

## Punkt 2

### Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune - Genforelæggelse (Beslutning)

#### Resumé

Forvaltningen har fået udarbejdet analyser af detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Forvaltningen foreslår, at analyserne lægges til grund for en opdateret strategi for detailhandlen i kommunen. Analyserne kan derudover bl.a. kvalificere kommunens kommende høringssvar til et forslag til "Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet" og indgår allerede i proces om "Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet". Detailhandelsanalysens hovedanbefalinger er drøftet på gruppeformandsmøde. Sammenhængen til dagligvarehandel i lokalområder og sammensætningen af kommunens handelsliv herunder kommunalbestyrelsens handlemuligheder ønskes drøftet.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at analysernes resultater lægges til grund for arbejdet med strategi for detailhandel, og at der i den forbindelse drøftes sammenhænge til dagligvarehandel i lokalområder, sammensætningen af kommunens handelsliv og kommunalbestyrelsens handlemuligheder.

#### Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede 31. maj 2017, punkt 13, at der skulle udarbejdes en detailhandelsanalyse med henblik på at kvalificere, hvordan nye muligheder i Landsplandirektiv for detailhandel for Hovedstadsområdet kan indgå i kommunens fremtidige planlægning. På den baggrund har Institut for Center-Planlægning (ICP) udarbejdet to analyser: En analyse for detailhandelen i hele Lyngby-Taarbæk Kommune (bilag), og en særskilt analyse - "Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby" (bilag).

Forvaltningen foreslår, at analyserne danner baggrund for beslutninger omkring kommunens detailhandelsstrategi.

#### *Indhold i detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune*

Kgs. Lyngby er fortsat det største udbudspunkt uden for Københavns City. ICP konkluderer dog, at Kgs. Lyngby har mistet terræn siden 2009/2010, hvor ICP foretog den seneste analyse for Lyngby-Taarbæk Kommune. De generelle tendenser er ifølge ICP, at e-handel vokser - særligt med hensyn til udvalgsvarer. Samtidigt efterspørger detailhandlen mulighed for indretning til såvel større som mindre butikker altså fleksibilitet. Udviklingen viser desuden, at der bliver flere restauranter og caféer. ICP forventer en øget koncentrations-tendens og skærpet konkurrence mellem udbudspunkter med detailhandel.

Detailhandelsanalysen viser en registrering af detailhandlen primo 2018. Der er i alt 340 butikker i kommunen, heraf 66% til udvalgsvarer. Den samlede omsætning var i 2017 4,85 mia. kr. Heraf kommer 64% af omsætningen fra udvalgsvarer. At andelen af udvalgsvarebutikker er så relativt høj, indikerer i sig selv, at Lyngby-Taarbæk og i særdeleshed Kgs. Lyngby har et stort opland.

Inden for udvalgsvarehandlen er antallet af butikker faldet med 36 stk. fra 2010 - 2017, heraf 31 i Kgs. Lyngby. Baggrunden herfor skyldes til dels ombygning i Lyngby Storcenter, der pt har 15 butikker under ombygning, og at en del småbutikker i Kgs. Lyngby er omdannet til caféer og restauranter eller dagligvarebutikker, så som blomster, chokolade, apotek, Matas mv. Bruttoarealet til udvalgsvarer er ligeledes faldet fra 2010 til 2018 med ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Kommunen har i alt 159.800 m<sup>2</sup> bruttoareal. Igen skal årsagen blandt andet findes i Lyngby Storcenter, der bygger om på 1. sal og rokerer med butikker og derfor har tomme butikslokaler primo 2018.

Dagligvarehandlen har været nogenlunde konstant fra 2010 til 2017 inden for alle parametre.

Den samlede omsætning af salg af dagligvarer og udvalgsvarer (ekskl. e-handel) i Kgs. Lyngby er faldet med knap 3% fra 2009 - 2017. En del af årsagen hertil er de særlige omstændigheder i forbindelse med Lyngby Storcenter. Omsætningen formodes at stige, når Lyngby Storcenter igen er fuldt udnyttet.

Kgs. Lyngby har trods de vigende tal og årsagerne hertil fortsat et markant, stort overskud på handelsbalancen på 188% i 2017. Tallet viser, at der fortsat er stor tilstrømning (88%) fra oplandet. Dette tal er dog svagt faldende siden 1999. Konkurrencesituationen, e-handel m.m. vurderes at være årsag hertil.

Analysen beskriver derudover styrker, svagheder, trusler og muligheder (SWOT-analyse) for udvikling af Kgs. Lyngby. Analysen afsluttes med bud på et fremtidigt arealudlæg til detailhandel i kommunen for at kunne imødegå den øgede konkurrence, e-handel m.m. og dermed fastholde Kgs. Lyngby som et regionalt detailhandelscenter.

Som noget nyt er butikkernes attraktionsværdi blevet vurderet, og caféer, restauranter, og kundeorienterede servicefunktioner i Kgs. Lyngby er talt op og har fået en attraktionsværdi.

Der er i hele rapporten taget hensyn til anonymitet.

ICP's hovedanbefalinger at detailhandlen og kommunen i fremtiden skal arbejde på:

- at støtte en koncentration af udvalgsvarer og kundeorienteret servicefunktioner i Kgs. Lyngby
- at sikre mulighed for etablering af store udvalgsvarebutikker på Firskovvej som supplement til Kgs. Lyngby
- at nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- at styrke dagligvareforsyningen i Lundtofte og Hjortekær
- at sikre fleksibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg i planlægningen
- at understøtte og søge at fastholde de unikke butikker i kommunen
- at styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping i Kgs. Lyngby
- at styrke og sikre mulighed for koncentration af spisesteder i bymidten
- at arbejde fortsat med at styrke tilgængelighed og parkering i Kgs. Lyngby
- at arbejde med bedre "rundgang" mellem butikkerne i Kgs. Lyngby blandt andet ved at styrke forbindelsen mellem Lyngby Storcenter og Lyngby Hovedgade

#### *Indhold i Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby*

Forvaltningen har i forbindelse med arbejdet med Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet fået udarbejdet en detailhandelsanalyse, der viser udviklingstendenser frem til 2030 ved tre forskellige scenarier for detailhandelsudvikling i Firskovvejområdet. ICP vurderer, at en udvikling af Firskovvejområdet med en vis andel af detailhandel kan bidrage væsentligt til Kgs. Lyngbys fortsatte status som et regionalt center (bilag).

Resultater i detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune er 4. april 2018 blevet præsenteret for bestyrelsen i handelsstandsforeningen i Kgs. Lyngby. I dialogen på mødet kom der mange interessante og gode bemærkninger til det videre arbejde (bilag). Forslag og bemærkninger vil indgå i det videre arbejde, herunder udarbejdelse af en strategi for detailhandelsudviklingen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Analysen om "Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby" indgår i arbejdet med Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet, bl.a. på workshops den 4. april (grundejerne), den 9. april (interesseforeninger m.fl.) og igen den 18. april (grundejerne) 2018.

#### *Proces*

På baggrund af detailhandelsanalyserne vil forvaltningen udarbejde en inddragende proces forud for selve udarbejdelsen af et forslag til en detailhandelsstrategi. Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet er en del af denne proces og der vil fortsat ske et samarbejde mellem emnerne.

#### *Baggrundsviden - Kommunens detailhandelsstrategi*

Kommunens detailhandelsstrategi har i en årrække været følgende: "I Lyngby-Taarbæk handles dagligvarerne i lokale centre og butikker. Kgs. Lyngby skal fastholdes og udvikles som det dominerende udvalgsvarercenter nord for København. I Kgs. Lyngby er udbuddet af dagligvarer afpasset byens beboere og de kunder, der kommer for at købe udvalgsvarer."

Kommuneplanen fastlægger centerstruktur, det maksimale detailhandelsareal i de forskellige

centre, de maksimale butiksstørrelser m.v. Formålet med retningslinjer er at støtte op om detailhandelsstrategien, men retningslinjerne i komuneplanen er også et udtryk for planlovsbestemmelser og bestemmelser fastsat i landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Med planlovsændring og forventede ændringer i centerstrukturen i hovedstadsområdet er der lagt op til en revurdering af detailhandelsstrategien i kommunen, og dermed ændringer i retningslinjer og rammer for detailhandelen i Kommuneplan 2017.

### **Lovgrundlag**

Ikke relevant.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

#### **Byplanudvalget, den 25. april 2018**

Udsat med henblik på drøftelse i Kommunalbestyrelsens politiske grupper.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Detailhandelsanalysens hovedanbefaling side 9 i Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune, april 2018, er drøftet på gruppeformandsmøde. Sammenhængen til dagligvarehandel i lokalområder og sammensætningen af kommunens handelsliv, herunder Kommunalbestyrelsens handlemuligheder, ønskes drøftet.

Forvaltningen foreslår, at de ønskede drøftelser indgår i arbejdet med Kommunalbestyrelsens strategi for detailhandel.

#### **Byplanudvalget, den 10. oktober 2018**

Godkendt, idet den kommende strategi for detailhandel også indeholder perspektiver på dagligvarehandelen i lokalområderne samt på kommunens handelsliv.

### **Bilag**

- [LTK Detailhandelsanalyse ICP](#)
- [Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby](#)
- [Referat af møde med Handelsforeningen i Kgs. Lyngby's bestyrelse 4.4.2018](#)

### **Bilag**

- LTK Detailhandelsanalyse ICP
- Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby
- Referat af møde med Handelsforeningen i Kgs. Lyngby 's bestyrelse 4.4.2018

