

Butikker og centre i Hvidovre Kommune

Detailhandelsanalyse 2020



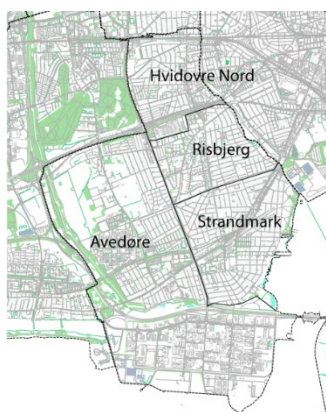
Forside: Hvidovre C, Foto: danskeshoppingcentre.dk

*Kilder: Detailhandelsanalyse'2014, ICP (Tal er fra 2013)
Statistikbanken, Danmarks Statistik*

Indhold

Indledning	3
Resume.....	3
Afgrænsning	4
Status for detailhandel i Hvidovre Kommune, 2020	6
Forudsætninger for analysen	6
Butikkerne i Hvidovre.....	6
Publikumsorienteret serviceerhverv.....	10
Udviklingen i detailhandlen.....	12
Økonomisk og strukturel udvikling i detailhandlen i Hvidovre	12
Onlinehandlens betydning for detailhandlen i Hvidovre	12
En prognose og et worst-case-scenarie	14
Vurdering.....	18
Udviklingen i Hvidovre Kommune.....	18
Arealbehov	18
Omdannelsespotentialer i Friheden og langs Hvidovrevej nord.....	19
Udvidelse af dagligvarehandlen	19
Udvalgsvarehandlen i Hvidovre Nord.	20
Udvalgsvarehandlen i Avedøre	20
Input til ”revision af Hvidovre Kommuneplan”	21
Konklusion.....	27
Strategiske anbefalinger	27

Indledning



Figur 1 Områderne i Hvidovre Kommune

Resume

Analysen viser 4 hovedkonklusioner:

- Generelt viser analysen, at dagligvareudbuddet kan øges, men det skal gøres sammen med udvikling af boligbebyggelse.
- Udvalgsvarerhandlen i Hvidovre Nord er under pres bl.a. fra Rødovre Centrum.
- Forventningerne om en relativ stor byvækst i Avedøre øger forbrugspotentialet i Avedøre. Det kan blive en mulighed for nye butikker i Avedøre.
- Endelig må det forventes, at det bliver meget vanskeligt at skabe et stærkt område for butikker for særlig pladskrævende varegrupper.

Udviklingsmuligheder og anbefalinger

Den forventede boligudvikling i Avedøre og den relativt store afstand til Friheden Bymidte og Hvidovre gør, at detailhandlen i Avedøre kan udvides. Derfor anbefales det at der gennemføres planlægning for en målrettet udvikling af særligt udvalgsvarerhandlen i Avedøre.

Det anbefales at området omkring Hvidovre Torv udvikles til et mere varieret og attraktivt byområde kan understøttes gennem en fokuseret strategi, hvor omdannelse af nogle butikker til f.eks. restauration og service indgår. Det kan sikre, at lokalerne får ny anvendelse, og samtidigt kan det skabe rammen for etablering af nye tidssvarende butikslokaler, der f.eks. er større end de nuværende.

Endeligt anbefales det, at hvis det overvejes at planlægge for nye lokalcentre, bør det kun ske i forbindelse med nye boligbebyggelser. Dette er vigtigt for at undgå, at nye butikker ikke blot tager omsætning fra eksisterende.

Mål for detailhandlen

På baggrund af analysen kan der fastsættes målsætninger om:

- At fastholde et varieret butiksudbud i Hvidovre Nord og Friheden Bymidte for at understøtte et forsat kvalitetsfyldt byliv.
- At sikre mulighed for fornyelse af detailhandelsarealet ved at omdanne eksisterende butikslokaler til f.eks. restaurations- eller servicevirksomhed for at skabe plads til nye tidssvarende butikslokaler.
- At udvide detailhandelsudbuddet i Avedøre.
- At understøtte nye store boligområder med lokalcentre.

Arealbehov og strategiske udviklingsmuligheder

Det vurderes, at der ikke er udvidelsesmuligheder i Hvidovre Nord, Risbjerg og Strandmarken.

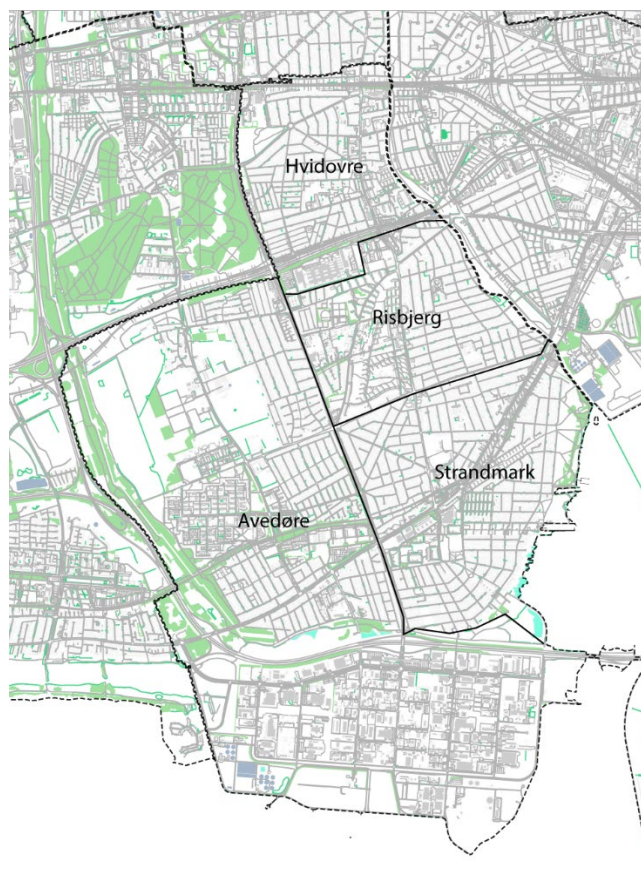
Derimod er der muligheder i Avedøre. Her vurderes det, at det er realistisk med en vækst i dagligvarearealet på 50% svarende til ca. 2.500 m² og en vækst på ca. 2.000-3.000 m² udvalgsvarer.

Afgrænsning

Formål

Retningslinjer og redegørelse for Hvidovre Kommuneplans detailhandelsafsnit er udarbejdet i 2016 før revisionen af planlovens regler om detailhandel. Der er derfor behov for opdatering af kommuneplanen. Til opdatering af kommuneplanen skal også viden om detailhandlen i Hvidovre Kommune ajourføres. Derfor er der udarbejdet nærværende analyse på baggrund af detailhandelsanalysen fra 2014 og andre eksisterende datakilder. Da analysen skal anvendes til kommuneplanen, er tidshorizonten 12 år.

Områderne i Hvidovre Kommune



Figur 2 Områderne i Hvidovre Kommune

Dataindsamling

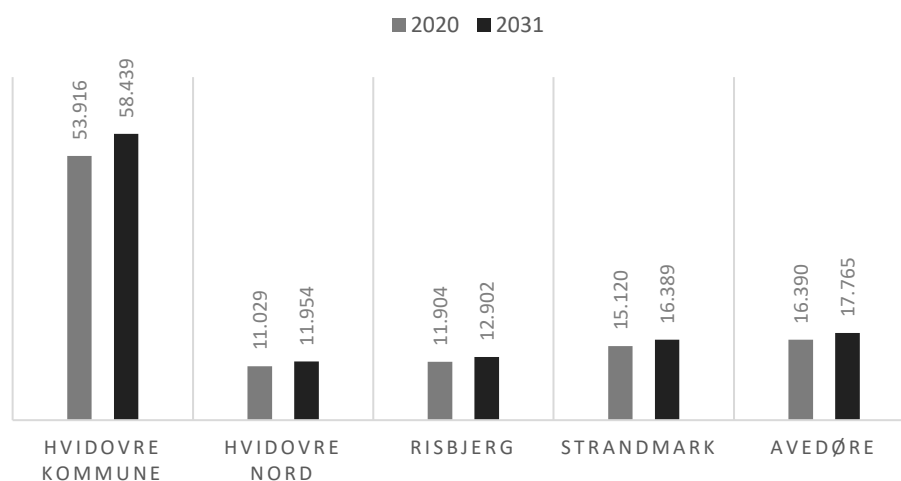
Detailhandelsanalysen 2020 er en ajourføring af Detailhandelsanalysen fra 2014. Den tager afsæt i tal fra detailhandelsanalysen 2014, samt en række forudsætninger i forhold til udviklingen i Hvidovre og omegn mellem 2014 og 2020, udviklingen i E-handlen og den generelle økonomiske udvikling.

Efter en undersøgelse af tilgængeligt data om detailhandlen i Hvidovre Kommune og på landsplan har det vist sig, at der er tilstrækkelige data til at ajourføre detailhandelsanalysen. Dette kan gøres, fordi der ikke er sket væsentlige ændringer i detailhandelsstrukturen i Hvidovre Kommune siden 2014. Derfor er det ligeledes vurderet, at det ikke har været nødvendigt at foretage en fuldstændig ny registrering af alle butikker inkl. omsætning, areal og kæderelation. Data om omsætning fremskrives med detailhandelsindekset fra Danmarks Statistik.

Analysen 2020 benytter den samme geografiske afgrænsning som analysen 2014. Dette sikrer, at data fra 2014 kan danne grundlag for analysen i 2020, og at de to analyser er sammenlignelige. Områderne følger ligeledes de områder, som er grundlag for den øvrige fysiske planlægning og befolkningsprognosen.

Fremskrivningen af den økonomiske udvikling sker på baggrund af materiale fra Finansministeriet, mens befolkningsudviklingen er beskrevet detaljeret i Hvidovre Kommunes egen befolkningsprognose. Den viser, at der forsat sker en stabil befolkningsvækst i kommunen, hvilket er med til at sikre et fornuftigt grundlag for detailhandlen i Hvidovre Kommune.

Befolkningsudvikling



Figur 3 Befolkningen i Hvidovre Kommune og i områderne i 2020 og 2031

Status for detailhandel i Hvidovre Kommune, 2020

Dette afsnit giver et billede af, hvor detailhandlen i Hvidovre står i dag, og hvordan udviklingen fra 2014 til 2020 har været.

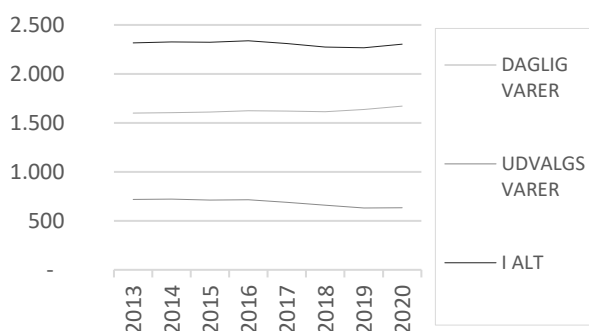
Forudsætninger for analysen

Hvidovre Kommune har i 2014 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse. For at kunne sammenligne analysen fra 2014 med denne analyse er der benyttet samme geografiske opdeling af Hvidovre Kommune, som er anvendt i 2014. Samtidig forudsættes det, at detailhandlen i Hvidovre ikke har nogen særlig position eller rammebetingelser, der kan tale for en anden udvikling end i landet som helhed.

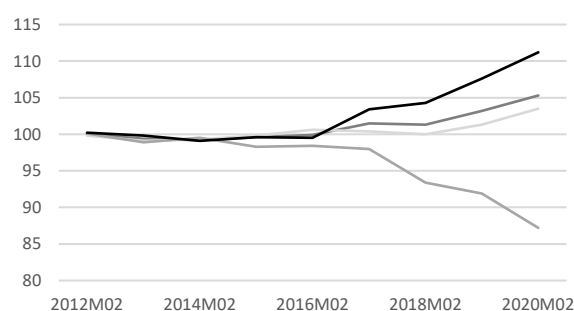
Fremskrivning af omsætning

Omsætningen i butikkerne i Hvidovre er beregnet ved at fremskrive omsætningstal fra 2013 til i dag på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Udviklingen i detailhandelens omsætning



Figur 5 Udviklingen i omsætningen i Hvidovre Kommune, mio. kr. inkl. moms



Figur 4 Indeksret udvikling i omsætningen i detailhandlen

Som det kan ses af ovenstående grafer, er der sket en generel vækst i omsætningen i detailhandlen. Det dækker dog over, at omsætningen i dagligvarer er steget, mens de varegrupper, der er udsat for stor konkurrence fra onlinehandel, f.eks. beklædning, har tabt en stor del af deres omsætning.

Butikkerne i Hvidovre

Detailhandlen i Hvidovre Kommune har ikke oplevet store lokale omvæltninger siden 2014. De strukturelle rammebetingelser, i form af f.eks. onlinehandlens fortsatte vækst, har dog haft stor betydning i Hvidovre. Særligt tydeligt har onlinehandlens succes været, da Hvidovre f.eks. har miste kæder som BR og Fona siden 2014, uden at de er blevet erstattet af andre tilsvarende butikskoncepter.

Struktur

Detailhandelsstrukturen er ikke ændret siden 2014. Bymidten, bydelscentre og lokalcentre ligger, hvor de lå i 2014, og der er ikke etableret nye eller udvidet nogle centre væsentligt.

Detailhandelsstrukturen i Hvidovre Kommune



Figur 6 Detailhandelsstrukturen i Hvidovre Kommune

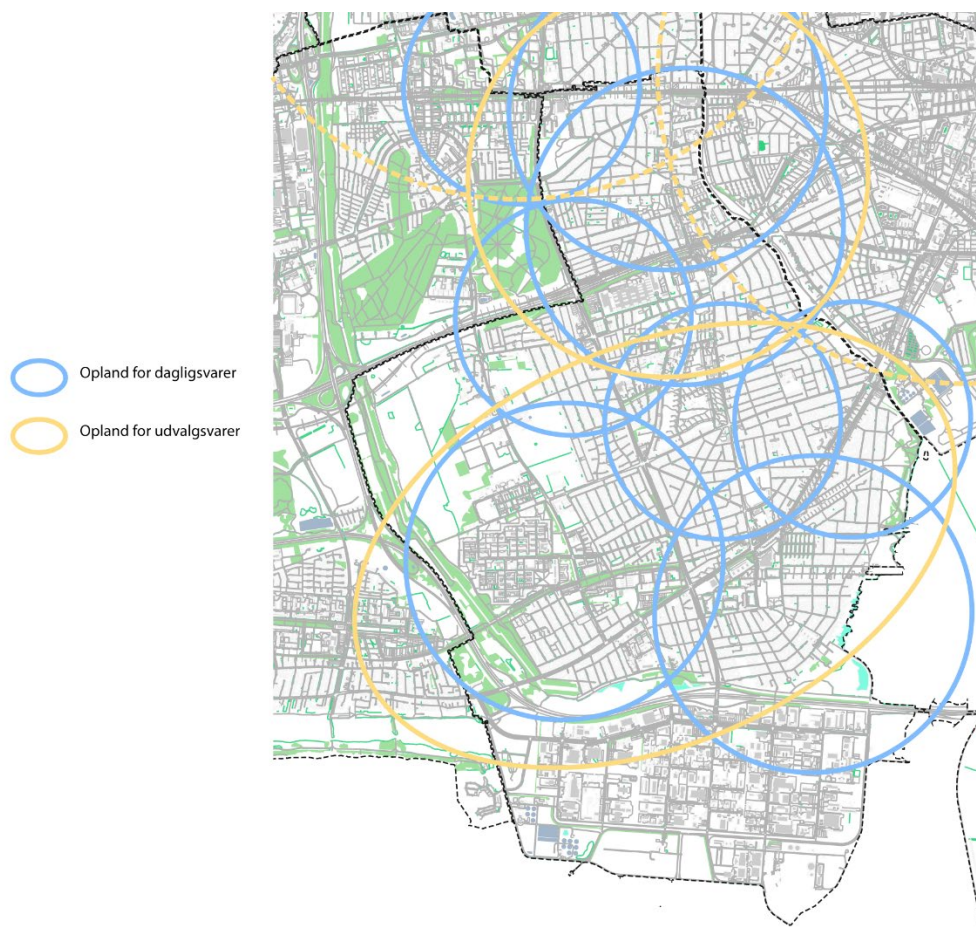
Centerstrukturen i Hvidovre Kommune knytter sig stort set til S-togsstationerne. Dog har den historiske struktur i Hvidovre haft så stor betydning, at Hvidovrevej omkring Hvidovre Torv forsat er et aktivt bycenterområde. Der er blot én bymidte i Hvidovre Kommune, men den koncentration af butikker, der er langs Hvidovrevej nord for Holbækmotorvejen, kan godt betragtes som en samlet bymidte.

I øvrigt består detailhandelsstrukturen i kommunen af de to bydelscentre Avedøre og Rebæk Søpark, som ligger i tilknytning til store boligområder. Endelig er der en række lokalcentre.

Oplande

Centerstrukturen i den sydlige del af Hvidovre Kommune er relativt enkel, og oplandene følger stort set centrene som ringe omkring bymidten i Friheden og bydelscenteret i Avedøre. I den nordlige del af kommunen er billedet mere komplekst. De to bydelscentre og de to lokalcentre langs Hvidovrevej deler sandsynligvis opland, mens bydelscenteret i Rebæk Søpark har sit eget opland i boligbebyggelserne i området og delvist ind i nabokommunerne. Centrene langs Hvidovrevej i nord har sandsynligvis et opland et godt stykke ind i både Rødovre kommune og Københavns Kommune, og tilsvarende har Rødovre Centrum og Spinderiet fat i en del af udvalgsvarerforbruget i Hvidovre Nord.

Oplandene til centrene i Hvidovre Kommune



Figur 7 Oplandene til centrene i Hvidovre Kommune

Antal butikker

Der er ikke foretaget en ny optælling af butikker i Hvidovre Kommune, men antallet af butikker vurderes at være faldet lidt. Det er formentlig sket gennem en udtynding af butikkerne i de yderste dele af centerområderne, og det er hovedsageligt gået ud over udvalgsvarerbutikker.

Antal butikker 2014 fordelt på brancher og områder

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvidovre C	6	13	4	3	6	19
Hvidovretorv/Landlystvej	5	3	0	3	0	8
Hvidovrevej/Baunebakkevej	3	3	0	1	2	6
Hvidovre Nord i øvrigt	9	15	2	8	5	24
Hvidovre Nord i alt	23	34	6	15	13	57
Risbjerg	15	9	5	0	4	24
Strandmarken	18	23	8	4	11	41
Avedøre	11	4	0	2	2	15
Hvidovre kommune i alt	67	70	19	21	30	137

Tabel 1 Antal butikker 2014 fordelt på brancher og områder

Butikkernes attraktion

Der er i detailhandelsanalysen i 2014 foretaget en vurdering af attraktiviteten af butikkerne i Hvidovre. Der er ikke foretaget en ny i forbindelse med denne analyse. Det er dog forventningen og den umiddelbare oplevelse, at niveauet er nogenlunde det samme eller lidt lavere end i 2014. Dette skyldes, at omsætningen i udvalgsvarerbutikkerne er faldet, og dermed er muligheden for at holde butikkerne up-to-date mindre.

Det vurderes derfor, at attraktionen forsat ligger ca. midt på den skala, der blev anvendt ved sidste analyse.

Butikkernes kædetilknytning

Der er ikke lavet en opgørelse af kædetilknytningen i forbindelse med denne analyse. Det må dog konstateres, at heller ikke kædebutikkerne har undgået lukninger. Blandt andet er kæderne BR og Fona lukket i Hvidovre siden 2014. Der er dog forsat en række kædebutikker til stede, særligt i Hvidovre C og Frihedens butikscenter, og kæden Normal har etableret butikker i begge centre.

Bruttoetageareal

Der er ikke sket væsentlige ændringer i detailhandlen i Hvidovre Kommune. Derfor er der heller ikke foretaget ændringer i den opgørelse af bruttoetageareal, der blev gennemført i 2014. Den seneste ombygning af Frihedens Butikscenter har sandsynligvis betydet, at der er færre m², der anvendes til egentlig butik.

Bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m²)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvidovre C	5.200	3.800	1.500	1.000	1.	9.000
Hvidovretorv/Landlystvej	1.200	900	-	-	-	2.100
Hvidovrevej/Baunebakkevej	3.500	600	-	200	400	4.100
Hvidovre Nord i øvrigt	6.100	4.700	200	3.500	1.000	10.800
Hvidovre Nord i alt	16.000	10.000	1.700	5.600	2.700	26.000
Risbjerg	3.200	1.800	700	-	1.100	5.000
Strandmarken	10.000	5.200	1.100	2.100	2.000	15.200
Avedøre	4.700	500	-	400	100	5.200
Hvidovre kommune i alt	33.900	17.500	3.500	8.100	5.900	51.400

Tabel 2 Bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m²)

Siden 2014 er blot 2 discountbutikker blevet udvidet. Derimod er der p.t. ansøgninger for udvidelse af yderligere to discountbutikker. Samlet set påvirker dette dog kun udviklingen marginalt, også samlet set. Tallene ovenfor er således i store træk forsat gældende, der er en detaljeret oversigt over de enkelte centre i afsnittet "Input til kommuneplan".

Omsætning

På baggrund af data fra detailhandelsanalysen for 2014 er omsætningen fremskrevet med den generelle udvikling i detailhandelsomsætningen.

Omsætning 2020 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvidovre C	*	*	*	*	*	*
Hvidovretorv/Landlystvej	*	*	-	*	-	41
Hvidovrevej/Baunebakkevej	*	*	*	*	*	*
Hvidovre Nord i øvrigt	196	74	*	*	*	270
Hvidovre Nord	466	227	57	80	90	693
Risbjerg	145	25	*	*	*	170
Strandmarken	508	147	36	47	64	655
Avedøre	276	58	*	*	*	334
Hvidovre kommune i alt	1.337	506	96	209	158	1.843

Tabel 3 Omsætning 2020 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

Omsætningen i Hvidovre Kommune er totalt set faldet med ca. 10 mio. kr. siden 2013. Dette er dog ulige fordelt. Det er alt overvejende beklædning, elektronik og boligudstyr, der er faldet, mens dagligvarer er vokset. Udvalgsvarerhandlen er faldet med ca. 200 mio. kr. svarende til mere end 20 %. Dagligvareomsætningen er i samme periode steget med 60. mio. kr. svarende til en vækst på 4,5%.

De områder, der har klaret sig bedst, er Risbjerg og Avedøre, fordi de er domineret af dagligvarehandel. Derimod har især Hvidovre Nord måtte notere en stor tilbagegang i omsætningen. For Hvidovre Nord og Strandmarken betyder den relativt store andel af udvalgsvarerbutikker i centrene at tilbagegangen er størst.

Publikumsorienteret serviceerhverv

En vigtig generel udvikling, som også har fået betydning i Hvidovre, er, at publikumsorienteret serviceerhverv har fået større betydning, i takt med at detailhandlen har fået mindre omsætning. En typisk udvikling er, at tomme butikslokaler omdannes til frisører, pizzerier eller caféer. Det ses f.eks. i Friheden Butikscenter. Dette er sket i stigende grad de senest 3-5 år, og særligt restaurationsbranchen har oplevet en meget stor vækst.

Alene siden 2016 har restaurationsbranchen oplevet en vækst i omsætningen på hele 20% på landsplan. Det har givet udslag i næsten 50 % flere virksomheder. Det betyder, at restaurationsbranchen er presset på trods af den store vækst, og at der er åbnet mange nye virksomheder i omdannede butikslokaler. Restauranter og spisesteder vil derfor også spille en større rolle i udvikling og fastholdelse af byliv i Hvidovre, særligt i bymidten i Friheden og bydelscentre i Hvidovre Nord.

I forhold til de anbefalinger, der er givet i analysen i 2014, så kan en forsat positiv udvikling i restaurationsbranchen særligt understøtte udviklingen

omkring Hvidovre Torv og udviklingen af et kulturcentrum i forbindelse med Rådhuset og lokalcentrene lige omkring Rådhuset.

Butikker for særlig pladskrævende varegrupper

I Hvidovre Kommune er kun et enkelt område udlagt til butikker for særlig pladskrævende varegrupper. Det ligger langs Gammel Køge Landevej i Avedøre. Der er i øvrigt enkelte butikker rundt om i kommunen under denne varegruppe. Derudover ligger der en koncentration af større butikker i Københavns Kommune ved Folehave. Butikker for særlig pladskrævende varegrupper er i øvrigt koncentreret omkring Glostrup, Tåstrup og Ishøj, og disse områder tiltrækker en betydelig del af omsætningen inden for disse varegrupper.

Det vurderes, at en væsentlig del af forbruget af særlig pladskrævende varegrupper er placeret uden for kommunen. Det vurderes også, at hvis der skal ændres på denne situation, skal der etableres en betydelig koncentration af samme størrelse, som i de omtalte koncentrationer.

Udviklingen i detailhandlen

Økonomisk og strukturel udvikling i detailhandlen i Hvidovre

Når udviklingen i detailhandlen i Hvidovre skal beskrives, er der en sammenhæng mellem udvikling i detailhandel og den generelle økonomiske og demografiske udvikling i Hvidovre Kommune. F.eks. har udviklingen i befolkningen meget stor betydning for resultatet af fremskrivningen. Der er også andre forhold, der gør sig gældende f.eks. den fortsatte succes for onlinehandlen.

Onlinehandlens betydning for detailhandlen i Hvidovre

Onlinehandel har særlig stor betydning, og derfor indgår forventningerne til udviklingen i onlinehandlen som en forudsætning for analysen.

De seneste data om onlinehandel tyder på en langsom opbremsning i den ellers rekordstore vækst i onlinehandlen. Der er dog fortsat vækst, og væksten er indarbejdet i analysegrundlaget. I 2019 skete 5% af forbruget af dagligvarer online. Det forventes at vokse til 7% i 2031. Tilsvarende udgør onlineforbruget af udvalgsvarer i 2019 21%, og det forventes at vokse til 30% i 2032.

Den nuværende Covid-19-krise har tilsyneladende betydet en stigning i onlinehandlen med dagligvarer. Det er endnu for tidligt at fastslå, men der er en mulighed for, at denne vækst bider sig fast. Hvis den gør det, kan det betyde en øget konkurrence. Det vil begynde at få konsekvenser for enkelte dagligvarebutikker, og på længere sigt vil der særligt i Hvidovre Nord ske et udskillelsesløb, fordi konkurrencen her allerede er stor.

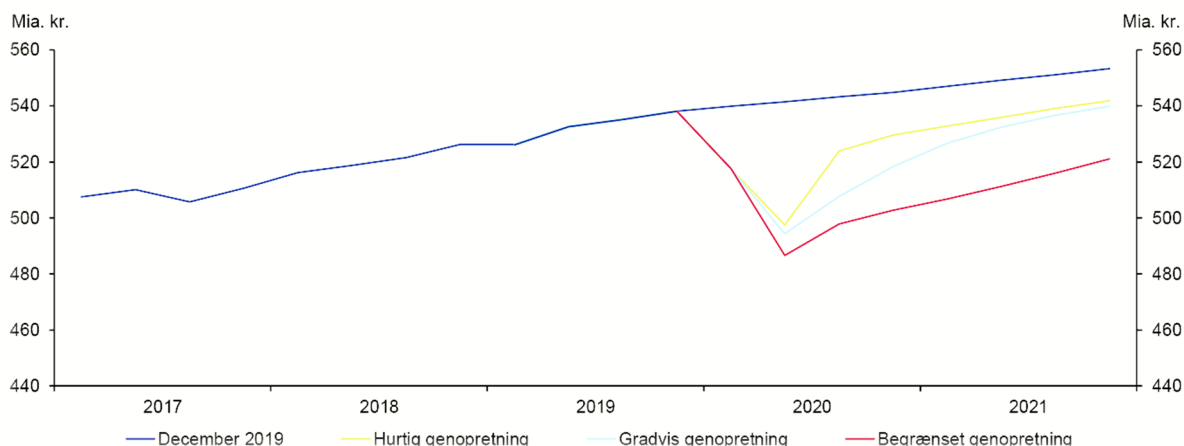
Forudsætning for fremskrivningen

For at udarbejde fremskrivningen er der fastsat en række forudsætninger. Den første er, at datagrundlaget tager afsæt i detailhandelsanalysen fra 2014. Dette gør resultaterne i de to analyser umiddelbart sammenlignelige. Derudover er der anvendt en række forskellige datakilder fra Danmarks Statistik og Finansministeriet, som ligeledes er forudsætninger for analysen.

Økonomisk prognose 2019 med justeringer på baggrund af Danmarks Konvergensprogram 2020

Finansministeriet udarbejder med jævne mellemrum økonomiske prognoser og redegørelser. Disse danner grundlag for fremskrivningen. Den seneste er udarbejdet i december 2019, og må efter Covid-19 betragtes som forældet. Finansministeriet har i slutningen af april 2020 offentliggjort "Danmarks Konvergensprogram 2020". Denne rapport beskriver forskellige scenarier for konsekvenserne af Covid-19-krisen i Danmark.

BNP-niveau fordelt på kvartaler



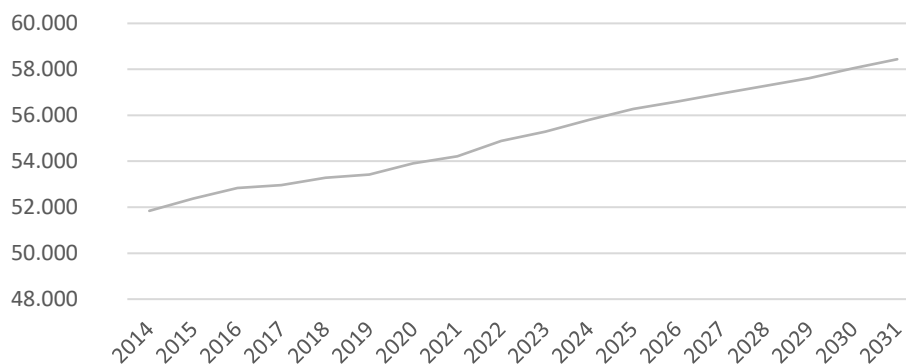
Figur 8 Fra rapporten "Danmarks Konvergensprogram 2020", kilde Finansministeriet

Graferne i figur 1 viser, at vi skal forvente, at 2020 bliver et år i recession. Det bliver afgørende for de langsigtede effekter, hvor hurtigt aktiviteten og økonomien kommer i gang igen. I bedste fald bliver økonomien sat 2 år tilbage, og i værste fald 4-5 år tilbage. Det er disse prognoser, som ligger til grund for fremskrivningen de kommende 2 år. Herefter er det forventningen, at den økonomiske vækst kommer tilbage til et stabilt spor, som det kan ses i perioden 2017 til 2019, men fra et lavere udgangspunkt.

Befolkningsprognose 2019-2031

Til grund for fremskrivningen er Hvidovre Kommunes egen befolkningsprognose anvendt som grundlag. Den viser en næsten retlinet vækst i befolkningen siden 2014, og at væksten i befolkningen frem mod 2031 forsætter.

BEFOLKNINGSTAL



Figur 9 Befolkningstal

Forventninger til indkøbsmønstre

Onlinehandlen har efterhånden været en del af detailhandlen i 10-15 år, så det er nu muligt at udlede trends af udviklingen. De tyder på, at der er en tendens til, at væksten i onlinehandlen for nogle grupper er faldet. Dagligvareområdet er en varegruppe, som forsat står over for, at onlinehandlen rigtigt slår igennem. Væksten i denne del af onlinehandlen har været behersket, men en konsekvens

af Covid-19 er muligvis, at daglighandlen for alvor rykker ud på nettet. Det er der dog inden dokumentation for endnu.

Udviklingen omkring Hvidovre

Der er p.t. kun enkelte konkrete planer om udvidelser eller nyetableringer af detailhandelsområder i kommunerne omkring Hvidovre.

Umiddelbart nord for Rødovre St. er en genetablering af butiksområdet ved Rødovre Port i gang. Området kommer til at omfatte 3.500 m² butiksareal. Heraf må der etableres dagligvarebutikker på maks. 2.000 m² pr. butik og udvalgsvarebutikker på maks. 1.000 m² pr. butik. Der er således mulighed for at etablere fuldsortiment supermarkeder, men ikke varehuse. Dette område vil i første omgang få betydning for butikkerne i Rebæk Søpark og på længere sigt muligvis også for de øvrige dagligvarebutikker i Hvidovre Nord.

Der er et igangværende projekt for modernisering af Frihedens Butikcenter, som vil forbedre indkøbs-oplevelsen i centeret, men der kommer ikke yderligere butiksareal. Projektet blev for detailhandelsdelens vedkommende afsluttet den 7. marts 2020 umiddelbart før Covid-19-krisen slog igennem.

Derudover er der p.t. to Netto-butikker, der har ansøgt om mindre udvidelse.

En prognose og et worst-case-scenarie

Analysen er opbygget af en prognose, der bygger på etablerede kilders forventninger. Derudover er der udarbejdet et scenarie, hvor den nuværende økonomiske krise får størst effekt. De to scenarier arbejder hhv. med en recession i 2020 på -4,1% med efterfølgende hurtig genskabelse af vækst, og med et scenarie med en recession i 2020 på -6 % med en efterfølgende langvarig genåbning af økonomien som et worst-case-scenarie.

Fremskrivning

På baggrund af ovenstående forudsætninger er udviklingen i detailhandlen fremskrevet til 2031. I det følgende gennemgås hhv. omsætning, forbrugspotentiale og dækningsgrader.

For at forstå udviklingen i detailhandlen, der kan forventes de kommende år, er omsætningen fremskrevet for hvert år frem til 2031. Dette kan lade sig gøre på baggrund af to væsentlige forudsætninger. Den ene er udviklingen af boliger og dermed indbyggertallet. Den anden forudsætning er prognosen for den generelle økonomiske vækst. Her anvendes Finansministeriets prognoser, som også har forholdt sig til den nuværende Covid-19-krise. For at undersøge konsekvenserne af en evt. mere omfattende økonomisk krise som følge af Covid-19 er der undersøgt et worst-case-scenarie.

Omsætning

Det forventes, at udviklingen i omsætningen, alt andet lige, vil følge den almindelige økonomiske udvikling. Ser man over 20-30 år ad gangen, oplever vi i Danmark generelt en stabil vækst omkring eller lidt over 2%. Over 12 år bliver det til næsten 40%. Her skal dog tages højde for den nuværende økonomiske recession, som betyder en noget lavere vækst over en 12-årig periode. De følgende to tabeller viser omsætningen i hhv. 2020 og 2031, som kan sammenlignes. Man skal dog være opmærksom på, at væksten ikke er korrigeret

for inflation, hvilket betyder, at der kun sker en beskedent reel vækst i omsætningen i omegnen af 5-10%.

Omsætning 2020 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvidovre C	*	*	*	*	*	*
Hvidovretorv/Landlystvej	*	*	-	*	-	41
Hvidovrevej/Baunebakkevej	*	*	*	*	*	*
Hvidovre Nord i øvrigt	196	74	*	*	*	270
Hvidovre Nord i alt	466	227	57	80	90	693
Risbjerg	145	25	*	*	*	170
Strandmarken	508	147	36	47	64	655
Avedøre	276	58	*	*	*	334
Hvidovre Kommune i alt	1.337	506	96	209	158	1.843

Tabel 4 Omsætning 2020 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

Omsætning 2031 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvidovre C	*	*	*	*	*	*
Hvidovretorv/Landlystvej	*	*	-	*	-	44
Hvidovrevej/Baunebakkevej	*	*	*	*	*	*
Hvidovre Nord i øvrigt	272 +/-25	104 +/-10	*	*	*	376
Hvidovre Nord i alt	646 +/- 65	319 +/-30	80	112	126	965
Risbjerg	201 +/-20	35 +/-3	*	*	*	236
Strandmarken	704 +/-70	206 +/-20	51	65	90	910
Avedøre	383 +/-40	82 +/-5	*	*	*	464
Hvidovre Kommune i alt	1.855 +/- 150	709 +/-60	147	320	242	2.564

Tabel 5 Omsætning 2031 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms).

Usikkerhederne viser betydning af en yderligere ændring af den almindelige økonomiske vækst på 10%.

Fremskrivningen af omsætningen viser omsætningerne i de enkelte områder. Deres udgangspunkt kan sammenlignes med 2020, og viser en betydelig vækst i omsætningen. Dette er dog med den forudsætning, at omsætningen udvikler sig som gennemsnittet i resten af landet. Denne forudsætning er muligvis optimistisk for særligt udvalgsvarerhandlen i Hvidovre Nord, der er i hård konkurrence med Rødovre Centrum. Fremskrivningen tager heller ikke højde for ændringer i forbrugsmønstre eller kapaciteten i detailhandlen. Dette er bl.a. valgt, fordi vi ikke kender til betydningen af ændringer i forbrugsmønstre som følge af f.eks. conveysprodukter eller af nye teknologier, der kan øge omsætningen pr. butik. Det gælder f.eks. Click and Collect. Dette indgår i stedet i vurderingen af behovet for udvidelse af butiksarealet.

Teoretisk forbrugspotentiale

Udviklingen i forbrugspotentialet, også kaldet købekraften, fremskrives på samme måde. Også her er det med den forudsætning, at udviklingen i forbrugspotentialet for den enkelte husstand følger den almindelige økonomiske udvikling. Men forbrugspotentialet er også bestemt af, hvor mange husstande der er i et område på et givet tidspunkt. I Hvidovre Kommune er der forventninger om en vækst i antallet af boliger på ca. 200 boliger om året. Det har stor betydning for resultatet af fremskrivningen. Samlet set forventes en vækst i boligantallet på 2.200 boliger svarende til 8-9%.

Forbrugspotentialer

Regioner	2019			2031		
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Total	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Total
Hvidovre Kommune	1.332	774	2.105	2.028 +/- 100	1.017 +/- 50	3.045
Hvidovre Nord	272	158	431	415 +/- 20	208 +/- 10	623
Risbjerg	294	171	465	448 +/- 30	225 +/- 10	672
Strandmark	373	217	590	569 +/- 30	285 +/- 15	854
Avedøre	405	235	640	616 +/- 45	414 +/- 20	1.030

Tabel 6 Teoretisk forbrugspotentiale. Usikkerhederne viser betydning af en yderligere ændring af befolkningstallet på 5%.

Som det ses, sker der en stor vækst i forbrugspotentialet på næsten 45%. Væksten fordeler sig efter antallet af husstande i et område og dermed centrene nære opland. Det betyder f.eks., at udvalgsvarer i Hvidovre Nord, hvor der forventes en vækst i omsætningen på 90 mio.kr., kun oplever en vækst i forbrugspotentialet på 50 mio.kr. Det betyder, at butikkerne i Hvidovre Nord skal hente forbrug fra andre området for at leve op til prognosen.

Den generelle vækst kan grundlæggende få tre konsekvenser: 1) at der er mulighed for at udvide den nuværende butiksforsyning, 2) at de eksisterende butikker kan se en væsentlig bedre fremtid i møde, eller 3) at kunder vælger at handle uden for området.

Dækningsgrader

Fremskrivningen af dækningsgraderne for de enkelte områder indtil 2024 viser generelle men beherskede fald i dækningsgraderne for dagligvarer. Det er udtryk for, at der sker et fald i omsætningen på grund af den igangværende recession.

Dækningsgraden

	2019	2024	2031	Usikkerhed 2031
Hvidovre Nord				
Dagligvarer	214%	200%	185%	+/- 10
Udvalgsvarer	180%	182%	183%	+/- 8
Risbjerg				
Dagligvarer	62%	58%	53%	+/- 2
Udvalgsvarer	18%	18%	18%	+/- 1
Strandmarken				
Dagligvarer	170%	159%	147%	+/- 8
Udvalgsvarer	85%	86%	86%	+/- 4
Avedøre				
Dagligvarer	85%	80%	74%	+/- 4
Udvalgsvarer	31%	31%	24%	+/- 1
Hvidovre Kommune				
Dagligvarer	125%	118%	108%	+/- 5
Udvalgsvarer	82%	83%	83%	+/- 4

Tabel 7 Dækningsgraden fordelt i områder og tid. Usikkerhederne viser betydning af en yderligere ændring af befolkningstallet på 5% og en yderligere ændring af den almindelige økonomiske vækst på 10%.

Særligt i Hvidovre Nord er der generelt en høj dækningsgrad for udvalgsvarer. Dette er en konsekvens af, at Hvidovre Nord har et større opland end det

umiddelbare byområde. Detailhandlen i Hvidovre Nord står stærkt, og tilsyneladende kan det lokale forbrug følge med stigningen i omsætningen. Men der er der en risiko for, at der i området som helhed ikke kan fastholde den omsætning, der i dag hentes ude fra. Dette er særligt sandsynligt i Hvidovre Nord på grund af konkurrencen med Rødovre Centrum.

Potentialer

Med den stigende befolkning kan Hvidovre Kommune overveje, om der i forbindelse med nogle af de kommende boligbyggerier skal etableres yderligere dagligvareudbud. Det vil i givet fald være mest oplagt i Avedøreområdet eller i den centrale del af kommunen, i det der allerede er en god dækning i Hvidovre Nord og Strandmarken.

I forhold til udvalgsvarer er det mere tvivlsomt, om det giver mening at udlægge nyt. Tværtimod er der risiko for, at udvalgsvarerhandlen bliver reduceret i Hvidovre Nord på grund af konkurrencen med Rødovre Centrum og Spinderiet. Her skal man finde nye løsninger i andre brancher, der kan understøtte bylivet f.eks. omkring Hvidovre Torv, og der kan arbejdes med at forny butiksarealer ved at nedlægge eksisterende tomme butikslokaler og bygge nye tidssvarende lokaler.

Worst-case-scenarie

Dansk økonomi er på vej ind i en recession på grund af Covid-19. For at undersøge konsekvenserne af dette er beregningerne også gennemført med en vækstprognose med afsæt i Danmarks Konvergensprogram 2020's scenarie for begrænset genåbning. Dette scenarie har en recession på hele -6% i 2020 og en vækst på 2,5% i 2021, hvorefter den økonomiske udvikling igen retter sig, så væksten svarer til den nuværende prognoses væksttakt. Dette kan ses af figur 1.

Dækningsgraden worst-case-scenarie			
	2019	2021	2031
<i>Dagligvarer</i>	124%	108%	114%
<i>Udvalgsvarer</i>	78%	68%	77%

Tabel 8 Dækningsgraden i et worst-case-scenarie for hele Hvidovre Kommune

Dækningsgraden ændrer sig med 10 %-point procentpoint, og faldet kommer hurtigt. Dette er en konsekvens af en forventning om et fald i omsætningen i detailhandlen. Derimod ændres dækningsgraden for udvalgsvarer sig kun ganske lidt, men også her dækker det over et stort fald i omsætningen i butikkerne i 2020, men forbruget i butikkerne falder tilsvarende frem mod 2031 bl.a. på grund af udviklingen i onlinehandel. Faldet i dagligvarer er således udtryk for, at butikkerne i en worst-case-situation ikke indhenter det fald i omsætningen, som bliver en konsekvens af den nuværende økonomiske krise, men der må dog forventes en tilsvarende reel reduktion i forbrugspotentialet. Dette er ikke indarbejdet i denne analyse, da det ville sløreresultatet. Der er således risiko for, at en langvarig Covid-19-krise kan få konsekvenser for detailhandelen i Hvidovre Kommune.

Vurdering

Arbejdet med beregningerne har givet et billede af, at detailhandlen i Hvidovre Kommune er kompleks og har forskellige udfordringer. Mens nogle områder er i hård konkurrence, står andre overfor muligheden for at udvikle detailhandlen.

Generelt viser analysen, at dagligvareudbuddet kan øges, men det skal gøres sammen med udvikling af boligbebyggelsen.

Udvalgsvarehandlen i Hvidovre Nord er under pres, og der er risiko for, at nye borgere ikke benytter sig af den lokale detailhandel og vælger at handle udvalgsvarer i Rødovre Centrum i stedet.

Forventningerne om en relativ stor byvækst i Avedøre, bl.a. boliger øst for Byvej og på Cirkusgrunden, øger forbrugspotentialet i Avedøre. Det kan blive en mulighed for Friheden Butikcenter eller for nye butikker i Avedøre.

Endelig må det forventes, at det bliver meget vanskeligt at skabe et stærkt område for butikker for særlig pladskrævende varegrupper.

Udviklingen i Hvidovre Kommune

Fremskrivningen for de enkelte områder indtil 2024 viser generelle men beherskede fald i dækningsgraderne for dagligvarer, og de viser en stigning for udvalgsvarer i Hvidovre Nord og Friheden. Det sidste skyldes, at stigningen i omsætningen kommer fra et i forvejen højt niveau, og at det faktiske lokale forbrug ikke kan følge med omsætningen.

<i>Dækningsgrader</i>			
	2019	2024	2031
Hvidovre Nord			
Dagligvarer	214%	200%	185%
Udvalgsvarer	180%	182%	183%
Risbjerg			
Dagligvarer	62%	58%	53%
Udvalgsvarer	18%	18%	18%
Strandmarken			
Dagligvarer	170%	159%	147%
Udvalgsvarer	85%	86%	86%
Avedøre			
Dagligvarer	85%	80%	74%
Udvalgsvarer	31%	31%	24%
Hvidovre Kommune			
Dagligvarer	125%	118%	108%
Udvalgsvarer	82%	83%	83%

Tabel 9 Dækningsgrader fordelt på områder og tid

Faldet i dækningsgraderne for dagligvarer er udtryk for, at forbruget vokser hurtigere end den fremskrivning af omsætning, der er lavet. Dette er et signal om, at der enten er bedre tider i sigte for dagligvarehandlen i Hvidovre Kommune, eller at der er mulighed for en udvidelse af butiksarealet.

Arealbehov

På baggrund af det gennemsnitlige forbrug pr. m² i Hvidovre Kommune er der udregnet teoretiske udvidelsesmuligheder for hvert enkelt område. I

beregningen er indarbejdet en effektivisering i detailhandlen, som betyder at omsætningen pr. m² stiger og dermed reducerer behovet for mere areal. Det er vigtigt ikke blot at tage disse tal ind i planlægningen, men også fortolke dem. Blandt andet viser beregningen, at der i princippet er over 13.500 m² for meget butiksareal i Hvidovre Nord. Det tyder på, at der i dette tilfælde er en betydelig del af omsætningen, som hentes fra naboområdernes forbrug.

Teoretisk vækst i m² fordelt på områder og brancher (kr/m²) 2032

	Dagligvarer		Udvalgsvarer i alt	
Hvidovre Nord	-	7.046	-	6.010
Risbjerg		6.464		2.506
Strandmarken		2.275		270
Avedøre		8.606		7.442
Hvidovre Kommune i alt		10.298		4.208

Tabel 10 Teoretisk vækst i m² fordelt på områder og brancher 2032 i forhold til den nuværende situation.

Med kendskabet til rollefordelingen mellem de enkelte områder i Hvidovre Kommune og placeringen af varehuse som Føtex og Kvickly må det vurderes, at der reelt ikke er udvidelsesmuligheder i Risbjerg og Strandmarken. I Risbjerg skyldes det, at forbruget tilsyneladende ligger i Hvidovre Nord, og i Friheden fordi tallene er så små, at de reelt set er inden for usikkerhederne i beregningerne.

Derimod er der muligheder i Avedøre, men da Avedøre også indgår i rollefordelingen, vurderes behovet mindre end den teoretiske vækst viser. Der er i dag næsten 5.000 m² dagligvarebutikker og blot 500 m² udvalgsvarebutikker i Avedøre. Derfor vurderes det, at en vækst i dagligvarearealet i Avedøre på 50% svarende til ca. 2.500 m² og en vækst på ca. 2.000-3.000 m² udvalgsvarer er realistisk. Grunden til at udvidelserne er mindre end de teoretiske udvidelser er, at det må forventes, at en væsentlig del af væksten i forbruget vil tilfalde eksisterende butiksområder.

Endelig viser den teoretiske vækst, at der kan planlægges for et lokalcenter i forbindelse med planlægning for større nye boligbebyggelser. Det er vigtigt, at der er tale om en boligudvikling i et område på over 500 boliger, før det er realistisk at etablere et lokalcenter. Alternativt kan man vælge at gøre brug af planlovens nye større butiksstørrelser for butikker i både lokalcentre og bymidter.

Omdannelsespotentialer i Friheden og langs Hvidovrevej nord. Med en forventning om at udvalgsvarehandlen bliver yderligere presset, vil der især i de områder, der har mange udvalgsvarebutikker, blive øget tomgang. Dette giver mulighed for at omdanne butikslokaler til anden anvendelse, og her er restauration en meget relevant mulighed. Særlig i forbindelse med udvikling af Hvidovre Torv bør dette indgå.

Udvidelse af dagligvarehandlen

Udviklingen af nye boliger giver mulighed for, at der på lidt længere sigt kan planlægges for en udvidelse af dagligvarehandlen i forbindelse med boligprojekter. Det er en forudsætning for planlægning af nye lokalcentre, at der

samtidigt sker en udvidelse af antallet af boliger, da disse er væsentlige for at opnå en vækst i forbruget af dagligvarer.

Det skal også overvejes, om der skal udvides eksisterende centerområder, etableres nye lokalcentre til discountbutikker, eller om man vil satse på bymidten og bydelscentrene. Her skal man være opmærksom på, at nye lokalcentre også vil tage omsætning fra varehuse og supermarkeder i de større centerområder, men at de på den anden side vil reducere afstand til dagligvareindkøb for borgerne i Hvidovre Kommune.

Udvalgsvarerhandlen i Hvidovre Nord.

Der er en tydelig tendens til, at forbruget af udvalgsvarer bliver placeret i de store centre i regionen. Dette underbygges af, at der kan konstateres et fald i omsætningen siden 2013 på 100 mio. kr. Hverken Hvidovre C eller Friheden Butikscener er stærke nok til at konkurrere på lige vilkår med f.eks. Rødovre Centrum, Fields eller Fisketorvet. Derimod vurderes det, at Rødovre Centrum, Fields eller Fisketorvet tiltrækker en væsentlig del af forbruget i Hvidovre Kommune. På grund af de sidste års udvikling i udvalgsvarerhandlen, konkurrencesituationen og den store vækst i dækningsgraden i Hvidovre Nord vurderes det usikkert, om Hvidovre Nord forsat vil kunne tiltrække tilstrækkeligt forbrug udefra til at leve op til prognosens forudsigelser om vækst i omsætning. En stagnation i omsætningen vil sandsynligvis komme til udtryk i tomgang i butiksløkalerne langs Hvidovrevej.

Udvalgsvarerhandlen i Avedøre

Der er forventninger om en befolkningstilvækst i Avedøre på næsten 10% over de næste 12 år, bl.a. boliger øst for Byvej og på Cirkusgrunden. Det øger forbrugspotentialet i Avedøre, og det kan blive en mulighed for Friheden Butikscener eller for nye butikker i Avedøre. For Friheden Butikscener er muligheden at øge antallet af butikker i det nuværende center eller skabe bedre omsætning og rammebetingelser for de nuværende butikker.

Det bør dog undersøges, om der er mulighed for at udvikle et nyt udvalgsvarer tilbud ved Avedøre bydelscenter. Hvis man følger denne strategi, er det vigtigt at undersøge, hvilke typer af udvalgsvarer butikker området kan bære for ikke at skabe nye direkte konkurrenter til udvalgsvarerhandlen i Hvidovre og Friheden.

Område for butikker for særlig pladskrævende varegrupper
Endelig viser analysen, at der ikke er plads til yderligere butikker for særlig pladskrævende varegrupper. Samtidigt er konkurrencesituationen således, at de store butikskoncepter har meget store oplande, og Hvidovre er opland for f.eks. Glostrup, Ishøj og Høje Tåstrup. Det er derfor meget vanskeligt at skabe et nyt stærkt område for butikker for særlig pladskrævende varegrupper i Hvidovre.

Input til ”revision af Hvidovre Kommuneplan”

Dette kapitel er udarbejdet under den forudsætning, at der ikke ændres væsentligt på detailhandelsstrukturen i forbindelse med denne kommuneplan revision.

Mål

Målene for planlægning for detailhandlen i Hvidovre Kommune er:

- At fastholde et varieret butiksudbud i Hvidovre Nord og Friheden Bymidte, for at understøtte et forsat kvalitetsfyldt byliv.
- At sikre mulighed for fornyelse af detailhandelsarealet ved at omdanne eksisterende butikslokaler til f.eks. restaurations- eller servicevirksomhed, for at skabe plads til nye tidssvarende butikslokaler
- At udvide detailhandelsudbuddet i Avedøre.
- At understøtte nye store boligområder med lokalcentre.

Retningslinjer

3.3.1 Centerstrukturen i Hvidovre Kommune fastlægges og afgrænses som vist på retningslinjekortet.

3.3.2 De maksimale bruttoetagearealer og butiksstørrelser for de enkelte butikker i bymidter, bydelscentre, lokalcentre og områder til særlig pladskrævende varegrupper i Hvidovre Kommune er fastsat i nedenstående skema (tabel 11).

3.3.3 Udenfor de udlagte bymidten, bydelscentre, lokalcentre og områder til særlig pladskrævende varegrupper, kan der planlægges for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning jf. nedenstående skema (tabel 11).

3.3.4 Afgrænsningen af bydelscentret i Avedøre kan ændres for at skabe mulighed for etablering af nyt butiksareal jf. retningslinje 3.3.1.

3.3.5 Afgrænsningen af de fire centerområder Bydelscenter Hvidovre Stationscenter, Bydelscenter Hvidovrevejens Butikstorv, Lokalcenter Hvidovrevej nord og Lokalcenter Hvidovre Torv kan ændres, evt. ved sammenlægning, for at skabe et eller to sammenhængende bydelscentre, dog kun således at den samlede ramme for butiksformål i området samlet set ikke ændres for de fire centerområder.

3.3.6 Der kan i planperioden planlægges for ét nyt lokalcenter, hvis der i oplandet til dette etableres tilstrækkelig nye boliger jf. nedenstående skema (tabel 11).

	Retningslinjer	Den maksimale butiksstørrelse			Min. butiksstørrelser
	Samlet ramme til butikksformål	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende varer	Udvalgsvarer
<i>Bymidte Friheden</i>	20.000	4.000	2.000		
<i>Bydelscenter Hvidovre Stationscenter</i>	15.000	4.000	2.000		
<i>Bydelscenter Rebæk Søpark Centeret</i>	5.000	4.000	3.000		
<i>Bydelscenter Hvidovrevejens Butikstov</i>	7.000	4.000	2.000		
<i>Bydelscenter Avedøre Stationsby</i>	10.700	4.000	2.000		
<i>Lokalcenter Hvidovrevej Nord</i>	1.500	1.200	500		
<i>Lokalcenter Hvidovre bymidte</i>	1.000	1.000	500		
<i>Lokalcenter Hvidovrevej / Glimvej</i>	2.000	1.200	500		
<i>Lokalcenter Bredalsparken</i>	3.000	1.000	500		
<i>Lokalcenter Hvidovre Torv</i>	2.000	1.200	500		
<i>Lokalcenter Kettevej</i>	3.000	1.200	500		
<i>Lokalcenter Brostykkevej/Hvidovrevej</i>	3.000	1.200	500		
<i>Lokalcenter Åmarken</i>	1.000	1.000	500		
<i>Lokalcenter Gammel Køge Landevej</i>	3.000	1.200	500		
<i>Lokalcenter Copenhagen Business Park</i>	1.000	1.000	500		
<i>Lokalcenter uden placeringen</i>	1.700	1.200	500		
<i>Områder til butikker med særlig pladskrævende varer ved Gl. Køge Landevej</i>	10.000	0	0	2.000	
<i>Enkeltstående butikker til lokalforsyning</i>		500	200	1.000	

Tabel 11 Skema til retningslinje 3.3.1. Røde tal er ændret i forhold til Kommuneplan 2016.

Redegørelse

Redegørelse for omsætningen i detailhandlen

Der er i forbindelse med arbejdet med Kommuneplan 2020 udarbejdet en detailhandelsanalyse. Denne analyse beskriver bl.a. omsætningen i detailhandlen i 2020 og 2031 i nedenstående tabeller (tabel 12 og 13).

Omsætning 2020 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
	i alt					
<i>Hvidovre C</i>	*	*	*	*	*	*
<i>Hvidovretorv/Landlystvej</i>	*	*	-	*	-	41
<i>Hvidovrevej/Baunebakkevej</i>	*	*	*	*	*	*
<i>Hvidovre Nord i øvrigt</i>	196	74	*	*	*	270
<i>Hvidovre Nord i alt</i>	466	227	57	80	90	693
<i>Risbjerg</i>	145	25	*	*	*	170
<i>Strandmarken</i>	508	147	36	47	64	655
<i>Avedøre</i>	276	58	*	*	*	334
<i>Hvidovre Kommune i alt</i>	1.337	506	96	209	158	1.843

Tabel 12 Omsætning 2020 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

Omsætning 2021 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
<i>Hvidovre C</i>	*	*	*	*	*	*
<i>Hvidovretorv/Landlystvej</i>	*	*	-	*	-	44
<i>Hvidovrevej/Baunebakkevej</i>	*	*	*	*	*	*
<i>Hvidovre Nord i øvrigt</i>	272 +/-25	104 +/-10	*	*	*	376
<i>Hvidovre Nord i alt</i>	646 +/- 65	319 +/-30	80	112	126	965
<i>Risbjerg</i>	201 +/-20	35 +/-3	*	*	*	236
<i>Strandmarken</i>	704 +/-70	206 +/-20	51	65	90	910
<i>Avedøre</i>	383 +/-40	82 +/-5	*	*	*	464
<i>Hvidovre Kommune i alt</i>	1.855 +/- 150	709 +/-60	147	320	242	2.564

Tabel 13 Omsætning 2021 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms).

Usikkerhederne viser betydning af en yderligere ændring af den almindelige økonomiske vækst på 10%.

Fremskrivningen af omsætningen viser omsætningerne i de enkelte områder. Deres udgangspunkt kan sammenlignes med 2020, og viser en betydelig vækst i omsætningen. Dette er dog med den forudsætning, at omsætningen udvikler sig som gennemsnittet i resten af landet. Denne forudsætning er muligvis optimistisk for særligt udvalgsvarehandlen i Hvidovre Nord, der er i hård konkurrence med Rødovre Centrum.

Redegørelse for udvidelse af detailhandelsarealet

Detailhandelsanalysen viser, at der ikke er udvidelsesmuligheder for detailhandlen i Hvidovre Nord, Risbjerg og Strandmarken. For Hvidovre Nord viser analysen, at det er usikkert om området forsat vil kunne tiltrække tilstrækkeligt forbrug udefra til fastholde sin andel af omsætningen på regionalt niveau.

For Risbjerg og Strandmarken viser analysen at der ikke er nogen nævneværdig vækst i forbruget i forhold til omsætningens fremskrivningen.

Teoretisk vækst i m² fordelt på områder og brancher (kr/m²) 2032

	Dagligvarer		Udvalgsvarer i alt	
Hvidovre Nord	-	7.046	-	6.010
Risbjerg		6.464		2.506
Strandmarken		2.275		270
Avedøre		8.606		7.442
Hvidovre Kommune i alt		10.298		4.208

Tabel 14 Teoretisk vækst i m² fordelt på områder og brancher 2032 i forhold til den nuværende situation

Analysen viser derimod, at der, på grund af stigende befolkning og et lille eksisterende bruttoareal, er muligheder for udvidelse af detailhandlen i Avedøre. Der er i dag knapt 5.000 m² dagligvarebutikker og blot 500 m² udvalgsvarebutikker i Avedøre. Derfor vurderes det, at en vækst i dagligvarearealet i Avedøre på 50% svarende til ca. 2.500 m² og en vækst på ca. 2.000-3.000 m² udvalgsvare er realistisk.

Ændringerne forventes ikke at ændre på oplandene til de enkelte centre.

Redegørelse for afgrænsning af bymidter og bydelscentre

Der er ikke fastlagt nye konkrete afgrænsninger af bymidter og bydelscentre, men retningslinjerne giver mulighed for to ændringer, en udvidelse af bydelscenteret i Avedøre og en tilpasning af de fire centerområder Bydelscenter Hvidovre Stationscenter, Bydelscenter Hvidovrevejens Butikstorv, Lokalcenter Hvidovrevej nord og Lokalcenter Hvidovre Torv.

Udvidelsen af Avedøre Bydelscenter skal ses i sammenhæng med udvikling af boligområderne i området, og den konkrete ændring af afgrænsningen bør afvente mere præcis planlægning af området.

I Hvidovre Nord bør en tilpasning af afgrænsningen af de fire centerområder indgå i et strategisk arbejde med udviklingen af detailhandlen og andre relevante anvendelser, med det formål at styrke bylivet langs Hvidovrevej.

Redegørelse for forøgelse af maksimale butiksstørrelser

De maksimale butiksstørrelser hæves i de bymidter, bydelscentre og lokalcentre, der har butikker, der udnytter eller næsten udnytter de nuværende maksimale butiksstørrelser. Dette er fastsat for, at giver mulighed for at modernisere de nuværende butikker uden, at der er muligheder for at etablere nye butikker, hvor der ikke allerede er butikker.

Redegørelse for nuværende butiksareal og resterende rummelighed.

Nedenstående skema viser de eksisterende bruttoetagearealer i forhold til de rammer for detailhandlen som er fastlagt i retningslinje 3.3.2.

	<i>Eksisterende butiksareal</i>	<i>Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål</i>	<i>Resterende rummelighed til omdannelse og nybyggeri til butiksformål</i>
Bymidte Friheden	11.460	20.000	8.540
Bydelscenter Hvidovre Stationscenter	12.694	15.000	2.306
Bydelscenter Rebæk Søpark Centeret	3.935	5.000	1.065
Bydelscenter Hvidovrevejens Butikstorv	5.965	7.000	1.035
Bydelscenter Avedøre Stationsby	5.200	10.700	5.500
Lokalcenter Hvidovrevej Nord	1.360	1.500	140
Lokalcenter Hvidovre bymidte	510	1.000	490
Lokalcenter Hvidovrevej / Glimvej	1.451	2.000	549
Lokalcenter Bredalsparken	2.879	3.000	121
Lokalcenter Hvidovre Torv	620	2.000	1.380
Lokalcenter Kettevej	2.641	3.000	359
Lokalcenter Brostykkevej/Hvidovrevej	1.934	3.000	1.066
Lokalcenter Åmarken	-	1.000	1.000
Lokalcenter Gammel Køge Landevej	2.552	3.000	448
Lokalcenter Copenhagen Business Park	175	1.000	825
Områder til butikker med særlig pladskrævende varer ved Gl. Køge Landevej	7.236	10.000	2.764
Enkeltstående butikker til lokalforsyning	10.352	-	-
Total ekskl. enkeltstående butikker	58.331	91.000	32.669

Tabel 15 Skema over nuværende butiksareal og resterende rummelighed.

Redegørelser for, hvorledes planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur.

Det overordnede mål for planlægning for detailhandel er at fastholde et varieret butiksudbud i Hvidovre Nord og Friheden Bymidte for at understøtte et forsæt kvalitetsfyldt byliv. I Friheden Bymidte vurderes det, at de nuværende planlægningsmæssige rammer kan opfylde dette mål. I Hvidovre Nord er det vurderet, at der skal ske en tilpasning af centerstruktur og afgrænsning for bedst at understøtte en udviklingen af bydels- og lokalcentrene. Dette sikres gennem retningslinje 3.3.5.

Målet om omdannelse og fornyelsen af butikslokaler sikres, ved ikke at udlægge nye rammer for detailhandel, og derved skal der ske en konvertering af utidssvarende lokaler, hvis der skal laves nye lokaler.

Endelig er der udlagt særlige muligheder for udvikling af detailhandlen i Avedøre, samt mulighed for ét lokalcenter.

Redegørelse for konsekvenser for bymiljøet

De ændringer af detailhandelsstrukturen der bliver mulige på grund af ovenstående retningslinjer, vurderes ikke at ændre væsentligt negativt på bymiljøet. Dette gælder også for udvidelsen af Avedøre i forhold til f.eks. Friheden Bymidte, fordi udvidelsen er afstemt fremtidige udvidelser af boligantallet.

Særligt retningslinjen om tilpasning af detailhandelsstrukturen i Hvidovre Nord har til formål at skabe mulighed for en indsats for at forbedre bymiljøet i dette område. I dette område viser analysen, at udvalgsvarehandlen risikerer at blive udfordret af konkurrence fra nabocentrene, derfor er der særlig behov for en indsats her.

Redegørelse for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder

De ændringer af detailhandelsstrukturen der bliver mulige på grund af ovenstående retningslinjer vurderes ikke at ændre væsentligt negativt på tilgængeligheden til detailhandel. Der er i dag ikke væsentligt problemer med tilgængelighed til den eksisterende detailhandel, ligesom der ikke er boligområder, der ikke har lokal butiksforsyning.

Detailhandelsudviklingen i Avedøre vil komme til at ske i forbindelse med det nuværende bydelscenter, som ligger i tilknytning til Avedøre Station. Avedøre Station betjenes af S-tog, A-bus og almindelige busser.

Redegørelse for hvorledes afgrænsningen af bydelscentre i Avedøre og Hvidovre Nord kan gennemføres.

Gennemførelse af planlægning efter retningslinje 3.3.4 og 3.3.5 kræver, at der bliver udarbejdet særskilt plangrundlag for de to områder, dog jf. retningslinjerne. Plangrundlaget skal omfatte ny afgrænsning, evt. centerstruktur, og nye rammebestemmelser.

Eller

Der er forud for forslaget til kommuneplan udarbejdet ny afgrænsning, centerstruktur og nye rammebestemmelser for Hvidovre Nord og Avedøre jf. retningslinje 3.3.4 og 3.3.5. Der er således....

(I denne situation, vil der være konsekvensrettelser i ovenstående kapitel.)

Konklusion

Strategiske anbefalinger

Detailhandlen i Hvidovre Kommune er en integreret del af detailhandelsstrukturen i Hovedstadsområdet. Derfor er der grænser for hvor meget man fra politisk og kommunal side kan styre eller påvirke udviklingen. Der er dog nogle overordnede valg som kan træffes og styres af Hvidovre Kommune.

Politisk eller strategiske spørgsmål

Der er tre spørgsmål der bør overvejes grundigt i forbindelse med den kommende Kommuneplan:

1. Skal bydelscentrene og lokalcentrene langs Hvidovrevej samles til et bydelscenter?
2. Skal detailhandlen i Avedøre udvides?
3. Skal de maksimale butiksstørrelser hæves iht. Planlovens muligheder?

Bydelscentrene og lokalcentrene langs Hvidovrevej samles til et bydelscenter.

En samling af f.eks. de fire centerområder Bydelscenter Hvidovre Stationscenter, Bydelscenter Hvidovrevejens Butikstorv, Lokalcenter Hvidovrevej nord og Lokalcenter Hvidovre Torv, vil på den ene side give mulighed for en fleksible ramme for omdannelsen af områdets butikker til mere moderne butikslokaler, men på den anden side er der risiko for at der sker en koncentration af butikslokaler i de eksisterende bydelscentre på bekostning af lokalcentrene. Det anbefales at en evt. samling indgår som en del af en samlet strategi udvikling af "bymidten" omkring Hvidovrevej Nord.

Udvidelse af detailhandlen i Avedøre

En udvidelse af detailhandlen i Avedøre vil betyde at den vækst i forbruget som kommer i Avedøre til en vist grad, bliver til omsætning i nye butikker i området. Det er omsætning som måske ville have kunnet forbedre situationen for butikkerne i Friheden Butikcenter. Spørgsmålet her er derfor om det skal være de eksisterende eller et nyt centerområde der skal have gavn af omsætningen. Det anbefales at der planlægges for en udvidelse af detailhandlen i Avedøre parallelt med udvikling af nye boligområder.

De maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker hæves

De maksimale butiksstørrelser hæves til hhv. 4.000m² i bymidter og bydelscentre og 1.200 m² i lokalcentre for dagligvarebutikker. Dette vil betyde at der vil ske en fornyelse af flere af de mindre dagligvarebutikker. Det er uvist om varehusene i Hvidovre Kommune vil benytte sig af en mulighed for at udvide arealet, fordi deres butikskoncepter passer til ca. 3.000 m². Det anbefales at det kan planlægges for større maksimale butiksstørrelser i bymidter og bydelscentre, samt i lokalcentre hvor der allerede er etableres butikker med størrelser tæt på den nuværende grænse.

Revision 3, 8. juli 2020 – Redaktionelle rettelser og opsplitning af retningslinje 3.3.1