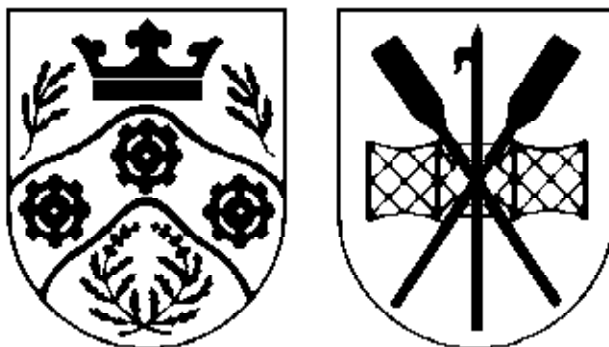


## LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



### Udviklings- og Strategiudvalget

#### Protokol

Tirsdag den 5. marts 2013 kl. 08:15  
afholdt Udviklings- og Strategiudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:  
Dorete Dandanell (F) var fraværende

Endvidere deltog:  
Ulla Agerskov, Jørgen Olsen og Louise Angelo  
Konsulenthuset ICP /v Per Nyborg og Louise Tarp  
fremlagde detailhandelsanalysen inden første punkt.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Sag nr:</b>		<b>Side:</b>
01	<b>Detailhandelsundersøgelse 2013 - Virum, Sorgenfri og Brede ##</b> .	3
02	<b>Detailhandelsstrategi - Revideret tids- og procesplan</b> .	5
03	<b>Orientering om projektet Særlig Proaktiv Investeringsfremme (SPI)</b> .	7
04	<b>Meddelelser til udvalget - Marts 2013</b> .	10

1.

## **Detailhandelsundersøgelse 2013 - Virum, Sorgenfri og Brede**

### **Sagsfremstilling**

Den 15. januar 2013 bad Udviklings- og Strategiudvalget om en uddybning af detailhandelsanalysen for Virum og Sorgenfri. Baggrunden er de igangværende udviklingsprojekter i Virum og Sorgenfri, hvor udvalget ønsker sikkerhed for, at der ud fra en vurdering af forbruget er grundlag for at gennemføre projekterne.

Analysen udføres af konsulenthuset ICP og omfatter oplandene Virum, Sorgenfri og Brede, der detailhandelsmæssigt er nært forbundne. Analysen vil være en opdatering af omsætningstal mv.

Detailhandelsanalysen eftersendes til udvalgets medlemmer og gennemgås af ICP på Udviklings- og Strategiudvalgets møde i marts.

### **Økonomiske konsekvenser**

Rapporten finansieres med hver en tredjepart til projekterne i Virum og Sorgenfri og en tredjepart til Lyngby-Taarbæk kommune. Kommunens andel afholdes inden for de afsatte rammer.

### **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at den uddybende detailhandelsanalyse lægges til grund for den kommende detailhandelsstrategi, samt for planlægningsarbejdet i Virum og Sorgenfri.

### **Udviklings- og Strategiudvalget den 5. marts 2013**

Anbefalet.

Dorete Dandanell (F) var fraværende

2.

## **Detailhandelsstrategi - Revideret tids- og procesplan**

### **Sagsfremstilling**

Udviklings- og Strategiudvalget besluttede den 15. januar 2013 at tilføje "infrastruktur" som et hovedspørgsmål i detailhandelsstrategien. Endvidere ønskede udvalget at der foretages en uddybning af Detailhandelsanalysen 2010 for områderne Virum og Sorgenfri, jf. særskilt sag herom.

På den baggrund korrigeres tids- og procesplanen, idet den ny detailhandelsstrategi dog fortsat kan godkendes endeligt på møderne i december 2013, jf. tidsplanen (bilag). I justeringen af tidsplanen indgår også, at der i april forelægges oplæg om Firskovvej og om infrastruktur. Denne sag forelægges også øvrige relevante udvalg.

I høringsperioden foreslås det at arrangere møder med handelsstandsforeningerne i kommunen. Det vil ske i forbindelse med udvalgets ordinære møde den 10. september 2013. Aktuelt er der 5 handelsforeninger i kommunen, hver især med forskelligt aktivitetsniveau. Det drejer sig om Handelsforeningen for Kongens Lyngby og Omegn, Handelsforeningen Ulrikkenborg Plads, Virum Handelsforening, Sorgenfri Torv Handelsforening samt Lundtofteparkens Torveforening. Høringsperioden er sat til 5 uger og slutter med udgangen af september 2013.

Endvidere peger forvaltningen på, at forslaget til detailhandelsstrategi lægges på hjemmesiden i høringsperioden og at de handlende i kommunen oplyses herom med brev. Rent praktisk vil det ske efter de lister, som blev benyttet ved den seneste detailhandelsundersøgelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

### **Beslutningskompetence**

Udviklings- og Strategiudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at den reviderede tids- og procesplan med de beskrevne aktiviteter tages i anvendelse.

**Udviklings- og Strategiudvalget den 5. marts 2013**

Godkendt.

3.

## Orientering om projektet Særlig Proaktiv Investeringsfremme (SPI)

### Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune deltager sammen med 14 andre kommuner i projektet Særlig Proaktiv Investeringsfremme (SPI), som projektledes af Copenhagen Capacity. Projektet varer til og med 2014. Det overordnede mål er at afdække og udvikle de områder, hvor Region Hovedstaden i forvejen har særlige erhvervmæssige styrker og konkurrencefordele. Intentionen er, at få en større forståelse for de forretningsmæssige relationer mellem aktørerne i udvalgte erhvervsklynger af virksomheder og vidensinstitutioner, der for dermed at kunne styrke dem, og for det andet at kunne markedsføre regionens særlige styrker overfor nationale og internationale virksomheder. Med erhvervsklynger forstås følgende: ”En klynge er en gruppe af virksomheder, der har lokaliseret sig relativt tæt ved hinanden og som arbejder på et strategisk niveau med andre virksomheder, offentlige myndigheder og videncenter, fordi det giver konkurrencemæssige fordele, som en enkelt virksomhed ikke kan opnå alene.”

Projektet har tre indsatsområder: Analyse, markedsføring og kompetenceudvikling. Status er følgende:

Der er under indsatsområdet *analyse* i 2012 arbejdet på at identificere og kvalificere erhvervsklynger i regionen. Analysen viser, at regionen er stærk inden for følgende områder:

- Clean tech (energi- og miljøområdet)
- Life science (medicinal- og biotekområdet)
- IKT (informations- og kommunikationsteknologi)
- Transport- og logistikområdet
- Kreative industrier
- Fødevarerområdet

Næste skridt er at undersøge fem styrkepositioner nærmere for at kortlægge værdikæderne mellem virksomheder og at identificere strategiske samarbejder. Dette gøre SPI-sekretariatet gennem interview med virksomhedsledere, brancheorganisationer og forskningsinstitutioner. Den førstestyrkeposition der er kortlagt, er lavenergibyggeri. Den kommende analyse, der fremlægges på en netværkskonference den 1. marts, vil forventeligt dokumentere, at Lyngby-Taarbæk Kommune står stærkt på dette område med COWI og Pihl som førende virksomheder og DTU som forskningsinstitution, hvilket også var konklusionen i foranalyserne til Vidensbystrategien. Frem mod projektets afslutning kortlægges

værdikæderne inden for velfærdsteknologi, "smart city", "smart transport" og fødevarer. Det forventes, at Lyngby-Taarbæk Kommune har styrker på disse fire områder. Analyserne ventes at kunne anvendes i kommunens planlægning af erhvervsaktiviteter, planlægning af erhvervsområder etc.

En af elementerne i *markedsføringen* af regionens erhvervsstyrker er opbygningen af en international erhvervsportal. Copenhagen Capacity har valgt at udarbejde en integreret løsning med organisationens egen nye hjemmeside. Det vurderes, at dette fremmer synligheden og antallet af brugere. Siden er bygget op omkring en kortvisning, der angiver regionens 20 største virksomheder indenfor hver af de seks erhvervsklynger. Hertil kommer beskrivelser af rammevilkår for etablering af virksomhed i regionen og præsentationer af kommunerne. Siden [www.copenhagencapacity.dk](http://www.copenhagencapacity.dk) er lanceret. Det skal dog bemærkes, at kommunerne generelt ikke er tilfredse med første version af portalen. På den baggrund er der indkaldt til en workshop i marts, hvor kommunerne indgår i videreudviklingen.

I forbindelse med indsatsområdet *kompetenceudvikling* arrangerer SPI-projektgruppen løbende workshops, med det formål at skabe en fælles forståelse af, hvad proaktiv investeringsfremme er. Temaerne har været erhvervsklynger og klyngedannelse, snitflader mellem kommuner på den ene side og Copenhagen Capacity på den anden, tiltrækning og fastholdelse af internationale virksomheder mm. Projektet har desuden finansieret en studietur til München i august 2012, hvor der arbejdes systematisk med vækst og erhvervsudvikling gennem erhvervsklyngedannelse. Desuden skaber projektet rammen for videndeling mellem kommunerne om tiltag på erhvervsområdet.

Markedsføring er en del af projektet, jf. ovenfor. Der linkes til Copenhagen Capacitys hjemmeside fra kommunens egen hjemmeside.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der er i budgetaftalen for 2012-15 afsat 50.000 kr. årligt til og med 2014, til kommunens andel af finansieringen af projektet. Opgaven løses inden for disse rammer.

### **Beslutningskompetence**

Udviklings- og Strategiudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### **Udviklings- og Strategiudvalget den 5. marts 2013**

Taget til efterretning.

Dorete Dandanell (F) var fraværende

4.

### **Meddelelser til udvalget - Marts 2013**

.

#### **1. Foretræde for handelsforeninger**

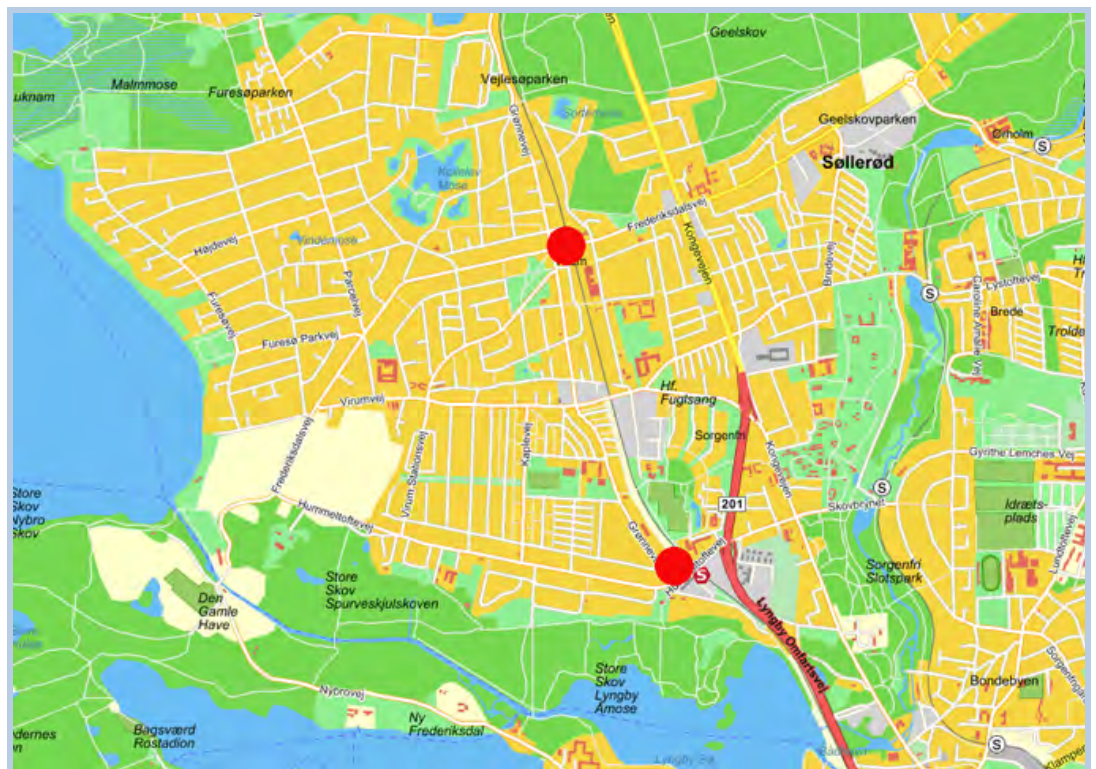
Der planlægges et foretræde for handelsforeningerne i kommunen på næste ordinære møde i Udviklings- og Strategiudvalget den 9. april 2013. Øvrige medlemmer af Kommunalbestyrelsen inviteres hertil.

#### **Udviklings- og Strategiudvalget den 5. marts 2013**

Taget til efterretning.

Dorete Dandanell (F) var fraværende





## Virum Sorgenfri

### Konsekvensanalyse ved udvidelse af Sorgenfri bymidte og Virum bymidte

# INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og konsekvenser	3
2. Detailhandelen i Virum Sorgenfri Brede	12
3. Befolknings- og forbrugsforhold	18

## **Bilag 1: Branchefortegnelse**



# Vurderinger og konsekvenser

ICP er blevet bedt om at vurdere de omsætningsmæssige konsekvenser for den eksisterende detailhandel ved en udvidelse af detailhandelen i Virum og Sorgenfri bydele.

Vurderingerne foretages i forhold til bl.a. den nuværende og fremtidige konkurrencesituation på dagligvaremarkedet, herunder de forskellige operatører og deres butiks- og prisprofiler.

Det vurderes desuden, hvorledes etableringen vil påvirke de lokale forbrugeres indkøbsforhold.

### ► **Konklusion**

Ved en etablering af et varehus i Sorgenfri bymidte, en udvidelse af Irma og Netto samt etablering af et supermarked og en discountbutik i Virum bymidte, vurderes Virum og Sorgenfri bydele samlet set at øge dagligvareomsætningen med 226 mio. kr. til 622 mio. kr. i 2020.

Dagligvareomsætningen forventes at stige 85 % i Sorgenfri bymidte til 279 mio. kr., mens dagligvareomsætningen forventes at stige 59 % i Virum bymidte til 298 mio. kr. i 2020 i forhold til hvis hverken Sorgenfri bymidte eller Virum bymidte udvides.

En udvidelse af begge bymidter vil betyde væsentlig bedre indkøbsforhold for borgerne i den nordlige del af Lyngby-Taarbæk kommune, men vil ligeledes få konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker i området.

Det forventes, at dagligvareomsætningen i Virum og Sorgenfri bydele i øvrigt falder med 22 %, mens dagligvareomsætningen i lokalcenter Brede forventes at falde med 10 % i forhold til 0-alternativet.

Det er ICP's vurdering, at dagligvareomsætningen vil falde med ca. 13 %, svarende til 145 mio. kr. i Kgs. Lyngby, mens dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt vurderes at falde med ca. 11 %.

Det vurderes, at etableringen af de nye butikker og udvidelsen af Irma og Netto vil medføre, at en af de større dagligvarebutikker i Virum bymidte samt enkelte mindre dagligvarebutikker i Virum bydel bliver lukningstruede.

En udvidelse af Sorgenfri bymidte og Virum bymidte vil samlet set styrke detailhandelen i Virum og Sorgenfri bydele og forbedre de lokale indkøbsforhold for borgerne i bydelene væsentligt.

### ► **Dagligvareudbuddet i markedsområdet**

ICP har foretaget en rekognoscering af dagligvareudbuddet i Virum og Sorgenfri bydele samt Brede Torv.

På Sorgenfri bymidte er der i dag 8 dagligvarebutikker, heriblandt discountbutikken Netto og supermarkedet Irma, som de største. Den samlede dagligvareomsætning var i 2012 156 mio. kr. incl. moms.

I Virum bymidte ligger 12 dagligvarebutikker med en samlet omsætning på 192 mio. kr. Her ligger supermarkedet SuperBest, discountbutikken Fakta og en række fødevarer specialbutikker.

På Brede Torv er i alt 7 dagligvarebutikker. Her er discountbutikken Netto og en række fødevarer specialbutikker.

I det øvrige Virum og Sorgenfri bydele ligger et par mindre supermarkeder samt et par tankstationer. Samlet set er der 34 dagligvarebutikker i Virum,

Sorgenfri og Brede. Bruttoarealet udgjorde 11.100 m<sup>2</sup> og den samlede dagligvareomsætning var 482 mio. kr. i 2012.

### ► Markedsunderlaget

I Virum og Sorgenfri bydele boede der i 2012 godt 20.600 personer. Befolkningstallet forventes at stige med ca. 2 % i perioden 2012 til 2020 til 20.900 personer.

Forbrugerne i Sorgenfri bydel havde i 2012 et samlet dagligvareforbrug på godt 228 mio. kr. Dette forbrug ventes ikke at ændre sig væsentligt frem til 2020.

Virum bydel havde et samlet dagligvareforbrug på ca. 494 mio. kr. incl. moms i 2012, hvilket forventes at stige med 2 % til 504 mio. kr. i 2020.

### ► Udvidelse af Sorgenfri bymidte og Virum bymidte

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2020.

### ► 0-Alternativ

Der etableres ikke yderligere detailhandel i hverken Sorgenfri bymidte eller Virum bymidte.

### ► Alternativ 1

Sorgenfri bymidte udvides Netto med 800 m<sup>2</sup> til i alt 1.600 m<sup>2</sup>. Samtidig flyttes Irma til Sydtorvet og opdateres til en butik på i alt 1.200 m<sup>2</sup>. Der etableres ligeledes et varehus på 3.500 m<sup>2</sup> i Sorgenfri bymidte.

Herudover etableres en række mindre butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner i Sorgenfri bymidte for at udfylde sin funktion som bydelscenter.

I Virum bymidte etableres to nye dagligvarebutikker på posthusgrunden modsat Geels Plads. Her etableres supermarkedet Føtex Food med en butik på 2.500 m<sup>2</sup>, samt discountbutikken Rema 1000 på 1.200 m<sup>2</sup>.

De øvrige dagligvarebutikker i Virum bymidte forbliver, som de er i dag.

Det forventes, at alle projekter får optimale parkerings- og tilkørselsforhold. Herudover forventes det, at alle projekter bliver optimalt integreret med de eksisterende butikker i både Sorgenfri bymidte og Virum bymidte.

### ► Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- **Lyngby Storcenter** udvides med i alt 10.000 m<sup>2</sup>. Udvidelsen vil kun i meget begrænset omfang indeholde dagligvarebutikker og da kun i form af mindre specialbutikker.
- **I Kgs. Lyngby** etableres et varehus på 3.500 m<sup>2</sup> og en discountbutik på 1.000 m<sup>2</sup> i den østlige ende af Lyngby Hovedgade (umiddelbart nord for Omfartsvejen).
- Der etableres en discountbutik på 1.000 m<sup>2</sup> på hjørnet af Chr. X's Alle og Lyngby Hovedgade.
- Detailhandelen i **Holte i Rudersdal kommune** ventes ikke i nævneværdig grad udbygget.

- I **Bagsværd** i **Gladsaxe kommune** etableres Bagsværd Bypark i tilknytning til bymidten med 5.000 m<sup>2</sup> til detailhandel. Bagsværd bymidte forventes også udviklet løbende.
- På **Buddingevej** ved Buddinge Station etableres der et varehus på 3.500 m<sup>2</sup>.
- For så vidt angår den fremtidige konkurrencesituation på dagligvareområdet i øvrigt, er det i denne analyse forudsat, at der ikke etableres andre større dagligvarebutikker frem til 2017 i markedsområdet.
- Befolkningsudviklingen i kommunen følger den gældende befolkningsprognose.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2020.
- Handel med dagligvarer via internettet forudsættes i 2020 at udgøre ca. 2 % af den samlede dagligvareomsætning.

### ► Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2012.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2020, og der fås en omsætning for 2020. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2012 frem til 2020.

Derefter vurderes de nye projekters indflydelse, ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2020. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt Sorgenfri bymidte og Virum bymidte ikke udvides.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad udvidelsen af bymidterne vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne.

Der er alene foretaget en egentlig beregning af konsekvenserne for dagligvarer. For så vidt angår udvalgsvarer vil udvidelsen blive beskeden i forhold til det udbud, der ligger i Kgs. Lyngby, hvorfor konsekvenserne alene er beskrevet verbalt.

### ► Konsekvenser

I nedenstående tabel vises konsekvenserne af en udvidelse af Sorgenfri bymidte og Virum bymidte for detailhandelen i markedsområdet.

De fremtidige omsætninger i 2020 er et udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2012 priser.

### Dagligvareomsætningen

Tabel 1.1 viser dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune i 2012 samt den vurderede dagligvareomsætning i 0-alternativet og Hoved-alternativet.

Eksempelvis viser tabel 1.1, at dagligvareomsætningen i Sorgenfri bymidte var 156 mio. kr. Hvis Sorgenfri bymidte og Virum bymidte *ikke* udvides (0-alternativet), forventes dagligvareomsætningen at falde til 151 mio. kr. i 2020. Hvis begge bymidter udvides (Hoved-alternativet), vurderes dagligvareomsætningen i Sorgenfri bymidte at være 279 mio. kr. Det vil sige, at konsekvensen ved Hoved-alternativet er en omsætningsstigning for Sorgenfri bymidte i forhold til 0-alternativet på 127 mio. kr., svarende til en stigning på 85 %.

Nedenstående tal skal ikke ses som ICP's eksakte vurdering, men som niveauer for den fremtidige omsætning.

**Tabel 1.1** Udviklingen i dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk (mio. kr. inkl. moms i 2012-priser)

	Omsætning i 2012	Omsætning i 2020 0-alternativ	Omsætning i 2020 Hoved-alternativ	Konsekvens (mio. kr.)	Konsekvens (%)
Sorgenfri bymidte	156	151	279	+127	+85 %
Virum bymidte	192	187	298	+111	+59 %
Virum/Sorgenfri i øvrigt	75	58	45	-12	-22 %
<b>Virum/Sorgenfri i alt</b>	<b>423</b>	<b>396</b>	<b>622</b>	<b>+226</b>	<b>+57 %</b>
Lokalcenter Brede	58	52	47	-5	-10 %
Kgs. Lyngby	960*	1.078	933	-145	-13 %
Lyngby-Taarbæk i øvrigt	390*	367	327	-40	-11 %
<b>Lyngby Taarbæk i alt</b>	<b>1.821</b>	<b>1.893</b>	<b>1.929</b>	<b>+36</b>	
Uden for kommunen	**	**	**	-36	

\*) : Tallet er vurderet af ICP på baggrund af seneste detailhandelsanalyse

\*\*) : Omsætningen ikke opgjort

### **2020 – 0-alternativ**

Hvis hverken Sorgenfri bymidte eller Virum bymidte udvides, forventes dagligvareomsætningen i Virum og Sorgenfri bydele i alt at falde ca. 6 % i perioden 2012 til 2020. Dagligvareomsætningen i både Sorgenfri bymidte og Virum bymidte forventes at falde ca. 3 %, mens dagligvareomsætningen i Virum og Sorgenfri bydele i øvrigt forventes at falde med ca. 23 %.

Dette skyldes primært den generelle strukturudvikling, hvor det må forventes, at de mindre dagligvarebutikker lukker på bekostning af de større dagligvarebutikker.

Ikke mindst de øgede åbningstider med åbnet til 22 hverdag og søndagsåbent hos discountbutikkerne og varehusene vil få betydning for omsætningen og dermed antallet af mindre dagligvarebutikker og tankstationer.

Forbrugerne køber generelt dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, især hvis det rigtige udbud kan tilbydes lokalt. Derfor forventes dagligvarebutikkerne i Virum og Sorgenfri bydele ikke i væsentlig grad at miste omsætning på trods af styrkelsen af dagligvareudbuddet i Kgs. Lyngby.

### **2020 – Hoved-alternativ**

Hvis Sorgenfri bymidte styrkes med et varehus samt en udvidelse af Irma og Netto, og Virum bymidte samtidig får tilført endnu et supermarked og en discountbutik, vil det få betydning for de øvrige dagligvarebutikker i Lyngby.

En udvidelse af både Sorgenfri bymidte og Virum bymidte vil betyde, at borgerne i Virum og Sorgenfri bydele vil få forbedret deres indkøbsmuligheder væsentligt. Den samlede lokalkøbsandel for dagligvarer, som er et udtryk for hvor stor en andel forbrugerne køber lokalt, vil blive styrket i både Virum og Sorgenfri.

Sorgenfri bymidte forventes at opnå en dagligvareomsætning på 279 mio. kr. i 2020, hvis Netto og Irma udvides samt der etableres et varehus i bymidten. En udvidelse forventes hermed at betyde en omsætningsstigning for Sorgenfri bymidte i alt på 127 mio. kr., svarende til en stigning på 85 % i forhold til 0-alternativet.

Borgerne især i Sorgenfri bydel vil i højere grad købe deres dagligvarer i Sorgenfri bymidte, men bymidten vil ligeledes i højere grad tiltrække forbrugere fra Virum og Lyngby.

Virum bymidte forventes at opnå en dagligvareomsætning på 298 mio. kr. i 2020, hvis der etableres et supermarked og en discountbutik på posthusgrunden. Hermed forventes dagligvareomsætningen i bymidten at stige 111 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en stigning på 59 %.

I Virum bymidte forventes en væsentlig del af dagligvareomsætningen i de to nye dagligvarebutikker at være en omfordeling fra de eksisterende dagligvarebutikker i Virum bymidte. De eksisterende dagligvarebutikker må forventes at få forringet deres driftsvilkår, og en af de større dagligvarebutikker kan være lukningstruet.

I Virum og Sorgenfri bydele i øvrigt forventes dagligvareomsætningen at falde ca. 12 mio. kr. i 2020, hvis Sorgenfri bymidte og Virum bymidte styrkes. Det forventes, at de eksisterende dagligvarebutikker mister 22 % af deres omsætning, og det kan ikke udelukkes, at enkelte mindre butikker i Virum bydel i øvrigt bliver lukningstruede.

Lokalcenter Brede med Netto og en række fødevarer specialbutikker tiltrækker især forbrugerne fra et absolut næropland. Den geografiske placering i



et boligområde med forholdsvis vanskelige adgangsforhold fra Virum bydel betyder, at Brede Torv i mindre grad vil blive påvirket af styrkelsen af Virum og Sorgenfri. Det må dog forventes, at Brede Torv mister ca. 5 mio. kr. i 2020, svarende til en reduktion på ca. 10 % i forhold til 0-alternativet.

Det vurderes, at ca. 61 % af væksten i dagligvareomsætningen i Sorgenfri bymidte og Virum bymidte vil blive flyttet fra dagligvarebutikkerne i Kgs. Lyngby. Dagligvareomsætningen i Kgs. Lyngby forventes at falde omkring 145 mio. kr. i 2020 i forhold til 0-alternativet. Den samlede dagligvareomsætning i Kgs. Lyngby vurderes at være 933 mio. kr. i Hoved-alternativet, svarende til et fald på ca. 13 % i 2020 i forhold til 0-alternativet.

I Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt forventes dagligvareomsætningen at falde ca. 40 mio. kr. svarende til et fald på 11 % i forhold til 0-alternativet.

Omsætningen vurderes ikke at blive taget fra én bestemt butik, men vil få betydning for alle dagligvarebutikker i Kgs. Lyngby samt i mindre grad Lyngby og Lundtofte bydele. Det vurderes, at dagligvarebutikkerne generelt vil få forringet deres driftsvilkår, men det betyder ikke, at butikkerne bliver lukningstruede.

En styrkelse af dagligvareudbuddet i Virum og Sorgenfri forventes ligeledes at få nogen betydning for dagligvarebutikkerne uden for Lyngby-Taarbæk kommune. Især forbrugerne i Virum forventes i mindre grad at foretage dagligvareindkøb i Holte Midtpunkt. I alt vurderes ca. 36 mio. kr. at blive flyttet fra dagligvarebutikker uden for Lyngby-Taarbæk kommune, heraf vurderes over halvdelen at blive taget fra Holte Midtpunkt.



### 2020 - Andre alternativer for Sorgenfri bymidte og Virum bymidte

Hoved-alternativet er en maksimal udvidelse af både Sorgenfri bymidte og Virum bymidte, og hermed også den maksimale omsætning begge projekter må forventes at kunne opnå.

Der er mulighed for adskillige alternative udviklingsscenarier for Sorgenfri bymidte og Virum bymidte.

Hvis Hoved-alternativet ikke realiseres, vil konsekvenserne for den eksisterende detailhandel blive mindre.

Et alternativ kunne være, hvis projektet i Virum bymidte indeholdt en flytning af det eksisterende supermarked SuperBest til posthusgrunden samt etablering af to discountbutikker: en Rema 1000 på posthusgrunden samt en KIWI på Geels Plads i det tidligere supermarked.

Alternativet med 2 discountbutikker og flytning af det eksisterende supermarked vil fortsat styrke dagligvarehandelen i Virum bymidte, men ville ikke i samme grad kunne tiltrække forbrugerne fra Virum og Sorgenfri bydele.

Et andet alternativ for Sorgenfri bymidte kunne være, at supermarkedet Irma blev konverteret til discountbutikken Fakta.

Det er ICP's vurdering, at en konvertering af supermarkedet Irma til discountbutikken Fakta i mindre grad vil kunne tiltrække forbrugere og dermed omsætning til Sorgenfri bymidte. Hermed må der forventes en lavere omsætning og dermed færre konsekvenser, hvis dette alternativ realiseres.

Et tredje alternativ er, at kun det ene projekt bliver realiseret i enten Virum bymidte eller Sorgenfri bymidte.

Hvis kun Sorgenfri bymidte projektet realiseres må det forventes at tage omkring 10 % af dagligvareomsætningen fra Virum bymidte.

Hvis kun Virum bymidte projektet realiseres, må Sorgenfri bymidte forventes at miste 5-10 % af dagligvareomsætningen.



### **Udvalgsvareomsætningen**

Hvor dagligvarer typisk bliver købt lokalt og ofte tæt på bopælen, bliver køb af udvalgsvarerne typisk koncentreret i få store indkøbssteder.

Forbrugerne er fortsat villige til at bevæge sig endnu længere for at få det rigtige dybe og brede udbud af udvalgsvarer.

Det er ICP's forventning at koncentrationstendenserne mod færre og større udbudspunkter også i fremtiden vil være udtalt. Den fortsatte konkurrence fra især ehandel må forventes at påvirke koncentrationstendenserne også i fremtiden.

Kgs. Lyngby skal fortsat være det primære udbudspunkt for udvalgsvarer, mens dagligvarer i højere grad købes lokalt.

Både Sorgenfri og Virum bymidter har en funktion som bydelscenter. De skal kunne tilbyde et varieret udbud af dagligvarer og her skal være mulighed for standardiserede udvalgsvarer til borgerne i de enkelte bydele.

Det er ikke en nødvendighed at have specialiserede udvalgsvarebutikker i et bydelscenter. Den meget korte afstand til det store udbud af udvalgsvarer i Kgs. Lyngby kan gøre det vanskeligt at etablere udvalgsvarebutikker i henholdsvis Sorgenfri bymidte og Virum bymidte.



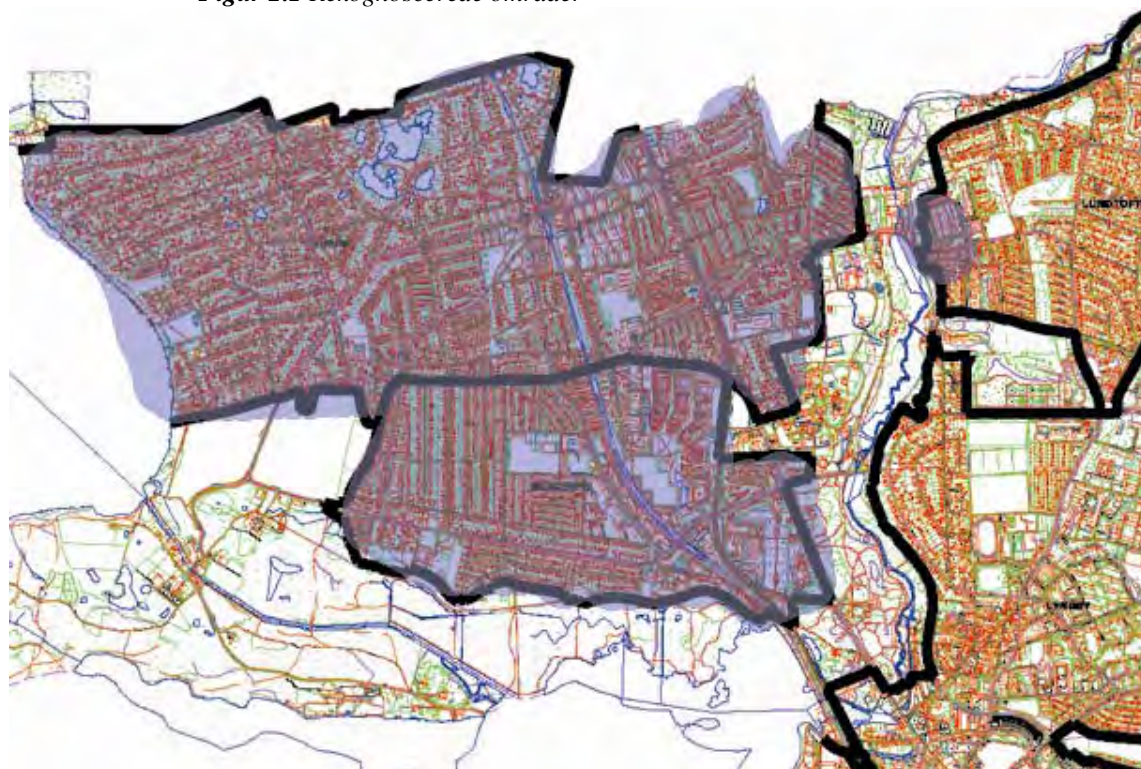
# Detailhandelen i Virum Sorgenfri Brede

ICP har i januar 2013 foretaget en rekognoscering af samtlige dagligvarebutikker i bydelene Sorgenfri og Virum, samt Brede Torv. De rekognoscerede områder vises i nedenstående figur 2.1.

ICP har opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indhentet oplysninger om omsætningen.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

*Figur 2.1* Rekognoscerede områder



### Antal butikker

I nedenstående tabel 2.1 vises antallet af butikker i Virum og Sorgenfri bydele samt Brede Torv.

I Sorgenfri bydel er der i alt 9 dagligvarebutikker. Heraf er langt hovedparten placeret i Sorgenfri bymidte. Her ligger supermarkedet Irma, discountbutikken Netto samt en bager, fiskehandel, apoteksudsalg, blomsterbutik og en helsebutik. Herudover ligger der en tankstation.

Virum bymidte, som består af Virum Torv og Geels Plads, rummer i alt 12 dagligvarebutikker. Her ligger supermarkedet SuperBest, discountbutikken Fakta samt en ostephandel, Matas, en vinhandler, en slagter, en kaffe/the butik samt frugt og grønt. Herudover ligger der 10 udvalgsvarerbutikker.

I Brede lokalcenter er der 7 dagligvarebutikker. Her ligger discountbutikken Netto, en slagter, en fiskehandel, en bager, et apoteksudsalg, en vinhandler og en kiosk.

I Virum bydel i øvrigt ligger en DagligBrugsen, et Irma supermarked, et mindre minimarked og 3 tankstationer.

**Tabel 2.1** Antal dagligvarebutikker 2013 i markedsområdet

	Dagligvarer
Sorgenfri bymidte	8
Sorgenfri bydel i øvrigt	1
<b>Sorgenfri i alt</b>	<b>9</b>
Virum bymidte	12
Kongevej lokalcenter	1
Parcelvej lokalcenter	1
Virum i øvrigt	4
<b>Virum i alt</b>	<b>18</b>
Brede lokalcenter	7

I det øvrige Lyngby er de væsentligste dagligvarebutikker varehuset Føtex og supermarkederne SuperBest og Irma i Kgs. Lyngby.

Herudover tiltrækker varehuset Kvickly og supermarkedet Irma i Holte Midtpunkt også kunder fra Virum.



## Butikkernes attraktion

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

Der er blandt andet taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment i vurderingen. Herudover spiller faktorer som butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader ind på vurderingen af den enkelte butiks attraktion.

Følgende skala er anvendt:

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

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

*Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion januar 2013 fordelt på områder*

	<b>Dagligvarer</b>
Sorgenfri bymidte	<b>3,3</b>
Sorgenfri bydel i øvrigt	*
Sorgenfri i alt	*
Virum bymidte	<b>2,9</b>
Kongevej lokalcenter	*
Parcelvej lokalcenter	*
Virum i øvrigt	<b>3,3</b>
Virum i alt	<b>3,0</b>
Brede lokalcenter	<b>3,0</b>

*\* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn*

Den samlede gennemsnitlige attraktion er generelt omkring middel for dagligvarebutikkerne i de re-kognoscerede dagligvarebutikker.

I Sorgenfri bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion over middel for dagligvarebutikkerne, mens den gennemsnitlige attraktion ligger lidt under middel for Virum bymidte.

I Brede lokalcenter ligger den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikkerne på middel.

### Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i butikkerne i Virum, Sorgenfri og Brede.

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

**Tabel 2.3** Bruttoareal i dagligvarebutikkerne januar 2013 i m<sup>2</sup>

	Dagligvarer
Sorgenfri bymidte	3.400
Sorgenfri bydel i øvrigt	100
Sorgenfri i alt	3.500
Virum bymidte	4.800
Kongevej lokalcenter	300
Parcelvej lokalcenter	400
Virum i øvrigt	900
Virum i alt	6.400
Brede lokalcenter	1.200

I Sorgenfri bymidte er der i dag i alt 3.400 m<sup>2</sup> bruttoareal til dagligvarebutikker.

I Virum bymidte er der i alt 4.800 m<sup>2</sup> bruttoareal til dagligvarebutikker, mens der i Brede lokalcenter er 1.200 m<sup>2</sup> bruttoareal til dagligvarebutikker.

I Virum og Sorgenfri bydele i alt er der 11.100 m<sup>2</sup> bruttoareal til dagligvarebutikker.



### Omsætning

Tal for omsætningen i 2012 er blevet indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For enkelte butikker har ICP måttet skønne omsætningen, da indehaverne ikke har ønsket at oplyse omsætningen.

Nedenstående tabel viser alene dagligvareomsætningen i Virum, Sorgenfri Brede.

*Tabel 2.4 Omsætning i 2012 i mio. kr. incl. moms*

	Dagligvarer
Sorgenfri bymidte	157
Virum bymidte	192
Virum Sorgenfri Brede i øvrigt	133
Virum Sorgenfri Brede i alt	482

Den samlede dagligvareomsætning i markedsområdet Virum Sorgenfri Brede var i 2012 482 mio. kr.

Heraf udgjorde dagligvareomsætning i Sorgenfri bymidte 33 %, mens dagligvareomsætningen i Virum bymidte udgjorde 40 %.

I den øvrige del af området var dagligvareomsætningen 133 mio. kr. i 2012.





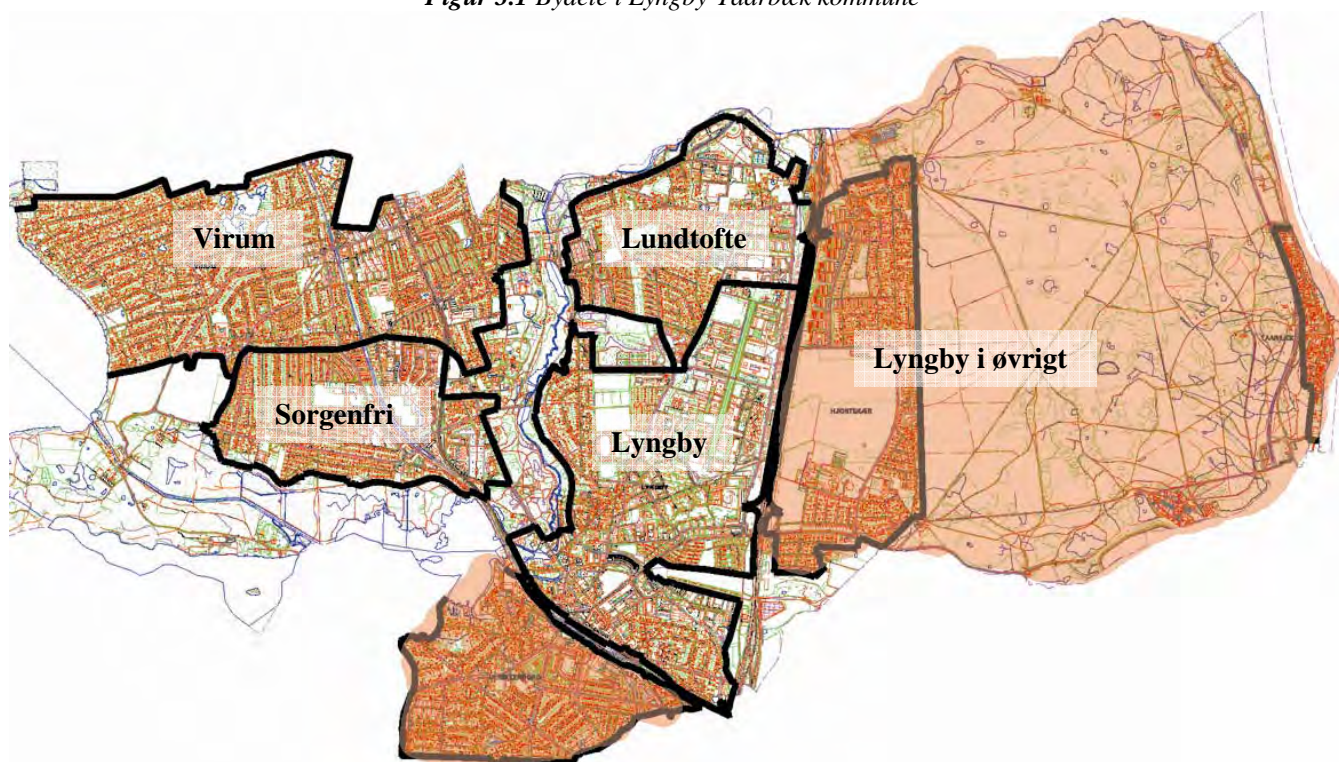
# Befolknings- og forbrugsforhold



Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Virum Sorgenfri er det nuværende og fremtidige forbrug af dagligvarer beregnet for de forskellige områder i Lyngby-Taarbæk kommune.

Områderne er illustreret i nedenstående figur 3.1.

*Figur 3.1* Bydele i Lyngby-Taarbæk kommune



### **Datagrundlag**

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik og Lyngby-Taarbæk kommune. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Lyngby-Taarbæk kommune.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2012 samt horisontåret 2020.

### Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune.

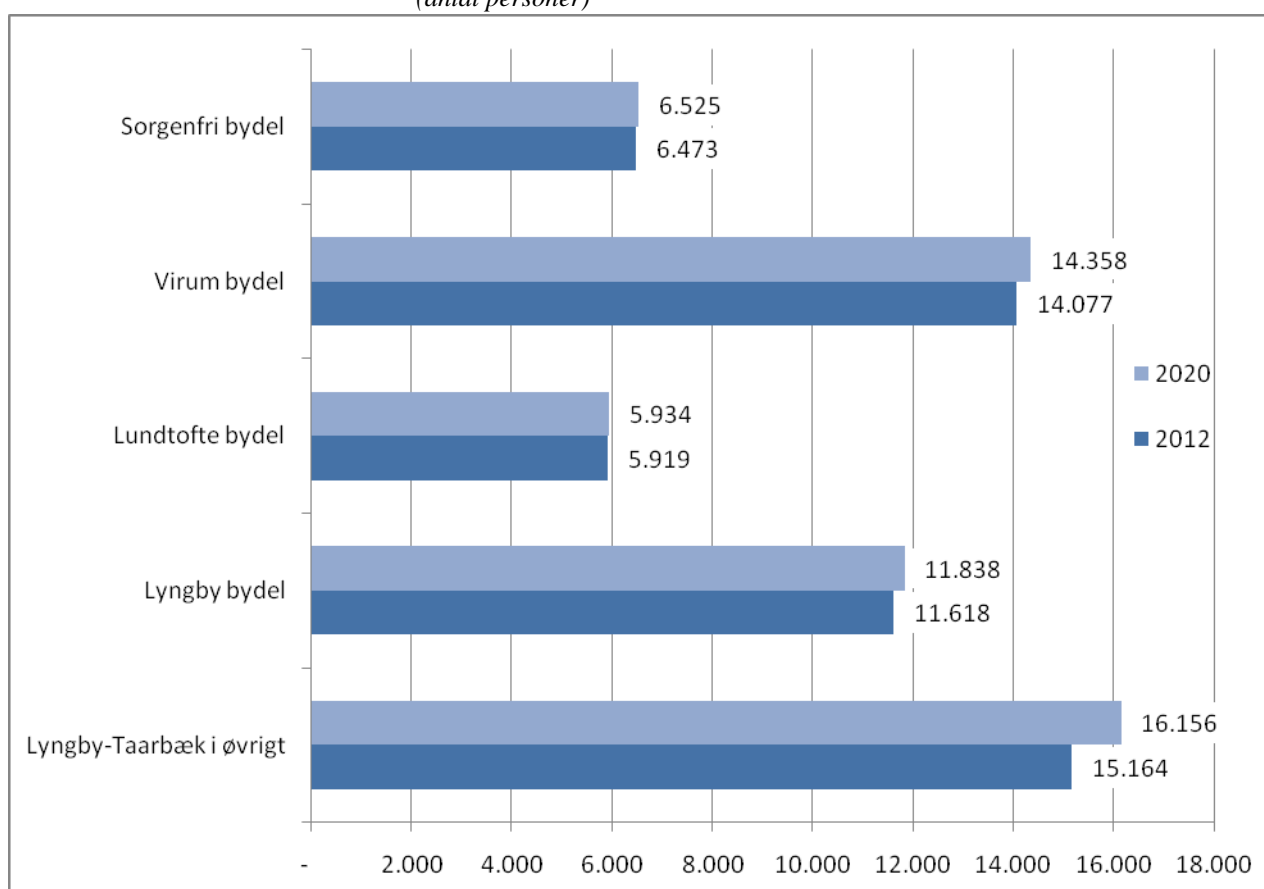
Der bor i alt omkring 6.500 personer i Sorgenfri bydel, hvilket forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2012 til 2020.

I Virum bydel bor 14.100 personer i 2012. Befolkningstallet i Virum forventes at stige ca. 2 % i perioden 2012 til 2020 til knap 14.400 personer.

I Lundtofte bydel bor 5.900 personer, hvilket forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2012 til 2020.

I hele Lyngby-Taarbæk kommune bor 53.300 personer, hvilket forventes at stige med 3 % i perioden 2012 til 2020 til 54.800 personer.

**Figur 3.2** Udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune (antal personer)



### Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

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

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Virum Sorgenfri ligger på omkring 710.000 kr., hvilket er en del over landsgennemsnittet (ca. 472.000 kr.).

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lyngby-Taarbæk kommune er 2,08 personer pr. husstand, hvilket er omkring landsgennemsnittet på 2,05.

## Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2012 og 2020 beregnet.

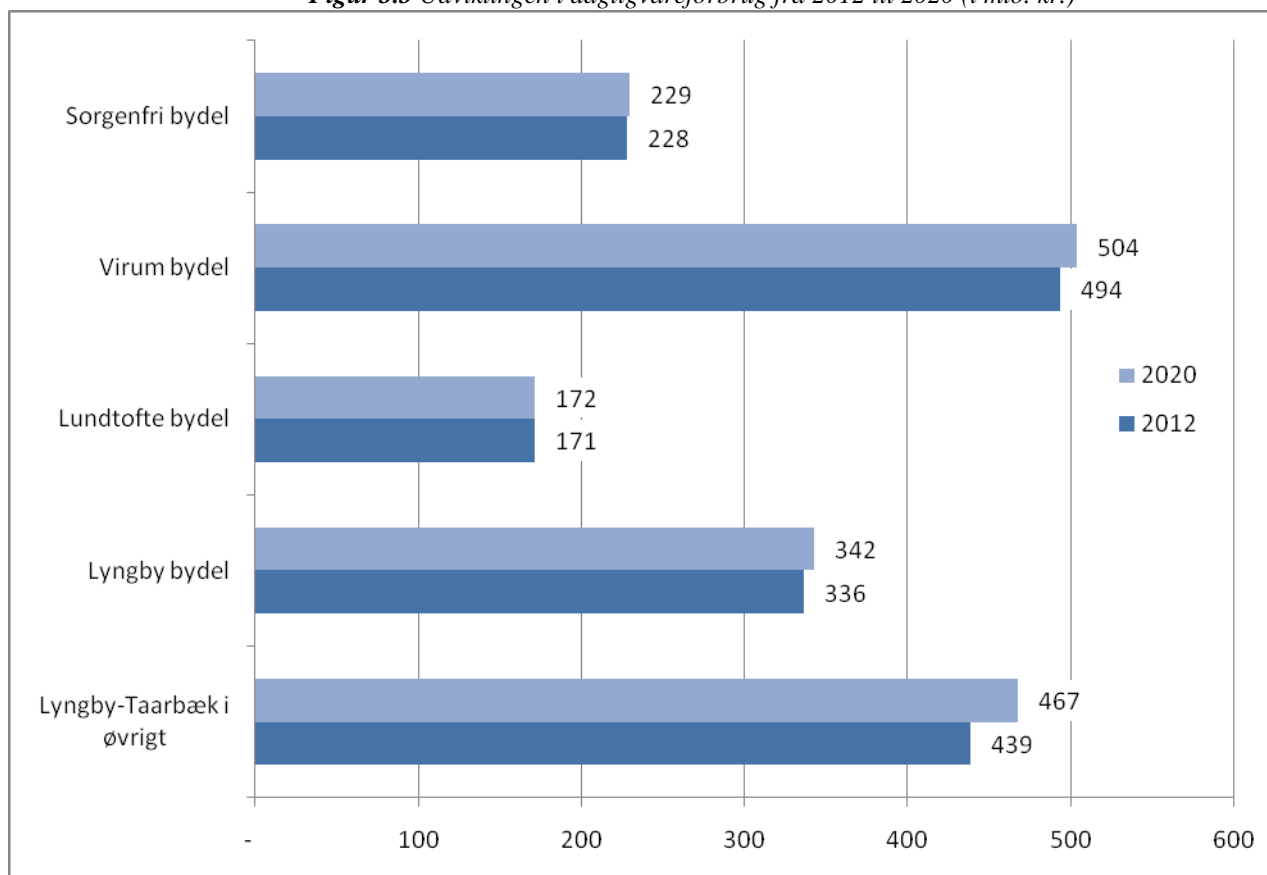
Det samlede dagligvareforbrug er omkring 1,7 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune, jf. figur 3.3.

Det forventes, at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger ca. 3 % i perioden 2012 til 2020. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune at være 1,7 mia. kr. i 2020.

I Sorgenfri bydel var dagligvareforbruget ca. 228 mio. kr. i 2012, mens dagligvareforbruget i Virum bydel var ca. 494 mio. kr. i 2012.

Dagligvareforbruget forventes at stige ca. 1 % i perioden 2012 til 2020 i Sorgenfri, mens det forventes at stige ca. 2 % i bydelen Virum. Således forventes dagligvareforbruget i Sorgenfri at være 229 mio. kr. og 504 mio. kr. i Virum i 2020.

**Figur 3.3** Udviklingen i dagligvareforbrug fra 2012 til 2020 (i mio. kr.)



## **Bilag 1**

### **Branchefortegnelse**

## 1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetalingsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500m <sup>2</sup> .
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektreforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd



## 2. BEKLÆDNING

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstys- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale

### 3. BOLIGUDSTYR

43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glamesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseelementer
95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale

\*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler omsætningsmæssigt både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

#### 4. ØVRIGE UDVALGSVARER

45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvariater
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgsløkal

**5. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE  
VAREGRUPPER**

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

\*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

	Name	dec 2012					jan 2013					feb 2013					mar 2013				
		19	26	03	10	17	24	31	07	14	21	28	04	11	18	25	04	11	18		
1	POLITISK PROCES																				
2	- USU - Tid/Proces/Hovedspørgsmål																				
3	-USU - Rev. Tidsplan/Procesplan																				
4	Oplæg om Firskovvej - BY/USU/ØK																				
5	- USU - Godkendelse af forslag til Strategi																				
6	- KMB - Godkendelse af Forslag til Strategi																				
7	- USU - Endelig godkendelse efter høring																				
8	- KMB - Endelig godkendelse efter høring																				
9	OFFENTLIG HØRING																				
10	-Høringsperiode																				
11	- USU - Møder med Handelsforeninger																				

Udviklings- og Strategiudvalget den 05-03-2013  
Bilag 2.1

