-kommercielle overnatninger i f.eks. eget feriehus og antallet af endagsbesøgende er sandsynligvis steget. Således steg antallet af besøgende i Skovtårnet og Camp Adventure til knap 385.000 og med godt 9 % fra 2019 til 2020.

Skovtårnet, godserne, sommerhusområderne og campingpladserne ligger forholdsvist langt fra handelsbyerne. Der er potentiale for øget omsætning, hvis turister og besøgende i større grad kombinerer deres tur til turistattraktionerne og feriestedet med en tur ind til byernes forretninger. Et samarbejde mellem handels- og erhvervsforeninger og Camp Adventure om udlevering af gavekort eller rabatter til byernes butikker har været nævnt som et potentielt initiativ for at skabe synergier.

3.3.2 Udvikl handelslivet i Faxe Ladeplads

Mens lokale borgere er villige til at køre langt efter kædebutikkerne, så værdsætter de besøgende turister særligt de selvstændige og unikke butikker. Det rette miks er derfor nødvendigt.

I bymidten og ved lystbådehavnen i Faxe Ladeplads kan der i turistsæsonen måske være potentiale for flere mindre og selvstændigt ejede forretninger, hvis sommerhus- og campingpladsgæsterne i højere grad trækkes til byen.

Et handelsliv med selvstændige butikker kan bl.a. indebære, at lokal produktion inviteres ind i bymidterne, så den lokale identitet i handelslivet synliggøres, støtte til iværksættere og til løbende kompetence- og forretningsudvikling og et udbud af velbeliggende lokaler til en overkommelig leje.

3.4 Øget samarbejde mellem handelslivets aktører

Det spredte ejerskab i bymidterne betyder, at handels- og erhvervsforeningerne ikke har samme beslutningskompetence som f.eks. en administrator af et

butikscenter med én ejer, som kan diktere åbningstider og arbejde mere målrettet med optimering af butiksmiks, placeringer mv. Det spredte ejerskab kan være en ulempe ifm. aktivering af tomme lokaler og fastsættelse af lejeniveau, beslutninger om markedsføring, vedligehold og større investeringer mv. Det betyder også, at der er behov for Faxe Kommune som en tættere partner ift. fysisk forskønnelse, parkering og andre tiltag, der understøtter handelslivet.

3.4.1 Samarbejd på tværs af ejendomsskel

For et tættere partnerskab mellem ejendomsjere og kommune kan der hentes inspiration i de såkaldte business improvement districts (BIDs), som der fra statslig side overvejes at indføre lovhjemmel til. I et BID indgår ejendomsjere eller forretningsdrivende i et økonomisk forpligtigende samarbejde om udvikling af et handelsområde. Formålet kan spænde fra øget vedligehold og fysisk forskønnelse til at pulje ejendomme i ét selskab.

3.4.2 Aktiver tomme lokaler

Der er meget få tomme lokaler på Jernbanegade i Haslev og i bykernen i Faxe, mens der er en del tomgang i Faxe Midtpunkt, som ligger ved kanten af den egentlige bymidte. Tomme lokaler har en stor effekt på oplevelsen af handelsmiljøet. Derfor anbefales et målrettet arbejde med at fastholde den lave tomgang på Jernbanegade og i den centrale del af Faxe bymidte og med at finde nye lejere eller aktivere ledige lejemål midlertidigt.

Ved aktivering af tomme forretningslokaler bør det som udgangspunkt tilstræbes at finde en ny lejer i form af en butik, et spisested eller en forretning indenfor personlig pleje, da denne type erhverv skaber mest byliv. Hvis det ikke er muligt, kan en anden publikumsorienteret forretning være et godt alternativ og under julehandlen kan midlertidige pop-op butikker være en løsning. I de sekundære handlegader, kan omdannelse til boligformål være en løsning, hvis kommerciel anvendelse ikke er mulig.

4 Afrapportering

I afrapporteringen af resultaterne refereres til følgende analyseområder, som vist på Figur 4-1:

- > 6 bymidter, som afgrænset i kommuneplanen
- > De øvrige dele af de 6 byer med bymidter
- > Faxe Kommune i øvrigt
- > De 3 tidligere kommuner



Figur 4-1 Analyseområder anvendt i afrapportering af resultater.

5 Antal forretninger

Der er 156 butikker i Faxe Kommune. 49 % af butikkerne ligger i Haslev, 19 % i Faxe, og 32 % ligger i de øvrige dele af Faxe Kommune. Derudover er der 114 kundeorienterede serviceerhverv i de seks bymidter. Antallet af butikker er faldet med 9 % siden 2009.

ANVENDT METODE

Forretningerne er kortlagt ved besigtigelse og internetopslag i januar 2022. Besigtigelserne er suppleret med oplysninger fra COWIs register.

5.1 Antal butikker

Der er 156 butikker i Faxe Kommune. Heraf er 60 eller 38 % dagligvarebutikker, 25 eller 16 % er beklædningsbutikker, 54 eller 35 % er øvrige udvalgswarebutikker og 17 eller 11 % er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Ud af de 17 butikker med SPV er 12 forhandlere af motorkøretøjer.

76 butikker eller 49 % af butikkerne i Faxe Kommune ligger i Haslev fordelt med 51 butikker i Haslev bymidte og 25 butikker udenfor bymidten, herunder i området med storbutikker ved Grønlandsgade. 30 butikker eller 19 % af butikkerne i Faxe Kommune ligger i Faxe fordelt med 24 butikker i Faxe bymidte og 6 butikker udenfor bymidten.

I Haslev og Faxe er hhv. 70 % og 71 % af butikkerne udvalgswarebutikker eller butikker med SPV, mens det i de øvrige dele af Faxe Kommune kun er 42 %. Den tydelige overvægt af udvalgswarebutikker i Haslev og Faxe viser, at byerne er kommunens hovedhandelsbyer. I de øvrige dele af Faxe Kommune, der er mere tyndt befolkede, er der under ét en overvægt af dagligvarebutikker, hvilket afspejler, at detailhandlen her i højere grad er lokalt orienteret.

I hver af byerne Karise, Rønnede, Faxe Ladeplads og Dalby findes 3-11 butikker med flest butikker i Karise og færrest i Dalby.

Uden for nævnte seks byer ligger i alt 20 butikker, hvoraf godt halvdelen af dagligvarebutikker.

DEFINITIONER

Detailhandelsbutikkerne falder inden for fire hovedbrancher afhængig af hvilke varegrupper, der fortrinsvist sælges fra butikken:

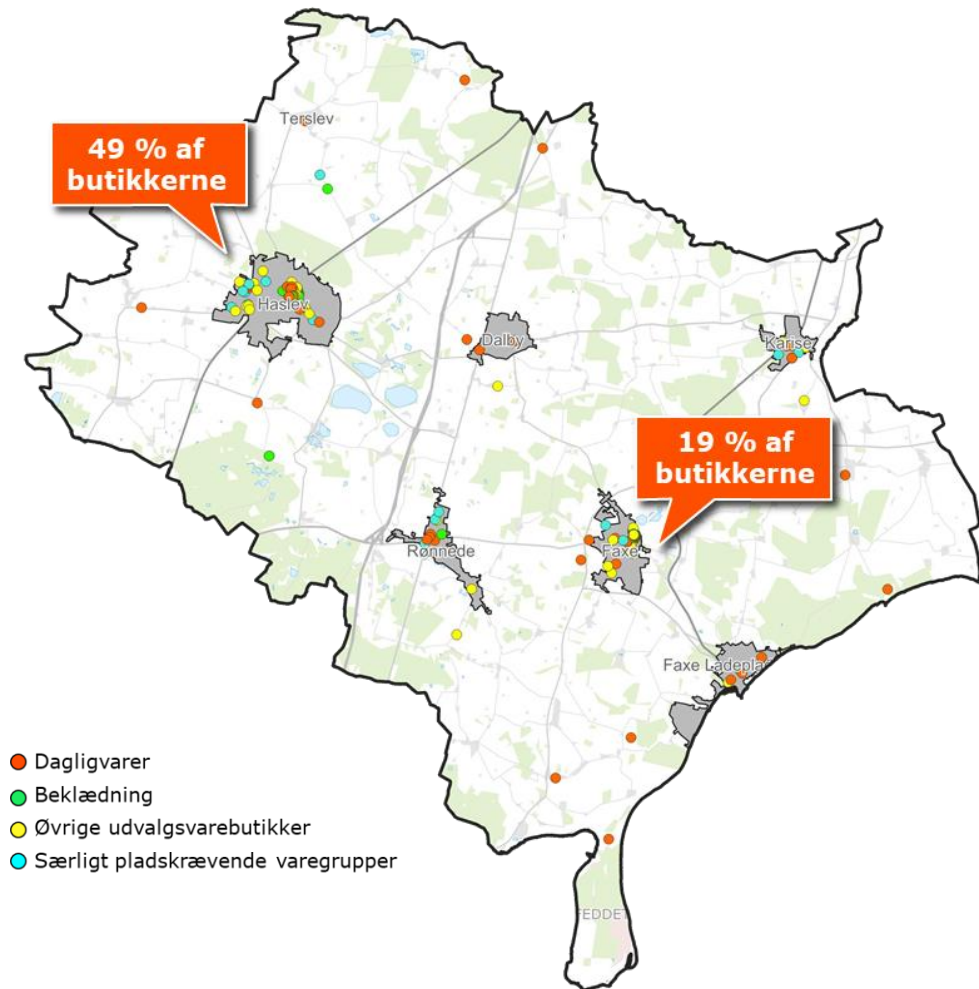
- > Dagligvarer er mad og andet til det daglige forbrug.
- > Beklædning er tøj og sko.
- > Øvrige udvalgsvarer er f.eks. elektronik og isenkram.
- > Særligt pladskrævende varegrupper er f.eks. biler og byggematerialer.

Se ordforklaringen sidst i rapporten for uddybende definitioner af dagligvare-, beklædning- og øvrige udvalgswarebutikker samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV).

ANTAL BUTIKKER I 2022									
	Indb.	Indb. %	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	Udvalgsvarer og SPV	I alt	Andel %
Haslev bymidte	12.040	33	18	13	19	1	20	51	33
Haslev i øvrigt			4	-	14	7	21	25	16
Faxe bymidte	4.185	11	8	7	8	1	9	24	15
Faxe i øvrigt			1	-	4	1	5	6	4
Karise bymidte	2.415	7	6	1	1	-	1	8	5
Karise i øvrigt			-	-	1	2	3	3	2
Rønnede bymidte	2.540	7	4	-	-	-	-	4	3
Rønnede i øvrigt			-	1	2	3	5	6	4
Dalby bymidte	2.215	6	2	-	-	-	-	2	1
Dalby i øvrigt			1	-	-	-	-	1	1
Faxe Ladeplads bymidte	2.875	8	2	1	-	-	-	3	2
Faxe Ladeplads i øvrigt			1	-	1	1	2	3	2
I øvrigt	10.445	28	13	2	4	1	5	20	13
Faxe Kommune	37.715	100	60	25	54	17	71	156	100
Andel %			38	16	35	11	46	100	



Figur 5-1 Blomsterbutik på Torvegade i Faxe.



Figur 5-2 Butikkernes placeringer.

5.1 Antal kundeorienterede serviceerhverv

Udover butikkerne er de kundeorienterede serviceerhverv også vigtige dele af det kommercielle byliv. Serviceerhvervene består af erhverv som frisører, saloner mv. indenfor personlig pleje samt restauranter, caféer mv. der i høj grad fungerer på samme vilkår som detailhandlen. Serviceerhvervene består også af erhverv som f.eks. banker og læger, der i højere grad har karakter af gøremål, men som sikrer en kundestrøm og er vigtige for udbuddets bredde.

Forretningerne indenfor personlig pleje og restauration samt kulturstederne som f.eks. biografene i Haslev og Faxe er med til at forlænge kundernes ophold og bidrager til byliv på andre tidspunkter af døgnet end detailhandlen gør.

ANVENDT METODE

Kundeorienterede serviceerhverv er kortlagt indenfor bymidterne i Haslev, Faxe, Karise, Rønnede, Dalby og Faxe Ladeplads. Størstedelen af de kundeorienterede serviceerhverv, der er registreret, er forretninger, der fungerer på samme kommercielle vilkår som butikker, dvs. at de har fysiske lokaler, faste åbningstider, salg af services til private kunder, adgang for alle til at købe – også uden medlemskab og uden tidsbestilling.

Kundeorienterede serviceerhverv, der indgår i analysen er:

- > Restauration: Pizzeria, café, bar, sushi-restaurant mv.
- > Personlig pleje: Frisør, solcenter, fodterapeuter, fitnesscenter mv.
- > Kultur og fritid: Biograf, museum mv.
- > Hotel og lignende: Hotel, vandrehjem, feriecenter mv.
- > Bank og ejendomsmægler
- > Sundhed: Læger o.lign. med egenbetaling
- > Andet: Udlejningsbureauer, tankstationer uden kiosk mv.

Eksempler på funktioner, der ikke indgår i analysen:

- > Sportsklubber, private foreninger mv.
- > Offentlige institutioner som bibliotek, børnehaver, skoler, rådhus mv.
- > Liberale erhverv som rådgivende ingeniører, advokater mv.
- > Bed and breakfast

ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I 2022								
	Personlig pleje	Restauration	Bank og ejendomsmægler	Hotel o.lign.	Kultur og fritid	Sundhed	Andet	I alt
Haslev bymidte	18	17	6	-	3	8	4	56
Faxe bymidte	11	6	4	-	-	3	3	27
Dalby bymidte	1	-	-	-	-	-	3	4
Karise bymidte	2	2	1	-	2	2	3	12
Rønnede bymidte	1	3	2	-	-	-	2	8
Faxe Ladeplads bymidte	2	3	-	-	1	-	1	7
Bymidter i alt	35	31	13	-	6	13	16	114
Andel, %	31	27	11	-	5	11	14	100

Der er 114 kundeorienterede serviceerhverv i de seks bymidter. Forretningerne fordeler sig med 35 eller 31 % inden for personlig pleje, 31 eller 27 % inden for restauration, 13 eller 11 % inden for bank- og ejendomsmæglere, 6 eller 5 % inden for kultur og fritid, 13 eller 11 % inden for sundhed, og 16 enheder eller 14 % inden for 'andet'. Både i Haslev og Faxe bymidte er der lidt flere kundeorienterede serviceerhverv end butikker.

I både Haslev og Faxe ligger de kundeorienterede serviceerhverv spredt over det meste af bymidterne og blandet med detailhandlen, se Figur 8-1 og Figur 8-2. I Haslev ses dog en overvægt af kundeorienterede serviceerhverv på Vestergade

og den sydlige del af Jernbanegade, mens tilsvarende gør sig gældende i Faxe på strækningen mellem Torvet og Faxe Midtpunkt. Således er der en koncentration af detailhandel i de mest centrale dele af bymidterne, mens der er en overvægt af kundeorienterede serviceerhverv i de mere sekundære dele af bymidterne.



Figur 5-3 Spisested på Jernbanegade i Haslev bymidte.

5.1.1 Generel udvikling

Serviceerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for bylivet, og sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere til det byliv, der gør bymidterne attraktive for kunderne. Konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere, turister og tilflyttere medfører en konstant udvikling af byernes service- og kulturtilbud. Mens antallet af butikker på landsplan er faldet, så har der været vækst i andre brancher. Madvanerne er f.eks. under forandring, og flere spiser i dag ude eller tager færdigmad med hjem. Det har medført flere spisesteder. På samme måde er der i dag flere, der motionerer og prioriterer sundhed, skønhed og velvære. Det har medført flere fitnesscentre, saloner og lignende indenfor personlig pleje.

Restaurationsbranchen har gennem en årrække haft markant vækst indenfor alt fra klassiske restauranter til caféer, barer, takeaway-steder, cateringfirmaer og mobile madenheder. Ifølge en tidligere opgørelse fra Horesta steg antallet af spisesteder med 8 % fra 2008–2013, svarende til 15 ekstra spisesteder i en gennemsnitskommune. En nyere opgørelse fra Horesta viser dog, at stigningen de seneste år er bremset en smule, og at antallet af spisesteder kun steg 0,3 % fra 2017-2018 svarende til 53 spisesteder i alt for hele landet. Den lille stigning dækker bl.a. over en branche med øget konkurrence, og hvor strukturen er under forandring mod færre, men større spisesteder – på samme måde som for

detailhandlen. Særligt i 2018 var der en stigning i antal konkurer, som primært ramte mindre restaurantvirksomheder. Selvom der var en mindre opbremsning i 2018, fylder spisestederne stadig mere i gadebilledet end tidligere og bidrager mere til bylivet. Det kan formentlig forventes, at især konceptrestauranterne kommer til at fylde mere i bybilledet fremover.

Motion, sundhed og skønhed er i vækst og har også sat sit præg på byer og bymidter. Der er ikke samlede tal for væksten i hele branchen, men antallet af fitnesscentre i Danmark er ifølge Facilitetsdatabasen.dk steget uafbrudt og steget med mere end 108 % til over 900 kommercielle centre i perioden 2006-2020. Fitnesscentre er blot ét eksempel. Der er vækst over et bredt felt af forretninger, som baserer sig på kroppens sundhed, skønhed og velvære. Fysioterapeuter, kiropraktikere, alternative behandlere, frisører, skønhedsklinikker, tatovører mv. er andre eksempler. De ændrede vaner og efterspørgselsmønstre viser sig ikke kun som nye virksomheder. De senere år er motion flyttet ud i byerne og naturen, og aktive motionister fylder i dag mere i gadebilledet.

6 Dagligvareforsyning

Der er 20 store dagligvarebutikker og 40 mindre dagligvarebutikker i Faxe Kommune. Dagligvarebutiksstrukturen i Faxe Kommune er samlet set karakteriseret ved en forholdsvis god dækning med en lokal dagligvarebutik i alle byer med over 950 borgere. Omkring 85 % af borgerne i Faxe Kommune har højst 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik.

DEFINITION

Store dagligvarebutikker er i denne sammenhæng varehuse, supermarkeder, discountbutikker og købmandsbutikker. Store dagligvarebutikker omfatter ikke bagere, blomsterbutikker, kiosker, apoteker, slagtere og andre mindre butikker.

I hver af byerne Haslev, Faxe, Dalby, Karise, Rønnede, Faxe Ladeplads og Terslev findes mindst én stor dagligvarebutik. Det største udbud af store dagligvarebutikker findes i den nordlige del af Haslev bymidte og udgøres af SuperBrugsen, MENY, Rema 1000 og Netto, der ligger med korte indbyrdes afstande, men adskilt af jernbanen. MENY og Netto ligger godt ift. at understøtte Jernbanegade med kundestrøm.

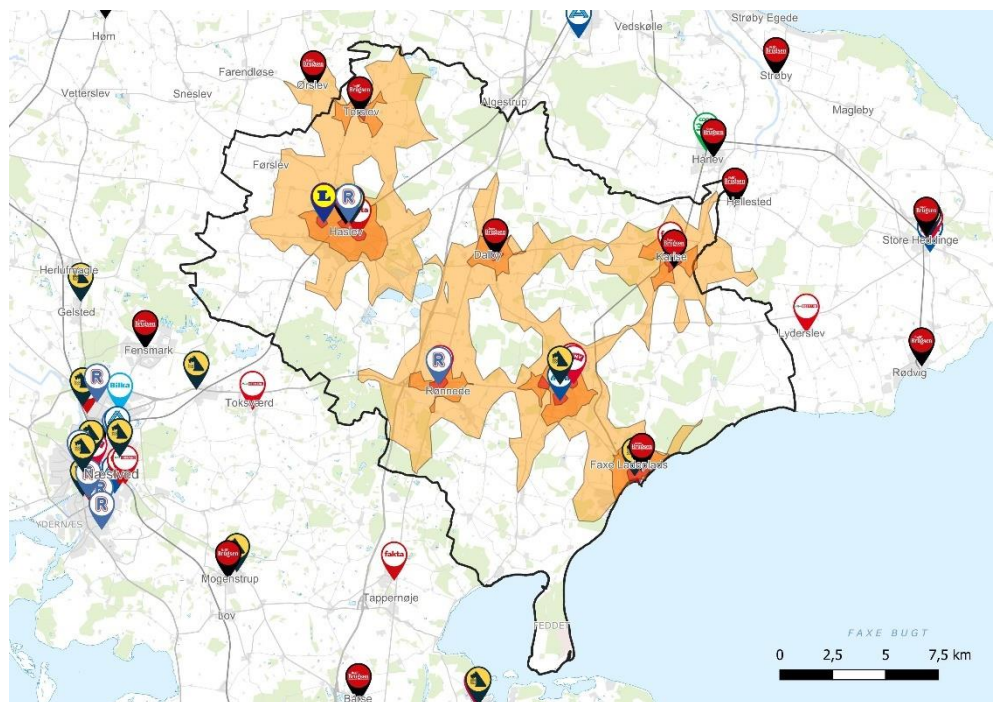
Der findes en stor dagligvarebutik i alle byer med over 950 borgere, og Terslev er den mindste by med egen lokal dagligvarebutik. Fra flere af landsbyerne er der relativt lang afstand til nærmeste store dagligvarebutik – især for borgere uden adgang til bil. Omkring 85 % af borgerne i Faxe Kommune har højst 5 min i bil til nærmeste store dagligvarebutik.

De store dagligvarebutikker omsætter for i alt ca. 990 mio. kr., hvilket svarer til ca. 90 % af den samlede dagligvareomsætning i Faxe Kommune.

De fleste små dagligvarebutikker ligger i Haslev og Faxe, men der er også et mindre udvalg af f.eks. kiosker, blomsterbutikker, gårdbutikker og bager i de øvrige dele af Faxe Kommune.



Figur 6-1 SuperBrugsen på Hovedgaden i Faxe Ladeplads.



Figur 6-2 Store dagligvarebutikker (butiksikoner) i og omkring Faxe Kommune. Køretidsoplande til store dagligvarebutikker à 5 minutter i bil (lys orange), på cykel (mørk orange) og til fods (rød).

6.1 Udviklingen generelt

Strukturudviklingen indenfor dagligvarebranchen går mod færre, men større butikker. Udviklingen er drevet af især nye indkøbsmønstre og forbrugertendenser, urbaniseringen, borgernes øgede mobilitet og liberaliseringen af planloven.

Ifølge Retail Institute Scandinavia er antallet af discountbutikker, supermarkeder, varehuse og lignende store dagligvarebutikker på landsplan steget med ca. 40 % fra ca. 1.800 til ca. 2.550 butikker i perioden 1998-2016. Ifølge COWIs opgørelse er antallet siden steget yderligere til knap 2.800 butikker i 2021. Udviklingen er dog uens fordelt. I de mindre byer med under 2.000 borgere er antallet af dagligvarebutikker faldet med ca. 33 % i perioden 2006-2016. Samtidig er antallet af mindre købmænd og specialdagligvarebutikker reduceret.

Udviklingen kan også aflæses i detailomsætningsindekset, der viser en stigning i omsætningen i discountbutikkerne med ca. 8 % i perioden 2015-2019, mens omsætningen i flere af de mindre typer specialdagligvarebutikker som f.eks. slagtere og grønthandlere er faldet markant.

Fastholdelse af en lokal dagligvareforsyning i landsbyerne forudsætter befolkningstilvækst, eller at tilbagegangen ikke er for stor, og at der er stærk lokal opbakning. Der er eksempler på initiativer, hvor borgere og lokalsamfund bliver medfinansierende af en dagligvarebutik, og hvor det er lykkedes at modernisere en eksisterende butik og øge omsætningen markant eller at bygge en helt ny og levedygtig dagligvarebutik.

UDVIKLING I ANTAL DAGLIGVAREBUTIKKER PÅ LANDSPLAN			
	2008	2020	2008-2020
Discountbutikker	1.290	1.558	+21 %
Vinhandlere o. lign.	365	426	+17 %
Bagere	452	467	+3 %
Apoteker	451	461	+2 %
Blomsterbutikker	917	837	-9 %
Fiskebutikker	201	181	-10 %
Supermarkeder	928	754	-19 %
Slagtere	562	389	-31 %
Købmandsbutikker og kiosker	2.409	1.533	-36 %
Grønthandlere	375	212	-43 %
Tankstationskiosker	938	482	-49 %

Kilde: Danmarks Statistik.



Figur 6-3 *Nærkøb har åbnet en ubemandet dagligvarebutik ved Køgevej i Faxe. Konceptet hedder Nærkøb Express. Kunden anvender telefon og NemID til at bekræfte sin identitet ved adgang til butikken.*

6.2 Etablering af nye dagligvarebutikker

De store dagligvarebutikker er vigtige for forsyningen med fødevarer og andre dagligvarer. Samtidig er de store dagligvarebutikker vigtige ankerbutikker, der genererer kundestrøm til fordel for det øvrige nærliggende handelsliv.

Dagligvarer købes fortrinsvist lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, og det vurderes derfor, at nye store dagligvarebutikker vil hente langt størstedelen af deres omsætning fra nærliggende og lignende store dagligvarebutikker. Kun en begrænset del af omsætningen vil blive hentet fra dagligvarebutikker i andre byer og fra nabokommuner. Hvor store andele, der hentes hvorfra, afhænger af den konkrete placering og butik. Det er oftest kun ændringer i butiksstrukturen i byerne nær kommunegrænsen eller i områder med en del turisme, som kan forventes at få en vis virkning på handelsbalancen for dagligvarer for Faxe Kommune.

6.2.1 Nye dagligvarebutikker i Haslev eller Faxe

Etablering af nye store dagligvarebutikker i Haslev eller Faxe bymidte vil få positiv effekt for specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv, hvis dagligvarebutikkerne får placeringer centralt i bymidterne. En fordel ved flere store dagligvarebutikker centralt i bymidterne i Haslev eller Faxe er således, at nærliggende specialbutikker og kundeorienterede serviceerhverv understøttes gennem øget kundestrøm.

Tilsvarende kan øget dagligvarehandel i området med storbutikker ved Grønlandsgade i Haslev være med at understøtte de nærliggende store udvalgsvarerbutikker. Placeres nye store dagligvarebutikker nær boligudbygningsområder, kan boligudbygningsområdernes attraktivitet og udbygningstakt sandsynligvis øges. Sådanne eksterne placeringer af store dagligvarebutikker fører imidlertid til udflytning af dagligvarehandel af bymidterne, hvilket er til ulempe for handels- og bylivet i bymidterne.

En ulempe ved nye store dagligvarebutikker i Haslev eller Faxe er, at en forstærket koncentration af dagligvarehandel i de største byer kan medføre, at dagligvarebutikker i de øvrige dele af Faxe Kommune udsættes for et større konkurrencepres. Det kan i yderste konsekvens og i kombination med evt. befolkningstilbagegang medføre butikslukninger i de mindre byer, hvilket også har afledt betydning for bosætning og ejendomspriser.

6.2.2 Nye dagligvarebutikker i de mindre byer

Etablering af nye store dagligvarebutikker i Karise, Dalby, Rønnede eller Faxe Ladeplads vil for de lokale borgere i disse byer betyde væsentlig forøgelse af det lokale udbud.

Afhængig af en ny dagligvarebutiks placering understøttes eller svækkes det øvrige handelsliv i byerne. I hver af bymidterne i Karise, Dalby, Rønnede eller Faxe Ladeplads er der mellem 6-20 forretninger. Da udbuddet af kundeorienterede erhverv er forholdsvist begrænset, er også mulighederne for synergier mellem en ny dagligvarebutik og det eksisterende handelsliv mere begrænset.

I **Dalby** ligger butikker og kundeorienterede serviceerhverv i bymidten ved SuperBrugsen. Der er 2 butikker, herunder SuperBrugsen, og 4 kundeorienterede serviceerhverv i bymidten. En yderligere stor dagligvarebutik centralt i bymidten kan i kombination med en vækst i forbrugsgrundlaget potentielt skabe grundlag for nye mindre kundeorienterede erhverv. Langs Vordingborgvej ligger kun enkelte butikker og en række spisesteder. En ny stor dagligvarebutik på Vordingborgvej vil svække handelslivet i bymidten.

I **Karise** ligger langt de fleste butikker og kundeorienterede serviceerhverv centralt i bymidten på Bredgade og ved fakta. Der er 8 butikker, herunder fakta og SuperBrugsen, og 12 kundeorienterede serviceerhverv i Karise. Den største butik, SuperBrugsen, ligger på Køgevej inden for bymidteafgrænsningen, men i afstand til bykernen. En yderligere stor dagligvarebutik ved SuperBrugsen vil hente omsætning fra SuperBrugsen og fakta. En nedgang i omsætningen i fakta vil være til ulempe for de nærliggende kundeorienterede erhverv. Det vurderes, at en placering centralt i bymidten ikke matcher dagligvarekædernes etableringskrav.

I **Rønnede** ligger langt de fleste butikker og kundeorienterede serviceerhverv i bymidten. I Rønnede bymidte er der 4 butikker, herunder Rema 1000 og MENY, og 8 kundeorienterede serviceerhverv. Rema 1000 og MENY ligger på Vordingborgvej. En evt. ny stor dagligvarebutik i samme område som Rema 1000 og MENY vil appellere til forbikørende trafik på Vordingborgvej, Ny Næstvedvej og Faxevej. Det vurderes, at en ny stor dagligvarebutik på Vordingborgvej vil få

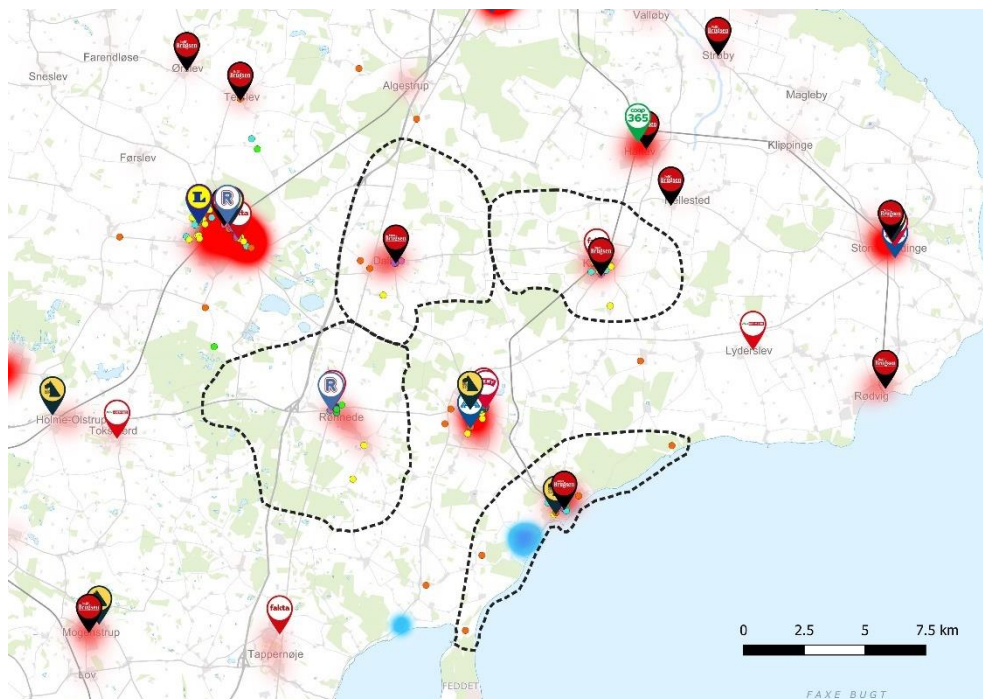
begrænset betydning for kundestrømmen til eksisterende mindre kundeorienterede erhverv, da de store dagligvarebutikker i Rønnede i forvejen ligger på Vordingborgvej.

I **Faxe Ladeplads** ligger langt de fleste butikker og kundeorienterede serviceerhverv i bymidten. I Faxe Ladeplads bymidte er der 3 butikker, herunder SuperBrugsen i bykernen og Netto, og 7 kundeorienterede serviceerhverv. En evt. ny stor dagligvarebutik vil afhængig af dens placering kunne understøtte bymiljøet ved Gefionsparken.

Befolkningsudviklingen i Dalby, Karise og Rønnede har været positiv i perioden 2010-2020, mens den har været omtrent uændret i Faxe Ladeplads. Butikkerne i de fire byer betjener imidlertid også et landområde omkring byerne. Det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer i hvert af oplandene til de fire byer er ca. 90-110 mio. kr.

Seneste befolkningsprognose fra 2022 peger på befolkningstilvækst på ca. 5-20 % i hvert af oplandene frem mod 2030. På den baggrund – og på baggrund af forventninger til udviklingen i privatforbruget og nethandlen – forventes det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer i hvert af oplandene samlet set at stige med i størrelsesordenen 5-20 mio. kr. frem mod 2030. Til sammenligning omsetter en stor dagligvarebutik i Faxe Kommune i gennemsnit for ca. 50 mio. kr. pr. år.

FORVENTET UDVIKLING I ÅRLIGT FORBRUGSGRUNDLAG FOR DAGLIGVARER I OPLAND			
	2021	2030	2021-2030
Dalby	90 mio. kr.	110 mio. kr.	+20 mio. kr.
Karise	90 mio. kr.	100 mio. kr.	+10 mio. kr.
Rønnede	110 mio. kr.	125 mio. kr.	+15 mio. kr.
Faxe Ladeplads	95 mio. kr.	100 mio. kr.	+5 mio. kr.



Figur 6-4 Den omtrentlige udstrækning af oplandene til bymidterne i de mindre byer. Høj befolkningstæthed er vist med mørkerød. Høj tæthed af sommerhuse er vist med mørkeblå. Store dagligvarebutikker er vist med butikssikoner og specialbutikker er vist med prikker.



Figur 6-5 SuperBrugsen, apotek og bager i Karise.

6.2.3 Kædernes etableringskrav

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

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

Kunderne og dermed også kæderne efterspørger lettilgængelige p-pladser, som er synlige og overskuelige, ved ankomst til butikken i bil, hvilket medfører et behov for p-pladser i terræn foran butikken og ud mod vejen og byrummet. P-pladsen skal have en disponering, der giver god manøvreplads og mulighed for at cirkulere, dvs. uden blinde ender. En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, servicevej og grønne forarealer.

Eksempler på mindre byer, hvor der er etableret en ny, moderne og tidssvarende discountbutik ved det overordnede vejnet og udenfor den historiske bykerne er:

- > **Hovedgård** med knap 2.300 borgere, hvor fakta, bager og apotek er etableret ved Gl. Århusvej, der er en hovedvej mellem Horsens og Aarhus. I byen ligger desuden SuperBrugsen.
- > **Gørlev** med godt 2.400 borgere, hvor fakta er etableret ved Gørlev Landevej, der forbinder Gørlev med Kalundborg mod nord og Slagelse mod syd. Der er ønske om at flytte den eksisterende Rema 1000 til en ny butiksbygning ved samme placering, hvor der desuden er ønske om nyt byggeri til en eksisterende Punkt1, Lysmesteren og Expert. I Gørlev, der er tidligere stationsby, ligger desuden SuperBrugsen og Netto.
- > **Snoldelev**, hvor Rema 1000 er etableret til forsyningen af Snoldelev med ca. 600 borgere og Gadstrup med ca. 2.000 borgere. I Gadstrup ligger en Dagli'Brugsen. Den nye Rema 1000 ligger ved krydset Køgevej-Snoldelev Bygade, som forbinder de to byer med Roskilde mod nord og Køge mod syd.
- > **Karup** med ca. 2.250 borgere, hvor Rema 1000 og apotek er etableret ved Herningvej, der forbinder Karup med Viborg mod nord og Herning mod syd. Den nye Rema 1000 ligger desuden for enden af handeleggaden Bredgade. SuperBrugsen ligger ved modsatte ende af Bredgade.
- > **Spentrup** med ca. 2.400 borgere, hvor Netto og en bankfilial er etableret ved Birk Alle, der forbinder byen med Randers mod syd. Overfor den nye Rema 1000 ligger SuperBrugsen.
- > **Esbønderup** med ca. 1.100 borgere, hvor Rema 1000 er etableret ved Gillelejevej, der forbinder byen med Gilleleje mod nord og Hillerød mod syd.



Figur 6-6 Tankstation med kiosk i Dalby.

7 Kædeforhold

Andelen af butikker i Faxe Kommune indenfor kædesamarbejde er ca. 47 % og ligger under landsgennemsnittet. En række af de kendte kæder mangler i Faxe Kommune. Tilstedeværelsen af kædebutikker er afgørende ift. at afholde forbrugere fra at køre til Køge, Næstved eller Ringsted eller fra at handle på nettet.

Antallet af butikker med tilknytning til kapitalkæder er normalt udtryk for butiksbestandens samlede attraktion og styrke i oplandet. Kædebutikkerne appellerer til en bredere forbrugerskare og tiltrækker normalt kunder fra et større opland end de uafhængige butikker. Andelen af kapitalkædebutikker kan også ses som udtryk for, i hvilket omfang en by er mål for udefrakommende investeringer fra centralt styrede kæder.

Samtidig er det også vigtigt for en handelsby, at de forholdsvis ensartede kapitalkædebutikker suppleres af butikker i frivillige kæder og udenfor kædesamarbejde, som bidrager til variation og specialisering i butiksudbuddet, til uventede oplevelser og giver handelsbyen identitet. Mens kapitalkæderne typisk har et større udvalg og mere fleksible bytteordninger, er de selvstændige forretningsdrivende ofte bedre til at tilpasse forretningen til lokale forhold og til at appellere til turisterne.

Mens andelen af mindre specialbutikker som slagtere, grønhandlere, boghandlere, isenkræmmere og lignende udenfor kædesamarbejde fortsat er faldende på landsplan, så er andelen af større butikker indenfor kædesamarbejde fortsat stigende.

DEFINITION

Kædebutikker er her defineret som butikker, der er del af kapitalkæder, frivillige kæder og franchisekæder med mindst fire butikker.

- > Kapitalkæder: Flere butikker ejes af samme person eller selskab.
- > Frivillige kæder: En række butiksdrivende fra samme branche har et organiseret samarbejde om fælles indkøb eller markedsføring.
- > Franchisekæder: En franchisegiver stiller et fuldt butikskoncept til rådighed for en franchisetager mod royalties. Franchisegiver udstikker retningslinjer for indkøb, markedsføring, butiksindretning m.m., mens franchisetager varetager driften.

7.1 Kædeforhold for detailhandel

Andelen af kædebutikker i Faxe Kommune er ca. 47 %. I Haslev bymidte er 45 % af butikkerne kædebutikker, mens det er 39 % i Faxe bymidte. For de øvrige dele af kommunen under ét er tallet 50 %. Den højere kædeandel i de øvrige dele af kommunen skyldes, at en forholdsvist stor andel af butikkerne udgøres af store dagligvarebutikker, der alle er inden for kædesamarbejde. Kædeandelen er højst i området med storbutikker ved Grønlandsgade i Haslev, hvor alle butikkerne er kædebutikker.

Til sammenligning er kædeandelen ca. 54 % i Køge Kommune.

Trækkes de store dagligvarebutikker ud af tallene, fås en kædeandel for Faxe Kommune på ca. 39 %. Andelen er 41 % for Haslev bymidte, 30 % for Faxe bymidte og 40 % for de øvrige dele af kommunen under ét.

Overvægten af butikker uden for kædesamarbejde i Faxe Kommune betyder, at butikkerne og bymidterne skiller sig ud fra mængden, men betyder samtidig, at butikkerne ikke i samme grad appellerer til den brede forbrugerskare. Den lave kædeandel er derfor både en styrke og en svaghed.

7.2 Kædeforhold for kundeorienterede serviceerhverv

Der er store forskelle i kædeandelen inden for de forskellige hovedbrancher inden for kundeorienteret service. Således er næsten alle forretninger inden for restauration uafhængige, mens banker og ejendomsmæglere typisk er del af kæder.

Kædeandelen inden for kundeorienterede serviceerhverv i Faxe Kommune er kortlagt for restauration og personlig pleje inden for de seks bymidter. Andelen for de to hovedbrancher under ét er 11 % og betydeligt lavere end for detailhandlen, men på niveau med andelen inden for de kundeorienterede serviceerhverv generelt i landet.

7.3 Mulighed for at tiltrække udvalgswarekædebutikker

Der er muligheder for at tiltrække en række kæder inden for discount- og boksbutiksegmenterne til Faxe Kommune. Potentialet er størst på placeringer ved det overordnede vejnet. På udvalgsvaresiden er det området til storbutikker ved Grønlandsgade i Haslev, der er mest egnet, mens der på dagligvaresiden er ønske om placering i flere af de mindre byer.

7.3.1 Kædernes etableringskrav

Som udgangspunkt er det mest hensigtsmæssigt, at handelslivet koncentrerer sig i få udbudspunkter i form af bymidterne. Store butikker kan dog ikke uden videre indpasses i de tætbebyggede bymidter, og mindre kædebutikker inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer søger oftest mod de større byer.

I Faxe Kommune er det først og fremmest Haslev, der matcher en række af kædernes etableringskrav. Selvom kundegrundlaget i Faxe Kommune er forholdsvis stort, så betyder de korte afstande til større handelsbyer, at området kun matcher en del af kædernes etableringskrav.

Mindre udvalgswarebutikker

Kæderne inden for beklædning efterspørger typisk placeringer på de primære strøg-gader og ved centrale pladser i bymidterne i de større byer eller i butikcentre. Med et indbyggertal på godt 12.000 borgere er det lokale kundegrundlag i Haslev forholdsvis stort, men køretiderne på kun ca. 20 min i bil til Køge,

Ringsted og Næstved betyder, at afstandene til konkurrerende udbudspunkter er korte.

Uagtet lejeniveauet, som ikke er kortlagt, så vurderes det på baggrund af den regionale konkurrencesituation, at Haslev bymidte ikke er attraktiv nok for størstedelen af de kædebutikker inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer, som typisk placerer sig i bymidterne.



Figur 7-1 Sport 24 i Haslev bymidte.

Mellemstore og store udvalgswarebutikker

De mellemstore og store udvalgswarebutikker på over 400 m² placerer sig generelt uden for de centrale dele af bymidterne eller uden for bymidterne. En naturlig årsag til dette er, at det ofte er vanskeligt at indpasse store butiksenheder i en bymidte, hvor det er vanskeligt at etablere et tilstrækkeligt antal lettilgængelige p-pladser. Kæderne med de store butikker efterspørger typisk en placering i tilknytning til det overordnede vejnet, hvor der er god tilgængelighed for bilister og mulighed for at etablere i størrelsesordenen 20 p-pladser. Kæderne med de store udvalgswarebutikker etablerer sig derfor ofte på kanten af byerne, ved indfaldsveje og nær områder til butikker med SPV. Muligheden for samlokalisering med andre kæder inden for samme branche vægtes også højt af kæderne.

7.3.2 Kædeliste

På baggrund af en gennemgang af butikskæderne, som er aktive i Danmark, er det kortlagt hvilke kæder, der har butik i Haslev og i omkringliggende byer. Det vurderes, at kæderne Harald Nyborg, Dollarstore, Skousen, Maxi Zoo og Land & Fritid m.fl. kan have interesse i at etablere en butik i Haslev.

Mulighederne og begrænsningerne for at tiltrække kædebutikker til Faxe Kommune er vurderet på baggrund af COWIs erfaringer lignende analyser og samtaler med projektudviklere.

TILSTÆDEVÆRELSE AF KÆDEBUTIKKER INDEN FOR BOKSBUTIKSEGMENTET										
	Haslev	Faxe	Rønnede	Karise	Hårlev	St. Heddinge	Køge	Næstved	Ringsted	Præstø
Byggematerialer	Bygma jem & fix	jem & fix XL-byg	Bygma	XL-byg	Bygma	Bygma jem & fix	Bygma Harald Nyborg jem & fix Silvan Stark XL-byg	Bauhaus Bygma jem & fix Silvan XL-byg	Bygma Davidsen jem & fix Stark XL-byg	XL-byg
Køkkener							HTH HTH GO Kvik Svane Vordingborg Køkkenet	HTH HTH GO Invita Kvik Svane Tvis Køkkenet Vordingborg Køkkenet	JKE Design	
Babyudstyr							Babysam ØnskeBørn	Babysam ØnskeBørn		
Elektronik							Elgiganten Power	Elgiganten		
Legetøj								BR		
Sportsudstyr	SPORT 24						SPORT 24	Horze SPORT 24		
Møbler	JYSK						ILVA JYSK My Home	ILVA JYSK My Home	JYSK	
Dyreartikler							Maxi Zoo	Maxi Zoo Petworld	Maxi Zoo	
Senge							SengeSpecialisten	SengeSpecialisten		
Gardiner							Garant	Garant		
Planter								Billigblomst		
Hvidevarer	EL-Salg	EL-Salg			EL-Salg	EL-Salg	EL-Salg Skousen VVS-eksperten	EL-Salg Skousen VVS-eksperten	Punkt1 Skousen	
Biludstyr	thansen						thansen	Biltema thansen	thansen	

8 Areal

Det samlede areal af detailhandlen i Faxe Kommune er ca. 93.500 m². Strukturudviklingen er siden 2009 gået mod færre, men større butikker. Det samlede areal er steget med 13.000 m² eller 16 %, og det gennemsnitlige areal pr. butik er steget med 28 %.

ANVENDT METODE

For hver aktiv butik er arealet registreret. Tomme lejemål, der tidligere har været anvendt til detailhandel eller kundeorienteret service, indgår ikke i opgørelsen.

Det opgjorte areal består af butiksarealet, personalefaciliteter mv. Lagerarealet er kun medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Udendørs arealer indgår ikke i arealet. Oplysninger om arealet er indsamlet direkte fra den forretningsdrivende, ved vurdering under besigtigelsen eller ved opslag i BBR.

Kortlægningen er udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning for detailhandel gennemføres en opdatering. Ved planlægning skal der desuden også tages højde for udlagte, men ikke-udnyttede byggeretter.

8.1 Areal af detailhandlen

Detailhandlen i Faxe Kommune har et samlet areal på ca. 93.500 m². Arealet fordeler sig med ca. 36.800 m² eller ca. 39 % på dagligvarebutikker, ca. 8.300 m² eller ca. 9 % på beklædningsbutikker, ca. 26.800 m² eller ca. 29 % på øvrige udvalgsvarebutikker og ca. 21.600 m² eller ca. 23 % på butikker med SPV.

De store dagligvarebutikker og butikkerne med SPV optager meget plads. De store dagligvarebutikker har et samlet areal på ca. 29.000 m² og står således for ca. 31 % af det samlede areal. Butikker med SPV udgøres bl.a. af byggemarkeder og trælastere. Et byggemarked og en trælast er typisk kendetegnet ved et stort udsnit møntet på erhvervs kunder, men med adgang for privatkunder. Det samlede areal af byggemarkeder og trælastere i Faxe Kommune er godt 15.000 m², hvoraf i størrelsesordenen halvdelen vurderes at være kolde haller med tømmer og byggematerialer, som primært er knyttet til engrossalg og i mindre grad detailhandel.

Koncentrationen af butikker i Haslev kommer til udtryk i fordelingen af arealet i Faxe Kommune. Butikkerne i Haslev tegner sig for i alt ca. 57 % af det samlede areal, fordelt med ca. 20.550 m² i Haslev bymidte og 33.000 m² i Haslev by i øvrigt.

Butikkerne i Haslev bymidte ekskl. de fire store dagligvarebutikker er i gennemsnit ca. 280 m². Til sammenligning er udvalgsvarebutikkerne og butikkerne med SPV i området ved Grønlandsgade i gennemsnit knap 1.200 m².

Butikkerne i Faxe tegner sig med ca. 12.250 m² for ca. 13 % af det samlede areal, og butikkerne i de mindre byer tegner sig for 2-10 % af det samlede areal.

AREAL AF BUTIKKER I 2022									
	Indb.	Indb. %	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	Udvalgsvarer og SPV	I alt	Andel %
Haslev bymidte	12.040	33	11.170	4.520	4.560	300	9.380	20.550	22
Haslev i øvrigt			3.520	-	17.230	12.230	29.460	32.980	35
Faxe bymidte	4.185	11	4.970	2.270	1.600	500	4.370	9.340	10
Faxe i øvrigt			1.250	-	870	800	1.670	2.910	3
Karise bymidte	2.415	7	4.850	3.200	310	-	630	5.480	6
Karise i øvrigt			-	-	660	1.500	2.160	2.160	2
Rønnede bymidte	2.540	7	3.620	-	-	-	3.620	4	
Rønnede i øvrigt			-	450	450	4.930	5.830	5.830	6
Dalby bymidte	2.215	6	2.100	-	-	-	2.100	2	
Dalby i øvrigt			200	-	-	-	200	0	
Faxe Ladeplads bymidte	2.875	8	2.530	400	-	-	400	2.930	3
Faxe Ladeplads i øvrigt			200	-	610	550	1.160	1.360	1
I øvrigt	10.445	28	2.410	300	520	760	1.590	4.000	4
Faxe Kommune	37.715	100	36.830	8.260	26.810	21.570	56.630	93.460	100
Andel %			39	9	29	23	61	100	

8.2 Centerstruktur

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Faxe Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

Centerstrukturen i Faxe Kommune består af seks bymidter i Haslev, Faxe, Karise, Rønnede, Dalby og Faxe Ladeplads. Derudover er der i kommuneplanens rammedel udlagt et rammeområde til centerformål ved Grønlandsgade, og der er fastlagt en arealramme til detailhandel til Terslev by.

Ifølge Kommuneplan 2021 for Faxe Kommune er den samlede arealramme til detailhandel på 78.800 m². Der er registreret i alt ca. 93.500 m² aktiv detailhandel i Faxe Kommune. Detailhandlen, der ligger indenfor centerområderne, har et samlet areal på ca. 47.750 m².

Restrummeligheden til nybyggeri og omdannelse til butikformål i centerområderne i Faxe Kommune er godt 30.000 m². Der er samlet set udlagt en

udbygningsramme, som i væsentlig grad overstiger behovet for yderligere areal indenfor en 12-årig planperiode. På den baggrund kan det overvejes at nedjustere arealrammerne for Faxe bymidte, der har stor restrummelighed.

ANVENDT METODE

Arealrammen for det enkelte centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Den aktuelle restrummelighed i hvert centerområde er beregnet ved at fratække arealet af aktive butikker indenfor centerområdet fra arealrammen.

Ved planlægning for detailhandel skal der også tages højde for gældende arealudlæg i planlægningen, f.eks. i lokalplaner, samt lokaler, hvor der indenfor tre år har været detailhandel, og hvor der ikke er sket kontinuitetsbrud.

Ved opgørelse af bruttoetagearealer af dagligvarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder skal personalefaciliteter fraregnes jf. planlovens § 5 q.

AREALREGNSKAB FOR CENTERSTRUKTUR I 2021, M ²				
	Arealramme i KP 21	Aktivt areal	Forslag til ny arealramme	Ny rest- rummelighed
Haslev bymidte	26.900	20.551	26.900	6.349
Faxe bymidte	18.600	9.335	15.000	5.665
Karise bymidte	7.800	5.483	7.800	2.317
Rønnede bymidte	7.500	3.619	7.500	3.881
Dalby bymidte	5.600	2.101	5.600	3.499
Faxe Ladeplads bymidte	6.300	2.930	6.300	3.370
Grønlandsgade lokalcenter	3.000	3.223	3.000	0
Terslev by	2.400	521	2.400	1.879
Arealet af personalefaciliteter i dagligvarebutikker i bymidter er ikke opgjort og ikke fradraget det aktive areal. Restrummeligheden kan derfor være større.				

8.2.1 Bymidteafgrænsninger

Det anbefales, at evt. fremtidige ændringer af afgrænsninger af bymidter og andre centerområder kun gennemføres i det omfang, at ændringerne styrker centerområdet som helhed, f.eks. ved at muliggøre et projekt, der styrker det samlede udbud og handelsmiljø.

Det vurderes overordnet set, at den geografiske afgrænsning af Haslev bymidte er hensigtsmæssig, da afgrænsningen på samme tid koncentrerer handelslivet og muliggør udvikling. Jernbanegade fremstår som en stærk handelsgade med lav tomgang

Det vurderes, at den nordlige del af bymidten, dvs. området nord for jernbanen, i praksis ikke er del af den funktionelle bymidte. På den baggrund anbefales det som udgangspunkt at undgå yderligere udbygning nord for jernbanen.

Vestergade fremstår som en sekundær handsgade med potentiale for fysisk forskønnelse og evt. omdannelse til andre formål. Samtidig er det dog også vigtigt, at der i en bymidte findes lokaler til en lav husleje, sådan at nye forretninger kan startes op senere flyttes til bedre placeringer.

Den sydlige del af bymidten indgår ikke helt i funktionel sammenhæng med de øvrige dele af bymidten og der kan arbejdes med at aktivere de mellemliggende ejendomme, så der sikres bedre sammenhæng.



Figur 8-1 Haslev bymidte som afgrænset i kommuneplanen. Detailhandel er vist med orange. Kundeorienterede serviceerhverv inden for bymidten er vist med blå.

Faxe bymidte har i dag en meget rummelig afgrænsning og strækningen langs Rønnedevej er i praksis ikke del af den funktionelle bymidte, mens Faxe Midtpunkt er udfordret af tomgang. Det kan overvejes at indskrænke bymidteafgrænsningen og i stedet udlægge et lokalcenter af begrænset omfang og omfattende området ved Netto.

En bedre sammenbinding af Faxe bymidte med Kalkparken og Geomuseum Faxe via kulturstrøget langs Kalkbrudvej kan bidrage til at shopping og kulturelle og rekreative oplevelser i højere grad kombineres. Kan bryggeriet bringes i spil, vil det også understøtte denne dagsorden.

Det vurderes, at handelslivet i Faxe grundlæggende skal søges koncentreret omkring Torvet, så der sikres et sammenhængende, konkurrencedygtigt butiksmiljø kendetegnet ved, kun er få og korte eller ingen gadestrækninger uden butikker og andre kundeorienterede funktioner.



Figur 8-2 Faxe bymidte som afgrænset i kommuneplanen.

8.3 Areal af kundeorienterede serviceenheder

Forretningerne inden for restauration og personlig pleje i de seks bymidter har et samlet areal på ca. 7.450 m². Arealet fordeler sig med ca. 5.100 m² inden for restauration og ca. 2.370 m² inden for personlig pleje. Til sammenligning har detailhandlen i bymidterne et areal på ca. 44.000 m².

En forretning inden for restauration og personlig pleje i bymidterne er i gennemsnit ca. 115 m². Til sammenligning er en butik i bymidterne i gennemsnit ca. 480 m². Butikkerne i Haslev bymidte ekskl. de fire store dagligvarebutikker er i gennemsnit ca. 280 m².

Sammenlignet med detailhandlen optager de kundeorienterede serviceerhverv væsentligt mindre areal og et spisested, et værtshus, en frisør, en salon eller lignende er i gennemsnit fire gange mindre end en butik beliggende i bymidte. Uanset dette viser tallene dog, at de kundeorienterede serviceerhverv trods de små forretninger fylder en del i gadebilledet.

AREAL AF RESTAURATION OG PERSONLIG PLEJE I BYMIDTER I 2022, M ²				
	Restauration	Personlig pleje	I alt	Andel %
Haslev bymidte	3.340	1.270	4.610	62
Faxe bymidte	780	650	1.440	19
Dalby bymidte	-	200	200	3
Karise bymidte	270	100	370	5
Rønnede bymidte	340	50	390	5
Faxe Ladeplads bymidte	340	120	450	6
Bymidter i alt	5.080	2.370	7.450	100
Andel, %	3.340	1.270	4.610	

Tallene er summerede og derefter afrundet.



Figur 8-3 Restaurant på Jernbanegade i Haslev bymidte.

9 Omsætning

Detailhandlen i Faxe Kommune omsatte for knap 1,5 mia. kr. i 2021 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvareomsætningen var ca. 1.115 mio. kr. mens udvalgsvareomsætningen var ca. 370 mio. kr. Hertil kommer omsætningen på ca. 85 mio. kr. inden for restauration og personlig pleje i de seks bymidter.

ANVENDT METODE

For hver butik er omsætningen, dvs. salg af varer til private inkl. moms, registreret for regnskabsårene 2019 (før Corona) og 2021 (seneste hele regnskabsår påvirket af Corona).

Oplysninger om omsætning er indsamlet direkte fra den butiksdrivende enten. Hvis den butiksdrivende ikke har ønsket at oplyse omsætningen, er den vurderet af COWI for så vidt angår omsætningen i 2021.

For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofs salg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen i butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareomsætning.

Nye butikker, som ikke havde omsætning i 2019 eller 2021, indgår ikke. Butikker, der er lukket, indgår heller ikke.

Omsætningen i kundeorienterede serviceerhverv inden for restauration og personlig pleje er registreret i de seks bymidter.

9.1 Omsætning i detailhandel

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for knap 1,5 mia. kr. i 2021. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 1.115 mio. kr. eller ca. 75 %, og udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 370 mio. kr. eller ca. 25 %. Udvalgsvareomsætningen var fordelt med ca. 75 mio. kr. på beklædning og ca. 290 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer.

Haslev er med en omsætning på knap 700 mio. kr. pr. år, eller knap 50 % af omsætningen i Faxe Kommune, hovedhandelsbyen i kommunen. Haslev bymidte er med en omsætning på ca. 465 mio. kr. pr. år eller ca. 31 % af omsætningen i Faxe Kommune i sig selv det største udbudspunkt i kommunen. Den høje omsætning i Haslev bymidte skyldes især tilstedeværelsen af MENY, Netto, Rema 1000, SuperBrugsen og fakta. Inden for beklædning er Haslev bymidte med en omsætning på ca. 55 mio. kr. pr. år eller ca. 69 % af den samlede beklædningsomsætning det markante største udbudspunkt i Faxe Kommune.

Den næststørste handelsby er Faxe med en omsætning på ca. 250 mio. kr. pr. år eller ca. 17 % af den samlede omsætning i Faxe Kommune. Omsætningen i Faxe inden for hver hovedbranche udgør ca. 16-22 % af den samlede omsætning i Faxe Kommune inden for hver hovedbranche.

Det tredje største "udbudspunkt" er Haslev by i øvrigt, hvor bl.a. området med storbutikker ved Grønlandsgade findes. Butikkerne i Haslev by i øvrigt omsætter for ca. 215 mio. kr. pr. år svarende til ca. 15 % af den samlede omsætning i Faxe Kommune. Den øvrige udvalgsvarer omsætning i Haslev by i øvrigt er ca. 135 mio. kr. pr. år eller ca. 46 % af den øvrige udvalgsvareromsætning.

Butikkerne i hver af byerne Karise, Rønnede, Dalby og Faxe Ladeplads omsætter for i størrelsesordenen 90-170 mio. kr. pr. år. Grundet diskretionshensyn kan omsætningen ikke oplyses for hver enkelt by. I tabellen nedenfor er omsætningen i stedet vist for de gamle kommuner.

OMSÆTNING I DETAILHANDLEN I 2021								
	Indb.	Indb. %	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel %
Gl. Haslev Kommune	13.090	35	450	55	195	250	700	47
Haslev bymidte			355	55	55	110	465	31
Gl. Faxe Kommune	16.460	44	440	*	*	85	525	35
Gl. Rønnede Kommune	7.510	20	225	*	*	35	255	17
Faxe Kommune	37.060	100	1.115	75	290	370	1.480	100

Omsætningen i butikker med SPV, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, indgår i øvrige udvalgsvarer. Tallene er sumerede og derefter afrundet. *Omsætningen kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.

9.1.1 Effekter af Corona

Situationen med Corona har betydet, at flere danskere har arbejdet hjemme og holdt ferie i Danmark end normalt. Det har medført ændrede indkøbs- og forbrugsmønstre. I Faxe Kommune steg omsætningen samlet set og i løbende priser med ca. 8 % fra 2019 til 2021. Til sammenligning steg omsætningen på landsplan med ca. 9 %.

ANVENDT METODE

Ved indsamlingen af oplysninger om omsætning, er den butiksdrevende blevet spurgt om oplysninger for både 2019 og 2021. Tallene giver en indikation af effekterne af Coronakrisen målt på omsætning.

Butikker, som ikke havde omsætning i 2019 eller 2021, og butikker, der er lukket, indgår ikke.

Forklaringerne på udviklingen i Faxe Kommune under situationen med Corona vurderes i høj grad at være de samme som på landsplan. Effekterne af

Coronakrisen på landsplan for detailhandlen, nethandlen og de kundeorienterede serviceerhverv er beskrevet nærmere i afsnit 12.3.1 og 12.4.1.

9.2 Omsætning i kundeorienterede serviceerhverv

Omsætningen i kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration, dvs. spisesteder, caféer mv. og indenfor personlig pleje, dvs. frisører, saloner mv. i de seks bymidter var i alt omkring 85 mio. kr. i 2021 fordelt med omkring 45 mio. kr. eller omkring 55 % på restauration og omkring 40 mio. kr. eller omkring 45 % på personlig pleje. Omsætningen i disse kundeorienterede serviceerhverv svarer til omkring 7 % af, hvad detailhandlen i de seks bymidter omsatte for i 2021.

Det vurderes, at omsætningen pr. m² i kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje er godt 30 % lavere end i detailhandlen i bymidterne ekskl. de store dagligvarebutikker.

OMSÆTNING I RESTAURATION OG PERSONLIG PLEJE I BYMIDTER I 2021, MIO. KR.				
	Restauration	Personlig pleje	I alt	Andel, %
Haslev bymidte	20	20	45	57
Faxe bymidte	5	15	20	22
Øvrige bymidter	10	5	15-20	21
I alt	45	40	85	100

Tallene er summerede og derefter afrundet.



Figur 9-1 Torvet i Haslev bymidte.

10 Handelsbalance

Faxe Kommune havde i 2021 et underskud på handelsbalancen på ca. 475 mio. kr. Underskuddet skyldes nethandlen og konkurrencen med detailhandlen i især Køge, Næstved og Ringsted.

Faxe Kommune havde et underskud på handelsbalancen inkl. nethandel på ca. 475 mio. kr. eller ca. 24 % i 2021. Underskuddet kan henføres til handlen med beklædning og øvrige udvalgsvarer, der skabte et underskud på hhv. ca. 120 mio. kr. og ca. 365 mio. kr. Samtidig var der balance for handlen med dagligvarer.

Tallene viser, at udvalgsvarerhandlen i Faxe Kommune er præget af konkurrence med nethandlen og de regionale handelsbyer i omkringliggende kommuner, og at en større del af handlen går ud af kommunen. Handelsbalancen på ca. 100 % for dagligvarer viser, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Faxe Kommune svarer til de lokale borgeres forbrug af dagligvarer.

DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget indenfor en geografi. Når handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således dækket ved køb i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. besøgende og turister. Handelsbalancen er en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

METODE

Handelsbalancerne er opgjort både inkl. og ekskl. nethandel. Når handelsbalancen opgøres ekskl. nethandlen, er det borgernes forbrug i fysiske butikker, som holdes op mod omsætningen i fysiske butikker som input til den fysiske planlægning.

Forbruget er beregnet på baggrund af data om omsætning, forbrug og indkomst fra Danmarks Statistik.

10.1 Handelsbalance for dagligvarer

Årsagen til balancen indenfor dagligvarer vurderes at skyldes et godt udbud med bl.a. 20 store dagligvarebutikker og en forholdsvist fintmasket butiksstruktur bestående af bl.a. lokale dagligvarebutikker i de mindre byer. Det vurderes desuden, at det fører til en højere lokalkøbsandel, at de lokale dagligvarebutikker i de mindre byer næsten udelukkende udgøres af discountbutikker eller supermarkeder, som har et bredt dækkende varesortiment i modsætning til mindre købmandsbutikker.

Salling Group ønsker at etablere en butik i Dalby, hvilket vil betyde, at borgerne i Dalby, ligesom borgerne i Karise, Rønnede og Faxe Ladeplads, får adgang til både et lokalt supermarked og en lokal discountbutik.

Turisters og besøgendes forbrug vurderes også at bidrage positivt til omsætningen og dermed handelsbalancen i Faxe Kommune.

Endvidere har det sandsynligvis betydning, at borgere i landsbyer uden egen dagligvarebutik i de fleste tilfælde har kortere afstand til en stor dagligvarebutik i Faxe Kommune end til nærmeste store dagligvarebutik uden for kommunegrænsen.

Endeligt vurderes det, at nethandlen med dagligvarer i Faxe Kommune er begrænset, hvilket også har betydning for handelsbalancen.

10.2 Handelsbalance for udvalgsvarer

Det store underskud på handelsbalancen for beklædning vurderes især at skyldes de korte afstande til Køge, Næstved og Ringsted samt nethandlen. I Faxe Kommune findes kun få beklædningsbutikker inden for kædesamarbejde, hvilket medfører, at mange borgere køber tøj og sko uden for kommunen.

Underskuddet på handelsbalancen inden for øvrige udvalgsvarer vurderes ligeledes især at skyldes nethandlen og nærheden til konkurrerende handelsbyer, hvor der findes store kædebutikker, som ikke findes i Faxe Kommune, herunder Elgiganten, Power, Harald Nyborg, Biltema m.fl. med regional tiltrækningskraft. Tilstedeværelsen af JYSK, jem & fix og thansen ved Grønlandsgade i Haslev vurderes i væsentlig grad at bidrage til, at handelsunderskuddet ikke er større.

HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL, 2021				
Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Udvalgsvarer	I alt
101 %	39 %	45 %	43 %	76 %
+5 mio. kr.	-120 mio. kr.	-365 mio. kr.	-485 mio. kr.	-475 mio. kr.
Omsætningen i butikker med SPV, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, indgår i øvrige udvalgsvarer. Tallene er summerede og derefter afrundet.				

Trækkes nethandlen ud af forbruget fås et samlet handelsunderskud på i størrelsesordenen 260 mio. kr. i 2021.

11 Handelslivets betydning for beskæftigelsen

Handelslivet rummer mange lokale arbejdspladser og har stor betydning for beskæftigelsen. I detailhandlen i Faxe Kommune er der arbejdspladser svarende til ca. 630 fuldtidsstillinger. I restaurationsbranchen og forretningerne indenfor personlig pleje i de seks bymidter er der desuden svarende til ca. 90 fuldtidsstillinger.

ANVENDT METODE

For hver aktiv forretning er antallet af deltids- og fuldtidsansatte registreret ved direkte henvendelse til den forretningsdrivende eller ved vurdering under besigtigelsen. Antallet af ansatte er omregnet til antal fuldtidsansatte og sammenholdt med data fra CVR.

Data fra Danmarks Statistik viser, at "handel" med ca. 1.800 ansatte er den næststørste branche i Faxe Kommune målt på antal ansatte. Handel omfatter foruden detailhandel også engroshandel, autoværksteder mv.

11.1 Beskæftigede i detailhandlen

Detailhandlen i Faxe Kommune rummer mange arbejdspladser. I alt svarer de mange deltids- og fuldtidsstillinger til ca. 630 fuldtidsstillinger eller årsværk. Heraf er ca. 385 årsværk i dagligvarebutikkerne og i alt ca. 245 i udvalgsvarebutikkerne og butikker med SPV. De 20 store dagligvarebutikker rummer ca. 265 årsværk. Årsværk i udvalgsvarebutikkerne fordeler sig med ca. 45 årsværk i beklædningsbutikkerne, ca. 110 årsværk i de øvrige udvalgsvarebutikker og ca. 90 årsværk i butikkerne med SPV.

Omkring 32 % af årsværk i detailhandlen i Faxe Kommune findes i Haslev bymidte, som også er det største udbudspunkt målt på f.eks. omsætning. Detailhandlen i Haslev bymidte rummer således svarende til ca. 200 årsværk.

Faxe bymidte tegner sig for ca. 75 årsværk svarende til ca. 12 % af det samlede årsværk i Faxe Kommune.

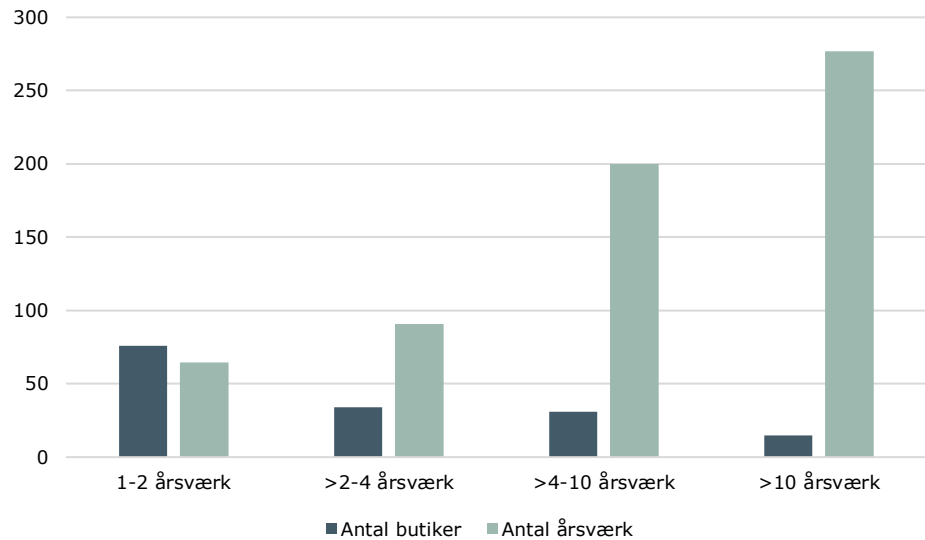
Detailhandlen i de øvrige dele af kommunen rummer ca. 360 årsværk svarende til de resterende ca. 57 % af det samlede årsværk i Faxe Kommune.

Andelen af butikker udenfor kædesamarbejde i Faxe Kommune er højere end landsgennemsnittet, og svarende til ca. 22 % af det samlede årsværk i dagligvare- og udvalgsvarebutikker i Faxe Kommune udgøres af selvstændige eller ansatte i en uafhængig butik.

Udvalgsvarehandlen i Faxe Kommune er kendetegnet ved mange mindre butikker med få ansatte pr. butik. Svarende til ca. 65 årsværk i detailhandlen i Faxe Kommune kan således henføres til små butikker med 1-2 ansatte, og godt 25 % af det totale årsværk findes i små og mindre butikker med 1-4 ansatte.

Samtidig findes en stor andel af arbejdspladserne i nogle få, men store butikker, herunder særligt de store dagligvarebutikker, men også forhandlere af

motorkøretøjer og byggemarkeder. De 15 største butikker, som kun udgør 10 % af butiksbestanden, står således for ca. 45 % af arbejdspladserne målt i årsværk.



Figur 11-1 Antal butikker og årsværk fordelt på butiksstørrelser målt i antal årsværk. Figuren viser f.eks. at der er ca. 65 årsværk i de ca. 75 butikker med 1-2 årsværk pr. butik.

11.2 Beskæftigede i kundeorienterede serviceerhverv

Der er svarende til godt 90 årsværk indenfor restauration og personlig pleje i de seks bymidter. Heraf er knap 60 ansat indenfor restauration og knap 35 ansat indenfor personlig pleje.

Arbejdspladserne indenfor restauration er koncentreret i Haslev bymidte, mens forretningerne indenfor personlig pleje er mere spredt i kommunen. Knap 70 % af årsværk inden for restauration findes i Haslev bymidte, mens andelen er ca. 45 % inden for personlig pleje. Dette kommer også til udtryk i branchesammensætningerne i bymidterne. I Haslev bymidte er der således ca. 3 gange så mange årsværk inden for restauration som inden for personlig pleje, mens fordelingen er mere ligelig i de øvrige bymidter.

12 Forbrug og arealbehov

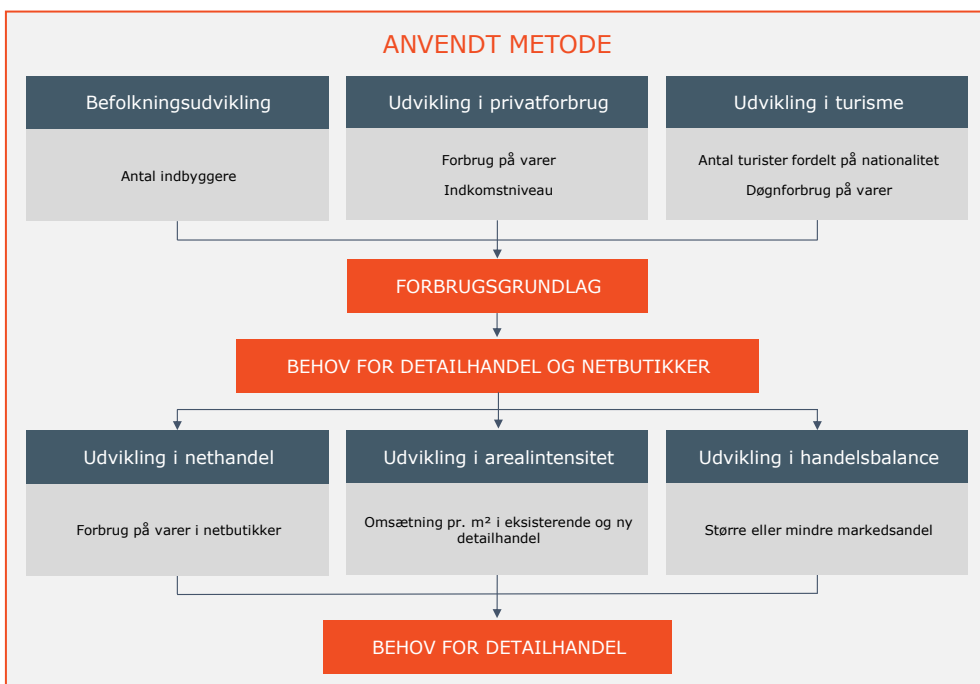
Afhængigt af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste 10 år har budt på økonomisk afmatning og efterfølgende vækst, stigende nethandel, stigende urbanisering mod de større byer, og øget konkurrence mellem detailhandlen i kommunerne.

Krisen i handelslivet affødt af Coronavirus har medført pludselige og meget markante og pludselige udsving i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre indenfor nogle varegrupper og typer serviceydelser. Krisen har i overvejende grad vist sig at være midlertidig, og situationen har normaliseret sig, men på et nyt normalniveau. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen, men udviklingen på længere sigt indenfor de kommercielle byerhverv er usikker. En række rammebetingelser vil påvirke detailhandlen i Faxe Kommune:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udviklingen i konkurrencen med andre kommuner
- > Udviklingen i turismen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, konkurrencen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.



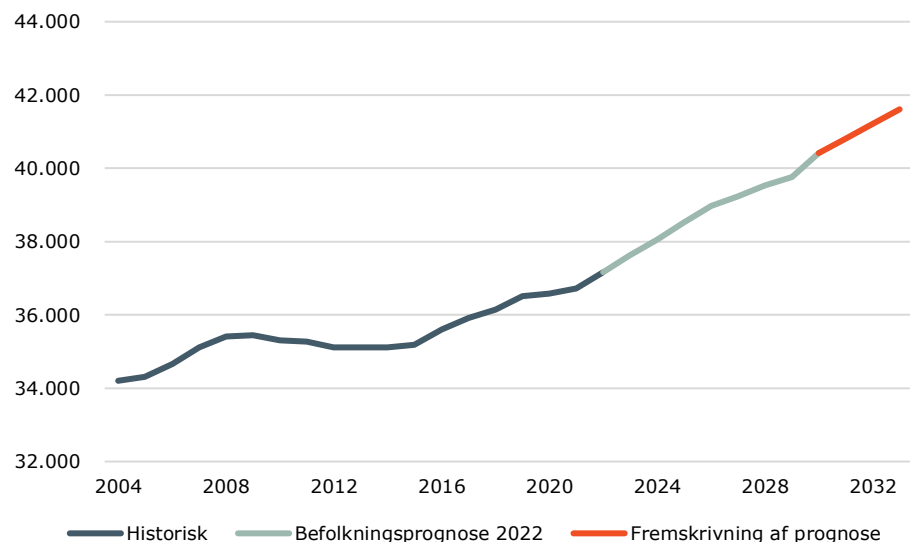
Der er opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2033, svarende til en 12-årig planperiode; et maksimumsscenario, der beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Faxe Kommune, og et minimumsscenario, der udtrykker den omvendte situation. Indenfor hver af de oplyste parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling, hvilket beskrives i det følgende.

12.1 Aktiv udvikling af handelslivet

En aktiv udvikling af handelslivet har stor betydning. Det gælder både mht. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med f.eks. offentlige funktioner og boliger, en indsats for at styrke butiksudbudet ved aktiv kontakt til kæder mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere. Et eksempel er økonomisk forpligtigende samarbejder inspireret af business improvement district-modellen (BID).

12.2 Stigende indbyggertal

I perioden 2008-2021 steg indbyggertallet i Faxe Kommune med i alt ca. 1.750 borgere eller ca. 5 %. Der bor ca. 12.040 borgere i Haslev og ca. 37.165 borgere i Faxe Kommune pr. januar 2022. Frem mod 2030 forventes jf. seneste befolkningsprognose fra 2022 en markant stigning i indbyggertallet på ca. 3.250 borgere eller ca. 9 %.



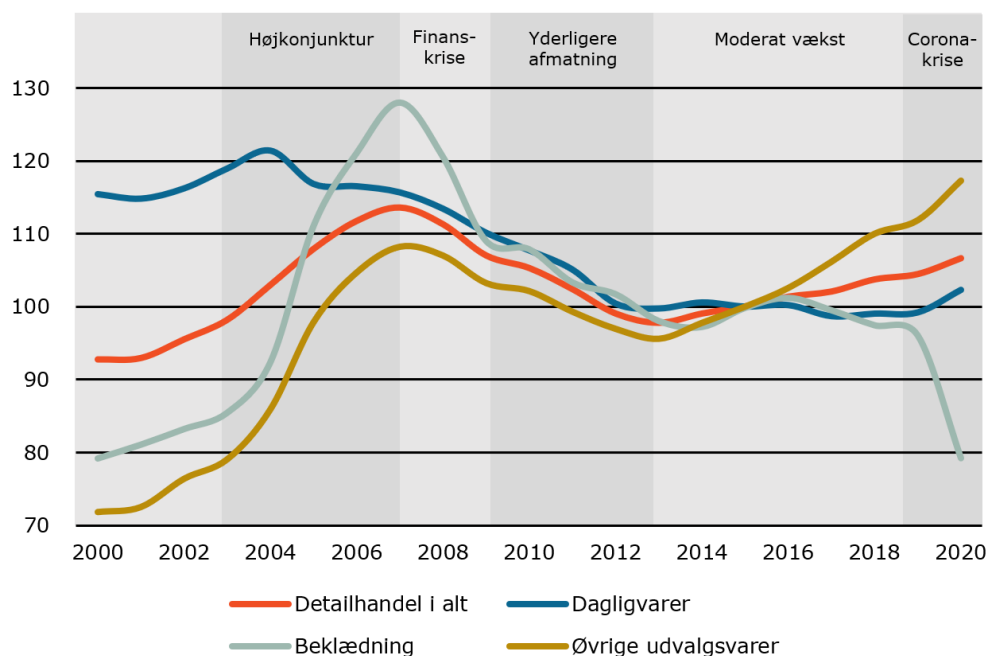
Figur 12-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Faxe Kommune.

I både minimums- og maksimumssceneriet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen, men fremskrevet til 2033.

12.3 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set faldt omsætningen på landsplan med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005¹.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne faldt i perioden 2007-2019 med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunkturen. Siden 2012 og frem til 2020 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche, og tilbagegangen i perioden 2007-2019 var størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer steg med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer lå efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.



Figur 12-2 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årsgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og prisudvikling, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

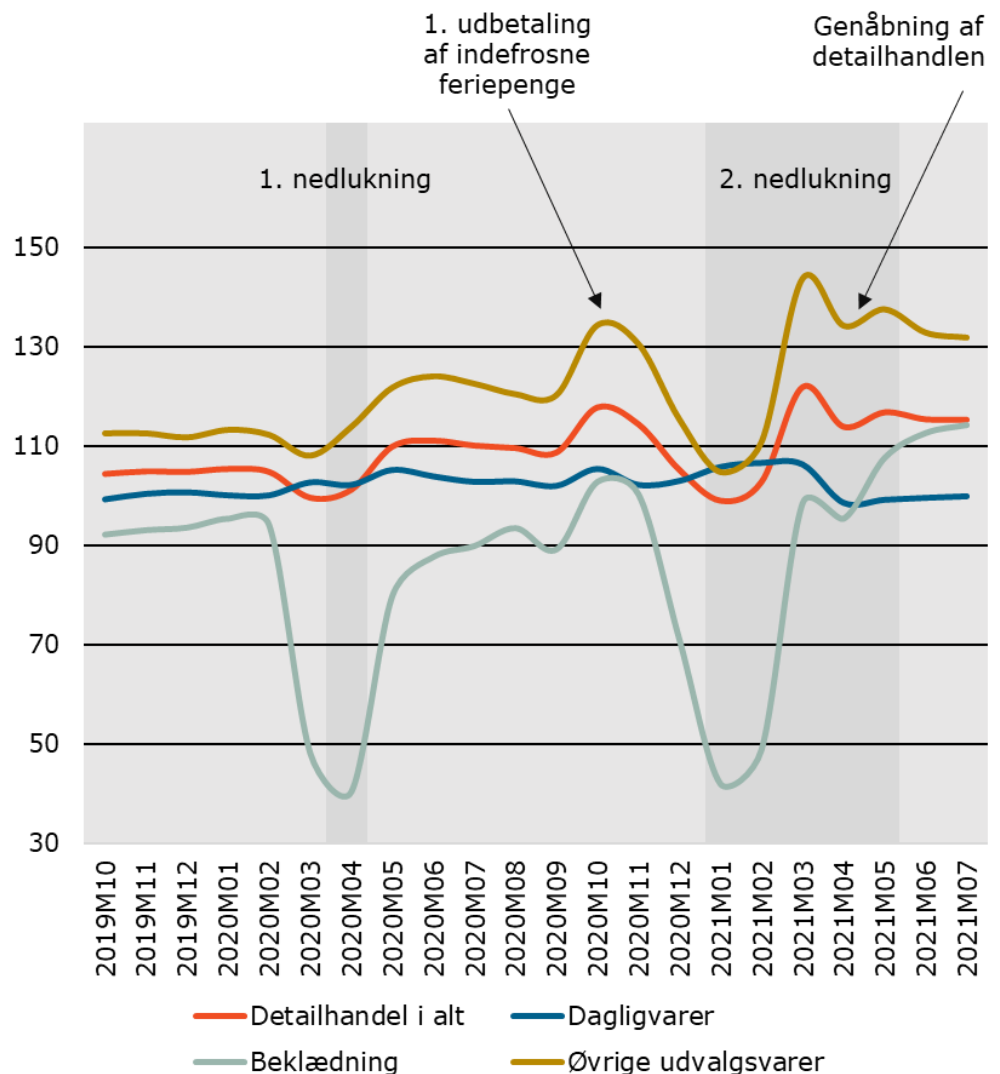
Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer nåede i 2019, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013, et niveau væsentligt højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 21 %.

¹ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i de sammenlignende år.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer, med en vækst på ca. 1 %, har været stort set uændret. Samtidig er omsætningen indenfor beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 8 % i omsætningen i perioden 2013-2019. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun knap 4 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

12.3.1 Effekter af Corona

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne. Figur 12-3 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker de seneste to år.



Figur 12-3 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden oktober 2019 – juli 2021. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > At beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere har valgt at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsituation,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne indenfor beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- > at de udenlandske turisternes forbrug er udeblevet,
- > at forbrugerne ikke har haft samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- > At mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke har spist i arbejdspladssens kantine som normalt,
- > at der har ikke været mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- > at der er sket en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- > at dele af forbrugerne har hamstret eller købt stort ind under krisens start.

Det øvrige udvalgsvarerforbrug er steget, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- > At mange borgere har udnyttet den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og at byggemarkeder og plantecentre i vid udstrækning ikke har været lukkede.

12.3.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

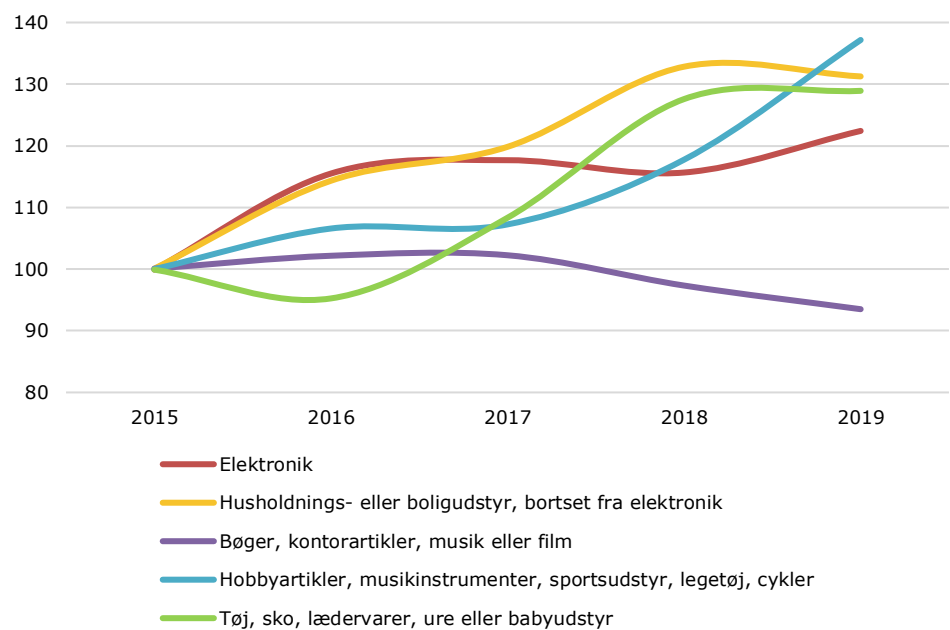
Indenfor en 12-årig planperiode forventes det, at privatforbruget vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen er vendt, og at der igen bruges flere penge. I minimumssceneriet regnes med en svag vækst, mens der i maksimumssceneriet regnes med en moderat vækst.

12.4 Stigende nethandel

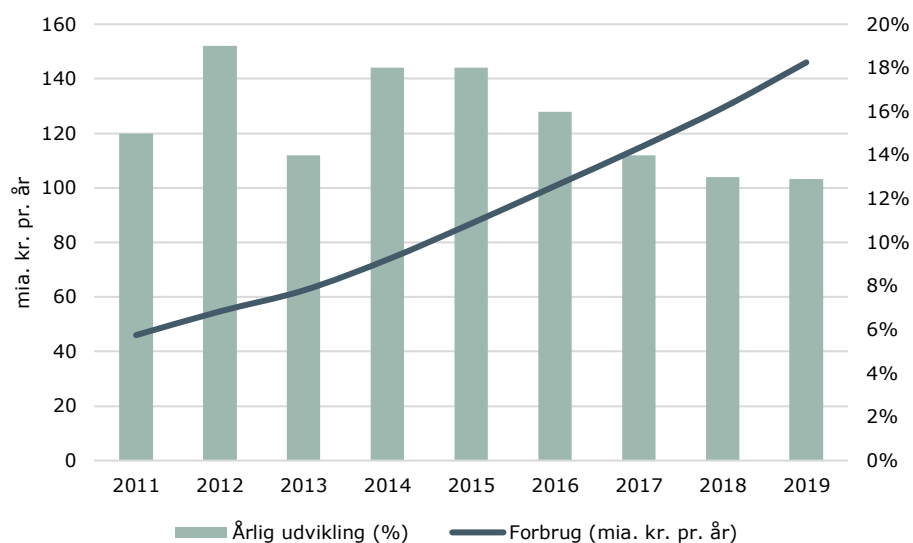
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikkelig beliggenhed. Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest som følge af Coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med Corona. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4-5 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan, men at andelen er lavere i Faxe Kommune.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Figur 12-4 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

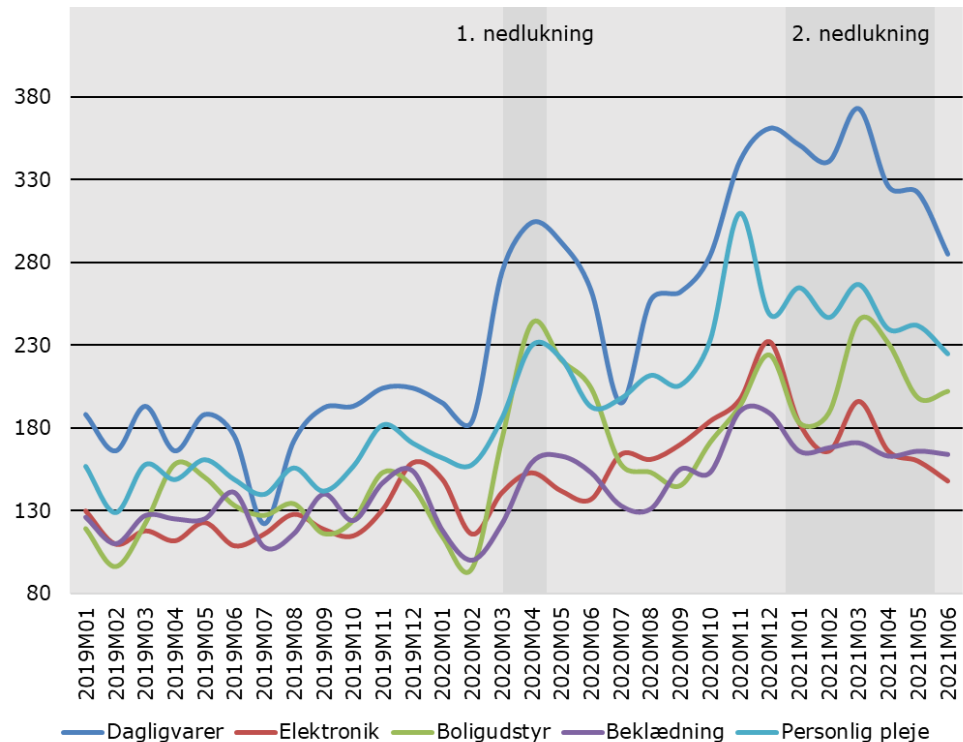


Figur 12-5 Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

12.4.1 Effekter af Corona

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at den markante stigning under første nedlukning blev efterfulgt af et omtrent næsten lige så stort fald. For dagligvarer kan stigningen i efteråret skyldes, at forbrugerne igen modtog måltidskasser efter sommerferien, mens stigningen i november og december i høj grad kan henføres til julehandlen.



Figur 12-6 *Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST. Udsvingene skyldes ikke kun nedlukninger, men også sæsonudsving. For dagligvarer kan stigningen i efteråret skyldes, at forbrugerne igen har modtaget måltidskasser efter sommerferien, mens stigningen i november og december i høj grad kan henføres til julehandlen.*

12.4.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

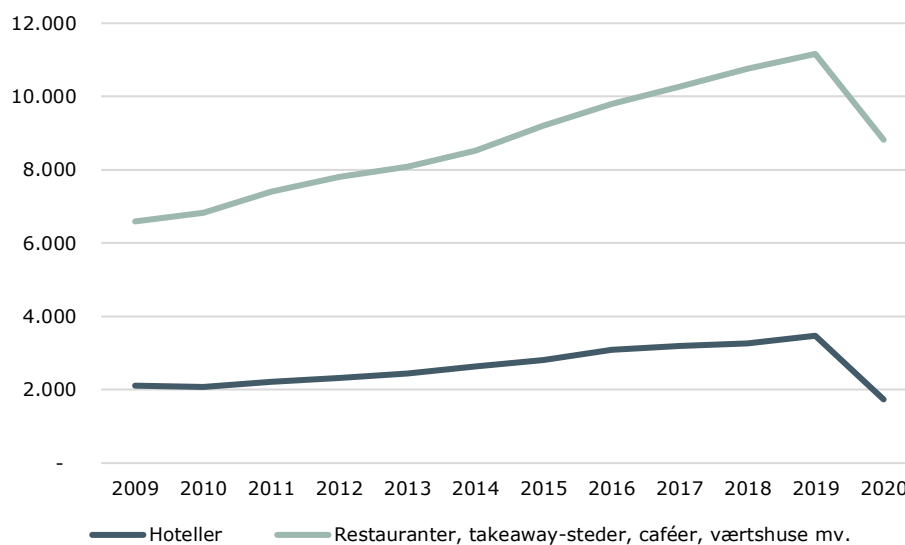
Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og forretningsdrivende har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher. Set i et større perspektiv vurderes det, at Coronakrisen har medført, at nethandelsandelene har lagt sig på niveauer højere end før krisen, men lavere end under krisen. Det vurderes, at Coronakrisen ikke har medført et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. Både inden for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes en væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller og virksomheder med både fysiske butikker, showrooms og netbutikker, og væksten i nethandlen vil reducere behovet for detailhandel, som vi kender den.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. I minimumssceneriet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger meget kraftigt over de næste 12 år, mens det i maksimumssceneriet er forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger væsentligt. For beklædning og øvrige udvalgsvarer er der forudsat væsentlige stigninger i især minimums-, men også i maksimumssceneriet.

12.5 Udvikling i udespisning

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Fra 2010-2019 steg salget i den danske restaurations- og hotelbranche i løbende priser med ca. 65 %. Dermed er det nærliggende at antage, at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spise-steder. Det er især unge i de større byer, som spiser meget ude. Det kan skabe et større grundlag for restauranter, caféer, street food markeder og udsænk-ningssteder, der er afhængige af et attraktivt bymiljø snarere end god biltilgæn-gelighed.



Figur 12-7 Salg i løbende priser i mio. kr. i den danske hotel- og restaurationsbranche op til Corona-krisen.

Omvendt er dagligvarekæderne opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger og click-and-collect ordninger. Når dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.

I minimumsscenariet forudsættes det, at udviklingen i udespisningen fortsætter med en vækst som i de senere år op til Coronakrisen. I maksimumsscenariet forudsættes det, at væksten bliver knap så stærk.

12.6 Udvikling i handelsbalance

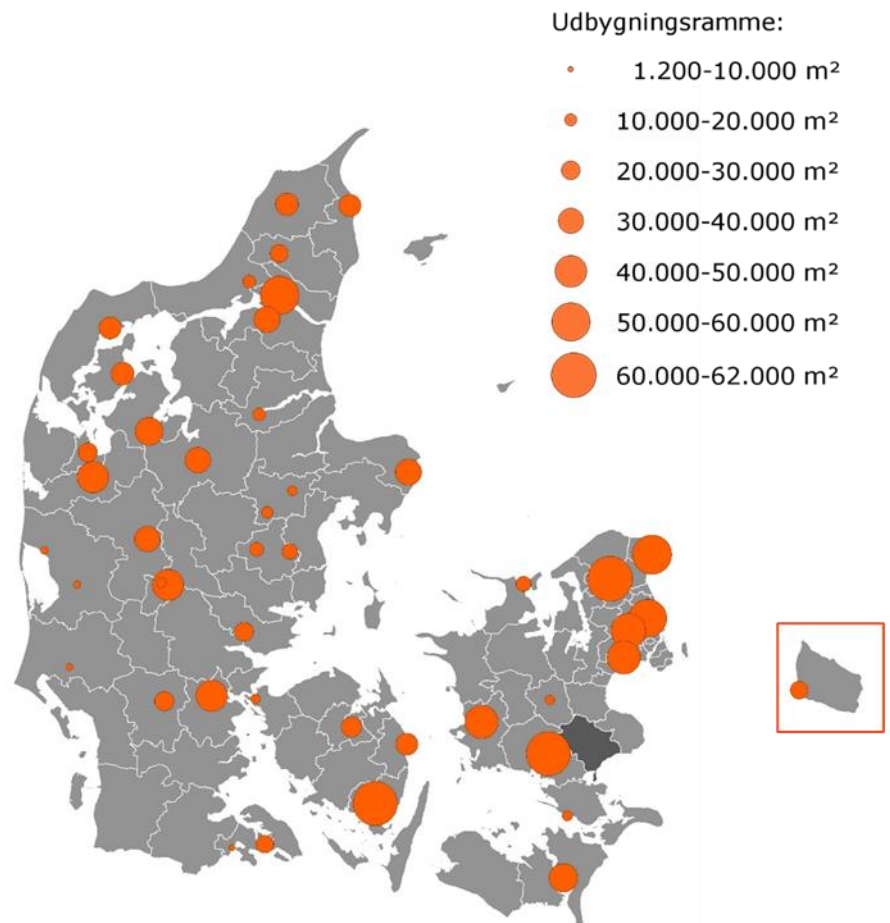
Udviklingen i handelsbalancen vil i hovedtræk afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation og udviklingen i turismen.

VisitDenmarks nyeste tal for turisternes døgnforbrug viser, at døgnforbruget, herunder de danske turisternes forbrug i detailhandlen, er steget væsentligt i perioden 2014-2017. Antallet af overnatninger i Danmark, herunder i kystkommunerne, har været stigende i en årrække. En fortsat vækst i turismen vil påvirke handelsbalancerne i positiv retning. Vigtigt for Faxe Kommune vil desuden være, om de endagsbesøgende i større omfang end i dag bruger detailhandlen ifm. besøg i Faxe Kommune.

Udviklingen i handelsbalancerne vil udover turismen også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer. I både Næstved, Ringsted og Køge er der konkrete planer om store udbygninger.

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgsvarerbutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgsvarerbutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser.

Som vist på Figur 12-8 er der planer om nye aflastningsområder eller udvidelse af eksisterende aflastningsområder i nabokommuner til Faxe Kommune. Udbygninger vil betyde, at Faxe Kommune mister markedsandele, mens en udbygning i Faxe Kommune vil betyde, at Faxe Kommune kan fastholde eller øge sin markedsandel.



Figur 12-8 Størrelsen på cirklerne viser størrelsen på planlagte arealudlæg og arealudlæg under overvejelse til detailhandel i nye eller udvidede aflastningsområder efter liberaliseringen af planloven i 2017. Kilde: COWI, marts 2022.

I både minimums- og maksimumssceneriet er det forudsat, at handelsbalancerne fastholdes på de nuværende niveauer.

12.7 Arealintensitet i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat kan der være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

I både minimums- og maksimumsscenarioet er regnet med en konstant arealintensitet.

12.8 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenarioet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. I minimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Faxe Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende for dagligvarer og omtrent uændret for udvalgsvarer.

Resultatet af minimumsscenarioet er, at der i Faxe Kommune bliver behov for i størrelsesordenen 1.500 m² mere detailhandel set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et øget behov på ca. 2.800 m² til dagligvarebutikker, et uændret behov for areal til beklædningsbutikker samt et reduceret behov på ca. 1.200 m² til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumsscenarioet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2033. Det kan f.eks. være ved etablering af nye store dagligvarebutikker og udbygning af et eller flere aflastningsområder ved det overordnede vejnet. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Faxe Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiksarealet i Faxe Kommune med i størrelsesordenen 21.200 m² set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 7.300 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på i størrelsesordenen 1.500 m², et behov for yderligere

areal til øvrige udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer på i alt i størrelsesorden 12.400 m².

De store arealbehov inden for dagligvarer skyldes den kraftige befolkningstilvækst, og at der i beregningerne er forudsat en konstant omsætning pr. m². I praksis er der kapacitet i de eksisterende butikker til at afvikle en højere omsætning, hvorfor det reelle behov for yderligere areal ikke vil være helt så stort.

Omkring 36 % af den øvrige udvalgswareomsætning i Faxe Kommune sker i butikker med SPV som f.eks. byggemarkeder og plantecenter, og det vurderes, at en lidt større andel af behovet for areal til udvalgswarebutikker og butikker med SPV vil være i form af butikker med SPV, der også sælger øvrige udvalgsvarer. Branche­glidningen betyder dog, at grænserne mellem store udvalgswarebutikker og butikker med SPV i højere grad udviskes, og udviklingen går mod mere øvrig udvalgswareomsætning i butikker med SPV.

ÆNDRET BEHOV FOR AREAL I FAXE KOMMUNE FREM MOD 2033		
Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV*
Minimum	+2.800 m ²	-1.200 m ²
Maksimum	+7.300 m ²	+13.900 m ²
*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.		

Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende aktive detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

13 Nyt aflastningsområde

En evt. planlægning for et aflastningsområde ved Grønlandsgade i Haslev vil styrke Faxe Kommune i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme. Et aflastningsområde vil dog også få konsekvenser for den eksisterende detailhandel.

13.1 Formålet med aflastningsområdet

Formålet med et evt. aflastningsområde er at skabe attraktive etableringsmuligheder til såkaldte boksbutikker i form af store udvalgsvarebutikker. Det er butikker, som typisk ikke kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte, og butikker, hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil. Et eksempel på et stort aflastningsområde er Næstved Megacenter med en arealramme på 140.000 m², og eksempler på kæder med boksbutikker er Harald Nyborg, Dollarstore, Skousen, MaxiZoo, Petworld, Garant, BabySam og My Home.

Planlægning for et aflastningsområde i Faxe Kommune skal bidrage til, at handelslivet i Faxe Kommune udvikles med butikker, som ikke i forvejen findes i Faxe, så borgere kan handle lokalt i stedet for at køre til f.eks. Næstved, Ringsted eller Køge, og som alternativ til at handle på nettet eller hente varer bestilt på nettet i den lokale butik.

Muligheden for planlægning for aflastningsområder blev genindført med ændringen i planlovens detailhandelsbestemmelser i 2017. Hensigten er, at en effektiv butiksstruktur fremmes ved at skabe plads til store butikker, herunder især store udvalgsvarebutikker, der ikke uden videre kan indpasses i de historiske bymidter. Det betyder, at der ikke kan planlægges for et aflastningsområde i Haslev, der muliggør etablering af butikker, der uden videre kan indpasses i bymidten, og der kan ikke udelukkende planlægges for et aflastningsområde til dagligvarebutikker.

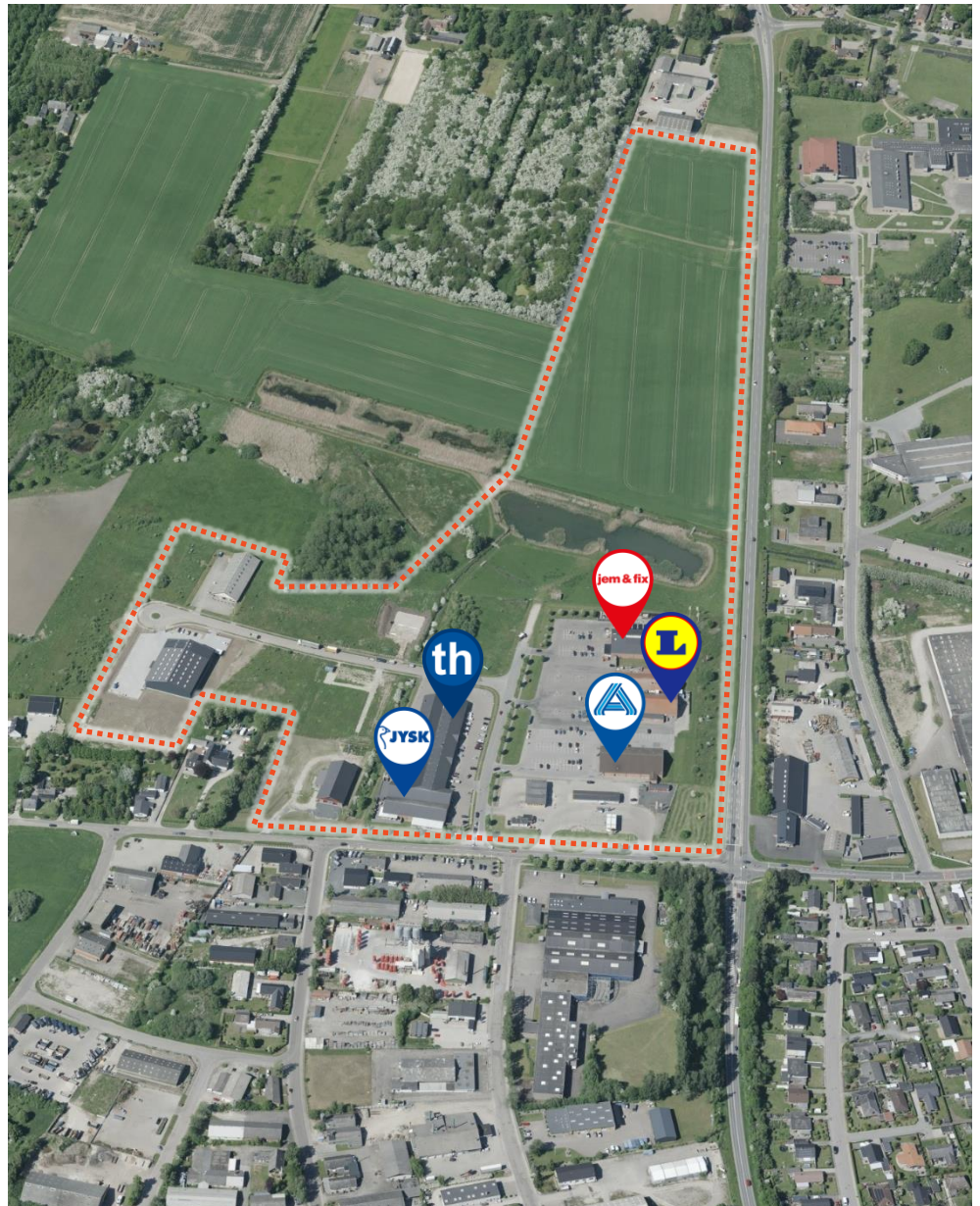
13.2 Aflastningsområdets placering og afgrænsning

Ud fra et markedsmæssigt perspektiv vurderes det, at et aflastningsområde til flere nye udvalgsvarebutikker i Faxe Kommune kun er realiserbart i Haslev.

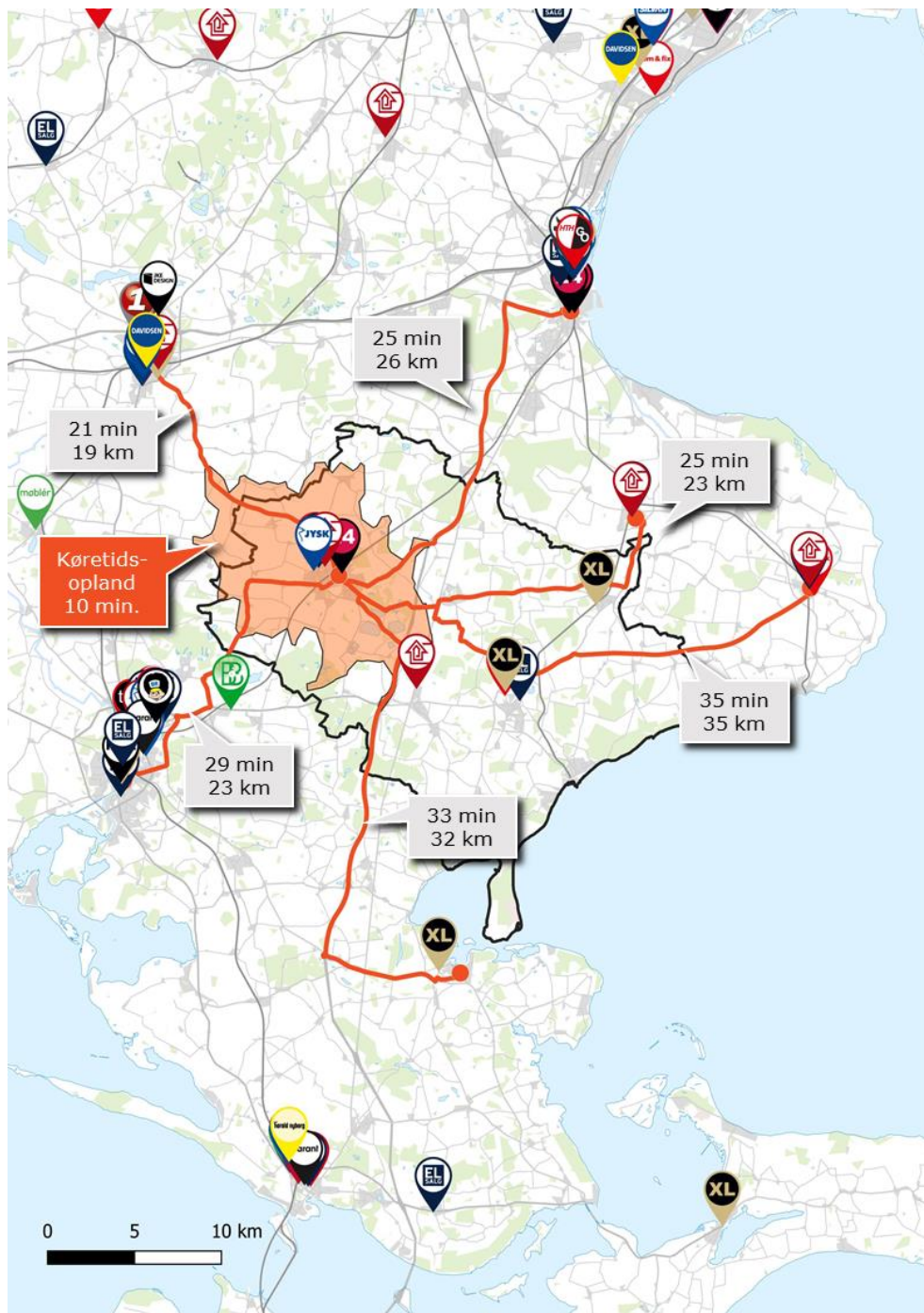
Et forslag til et aflastningsområdes principielle placering og afgrænsning fremgår af Figur 13-1 og omfatter et område mellem Vestre Ringvej og Lysholm Alle, hvor der i dag ligger seks butikker i form af JYSK, thansen, jem & fix, Marinetorvet, ALDI og LIDL.

I området er der mulighed for videreudvikling af et veldisponeret butiksområde med moderne og tidssvarende butiks anlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn. Der er potentiale for at udvikle en stærkere klynge af butikker med f.eks. bil-, hus-, have- og fritidsudstyr, men det forudsætter, at området, der i den gældende planlægning kun delvist er udlagt til lokalcenter, omklassificeres til aflastningsområde.

For forbrugerne er ét stort indkøbsområde mere attraktivt end flere små. I udgangspunktet er det derfor en fordel at koncentrere nye butikker omkring de eksisterende butikker ved Grønlandsgade. Imidlertid er arealerne langs Vestre Ringvej mere synlige, hvilket er afgørende for kæderne. Fordelen ved en mere rummelig afgrænsning af aflastningsområdet er desuden, at flere arealer bringes i spil, hvorved den økonomiske realiserbarhed af butiksprojekterne sandsynligvis øges.



Figur 13-1 Forslag til aflastningsområdets principielle placering og afgrænsning.



Figur 13-2 Køretider og afstande i bil til andre handelsbyer. Faxe Kommune, eksisterende boksbutikker og køretidsoplandet på 10 min. i bil til Haslev er vist.

13.2.1 Arealbehov

Handelsbalancen på 45 % for øvrige udvalgsvarer viser, at borgerne i Faxe Kommune køber i størrelsesordenen halvdelen af deres øvrige udvalgsvarer udenfor kommunen og på nettet.

Handelsunderskud for øvrige udvalgsvarer på ca. 365 mio. kr. pr. år viser, at der er potentiale for vækst og udvikling i detailhandlen i Faxe Kommune, hvis mere handel holdes hjemme.

Det vurderes, at der er markeds­mæssig efterspørgsel på nye udvalgs­varebutikker i aflastningsområdet med et samlet areal på i størrelsesordenen 6.500-8.000 m².

FORBRUGSGRUNDLAG FOR ØVRIG UDVALGSVARER, MIO. KR. PR. ÅR		
Haslev	10 min. køretidsopland	Faxe Kommune
275	290	655

Aflastningsområdet vurderes at ville betjene et opland, der i sin udstrækning omtrent svarer til Faxe Kommune.

13.2.2 Effekter

Effekterne af et nyt aflastningsområde afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i Faxe Kommune i dag. Omsætningen afhænger også i høj grad af, hvilke typer butikker der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

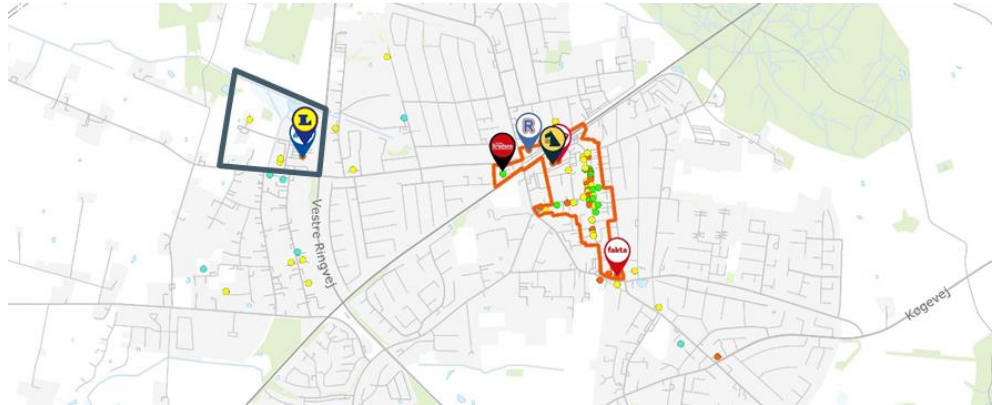
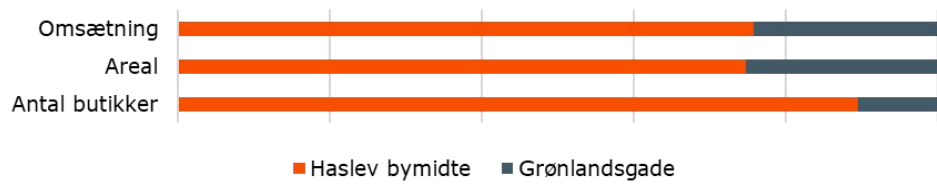
En konsekvensvurdering kan belyse effekterne for den eksisterende detailhandel og den samlede omsætning. Overordnet gælder, at nye udvalgs­varebutikker vil øge den samlede omsætning i detailhandlen i Faxe Kommune og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Faxe Kommune. Dette styrker Haslevs handelsliv, men i andre byer, der har fået et større butiksområde udenfor bymidten, er der eksempler på, at det også har fået konsekvenser for bymidten, byens øvrige, eksisterende detailhandel og oplandsbyerne.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgs­varebutikker hentes udenfor kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen også hentes lokalt i Haslev og i mindre omfang i bl.a. Faxe. I perioden 2008-2021 er omsætningen i området ved Grønlandsgade steget ca. tre gange så meget som omsætningen i de øvrige dele af Haslev, herunder bymidten. En udbygning af området ved Grønlandsgade vil forrykke styrkeforholdet.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye aflastningsområde bliver butikker, som i forvejen findes i Faxe Kommune, dvs. butikker, som flytter til det nye aflastningsområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskedent samlet omsætningstilvækst.

Overordnet set er fordelene og ulemperne ved et aflastningsområde følgende:

- + Højere samlet omsætning
- + Mulighed for nye kæder
- + Mere omsætning holdes hjemme i Faxe Kommune
- ÷ Mindre handels- og byliv i bymidterne
- ÷ Risiko for flere tomme lokaler og lavere investeringslyst i bymidterne



Figur 13-3 Nuværende detailhandelsmæssige styrkeforhold mellem Haslev bymidte og området med storbutikker ved Grønlandsgade.

14 Ordforklaring

AREALBEHOV

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

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

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

CENTEROMRÅDE

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

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

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

DETAILHANDELSBUTIK

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

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

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

FORBRUGSGRUNDLAG

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

HANDELSBALANCE

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

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger som tommelfingerregel over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe. Et oplands afgrænsning afhænger bl.a. af afstanden til

andre indkøbssteder. Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område, som den nye detailhandel henter omsætning fra, betegnes som *influensområdet*.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

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

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

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