



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	
1. Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger	5
Sammenfatning	6
Analysens metodevalg	6
Detailhandelsstrukturen i Greve kommune	7
Status på detailhandelen	8
Udviklingen i detailhandelen 2014-2020	9
Forbrug og handelsbalancen	10
Fremtidige konkurrencesituation	11
Anbefalinger centerstruktur og arealudlæg	13
Fremtidige centerstruktur i Greve kommune	13
Fremtidige arealbehov i Greve kommune	15
Anbefalinger for bymidterne	18
Hundige	19
Greve	22
Tune	25
Karlsunde	27
Kommune i øvrigt	29
Umiddelbare vurderinger af konkrete projekter med indhold af detailhandel	30
2. Detailhandelen i Greve kommune	31
Afrapportering af analyseresultater	32
Geografisk opdeling af Greve kommune	33
Antal butikker	34
Attraktion	36
Kædetilknytning	37
Bruttoarealer	39
Omsætning	41
Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper	42
Kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne	43
Antal Kundeorienterede servicefunktioner	44
Attraktion af kundeorienterede servicefunktioner	45
3. Befolknings- og forbrugsforhold	46
Befolknings og indkomstforhold	47
Forbrugsforhold	49
Udviklingen i dagligvareforbruget	49
Udviklingen i udvalgsvareforbruget	50
Udviklingen i dagligvareforbruget	51
4. Handelsbalancen	52
Handelsbalancen for Greve kommune	53
Handelsbalancens udvikling fra 2014 til 2019	54
5. Generelle udviklingstendenser i detailhandelen	55
Den generelle detailhandelsudvikling	56
Udviklingen i antallet og omsætningen	56
Dagligvarebranchen	57
Udvalgsvarebranchen	59
Fremtidens fysiske butikker	59
Bymidten som mødested	61
Udespisning	61
Beliggenhed	62
Sammensætning af brancherne	63

6. Udviklingen i detailhandelen i Greve kommune	65
Udviklingen i antallet af butikker 2014 til 2020	66
Udviklingen i bruttoarealet 2014 til 2020	68
Udviklingen i omsætningen 2013 til 2019	70
Udviklingen i kundeorienterede servicefunktioner 2014 til 2020	71
7. Konkurrencesituationen	72
København	73
Rødovre Centrum	74
Field's	75
Fisketorvet Copenhagen Mall	76
City 2	76
Hovedvejen i Glostrup	77
Ishøj	78
Roskilde	79
Køge	80
Bilag 1: Metode, begreber og definitioner	
Bilag 2: Branchefortegnelse detailhandel	
Bilag 3: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner	

Indledning

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Greve Kommune gennemført en detailhandelsanalyse i Greve kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at komme med input til kommunens detailhandelsplanlægning og bidrage med idéer til en videreudvikling af detailhandelen og bylivet i kommunen.

Analysen indeholder bl.a. følgende:

- > anbefalinger og idéer til butikker og andre kundeorienterede bylivsfunktioner, der kan styrke og udvikle by- og erhvervslivet og gøre Greve til en attraktiv kommune at slå sig ned i for bl.a. virksomheder.
- > En kortlægning af alle butikker i forhold til bl.a. areal, omsætning, attraktion, handelsbalance og kortlægning af konkurrencesituationen. Kortlægning af de kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne Hundige, Greve, Karlslunde og Tune.

Anbefalinger til Greve Kommune:

Sikre de bedste udviklingsmuligheder for Hundige bymidte. F.eks. gøre det muligt at etablere udvalgsvarebutikker op til 10.000 m², muliggøre etablering af nye boliger/arbejdspladser i bymidten, udnytte tagarealet kreativt etc.

Være støttende i en kommende revitaliseringsproces i Greve bymidte. Se positivt på eventuelle ønsker om flere boliger og arbejdspladser tæt på bymidten gerne i dialog med ejer og centerforeningen.

Være fødselshjælper i en proces for en revitalisering af Tune bymidte.

Sikre flere boliger omkring Karlslunde bymidte.

Herudover er det vigtigt, at Greve kommune fortsat arbejder på at sikre en god og afbalanceret dagligvareforsyning i kommunen.

Sikre udlæg af et område til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer ved Køge Bugt Motorvejen.



Sammenfatning,
anbefalinger og vurderinger

Sammenfatning

Dette afsnit indeholder en sammenfatning af detailhandelsanalysen, som giver en status på detailhandelen i Greve kommune og beskriver udviklingen siden den senest gennemførte detailhandelsanalyse i 2014. Derudover fremgår der en række anbefalinger på baggrund af den gennemførte analyse og de generelle udviklingstendenser i detailhandelen.

Analysens metodevalg

Der er i efteråret 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Greve kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019.

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

Endvidere er samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan registreret så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i bymidterne i Hundige, Greve, Tune og Karlslunde og deres attraktion er blevet vurderet.

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

Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialister, apoteker mv.

En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Detailhandelsstrukturen i Greve kommune

I Greve kommune er Hundige, Greve, Karlslunde og Tune udlagt som bymidter.

Kommunens eneste bydelscenter er udlagt på Greve/Hundige Strandvej.

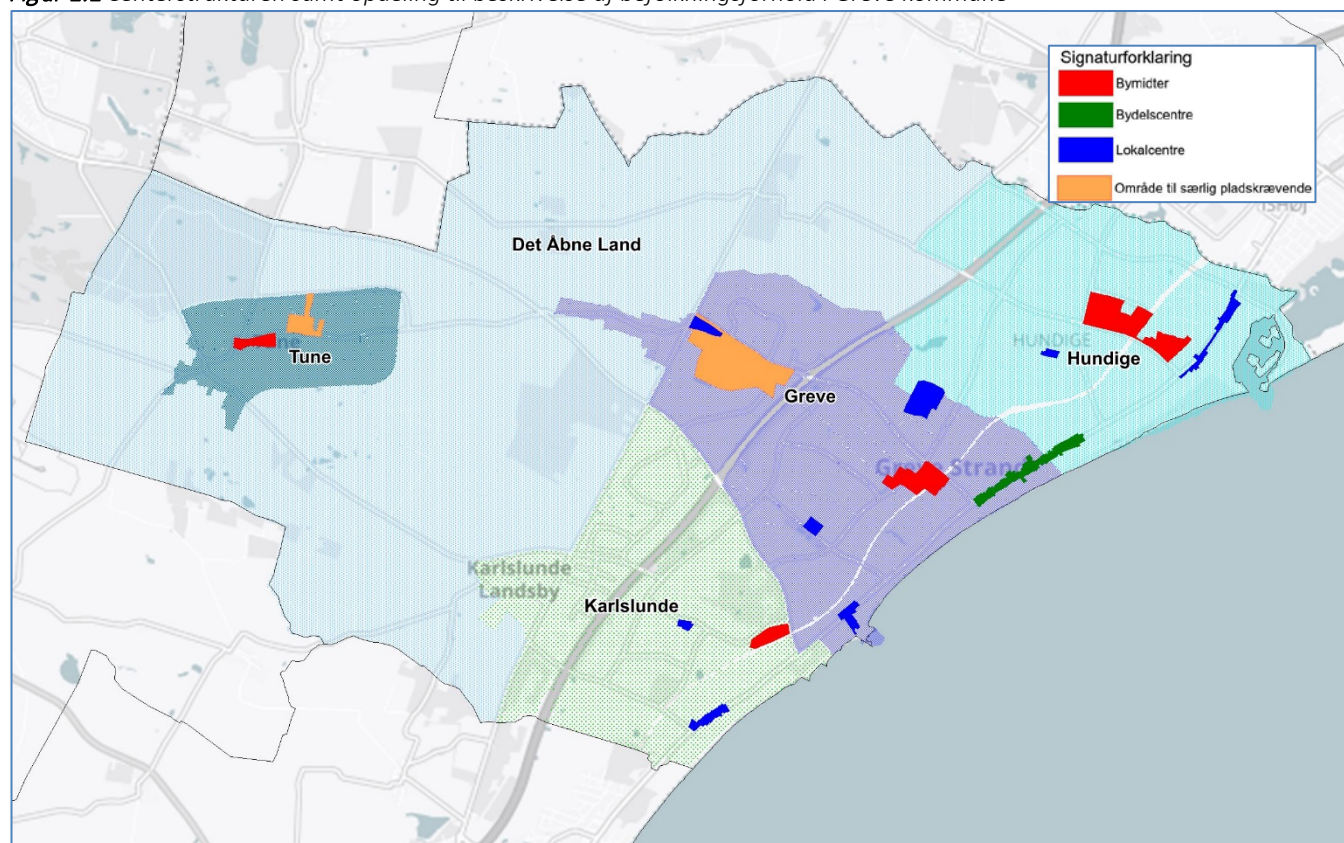
Der er udlagt syv lokalcentre i den tætte bebyggelse mod Køge Bugt samt et enkelt lokalcenter på Greve Centervej ved Greve Landevej.

Endelig er der udlagt områder til butikker med særlig pladskrævende varer i Greve ved Greve Centervej samt i Tune.

Centerstrukturen er opbygget således, at bymidterne skal være de væsentligste udbudspunkter med et varieret udbud af detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer) samt kundeorienterede servicefunktioner, mens lokalcentrene skal varetage en god lokalforsyning med dagligvarer. I områder til særlig pladskrævende varer placeres f.eks. byggemarkeder, køkkenbutikker, møbelbutikker samt bilforhandlere.

En udtømmende branchefortegnelse findes i bilag 1.

Figur 1.1 Centerstrukturen samt opdeling til beskrivelse af befolkningsforhold i Greve kommune



Status på detailhandelen i Greve kommune

HOVEDPUNKTER

- Detailhandelen i Greve kommune har mistet betydning i oplandet og blandt kommunens borgere i løbet af de seneste seks år.
- Der er en klar, hierarkisk centerstruktur, med bymidter fordelt jævnt i boligområdet langs Køge Bugt samt i bymidten i Tune.
- Bydelscentret og lokalcentrene langs Strandvejen forsyner borgerne med dagligvarer og i mindre omfang udvalgsvarer og det samme gælder lokalcentre i boligområderne op mod Køge Bugt Motorvejen.
- Der er stort set samme antal dagligvarebutikker som i 2014, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med næsten 20 %.
- Dagligvareomsætningen er stort set uændret, mens udvalgswareomsætningen er faldet.

Der ligger 165 butikker i Greve kommune. Det samlede bruttoareal til detailhandel er knap 127.000 m². Heraf udgør butikker med særlig pladskrævende varer ca. 40.000 m².

Den samlede detailhandelsomsætning var i 2019 2,85 mia. kr. inkl. moms, heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 43 %.

Bymidten Hundige Center Vest er det største udbudspunkt i kommunen med i alt 14 dagligvarebutikker, 48 udvalgswarebutikker og 26 andre servicefunktioner, heraf 10 spisesteder.

Den samlede detailhandelsomsætning i Hundige Center Vest var godt 1,4 mia. kr. i 2019, svarende til ca. halvdelen af den samlede omsætning i kommunen.

I **Greve bymidte** ligger der 14 dagligvarebutikker og 10 udvalgswarebutikker samt 15 kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt. Greve Midtbycenter, har gennemgået en positiv udvikling siden 2014 og fremstår i forhold til sin størrelse og funktion som et attraktivt indkøbssted især inden for dagligvarer, men også inden for forskellige udvalgswaresegmenter.

Det samlede detailhandelsareal er 10.000 m² og den samlede detailhandelsomsætning var i 2019 ca. 370 mio. kr. incl. moms.

Bymidten i Tune er det overordnede indkøbssted for forbrugere i Tune by og det omkringliggende opland. Udflytningen af Netto har betydet, at bymidten har mistet noget af sin attraktion.

I dag ligger der 6 dagligvarebutikker og 3 udvalgswarebutikker. SuperBrugsen og de øvrige dagligvarebutikker som bager, slagter, blomster, apotek

og chokoladebutik er generelt attraktive.

Inden for udvalgsvarer ligger der en attraktiv beklædningsbutik samt to genbrugsbutikker.

Foruden ovenstående ligger der 16 andre kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. cafe og pizzeria, dyreklinik, forskellige behandlere og bibliotek.

Bymidten skæmmes af, at der er en del tomgang. Især skal nævnes den fraflyttede Netto samt den fraflyttede bodega.

Karlsunde bymidte består alene af Meny, Netto og Jem & Fix. De tre butikker vurderes at udgøre et meget væsentligt indkøbssted for forbrugere i den sydøstlige del af kommunen. Derudover ligger der 3 kundeorienterede servicefunktioner: bibliotek, fitnesscenter og solcenter.

Bydels- og lokalcentrene på Strandvejen, lokalcentrene centralt i boligkvartererne mellem Strandvejen og motorvejen har generelt stor betydning for forbrugernes dagligvareforsyning.

Butikkerne på og omkring Agenavej og i Ventrupparken har i højere grad kunder fra et større opland og enkelte af butikkerne har formentlig hele Sjælland og øerne som opland.

Greve Kommune

Antal butikker	165 butikker. Dagligvarebutikker 68, udvalgswarebutikker 87 og butikker med særlig pladskrævende varer 10
Bruttoareal	126.600 m ² . Dagligvarer: ca. 58.000 m ² , udvalgsvarer ca. 28.000 m ² og særlig pladskrævende ca. 40.000 m ²
Omsætning	2,8 mia. kr., heraf 43 % udvalgswareomsætning (1,2 mia. kr.)

Udviklingen i detailhandelen fra 2014 til 2020

Det samlede antal butikker excl. butikker med særligt pladskrævende varer i Greve kommune er siden 2014 faldet fra i alt 174 butikker til 155 butikker i 2020, svarende til et fald på 11 %.

Inden for udvalgsvarer alene er der sket et fald på knap 20 %, ligesom der også er forsvundet nogle særligt pladskrævende butikker. Det skal dog bemærkes, at et byggemarked i dag er en rent professionel butik og et er omdannet til logistikafdeling og registreres derfor ikke som detailhandel.

Det markante fald i antallet af udvalgswarebutikker skyldes et fald på 12 udvalgswarebutikker i Waves, et fald på 4 butikker i Tune Center og et fald på 3 butikker i bydelscentret i den nordlige del af Greve Strandvej.

Arealet til udvalgsvarer er stort set uændret i forhold til 2014. Arealet til dagligvarer er til gengæld steget. Dette skyldes dels etablering af flere større dagligvarebutikker.

Den samlede omsætning i Greve kommune har været stigende siden 2014. Dagligvareomsætningen er stort set uændret, mens der har været et fald i udvalgswareomsætningen på ca. 100 mio. kr. incl. moms i

løbende priser.

Dette skal dels ses i lyset af en markant stigende e-handel – især inden for udvalgsvarer, dels faldet i antal af butikker i Waves og endvidere den stigende konkurrence fra især den indre del af Hovedstadsregionen.

Forbrug og handelsbalance

HOVEDPUNKTER

- Befolkningstallet i Greve kommune forventes at stige med 6 % frem til 2032.
- Dagligvareforbruget stiger med 9 % og udvalgsvarerforbruget 23 % i perioden 2019 til 2032.
- Handelsbalancen for dagligvarer ligger stadig på et pænt niveau.
- Inden for udvalgsvarer er der sket betydelige fald siden 2013, hvor udvidelsen og renoveringen af Waves stod færdig. Siden har flere af de større shoppingcentre i den indre del af Hovedstadsområdet udfordret Waves og der er sket en stor udvikling i antallet af storbutikker og brugen af disse.
- Handelsbalancen for udvalgsvarer er stadig 100 %, men er faldet markant siden 2013.

Forbrugerne i Greve kommune havde i 2019 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på ca. 2,7 mia. kr. incl. moms fordelt på knap 1,5 mia. kr. til dagligvarer og ca. 1,2 mia. kr. til udvalgsvarer.

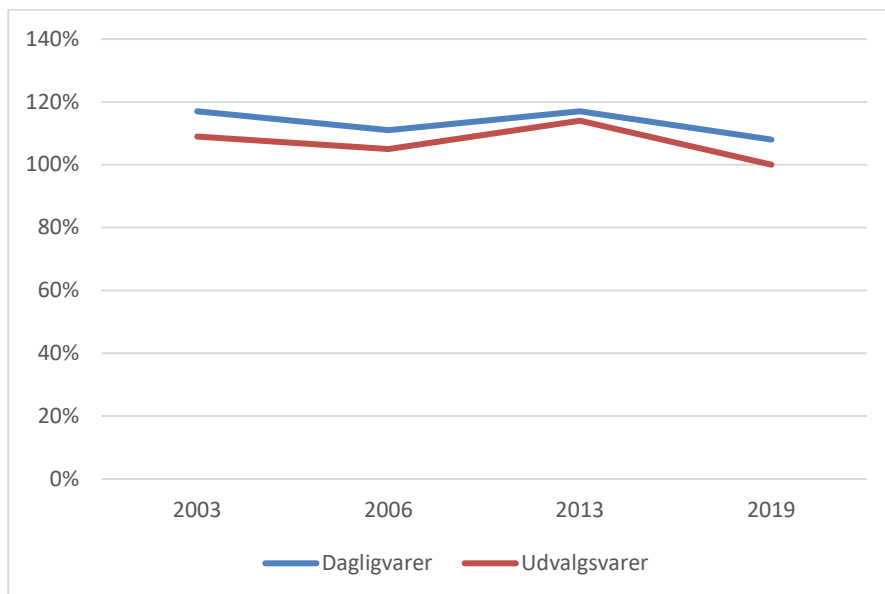
Der boede ca. 51.000 personer i Greve kommune i 2019 og dette forventes at stige med ca. 6 % til ca. 54.000 frem til 2032.

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning i samtlige butikker i Greve kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2019 108 %, mens den for udvalgsvarer var 100 % for hele kommunen.

Forbrugerne køber dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, hvis det rigtige udbud findes. Tallene viser, at dagligvareomsætningen i kommunens butikker er lidt større end forbruget hos borgerne i kommunen, mens der stort set er ligevægt inden for udvalgsvarer.

Figur 1.2 Handelsbalancen for Greve kommune 2003-2019



En væsentlig del af den ekstra dagligvareomsætning kommer fra forbrugere, der bor uden for Greve Kommune.

Handelsbalancen for udvalgsvarer ligger omkring 100 %, dvs. at omsætningen stort set svarer til det potentielle forbrug i kommunen.

Det store fald fra 2013 kan tilskrives den markant forøgede e-handel samt storbutikkerne med udvalgsvarer, der ligger i Ishøj, Høje-Taastrup og langs Hovedvejen i Glostrup.

ICP vurderer, at e-handel udgjorde ca. 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget i 2019. I 2013 var e-handelen inden for dagligvarer på et begrænset niveau og inden for udvalgsvarer på ca. 15 %.

Fremtidig konkurrencesituation

HOVEDPINTER

- E-handelen vil stige til 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer i 2032 og til 10 % af dagligvareforbruget.
- Storbutiksområderne i den indre del af Hovedstadsområdet samt Field's og Fisketorvet er de væsentligste konkurrenter – og konkurrencen forventes skærpet yderligere.

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

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

Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

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

E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2032 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens omkring 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen; hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markeds-mæssigt er plads til dem i fremtiden.

Detailhandelen i den indre del af Hovedstadsområdet vil fortsat være de væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Greve kommune.

Konkurrencen forventes i de kommende år at blive skærpet yderligere i takt med en mulig udvikling af storbutiksområdet ved Ilva i Ishøj kommune samt udvikling af f.eks. Fields og Fisketorvet.



Anbefalinger centerstruktur og arealudlæg

Fremtidig centerstruktur i Greve kommune

ANBEFALINGER TIL ÆNDRINGER I FORHOLD TIL KP 2017 SAMT TILLÆG NR. 1 til KOMMUNEPLAN 2017

- Bymidterne:
Hæv den maksimale størrelse udvalgswarebutikker til 10.000 m² i Hundige Center Vest.
- Nye dagligvarebutikker bør kun etableres, hvis der er lokalt opland af en rimelig størrelse.

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at butikkerne yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter. Den øgede e-handel forventes at skubbe yderligere på denne koncentrationsproces.

Derfor forventes, at især de mindre udbudspunkter vil få vanskeligere ved at opretholde et rimeligt udbud af udvalgswarebutikker.

Det er ICP's vurdering, at Greve Kommune skal satse på at fastholde de eksisterende butikker. Det er dog samtidig væsentligt, at både Waves og Greve Midtbycenter har udviklingsmuligheder – ikke nødvendigvis alene i forhold til detailhandel men også inden for andre offentlige og private servicefunktioner, oplevelses funktioner, rekreation og boligbyggeri.

Det er af væsentlig betydning for borgernes detailhandelsforsyning og ejendomsejernes investeringssikkerhed, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur med bymidterne Greve Midtby, Hundige Center Vest, Karlslunde Stationscenter samt Tune Center som de væsentligste indkøbssteder i kommunen.

Lokalcentrene i Greve kommune bør være væsentlige indkøbssteder for indkøb af dagligvarer i lokalområderne.

Formålet med et lokalcenter er at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer i et mindre lokalt område, samtidig med at lokalcentret ikke må konkurrere for voldsomt med detailhandelen i bymidten.

Det er vigtigt, at man sikrer, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i nærområdet til lokalbutikker, uden at det får væsentlige konsekvenser for detailhandelen i bymidten.

Tabel 1.1 viser de gældende rammer for centerstrukturen i kommunen.

Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

Tabel 1.1 Centerstruktur og *nuværende* maksimale rammer i Greve kommune

Greve kommune		Maksimale bruttoareal	Max. dagligvarer	Max. udvalgsvarer	Max. pladskrævende
Bymidte	Greve Center	20.500	5.000	2.000	
Bymidte	Hundige Center Vest	78.700	5.000	2.000	
Bymidte	Karlslunde Stationscenter	6.000	5.000	2.000	
Bymidte	Tune Center	6.500	5.000	2.000	
Bydelscenter	Nordlige del af Greve Strandvej	5.000	1.200	1.000	
Lokalcenter	Egedalscentret	2.000	1.200	1.000	
Lokalcenter	Eriksmindecentret	2.000	1.200	1.000	
Lokalcenter	Håndværkerbyen	1.500	-	250*	
Lokalcenter	Mosedede Center	3.000	1.200	1.000	
Lokalcenter	Karlslunde Strandvej / Ræveholmscentret	3.000	1.200	1.000	
Lokalcenter	Mosedede Havn	3.000	1.200	1.000	
Lokalcenter	Hundige Strandvej	3.000	1.200	1.000	
Lokalcenter	Greve Centervej	2.000	1.200	800	
Særlig pladskrævende	Ventrupgård Nord	10.000			5.000
Særlig pladskrævende	Tune Værksted og Industri	7.000			5.000

*) pr. ejendom

Det er ICP's anbefaling, at den maksimale butiksstørrelse til udvalgsvarer-butikker sættes til **10.000 m²** i Hundige Center Vest for bedst muligt at sikre kommunens største udbudspunkt.

Foruden områderne i centerstrukturen der er udlagt til butikker med særlig pladskrævende varegrupper, eksisterer der en lokalplan for Kildebrønde Syd. Lokalplan 14.39 for Kildebrønde Syd giver også mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer, men ved ændret fremtidig anvendelse vil området blive forbeholdt transport- og distributionsvirksomheder, da området er udlagt her til i Fingerplanen, hvorfor det ikke er en del af centerstrukturen.

Tabel 1.2 Mulighed for særlig pladskrævende varer i lokalplan 14.39

Greve kommune – lokalplan 14.39		Maksimale bruttoareal	Max. pladskrævende
Mulighed for Særlig pladskrævende	Kildebrønde Syd	70.000	15.000

Fremtidigt arealbehov i Greve kommune

ANBEFALINGER

- Generelt er der rigelig restrummelighed i centerområderne frem mod 2032.
- Det bør dog undersøges, om der kan etableres et nyt område til særligt pladskrævende butikker med synlighed fra Køge Bugt, da rammen i Ventrupgård Nord er opbrugt – samtidig med, at området i Tune formentlig ikke vil være attraktivt for større, nye etableringer inden for f.eks. biler og byggemarkeder.

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

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.



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

- *Arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer forventes at falde i fremtiden.*
- *I Greve kommune forventes befolkningstallet i perioden 2019 til 2032 at stige med ca. 3.000 personer.*
- *Dagligvare**forbruget** pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2032 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2032. Dagligvareforbruget forventes således at stige 9 %, mens udvalgsvareforbruget stiger 23 % frem til 2032 i kommunen.*
- *E-handels-**omsætningen** forventes at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvareforbruget i 2032. Således vil det beløb forbrugerne vil anvende ved køb i butikkerne reelt set falde frem mod 2032.*
- *Således vil stigningen i forbruget i Greve kommune kun i begrænset omfang kunne mærkes i de fysiske butikker.*
- *Den fortsatte koncentrationstendens mod de større udbudspunkter vurderes at betyde, at bymidterne i Greve får en marginal øget betydning i lokalområdet, men at udbudspunkterne længere inde i Hovedstadsregionen vil få større betydning for forbrugerne.*

Restrummeligheden i centerstrukturen i Greve kommune er defineret som forskellen mellem det maksimale bruttoareal, der ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktiske bruttoareal i 2020.

Tabel 1.3 Restrummelighed til detailhandel i Greve kommune

Greve kommune		Maksimale bruttoareal	Bruttoareal 2020*	Restrummelighed**
Bymidte	Hundige Center Vest	78.700	47.600	31.100
Bymidte	Greve Center	20.500	10.000	10.500
Bymidte	Karlsunde Stationscenter	6.000	4.300	1.700
Bymidte	Tune Center	6.500	2.900	3.600
Bydelscenter	Nordlige del af Greve Strandvej	5.000	3.300	1.700
Lokalcenter	Egedalscentret	2.000	800	1.200
Lokalcenter	Eriksmindecentret	2.000	1.000	1.000
Lokalcenter	Håndværkerbyen	1.500	800	700
Lokalcenter	Mosedede Center	3.000	800	2.200
Lokalcenter	Karlsunde Strandvej/Ræveholmscentret	3.000	800	2.200
Lokalcenter	Mosedede Havn	3.000	300	2.700
Lokalcenter	Hundige Strandvej	3.000	500	2.500
Lokalcenter	Greve Centervej	2.000	1.200	1.800
Særlig pladskrævende	Ventrupgård Nord	10.000	8.800	1.200
Særlig pladskrævende	Tune Værksted og Industri	7.000	-	7.000

*Totalt 2020, excl. planlagte muligheder og byggeri under opførelse

**Forskel mellem det maksimale bruttoareal og bruttoarealet i 2020

Generelt er der en relativt stor restrummelighed i centerområderne og det er ICP's vurdering, at det alene er inden for særligt pladskrævende varegrupper, at man bør overveje et nyudlæg.

Et sådant nyudlæg skal, for at være attraktiv for f.eks. bilforhandlere og byggemarkeder placeres, så der er let tilgængelighed fra Køge Bugt Motorvejen.

I området ved Kildebrønde, hvor der i lokalplan 14.39 gives mulighed for etablering af butikker med særlig pladskrævende varer, anvendes i dag 8.500 m². Således er der fortsat mulighed for at etablere 61.500 m² til butikker med særlig pladskrævende varer i området.

Det skal dog undersøges om et nyt udlæg til særligt pladskrævende varegrupper, kan skabe en konflikt med områderne udlagt til transport- og distributionsvirksomheder.

Anbefalinger for bymidterne

ANBEFALINGER

- Bylivet bør styrkes med flere kundeorienterede servicefunktioner - især bespisning og underholdning.
- Parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre.
- Udnyt bymidtens kvaliteter med et attraktivt bymiljø.

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

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

Set i lyset af den nuværende og fremtidige konkurrencesituation er det vigtigt, at bymidternes kvaliteter udnyttes – et attraktivt bymiljø, der byder på spændende shopping, service og oplevelser.

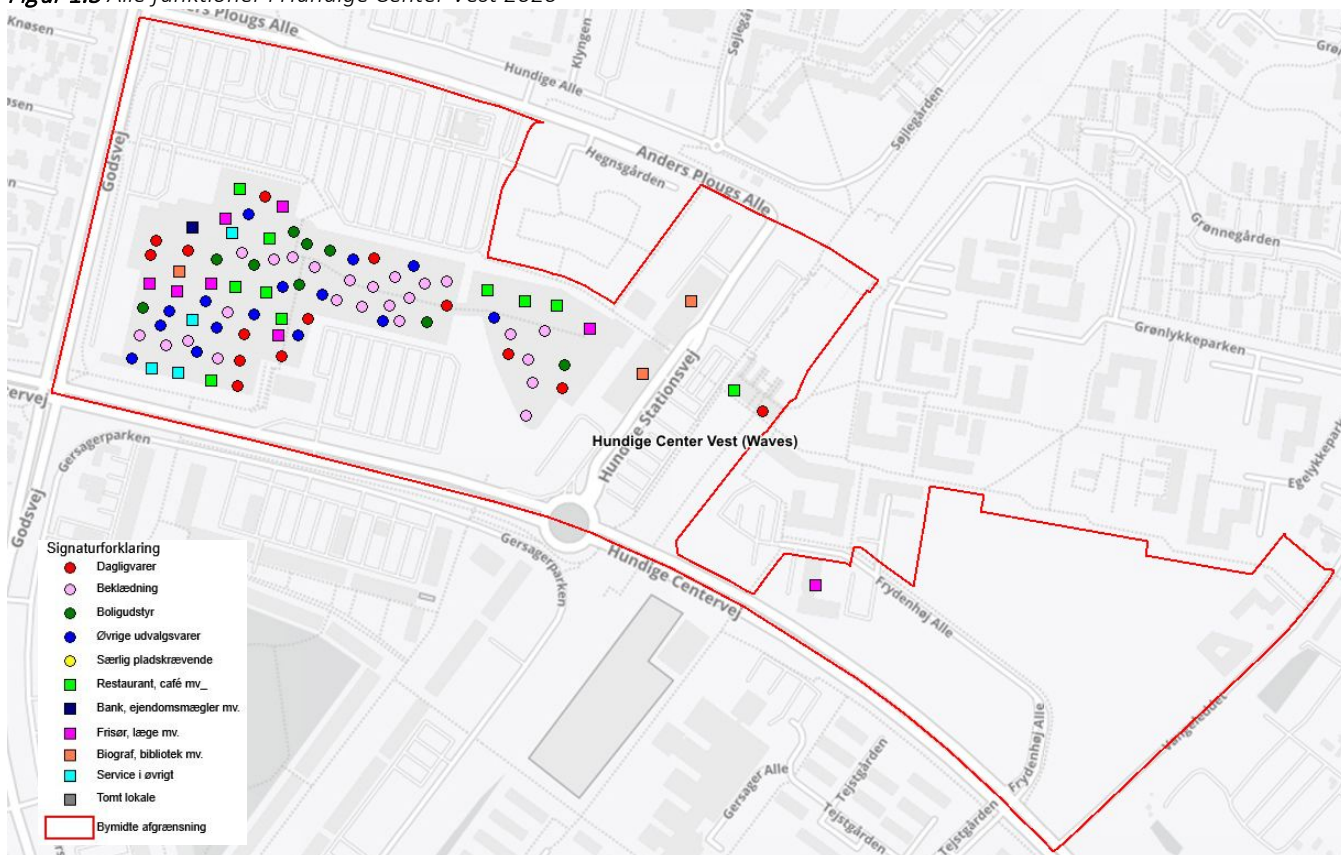
I nedenstående gennemgås styrker, svagheder, muligheder og trusler for bymidterne i Hundige, Greve, Tune og Karlslunde. Desuden er der udarbejdet forslag til, hvorledes de enkelte bymidter kan suppleres med nye funktioner.



Hundige Center Vest bymidte

Antal butikker	62 butikker, heraf 48 udvalgswarebutikker (77 %)
Bruttoareal	47.600 m ² , heraf 16.900 m ² til udvalgsvarer (36 %)
Detailhandelsomsætning 2019 incl. moms	Ca. 1,4 mia. kr.
Antal kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt	26 funktioner, heraf 10 spisesteder Servicefunktioner udgør 26 af de 88 kundevendte funktioner i bymidten

Figur 1.3 Alle funktioner i Hundige Center Vest 2020



Nedenstående skema viser Hundige bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.4 SWOT for Hundige bymidte

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Veletableret indkøbssted• Bilka• Ny BR• Attraktive dagligvarebutikker• Mange udvalgswarebutikker• Meget koncentreret bymidte• Mange kundeorienterede servicefunktioner• Overdækket bymidte• En par gode spisesteder• Ligger ved S-tog – god busbetjening• Mange p-pladser• Fællesskab omkring åbningstider, markedsføring arrangementer mv.• Stærk markedsføring	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• En del tomgang• Få niche-, livsstilsbutikker
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• Etablering af flere boliger i/tæt på bymidten• Etablering af flere arbejdspladser i/tæt på bymidten• Kommunen skal forankre relevante begivenheder og funktioner i Waves• Satellit af borgerservice kan ligge i Waves• Udnytte tagarealerne på Waves rekreativt til f.eks. urbansport, mulighed for udeservering etc.• Etablere sushi/asiatisk/sund mad restaurant• Storbutikker	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Øget internethandel• Bortfald af udvalgswarebrancher• Konkurrence bl.a. fra storbutikker og shoppingcentre i den indre del af Hovedstadsområdet• Yderligere spredning af bymidteorienterede oplevelsesfunktioner

Hundige bymidte er det største indkøbssted i Greve kommune og skal understøttes i denne målsætning. Bymidten skal kunne tilbyde et varieret udbud af udvalgsvarer og dagligvarer, som så vidt muligt kan imødekomme borgernes behov også i fremtiden.

Bilka er stadig den store kundemagnet i Waves. Store dagligvarebutikker, herunder også discountbutikker som Aldi og Lidl etc. er med til at sikre, at forbrugerne kommer ind til bymidten og er med til at skabe kundestrøm til de øvrige butikker.

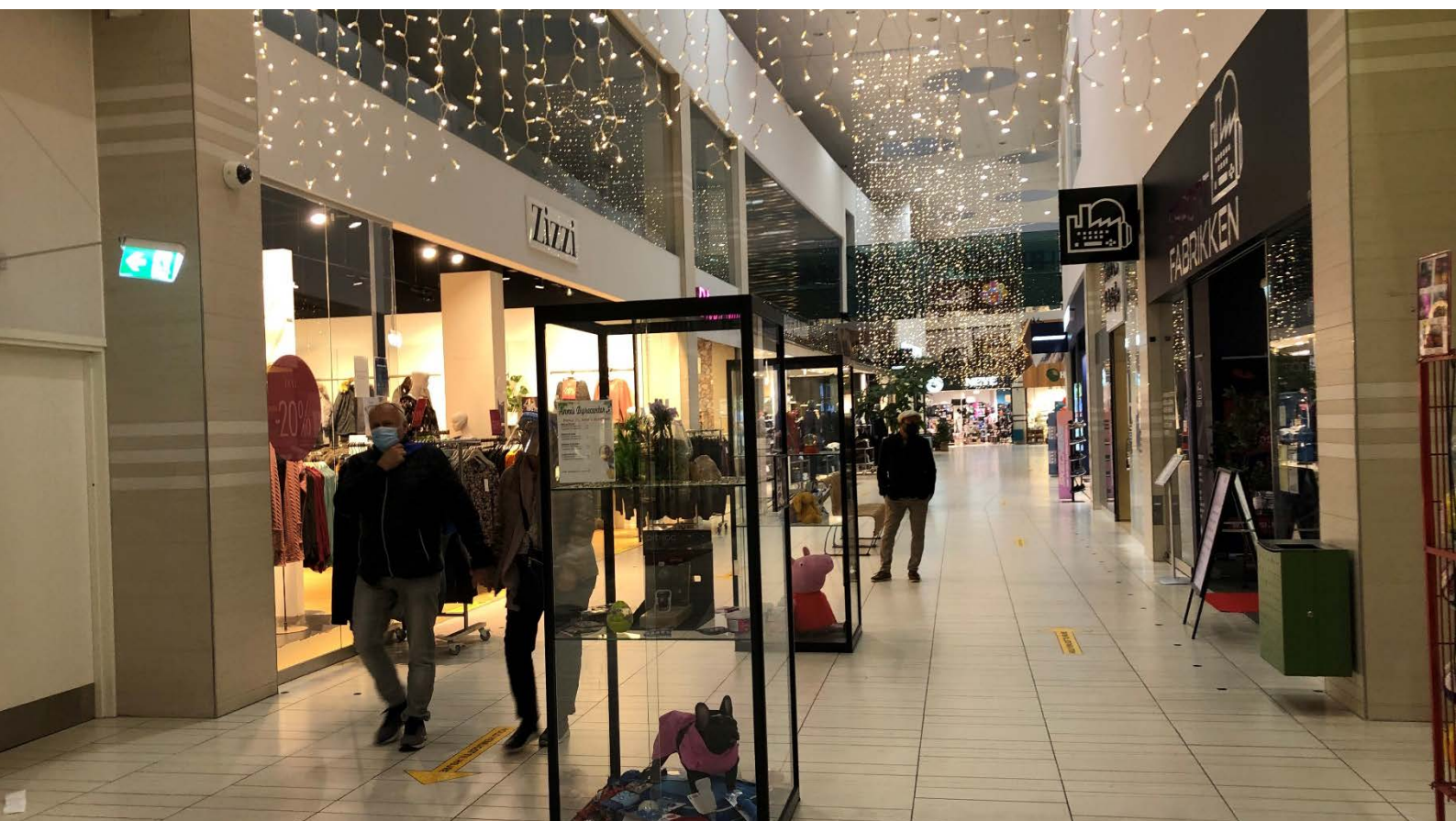
Der er et mindre udbud af dagligvare specialbutikker og Bilka tilbyder betjente afdelinger inden for bl.a. fisk og ost.

Der er forholdsvis mange udvalgswarebutikker i bymidten. Stort set alle brancher er repræsenteret.

Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

De behovsorienterede servicefunktioner kan tilføre stor synergi til detailhandelen, da de er med til at skabe kundestrøm og kan skabe tilknytning til bymidten. Det er vigtigt, at funktioner som f.eks. lægeklinikker, frisører og andre typer af servicefunktioner placeres i bymidten.

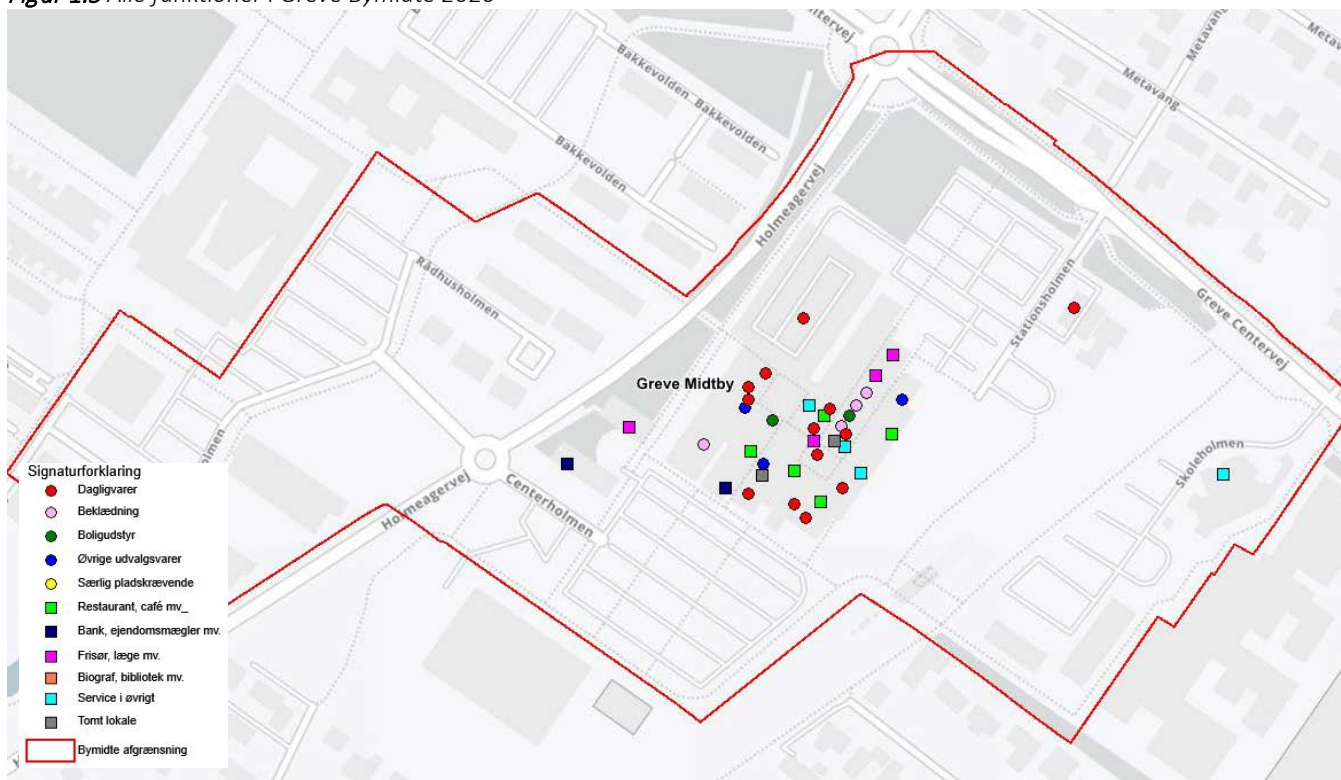
En forventet øget e-handel betyder, at antallet af butikker generelt ikke vil blive øget, mens andre kundeorienterede servicefunktioner som spisesteder og skønhedsfunktioner etablerer sig i stedet.



Greve bymidte

Antal butikker	24 butikker, heraf 10 udvalgsvarerbutikker (42%)
Bruttoareal	10.000 m ² , heraf 2.700 m ² til udvalgsvarer (27 %)
Detailhandelsomsætning 2019 incl. moms	Ca. 370 mio. kr.
Antal kundeorienterede servicefunktioner	15 funktioner, heraf 5 spisesteder. Servicefunktioner udgør 15 af de 39 kundevendte funktioner i bymidten

Figur 1.5 Alle funktioner i Greve Bymidte 2020



Nedenstående skema viser Greve bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.6 SWOT for Greve bymidte

<p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligger tæt på offentlig transport, svømmehal, gymnasium og rådhus • Føtex og Netto • Etablering af Normal • Attraktive dagligvarespecialbutikker (bager, slagter, blomster) • To optikere • En del butikker, der er relativt attraktive • Koncentreret, overdækket bymidte • Mange kundeorienterede servicefunktioner • Ligger ved S-tog • Mange p-pladser • Fællesskab omkring åbningstider, markedsføring arrangementer mv. 	<p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Varmt om sommeren – koldt om vinteren • Virker nedslidt • Lidt tomgang • Ingen rundgang i centret • Få beklædningsbutikker
<p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markant stigende besøgstal over de senere år • Opgradering af centret indvendigt • Tomgang aktiveres • Tidsbegrænset udlejning til f.eks. beklædningsbutikker etc. kan måske føre til blivende lejere • Tiltræk flere behandlere (læger, skønhed etc.) • Tiltræk dyrlæge/dyremad • Eksisterende og nye funktioner i bymidten skal kobles direkte sammen med Greve Midtby Center både fysisk og kommercielt. • Etablering af flere boliger og arbejdspladser i bymidten • En evt. udvidelse skal sikre bedre internt flow 	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Øget internethandel • Bortfald af udvalgs varebrancher • Konkurrence bl.a. fra storbutikker og shoppingcentre i f.eks. Hundige • Yderligere spredning af bymidteorienterede oplevelsesfunktioner • En udbygning af centret, der fører til flere lange gange ud i det fri • En renovering/udbygning der tidsmæssigt trækker ud

Greve Midtby Center har de senere år gennemgået en meget positiv udvikling. Der er dog stadig tomgang. De ledige lokaler anvendes i vidt omfang til pop-up butikker, der er med til at sikre, at centret stadig er attraktivt.

Centrets grundproblem er et u hensigtsmæssigt layout, der ikke sikrer rundgang, men sender kunderne ud i lange gange.

En eventuel udvidelse/ombygning af centret skal forholde sig til dette problem. I den forbindelse er det væsentligt, at de store dagligvarebutikker alene har kundefølgelse centralt i centret.

Centret og de umiddelbare omgivelser skal i højere grad spille sammen og invitere til ophold i og imellem de forskellige funktioner. Dette giver de bedste bylivsoplevelser og mulighed for at etablere succesfulde

Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

kommercielle funktioner. F.eks. kan der etableres attraktive passager mellem svømmehallen, rådhuset, gymnasiet, stationen og centret.

Ligeledes kan centrets sydvest-vendte facade udnyttes til udeservering, hvilket også vil øge opholdstiden i området.

Dette øger borgernes tilknytning til området som helhed.



Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

Tune bymidte

Antal butikker	9 butikker, heraf 3 udvalgswarebutikker (33%)
Bruttoareal	2.900 m ²
Detailhandelsomsætning 2019 incl. moms	Ca. 110 mio. kr.
Antal kundeorienterede servicefunktioner	16 funktioner, heraf 3 spisesteder. Servicefunktioner udgør 64% af alle funktioner i bymidten

Figur 1.7 Alle funktioner i Tune bymidte 2020



Nedenstående skema viser Tune bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.8 SWOT for Tune bymidte

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Ligger relativt koncentreret• SuperBrugsen er altafgørende• Relativt bredt udbud inden for dagligvarer (Super-Brugsen, bager, slagter, chokolade)• Forholdsvis mange kundeorienterede servicefunktioner• Mange p-pladser	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• Uhensigtsmæssigt layout - ingen rundgang i centret• Udpræget tomgang• Virker nogle steder meget nedslidt
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• De nuværende ejere bør sælge ind i et samlet, professionelt ledet ejendomsselskab• Opgradering af belægning og byinventar• Bymidten skal invitere til ophold og fælles aktiviteter• Tomgang skal aktiveres• Tiltræk flere behandlere (læger, skønhed etc.)• Etablering af flere boliger i bymidten	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Bortfald af udvalgsvarerbrancher og dagligvarespecialbutikker• Yderligere dagligvarebutik uden for centerområdet• Yderligere tomgang og nedslidning

Der ligger en række attraktive butikker og andre kommercielle funktioner, som, hvis det var mere samlet, kunne udgøre en fin, attraktiv bymidte.

Centrets grundproblem er et uhensigtsmæssigt layout og en ejerstruktur med mange ejendomsbesiddere. Dette betyder, at det er vanskeligt at opnå enighed om f.eks. reovering af ejendomme og belægnings, udlejning, markedsføring etc. Samtidig er bebyggelsen udfordret af niveauspring igennem "centergaden".

De selvstændige bygninger betyder, at udbuddet ikke føles intenst og mangefacetteret, som det, byens størrelse og beliggenhed taget i betragtning, faktisk er. Der skal derfor arbejdes med bedre koblinger mellem funktionerne og bygningerne samt nogle indbydende passager ind i centret.

Skal disse grundlæggende problemer løses, skal Greve Kommune, fonde eller andre finansielt stærke partnere involveres med både arbejdskraft og investeringer.

Karlsunde bymidte

Antal butikker	3 butikker, heraf 2 dagligvarebutikker og 1 særlig pladskrævende
Bruttoareal	4.300 m ²
Detailhandelsomsætning 2019 incl. moms	Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses
Antal kundeorienterede servicefunktioner	3 funktioner. Service udgør 50 % af alle funktioner i bymidten

Figur 1.7 Alle funktioner i Karlsunde bymidte 2020



Sammenfatning, anbefalinger og vurderinger

Nedenstående skema viser Karlslunde bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.8 SWOT for Karlslunde bymidte

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Attraktive funktioner• Flot, attraktiv Meny, kommunens eneste "delikatessesupermarked"• Mange p-pladser	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• Meget få funktioner, har reelt karakter af bydelscenter• Tilgængelighed og synlighed er ikke optimal
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• Der kan formentlig etableres lidt flere boliger	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Flere lokalcentre/enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.200 m²

Funktionerne i Karlslunde bymidte er attraktive og der er gode p-forhold. Centret er tænkt som bymidte i et område, der skulle huse langt flere boliger end der på nuværende tidspunkt er opført. Dette begrænser selv sagt udviklingsmulighederne.

Meny er kommunens eneste højprofilerede supermarked og har formentlig derfor et relativt stort opland. Dette betyder dog ikke, at etablering af flere enkeltstående dagligvarebutikker på indtil 1.200 m² eller lokalcentre, ikke vil påvirke butikkens omsætningsmuligheder. Det skal derfor vurderes konkret, såfremt der ønskes etableret flere dagligvarebutikker i Meny's opland.



Kommunen i øvrigt

Det er ICP's vurdering, at forsyningen med større dagligvarebutikker i især Karlslunde Bymidte, Greve Strandvej Bydelscenter, Eriksmindevej Lokalcenter, Egedal Lokalcenter, Mosede Lokalcenter og Ræveholms Lokalcenter, er præget af discountbutikker, der størrelsesmæssigt ikke matcher forbrugernes forventninger til en attraktiv lokal dagligvarebutik.

I de tilfælde hvor ovennævnte butikker søger at udvide, bør dette efterkommes.

I de tilfælde, hvor discountkæderne ønsker at flytte butikker eller etablere butikker, der direkte konkurrerer uhensigtsmæssigt med den nuværende centerstruktur, kan konsekvenserne af dette kræves belyst.

Som nævnt tidligere bør Greve Kommune overveje om, og i givet fald hvor der kan udlægges et større område til særligt pladskrævende varer.



Umiddelbare vurderinger af konkrete projekter med indhold af detailhandel

Greve Kommune har bedt ICP foretage en overordnet vurdering af, hvad etablering af en Netto på 1.200 m² på Karlslunde Landevej 9 og/eller en etablering af en Netto på Langagergård ved Boligø D vil betyde for de omkringliggende udbudspunkter.

Det er ICP's umiddelbare vurdering, at en etablering af en Netto på Karlslunde Landevej og en etablering af en Netto ved Boligø D på Langagergaard vil betyde, at Netto i Lokalcenter Egedal vil være lukningstruet, ligesom SuperBrugsen i Karlslunde Landsby vil skulle afgive en væsentlig del af sin omsætning.

Omvendt vil forbrugerne i og omkring Karlslunde Landsby og omkring den nye Netto på Langergaard få forbedret sin dagligvareforsyning. Forbrugere omkring Lokalcenter Egedal vil til gengæld få deres lokalforsyning forringet.

Etableres der alene en Netto ved Karlslunde Landevej, vil SuperBrugsen i Karlslunde stadig skulle afgive en væsentlig del af sin omsætning, mens Netto i Lokalcenter Egedal kun i begrænset omfang vil blive påvirket.

Er det alene Netto ved Boligø D på Langagergård der etableres, vurderer ICP, at Netto i Lokalcenter Egedal kan blive lukningstruet.



Detailhandelen i Greve kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Greve kommune blive beskrevet.

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

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Greve kommune i drift november 2020. Herudover vil der periodevis være enkelte butiksljemål, der er under ombygning eller ændring.

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i de fire bymidter i Greve, Hundige, Tune og Karlslunde, ligesom de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne er blevet vurderet.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer og udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Ligeledes er de kundeorienterede servicefunktioner inddelt i forskellige hovedbranchegrupper (for definition se bilag 2).

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

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særlig pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang med antal og bruttoareal, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

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

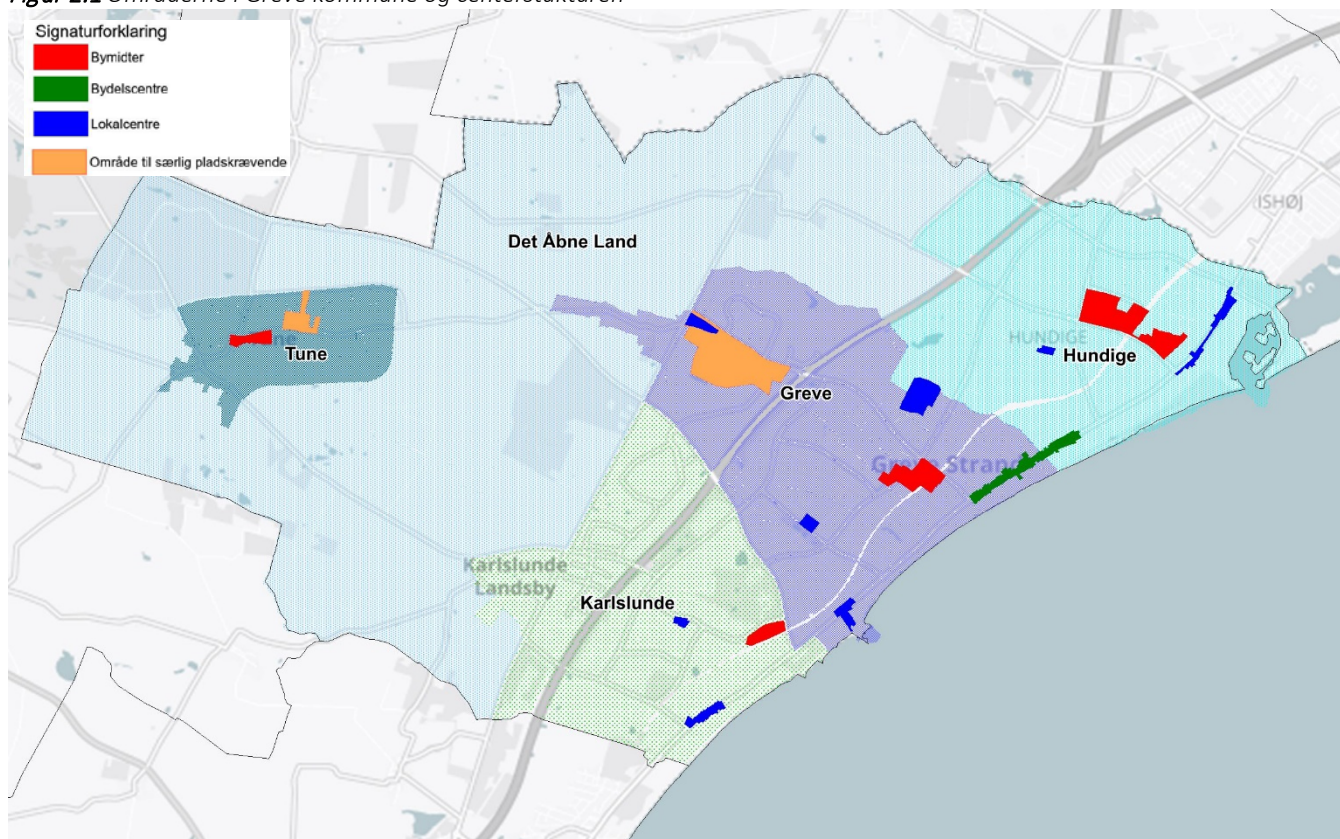
Geografisk opdeling af Greve kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i fem hovedområder Hundige, Greve, Karlslunde, Tune og Det åbne land i henhold til den gældende befolkningsprognose. Desuden er resultaterne, hvor det er muligt afrapporteret i henhold til centerstrukturen:

Bymidterne Hundige, Greve, Karlslunde og Tune, bydelscenter Greve Strandvej, lokalcentrene Hundige Strandvej, Eriksminde, Håndværkerbyen, Mosede, Mosede Havn, Karlslunde Strandvej, Egedalcentret og Greve Centervej. Desuden er der to områder til særlig pladskrævende varegrupper; Tune Erhvervsområde og Ventrupgård (se figur 2.1).

Funktionerne i bydelscentret ved Greve Strandvej indgår samlet i Greve området.

Figur 2.1 Områderne i Greve kommune og centerstrukturen



Antal butikker

Der er i alt 165 butikker i Greve kommune inkl. 10 butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Tabel 2.1 Antal butikker november 2020 fordelt på brancher og områder

	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆDNING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGSVARER	SÆRLIG PLADSKRÆVENDE	I ALT
Bymidte Hundige Center Vest	14	48	24	9	15	-	62
Lokalcenter Eriksmindecentret	2	-	-	-	-	-	2
Lokalcenter Hundige Strandvej	1	1	1	-	-	-	2
Hundige i øvrigt	4	7	-	2	5	1	12
Hundige området i alt	21	56	25	11	20	1	78
Bymidte Greve Midtby	14	10	4	2	4	-	24
Bydelscenter Nordlige del af Greve Strandvej	8	2	1	-	1	-	10
Lokalcenter Håndværkerbyen	1	3	-	2	1	-	4
Lokalcenter Greve Centervej	1	-	-	-	-	-	1
Lokalcenter Mosede	1	-	-	-	-	-	1
Lokalcenter Mosede Havn	1	-	-	-	-	-	1
Særlig pladskrævende Ventrupgård Nord	1	1	-	-	1	3	5
Greve i øvrigt	2	3	1	1	1	-	5
Greve området i alt	29	19	6	5	8	3	51
Bymidte Karlslunde Stationscenter	2	-	-	-	-	1	3
Lokalcenter Karlslunde Strandvej	2	2	2	-	-	-	4
Lokalcenter Egedalscentret	1	-	-	-	-	-	1
Karlslunde i øvrigt	3	2	-	-	2	3	8
Karlslunde området i alt	8	4	2	-	2	4	16
Bymidte Tune Center	6	3	2	1	-	-	9
Særlig pladskrævende Tune Værksted og Industri	1	-	-	-	-	-	1
Tune i øvrigt	2	2	1	1	-	-	4
Tune området i alt	9	5	3	2	-	-	14
Det åbne land	1	3	1	1	1	2	6
Greve kommunen i alt	68	87	37	19	31	10	165

Udvalgsvarebutikkerne i Greve kommune udgør 53 % af det samlede antal butikker i kommunen, mens dagligvarebutikker udgør 41 %.

Detailhandelen i Greve kommune

Hundige bymidte, som består primært af shoppingcentret Waves, er det største udbudspunkt i Greve kommune med i alt 62 butikker, hvilket svarer til 38 % af kommunens butikker. 77 % af udvalgswarebutikkerne ligger koncentreret i Hundige bymidte. I Waves ligger områdets eneste hypermarked. Derudover ligger der en række store dagligvarebutikker i form af discountbutikkerne Lidl og Aldi.

Greve bymidte, som primært består af Greve Midtby Center, har 24 butikker, hvilket udgør 15 % af det samlede antal butikker i Greve kommune.

I Greve bymidte udgør dagligvarebutikkerne 58 % af butikkerne. De største dagligvarebutikker i Greve bymidte er varehuset Føtex og discountbutikken Netto. Herudover findes der dagligvarespecialbutikker i form af blomsterhandler, slagter, bagere, materialist, apotek, vinhandler og kiosk. Blandt udvalgswarebutikkerne er der enkelte butikker af midlertidig karakter i form af outlet butikker.

I Karlslunde bymidte ligger der to store dagligvarebutikker Meny og Netto og en butik med særlig pladskrævende varer.

I Tune bymidte ligger der 9 butikker, heraf 6 dagligvarebutikker.

Her er supermarkedet SuperBrugsen samt en række dagligvarespecialbutikker i form af blomsterhandlere, bager, apotek, slagter og chokoladehandler.

I bydelscentret Greve Strandvej ligger der 10 butikker, heraf er 8 dagligvarebutikker. Her ligger tre store dagligvarebutikker – supermarkedet Irma og discountbutikkerne Rema 1000 og Netto.

I lokalcentrene ligger der typisk en enkelt discountbutik.



Attraktion

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

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

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

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

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

Tabel 2.2 Gennemsnitlig attraktion i 2020

	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆDNIN G	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGSVA RER	I ALT
Bymidte Hundige Center Vest	3,6	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
Lokalcentrene (Eriksmindecentret /Hundige Strandvej)	2,7	-	*	-	-	*
Hundige i øvrigt	3,3	3,3	-	*	*	3,3
Hundige området i alt	3,4	3,8	3,8	3,6	3,9	3,7
Bymidte Greve Midtby	3,4	3,0	2,8	3,0	3,2	3,2
Bydelscenter Nordlige del af Greve Strandvej	3,5	*	*	-	*	*
Lokalcentrene (Håndværkerbyen/Greve Centervej/Mosedede/Mosedede Havn)	3,8	2,7	-	*	*	3,3
Greve i øvrigt incl SPV	*	*	*	*	*	2,8
Greve området i alt	3,5	3,1	2,8	2,8	3,4	3,3
Bymidte Karlslunde Stationscenter	*	-	-	-	-	*
Lokalcentrene (Karlslunde Strandvej /Egedalcentret)	3,3	*	*	-	-	*
Karlslunde i øvrigt	3,3	*	-	-	*	*
Karlslunde området i alt	3,6	2,5	*	-	*	3,3
Bymidte Tune Center	3,3	2,3	*	*	-	3,0
Tune i øvrigt	*	*	*	*	-	*
Tune området i alt	3,3	2,2	*	*	-	2,9
Det åbne land	*	*	*	*	*	3,4
Greve kommunen i alt	3,5	3,5	3,4	3,3	3,7	3,5

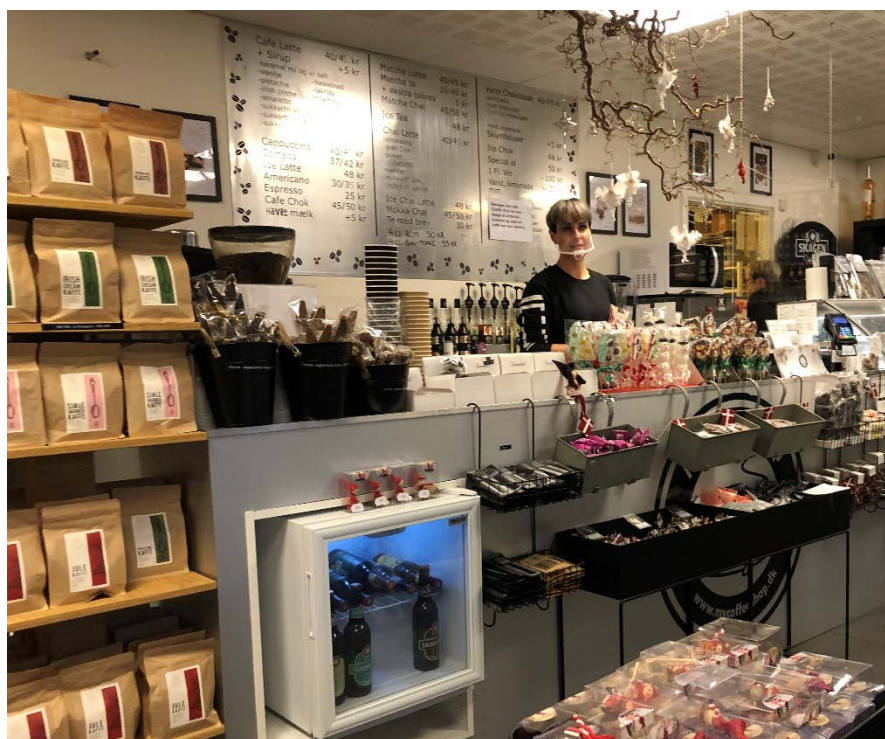
*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn (min. 3 butikker)

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

I Hundige bymidte er den gennemsnitlige attraktion godt over middel for dagligvarer, mens udvalgsvarer ligger på et højt niveau.

I Greve bymidte er den gennemsnitlige attraktion over middel for dagligvarer og middel for udvalgsvarer.

I Tune bymidte er den gennemsnitlige attraktion for dagligvarer lige over middel og et godt stykke under middel for udvalgsvarerne.



Kædetilknytning

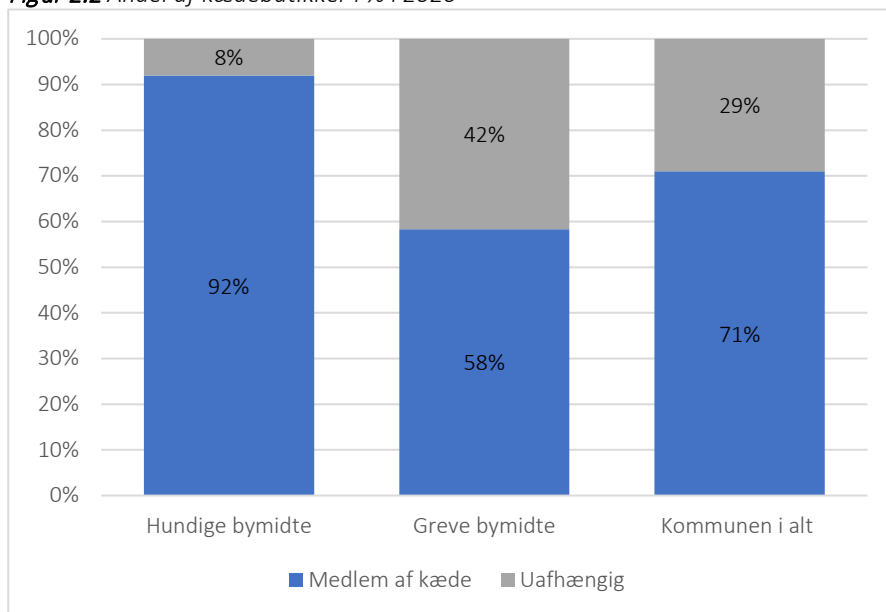
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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

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

I figur 2.2 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Hundige bymidte, Greve bymidte og kommunen i alt.

Figur 2.2 Andel af kædebutikker i % i 2020



71 % af butikkerne i Greve kommune er medlem af et kædesamarbejde. Det er primært dagligvarebutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde.

I Hundige bymidte er 92 % af butikkerne en del af en kæde og i Greve bymidte er kædeandelen 58 %.



Bruttoarealer

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

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

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

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Greve kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butiksljemål, der er under ombygning eller ændring.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Greve kommune.

Der er i alt 126.600 m² bruttoareal til detailhandel i Greve kommune, heraf er 46 % disponeret til dagligvarebutikker, 22 % er disponeret til udvalgsvarebutikker og 32 % er til særlig pladskrævende butikker.



Detailhandelen i Greve kommune

Tabel 2.3 Bruttoareal i Greve kommune ultimo 2020 i m²

	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	BEKLÆD- NING	BOLIG- UDSTYR	ØVRIGE UDVALGS- VARER	SÆRLIG PLADS- KRÆVENDE	I ALT
Bymidte Hundige Center Vest	30.700	16.900	8.800	2.800	5.300	-	47.600
Lokalcenter Eriksmindecentret	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Lokalcenter Hundige Strandvej	100	400	400	-	-	-	500
Hundige i øvrigt	2.400	4.900	-	600	4.300	8.600	15.900
Hundige området i alt	34.200	22.200	9.200	3.400	9.600	8.600	65.000
Bymidte Greve Midtby	7.300	2.700	1.500	500	700	-	10.000
Bydelscenter Nordlige del af Greve Strandvej	2.800	500	300	-	200	-	3.300
Lokalcenter Håndværkerbyen	300	500	-	400	100	-	800
Lokalcenter Greve Centervej	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Lokalcenter Mosede	800	-	-	-	-	-	800
Lokalcenter Mosede Havn	300	-	-	-	-	-	300
Særlig pladskrævende Ventrupgård Nord	700	600	-	-	600	7.500	8.800
Greve i øvrigt	200	300	100	100	100	-	500
Greve området i alt	13.600	4.600	1.900	1.000	1.700	7.500	25.700
Bymidte Karlslunde Stationscenter	3.200	-	-	-	-	1.100	4.300
Lokalcenter Karlslunde Strandvej	900	100	100	-	-	-	1.000
Lokalcenter Egedalscentret	800	-	-	-	-	-	800
Karlslunde i øvrigt	1.700	500	-	-	500	13.500	15.700
Karlslunde området i alt	6.600	600	100	-	500	14.600	21.800
Bymidte Tune Center	2.500	400	300	100	-	-	2.900
Særlig pladskrævende Tune Værksted og Industri	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Tune i øvrigt	300	300	100	200	-	-	600
Tune området i alt	3.800	700	400	300	-	-	4.500
Det åbne land	100	300	100	100	100	9.200	9.600
Greve kommunen i alt	58.300	28.400	11.700	4.800	11.900	39.900	126.600

I Hundige området ligger over halvdelen af bruttoarealet til detailhandel. Området har i alt 65.100 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 34 %.

Langt størstedelen af bruttoarealet til detailhandel i Hundige området ligger i Hundige bymidte. Hundige bymidte har et bruttoareal på 47.600 m², heraf udgør bruttoarealet til dagligvarer 64 %, hvilket svarer til 30.700 m². 60 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Greve kommune ligger i Hundige bymidte.

Greve området har i alt 25.700 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør bruttoarealet til dagligvarer 53 % og udvalgsvarer 18 %. 39 % af det samlede bruttoareal i Greve området ligger i Greve bymidte.

Greve bymidte har et bruttoareal på 7.300 m² til dagligvarer samt et bruttoareal på 2.700 m² til udvalgsvarer.

Omsætningen

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

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

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

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

	DAGLIG- VARER	UDVALGS- VARER	I ALT
Hundige bymidte	*	*	1.418
Greve bymidte	277	95	372
Tune bymidte / Karlslunde bymidte	214	*	*
Bydelcenteret Greve Strandvej	*	*	139
Lokalcentrene i alt	223	*	*
I øvrigt	175	74	249
Kommunen i alt	1.611	1.236	2.847

I Greve kommune udgjorde den samlede omsætning 2.847 mio. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen 57 %.

Hundige bymidte havde en omsætning på 1.418 mio. kr. i 2019, svarende til halvdelen af den samlede omsætning i kommunen.

Greve bymidte havde en omsætning på 372 mio. kr. i 2019, hvilket svarer til 13 % af den samlede omsætning i kommunen. 17 % dagligvareomsætningen i Greve kommune ligger i Greve bymidte og tilsvarende 8 % af udvalgsvareomsætningen.

Tune bymidte og Karlslunde bymidte havde samlet set en dagligvareomsætning på 214 mio. kr. i 2019, hvilket udgør 13 % af den samlede dagligvareomsætning i Greve kommune.

Bydelscentret på Greve Strandvej havde en omsætning på 139 mio. kr. i 2019, hvilket svarer til 5 % af den samlede omsætning i kommunen.

Lokalcentrene stod samlet set for 14 % af den samlede dagligvareomsætning i Greve kommune i 2019.

Kommunen i øvrigt havde en omsætning 249 mio. kr., heraf udgør dagligvareomsætningen 70 %. Samlet set ligger 9 % af omsætningen i kommunen i øvrigt.

Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

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

I kommunen er der i alt 10 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 39.900 m². Der ligger en koncentration af butikker med særlig pladskrævende varegrupper i området Ventrupgård Nord.

Der er i alt 2 bilforhandlere med salgslokale i Greve kommune med et samlet bruttoareal på 9.700 m².

Der er i alt 4 byggemarkeder i kommunen med et samlet bruttoareal på 16.400 m², heriblandt XL Prof der primært henvender sig til erhvervsalg.

Der er 2 planteskoler med et samlet bruttoareal på 11.500 m².

Der er en køkkenforhandler og en spaforhandler med et samlet et samlet bruttoareal på 2.300 m².

Tabel 2.5 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper på typer og bruttoareal (m²) 2020

Greve kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	2	9.700
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	4	16.400
Planteskoler	2	11.500
Køkkenforhandler mv.	2	2.300
Kommunen i alt	10	39.900

Kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne

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

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

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

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



Antal kundeorienterede servicefunktioner

ICP har registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i bymidterne vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i bymidterne i 2020

	Hundige bymidte	Greve bymidte	Karlslunde bymidte	Tune bymidte
Restauranter, caféer mv.	10	5	-	3
Ejendomsmægler mv	1	2	-	2
Frisører, solcenter mv.	8	4	2	6
Museer, biografer mv.	3	-	1	1
Anden service	4	4	-	4
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	26	15	3	16
<i>Andel af funktioner i bymidten</i>	30%	38%	50%	64%

Hundige bymidte har 26 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 30 % af alle funktioner i bymidten.

Af de kundeorienterede servicefunktioner er 38 % spisesteder og 31 % er frisører og anden skønhed/sundhed. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Hundige bymidte ligger Greve bibliotek, en Nordisk Film biograf og Kulturhuset "Portalen".

Greve bymidte har 15 kundeorienterede servicefunktioner, svarende til 38 % af alle funktioner i bymidten. Af de kundeorienterede servicefunktioner er 33 % spisesteder og 27 % er frisører og anden skønhed/sundhed.

Lige udenfor bymidte afgrænsningen ligger også Greve Svømmehal, som ikke fremgår i tabel 2.6.

Karlslunde bymidte har 3 kundeorienterede servicefunktioner- et fitnesscenter, en skønhedsklinik og Karlslunde Bibliotek.

Tune bymidte har 16 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 64 % af alle funktioner i bymidten. Af de kundeorienterede servicefunktioner udgør frisører og anden skønhed/sundhed 23 % og spisesteder 12 %. I bymidten ligger også Tune Bibliotek.

Attraktion af kundeorienterede servicefunktioner

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

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner 2020

	Hundige bymidte	Greve bymidte	Karlslunde bymidte	Tune bymidte
Restauranter, caféer mv.	3,3	2,6	-	2,7
Ejendomsmægler mv	*	*	-	*
Frisører, solcenter mv.	3,5	3,5	*	2,7
Museer, biografer mv.	4,7	-	*	*
Anden service	2,8	3	-	2,0
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	3,4	3,1	3,7	2,6

* vises ikke af anonymitets hensyn

I Hundige bymidte er den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner lidt over middel. Det er især de kulturelle funktioner, der er vurderet til at være attraktive i Hundige bymidte. Derudover er bespisning og frisører mv. også vurderet til at have en attraktion lidt over middel.

I Greve bymidte er den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner på et middel niveau. Der er stor forskel på attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner, således ligger attraktionen på et lidt lavt niveau for bespisning og et pænt niveau for frisører og anden skønhed/sundhed.

I Karlslunde bymidte ligger der få kundeorienterede servicefunktioner, men disse er samlet set vurderet til at have en attraktion over middel.

Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner i Tune bymidte ligger generelt på et lidt under middel niveau.



Befolknings- og forbrugsforhold

Befolknings- og indkomstforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Greve kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

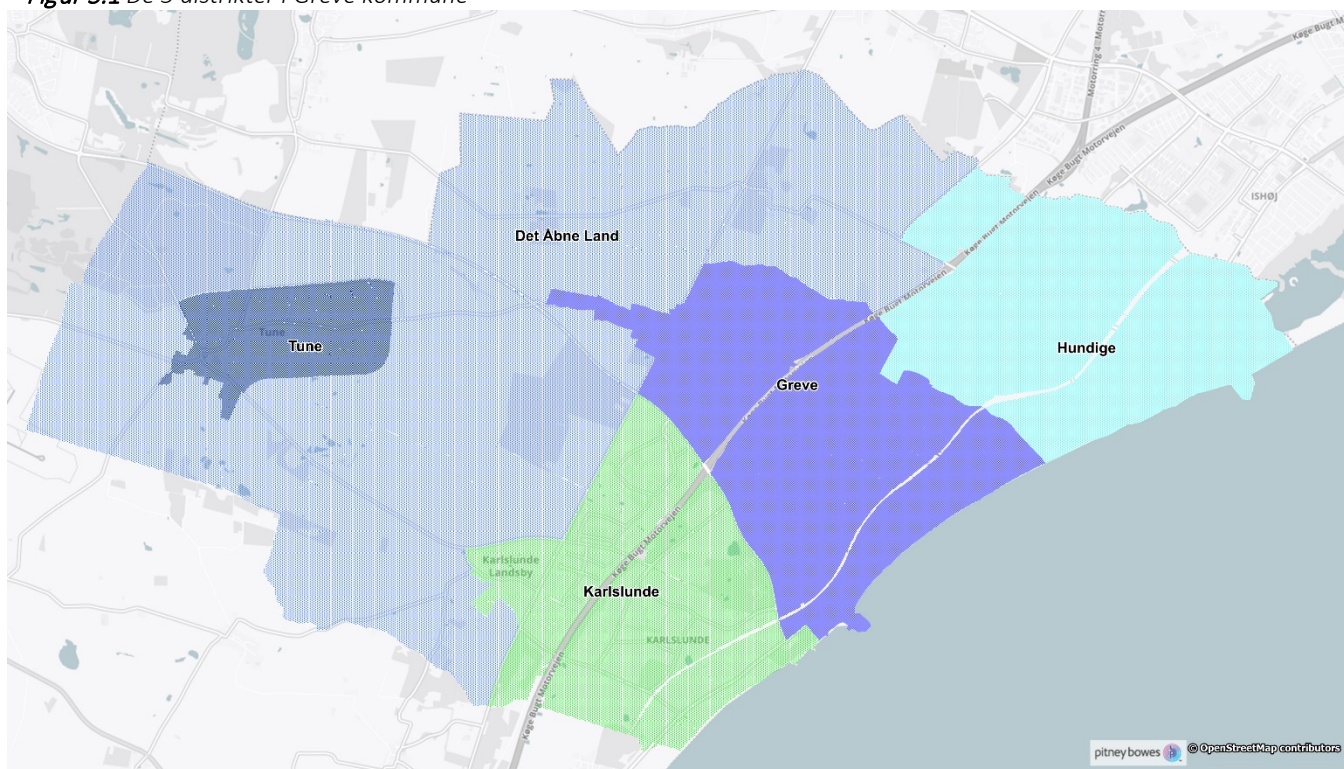
Forbruget i 2019 er opgjort fordelt på 5 distrikter:

- Hundige
- Greve
- Karlslunde
- Tune
- Det åbne land

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Ved forbrug forstås det beløb borgerne i kommunen forventes at anvende på henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer uden at tage hensyn til, hvor forbrugerne køber varen (fysiske butikker, online eller i udlandet).

Det fremtidige forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer i 2032 er ligeledes beregnet for distrikterne.

Figur 3.1 De 5 distrikter i Greve kommune



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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2032.

Herudover er den seneste befolkningsprognose fra Greve Kommune blevet anvendt.

I Greve kommune boede i alt knap 51.000 personer i 2019, hvilket forventes at stige til godt 54.000 personer i 2032.

Figur 3.2 viser befolkningstallet i de forskellige områder i Greve kommune.

I alle kommunens bydele forventes befolkningstallet at stige 5-7 % på nær Det åbne land, hvor befolkningstallet forventes at stige med 15 %.

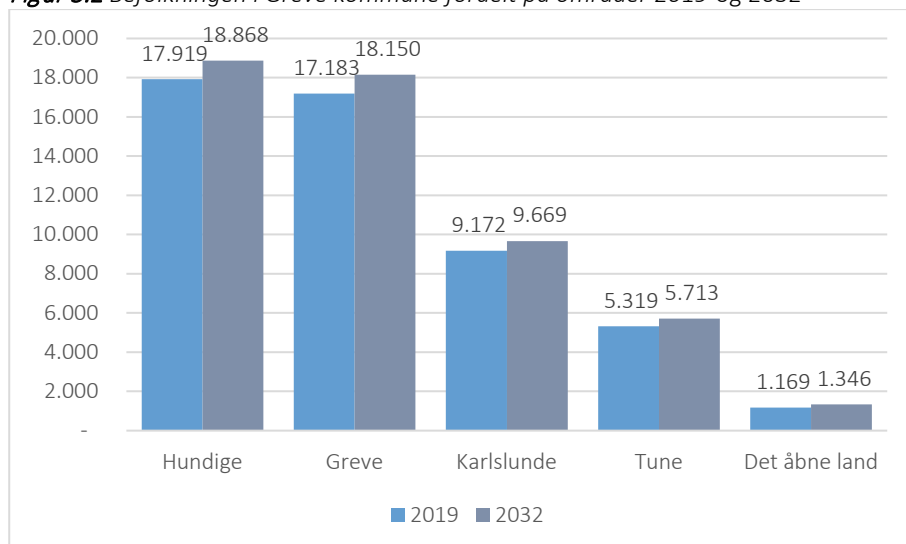
Befolkningstallet i Hundige stiger med ca. 1.000 personer fra ca. 17.900 personer i 2019 til knap 18.900 i 2032.

I Greve området forventes en stigning på ca. 1.000 personer fra knap 17.200 personer i 2019 til knap 18.200 personer i 2032.

I Karlslunde forventes en stigning på 5 %, således stiger antallet fra ca. 5.300 personer til ca. 5.700 personer fra 2019 til 2032.

I Det åbne land forventes en stigning på 15 %, således stiger antallet med knap 200 personer.

Figur 3.2 Befolkningen i Greve kommune fordelt på områder 2019 og 2032



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

Den gennemsnitlige husstandstørrelse i Greve kommune er 2,26 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,14.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 648.000 kr. i Greve kommune er noget over landsgennemsnittet på 542.000 kr.

Forbrugsforhold

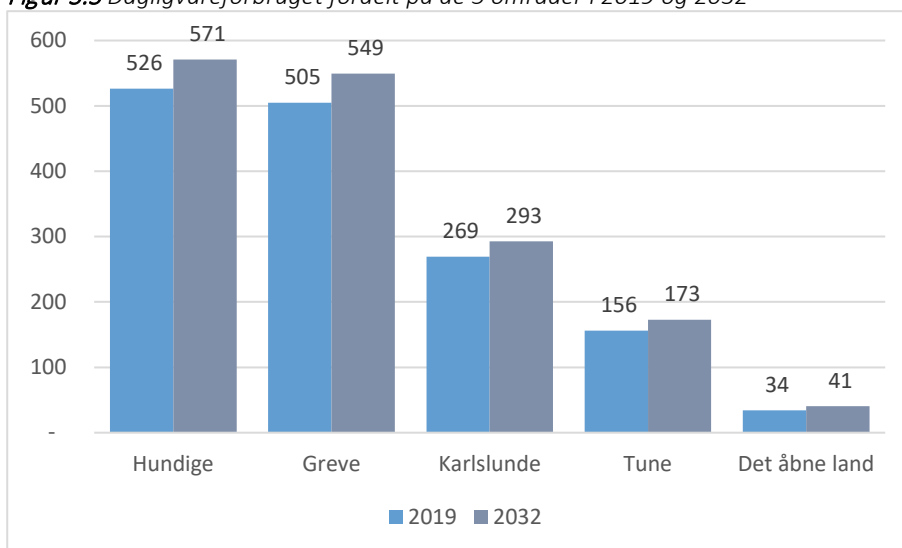
På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer beregnet for 2019 og 2032.

Som det fremgår nedenstående, ventes forbruget til detailhandelsvarer at stige. Forbruget stiger dog ikke så meget, som borgernes køb via e-handelskanaler forventes at stige. Således vil man frem til 2032 se, at den del af forbruget, der veksles til omsætning i de fysiske butikker, vil falde – målt i faste priser.

Udviklingen i dagligvareforbruget

Dagligvareforbruget i de 5 områder i Greve kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Dagligvareforbruget fordelt på de 5 områder i 2019 og 2032



Det samlede dagligvareforbrug i Greve kommune var 1.491 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 1.627 mio. kr., svarende til en stigning på 9 %.

Dagligvareforbruget er størst i Hundige området, hvor der bor flest personer. Her var forbruget 526 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 571 mio. kr. i 2032.

I Greve området forventes dagligvareforbruget at stige fra 505 mio. kr. i 2019 til 549 mio. kr. 2032, svarende til en stigning på 9 %.

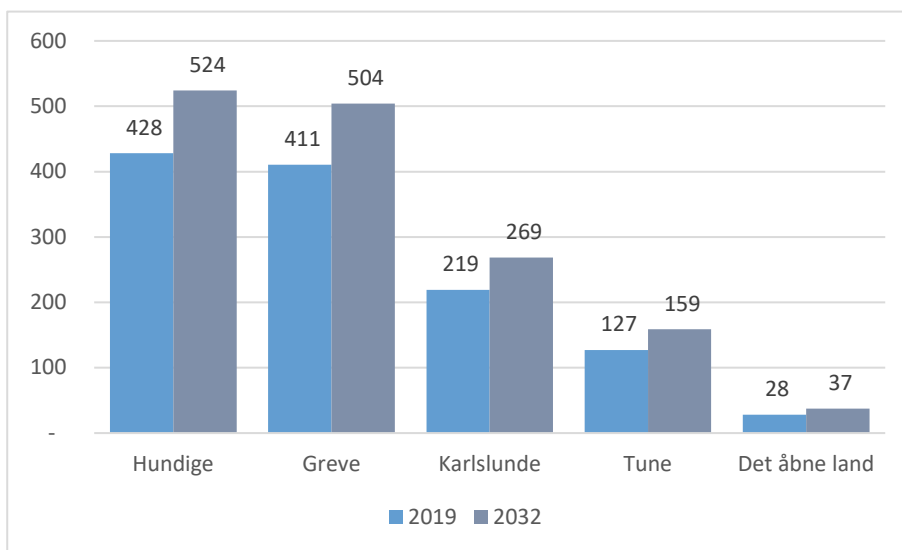
I Karlslunde området forventes dagligvareforbruget at stige med 24 mio. kr., fra 269 mio. kr. i 2019 til 293 mio. kr. 2032, svarende til en stigning på 9 %.

I Tune området forventes dagligvareforbruget at stige med 17 mio. kr., fra 156 mio. kr. i 2019 til 173 mio. kr. 2032, svarende til en stigning på 11 %.

Udviklingen i udvalgswareforbruget

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Greve kommune ses i figur 3.4.

Figur 3.4 Udvalgswareforbruget fordelt på de 5 områder i 2019 og 2032



Det samlede udvalgswareforbrug i Greve kommune var 1.213 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 1.493 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 23 %

Udvalgswareforbruget var ligeledes størst i Hundige området, hvor forbruget var 428 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 524 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 22 %.

Udvalgswareforbruget i Greve området var 411 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 504 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 23 %.

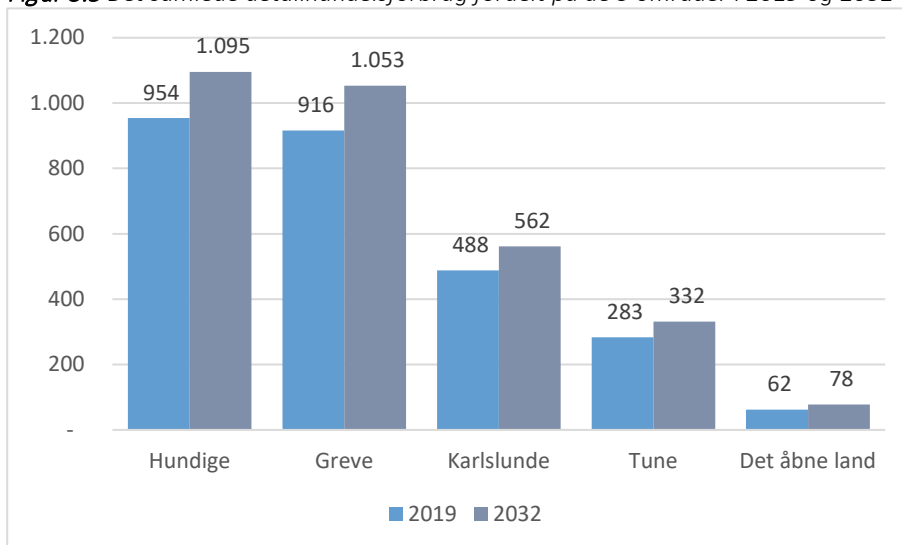
Udvalgswareforbruget i Karlslunde området var 219 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 269 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 50 mio. kr.

Udvalgswareforbruget i Tune området var 127 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 159 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 25 % mio. kr.

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug hos borgerne i Greve kommune fra 2019 til 2032 ses i figur 3.5.

Figur 3.5 Det samlede detailhandelsforbrug fordelt på de 5 områder i 2019 og 2032



Det samlede detailhandelsforbrug i Greve kommune var 2.704 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 3.120 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 15 %.

Detailhandelsforbruget var størst i Hundige området, hvor forbruget var 955 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 1.095 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 140 mio. kr.

Detailhandelsforbruget i Greve var 916 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 1.053 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 139 mio. kr.

Detailhandelsforbruget i Karlslunde var 488 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 562 mio. kr. i 2032.

Detailhandelsforbruget i Tune var 283 mio. kr. i 2019 og forventes at stige til 332 mio. kr. i 2032, svarende til en stigning på 49 mio. kr.

Som nævnt ventes forbruget til detailhandelsvarer at stige. Forbruget stiger dog ikke så meget, som borgernes køb via e-handelskanaler forventes at stige frem mod 2032. Det betyder, at den del af forbruget, der veksles til omsætning i de fysiske butikker, vil falde – målt i faste priser.



Handelsbalancen

Handelsbalancen for Greve kommune

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

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

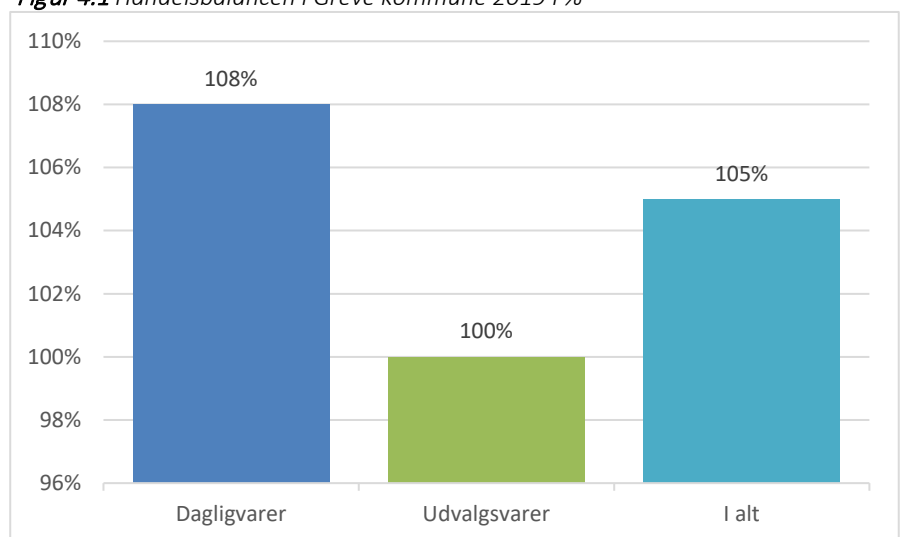
I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Greve kommune.

I Greve kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 108 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 100 %.

Dagligvareomsætningen i Greve kommune er således 8 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er på niveau med udvalgsvareforbruget i kommunen.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget, hvilket har haft negativ betydning for handelsbalancen i Greve kommune. En handelsbalance på 100 % for udvalgsvarer i Greve kommune indikerer således, at forbrugere udenfor kommunen handler i Greve kommune.

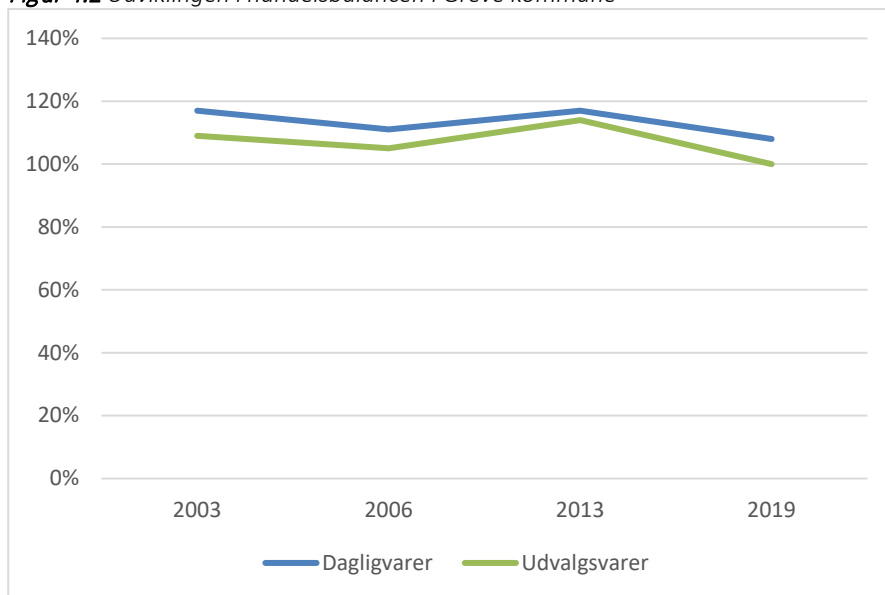
Figur 4.1 Handelsbalancen i Greve kommune 2019 i %



Handelsbalancens udvikling fra 2003 til 2019

Siden 2013 er handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer faldet. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 117 % til 108 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 114 % i 2013 til 100 % i 2019.

Figur 4.2 Udviklingen i handelsbalancen i Greve kommune



Det vurderes, at stigningen i e-handelen har haft en markant betydning for faldet i handelsbalancen i Greve kommune. Derudover kan faldet i handelsbalancen tilskrives hård konkurrence fra storbutikkerne med udvalgsvarer, der ligger i Ishøj, Høje-Taastrup og langs Hovedvejen i Glostrup.



Generelle udviklingstendenser i
detailhandelen

Den generelle detailhandelsudvikling

I nærværende afsnit vil den generelle udvikling i detailhandelen i Danmark kort blive beskrevet.

Generelt har detailhandelen i Danmark været igennem nogle turbulente år, men begyndte at være mere stabil inden Coronakrisen, hvis påvirkning endnu ikke kendes.

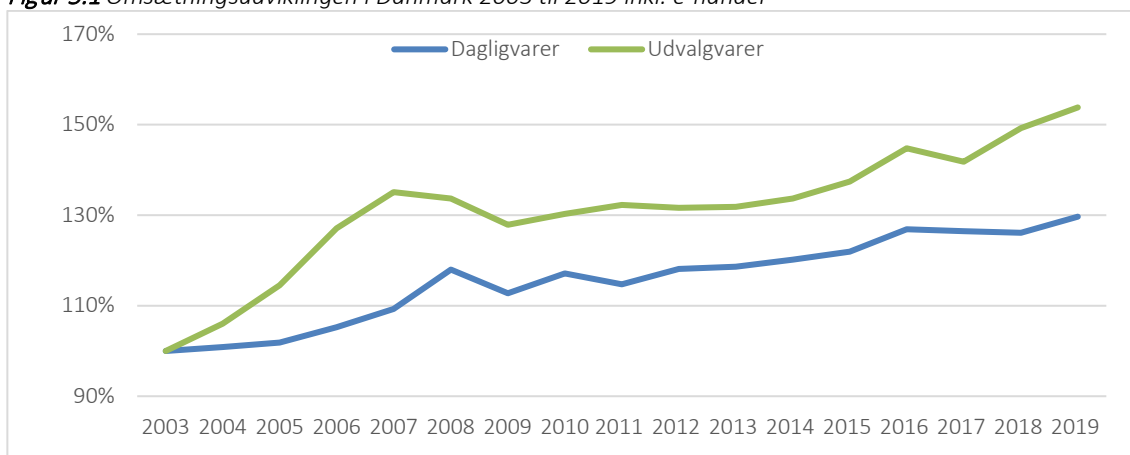
En række forhold vil markant påvirke detailhandelen i de nærmeste år.

Udviklingen i omsætningen og antallet

Udviklingen i detailhandelen fra 2003 til 2019 er illustreret i figur 5.1. Siden 2013 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 9 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 17 %.

Heri indgår detailhandelsomsætningen via e-handel, som er steget væsentligt i denne periode. Den generelle udvalgsvareomsætning i de fysiske butikker vurderes ikke at være steget væsentligt i perioden 2013 til 2019, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget fra et niveau på ca. 15 % i 2013 til at udgøre omkring 23 % i 2019.

Figur 5.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2019 inkl. e-handel

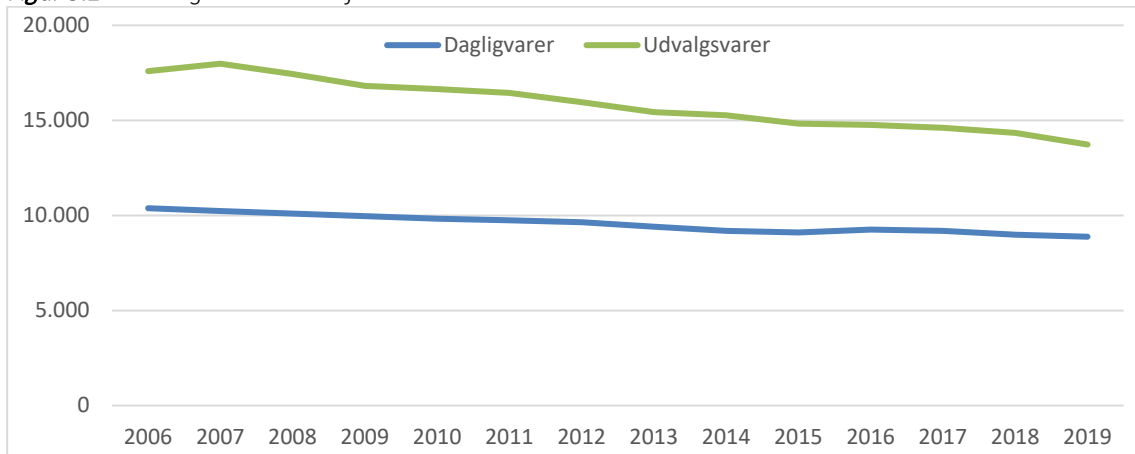


Samtidigt har butiksstrukturen ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet. Der er en tendens til færre, men større butikker.

Udviklingen i antallet af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker fra 2006 til 2019 er illustreret i figur 5.2.

Siden 2014 er antallet af dagligvarebutikker i Danmark faldet med 3 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 10 %.

Figur 5.2 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 2006 til 2019



Dagligvarebranchen

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Discountbutikkerne (f.eks. Netto, Rema 1000 eller Lidl), som markedsfører sig pris-agressivt, har opnået en omsætning på omkring 40 % af den totale kolonialsektor.

Samtidig har discountbutikken fået en udbredelse, hvor den nu forekommer i alle byer over 5.000 indbyggere samt i mere end tre fjerdedele af byerne mellem 3.000 og 5.000 indbyggere.

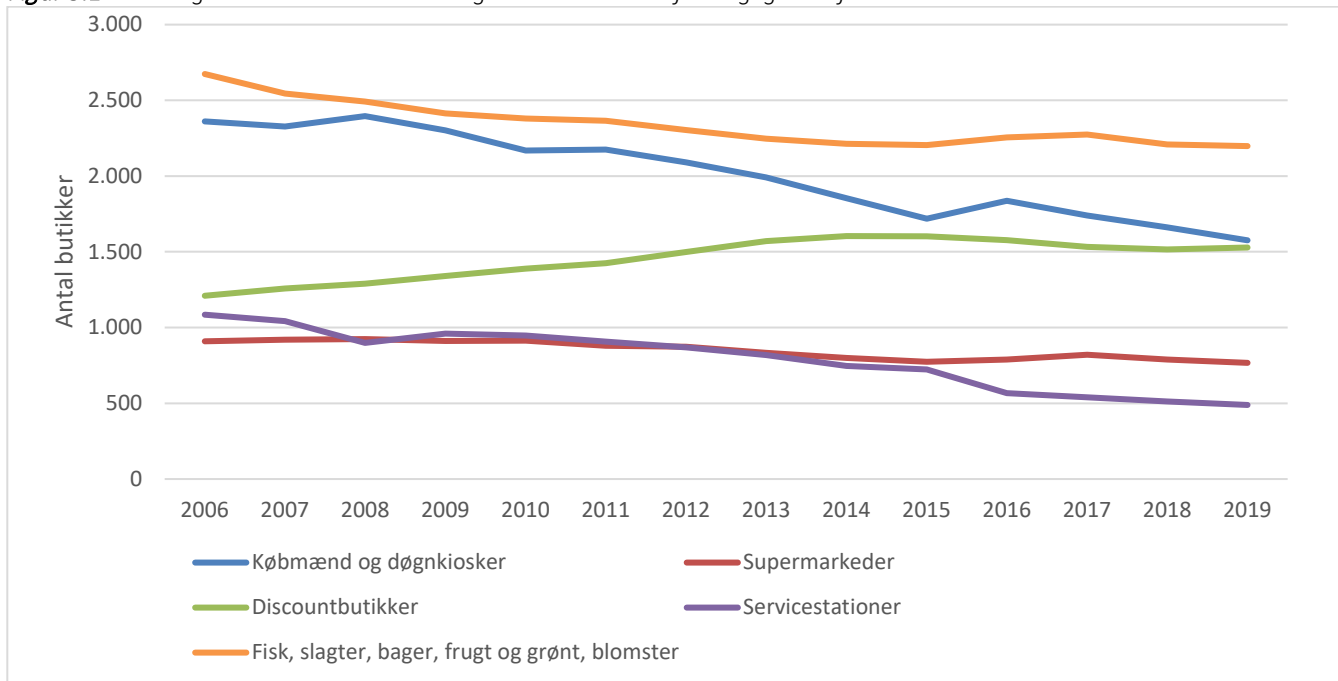
Discountbutikken dækker så stor en andel af forbruget på dagligvareområdet, at den i mange mindre byer og markedsområder fungerer som en nærbutik, som i sit udviklingsforløb som butikstype efterhånden har forøget sit butiksareal, udvidet sit sortiment og forbedret sit serviceniveau.

Det forventes, at discountbutikkernes antal og betydning vil øges, hvilket vil ske på bekostning af især mindre supermarkeder, minimarkeder, kiosker og fødevarer-specialbutikker.

Dette betyder, at der mange steder har været et øget pres på hele dagligvaresektoren.

Generelle udviklingstendenser i detailhandelen

Figur 5.1 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor dagligvarer fra 2006 til 2019



Ligeledes er der i branchen en række tendenser og tiltag, der yderligere kan have betydning for konkurrencen på dagligvaremarkedet fremover.

Covid-19 har generelt sat gang i øget e-handel med dagligvarer på bl.a. platforme som nemlig.com o.lign.

Bilka tilbyder f.eks. kunderne click 'n collect, så man kan handle dagligvarer på Bilkas hjemmeside og hente dem pakket i varehusene. Coop.dk har i august 2020 lanceret et egentligt alternativ til nemlig.com. Derudover er Føtex på vej med en lignende e-handelsløsning.



Markedet for måltidskasser er bredt ud, så virksomheder som aarstiderne.com har fået konkurrence af f.eks. simplefeast.com (amerikansk – dansk stifter) og hellofresh.com (Europas største måltidskasseoperatør).

Det vurderes, at e-handel med dagligvarer i dag udgør omkring 3 % af den samlede omsætning og at e-handelen om 10 år vil udgøre ca. 10 % af det samlede dagligvaremarked.

Udvalgsvarerbranchen

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter. Forbrugerne er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

Kædevirksomheder har i de seneste år fået en stærkt stigende del af markedet. Indenfor for især udvalgsvarerektoren forventes der i fremtiden at være en stærk koncentrationstendens med placeringer i større butikscentre og centralt i de største bymidter.

Samtidig vokser e-handelen med udvalgsvarer. Også her har Covid-19 været med til at accelerere udviklingen. I dag udgør e-handelen omkring 23 % af det samlede udvalgsvarerforbrug. Det vurderes, at denne andel i løbet af de næste ti år vil ligge på ca. 30 %.

De udvalgsvarer, som danskerne køber mest af på internettet, er tøj og sko, elektronik, isenkram og bøger.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært, vil man 12-13 år frem i tiden opleve, at der i rigtig mange byer ikke længere kan siges at være en udvalgsvarerforsyning, der nogenlunde dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

En øget e-handel betyder, at en væsentlig del af forbruget vil blive dækket ved køb uden for de fysiske butikker. Det vil betyde, at konkurrencesituationen yderligere bliver skærpet for alle udbudspunkter.

Fremtidens fysiske butikker

Den øgede udbredelse af e-handel vil naturligvis ændre den måde, forbrugerne handler og tænker på.

Der vil fortsat være et stort behov for fysiske butikker, da shopping indeholder et socialt element, men forbrugerne vil i højere grad stille krav til oplevelser i forbindelse med købet. Rollen for detailhandlerne ændrer sig bl.a. skal de skabe flere oplevelser.

Butikkerne vil i fremtiden måske i højere grad stå for oplevelser og introduktioner i forbindelse med produkter.

Standardvarerne vil i højere grad overgå til nettet. Sanserne skal sættes i spil, kunderne vil se, føle, dufte, høre, smage og prøve – hvilket adskiller de fysiske butikker fra nettet.

Et godt eksempel på dette er torvedage, der er med til at skabe en oplevelse for kunden i bymidten.

Totaloplevelsen får i fremtiden større betydning for de fysiske butikker. Her spiller personalet og servicen en stor rolle. Men også indretningen af butikkerne kan få stor betydning i fremtiden.

Onlinehandel vil blive en integreret del af butikkerne. For at imødekomme kundernes krav til at kunne handle når det passer dem, vil detailhandlere i stigende grad være at finde online. Der vil være mindre butikker i sekundære placeringer, der har webshop som sin primære omsætningskilde, men hvor de kunder, der vil se produkterne i 1:1, har mulighed for dette.

Det vil blive udbredt at have onlinestandere i butikkerne, hvorfra kunderne kan bestille et bredere sortiment end det, der kan ses og opleves i butik-

Generelle udviklingstendenser i detailhandelen

ken. I det hele taget vil grænserne mellem online handel og de fysiske butikker være sværere at skelne imellem.

Muligheden for at bestille online i butikken giver mindre arealbehov, men stiller ikke nødvendigvis mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og rådgive omkring bestillinger.

Omni-channel (sammensmeltning af den fysiske platform og e-handel) vil i fremtiden være med til at udviske grænserne mellem den fysiske butik og online.

Den nye generation af forbrugere vil vokse op med omni-channel og vil i fremtiden ikke skelne, om varen er købt på nettet eller i de fysiske butikker, men vil fokusere på oplevelsen, på varemærket og prisen.



Bymidten som mødested

Bymidten vil i endnu højere grad blive et mødested og der vil man i fremtiden kunne finde alle former for servicefunktioner.

Shopping er blevet en udflugt, en social foreteelse og en oplevelse. Shopping er ikke kun opfyldelse af et enkelt behov for en vare. Mens dagligvarer i højere grad bliver købt tæt på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer og oplevelser. Til gengæld opholder de sig så længere i udbudspunktet.

Det er derfor af stor betydning, at byerne bliver bedre til at udforme og tilbyde et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kulturtilbud som f.eks. bespisning, underholdning og andre bløde værdier som vand, belysning, beplantning og kunst.

Bymidten skal fungere som et attraktivt mødested for alle borgere.

Det bliver derfor mere væsentligt, at bymiljøet visuelt skal være hyggeligt og rart at færdes i.

Her kan blandt andet bymidterne i Greve kommune markere sig som samlingssteder. Der er dog vigtigt at der arbejdes på at bymidterne hænger bedre sammen med udemiljøer bl.a. med udeservering, træer, bænke og bymiljø. I centrene kan man arbejde med udeservering, udendørs atrium og tagterrasser.

En anden faktor, der kan være med til at øge bymidtens attraktion yderligere, er flere opholdsrum og naturlige oaser, hvor besøgende og kunder har lyst til at opholde sig uden nødvendigvis at skulle have penge op af lommen.

Bymiljøet består også af kundernes oplevelse af en gåtur i byen. Her er butikkernes facader og udstillinger samt brug af udendørs arealer til varer, bænke, blomsterkummer, lys og facadeskiltning med til at skabe et attraktivt byliv. Dog uden at det skal være et forhindringsløb mellem skilte og udstillingskasser.

Udespisning

Fastfood, take-away og udespisning er steget betydeligt de seneste 10 år og der forventes en fortsat positiv vækst i de kommende år. Udespisning har erstattet en stadigt større del af forbrugernes indkøb af fødevarer.

Det faktum, at singlehusstande udgør en stigende andel med over 1 million danskere, der bor alene i Danmark kombineret med fokus på, at det gode liv i dag skal rumme karriere, frihed og valgmulighed til spontant at gøre, hvad man har lyst til, har betydet, at markedet for udespisning, færdigretter og halvfabrikata er steget voldsomt.

Der hersker generel enighed om, at udespisning i Danmark vil stige, men i hvilken grad, vil afhænge af de generelle konjunkturer, modestrømninger og holdninger til madlavning.

Generelle udviklingstendenser i detailhandelen

Beliggenhed

Generelt er beliggenheden den alafgørende faktor i detailhandelens vurderinger i forbindelse med investeringer i nye butikker.

For mange brancher er f.eks. huslejen for butikslokalerne af mindre betydning end kravet til en god beliggenhed.

Inden for beklædningsområdet vil tendenserne til en centralisering af udbuddet være størst.

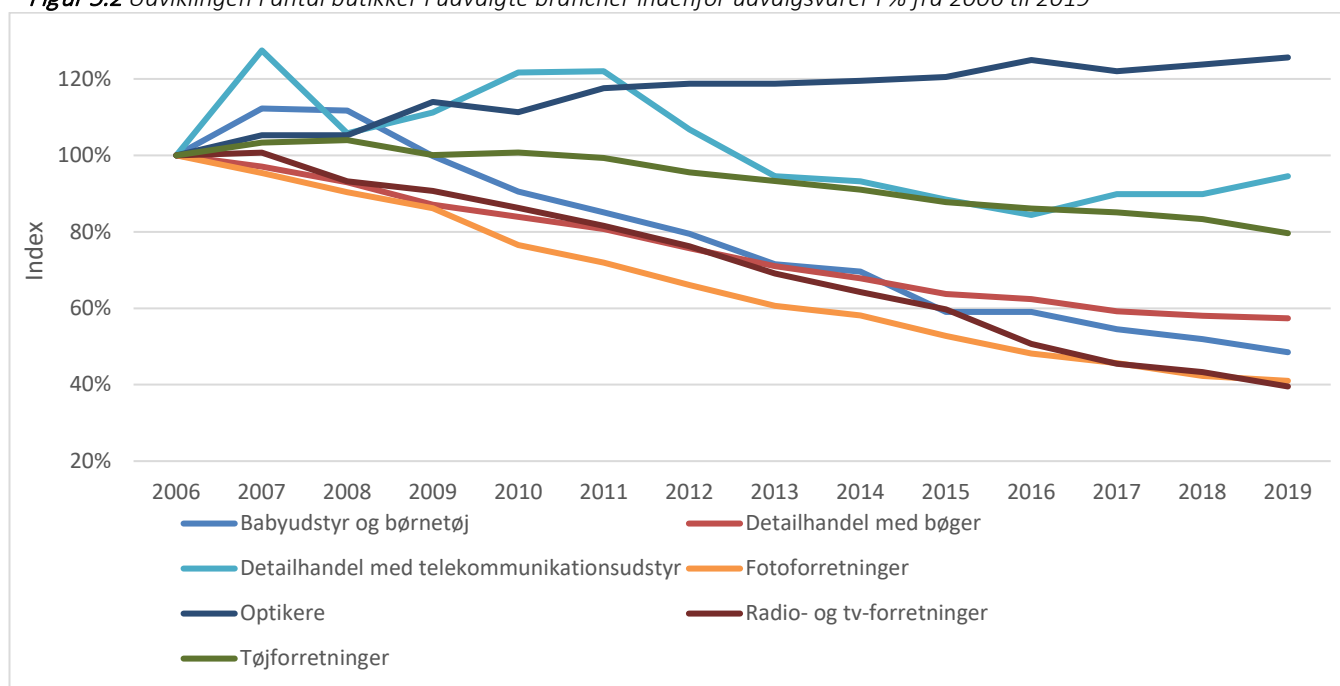
Forbrugernes krav om et stort og varieret udbud af varer og butikker, når de skal købe beklædning, betyder, at de vil søge mod de større udbuds-punkter.



Sammensætning af brancherne

Den detailhandelsmæssige udvikling, hvor de driftsmæssige forhold, koncentrationstendenser og forbrugernes generelle indkøbsmønstre har betydet, at mange små og mellemstore bymidter mister traditionelle udvalgsvarerbutikker. Dog trives genbrugsbutikkerne, som åbner på centrale placeringer i bymidterne.

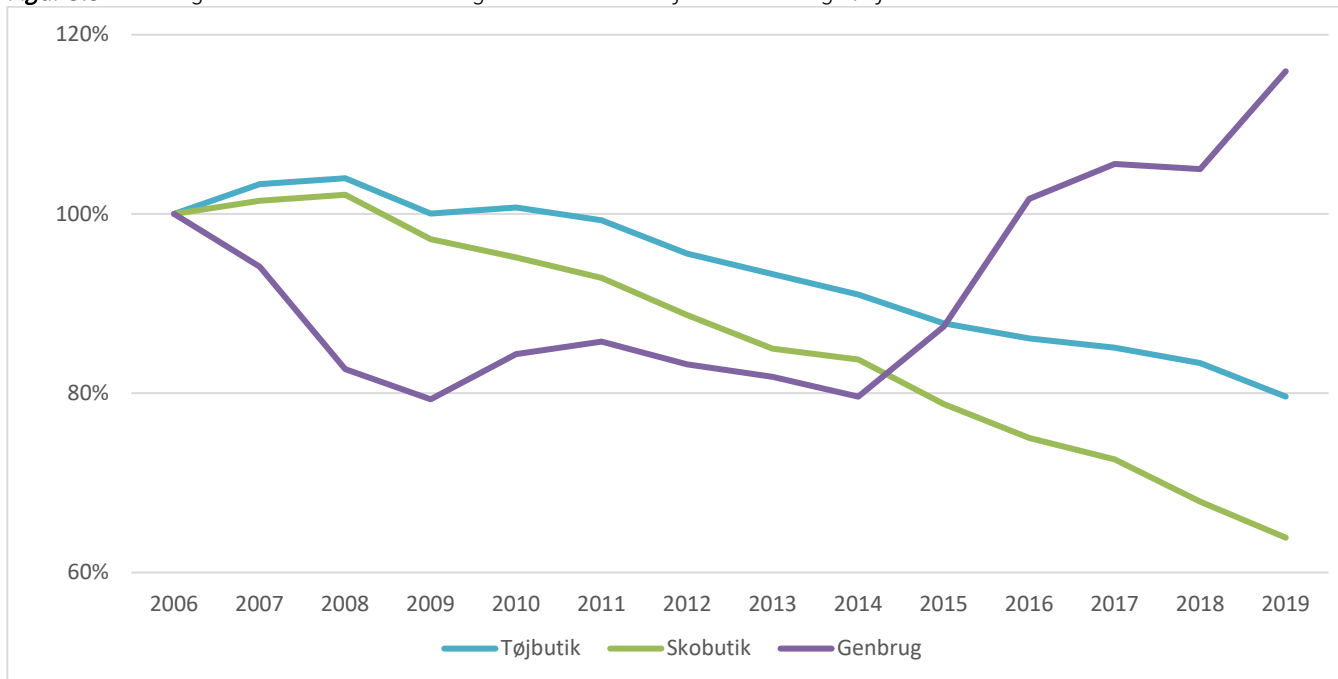
Figur 5.2 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor udvalgsvarer i % fra 2006 til 2019



Udvalget af især damebeklædning har betydning for valget af indkøbssted, når der skal shoppes, derfor er et godt udvalg af beklædningsbutikker med til at definere en bymidtes styrke og attraktion. Antallet af beklædningsbutikker er dog faldet på landsplan, samtidigt med at udbuddet generelt er blevet centraliseret i de større byer, således oplever mange mindre byer et markant fald i antallet af traditionelle tøjbutikker. Omvendt har antallet af genbrugsbutikker været stigende i de seneste år.

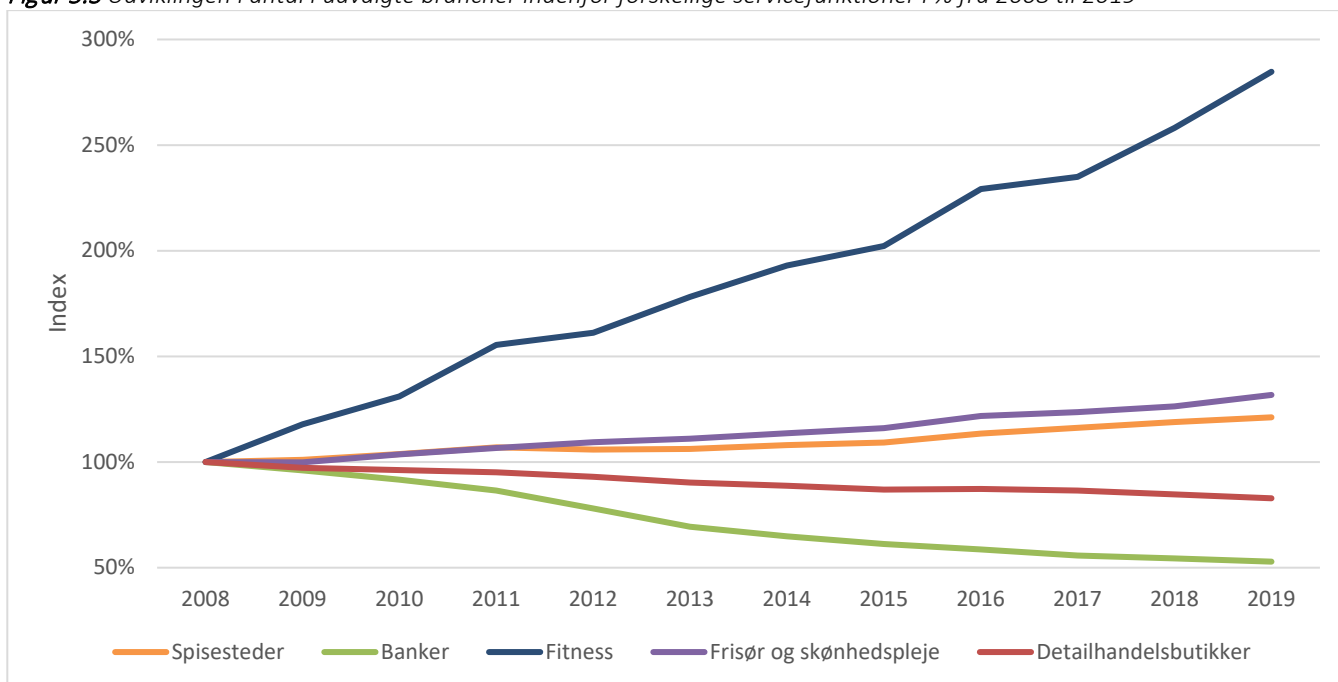
Generelle udviklingstendenser i detailhandelen

Figur 5.3 Udviklingen i antal butikker i udvalgte brancher indenfor beklædning i % fra 2006 til 2019



Mens detailhandelen fylder mindre i bymidterne, har antallet af servicefunktioner været stigende, men det er ikke nødvendigvis de samme servicefunktioner som tidligere. Således fylder caféerne mere og mere i gadebilledet og fitness overtager mange steder store tomme lokaler; omvendt bliver der færre banker.

Figur 5.3 Udviklingen i antal i udvalgte brancher indenfor forskellige servicefunktioner i % fra 2008 til 2019





Udviklingen i detailhandelen i Greve kommune

I nærværende afsnit vil resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2014. Om-sætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2013 og 2019. Tallene fra 2014 er tilpasset i forhold til de nye afgrænsninger af områderne. Derud-over er brancheopdelinger tilpasset i forhold til den nye planlov, hvor køkkenbutikker kategoriseres som butikker med særlig pladskrævende varer.

Udviklingen i antallet af butikker 2014 til 2020

I perioden 2014 til 2019 er antallet af dagligvarebutikker i hele Danmark faldet ca. 3 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet ca. 10 %.

Samlet set er antallet af butikker i Greve kommune faldet med 11 %, svarende til 19 butikker færre.

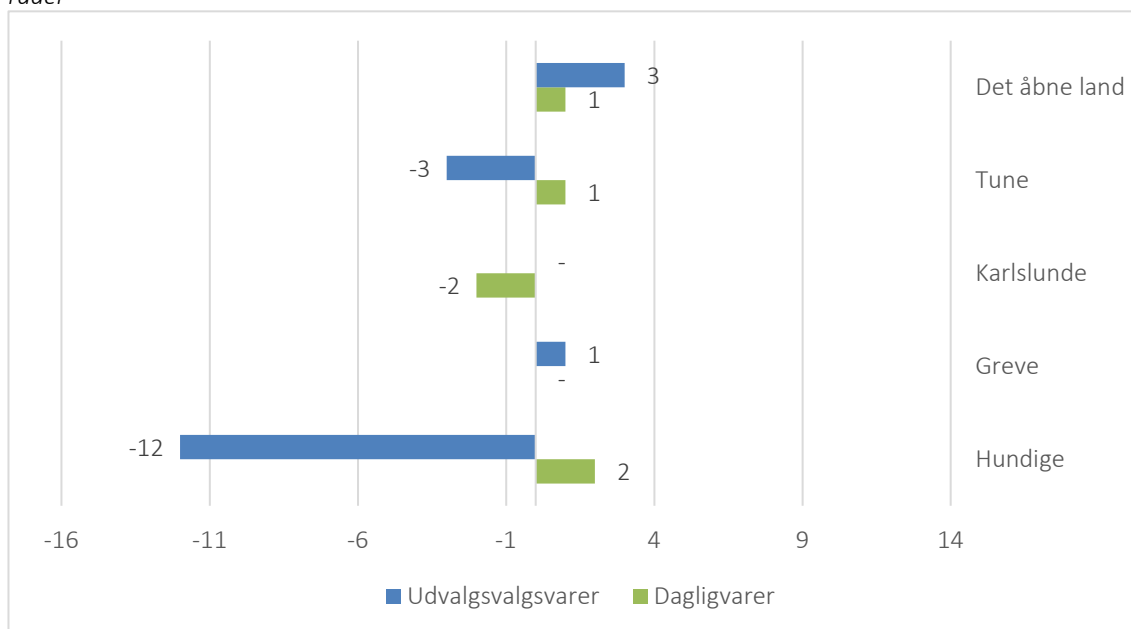
Antallet af dagligvarebutikker er steget med to butikker i perioden 2014-2020 fra 66 til 68 butikker svarende til en stigning på 3 %.

Antallet af udvalgsvarebutikker i kommunen er faldet 19 % fra 108 butikker i 2014 til 87 butikker i 2020.

Antallet af dagligvarebutikker i Greve kommune har udviklet sig positivt i forhold til udviklingen på landsplan, omvendt er faldet i antallet af udvalgsvarebutikker i Greve kommune højere end landsgennemsnittet.

Det er især i Hundige området, at antallet af udvalgsvarebutikker er faldet.

Figur 6.3 Udviklingen i antallet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker 2014 til 2020 fordelt på de 5 hovedområder



Udviklingen i detailhandelen

Table 6.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2020 (2014)

	DAGLIGVARER		UDVALGVARER		I ALT	
	2020	(2014)	2020	(2014)	2020	(2014)
Hundige Center Vest bymidte	14	(13)	48	(60)	62	(73)
Eriksmindencentret lokalcenter	2	(2)	-	(-)	2	(2)
Hundige Strandvej lokalcenter	1	(2)	1	(1)	2	(3)
Hundige i øvrigt	4	(2)	7	(7)	11	(9)
Hundige området i alt	21	(19)	56	(68)	77	(87)
Greve Midtby bymidte	14	(12)	10	(12)	24	(24)
Nordlige del af Greve Strandvej bydelscenter	8	(9)	2	(5)	10	(14)
Håndværkerbyen lokalcenter	1	(2)	3	(5)	4	(7)
Greve Centervej lokalcenter	1	(-)	-	(-)	1	(-)
Mosede lokalcenter	1	(2)	-	(-)	1	(2)
Mosede Havn lokalcenter	1	(1)	-	(-)	1	(1)
Ventrupgård Nord SPV	1	(1)	1	(1)	2	(2)
Greve i øvrigt	2	(2)	3	(5)	5	(7)
Greve området i alt	29	(29)	19	(28)	48	(57)
Karlsunde Stationscenter bymidte	2	(2)	-	(-)	2	(2)
Karlsunde Strandvej lokalcenter	2	(3)	2	(2)	4	(5)
Egedalscentret lokalcenter	1	(2)	-	(1)	1	(3)
Karlsunde i øvrigt	3	(3)	2	(1)	5	(4)
Karlsunde området i alt	8	(10)	4	(4)	12	(14)
Tune Center bymidte	6	(6)	3	(7)	9	(13)
Tune Værksted og Industri SPV	1	(1)	-	(-)	1	(1)
Tune i øvrigt	2	(1)	2	(1)	4	(2)
Tune området i alt	9	(8)	5	(8)	14	(16)
Det åbne land	1	(-)	3	(-)	4	(-)
Kommunen i alt	68	(66)	87	(108)	155	(174)

I Hundige bymidte er antallet af dagligvarebutikker steget med 1, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 12 fra 2014 til 2020.

I Greve bymidte er antallet af butikker uændret i perioden 2014 til 2020, antallet af dagligvarebutikker er steget med 2, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 2.

I Karlsunde bymidte er antallet af butikker uændret i perioden 2014 til 2020.

I Tune bymidte er antallet af dagligvarebutikker uændret, mens der er 4 udvalgsvarebutikker færre i 2020 end i 2014.

I bydelscentret i den nordlige del af Greve Strandvej er antallet af dagligvarebutikker faldet med 1, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 3 fra 2014 til 2020.

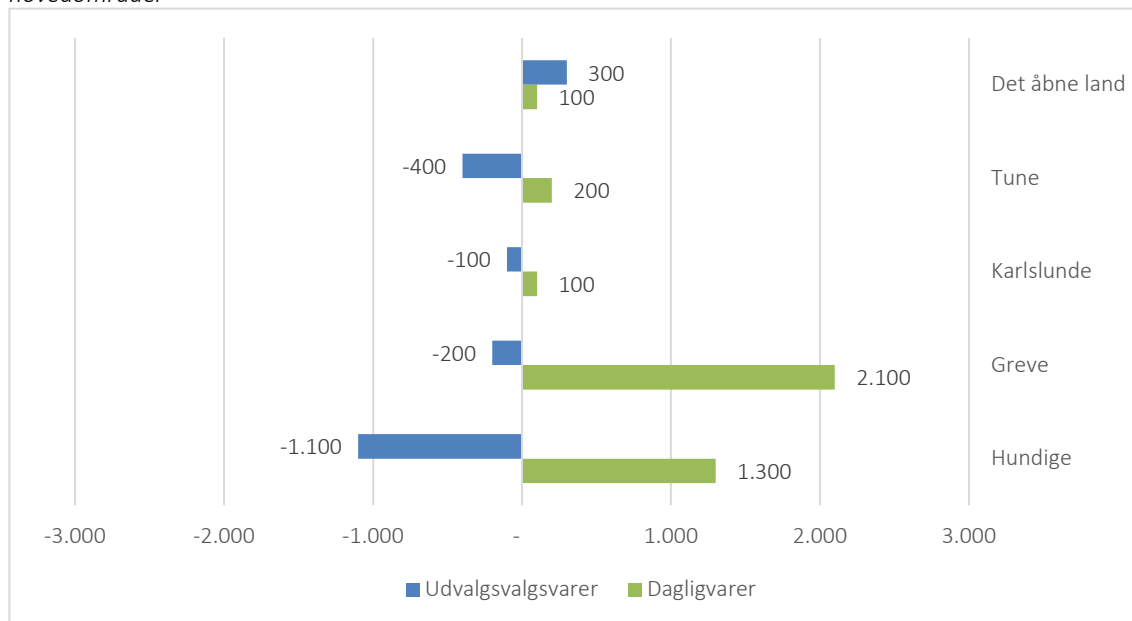
Udviklingen i bruttoarealet 2014 til 2020

Antallet af dagligvarebutikker er samlet set steget med 2 og

bruttoarealet er steget med 7 % svarende til en stigning på 3.800 m².

Greve kommune har samlet set mistet 21 udvalgsvarerbutikker og bruttoarealet er tilsvarende faldet med 5 %.

Figur 6.4 Udviklingen i bruttoarealet af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker 2014 til 2020 fordelt på de 5 hovedområder



I Hundige området som helhed er det samlede bruttoareal til dagligvarer steget med 1.300 m² fra 2014 til 2020, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 1.100 m².

I Greve området er det samlede bruttoareal til dagligvarer steget med 2.100 m² fra 2014 til 2020, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 200 m².

Udviklingen i detailhandelen

Tabel 6.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2020 (2014) i m²

	DAGLIGVARER		UDVALGSVARER		I ALT	
Hundige Center Vest bymidte	30.700	(31.300)	16.900	(17.700)	47.600	(49.000)
Eriksmindencentret lokalcenter	1.000	(1.100)	-	(-)	1.000	(1.100)
Hundige Strandvej lokalcenter	100	(200)	400	(400)	500	(600)
Hundige i øvrigt	2.400	(300)	4.900	(5.200)	7.300	(5.500)
Hundige området i alt	34.200	(22.000)	22.200	(23.200)	56.400	(45.200)
Greve Midtby bymidte	7.300	(5.500)	2.700	(1.600)	10.000	(7.100)
Nordlige del af Greve Strandvej bydelscenter	2.800	(3.400)	500	(1.000)	3.300	(4.400)
Håndværkerbyen lokalcenter	300	(400)	500	(1.100)	800	(1.500)
Greve Centervej lokalcenter	1.200	(-)	-	(-)	1.200	(-)
Mosede lokalcenter	800	(900)	-	(-)	800	(900)
Mosede Havn lokalcenter	300	(300)	-	(-)	300	(300)
Ventrupgård Nord SPV	700	(600)	600	(500)	1.300	(1.100)
Greve i øvrigt	200	(400)	300	(600)	500	(1.000)
Greve området i alt	13.600	(11.500)	4.600	(4.800)	18.200	(16.300)
Karlsunde Stationscenter bymidte	3.200	(2.900)	-	(-)	3.200	(2.900)
Karlsunde Strandvej lokalcenter	900	(1.000)	100	(200)	1.000	(1.200)
Egedalscentret lokalcenter	800	(900)	-	(100)	800	(1.000)
Karlsunde i øvrigt	1.700	(1.700)	500	(400)	2.200	(2.100)
Karlsunde området i alt	6.600	(6.500)	600	(700)	7.200	(7.200)
Tune Center bymidte	2.500	(3.200)	400	(900)	2.900	(4.100)
Tune Værksted og Industri SPV	1.000	(200)	-	(-)	1.000	(200)
Tune i øvrigt	300	(200)	300	(200)	600	(400)
Tune området i alt	3.800	(3.600)	700	(1.100)	4.500	(4.700)
Det åbne land	100	(-)	300	(-)	400	(-)
Kommunen i alt	58.300	(54.500)	28.400	(29.900)	86.700	(84.400)

* Bruttoarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor, personalerum mv.

I Hundige bymidte er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 2 % fra 31.300 m² i 2014 til 30.700 m² i 2020. Omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet med 5 % fra 17.700 m² i 2014 til 16.900 m² i 2020.

I Greve bymidte er bruttoarealet til dagligvarer steget med 33 % fra 5.500 m² i 2014 til 7.300 m² i 2020; bl.a. er der åbnet en stor Normal butik. Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget fra 1.600 m² i 2014 til 2.700 m² i 2020.

I Tune bymidte er bruttoarealet til dagligvarer faldet med 22 % fra 3.200 m² i 2014 til 2.500 m² i 2020. Bruttoarealet til udvalgsvarer er mere end halveret fra 900 m² til 400 m² i 2020.

Udviklingen i omsætningen 2013 til 2019

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Greve kommune faldet med 3 % fra 2.945 mio. kr. i 2014 til 2.847 mio. kr. i 2019 i årets priser.

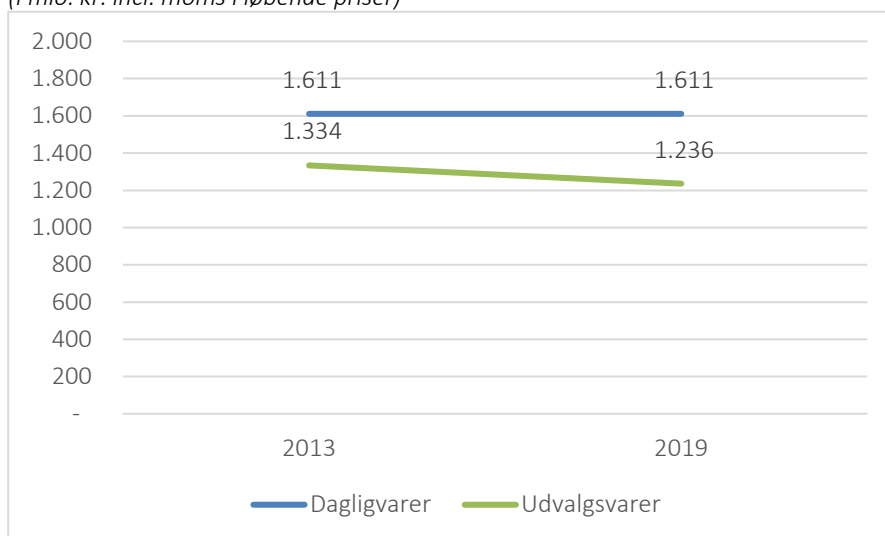
Den samlede dagligvareomsætning i Greve kommune er uændret på 1.611 mio. kr.

Udvalgsvareomsætningen i Greve kommune er faldet fra 1.334 mio. kr. i 2014 til 1.236 mio. kr. i 2019, hvilket er et fald på 7 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 9 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 17 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Greve kommune er eksklusiv e-handel.

Greve kommune ligger noget under niveau med hensyn til stigningstakten for dagligvarer, men markant under niveau for udvalgsvarer i samme periode.

Figur 6.4 Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Greve kommune i 2013 og 2019 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Udviklingen i kundeorienterede servicefunktioner 2014 til 2020

I perioden 2014 til 2020 er antallet af kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne i Hundige, Greve og Tune steget markant.

I Hundige bymidte er det samlede antal kundeorienterede servicefunktioner steget fra 19 i 2014 til 26 i 2020, hvilket svarer til en stigning på 37 %.

I Greve bymidte er antallet af kundeorienterede servicefunktioner steget fra 9 i 2014 til 15 i 2020, hvilket svarer til en stigning på 67 %.

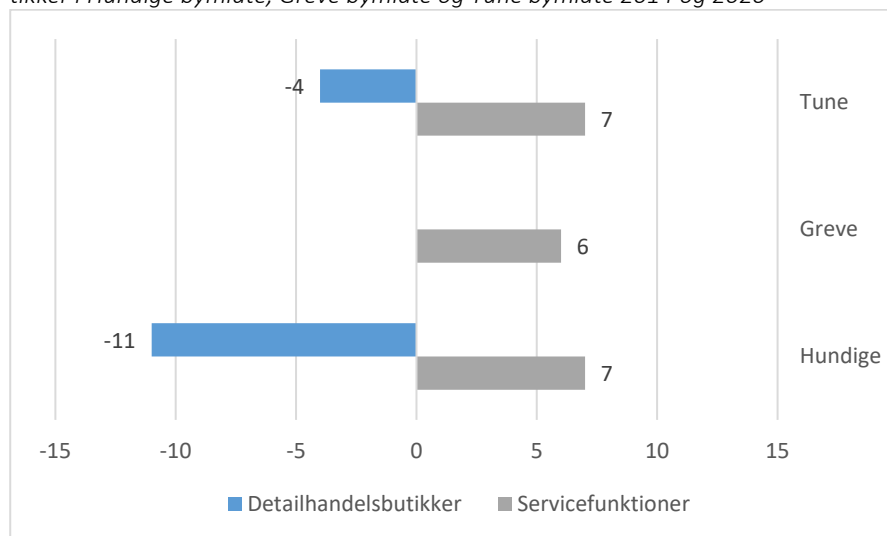
I Tune bymidte er antallet af kundeorienterede servicefunktioner steget fra 9 i 2014 til 16 i 2020, hvilket svarer til en stigning på 78 %.

Tabel 6.3 Udviklingen i antallet af kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne i Hundige, Greve og Tune 2020 (2014)

	Hundige		Greve		Tune	
Restauranter, caféer mv.	10	(9)	5	(3)	3	(2)
Ejendomsmægler mv	1	(1)	2	(2)	2	(2)
Frisører, solcenter mv.	8	(6)	4	(1)	6	(3)
Museer, biografer mv.	3	(2)	-	(1)	1	(-)
Anden service	4	(1)	4	(2)	4	(2)
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	26	(19)	15	(9)	16	(9)

Mens detailhandelen generelt fylder mindre i bymidterne, har antallet af servicefunktioner været stigende, hvilket også er en udvikling, der ses i bymidterne i Greve kommune.

Figur 6.5 Forskellen i antal kundeorienterede servicefunktioner og detailhandelsbutikker i Hundige bymidte, Greve bymidte og Tune bymidte 2014 og 2020





Konkurrencесituationen

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Greve kommune.

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

De væsentligste nuværende og fremtidige konkurrenter til Greve inden for den fysiske udvalgsvaredetailhandel er:

København

Her er det især Københavns City, hvor der i dag ligger omkring 900 butikker, heriblandt stormagasinerne Magasin og Illum, 600 spisesteder og ca. 250 behandlere samt en række andre bylivsfunktioner. Københavns City har på det overordnede plan også betydning for forbrugere fra Greve Kommune.

I 2013 var den samlede omsætning i Københavns Indre by på mere end 13 mia. kr. incl. moms.



Det er ICP's vurdering, at det ikke nødvendigvis altid er detailhandel, der er den afgørende parameter, men at det ofte er ønsket om at blive inspireret, se byen eller få en oplevelse, der er den drivende faktor.

Foruden Københavns Indre by, er det de store shoppingcentre Rødovre Centrum, Field's, Fisketorvet, City 2 samt storbutiksområderne i Høje-Taastrup, Ishøj og Glostrup samt bymidterne i Køge og Roskilde, der på nuværende tidspunkt vurderes at betyde mest for forbrugerne i Greve og oplandet.

Rødovre Centrum

Rødovre Centrum har i dag mere end 120 butikker, en lang række spisesteder og andre kundeorienterede funktioner. Desuden ligger der ca. 50 klinikker i centret.

Centret har ca. 9 mio. besøgende årligt og en samlet omsætning i 2019 på 2,3 mia. kr. incl. moms.



Centret har i dag en del kunder fra bl.a. Greve, Ishøj, Albertslund og Glostrup og er et betydeligt udbudspunkt på hele Københavns Vestegn. Der ligger en mulighed for yderligere udvidelser af centret.



Fields

Field's ligger bekvemt ved motorvejen fra Greve. Centret har ca. 95 butikker samt et attraktivt bispisningsområde. I 2019 var den samlede omsætning 2,7 mia. kr. incl. moms. Foruden butikkerne ligger der en Nordisk Film biograf med 4DX-udstyr.



De senere årer der investeret i især oplevelsesmæssige elementer som et Jumpyard. iFLY, der er en vindtunnel, som simulerer faldskærmsudspring, er desuden under opførsel.



Fisketorvet Copenhagen Mall

Fisketorvet ligger som Field's bekvemt i forhold til det overordnede trafiknet. I centret ligger der omkring 65 butikker samt en lang række spisesteder. Centret har planlagt en udvidelse i forbindelse med åbningen af Sydhavnsmetroen. Covid-19 har dog skabt tvivl om tidsplanen.



I forbindelse med Fisketorvet skal det nævnes, at IKEA som etablerer sin tredje butik i Hovedstadsområdet på Kalvebod Brygge ved Fisketorvet i løbet af et par år.

City 2

I shoppingcentret City 2 i Høje-Taastrup ligger der i dag ca. 70 butikker og omkring 20 andre servicefunktioner. Den mest betydende butik er Føtex.

Centret havde i 2019 en samlet detailhandelsomsætning på 670 mio. kr. incl. moms.

I oktober 2020 åbnede forlystelsescentret Cecilie's med bl.a. 18 hullers minigolfbane, bowling, sportsbar og andre rekreative funktioner.



Centret er sammenbygget med Copenhagen Designer Outlet, hvor der ligger 20-25 butikker og andre bylivsfunktioner. Denne del af City 2 havde i 2019 en samlet omsætning på ca. 140 mio. kr. incl. moms.

Centret har generelt mistet betydning igennem de seneste 10 år. Dette er især sket, fordi store shoppingcentre mere centralt i Hovedstadsområdet som f.eks. Field's og Rødovre Centrum har investeret markant i forbedringer i form af biografteater, oplevelser og butikker.

Hovedvejen i Glostrup

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



Ishøj

Af "Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet" fremgår det, at man i storbutiksområdet i Ishøj samlet set kan etablere godt 95.000 m² til udvalgswarebutikker mellem 1.000 og 40.000 m².



I dag er der et samlet bruttoareal til detailhandel på omkring 45.000 m².

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

I Ishøj Bycenter, der ligger mindre end 10 minutters kørsel fra Greve, ligger der ca. 20 butikker. Det er især Bilka på ca. 20.000 m², der vurderes at kunne være et betydeligt indkøbssted for forbrugere i den nordligste del af kommunen.



Roskilde

Roskilde bymidte er den mest betydende bymidte på Sjælland efter bymidterne i København, Frederiksberg og Kgs. Lyngby.

I hele bymidten, der også indeholder Ro's Torv, ligger der en række større dagligvarebutikker (to Føtex butikker, Meny, SuperBrugsen og en række discountbutikker) samt en række dagligvarespecialbutikker.

Inden for udvalgsvarer ligger der i alt ca. 175 butikker. Heraf ligger de ca. 45 i Ro's Torv og ca. 130 i den oprindelige bymidte.

Den oprindelige bymidte har en hyggelig og stemningsfuld atmosfære.

Øst for bymidten ligger storbutiksområdet, hvor Biltema i 2020 har etableret en ny butik. I storbutiksområdet ligger der en lang række af de landsdækkende storbutikskoncepter som Bauhaus, Ilva, XL-byg, Elgiganten og Jysk som de væsentligste.

I en del år har man søgt at løfte et større projekt i forbindelse med Røde Port. Det var tanken, at der også her skulle være større butikskoncepter – evt. et stormagasin.

P.t. er der dog ikke større, konkrete projekter med indhold af detailhandel på vej.



Køge bymidte

ICP har i en interviewanalyse i Køge bymidte påvist, at der er en del kunder fra Greve kommune.

I Køge bymidte ligger der omkring 160 butikker samt ca. 150 andre kundeorienterede servicefunktioner, herunder næsten 60 spisesteder.

Den samlede detailhandelsomsætning i Køge bymidte lå i 2019 på godt 1 mia. kr. incl. moms.

Køge har med sin gamle, hyggelige bymidte, også et oplevelsesmæssigt aspekt at byde på.

Af ovennævnte analyse fremgår det, at forbrugerne fra f.eks. Greve især opsøger Køge bymidte for at gå ud at spise og hygge sig.



Bilag 1

Metode begreber og definitioner

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

Geografisk opdeling af Greve kommune

Detailhandelen i Greve kommune er overordnet opdelt i 5 områder: Hundige, Greve, Karlslunde, Tune og Det åbne land. Derudover er områderne opgjort i henhold til den gældende centerstruktur jf. kommuneplanen.

Antallet af butikker og bruttoarealet afrapporteres for centerstrukturen.

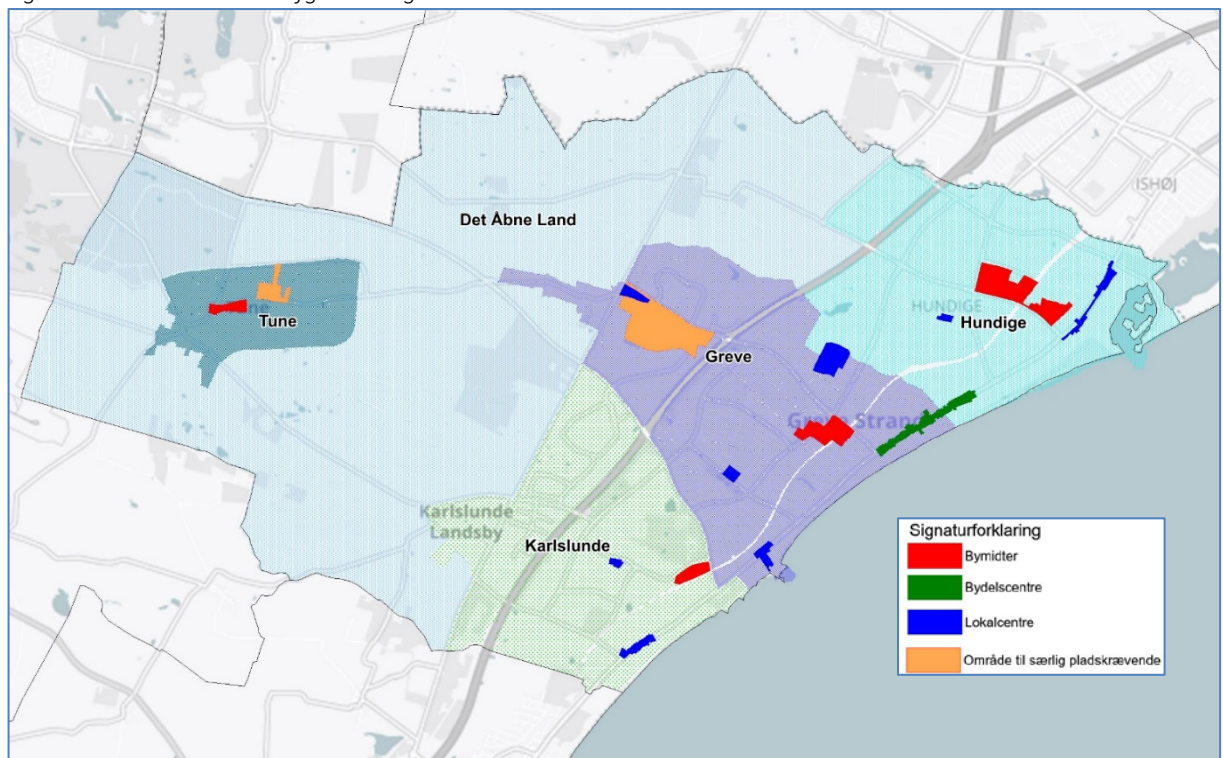
Bymidterne: Hundige Center Vest, Greve, Karlslunde og Tune.

Bydelscenter: Greve Strandvej, hvor funktionerne i bydelscentret ved Greve Strandvej indgår samlet i Greve området.

Lokalcentrene: Hundige Strandvej, Eriksminde, Håndværkerbyen, Mosede, Mosede Havn, Karlslunde Strandvej, Egedalcentret og Greve Centervej.

Desuden er der to **områder til særlig pladskrævende varegrupper**; Tune Erhvervsområde og Ventrupgård (se figur 7.1).

Figur 7.1 Gældende centerafgrænsning i Greve kommune



Antal butikker

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

Branchegrupper

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

Dagligvarebutikker

Dagligvarer er defineret som varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. føde- og drikkevarer, artikler til personlig pleje og husholdningsartikler. Dagligvarebutikker er både store og små dagligvarebutikker, samt andre typer af dagligvarebutikker så som apotek, parfumerier, materialister (Matas) og helsekost.

Mindre dagligvarebutikker – kiosker, minimarkeder, døgnkiosker, tankstationer og dagligvarespecialbutikker som bagere, slagtere, materialister, blomsterbutikker, ostehandel m.v.

Blandt de store dagligvarebutikker skelnes der mellem – discountbutikker, mindre supermarkeder, store supermarkeder, varehuse og hypermarkeder.

Discountbutikker – Aldi, Fakta, Lidl, Netto og Rema 1000.

Mindre supermarkeder – Mindre sortiment og areal end de store supermarkeder. Betragtes som nærbutikker. f.eks. Dagli' Brugsen, LokalBrugsen og Min Købmand.

Store supermarkeder – har stort sortiment indenfor dagligvarer f.eks. SuperBrugsen, Meny, Løvbjerg, ABC Lavpris og Irma.

Varehuse – har udover fødevarer et vist sortiment af udvalgsvarer – Kvikly og Føtex.

Hypermarkeder – har et stort sortiment af både dagligvarer og udvalgsvarer. Bilka er i dag den eneste hypermarkeds kæde i Danmark.

Udvalgsvarebutikker

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarebutikker forhandler f.eks. tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, radio/tv, hårde hvidevarer, smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

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

Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. Inden for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har et egentligt

salgslokale, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Greve kommune. Opmålingen er i en lang række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

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

Forbrug

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

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal.

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

Seneste befolkningsprognose fra Greve Kommune er anvendt.

Omsætning

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

Omsætningen er opgivet incl. moms.

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

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

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

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranchegrupper dagligvarer og udvalgsvarer.

Handelsbalance

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

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

Bilag 2

Branchefortegnelse detailhandel

DAGLIGVARER

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

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

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

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

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

Bilag 3

Branchefortegnelse

kundeorienterede

servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusjendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

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

