



Lyngby-Taarbæk kommune

Detailhandelsanalyse

April 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| 0. Metode, begreber og definitioner | 3 |
| 1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger | 7 |
| 2. Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune | 27 |
| 3. Udviklingen i detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune 2010 til 2018 | 45 |
| 4. Befolknings- og forbrugsforhold | 53 |
| 5. Handelsbalance | 59 |

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

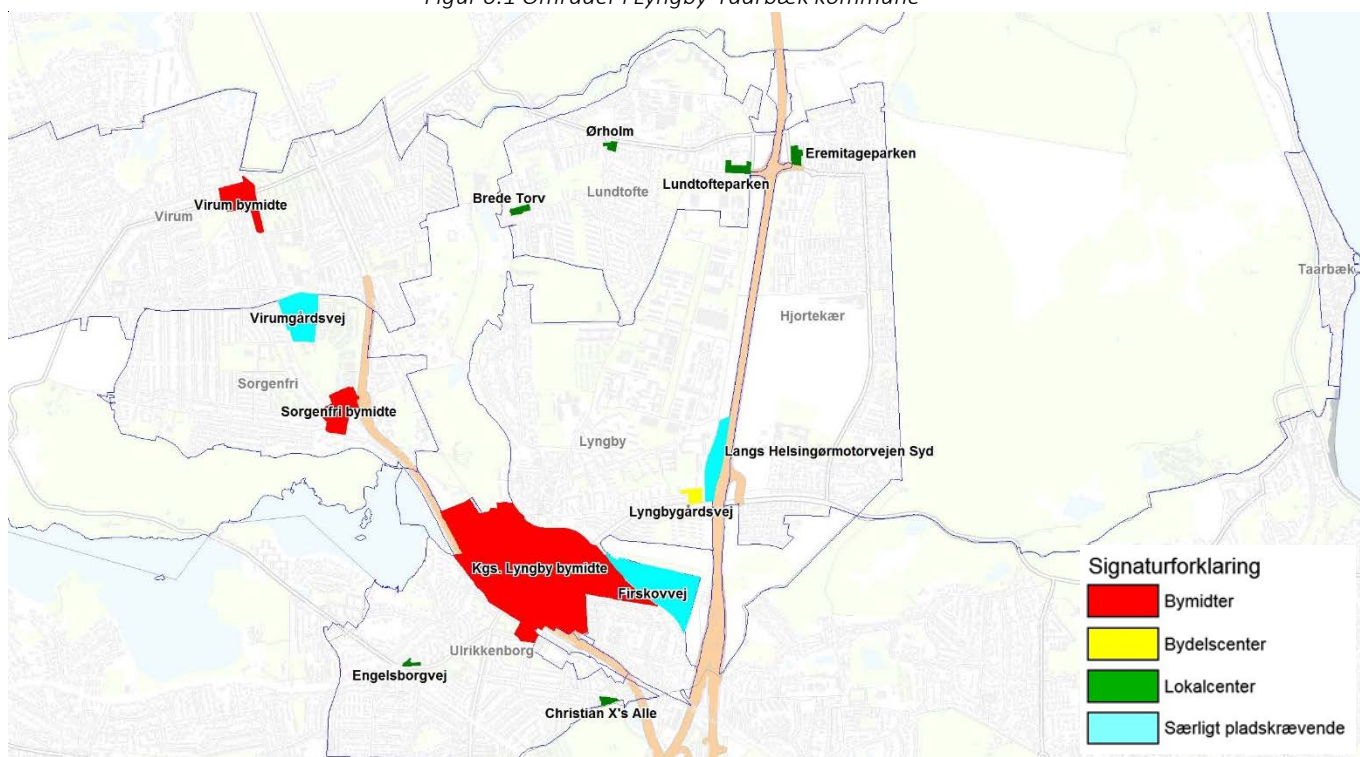
Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Lyngby-Taarbæk kommune

Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune er overordnet opdelt i 7 bydele, som fremgår af nedenstående kort: Lyngby, Ulrikkenborg, Sorgenfri, Virum, Lundtofte, Hjortekær og Taarbæk.

Herudover afrapporteres antallet af butikker og bruttoarealet i den gældende centerstruktur, afgrænset jf. Kommuneplan.

Figur 0.1 Områder i Lyngby-Taarbæk kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i februar 2018. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

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

Dagligvarebutikkerne er discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarer-specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere.

Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier, Matas.

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

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt 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 Lyngby-Taarbæk 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 og lignende.

Forbrug – metode

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 samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplys-

ninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2017 samt 2030.

Horisontår 2030 er valgt for at følge den kommende kommuneplanperiode 2017 til 2030.

Seneste befolkningsprognosen fra Lyngby-Taarbæk Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2017 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. 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 kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek 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. Således sælger blandt andet discountbutikker, supermarkeder og varehuse varer inden for alle fire branchegrupper.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune 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%.



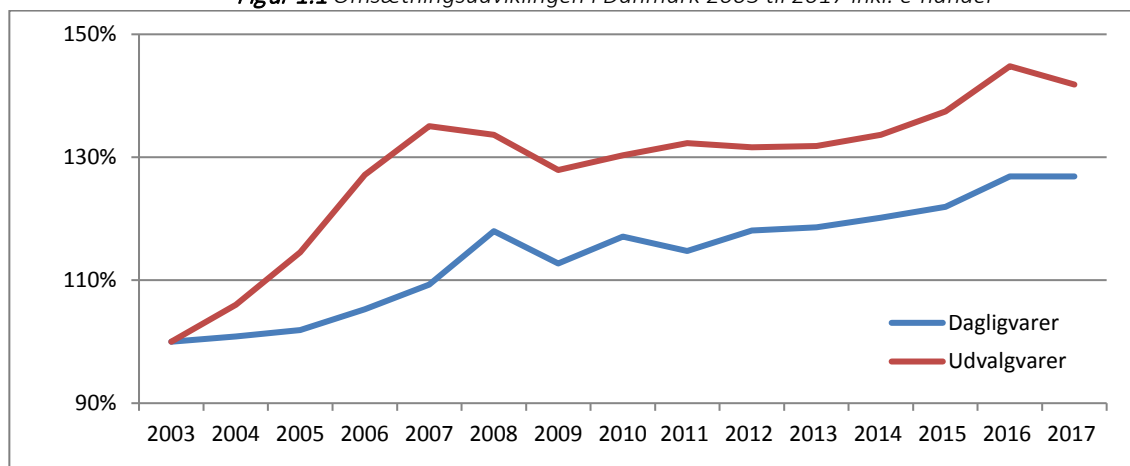
Konklusion, vurderinger og anbefalinger

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

Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Lyngby-Taarbæk kommune.

Den samlede omsætningsudvikling i Danmark er efter nogle turbulente år begyndt at være mere konstant, hvilket er illustreret i figur 1.1. Siden 2009 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 13 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 11 %. 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 2009 til 2017, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget fra et niveau under 10 % i 2009 til at udgøre omkring 20 % i 2017.

Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2017 inkl. e-handel



Analyserne

ICP har primo 2018 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Lyngby-Taarbæk kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2017. Omsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune er eksklusiv eventuel e-handel.

Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus, samt vurderet butikkernes attraktion.

Herudover har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i Kgs. Lyngby bymidte, samt vurderet deres attraktion.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialist, apotek mv.

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



Hovedanbefalinger

Kgs. Lyngby bymidte skal fortsat arbejde på at være det største udbuds-punkt i det nordlige Hovedstadsområde. Bymidten skal kunne tilbyde en spændende shoppingoplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv med Storcenter, Strøg og Stormagasin i centrum.

Herudover er det vigtigt, at Lyngby-Taarbæk Kommune fortsat arbejder på at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen og understøtter at bibeholde dagligvarehandelen i de enkelte bydele.

For at styrke detailhandelen i kommunen bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (kommunen, detailhandlerne, interesseorganisationer og ejendomsbesiddere) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Lyngby-Taarbæk Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Det er ICP's vurdering, at detailhandelen og kommunen i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i Kgs. Lyngby
- Sikre muligheder for etablering af store udvalgsvarebutikker på Firskovvej som supplement til Kgs. Lyngby
- Nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Styrke dagligvareforsyningen i Lundtofte og Hjortekær
- Sikre fleksibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen
- Styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping i Kgs. Lyngby
- Arbejde med en bedre rundgang i bymidten blandet andet ved at styrke forbindelsen mellem Lyngby Storcenter og Lyngby Hovedgade
- Styrke og koncentrere spisesteder i bymidten
- Fortsat arbejde på at styrke tilgængeligheden og parkering i Kgs. Lyngby

Status på detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Lyngby-Taarbæk kommune havde 340 butikker primo 2018 med et samlet bruttoareal på 159.800 m². Heraf er 15 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 28.400 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2017 4,85 mia. kr. inkl. moms.

Kgs. Lyngby er det største udbudspunkt i kommunen og det største udbudspunkt i det nordlige Hovedstadsområde. Kgs. Lyngby har i alt 51 dagligvarebutikker, 191 udvalgswarebutikker og 7 butikker med særligt pladskrævende varer. 85 % af kommunens udvalgswarebutikker ligger i Kgs. Lyngby, og udgør 85 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen. Udvalgswareomsætningen i Kgs. Lyngby udgør 95 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Detailhandelen i Kgs. Lyngby er koncentreret i Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej samt i Lyngby Storcenter. Her ligger et bredt udbud af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i både kædebutikker og uprofilerede butikker kombineret med stormagasinet Magasin, FOG Bolig & Designhus samt en koncentration af både fashionprægede butikker, livsstilsbutikker, møbelbutikker og køkkenbutikker. Dette gør Kgs. Lyngby tildet mest attraktive udbudspunkt nord for København.

Virum bydel har i alt 15 dagligvarebutikker, 14 udvalgswarebutikker samt 3 butik med særligt pladskrævende varer. Det samlede bruttoareal er på 11.900 m². Langt hovedparten af butikkerne er koncentreret i Virum bymidte. Her ligger i alt 23 butikker, hvor knap halvdelen er udvalgswarebutikker. De største dagligvarebutikker er Meny og Fakta. Herudover åbner Rema 1000 og Føtex Food ultimo 2018.

I **Sorgenfri bydel** ligger der i alt 16 butikker. Heraf er 10 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoareal er 5.500 m², hvoraf 76 % er disponeret til dagligvarer. Hovedparten af butikkerne ligger i Sorgenfri bymidte, hvor der i alt er 12 butikker, heriblandt 8 dagligvarebutikker med Irma og Netto som de største butikker.

Lundtofte bydel har i alt 13 butikker med et samlet bruttoareal på 3.700 m². Den største detailhandelskoncentration i Lundtofte er Brede lokalcenter med 5 butikker, heriblandt en Netto.

I **Ulrikenborg bydel** er i alt 9 butikker, heraf er 3 dagligvarebutikker, 5 udvalgswarebutikker og én forhandler af særlig pladskrævende varer (en køkkenbutik på Buddingevej) med et samlet bruttoareal på 2.100 m². Hovedparten af butikkerne ligger i Engelsborgvej lokalcenter. Her ligger 3 butikker: Netto, en bager og elektriker med butikslokale. Lige udenfor lokalcentret ligger herudover en tankstation, en tæppehandler og en butik med børnetøj.

I **Hjortekær og Taarbæk bydele** er i alt 3 dagligvarebutikker, men ingen udvalgswarebutikker der er omfattet af planlovens bestemmelser.

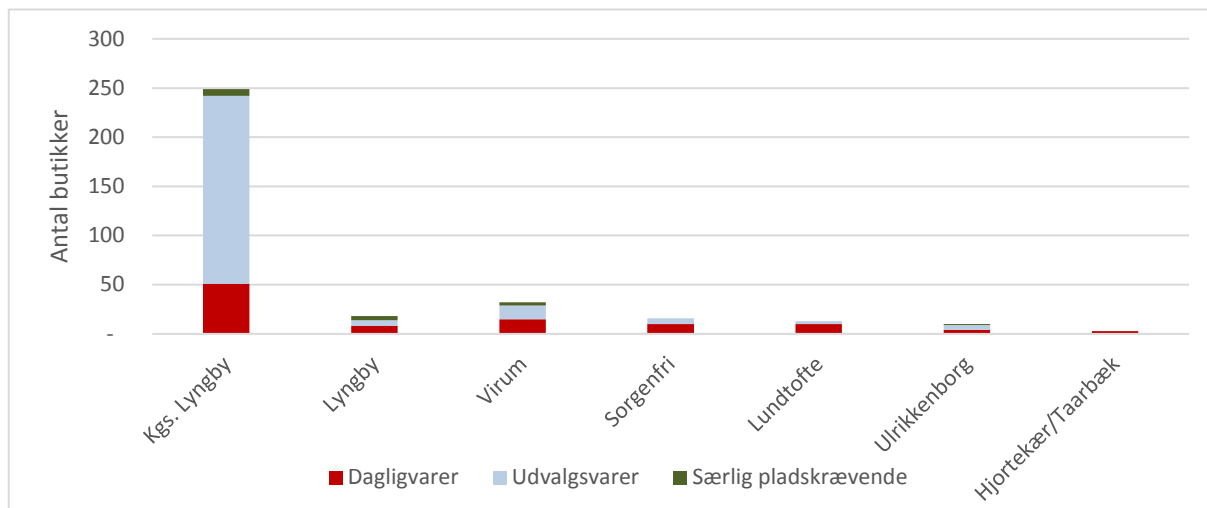
Ligeledes ligger der i **Lyngby bydel** 8 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker, heraf ligger 4 butikker i Lyngbygårdsvej bydelscenter.

På **Firskovvej**, som støder op til på Kgs. Lyngby bymidte, ligger i alt 4 butikker med særligt pladskrævende varer samt en FDM-butik med autoudstyr. I alt er 22.400 m² bruttoareal til detailhandel på Firskovvej, som er udlagt til særligt pladskrævende varer, og i denne analyse inkluderet i Lyngby bydel.

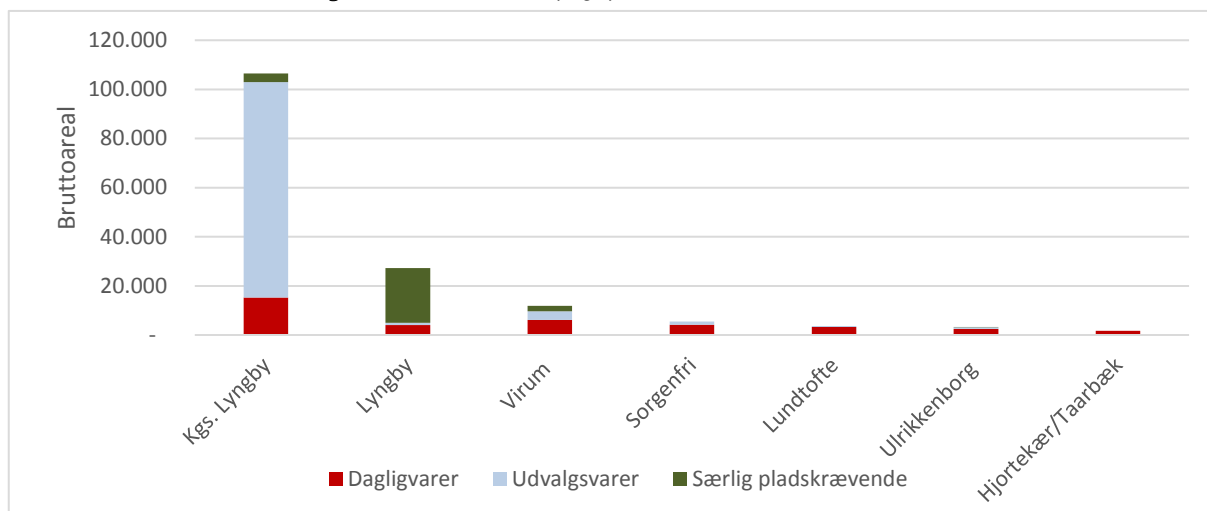
Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Samlet set er der 91 butikker udenfor Kgs. Lyngby bymidte. Heraf er godt halvdelen dagligvarebutikker. Det samlede bruttoareal udenfor Kgs. Lyngby er 53.300 m², heraf er 41 % dagligvarer. Den samlede omsætning udenfor Kgs. Lyngby var 1,17 mia. kr. i 2017, heraf udgjorde dagligvarer 88 %.

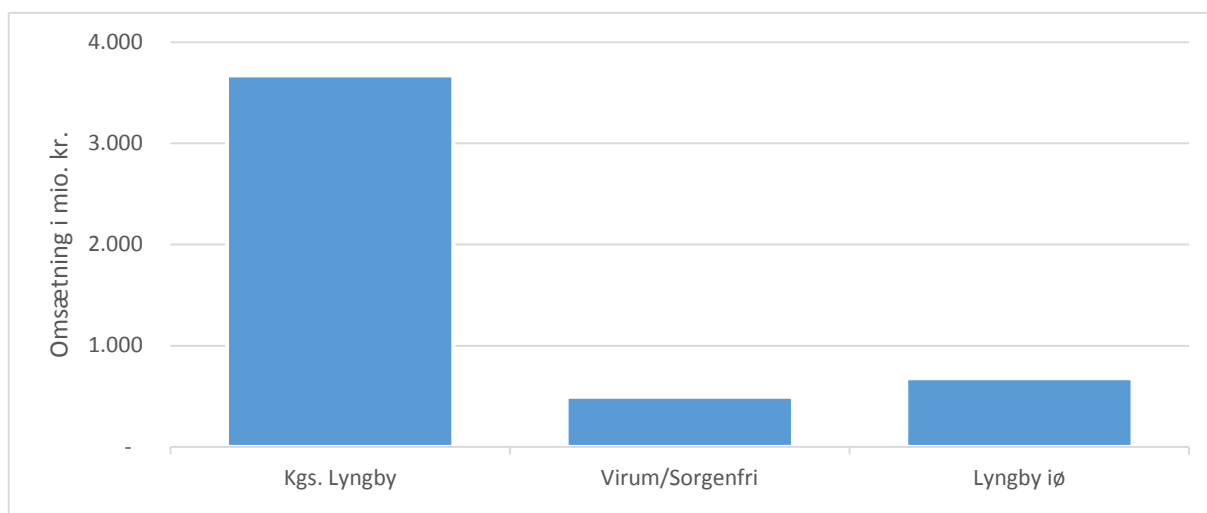
Figur 1.2 Antal butikker i Lyngby-Taarbæk kommune 2018



Figur 1.3 Bruttoareal i Lyngby-Taarbæk kommune 2018



Figur 1.4 Detailhandelsomsætning i Lyngby-Taarbæk kommune 2017 i mio. kr. incl. moms





Udviklingen i detailhandelen fra 2010 til 2018

Det samlede antal butikker inklusiv særligt pladskrævende butikker i Lyngby-Taarbæk kommune er faldet siden 2010 fra i alt 383 butikker til 340 butikker. Samlet set er der forsvundet 3 dagligvarebutikker, 36 udvalgsvarebutikker og 4 butikker med særligt pladskrævende varer i kommunen.

Bruttoarealet til dagligvarer i Lyngby-Taarbæk kommune er på trods af et svagt fald i antal butikker nogenlunde konstant. Bruttoarealet til udvalgsvarer er derimod faldet med 10 % i perioden 2010 til 2018.

Faldet i antallet af udvalgsvarebutikker og bruttoarealet skyldes dog primært en ombygning af Lyngby Storcenters 1. sal i perioden 2017 til ultimo 2018. Arealet i det renoverede Lyngby Storcenter 2018/19 vurderes at være på niveau med bruttoarealet registreret til detailhandel i 2010. I 2010 var registreret 37.000 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket er ca. 9.300 m² mere end ICP har registreret primo 2018.

Den samlede dagligvareomsætning i Lyngby-Taarbæk kommune er faldet med 1 % fra 1,76 mia. kr. i 2009 til knap 1,75 mia. kr. i 2017. Udvalgsvareomsætningen er faldet med 2 % i perioden 2009 til 2017 fra 3,18 mia. kr. i 2009 til 3,10 mia. kr. i 2017.

Det er især i Kgs. Lyngby, at antallet af udvalgsvarebutikker og omsætningen er faldet.

I Kgs. Lyngby er antallet af dagligvarebutikker steget med 11 butikker, mens antallet af udvalgsvarebutikker i alt er faldet med 31 butikker i perioden 2010 til 2018. Dagligvareomsætningen er tilsvarende faldet med 21 % og udvalgsvareomsætningen er faldet med 3 % i perioden 2009 til 2017.

Antallet af udvalgsvarebutikker i Kgs. Lyngby primo 2018 er præget af, at Lyngby Storcenter er i gang med en større ombygning af centret, hvor der på halvdelen af 1. salen bliver skabt plads til fire fashion- og livstilsbutikker heriblandt Arket og H&M Home. I alt er der registreret 15 færre udvalgsvarebutikker i Lyngby Storcenter i 2018 end i 2010, samtidig fremstår dele af centret tomt. Omsætningen i Lyngby Storcenter er tilsvarende faldet siden 2009 med omkring 16 %. Centret har været udfordret af, at en del større lejere som Fona og Irma har forladt centret, samtidig med en øget konkurrence fra de omkringliggende udbudspunkter og øget e-handel. Herudover betyder ombygningen en del midlertidig tomgang i centret primo 2018. Antallet af butikker og tilsvarende bruttoareal vil efter ombygningen i 2018/19 være højere end registreret primo 2018.

Lukningen af Irma i Lyngby Storcenter har især haft betydning for faldet i dagligvareomsætningen i Kgs. Lyngby, ligeledes har etableringen af discountbutikker lokalt i boligområderne i både Lyngby-Taarbæk kommune og omegnskommunerne betydning for dagligvareomsætningen i Kgs. Lyngby bymidte.

Herudover har Kgs. Lyngby været udfordret på antallet af parkeringspladser på grund af byggeriet og lukningen ved Kanalvej, hvilket også har haft nogen betydning for tilgængeligheden til Kgs. Lyngby.

Lyngby Hovedgade og det øvrige Kgs. Lyngby bymidte har omvendt oplevet en stigning i antallet af profilerede kædebutikker og en stigning i omsætningen på omkring 2 %. Dette på trods af et fald på 16 udvalgswarebutikker, mens antal dagligvarebutikker er steget med 6 i bymidten i øvrigt excl. Lyngby Storcenter. I Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej er der etableret flere profilerede kædebutikker som for eksempel Illums Bolighus, Samsøe&Samsøe, Bolia.com, Hay og senest Power på centrale beliggenheder, mens der er kommet flere dagligvarespecialbutikker som Lagkagehuset, Bakery by Hermann og Social foodies.

I Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt er faldet 14 dagligvarebutikker og 5 udvalgswarebutikker bort i perioden 2010 til 2017. Bruttoarealet i kommunen i øvrigt er uændret for dagligvarer, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet 600 m². Den samlede dagligvareomsætning er steget 20 % i kommunen i øvrigt, mens udvalgswareomsætningen har været kontant i perioden 2009 til 2017. I kommunen i øvrigt er etableret enkelte nye discountbutikker så som Lidl, mens enkelte andre discountbutikker er udvidet. Omvendt er lukket en del mindre kiosker, tankstationer og minimarkeder. Dette er en udvikling, som også ses i andre kommuner.

Forbrug

Forbrugerne i Lyngby-Taarbæk kommune havde i 2017 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 3,37 mia. kr. inkl. moms fordelt på 1,72 mia. kr. til dagligvarer og 1,65 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede ca. 55.200 personer i Lyngby-Taarbæk kommune i 2017. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 14 % i perioden 2017 til 2030. Den største befolkningsstigning forventes i Sorgenfri bydel med 27 %.

Dagligvareforbruget i Lyngby-Taarbæk kommune forventes således at stige 17 % i perioden 2017 til 2030 fra 1,72 mia. kr. til 2,0 mia. kr. i 2030 i faste priser.

I samme periode forventes udvalgswareforbruget at stige 34 % fra 1,65 mia. kr. til 2,21 mia. kr. i 2030 i hele kommunen.

Handelsbalance

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

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2017 102 % for Lyngby-Taarbæk kommune, mens den for udvalgsvarer var 188 %.

Tallene viser, at både dagligvareomsætningen og udvalgswareomsætningen i kommunens butikker er højere end forbruget hos borgerne i kommunen. Dagligvareomsætningen er 2 % højere end dagligvareforbruget i

kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 88 % højere end udvalgsvarerforbruget i kommunen.

Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune tiltrækker således en del forbrugere bosat udenfor kommunen. Kgs. Lyngby tiltrækker mange kunder fra det nordlige Hovedstadsområde især indenfor udvalgsvarer.

Handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer er faldet siden 2009 i Lyngby-Taarbæk kommune. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 109 % til 102 % svarende til et fald på 6 % i perioden 2009 til 2017, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 215 % til 188 % svarende til et fald på 13 %.

Dagligvarer bliver oftest købt så tæt på bopælen som muligt, og udbudet af dagligvarebutikker tæt på bopælen er også i Lyngby-Taarbæk kommune og de omkringliggende kommuner styrket siden 2009 med udvidelser og etablering af flere discountbutikker.

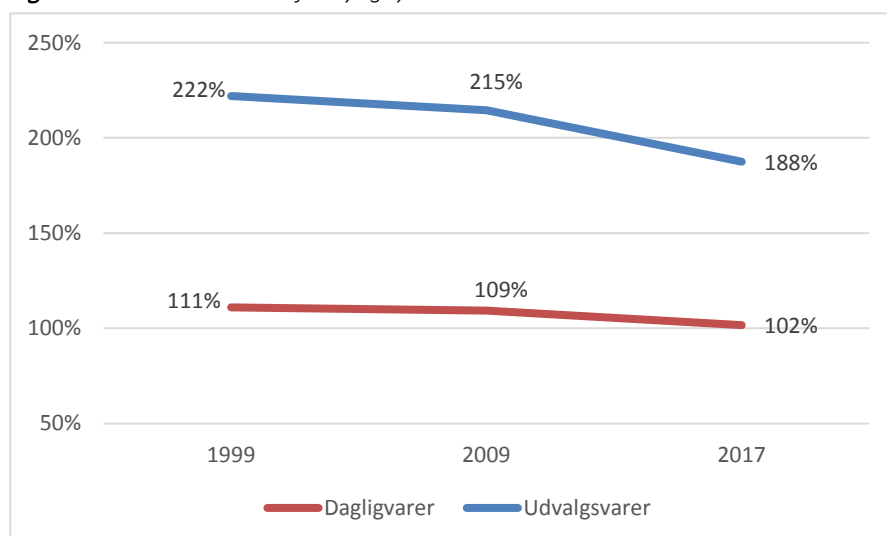
Omvendt er forbrugerne villige til fortsat at køre længere for et bredt og stort udbud af udvalgsvarer.

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget i 2017. I 2009 var e-handelen på et væsentlig lavere niveau.

Desuden har mange konkurrerende udbudspunkter i Hovedstadsområdet siden 2009 udbygget eller styrket detailhandelen, hvilket har haft betydning for detailhandelen i Kgs. Lyngby. Blandt andet er shoppingcentret BIG, Herlev etableret med store udvalgsvarebutikker 9 km fra Kgs. Lyngby. Rødovre Centrum, 13 km fra Kgs. Lyngby er blevet styrket væsentligt med i alt 16.000 m² detailhandel med flere kædebutikker, en ny Føtex og biografer siden 2009.

I Hillerød er bymidten styrket med hypermarkedet Bilka i SlotsArkaderne samt flere store udvalgsvarebutikker øst for bymidten som Bauhaus og Plantorama. Herudover er detailhandelen styrket på blandt andet Frederiksberg med udvidelsen af Frederiksberg Centret. Endelig er der en øget konkurrence fra Fisketorvet, Field's og Københavns City.

Figur 1.5 Handelsbalancen for Lyngby-Taarbæk kommune 2007-2016



Fremtidig konkurrencesituation

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.

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

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2017 udgjorde op mod 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget, og det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

ICP har vurderet, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, 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.

Kgs. Lyngby vil fortsat være blandt de største udbudspunkter i Hovedstadsområdet med et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes også at blive udfordret i selv de største koncentrationer.

I Hovedstadsområdet forventes Herlev bymidte moderniseret og styrket som udbudspunkt, så Herlev bymidte kan fastholde Herlev-borgerne lokalt.

På Frederikssundsvej arbejdes på at udbygge detailhandelen med en butikskoncentration med overvejende udvalgsvarebutikker og en enkelt stor dagligvarebutik på i alt 15.000 m², som forventes at få betydning for detailhandelen i området.

I Hillerød arbejdes på at få etableret et aflastningsområde i forbindelse med Bauhaus og de øvrige eksisterende store udvalgsvarebutikker. Der forventes en arealramme på 57.000 m², hvoraf der muliggøres en butik på op til 35.000 m².

En del af de eksisterende udbudspunkter har ligeledes løbende planer om optimeringer og udvidelser, heriblandt Fisketorvet, Slotsarkaderne, Rødovre Centrum og Field's.



Anbefalinger og vurderinger

Kgs. Lyngby bymidte

Kgs. Lyngby bymidte primo 2018

| | |
|-----------------------------|---|
| Antal butikker i alt | 249 butikker, heraf 191 udvalgsvarebutikker (77 %) |
| Bruttoareal i alt | 106.500 m ² , heraf 82 % udvalgsvarer (87.600 m ²) |
| Omsætning i alt | 3,67 mia. kr., heraf er 81 % udvalgsvareomsætning (2,96 mia. kr.) |

Kgs. Lyngby bymidte skal fortsat være det primære indkøbssted i Lyngby-Taarbæk kommune, og skal understøttes i denne målsætning. Her skal borgerne opleve den største koncentration af især udvalgsvarebutikker i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et dybt og bredt udbud af udvalgsvarer, som i vid udstrækning vil kunne imødekomme borgernes behov samt skal sikre, at Kgs. Lyngby fortsat er et regionalt udbudspunkt i Hovedstadsregionen.

Detailhandelsomsætningen vil også i fremtiden i Lyngby-Taarbæk kommune blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlig kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik, samt arbejder på at øge attraktionsniveauet.

Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

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

Kgs. Lyngby har, som tidligere nævnt, siden 2010 oplevet et generelt fald i antal butikker og omsætning, samtidig med at de konkurrerende udbudspunkter har investeret i detailhandelen.

Nedenstående skema viser Kgs. Lyngby bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.6 SWOT for Kgs. Lyngby bymidte

| | |
|--|--|
| <p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veletableret indkøbssted • Dagligvareudbudet bliver styrket centralt i Kgs. Lyngby 2018 • Opgradering af Lyngby Storcenter i 2018 • Stormagasin, Strøg og Shoppingcenter • Bredt udbud af specielle boligudstørsbutikker, heriblandt Fog Bolig & Designhus • Mulighed for inde og udeliv • Hyggeligt bymiljø i Hovedgaden, Handelspladsen og Lyngby Storcenter • Mange attraktive, unikke butikker både i Hovedgaden og Lyngby Storcenter • Bredt udbud af både butikker og kundeorienterede servicefunktioner • Bredt udbud af kædeorienterede spisesteder • Bredt udbud af caféer • Nordisk Film biografer • Stort udvalg af beklædning til hele familien • Gode parkeringsmuligheder tæt på butikkerne • God tilgængelighed med kollektiv trafik | <p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrænset udbud indenfor nogle brancher som f.eks. hårde hvidevarer, byggemarked, autoudstyr, boligtekstil • Begrænset mulighed for rundgang • Begrænsede kulturelle og andre oplevelser udover biograf, bibliotek og musikstedet Templet • Få opholdssteder for de unge og studerende • Vanskelig trafikafvikling i bymidten |
| <p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koncentrere og styrke fortsat detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt i bymidten • Sikre at nye butikskoncepter etableres i bymidten • Udbygge et stort udvalg af beklædning • Udvikling af Firskovvej med store butikker • Styrke og understøtte en bedre forbindelse mellem Lyngby Storcenter og Hovedgaden • Tilføre yderligere aktiviteter og byliv på Handelspladsen • Styrke og koncentrere spisesteder i bymidten • Udnytte e-handel i butikkerne • Styrke oplevelserne i de enkelte butikker • Styrke oplevelserne i byrummet • Arbejde med at styrke parkering for både biler og cykler, samt adgangene fra P-plads og til butikkerne, så bagsider og varegårde undgås • Letbanen med 5 minutters drift i dagtimerne kan betyde nye, højfrekvente, loyale kunder • Øget bosætning centralt i bymidten • Bedre tilknytning af turismen i Kgs. Lyngby • Udbygge det forpligtende samarbejde mellem aktørerne i bymidten | <p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i bymidten uden funktionsopdeling mellem bymidten og Firskovvej • Stigende e-handel • De lokale kunder fra det grønne område kan i højere grad vælge Københavns City, Fisketorvet, Field's og BIG • Byggefase af Letbanen betyder vanskeligere fremkommelighed og færre p-muligheder • De regionale kunder i højere grad vælger Rødovre Centrum, Hillerød, BIG, Fisketorvet, Field's og Københavns City |

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Kgs. Lyngby har mange positive og enestående kvaliteter at bygge videre på. Ikke kun på grund af koncentrationen af det største antal butikker udenfor Københavns City.

Kombinationen af Storcenter, Strøg og Stormagasin med gode muligheder for et både inde- og udeliv og et bredt udbud af både store kendte kædebutikker, attraktive unikke butikker og bredt udbud af specielle boligudstysbutikker tiltrækker kunder fra et stort opland.

På trods af det brede udbud af især beklædning er der fortsat butikstyper, som mangler i Lyngby-Taarbæk kommune. Nogle brancheområder er slet ikke repræsenteret eller findes kun i begrænset udvalg i enkelte butikker. Det er brancher som hårde hvidevarer, radio/tv, elektronik, boligtekstil, dyrehandel, autoudstyr og byggemarkeder.

Det er koncepter som Jysk, Jem&Fix, MaxiZoo, Skousen, Punkt 1, Elgiganten, T Hansen, Biltema, Bauhaus, Silvan, Harald Nyborg og Plantorama. Denne type store udvalgsvarebutikker kan være vanskelige at indpasse i en bymidte.

Det er ICP's vurdering, at et aflastningsområde på Firskovvej skaber mulighed for at få en type udvalgsvarebutikker, som ikke i dag er i kommunen og ej heller i nabokommunerne. Firskovvej vil kunne skabe et koncentreret supplement til detailhandelen i Kgs. Lyngby. Det vil forbedre indkøbsforholdene for udvalgsvarer for borgerne i såvel kommunen som i oplandet og samtidig være med til at fremtidssikre Lyngby som handelsdestination.

I Kgs. Lyngby bymidte skal detailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner så som caféer samtidig styrkes og koncentrerer. Det er derfor blandt andet vigtigt fortsat at arbejde på at styrke og understøtte en bedre forbindelse mellem Lyngby Storcenter og Hovedgaden. Der bør arbejdes på at sikre en bedre mulighed for rundgang i hele bymidten, hvor det er mere naturligt at gå fra indemiljøet i Lyngby Storcenter til udemiljøet i Hovedgaden uden at blive mødt af bagsider af butikkerne og varegårde.

Herudover er det vigtigt at sikre, at nye butikskoncepter har Kgs. Lyngby som en første prioritet på etableringslisten. Kgs. Lyngby skal fortsat kunne tilbyde det bredeste og dybeste udbud af især beklædning udenfor Københavns City. Beklædning og især udvalget af dametøjsbutikker har stor betydning for valget af indkøbssted.

Ombygningen af Lyngby Storcenter vil være med til at genvinde positionen og den tabte omsætning til de konkurrerende udbudspunkter og ikke mindst til e-handelen. Men der skal fortsat arbejdes benhårdt i butikkerne i Kgs. Lyngby på at skabe de rigtige oplevelser og den gode service for at tiltrække kunderne.



At sikre nye oplevelser i byrummet og et spændende byliv er ligeledes vigtige opmærksomhedspunkter i fremtidens Kgs. Lyngby. Oplevelser i byrummet – både de skiftende og de permanente aktiviteter – er af stor værdi for bylivet i bymidten. De er med til at sætte fokus på Kgs. Lyngby som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække kunder fra oplandet.

Der vil være krav om, at der skal være oplevelser i bymidstens offentlige rum. Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel fodboldturnering, loppemarked, grønttorv, skøjtebane og koncerter samt flere permanente aktiviteter som kulturoplevelser (museer, teater og biograf), bibliotek og offentlig service som borgerservice hører til i bymidten.

I Kgs. Lyngby er især biograferne men også biblioteket og musikstedet Templet med til at give mangfoldighed i oplevelserne, hvilket har en positiv afsmitning på detailhandelen og bylivet.

Et aktivt aftenliv med biografer og restauranter er med til at skabe liv i byrummet store dele af døgnet, og er med til at øge potentielle kunders bevidsthed om bymidstens mange tilbud.

Udespisning har en stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Caféer, kaffebarer og vinbarer er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt.

Antallet af spisesteder i Kgs. Lyngby er steget væsentligt siden 2010. Der er et bredt udbud af attraktive spisesteder så som Sticks'n'Sushi, Halifax, Letz Sushi, Wok Shop, Brioche Dorée, LÊLÊ og Joe & The Jucie, samt unikke caféer og restauranter som for eksempel Blomsterberg, Strauss Skrædderi og Meyers Spisehus. Herudover er der en lang række caféer og take away steder som er med til at tilbyde kunderne andre oplevelser. I Lyngby Storcenter har etablering af et madtorv med kendte kvalitets spisekoncepter ligeledes været med til at give kunderne nye oplevelser.

Kgs. Lyngby skal fortsat arbejde på at tiltrække flere attraktive spisekoncepter, som skal ligge centralt i bymidten. På trods af at antallet af spisesteder er øget i Kgs. Lyngby, er andelen af spisesteder fortsat ikke høj sammenlignet med andre udbudspunkter. I Kgs. Lyngby er 15 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder, mens andelen er 26 % i Københavns City, 20 % i Helsingør, 18 % i Roskilde bymidte og 14 % i Hillerød.

Der er ikke et udbygget natteliv i Kgs. Lyngby med kun to steder med mulighed for natteliv samt musikstedet Templet. Aftenrestauranter, barer og natteliv giver liv i bymidten, når butikkerne er lukket og skaber en anden dimension på bymiljøet. Omvendt stiller natteliv også andre krav til bymiljøet end detailhandel. Med den relativt korte afstand til det store udbud af natteliv i København kan det være svært at matche, men med et veludbygget café- og restaurantliv og ikke mindst kort afstand til de ca. 10.000 studerende på DTU burde det være muligt at skabe mere natteliv i Kgs. Lyngby.

Der skal også være plads til midlertidige oplevelser som for eksempel de nuværende studepladser på Handelspladsen i Kgs. Lyngby eller faste torvedage. Det kunne også være midlertidige oplevelser som mobile legeredskaber eller aktiviteter eller chill-zoner med mulighed for ophold som hængekøjer, sofaer etc. Eller anderledes oplevelser som for eksempel i Vejle, hvor der blev etableret en strand midt i bymidten, eller skøjtebane som findes i mange byer.



Betydningen af plads til pauser uden købetvang og plads til leg for børn er vigtigt for at sikre en lang opholdstid i bymidten, da det betyder større chance for en højere omsætning.

Kgs. Lyngby ligger omkredset af en række kendte turist-destinationer som blandt andet Bakken, Frilandsmuseet, Bådarten og Jægersborg Dyrehave som er med på Unescos liste over Verdens Kulturarv. Turistbesøg er oftest meget determineret til den enkelte destination, men man kunne arbejde på at knytte det store udbud i Kgs. Lyngby bedre sammen med turist-destinationerne. For eksempel ved at gøre mere opmærksom på de relativt korte afstande ved hjælp af skiltning, ved at have midlertidige udstillinger i bymidten fra Frilandsmuseet, tilbyde kaffen og kagen i caféerne i bymidten eller tilbyde rabatkuponer eller lignende til turisterne.

Muligheden for rundgang for kunderne er en af de vigtigste faktorer for at sikre et godt flow i en bymidte. I Kgs. Lyngby er der begrænsede muligheder for rundgang i bymidten generelt. Især forbindelsen mellem Lyngby Storcenter og Lyngby Hovedgade bør styrkes og understøttes. Her bliver kunderne i dag mødt af bagsider af butikker og baggårde i byrummet mellem Lyngby Storcenter og Hovedgaden. Ligeledes er rundgangene begrænsede fra stationen til Lyngby Hovedgade gennem Likørstræde, her kunne man arbejde på at styrke forbindelsen ved Lyngby Torv for at inddrage pladsen foran Rådhuset mere aktivt i bylivet.

Det er vigtigt, at Kgs. Lyngby også i fremtiden tager højde for, at der generelt vil være et behov for parkeringspladser og ikke mindst, at tilgængelighed og gode parkeringsforhold vil være vigtige konkurrenceparametre i fremtiden. Tilgængeligheden og parkering i en bymidte har nogle naturlige begrænsninger og udfordringer. I Kgs. Lyngby er tilkørselsforholdene fra syd især udfordret af trafikken omkring Jernbanevej, Jernbanepladsen, Lyngby Torv og Lyngby Hovedgade. De mange små veje og kollektive trafik og ikke mindst broen under Lyngby Omfartsvej og S-toget begrænser trafikken fra syd. Omvendt er den trafikale tilgængelighed fra nord med direkte nedkørsel fra Klampenborgvej til parkering under Lyngby Storcenter og Kulturhuset optimal.

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt og ej heller afstand fra parkering til bymiljøet og oplevelserne. Man kan ikke sætte præcis afstand på, hvor langt en kunde kan acceptere at gå fra parkering til butikkerne.

Kunderne kræver, at når de er ankommet til en shopping destination, skal

der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø. Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader. Kunderne accepterer en vis afstand mellem parkering og butikkerne, hvis ruten til udbudspunktet er interessant og indeholder oplevelser kombineret med en god synlighed til butikkerne og servicefunktionerne.

Det er ikke alle kunder, der kommer til Kgs. Lyngby i bil. Cyklister og offentlig transport skal ligeledes tilgodeses i planlægningen.

Lyngby Station ligger centralt i bymidten, og etableringen af Letbanen vil øge tilgængeligheden med offentlig transport væsentligt til Kgs. Lyngby.

Blandt andet vil tilgængeligheden fra de mange studerende fra DTU blive forbedret. Denne mulighed for at tiltrække de studerende til bymidten kan give muligheder for mere byliv på blandt andet caféerne og et mere ungdommeligt præg på butikkerne.

Herudover vil tilgængeligheden for potentielle kunder fra Gladsaxe, Herlev, Islev og Glostrup blive forbedret væsentligt med etablering af Letbanen. Kgs. Lyngby vil være det største udbudspunkt direkte på Letbane-linien, og med 5 minutters drift på Letbanen vil turen til det store udbud i Kgs. Lyngby være en oplagt mulighed.

I anlægsfasen af Letbanen vil Kgs. Lyngby være udfordret af forringelse af tilgængeligheden og færre parkeringspladser i bymidten.

Herudover giver etableringen af Letbanen tværs gennem Kgs. Lyngby på Klampenborgvej udfordringer som potentialer for etableringen af byliv og sammenhæng i bymidten. Det forudsættes, at der er fokus på begge vinkler i forbindelse med etableringen af Letbanen.



Fremtidig centerstruktur i Lyngby-Taarbæk kommune

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Kgs. Lyngby som det væsentligste indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen.

Ved placering af nye dagligvarebutikker er det vigtigt, at placeringen er tilpasset de lokale markedsområder for at undgå, at balancen i centerstrukturen tipper. Planlovens intentioner er både at styrke detailhandelen i bymidten og sikre en god lokal forsyning tæt på boligerne. Derfor er det vigtigt, at man sikrer, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i nærop-

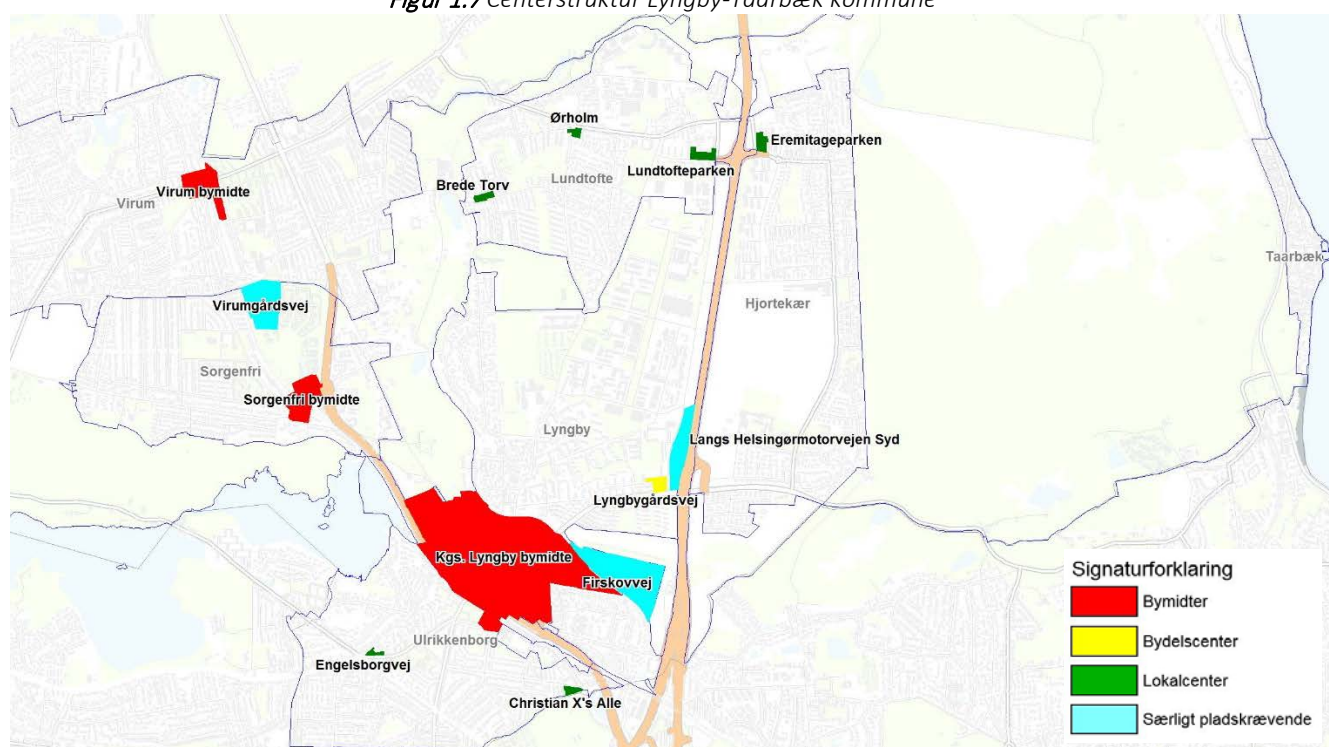
landet til en lokalbutik, uden at det får væsentlige konsekvenser for detailhandelen i bymidten. Nærområdet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken.

Etableringen af en discountbutik i nærområdet vil generelt øge lokalområdets forsyning. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, er det ICP's vurdering, at man skal tilgodesee bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgswarebutikker.

Derfor er det vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker og dermed tilgodeser bymidtens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Figur 1.7 viser gældende centerstruktur i Lyngby-Taarbæk kommune.

Figur 1.7 Centerstruktur Lyngby-Taarbæk kommune



Samtidig med at udvalgsvaredetailhandelen bør styrkes i Kgs. Lyngby, skal der fortsat være en god dagligvareforsyning i lokalområderne. Der skal arbejdes på at skabe en balance i centerstrukturen, der både tilgodeser bymidten som det vigtigste udbudspunkt, samtidig med at der er begrænset afstand til indkøb af dagligvarer i lokalområderne.

Lyngby-Taarbæk kommune har i dag en relativt lav dagligvareforsyning i Virum bydel, samt Lundtofte og Hjørtækær/Taarbæk bydele. Herudover er dagligvareforsyningen på nuværende tidspunkt begrænset i Kgs. Lyngby.

Dagligvareforsyningen forventes dog at blive forbedret væsentligt i fremtiden i Lyngby-Taarbæk kommune. I Kgs. Lyngby med etableringen af Føtex og Netto på Lyngby Hovedgade 63 samt etableringen af en stor dagligvarebutik på Kanalvej. I Virum med etableringen af Føtex Food og Rema 1000, og i Sorgenfri med etableringen af Føtex Food i Sorgenfri bymidte.

I den fremtidige planlægning bør man dog fortsat være opmærksom på at sikre en god lokal dagligvareforsyning i kommunen, samtidig med at Kgs. Lyngby skal kunne tilbyde et bredt og dybt udbud af dagligvarebutikker.

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

I den nordøstlige del af kommunen i Lundtofte og Hjortekær er enkelte discountbutikker placeret i boligområderne, men det er ICP's vurdering at dagligvareforsyningen godt kunne forbedres i disse områder.

I forbindelse med, at den kommende letbane får endestation i Lundtofte tæt ved lokalcenter Lundtofteparken er det ICP's vurdering, at det ville være hensigtsmæssigt at øge den maksimale ramme til detailhandel til 3.000 m² i Lundtofteparken. Herved gives mulighed for endnu en dagligvarebutik inden for centerstrukturen for at styrke dagligvareudbudet i bydelen. Herudover bør andre kundeorienterede servicefunktioner og kommunale funktioner koncentreres her. Det kan være funktioner som fitness, sundhedshus, lægecenter, frisør og bibliotek.

I bydelscenter Lyngbygårdsvej, som ligeledes får stop på letbanen, bør være mulighed for etablering af dagligvarebutikker og kundeorienterede servicefunktioner, mens udvalgsvarer skal koncentreres i Kgs. Lyngby. Lyngbygårdsvej har allerede i dag et godt udbud af dagligvarebutikker med et supermarked og en discountbutik samt en god trafikal beliggenhed tæt på motorvejsafkørslen. Med den begrænsede afstand til Kgs. Lyngby er det vigtigt, at man prioriterer størrelsen af bydelscentret. Det er ICP's vurdering, at Lyngbygårdsvej bør fastholdes med et maksimalt bruttoareal til detailhandel på 5.000 m².

Med en afstand på knap 3 km fra lokalcenter Lundtofteparken og bydelscenter Lyngbygårdsvej bliver man nødt til fortsat at foretage en skalering og prioritering af de to udbudspunkter ved hjælp af den maksimale ramme til detailhandel. Både Lundtofteparken og Lyngbygårdsvej skal kunne tilbyde et godt udbud af dagligvarer med et par discountbutikker eller supermarkeder samt eventuelle dagligvarespecialbutikker. De kundeorienterede servicefunktioner skal være funktioner, som tilgodeser borgerne i bydelen så som lægecenter, sundhedshus, frisør, fitness, bibliotek, kulturhus, således at de bliver naturlige daglige mødesteder i bydelen.

Letbanen får ligeledes stop inde på DTU's arealer og 5 min. drift i dagtimerne. Det kan ikke forventes, at de studerende vil stoppe og gøre ophold på hverken Lyngbygårdsvej eller Lundtofteparken, men skal i højere grad ansføres til at benytte det store udbud af caféer og detailhandel i Kgs. Lyngby.



Fremtidig arealbehov i Lyngby-Taarbæk kommune

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.

Nedenstående er en vurdering af det fremtidige arealbehov i Lyngby-Taarbæk kommune.

Påvirkning af det fremtidige butiksareal

Det er ICP's vurdering, at der er en række faktorer, som vil påvirke det fremtidige arealbehov:

- Arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer forventes at falde i fremtiden.
- Lyngby-Taarbæk Kommune forventer en stigning i befolkningstallet på 14 % i perioden 2017 til 2030.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes stige med 0,25 % pr. år frem til 2030 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2030. Dagligvareforbruget forventes at stige 17 %, mens udvalgsvareforbruget stiger 34 % frem til 2030 i Lyngby-Taarbæk kommune.
- E-handelen forventes at udgøre 6 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvareforbruget i 2030.
- Den fortsat øgede koncentrationstendens mod de større udbudspunkter vurderes at betyde, at Kgs. Lyngby får en øget regional betydning.
- Øget regionalitet vil betyde færre, men stærkere udbudspunkter. Kunderne vil være villige til at bevæge sig længere for et bredt udvalg af især udvalgsvarer. Denne koncentrationstendens forventes e-handelen at styrke yderligere. Hermed forventes det, at de største regionale udbudspunkter som Kgs. Lyngby får en endnu større betydning i fremtiden.

Infrastruktur i Lyngby-Taarbæk

I vurderingen af det fremtidige arealbehov er også taget højde for betydningen af en udbygning af den offentlige transport i Lyngby-Taarbæk, som forventes at medføre et potentiale for at styrke detailhandelen.

Udbygningen af den offentlige transport med Letbanen betyder en nemmere adgang til Kgs. Lyngby for kunderne, hvilket giver mulighed for en styrkelse af detailhandelen og bylivet.

Vurderet arealbehov frem til 2030

Det samlede bruttoareal til detailhandelsformål (excl. særligt pladskrævende butikker) i Lyngby-Taarbæk kommune var ca. 131.400 m² primo 2018. Heraf var 28 % disponeret til dagligvarer og 72 % til udvalgsvarer. Herudover var 28.400 m² anvendt til særligt pladskrævende varer.

I alt er planlagt og under opførsel 13.000 m² ny dagligvaredetailhandel i

kommunen, mens 9.300 m² bruttoareal i Lyngby Storcenter primo 2018 var under ombygning, og er derfor ikke medtaget i det samlede bruttoareal i kommunen primo 2018.

Det er ICP's vurdering, at der frem til 2030 bør udlægges op til 50.000 m² samlet til nyt detailhandelsareal i Lyngby-Taarbæk kommune, heraf bør udlægges 45.000 m² til udvalgsvarer (inkl. pladskrævende udvalgsvarer) og 5.000 m² til dagligvarer. I det fremtidige arealbehov bør Kgs. Lyngby prioriteres som regionalt udbudspunkt.

De foreslåede arealudlæg tager desuden udgangspunkt i det areal, der var til rådighed ved registreringen primo 2018. Således indgår tomgang ud over Lyngby Storcenter og restrummeligheden ikke i beregningerne.

I det vurderede behov tages højde for detailhandelsstrukturen, arealbelastningen og handelsbalancen i de enkelte bydele, samt hvilket markedsmæssigt potentiale der er for at udvikle detailhandelen i de enkelte bydele. Herudover tages der højde for kendte projekter under udvikling som etableringen af mere dagligvareareal i Virum, Sorgenfri og Kgs. Lyngby.

På trods af et generelt mindre arealbehov i fremtiden er det væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer på beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

Der er behov for, at arealudlægget tillægges en buffer, der skal sikre dynamik og fleksibilitet i planlægningen.

Hvis detailhandelen skal udvikles i et område over tid, er det vigtigt, at man tager hensyn til de markedsmæssige behov med en arealramme, som sikrer et optimalt udbudspunkt.

Foruden ovenstående er der en række forhold, der kan påvirke arealudlægget. Det kan f.eks. være:

- Et ønske om at styrke de svage bymidter, bydelscentre eller lokalcentre.
- Et ønske om målrettet at påvirke en arealmæssig forskydning ved de nye trafikknudepunkter på grund af letbanen.
- Et ønske om at sikre udbygning af detailhandel i Kgs. Lyngby, Firskovvej og/eller i Lundtofteparken (lokalcenter), Lyngbygårdsvej (bydelscentret).

Tabel 1.1 viser restrummeligheden i centerstrukturen i Lyngby-Taarbæk kommune. Restrummeligheden er forskellen på det maksimale bruttoareal som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2018. Den sidste kolonne viser ICP's anbefalinger til den fremtidige maksimale ramme til detailhandel.

Forslag til de fremtidige maksimale rammer til detailhandel i centerstrukturen i Lyngby-Taarbæk kommune er beregnet og vurderet på baggrund af vurderingerne af det fremtidige arealbehov samt ønsker om at sikre en udbygning af detailhandelen i kommunen som er i balance.

Det er ICP's vurdering, at der bør udlægges 45.000 m² yderlig ramme til udvalgsvarer på Firskovvej. Herved gives mulighed for at etablere den type store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker som i dag ikke findes i kommunen. Firskovvej havde primo 2018 22.500 m² til detailhandel inklusiv særligt pladskrævende varer. Ved mulighed for yderligere

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

omkring 45.000 m² detailhandel gives mulighed for i alt 70.000 m² detailhandel på Firskovvej.

I Kgs. Lyngby anbefales den maksimale ramme til detailhandel fastholdt på 175.000 m². Restrummeligheden efter udbygningen med dagligvarebutikker på Lyngby Hovedgade og Kanalvej samt ombygningen af Lyngby Storcenter vil være godt 50.000 m², hvilket vurderes at imødekomme de fremtidige behov for justeringer i Kgs. Lyngby.

Tabel 1.1 Forslag til fremtidige maksimale rammer til detailhandel i Lyngby-Taarbæk kommune

| Lyngby-Taarbæk kommune | | Maksimale bruttoareal | Bruttoareal 2018* | Restrummelighed** | Igangværende projekter | ICP anbefaling til fremtidig maksimale ramme |
|------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--|
| Bymidte | Kgs. Lyngby | 175.000 | 106.500 | 68.500 | +17.300*** | 175.000 |
| | Firskovvej**** | | 22.500 | | | 70.000 |
| Bymidte | Virum | 10.000 | 6.800 | 3.200 | +3.500 | 12.000 |
| Bymidte | Sorgenfri | 10.000 | 4.900 | 5.100 | +1.500 | 10.000 |
| Bydelscenter | Lyngbygårdsvej | 5.000 | 3.500 | 1.500 | - | 5.000 |
| Lokalcenter | Christian X's Alle | 2.000 | 1.100 | 900 | - | 2.000 |
| Lokalcenter | Engelsborgvej | 2.000 | 1.500 | 500 | - | 2.000 |
| Lokalcenter | Lundtofteparken | 2.000 | 1.000 | 1.000 | - | 3.000 |
| Lokalcenter | Brede Torv | 2.000 | 1.300 | 700 | - | 2.000 |
| Lokalcenter | Ørholm | 2.000 | 1.000 | 1.000 | - | 2.000 |
| Lokalcenter | Eremitageparken | 2.000 | 1.200 | 800 | - | 3.000 |
| | | 212.000 | 151.300 | 83.200 | 22.300 | 288.000 |

*Totalt Primo 2018, excl. planlagte muligheder og byggeri under opførsel

**Forskel maksimale bruttoareal og bruttoareal 2018

*** Forudsat Lyngby Storcenter fastholder samme areal til detailhandel som i 2010

**** Inkl. særligt pladskrævende

Detailhandelen i Virum er i gang med at blive udvidet. For at sikre en fremtidig fleksibilitet anbefales de maksimale rammer udvidet fra 10.000 m² til 12.000 m² i Virum bymidte

Herudover anbefales det maksimale bruttoareal i Lundtofteparken og Eremitageparken hævet til 3.000 m².

Den gældende maksimale butiksstørrelse i lokalcentrene er 1.000 m² i Lyngby-Taarbæk kommune bør hæves til planlovens ramme på 1.200 m².





Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune blive beskrevet.

ICP har primo 2018 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2017, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Lyngby-Taarbæk kommune i drift primo 2018. Herudover vil der periodevis være enkelte butikkslejemål, der er under ombygning eller ændring. Shoppingcentret Lyngby Storcenter er i gang med en omfattende ombygning af 1. sal til blandt andet 4 større ankerlejere. Denne ombygning involverer ligeledes arealer og butikker i stueplan. De kommende butikker er ikke medtaget i analyseresultaterne.

Afreportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Har en butik aktiviteter inden for flere 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 særligt 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 kun salg til private.



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

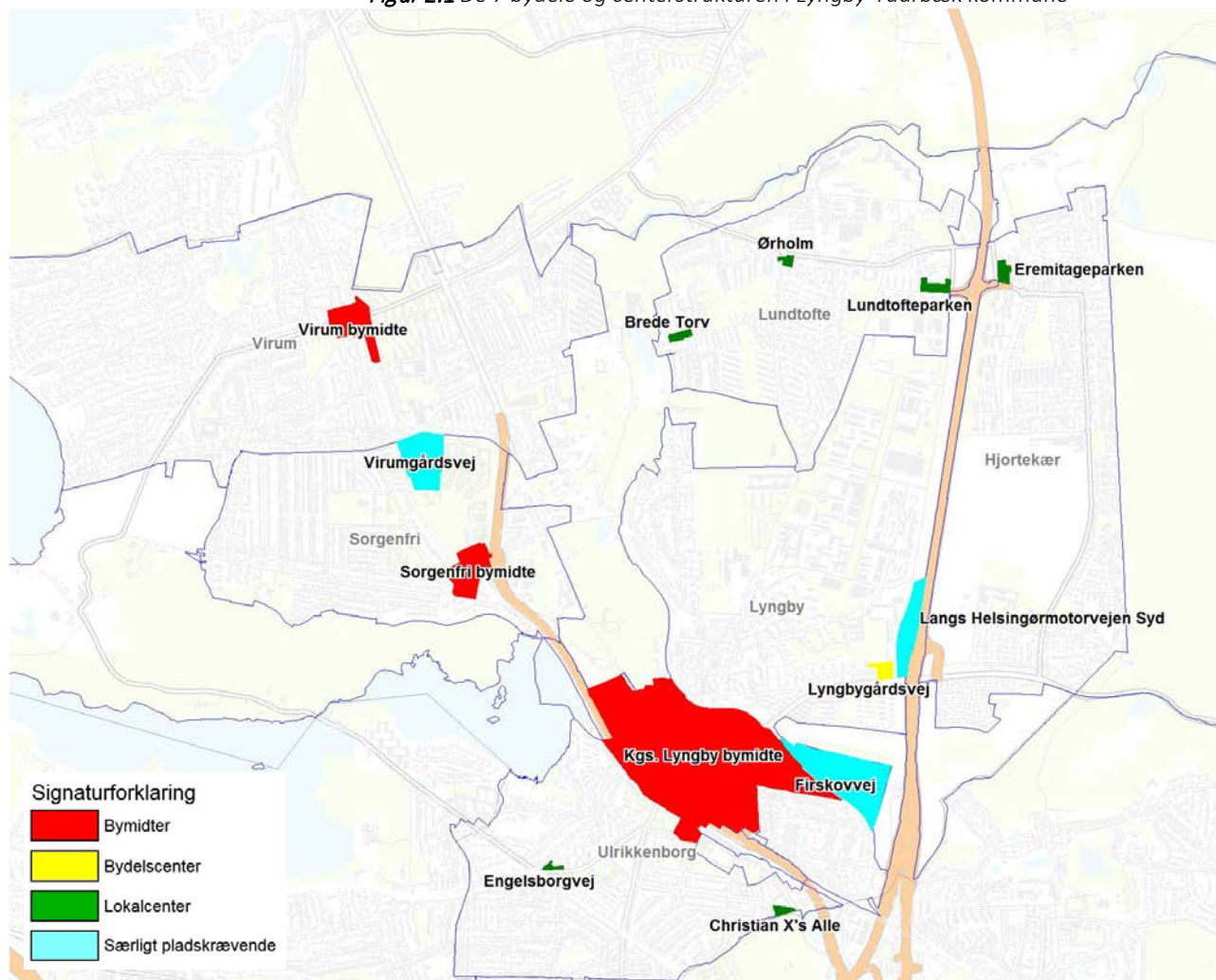
Geografisk opdeling af Lyngby-Taarbæk kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 7 bydele: Lyngby (inkl. Kgs. Lyngby), Virum, Sorgenfri, Lundtofte, Ulrikkenborg, Hjortekær og Taarbæk.

Desuden er detailhandelen opdelt i bymidterne Kgs. Lyngby, Sorgenfri og Virum, bydelscenter Lyngbygårdsvej samt 6 lokalcentre.

Områderne og centerstrukturen vises i figur 2.1.

*Figur 2.1 De 7 bydele og centerstrukturen i Lyngby-Taarbæk kommune**



**Taarbæk indeholder ingen detailhandelscentre og er derfor ikke vist i denne sammenhæng*

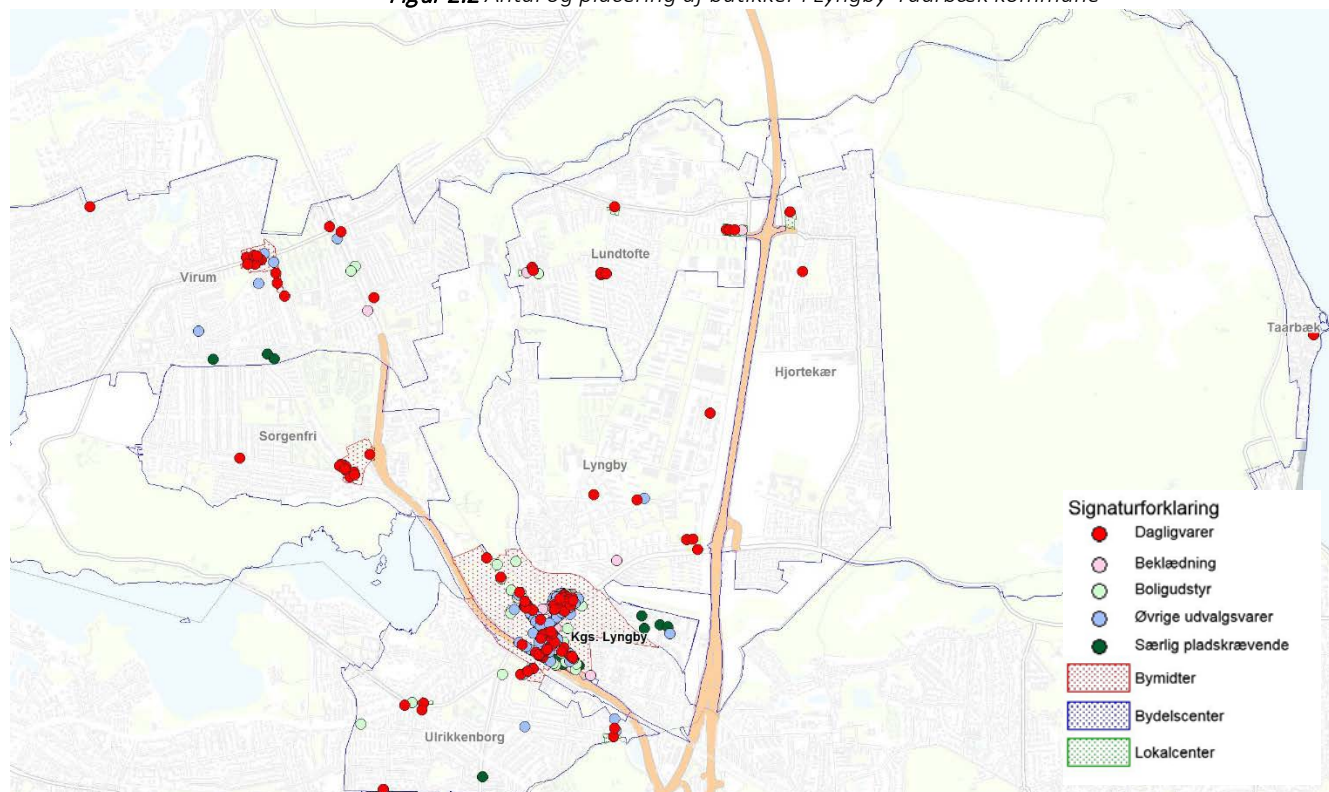
Antal butikker

Der er i alt 340 butikker i Lyngby-Taarbæk kommune inkl. 16 butikker til særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikker udgør 30 % af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarebutikker udgør 66 % jf. tabel 2.1.

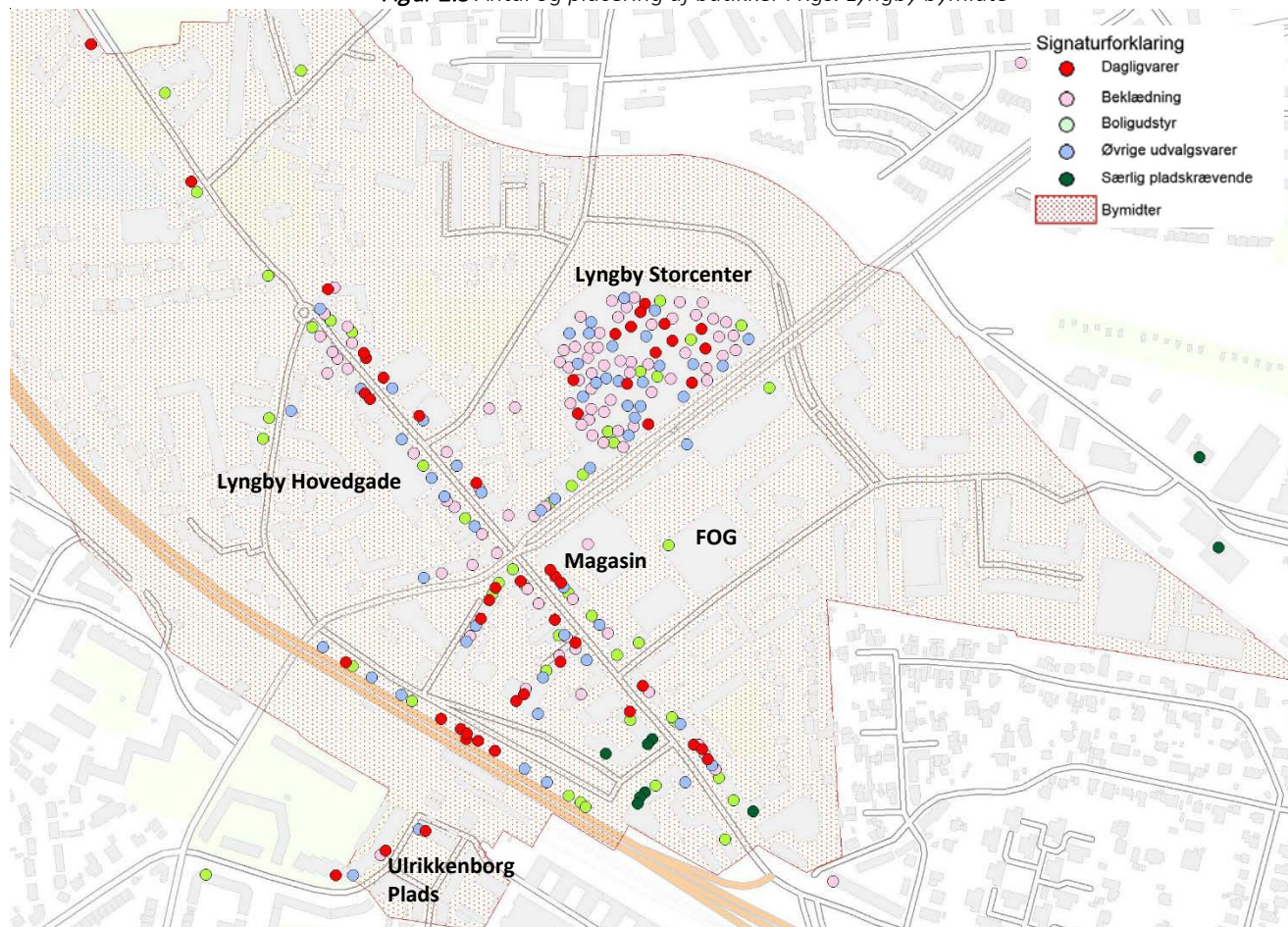
Tabel 2.1 Antal butikker 2018 fordelt på brancher og områder

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | | | | | |
|--------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|----------------------|------------|
| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Særlig pladskrævende | I alt |
| Kgs. Lyngby | 51 | 191 | 87 | 46 | 58 | 7 | 249 |
| Lyngbygårdsvej | 3 | 1 | 1 | - | - | - | 4 |
| Lyngby bydel iø. | 4 | 5 | 1 | 1 | 3 | 4 | 13 |
| Lyngby i alt | 7 | 6 | 2 | 1 | 3 | 4 | 19 |
| Virum bymidte | 12 | 11 | 3 | 3 | 5 | - | 23 |
| Virum bydel iø. | 3 | 3 | - | 2 | 1 | 3 | 9 |
| Virum i alt | 15 | 14 | 3 | 5 | 6 | 3 | 32 |
| Sorgenfri bymidte | 8 | 4 | 1 | - | 3 | - | 12 |
| Sorgenfri bydel iø. | 2 | 2 | 1 | - | 1 | - | 4 |
| Sorgenfri i alt | 10 | 6 | 2 | - | 4 | - | 16 |
| Brede | 3 | 2 | 1 | 1 | - | - | 5 |
| Lundtofteparken | 3 | 1 | 1 | - | - | - | 4 |
| Ørholm | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Lundtofte bydel iø. | 3 | - | - | - | - | - | 3 |
| Lundtofte i alt | 10 | 3 | 2 | 1 | - | - | 13 |
| Christian X's Alle | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Engelsborgvej | 2 | 1 | - | 1 | - | - | 3 |
| Ulrikenborg bydel iø. | 1 | 4 | 1 | 3 | - | 1 | 6 |
| Ulrikenborg i alt | 4 | 5 | 1 | 4 | - | 1 | 10 |
| Eremitageparken | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Hjortekær iø. | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Hjortekær i alt | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| Taarbæk i alt | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Kommunen i alt | 100 | 225 | 97 | 57 | 71 | 15 | 340 |

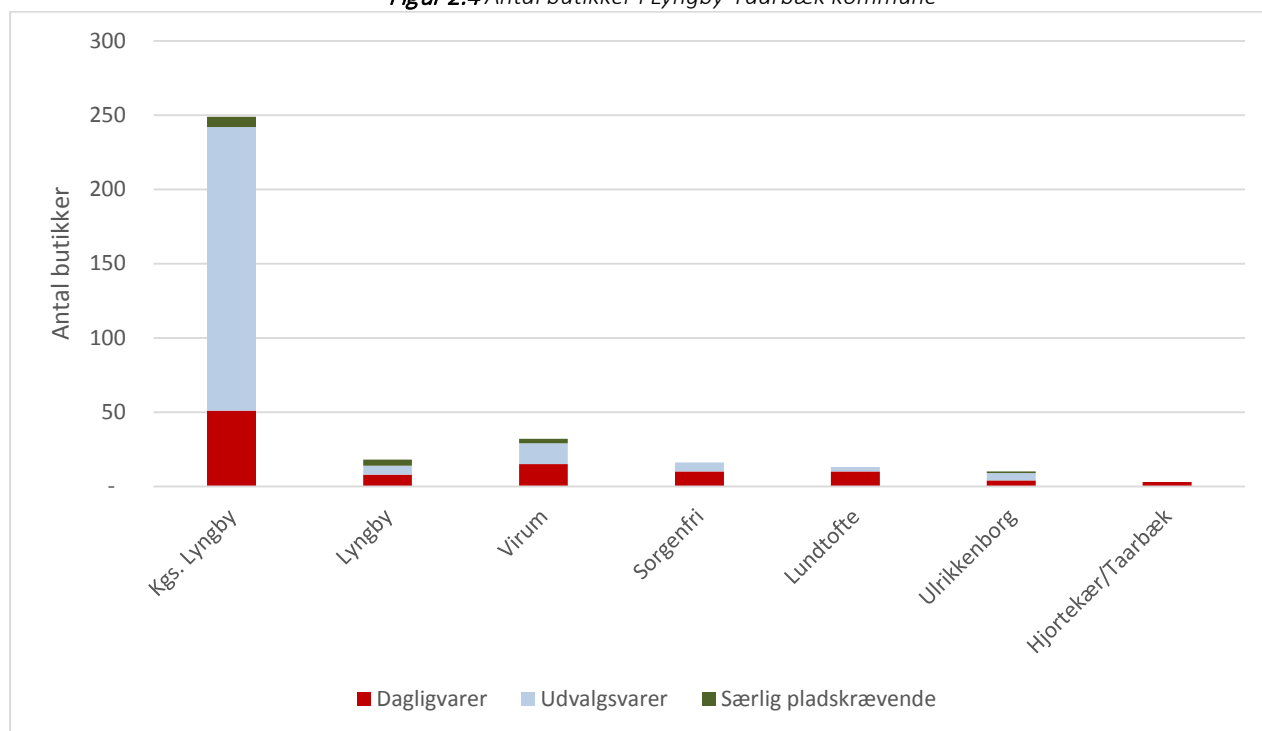
Figur 2.2 Antal og placering af butikker i Lyngby-Taarbæk kommune



Figur 2.3 Antal og placering af butikker i Kgs. Lyngby bymidte



Figur 2.4 Antal butikker i Lyngby-Taarbæk kommune



Kgs. Lyngby er det største udbudspunkt med i alt 249 butikker, svarende til 73 % af det samlede antal butikker i Lyngby-Taarbæk kommune. Hovedparten af butikkerne i Kgs. Lyngby er udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Kgs. Lyngby udgør 85 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

46 % af udvalgswarebutikkerne i Kgs. Lyngby svarende til 87 butikker er beklædningsbutikker, mens 24 % er boligudstøvsbutikker og 30 % er butikker med øvrige udvalgsvarer. Kgs. Lyngby er koncentreret i Lyngby Storcenter samt i Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej.

Kombinationen af shoppingcentret Lyngby Storcenter, stormagasinet Magasin, FOG livsstilsbutik og byggemarked på Nørgaardsvej samt butikkerne på Lyngby Hovedgade giver Kgs. Lyngby et bredt og dybt udvalg af både dagligvarer og udvalgswarebutikker.

I **Lyngby bydel** ligger i alt 7 dagligvarebutikker, 6 udvalgswarebutikker og 4 butikker med særligt pladskrævende varer. Det største udbudspunkt er bydelscenter Lyngbygårdsvej. Her ligger supermarkedet SuperBrugsen, discountbutikken Netto samt en tankstation og en genbrugsbutik. De 4 butikker med særligt pladskrævende ligger på Firskovvej. Her ligger 3 bilforhandlere og et byggemarked.

I **Virum bymidte** er i alt 23 butikker, heraf er 12 dagligvarebutikker og 11 udvalgswarebutikker. Her er de største dagligvarebutikker supermarkedet Meny og discountbutikken Fakta. Herudover ligger en række dagligvarespecialbutikker blandt andet blomster, materialist, apotek og udvalgswarebutikker som optiker, farvehandel, cykler, genbrugsbutikker.

I **Sorgenfri bymidte** er i alt 12 butikker, heraf er 8 dagligvarebutikker og 4 udvalgswarebutikker. Her er de største dagligvarebutikker supermarkedet Irma og discountbutikken Netto. Dagligvarespecialbutikker er apotek, bager, fiskehandel, blomster, helsebutik og tankstation. Herudover ligger en cykelhandel, optiker, boghandler og dametøjsbutik.

I Virum og Sorgenfri bydele i øvrigt ligger supermarkedet Irma samt LokalBrugsen samt en række butikker langs Kongevejen. Herudover ligger 3 bilforhandlere i Virum bydel på grænsen til Sorgenfri.

I **Lundtofte bydel** ligger i alt 10 dagligvarebutikker og 3 udvalgswarebutikker, heraf ligger 5 butikker i Brede lokalcenter. Her ligger blandt andet discountbutikken Netto. I Lundtofteparken lokalcenter er den største dagligvarebutik discountbutikken Aldi.

Ulrikkenborg bydel har 10 butikker, heraf er 4 dagligvarebutikker, 5 udvalgswarebutikker samt en forhandler af køkkener, som er defineret som særligt pladskrævende. I lokalcenter Christian X's Alle ligger discountbutikken Lidl, mens discountbutikken Netto ligger i lokalcenter Engelsborgvej.

I **Hjortekær bydel** er i alt 2 dagligvarebutikker. Discountbutikken Netto ligger i Eremitageparkens lokalcenter, mens DagligBrugsen ligger på Bjælkevangen.

I **Taarbæk bydel** ligger en kiosk, herudover ligger et par butikslokaler med antikviteter. Disse er dog ikke medtaget i analysen, da de ikke er vurderet som detailhandel i planlovens forstand.



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 2018

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | | | | |
|---------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|------------|
| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | I alt |
| Kgs. Lyngby | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,6 | 3,3 | 3,4 |
| Lyngbygårdsvej | 4,3 | * | * | - | - | 3,8 |
| Lyngby bydel iø. | 2,3 | 2,4 | * | * | * | 2,3 |
| Lyngby i alt | 3,1 | 2,3 | * | * | * | 2,8 |
| Virum bymidte | 3,0 | 2,3 | * | * | 2,6 | 2,7 |
| Virum bydel iø | 3,7 | 3,3 | - | * | * | 3,5 |
| Virum i alt | 3,1 | 2,5 | * | 2,8 | 2,5 | 2,8 |
| Sorgenfri bymidte | 3,1 | 3,0 | * | - | * | 3,1 |
| Sorgenfri bydel iø | * | * | * | - | * | 2,3 |
| Sorgenfri i alt | 2,9 | 2,8 | * | - | * | 2,9 |
| Brede | 3,3 | * | * | * | - | 2,8 |
| Lundtofteparken | 2,7 | * | * | - | - | 2,5 |
| Ørholm | * | - | - | - | - | * |
| Lundtofte bydel iø | 2,0 | - | - | - | - | 2,0 |
| Lundtofte i alt | 2,8 | 2,0 | * | * | - | 2,6 |
| Christian X's Alle | * | - | - | - | - | * |
| Engelsborgvej | * | * | - | * | - | 3,3 |
| Ulrikkenborg bydel iø | * | * | * | * | - | 2,5 |
| Ulrikkenborg i alt | 4,0 | 2,0 | * | 2,0 | - | 3,0 |
| Eremitageparken | * | - | - | - | - | * |
| Hjortekær iø | * | - | - | - | - | * |
| Hjortekær i alt | * | - | - | - | - | * |
| Taarbæk i alt | * | - | - | - | - | * |
| Kommunen i alt | 3,2 | 3,3 | 3,3 | 3,3 | 3,2 | 3,3 |

*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 Kgs. Lyngby er den gennemsnitlige attraktion vurderet til at være et stykke over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer.

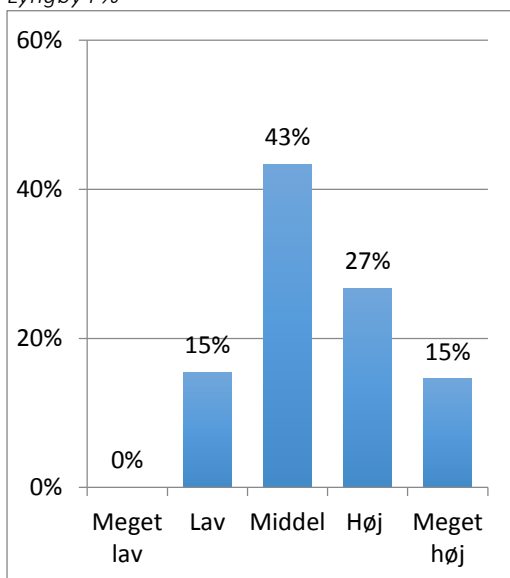
Den gennemsnitlige attraktion ligger under middel i udvalgsvarerbutikkerne udenfor Kgs. Lyngby, mens de gennemsnitlige attraktioner for dagligvarer ligger et godt stykke under middel udenfor både bymidter, bydelscenteret og lokalcentrene.

Der er dog stor forskel på attraktionerne mellem de enkelte butikker i de enkelte områder.

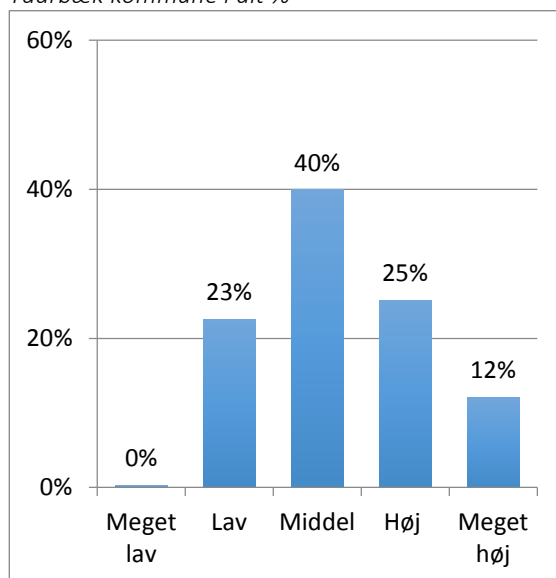
I kommunen i alt har 37 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 23 % af butikkerne har en attraktion under middel.

I Kgs. Lyngby har 42 % af butikkerne en attraktion over middel og 15 % af butikkerne en attraktion under middel.

Figur 2.5 Attraktionernes spredning i Kgs. Lyngby i %



Figur 2.6 Attraktionernes spredning i Lyngby-Taarbæk kommune i alt %



Kædetilknytning

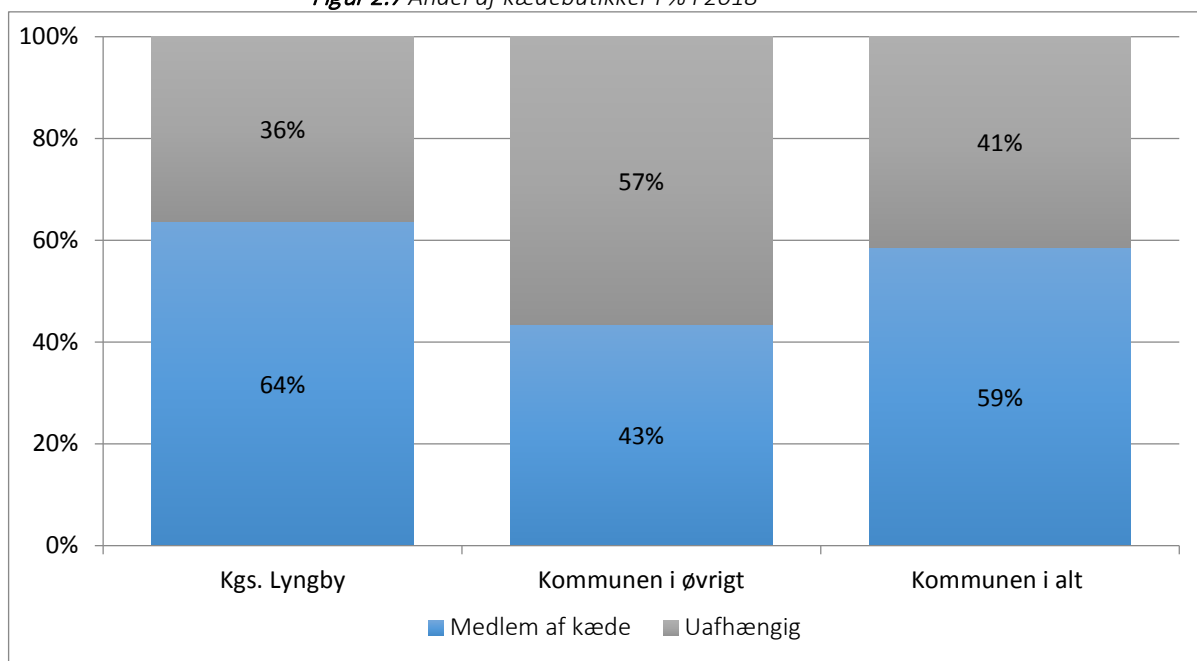
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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 2.7 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Kgs. Lyngby og i kommunen i øvrigt.

Figur 2.7 Andel af kædebutikker i % i 2018

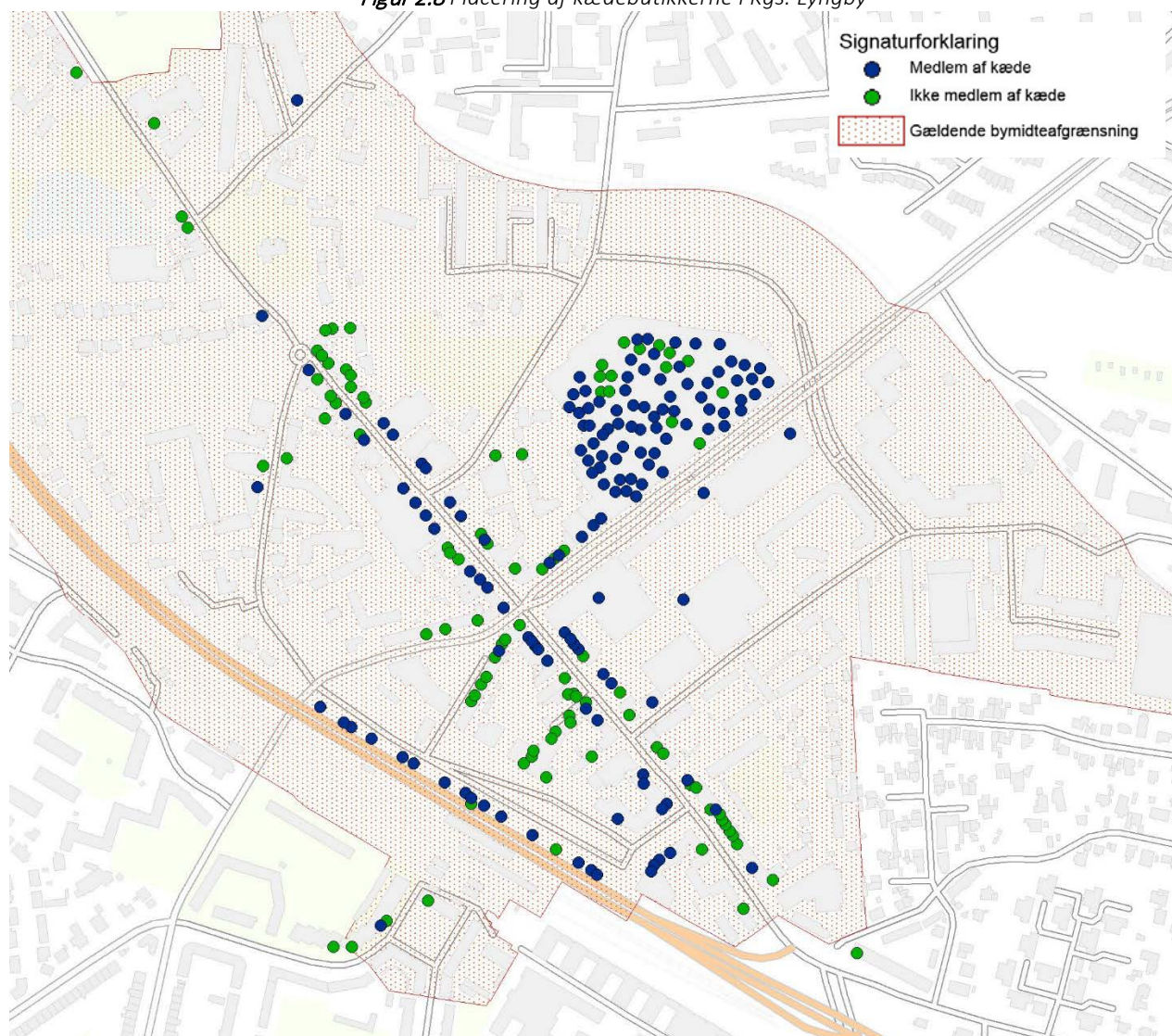


Kædeandelen for butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune ligger i alt på 59 %.

I Kgs. Lyngby er kædeandelen 64 %, mens kædeandelen er 43 % i kommunen i øvrigt. Kædeandelen i Kgs. Lyngby er relativt høj sammenlignet med andre handelsbyer. I Hillerød bymidte er kædeandelen 58 %, i Roskilde bymidte er kædeandelen 52 %, mens Københavns City har en kædeandel på 34 %.

Figur 2.8 viser placeringen af kædebutikker i Kgs. Lyngby.

Figur 2.8 Placering af kædebutikkerne i Kgs. Lyngby



Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Lyngby-Taarbæk kommune.

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

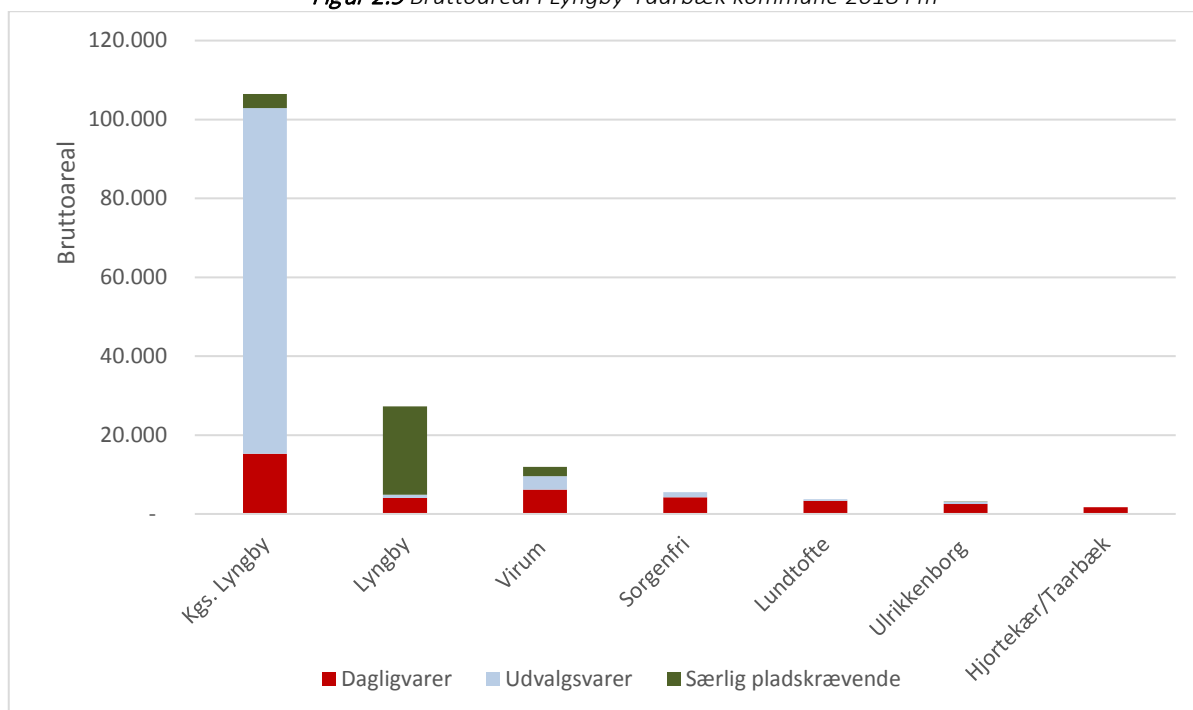
Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Lyngby-Taarbæk kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring som blandt andet i Lyngby Storcenter.

Tabel 2.3 og figur 2.9 viser bruttoarealerne for butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune.

Der er i alt 159.800 m² bruttoareal til detailhandel i Lyngby-Taarbæk kommune, heraf er 23 % disponeret til dagligvarebutikker og 54 % er disponeret til udvalgsvarerbutikker. Derudover har Lyngby-Taarbæk kommune 28.400 m² bruttoareal disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Figur 2.9 Bruttoareal i Lyngby-Taarbæk kommune 2018 i m²



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Tabel 2.3 Bruttoareal i Lyngby-Taarbæk kommune primo 2018 i m²

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | | | | | |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|----------------------|----------------|
| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Særlig pladskrævende | I alt |
| Kgs. Lyngby | 15.300 | 87.600 | 41.200 | 32.000 | 14.400 | 3.600 | 106.500 |
| Lyngbygårdsvej | 3.300 | 200 | 200 | - | - | - | 3.500 |
| Lyngby bydel i ø. | 800 | 600 | 200 | 100 | 300 | 22.400 | 23.800 |
| Lyngby i alt | 4.100 | 800 | 400 | 100 | 300 | 22.400 | 27.300 |
| Virum bymidte | 5.200 | 1.600 | 700 | 400 | 500 | - | 6.800 |
| Virum bydel i ø | 1.000 | 1.800 | - | 1.700 | 100 | 2.300 | 5.100 |
| Virum i alt | 6.200 | 3.400 | 700 | 2.100 | 600 | 2.300 | 11.900 |
| Sorgenfri bymidte | 3.900 | 1.000 | 300 | - | 700 | - | 4.900 |
| Sorgenfri bydel i ø | 300 | 300 | 200 | - | 100 | - | 600 |
| Sorgenfri i alt | 4.200 | 1.300 | 500 | - | 800 | - | 5.500 |
| Brede | 1.000 | 300 | 200 | 100 | - | - | 1.300 |
| Lundtofteparken | 900 | 100 | 100 | - | - | - | 1.000 |
| Ørholm | 1.000 | - | - | - | - | - | 1.000 |
| Lundtofte bydel i ø | 400 | - | - | - | - | - | 400 |
| Lundtofte i alt | 3.300 | 400 | 300 | 100 | - | - | 4.400 |
| Christian X's Alle | 1.100 | - | - | - | - | - | 1.100 |
| Engelsborgvej | 1.300 | 200 | - | 200 | - | - | 1.500 |
| Ulrikkenborg bydel i ø | 100 | 400 | 100 | 300 | - | 100 | 600 |
| Ulrikkenborg i alt | 2.500 | 600 | 100 | 500 | - | 100 | 3.200 |
| Eremitageparken | 1.200 | - | - | - | - | - | 1.200 |
| Hjortekær i ø | 400 | - | - | - | - | - | 400 |
| Hjortekær i alt | 1.600 | - | - | - | - | - | 1.600 |
| Taarbæk i alt | 100 | - | - | - | - | - | 100 |
| Kommunen i alt | 37.300 | 94.100 | 43.200 | 34.800 | 16.100 | 28.400 | 159.800 |

Lyngby-Taarbæk kommune har i alt 159.800 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 75 %. Bruttoarealet til detailhandel i Kgs. Lyngby udgør samlet set 67 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Kgs. Lyngby udgør 93 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Virum bymidte har 6.800 m² bruttoareal til detailhandel, heraf er hovedparten dagligvarer.

I Sorgenfri bymidte er 4.900 m² bruttoareal til detailhandel.

I kommunen i øvrigt uden for Kgs. Lyngby bymidte ligger 22.000 m² bruttoareal til dagligvarer, samt 6.500 m² bruttoareal til udvalgsvarer og 24.800 m² bruttoareal til særligt pladskrævende varer.

Herudover er lokalplanlagt for yderligere butikker til detailhandel i såvel Virum, Sorgenfri, Lyngby og Kgs. Lyngby, samt Lyngby Storcenter er i gang med en ombygning af 1. salen. Disse byggerier og midlertidig tomgang indgår ikke i denne registrering primo 2018.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2017 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, og eventuel e-handel indgår ikke 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 2017

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | I alt |
| Kgs. Lyngby | 716 | 2.951 | 3.667 |
| Virum/Sorgenfri | 433 | 143 | 1.173 |
| Kommunen i ø | 597 | | |
| Kommunen i alt | 1.746 | 3.094 | 4.840 |

I Lyngby-Taarbæk kommune udgjorde den samlede omsætning 4,84 mia. kr. incl. moms i 2017. Heraf udgjorde udvalgsvareromsætningen 64 %.

I Kgs. Lyngby var omsætningen 3,67 mia. kr., hvilket svarer til 75 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareromsætningen udgør ca. 80 % af omsætningen i Kgs. Lyngby bymidte.

I Virum/Sorgenfri var den samlede dagligvareomsætning 433 mio. kr., hvilket udgør 25 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.

I kommunen i øvrigt var den samlede dagligvareomsætning 597 mio. kr., hvilket udgør 34 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.



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 15 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 28.400 m².

Der er i alt et byggemarked og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med et samlet bruttoareal på 11.200 m².

Der er i alt 8 forhandlere af køkkener i Lyngby-Taarbæk kommune, heraf er 7 butikker koncentreret centralt i Kgs. Lyngby, mens der ligger en køkkenforhandler på Buddingevej.

Der er i alt 6 bilforhandlere med salgslokale i Lyngby-Taarbæk kommune med et samlet bruttoareal på 13.500 m².

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

| Lyngby-Taarbæk kommune | | |
|--|-------|-----------------------|
| | Antal | Areal, m ² |
| Bilforhandlere m. salgslokale | 6 | 13.500 |
| Byggemarkeder inkl. Trælast, byggeart. | 1 | 11.200 |
| Motorcykler | - | - |
| Køkkener | 8 | 3.700 |
| Kommunen i alt | 15 | 28.400 |

Kundeorienterede servicefunktioner i Kgs. Lyngby

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, bowling, markedspladser og andre inspirerende funktioner er med til at skabe liv i bymidten.

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

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i 2018

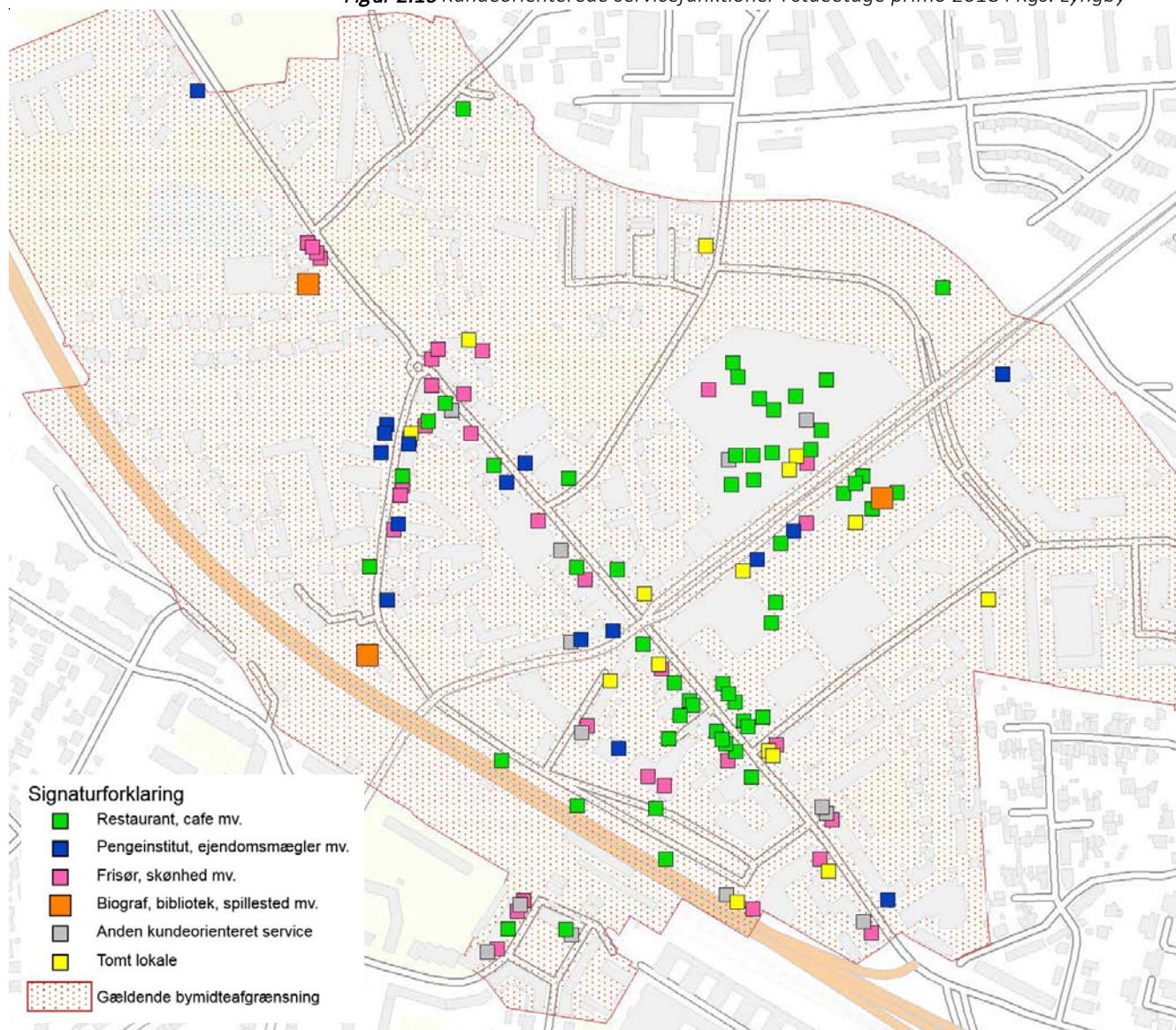
| | Kgs. Lyngby | Andel af kundeorienterede servicefunktioner | Andel af funktioner i alt % |
|---|-------------|---|-----------------------------|
| Restauranter, caféer mv. | 56 | 45 % | 15 % |
| Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv | 16 | 13 % | 4 % |
| Frisører, solcenter mv. | 33 | 28 % | 9 % |
| Museer, biografer mv. | 3 | 3 % | 1 % |
| Anden service | 14 | 12 % | 4 % |
| Kundeorienterede servicefunktioner i alt | 122 | 100 % | 33 % |
| <i>Detailhandel</i> | 249 | | 67 % |
| <i>Tomme butiksljemål</i> | 15 | | 4 % |

I Kgs. Lyngby er i alt 122 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 45 % spisesteder, 28 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 13 % er pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Kgs. Lyngby bymidte ligger Nordisk Film Biograferne, musikstedet Templet og Stadsbiblioteket i udkanten af Lyngby Hovedgade.

Der er registreret 15 tomme butiksljemål i bymidten, heraf er ca. 4 lejemål i gang med indretning til nye funktioner. Herudover er Lyngby Storcenter i gang med en større ombygning.

Samtlige servicefunktioner i Kgs. Lyngby er endvidere illustreret i figur 2.10.

Figur 2.10 Kundeorienterede servicefunktioner i stueetage primo 2018 i Kgs. Lyngby



ICP har foretaget en vurdering af attraktionerne 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

| | Kgs. Lyngby |
|---|-------------|
| Restauranter, caféer mv. | 3,2 |
| Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv | 2,9 |
| Frisører, solcenter mv. | 2,5 |
| Museer, biografer mv. | 4,0 |
| Anden service | 2,5 |
| Kundeorienterede servicefunktioner i alt | 2,9 |

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel. Den gennemsnitlige attraktion for skønhed og anden service ligger gennemsnitlig under middel, mens den gennemsnitlige attraktion for spisesteder ligger et stykke over middel og pengeinstitutter ligger omkring middel.

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug, og mulighederne for bespisning har en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Specielt caféer og frokostrestauranter er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

I Kgs. Lyngby bymidte er 15 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder. Til sammenligning er 20-21 % af samtlige funktioner spisesteder i Helsingør Bykerne, og i Københavns City er andelen 26 %, mens andelen er 18 % i Roskilde bymidte og 14 % i Hillerød bymidte.

Funktioner som restauranter og natteliv så som barer og diskoteker giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelens almindelige åbningstider. I Kgs. Lyngby tilbydes blandt andet Templet og Den Irske Pub åbent om aften/nat, og tilbyder live-musik. Det er med til at skabe andre oplevelser i bymidten.

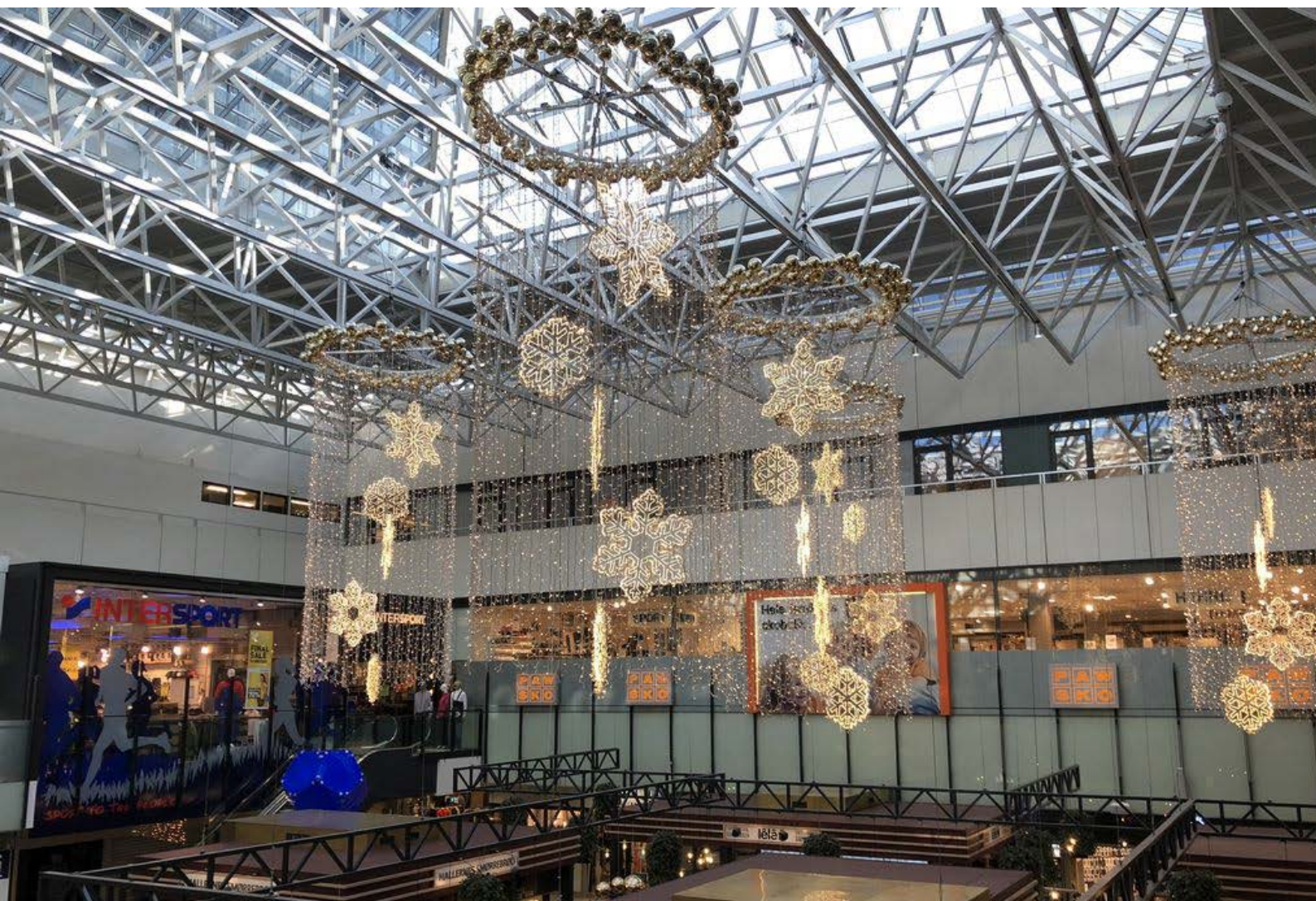
I Kgs. Lyngby bymidte er 20 % af spisestederne restauranter, mens 32 % er caféer eller kaffebarer, mens 38 % er take away/ grill/pizzariaer (fastfood). Der er kun 2 nattelivsfunktioner med faste åbningstider i de to pubber i Lyngby Hovedgade/Nørgaardsvej.

Samlet set ligger attraktionen for alle spisesteder tæt på middel, men der er forskel på de gennemsnitlige attraktioner. Den gennemsnitlige attraktion er over middel for både restauranter og caféer, men noget under middel for fastfood/take away.

Tabel 2.8 Typer af spisesteder i Kgs. Lyngby bymidte

| | Antal | Gns. attraktion | Andel % |
|--------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| Restauranter | 11 | 3,7 | 20 % |
| Caféer/kaffebarer | 18 | 3,7 | 32 % |
| Grill, pizza, take away | 21 | 2,7 | 38 % |
| Is | 2 | * | 4 % |
| Bodega, bar, diskotek | 2 | * | 4 % |
| Hotel | 2 | * | 4 % |
| Spisesteder i alt | 56 | 3,2 | 100 % |

*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn



Udviklingen i detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune 2010 til 2018

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune fra 2010 til 2018 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2018 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2010. ICP har justeret opdelingen i områder fra den tidligere analyse, så den svarer til områderne i 2018 analysen.

Herudover har ICP foretaget en justering af brancherne for at kunne sammenligne analyserne for 2010 og 2018, da blandt andet køkkener var defineret som boligudstyr i 2010. I nedenstående er køkkener derfor defineret som særligt pladskrævende i 2010-tallene.

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

I perioden 2010 til 2015 er antallet af dagligvarebutikker i hele Danmark faldet ca. 10 %, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet ca. 7 %.

Udviklingen i antal butikker 2010 til 2018 i Lyngby-Taarbæk kommune

Siden 2010 er det samlede antal butikker incl. særligt pladskrævende i Lyngby-Taarbæk kommune faldet 11 % fra 383 butikker i 2010 til 340 butikker i 2018.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Lyngby-Taarbæk kommune.

Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 3 % fra 103 butikker i 2010 til 100 butikker i 2018.

Antallet af udvalgsvarerbutikker i kommunen i alt er faldet 14 % fra 261 butikker i 2010 til 225 butikker i 2018.

Faldet i antallet af dagligvarebutikker i Lyngby-Taarbæk kommune er lavere end landsgennemsnittet, mens faldet i antallet af udvalgsvarerbutikker i kommunen har været markant højere sammenlignet med landsgennemsnittet.

Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2018 (2010)

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|-------------|------------|--------------|
| | Dagligvarer | | Udvalgsvarer | | Særlig pladskrævende | | I alt | |
| Kgs. Lyngby | 51 | (40) | 191 | (222) | 7 | (10) | 249 | (262) |
| Lyngby iø | 7 | (10) | 6 | (5) | 4 | (4) | 17 | (14) |
| Virum | 15 | (20) | 14 | (16) | 3 | (3) | 32 | (37) |
| Sorgenfri | 10 | (10) | 6 | (7) | - | - | 16 | (15) |
| Lundtofte | 10 | (14) | 3 | (3) | - | - | 13 | (17) |
| Ulrikkenborg | 4 | (6) | 5 | (7) | 1 | (1) | 10 | (14) |
| Hjortekær/Taarbæk | 3 | (3) | - | (1) | - | - | 3 | (4) |
| Kommunen i alt | 100 | (103) | 225 | (261) | 15 | (19) | 340 | (364) |

I Kgs. Lyngby bymidte er det samlede antal butikker faldet 9 % fra 272 butikker i 2010 til 249 butikker i 2018. Antallet af dagligvarebutikker er steget med 28 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 15 % i bymidten. Kgs. Lyngby har fået 11 dagligvarebutikker og mistet 31 udvalgswarebutikker i perioden 2010 til 2018.

Antallet af udvalgswarebutikker primo 2018 er præget af, at Lyngby Storcenter er i gang med en større ombygning af centret, hvor der på halvdelen af 1. salen bliver skabt plads til 4 fashion- og livstilsbutikker heriblandt Arket og H&M Home. Herudover udvides den eksisterende H&M-butik, ligesom en del af de eksisterende butikker i centret flyttes rundt.

Således er der 15 færre udvalgswarebutikker i 2018 i Lyngby Storcenter end i 2010, mens der er 5 flere dagligvarebutikker. Lyngby Storcenter har siden 2010 mistet supermarkedet Irma, men har fået flere dagligvarespecialbutikker som apotek, Normal, Helsemin og Summerbird samt flere butikker med beauty-produkter som Rituals og Body Shop.

Antallet af dagligvarebutikker i Lyngby Hovedgade, Klampenborgvej, Likørstrædet og Lyngby Torv er steget med 6, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 16 butikker. Det er især 10 færre butikker med boligudstyr så som Fona, Computer City samt en række telebutikker. Omvendt har bymidten fået en række store profilerede boligudstysbutikker som Hay, Illums Bolighus, Ingvar Christensen, FDB-Møbler og Bolia.com.

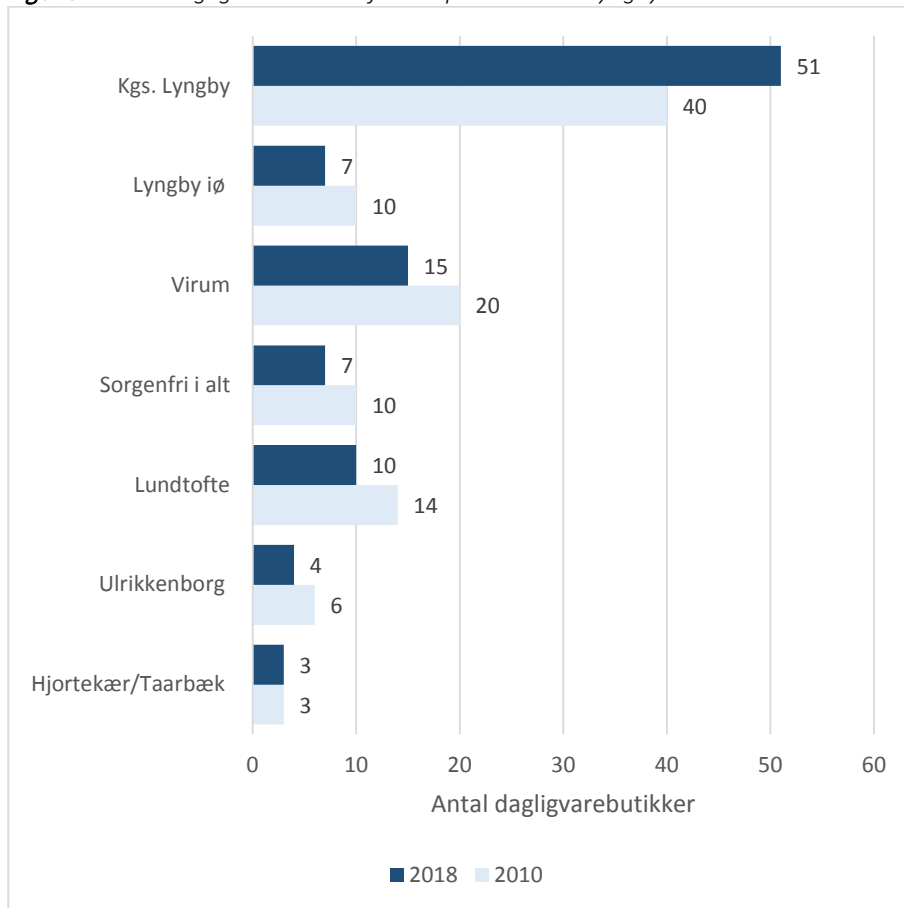
De færre udvalgswarebutikker i både Lyngby Storcenter og Hovedgaden, skyldes desuden sammenlægning af mindre butikker til større butikker. Herudover er en del tidligere butikslokaler i Lyngby Hovedgade omdannet til spisesteder.

I kommunen er antallet af dagligvarebutikker faldet med 14 butikker, svarende til et fald på 22 % fra 63 dagligvarebutikker i 2010 til 49 dagligvarebutikker i 2018. Kommunen i øvrigt har mistet 4 udvalgswarebutikker, svarende til et fald på 13 % fra 39 butikker i 2010 til 34 butikker i 2018.

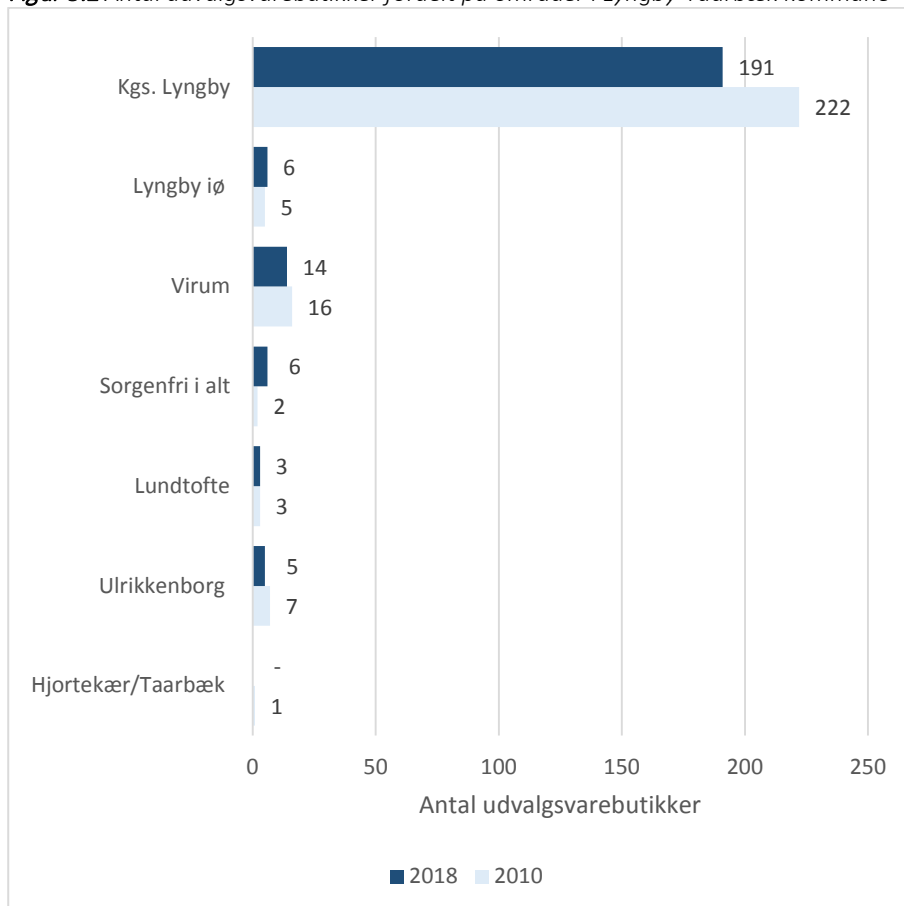
Det største fald i antal butikker har været i Virum bydel. Her er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 20 butikker i 2010 til 15 butikker i 2018, svarende til et fald på 5 butikker, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 2.

Antallet af særligt pladskrævende butikker er faldet med i alt 4 butikker i kommunen i alt. Der er mistet 3 særligt pladskrævende butikker i Kgs. Lyngby bymidte, blandt andet Lyngby Hovedgade 63, hvor der er i gang med at blive bygget Føtex og Netto. Ligeledes er en tidligere bilforhandler på Christians X's Alle erstattet af discountbutikken Lidl.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder i Lyngby-Taarbæk kommune



Figur 3.2 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder i Lyngby-Taarbæk kommune



Udviklingen i bruttoareal 2010 til 2018

I forlængelse af at Lyngby-Taarbæk kommune samlet har mistet i alt 3 dagligvarebutikker, svarende til et fald på 3 % og 36 udvalgsvarerbutikker, svarende til et fald på 15 %, er bruttoarealet i kommunen i alt faldet med 16.500 m², svarende til et fald på 9 %. Det samlede bruttoareal incl. særligt pladskrævende varer i Lyngby-Taarbæk kommune er faldet fra 176.300 m² i 2010 til 159.800 m² i 2018 (primo).

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i Lyngby-Taarbæk kommune er konstant på 37.300 m² i både 2010 og 2018, på trods af et fald på 14 dagligvarebutikker.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Lyngby-Taarbæk kommune i alt er faldet med 10.800 m² svarende til et fald på 10 % fra 104.900 m² i 2010 til 94.100 m² i 2018. I bruttoarealet primo 2018 er ikke indregnet de periodevise tomme arealer i Lyngby Storcenter på grund af ombygningen af 1. salen.

Tabel 3.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2018 (2010) i m²

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|----------------------|-----------------|----------------|------------------|
| | Dagligvarer | | Udvalgsvarer | | Særlig pladskrævende | | I alt | |
| Kgs. Lyngby | 15.300 | (15.400) | 87.600 | (97.800) | 3.600 | (8.800) | 106.500 | (122.000) |
| Lyngby | 4.100 | (4.500) | 800 | (500) | 22.400 | (22.300) | 27.300 | (27.300) |
| Virum | 6.200 | (6.900) | 3.400 | (3.300) | 2.300 | (2.700) | 11.900 | (12.900) |
| Sorgenfri | 4.200 | (3.500) | 1.300 | (1.300) | - | - | 5.500 | (4.800) |
| Lundtofte | 3.300 | (3.600) | 400 | (1.000) | - | - | 3.700 | (4.600) |
| Ulrikenborg | 2.500 | (2.200) | 600 | (900) | 100 | (300) | 3.200 | (3.400) |
| Hjortekær/Taarbæk | 1.700 | (1.200) | - | (100) | - | - | 1.700 | (1.300) |
| Kommunen i alt | 37.300 | (37.300) | 94.100 | (104.900) | 28.400 | (34.100) | 159.800 | (176.300) |

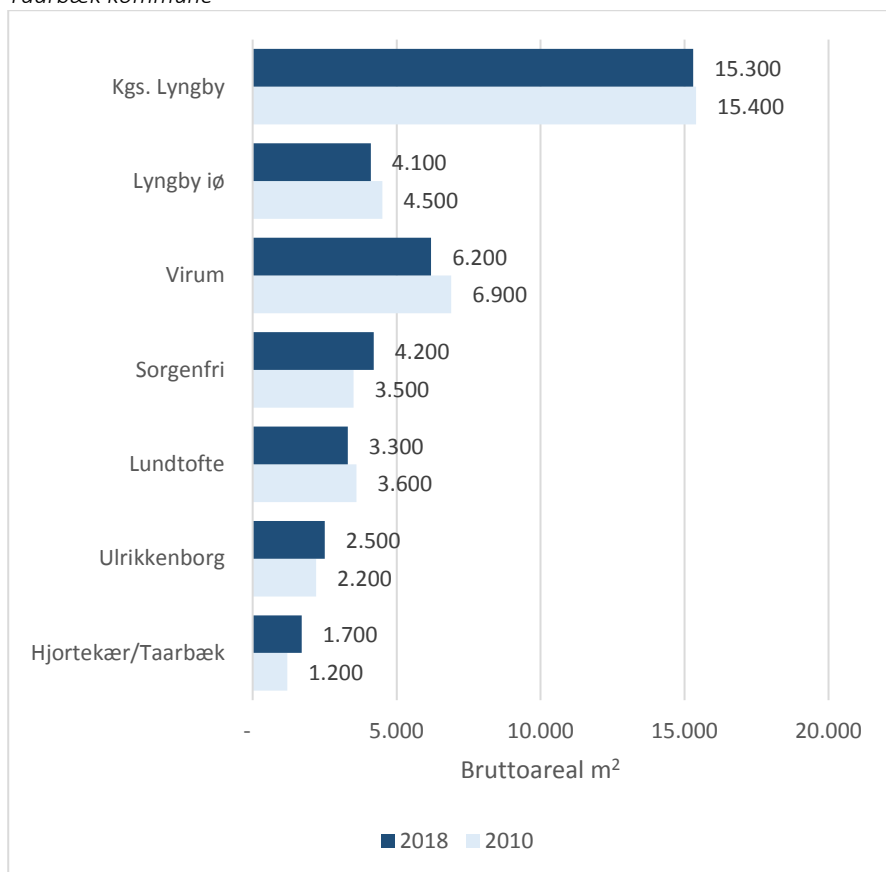
I Kgs. Lyngby bymidte er bruttoarealet til dagligvarer nogenlunde konstant i perioden 2010 til 2018 på trods af at antallet af dagligvarebutikker samlet set er steget med 11 butikker. Det skyldes primært lukningen af Irma i Lyngby Storcenter, mens de dagligvarebutikker der er åbnet er mindre dagligvarespecialbutikker. Bruttoarealet vil blive øget væsentligt i 2018 med åbningen af Føtex og Netto på Lyngby Hovedgade 63, samt med dagligvarebutik på Kanalvej.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Kgs. Lyngby bymidte er faldet med 10.200 m² fra 97.800 m² i 2010 til 87.600 m² i 2018. Dette skyldes dog primært, at Lyngby Storcenter er i gang med en større ombygning af centret, hvor nye butikker åbner på 1. salen i slutningen af 2018. I forbindelse med etableringen af nye butikskoncepter vil en del af de eksisterende butikker flytte rundt i centret. Det samlede butiksareal i Lyngby Storcenter vil efter ombygningen være omkring 37.000 m², som er det samme areal til detailhandel registeret i 2010.

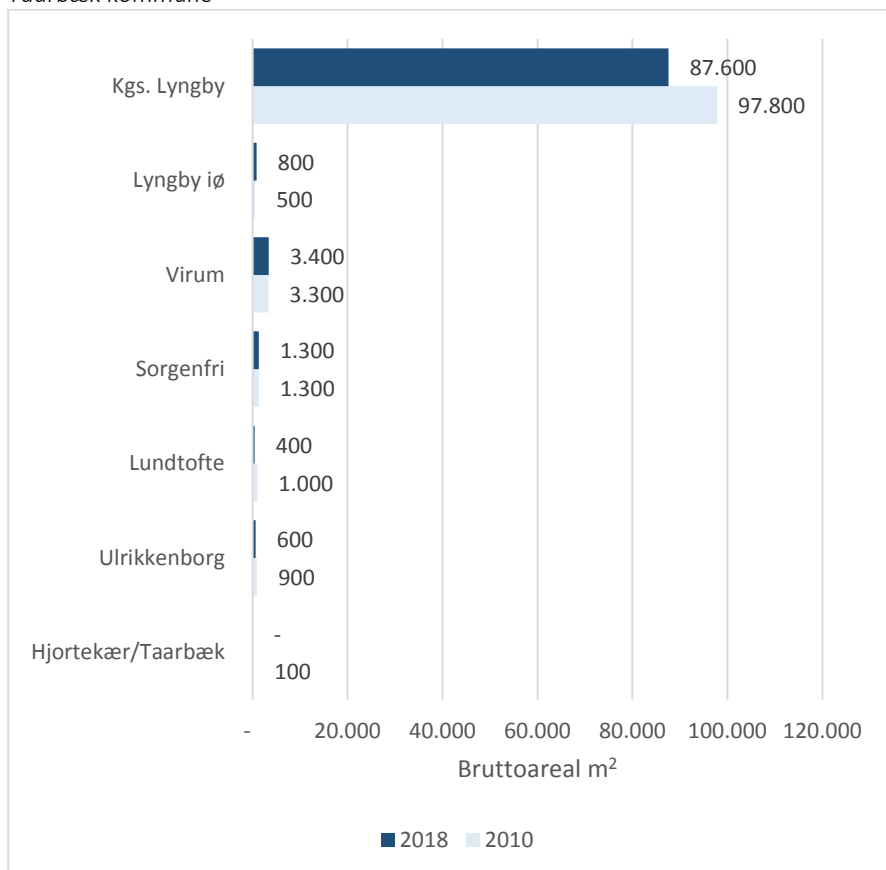
I Kgs. Lyngby bymidte i øvrigt eksklusiv Lyngby Storcenter er bruttoarealet til dagligvarer samlet set steget med 1.200 m² og bruttoarealet til udvalgsvarer er samlet set faldet med 1.500 m².

I Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer nogenlunde konstant, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 600 m² svarende til et fald på 8 %.

Figur 3.4 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2010 til 2018 i Lyngby-Taarbæk kommune



Figur 3.5 Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2010 til 2018 i Lyngby-Taarbæk kommune



Udviklingen i omsætningen 2009 til 2017

Samlet set er detailhandelsomsætningen faldet i Lyngby-Taarbæk kommune med 2 % fra 4,94 mia. kr. i 2009 til 4,84 mia. kr. i 2017 i årets priser.

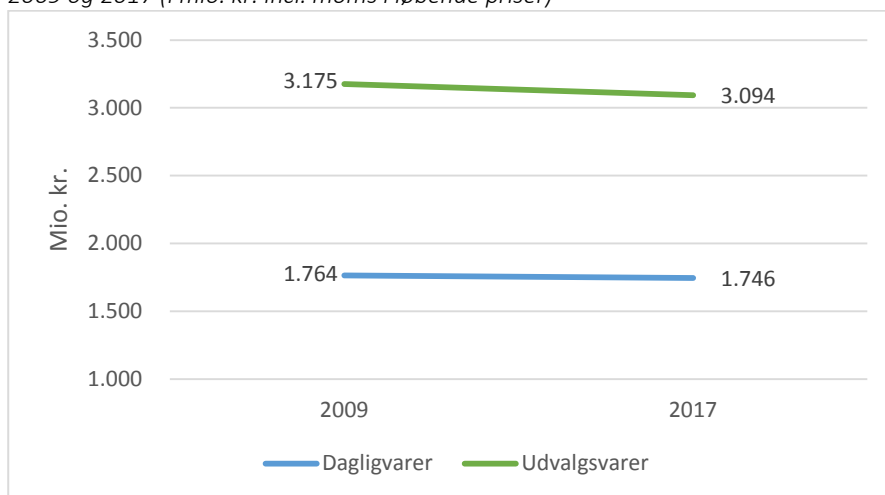
Den samlede dagligvareomsætning i Lyngby-Taarbæk kommune var 1,76 mia. kr. i 2009. Den er faldet til 1,75 mia. kr. i 2016, svarende til et fald på 1 %.

Udvalgsvareomsætningen på 3,18 mia. kr. i 2009 i Lyngby-Taarbæk kommune er faldet til 3,09 mia. kr. i 2017, hvilket er et fald på 3 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 13 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 11 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Lyngby-Taarbæk kommune er eksklusiv e-handel.

Lyngby-Taarbæk kommune ligger hermed under stigningstakten for både dagligvarer og udvalgsvarer i samme periode.

Figur 3.6 Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune i 2009 og 2017 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2017 (2009)

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | | | | |
|------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | Dagligvarer | | Udvalgsvarer | | I alt | |
| Kgs. Lyngby | 716 | (903) | 2.956 | (3.033) | 3.672 | (3.936) |
| Virum/Sorgenfri | 433 | (425) | 143 | (142) | 1.173 | (1.003) |
| Kommunen i ø | 597 | (436) | | | | |
| Kommunen i alt | 1.746 | (1.764) | 3.099 | (3.175) | 4.845 | (4.939) |

Omsætningsudviklingen har været forskellig i Kgs. Lyngby bymidte og i kommunen i øvrigt for både dagligvarer og udvalgsvarer.

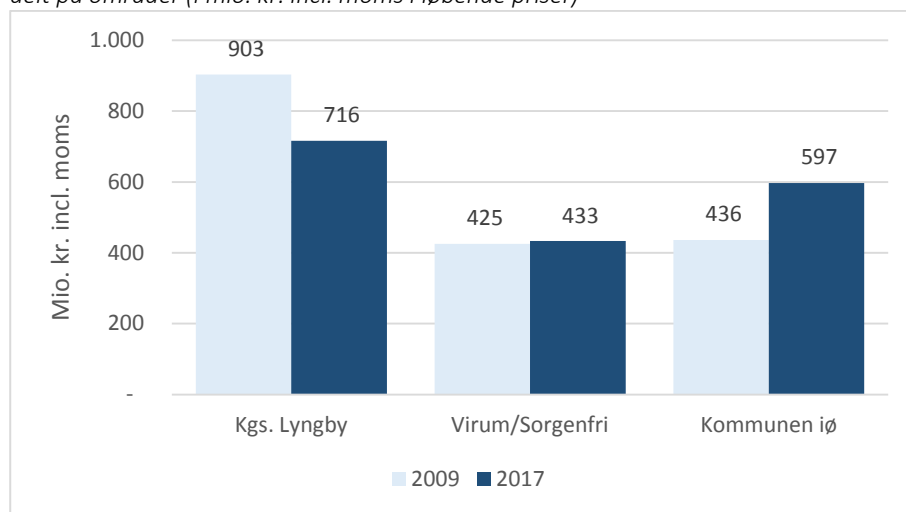
I Kgs. Lyngby bymidte er dagligvareomsætningen faldet 21 % fra 903 mio. kr. i 2009 til 716 mio. kr. i 2017.

Omvendt er dagligvareomsætningen steget 2 % i Virum/Sorgenfri bydele, mens omsætningen samlet set er steget 37 % i de øvrige 4 bydele.

Dagligvareudbuddet lokalt i bydelene er blevet styrket i perioden med etableringen af nye discountbutikker og udvidelse af de eksisterende butikker. Samtidig har Kgs. Lyngby bymidte mistet en enkelt større dagligvarebutik.

Herudover er Kgs. Lyngby som regionalt udbudspunkt en destination for udvalgsvarer, mens dagligvarer primært bliver købt lokalt i de enkelte bydele.

Figur 3.7 Dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune i 2009 og 2017 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



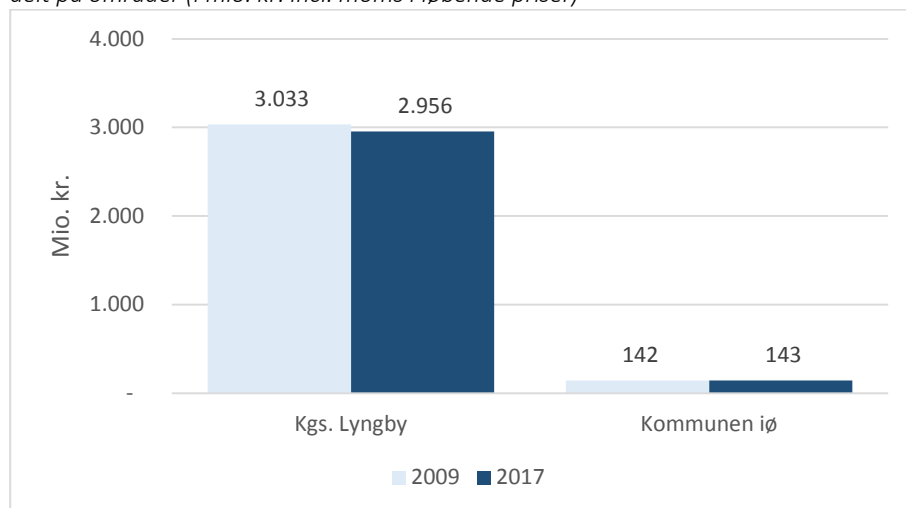
Udvalgsvareomsætningen er samlet set faldet 3 % i Kgs. Lyngby i alt i perioden 2009 til 2017, mens udvalgsvareomsætningen i kommunen i øvrigt er nogenlunde konstant.

Lyngby Storcenter har siden 2010 være udfordret af, at en del større lejere har forladt centret som Irma og Fona, og i 2017 begyndte en større ombygning. Den samlede omsætning inkl. dagligvarer, udvalgsvarer og bespisning i Lyngby Storcenter er faldet 16 % i perioden 2009 til 2017. Til sammenligning er den samlede omsætning i Field's steget 8 %, mens Rødovre Centrum som har udbygget centret i perioden har oplevet en omsætningsstigning på over 22 % i samme periode. Disse omsætninger er alle eksklusiv e-handel.

Herudover har væksten i e-handel i perioden 2009 til 2017 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel også i Lyngby-Taarbæk kommune. E-handelen er i perioden 2009 til 2017 steget fra et niveau under 10 % i 2009 til at udgøre omkring 20 % i 2017.

Den øvrige detailhandel i bymidten i øvrigt har samlet set oplevet en stigning i omsætningen.

Figur 3.8 Udvalgsvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune i 2009 og 2017 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)





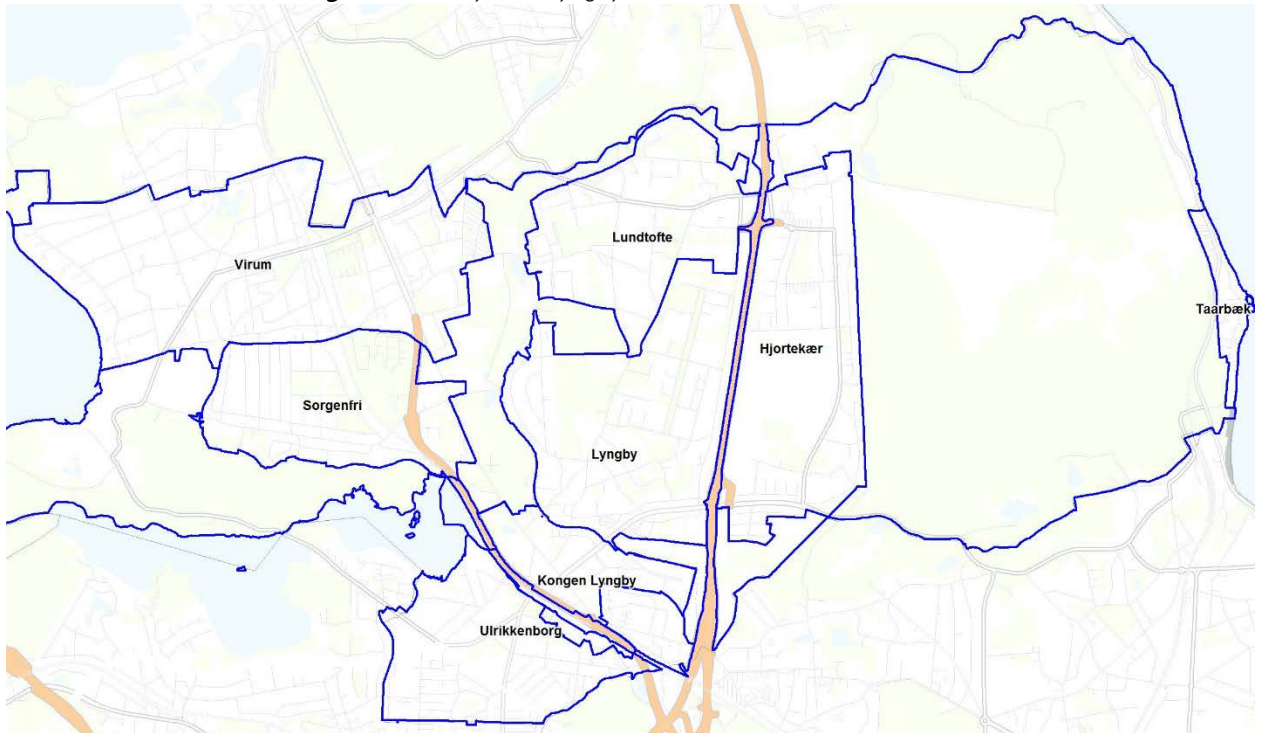
Befolknings- og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort for de 7 bydele, som er illustreret i figur 4.1. Kgs. Lyngby er indeholdt i Lyngby bydel.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 De 7 bydele i Lyngby-Taarbæk Kommune



Datagrundlag og horisontår

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2017 samt horisontåret 2030.

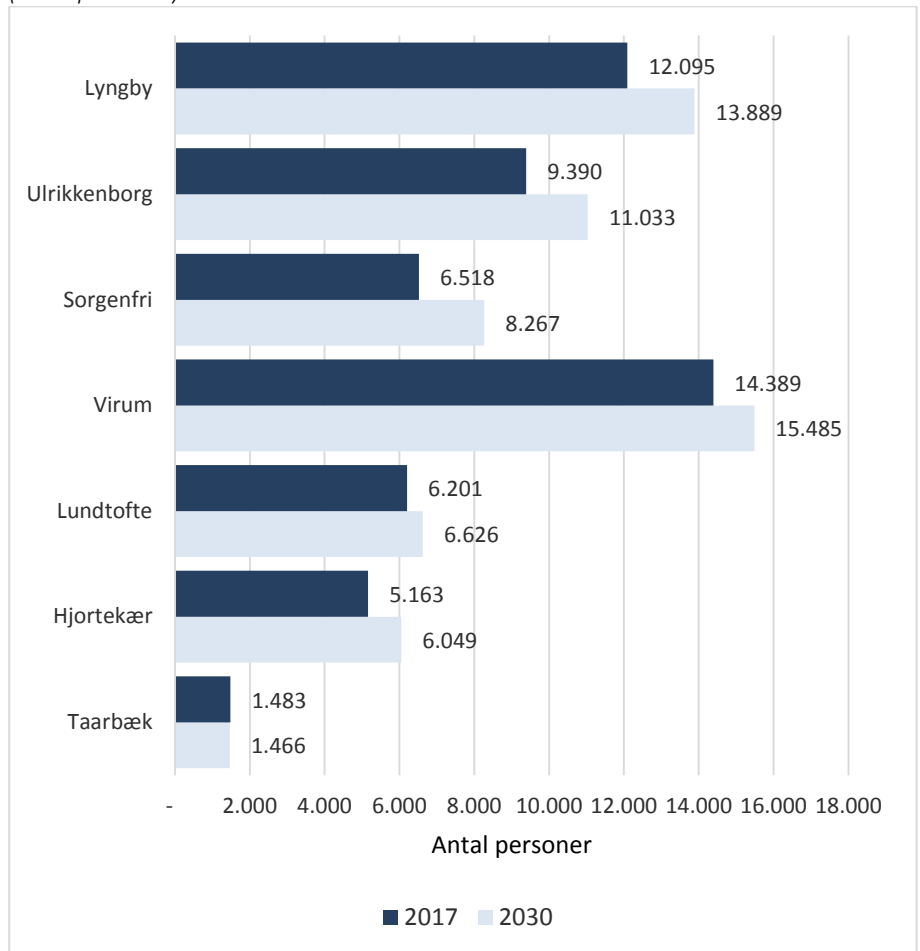
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Lyngby-Taarbæk kommunes befolkningsprognose 2017 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Lyngby-Taarbæk kommune boede i alt 55.200 personer i 2017, hvilket forventes at stige med 14 % til 62.800 personer i 2030.

Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune.

Figur 4.2 Udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune 2017 til 2030 (antal personer)



Sorgenfri bydel er det område der i fremtiden forventer den største befolkningsstigning. Samlet set forventes befolkningstallet i Sorgenfri frem til 2030 at stige med 27 % fra 6.500 personer i 2017 til 8.300 personer i 2030.

Virum bydel, der har det højeste indbyggertal, forventer en samlet befolkningsstigning på 8 % fra 14.400 personer i 2017 til 15.500 personer i 2030.

I Lyngby bydel, som også indbefatter Kgs. Lyngby, forventes befolkningstallet at stige 15 % fra 12.100 personer i 2017 til 13.900 personer i 2030.

I Ulrikkenborg og Hjortekær bydel forventes en befolkningsstigning på 17 %, mens Lyngby bydel forventes en befolkningsstigning på 15 %.

I Lundtofte bydel forventes en befolkningsstigning på 7 % i perioden 2017 til 2030 fra 6.200 personer i 2017 til 6.600 personer i 2030.

I Taarbæk bydel forventes et konstant folketal på omkring 1.500 personer i perioden 2017 til 2030.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lyngby-Taarbæk kommune er 2,10 personer, hvilket er omkring landsgennemsnittet på 2,15.

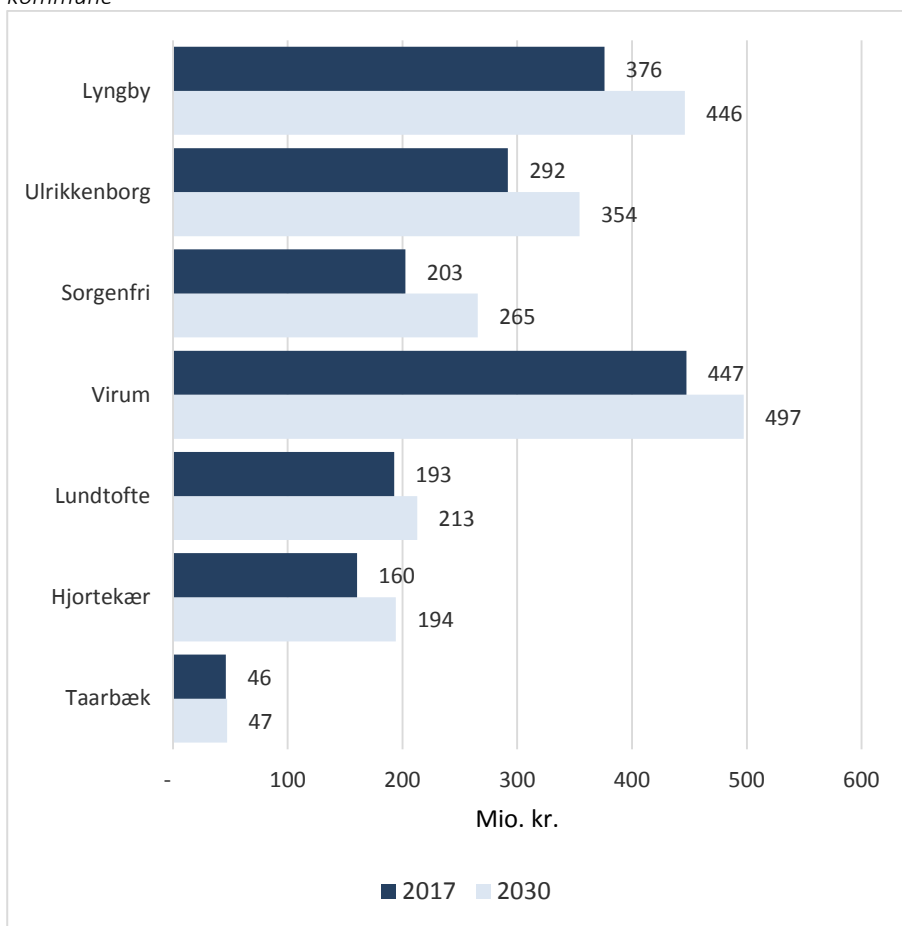
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 663.000 kr. i Lyngby-Taarbæk kommune er væsentligt over landsgennemsnittet på 493.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2017 og 2030 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Lyngby-Taarbæk kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2016 til 2030 (i mio. kr.) i Lyngby-Taarbæk kommune



Det samlede dagligvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune var 1,72 mia. kr. i 2017, hvilket forventes at stige til 2,02 mia. kr. i 2030 svarende til en stigning på 17 %.

I Sorgenfri bydel forventes den største stigning på 31 % fra 203 mio. kr. i 2017 til 265 mio. kr. i 2030.

I Virum bydel var dagligvareforbruget på 447 mio. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 11 % til 497 mio. kr. i 2030.

Befolknings- og forbrugsforhold

I Lyngby bydel inkl. Kgs. Lyngby var dagligvareforbruget på 376 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige til 446 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 19 %.

I Ulrikkenborg bydel forventes dagligvareforbruget at stige 21 % fra 292 mio. kr. i 2017 til 354 mio. kr. i 2030.

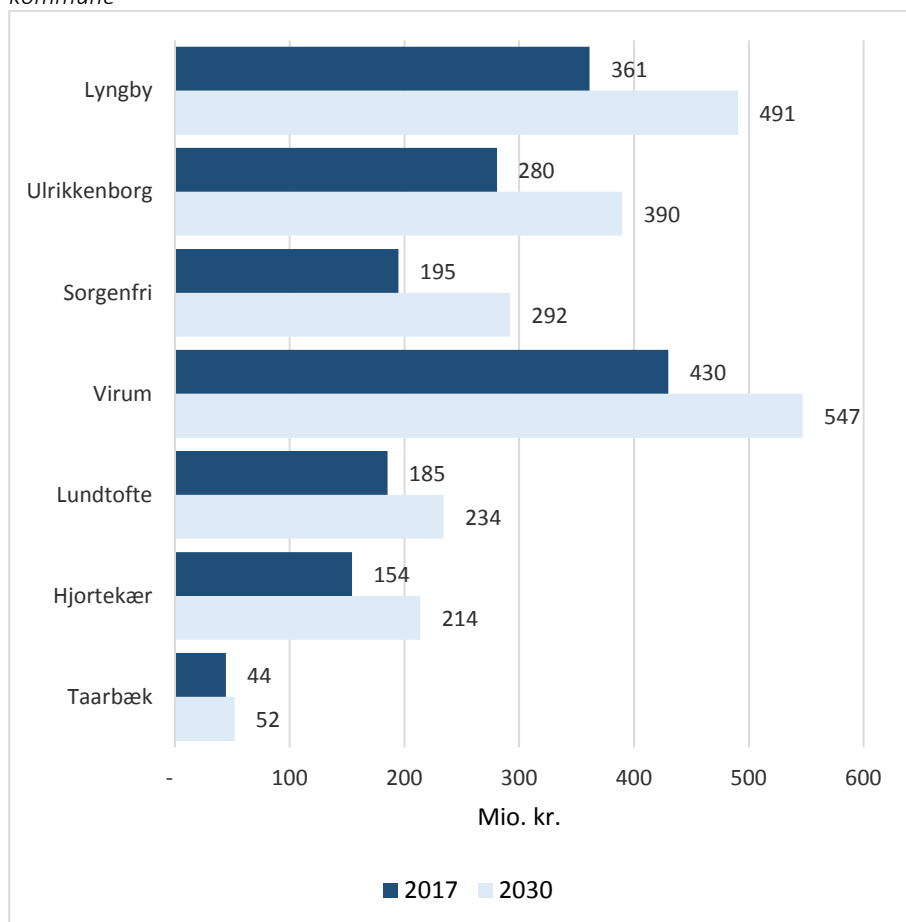
I Hjortekær bydel var dagligvareforbruget 160 mio. kr. i 201, hvilket forventes at stige 21 % til 194 mio. kr. i 2030.

I Lundtofte bydel var dagligvareforbruget på 193 mio. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 10 % til 213 mio. kr. i 2030.

I Taarbæk bydel forventes dagligvareforbruget at være nogenlunde konstant.

Udvalgsvareforbruget hos borgerne i Lyngby-Taarbæk kommune ses i figur 4.4.

Figur 4.4 Udviklingen i udvalgsvareforbrug 2016 til 2030 (i mio. kr.) i Lyngby-Taarbæk kommune



Det samlede udvalgsvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune forventes at stige 34 % fra 1,65 mia. kr. i 2017 til 2,22 mia. kr. i 2030.

I Sorgenfri bydel stiger udvalgsvareforbruget 50 % fra 195 mio. kr. i 2017 til 292 mio. kr. i 2030.

Udvalgsvareforbruget i Virum bydel stiger 27 % fra 430 mio. kr. i 2017 til 547 mio. kr. i 2030.

I Lyngby bydel inkl. Kgs. Lyngby var udvalgsvareforbruget på 361 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 36 % til 491 mio. kr. i 2030.

Befolknings- og forbrugsforhold

I Ulrikkenborg bydel forventes udvalgsvareforbruget at stige 39 % fra 280 mio. kr. i 2017 til 390 mio. kr. i 2030.

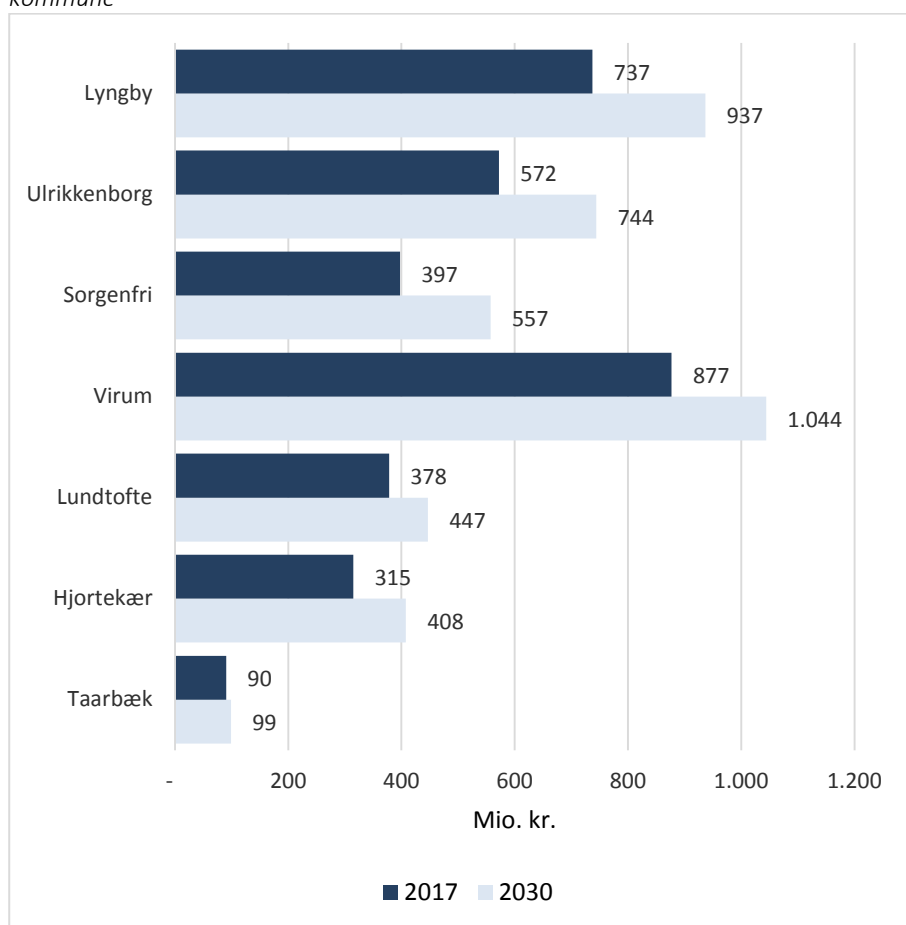
Udvalgsvareforbruget i Hjortekær bydel forventes ligeledes at stige 39 % fra 154 mio. kr. i 2017 til 214 mio. kr. i 2030.

I Lundtofte bydel forventes udvalgsvareforbruget at stige med 26 % fra 185 mio. kr. i 2017 til 234 mio. kr. i 2030.

I Taarbæk bydel forventes udvalgsvareforbruget at stige 17 %.

Det samlede detailhandelsforbrug for Lyngby-Taarbæk kommune vises i figur 4.5.

Figur 4.5 Udviklingen i samlet forbrug 2016 til 2030 (i mio. kr.) i Lyngby-Taarbæk kommune



Det samlede detailhandelsforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune var 3,37 mia. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 26 % til 4,24 mia. kr. i 2030.

Stigningen i det samlede detailhandelsforbrug er størst i Sorgenfri bydel på 40 % i perioden 2017 til 2030, mens det samlede forbrug forventes at stige omkring 30 % i Ulrikkenborg, Hjortekær og Lyngby. I Virum og Lundtofte forventes en stigning i det samlede forbrug på omkring 18-19 %.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Lyngby-Taarbæk 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 2017.

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 Lyngby-Taarbæk kommune.

Handelsbalancen

I Lyngby-Taarbæk kommune var handelsbalancen, som er omsætning i forhold til forbrug, for dagligvarer på 102 % i 2017, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 188 %.

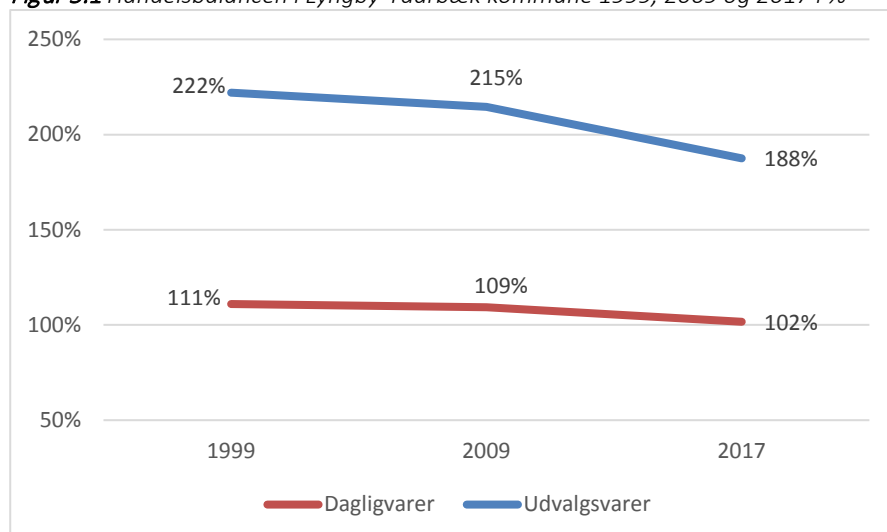
Dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune er således 2 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 88 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer er hermed på niveau med forbruget i kommunen, mens der fortsat er en del forbrugere, som er bosat udenfor Lyngby-Taarbæk kommune, der handler i udvalgsvarebutikkerne i kommunen.

Mens dagligvarer normalt bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er forbrugerne villige til at køre længere for et bredt og stort udbud af udvalgsvarer.

Kgs. Lyngby er et af de største udbudspunkter i Hovedstadsområdet, som tiltrækker forbrugere fra et stort opland for at shoppe udvalgsvarer især beklædning. Omvendt er der brancher som ikke er repræsenteret i særlig stor udstrækning Lyngby-Taarbæk kommune som for eksempel hårde hvidevarer og radio/tv. Derfor er borgerne tvungne til at handle visse varetyper udenfor kommunen.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Lyngby-Taarbæk kommune 1999, 2009 og 2017 i %



Siden 2009 er handelsbalancen faldet for både dagligvarer og udvalgsvarer. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 109 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 215 % i 2009 til 188 % i 2017.

Baggrund for fald i handelsbalancen

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2017 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget. Dette har haft betydning for handelsbalancen også i Lyngby.

Herudover har mange udbudspunkter i Hovedstadsregionen udbygget eller styrket detailhandelen. I Herlev 9 km fra Kgs. Lyngby er shoppingcentret BIG etableret med store udvalgsvarebutikker. Rødovre Centrum, 13 km fra Kgs. Lyngby er blevet styrket væsentligt med i alt 16.000 m² yderligere detailhandel med flere kædebutikker, en ny Føtex og biografer siden 2009. I Hillerød er bymidten styrket med hypermarkedet Bilka i SlotsArkaderne samt flere store udvalgsvarebutikker øst for bymidten som Bauhaus og Plantorama. Herudover er detailhandelen styrket på blandt andet Frederiksberg med udvidelsen af Frederiksberg Centret endelig er der en øget konkurrence fra Fisketorvet, Field's og Københavns City.

Tabel 5.1 viser handelsbalancerne i Lyngby-Taarbæk kommune sammenlignet med de omkringliggende kommuner.

Tabel 5.1 Handelsbalance for Lyngby-Taarbæk kommune og øvrige kommuner

| Lyngby-Taarbæk kommune | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | I alt |
| Lyngby-Taarbæk kommune | 102 % | 188 % | 144 % |
| Hillerød kommune (2015) | 114 % | 149 % | 131 % |
| Gladsaxe kommune (2013) | 83 % | 48 % | 66 % |
| København Indre by (2013) | 201 % | 816 % | 470 % |
| Herlev kommune (2016) | 106 % | 105 % | 105 % |
| Rødovre kommune (2015) | 121 % | 194 % | 155 % |

Handelsbalancen for en kommune afhænger af størrelsen på kommunen, især i Hovedstadsområdet er kommunegrænserne ikke så tydelige for forbrugerne. Derfor kan man ikke umiddelbart foretage en sammenligning af niveauerne af handelsbalancerne i Hovedstadsområdet, men man kan sammenligne udviklingen over tid.

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Hillerød kommune er omkring 149 %, hvilket indtil nu har været nogenlunde stabilt. Herlev kommune har oplevet en vækst i handelsbalancen siden etableringen af BIG, fra 85 % i 2010 før etableringen af BIG til 105 % i 2016. Handelsbalancen i Rødovre kommune er steget fra 177 % i 2008 til 194 % i 2015.

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Indre by, København er steget fra 765 % i 2007 til 816 % i 2013.

Bilag 1

**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 Babyudstørs- 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 Fotonforretninger
- 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 badeværelseelementer

Bilag 2

Branchefortegnelse for
kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt

1. RESTAURANTER 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

2. PENGEINSTITUTTER

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

3. 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.

4. BIOGRAFER MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

5. 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
 - 91.04.00 Botaniske og zoologiske haver
 - 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