



Egedal Kommune Detailhandelsanalyse

Marts 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

0. Indledning	3
1. Konklusioner og vurderinger	5
2. Detailhandelen i Egedal Kommune	17
3. Befolknings- og forbrugsforhold	31
4. Handelsbalance	37
5. Konkurrencsituationen	41
Metode, begreber og definitioner	47

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

Egedal Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) om at gennemføre en analyse af detailhandelen i Egedal Kommune.

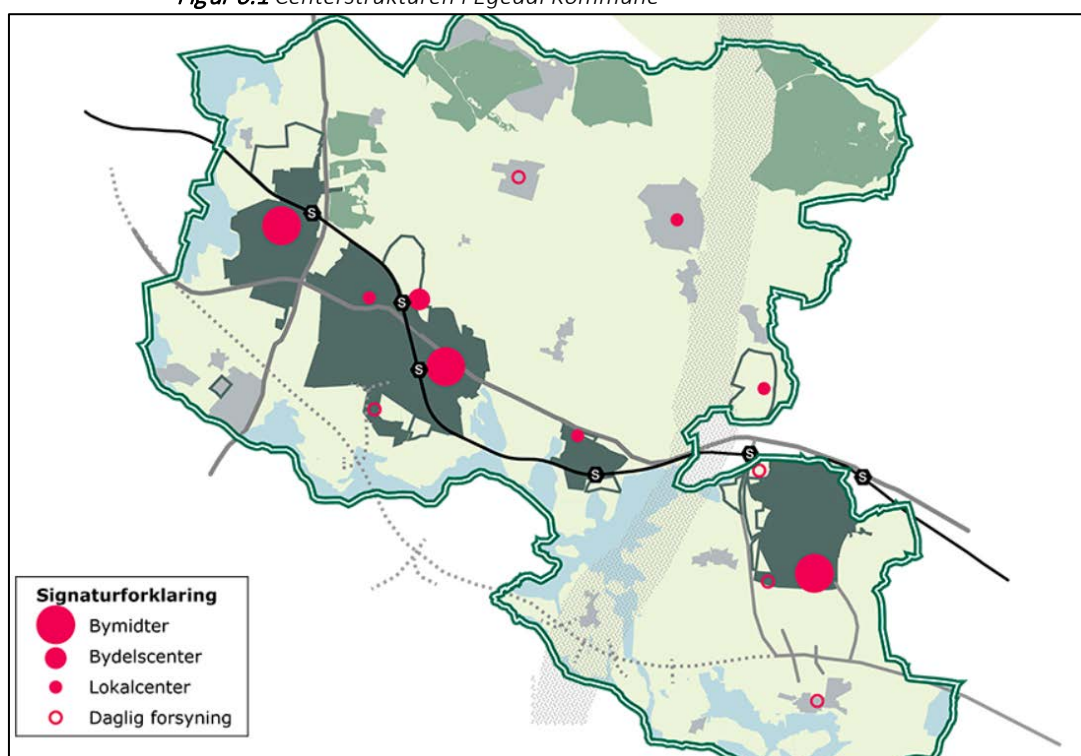
Detailhandelsanalysen giver Egedal Kommune et grundlag for at vurdere udviklingsmulighederne for detailhandelen i kommunen og kan indgå i arbejdet med at styrke bymidterne med byliv, oplevelser og detailhandel. Analysen følger ligeledes op på kommunens Planstrategi 2019 vedrørende udvidelse af bydelscentret Egedal By til at omfatte butiksområdet ved Valdemarsvej. Detailhandelsanalysen indeholder:

- En status på detailhandelen i Egedal Kommune, herunder dens betydning i markedsområdet i og uden for kommunen
- Handelsbalancen for detailhandelen i Egedal Kommune
- SWOT-analyser for bymidterne Egedals Centret, Rådhus Allé i Ølstykke Stationsby og Smørum Centret
- Generelle anbefalinger til detailhandelen i Egedal Kommune, herunder forslag til nye funktioner, der vil kunne indpasses i Egedal Centret
- Overordnet vurdering af nuværende arealudlæg i forhold til den forventede detailhandelsudvikling i kommunen, i Hovedstadsregionen samt i relation til e-handel.

ICP's vurderinger og anbefalinger til Egedal Kommune er på baggrund analyser af den faktiske detailhandel i Egedal kommune med blandt andet en registrering af antal butikker, bruttoareal og omsætning i samtlige af kommunens butikker ultimo 2018. Herudover er taget hensyn til den forventede udvikling i det markeds mæssige underlag, herunder e-handelens udvikling, den regionale konkurrence samt den generelle udvikling i butikkernes arealforbrug.

Figur 0.1 viser den overordnede centerstruktur i Kommuneplan for Egedal Kommune 2017.

Figur 0.1 Centerstrukturen i Egedal Kommune





Konklusioner og vurderinger

Status på detailhandelen i Egedal Kommune

I Egedal Kommune ligger der 100 butikker, heraf er 35 dagligvarebutikker, 54 udvalgswarebutikker og 11 butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer.

I Egedal Centret ligger 45 butikker og 29 andre kundeorienterede servicefunktioner som forskellige spisesteder, behandlere og pengeinstitutter.

Der var i 2017 en udvalgswareomsætning på 140 mio. kr. i Egedal Centret.

I bymidterne Rådhus Allé i Ølstykke Stationsby og i Smørum Centret ligger 7 butikker og henholdsvis 19 og 9 andre, kundeorienterede servicefunktioner.

Der er begge steder tale om relativt små bymidter, der stort set alene henter deres omsætning fra det omkringliggende byområde.

På Rådhus Allé er de væsentligste butikker Rema 1000, Fakta og bageren, mens det i Smørum Centret er SuperBrugsen og Fakta.

Foruden disse to bymidter ligger der betydende koncentrationer på Brygertorvet i Gl. Ølstykke, hvor Netto, Aldi og Fakta ligger sammen med enkelte andre funktioner samt i Veksø, hvor Netto og Rema 1000 ligger.

I bydelscenter Egedal By ligger varehuset Føtex som eneste butik. Lige syd for bydelscenter Egedal By på Valdemarsvej ligger en koncentration af store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker. Her ligger Jysk, Thansen, Maler S Lager og Jem & Fix.

I industrikvarteret Frydensberg ligger enkelte store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, mens der i Værebros Erhvervsområde ligger et stort Fog Byggemarked. Herudover ligger Buehøjgaard Møbler i Hove.

I Ganløse ligger supermarkedet Spar samt enkelte andre butikker, mens der i Smørum i øvrigt ligger en Netto.

Samlet set er der i Egedal Kommune ca. 70.000 m² detailhandelsareal. Butikkerne havde i 2017 en samlet omsætning på ca. 1,25 mia. kr. incl. moms. De godt 900 mio.kr. incl. moms er dagligvareomsætning og de ca. 350 mio. kr. incl. moms er udvalgswareomsætning.



Det vurderes generelt, at butikkerne i Egedal Kommune stort set alene betjener forbrugere, der bor i kommunen. Således er der få butikker, der har et større opland uden for kommunen.

Sætter man den samlede omsætning i kommunen i forhold til det samlede potentielle forbrug blandt kommunens borgere, får man et tal for handelsbalancen i kommunen.

Et tal, der er større end 100 viser, at der er en betydelig handel i butikkerne fra forbrugere uden for kommunen, mens et tal mindre end 100 viser, at kommunens borgere handler i betydeligt omfang uden for kommunen.

I Egedal Kommune er handelsbalancen inden for dagligvarer på 83 %. Dette betyder, at der formentlig er en relativt begrænset handel fra borgere uden for kommunen og at kommunens borgere i relativt stort omfang handler dagligvarer uden for kommunen.

Det vurderes, at Føtex og i mindre omfang Kvickly kan have et vist opland i den nordlige del af Roskilde Kommune, omkring Jyllinge og Gundsømagle.

Inden for udvalgsvarer er handelsbalancen 32 %. Dette viser, at der er en meget begrænset indhandling fra forbrugere uden for kommunen, mens kommunens borgere handler en meget væsentlig del af deres udvalgsvarer uden for kommunen.

Egedal Centret samt en butik som Fog Byggemarked i Værebros og butikkerne på Valdemarsvej vurderes at have et mindre opland i den nordlige del af Roskilde Kommune samt i Frederikssund Kommune. Desuden tiltrækker Buehøjgaard Møbler i Hove kunder fra hele Hovedstadsregionen.



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

udvalgsvarerforbruget, og det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

ICP har vurderet, at det frem mod 2024 vil være realistisk, at 25 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 4 % 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.

Detailhandelen i Egedal vil derfor ikke kun fortsat blive presset af både de større udbudspunkter i Hovedstadsområdet med et bredere og dybere udbud af udvalgsvarer, men den øgede e-handel vil også få betydning for fremtidens detailhandel i Egedal Kommune.

Kunderne vil fortsat være villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser. Etableringen af Frederikssundsmotorvejens 3. etape vil betyde, at forbrugerne i Egedal Kommune får langt lettere ved at nå de større udbud i især den vestlige del af Hovedstadsregionen.

Den fremtidige konkurrencesituation og mulighederne for etablering af store udvalgsvarerbutikker i Egedal forventes blandt andet at blive påvirket af etableringen af aflastningsområder i Hillerød og Ballerup.

I Hillerød arbejdes på at få etableret et aflastningsområde i forbindelse med Bauhaus og de øvrige eksisterende store udvalgsvarerbutikker. Her er mulighed for 82.000 m², hvoraf der muliggøres en butik på op til 40.000 m².

I Ballerup er storbutiksområdet ved Tempovej udlagt til aflastningsområde med mulighed for i alt 60.000 m² detailhandel.

Herudover har en del af de eksisterende udbudspunkter løbende planer om optimeringer og udvidelser, heriblandt Farum Bytorv, Fisketorvet, Slotsarkaderne og Field's.

Generelle anbefalinger

For at sikre Egedal Centret, der er kommunens største og mest attraktive indkøbssted, bør der alene placeres detailhandel inden for den vedtagne centerstruktur. Øget spredning af detailhandelen vil på længere sigt betyde, at de enkelte udbud, herunder især Egedal Centret, bliver svagere. I den forbindelse skal det nævnes, at Egedal Centret i forhold til den overordnede konkurrence er sårbar qua sin størrelse og beliggenhed.

Nedenstående tabel 1.1 viser forskellen mellem de maksimale rammer til detailhandel i gældende centerstruktur i Egedal Kommune og det faktiske bruttoareal 2018 i de enkelte centerområder.

Tabel 1.1 Maksimale rammer til detailhandel i Egedal Kommune

Egedal Kommune		Maksimale bruttoareal ramme*	Bruttoareal 2018**	Restrummelighed***
Bymidte	Egedal Centret	25.000	14.200	10.800
Bymidte	Rådhus Allé	4.400	3.100	1.300
Bymidte	Smørum Centret	4.000	2.600	1.400
Bydelscenter	Egedal By	5.000	3.700	1.300
Lokalcenter	Ganløse	2.000	1.800	200
Lokalcenter	Kildedal	3.000	-	3.000
Lokalcenter	Veksø Nord	3.000	2.500	500
Lokalcenter	Bryggertorvet	3.000	3.200	-200
Enkel butikker	Slagslunde	800	-	800
Enkel butikker	Ledøje	300	-	300
Enkel butikker	Stenløse Syd	1.000	-	1.000
Enkel butikker	Kong Svends Høj	1.000	-	1.000
Enkel forsyning	Råbrovej	1.000	1.050	-50
Særligt pladskrævende	Frydensberg	10.000	1.800	8.200
Særligt pladskrævende	Værebros	15.000	13.000	2.000

* Maksimale ramme til detailhandel ifølge gældende kommuneplan

**Bruttoareal i aktive detailhandelsbutikker ultimo 2018

***Forskel maksimale bruttoareal ramme og bruttoareal 2018

Set i forhold til den fremtidige konkurrence situation og den forventede detailhandelsudvikling og forbrugsudvikling er det ICP's vurdering, at det nuværende arealudlæg i Egedal Kommune med blandt andet en mulighed for yderligere knap 11.000 m² til detailhandel i Egedal Centret vurderes at være tilstrækkelig.

Generelt kan det være med til at styrke bymidterne – især Egedal Centret og Rådhus Allé, hvis udvidelsesmulighederne i de øvrige centerområder i kommunen begrænses.

En koncentration af de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker som ikke naturligt kan indpasses i Egedal Centret bør koncentreret ét sted i kommunen. En mulighed er at udvide bydelscenter Egedal By med Valdemarsvej, der i dag har den betydeligste koncentration af store udvalgswarebutikker i kommunen med Jysk, Jem & Fix, Maler S Lager og T. Hansen, og ligger centralt i kommunen.

For at sikre, at der ikke etableres udvalgswarebutikker, der i alt for høj grad

konkurrerer med butikkerne i bymidterne anbefaler ICP, at der ved en eventuel udvidelse af bydelscentret Egedal By fastsættes en minimumsstørrelse for udvalgswarebutikker, minimum på 1.000 m². Det gennemsnitlige bruttoareal for de fire eksisterende udvalgswarebutikker på Valdemarsvej er 1.200 m².

Desuden er det ICP's anbefaling, at den eksisterende udvidelsesmulighed i Egedal by, jf. opgørelsen i tabel 1.1. minimeres, så der alene er rummelighed til at etablere enkelte mindre butikker som f.eks. en kiosk i forbindelse med Egedal Station.

Etableres der detailhandel f.eks. på Frederikssundsvej eller ved en kommende motorvejstilkørsel vil dette betyde, at detailhandelen i den nuværende centerstruktur svækkes.

Det anbefales, at man ved f.eks. etablering af dagligvarebutikker til lokal forsyning (lokalcenter og daglig forsyning) sikrer, at der er et betydende, lokalt opland til butikkerne, inden de etableres.

Det er ICP's vurdering, at etablering af yderligere detailhandel med dagligvarer i den sydlige del af Stenløse med det nuværende lokale opland vil få vidtgående konsekvenser for den eksisterende detailhandel i Stenløse.

ICP anbefaler således Egedal Kommune at:

- Koncentrere detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i den gældende centerstruktur.
- Fokuserer på Egedal Centret som det primære udbudspunkt for både dagligvarer, udvalgsvarer og byliv.
- Sikre en god lokal dagligvareforsyning med et tilstrækkeligt opland i hele kommunen.
- Koncentrere de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Egedal Centret, ved Valdemarsvej i et eventuelt udvidet bydelscenter Egedal By.
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen.

Beskrivelse og vurdering af bymidterne i Egedal Kommune – SWOT

I nedenstående beskrives og vurderes de tre bymidter i Egedal Kommune. Der er for hver af bymidterne udarbejdet en SWOT-analyse.



Egedal Centret

I Egedal Centret ligger der som nævnt 45 butikker. Heraf er der 11 dagligvarebutikker og 34 udvalgswarebutikker. Foruden butikkerne ligger der 29 andre kundeorienterede servicefunktioner. Heraf er de ni funktioner indenfor bespisning. Egedal Centret er det væsentligste indkøbssted i Egedal Kommune og som sådan kommunens hovedcenter.

Der var i 2017 en udvalgswareomsætning på 140 mio. kr. i Egedal Centret. Dagligvareomsætningen kan af hensyn til anonymitet ikke oplyses.

De betydeligste butikker i Egedal Centret er dagligvarebutikkerne Kvickly og Netto, men også Matas og Skjold Burne har en væsentlig betydning for centrets attraktion.

Blandt udvalgswarebutikkerne er de væsentligste butikker La Strada, Duckert & Co, Today, Imerco, Kop & Kande, Sportsmaster, Louis Nielsen og Synoptik.

Egedal Centret er kommunens væsentligste – og eneste betydelige udbudspunkt med både dagligvare- og udvalgswarebutikker.

I Egedal Centret er 58 % af butikkerne medlemmer af et kædesamarbejde.

Foruden butikker ligger der i Egedal Centret 29 andre kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. 10 frisører, læger, solcenter mv. og ni restauranter, caféer og andre spisesteder.

Overordnet er Egedal Centret attraktivt, men omvendt har centret også en størrelse, placering og udformning, der gør det skrøbeligt og sårbart i forhold til en yderlig udbygning af detailhandelen i både i Egedal Kommune og mere overordnet i hele Hovedstadsområdet samt for konkurrencen fra e-handelen.

I det følgende præsenteres styrker, svagheder, muligheder og trusler for detailhandelen i Egedalcentret.

Figur 1.1 SWOT for Egedal Centret

<p>Styrker</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koncentreret udbud • Kvikly og Netto fungerer som gode ankerbutikker I hver sin ende af centret • Attraktivt og hyggeligt center • Indbydende byinventar, belægning og beplantning • Relativt godt og stort udbud af butikker - byens størrelse og den overordnede konkurrencesituation taget i betragtning • Attraktive udvalgswarebutikker • Stærk på beklædning • Styrke at centret er velorganiseret 	<p>Svagheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Læger og andre klinikker på Helsevej samt Kulturhuset ligger afkoblet fra centret • Relativt få caféer og andre spisesteder centralt i midtbyen • Ingen mulighed for rundgang i centret • Flere ejere kan vanskeliggøre og forsinke beslutningsprocesser omkring evt. renovering, udvidelse ol. • Centret er qua sin størrelse, placering og udformning sårbart i forhold til øget konkurrence
<p>Muligheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forbedring af parkeringsstrukturen omkring centret og sammenhængen med Stenløse Station • Bespisningsområdet opgraderes – styrk cafélivet med koncepter som Joe & The Juice, Dalle Valle eller Café Vivaldi • Henvis tydeligere til de store dagligvarebutikker • Sikre optimal udnyttelse af de eksisterende p-pladser • Styrk oplevelserne i de enkelte butikker • Butikkerne kan sørge for at implementere e-handel • Tiltræk og skab plads til flere kædedrevne beklædningsbutikker, herunder H&M • Styrk med andre oplevelser end detailhandel både midlertidige som torvedage/pop-up events samt funktioner som legeland • Styrk udbuddet af læger, tandlæger og behandlere i øvrigt centralt i centret • Skab en bedre og mere synlig sammenhæng med biblioteket/kulturhuset og detailhandelen • Undersøg mulighederne for en biograf • Fortætning med boliger for at skabe større kundeunderlag • Afsøg mulighederne for en hel eller delvis overdækning af centret 	<p>Trusler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den generelle detailhandelsudvikling i Hovedstadsregionen • Kundernes generelt øgede mobilitet • Frederikssundsmotorvejens 3. etape • Spredning af detailhandelsudbuddet i Stenløse-Ølstykke byområde • Dagligvarebutikkerne i især bydelscenter Egedal By men også på Bryggertovet, i Veksø • Stigende e-handel



Rådhus Allé

I bymidten Rådhus Allé i Ølstykke Stationsby ligger der kun syv butikker. Heraf er der to større dagligvarebutikker: Rema 1000 og Fakta. Der er kun tre relativt små udvalgswarebutikker i bymidten.

Foruden butikkerne ligger der 19 andre kundeorienterede servicefunktioner. Heraf er de 11 funktioner indenfor sundhed og behandling f.eks. læger, fysioterapeuter og frisører.

Bymidten er et væsentligt indkøbssted i Ølstykke, men både udbygningen med dagligvarebutikkerne Netto, Aldi og Fakta på Bryggertorvet og etableringen af Føtex i bydelscenter Egedal by har betydet, at Rådhus Allé er blevet udsat for markant konkurrence især på dagligvareområdet.

Det betydeligste butikker på Rådhus Alle er discountbutikkerne Rema 1000 og Fakta.

Det vurderes, at begge butikker er begrænsede af deres fysiske rammer. Begge butikker er relativt små i forhold til nyere discountbutikker og parkeringsforholdene – især ved Rema 1000 er uhensigtsmæssige.

En meget betydelig kilde til fastholdelse af et byliv på et vist niveau er Ølstykke Station, hvor der hver dag er i omegnen af 4.000 af- og påstigende passagerer.

I det følgende præsenteres styrker, svagheder, muligheder og trusler for detailhandelen på Rådhus Allé.

Figur 1.2 SWOT for Rådhus Allé

Styrker <ul style="list-style-type: none">• Relativt koncentreret udbud• Hyggeligt og indbydende gadeforløb• Fakta og Rema 1000/Stationen fungerer som ankerbutikker i henholdsvis den sydlige og nordlige ende af bymidten• Ølstykke Station er væsentlig i forhold til at sikre kundestrøm	Svagheder <ul style="list-style-type: none">• Biblioteket støtter ikke bymidten optimalt• Ølstykke Station er ikke optimalt koblet op på butikkerne og øvrige funktioner i bymidten• Relativt få caféer og andre spisesteder• Ingen mulighed for rundgang i bymidten
Muligheder <ul style="list-style-type: none">• Bedre fysiske forhold for de to store dagligvarebutikker. De er generelt for små og især Rema 1000 har dårlige p-forhold• Åbne mulighed for flere funktioner i bymidten til at understøtte bylivet• Aktiver tomme lokaler til midlertidige butikker eller events• Tydeliggørelse af og forbedret adgang til/fra stationen• Fortætninger med boliger for at skabe større kundeunderlag	Trusler <ul style="list-style-type: none">• Yderligere udbygning med dagligvarebutikker i trafikplaceringer i Stenløse-Ølstykke området• Kundernes generelt øgede mobilitet



Smørum Centret

I Smørum Centret er de væsentligste butikker SuperBrugsen og Fakta. Centrets opland vurderes stort set alene at udgøre den sydøstligste del af kommunen.

I alt ligger der syv butikker og ni andre kundeorienterede servicefunktioner i Smørum Centret.

Foruden SuperBrugsen og Fakta ligger der en bager, en grønthandel, en kiosk og et apoteksudsalg. Inden for udvalgsvarer ligger der en damebeklædningsbutik.

Inden for andre service funktioner ligger der bl.a. fire spisesteder og fire behandlere.

I det følgende præsenteres styrker, svagheder, muligheder og trusler for detailhandelen i Smørum Centret.

Figur 1.3 SWOT for Smørum Centret

<p>Styrker</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relativt koncentreret udbud • Attraktiv SuperBrugsen • I nærheden af centret ligger der skole, bibliotek og Kultur- og Idrætscenter 	<p>Svagheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biblioteket støtter ikke centret optimalt • Lille markedsområde • Relativt få caféer og andre spisesteder
<p>Muligheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Udbyg og fasthold lokal opbakning • Støttefunktioner fastholdes i bymidten • Øget bosætning i Smørumnedre 	<p>Trusler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelle etableringer af større dagligvarebutikker ved Kong Svends Høj og ved Måløv Station i Ballerup Kommune • Forbrugernes generelt øgede mobilitet



Detailhandelen i Egedal Kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Egedal Kommune blive beskrevet.

ICP har ultimo 2018 ved en rekognoscering i kommunen 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 Egedal Kommune i drift ultimo 2018. Herudover vil der periodevis være enkelte butikkslejemål, der er under ombygning eller ændring.

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 butikker 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 omfatter kun salg til private.



Geografisk opdeling af Egedal Kommune

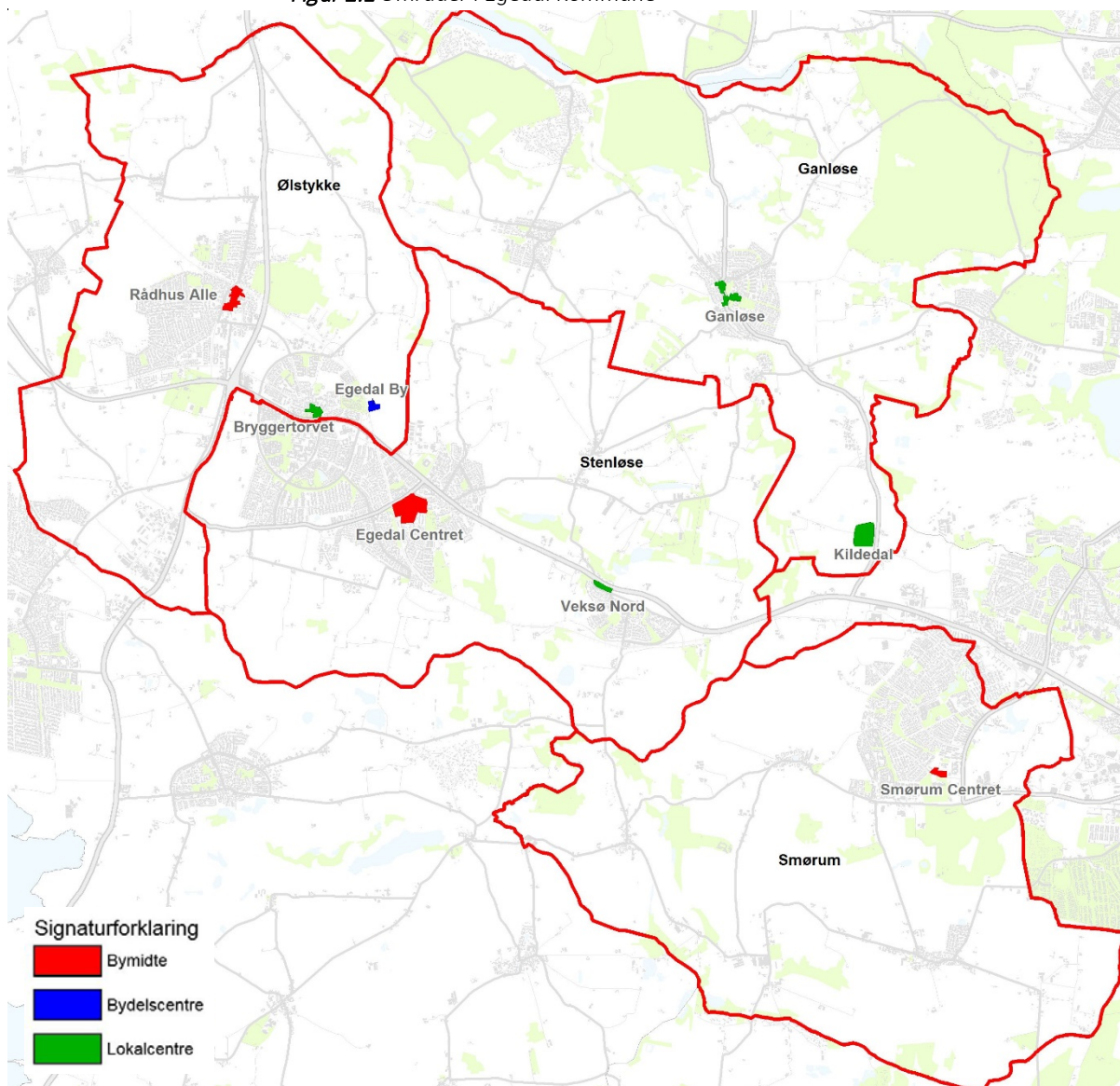
Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 4 områder Stenløse, Ølstykke, Smørum og Ganløse.

Desuden er detailhandelen opdelt i henhold til centerstrukturen i bymidterne Egedal Centret, Rådhus Allé og Smørum Centret, samt i bydelscenter Egedal By og i lokalcentre Ganløse, Kildedal, Veksø Nord og Bryggertorvet.

Herudover er data vist for koncentrationen af store butikker på Valdemarsvej syd for bydelscenter Egedal By.

Områderne og strukturen vises i figur 2.1.

Figur 2.1 Områder i Egedal Kommune



Antal butikker

Der er i alt 100 butikker i Egedal Kommune inkl. 11 butikker til særlig pladskrævende varer.

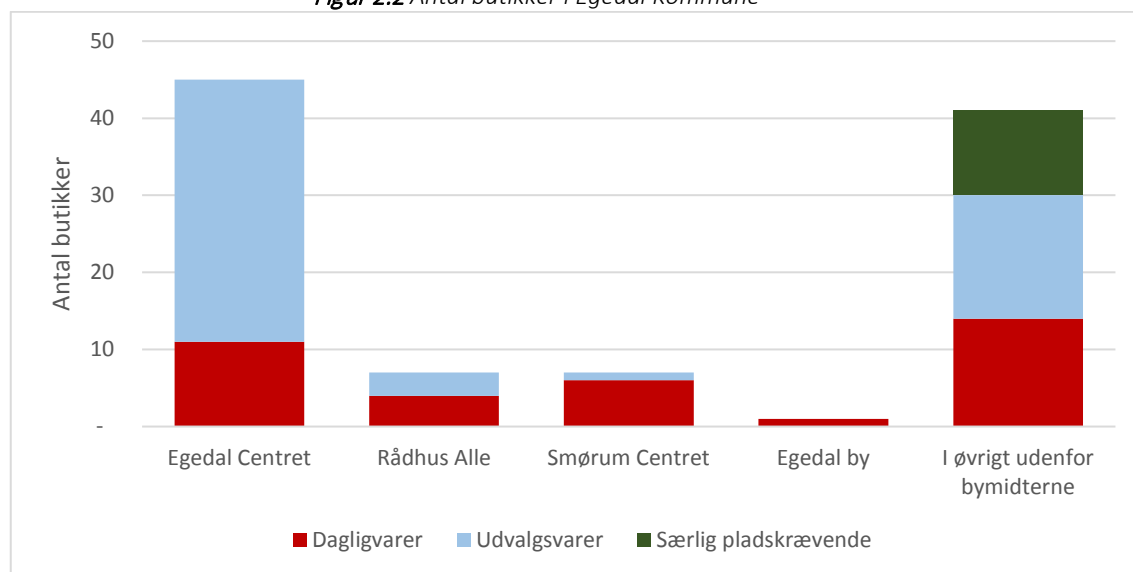
Dagligvarebutikker udgør 35 % af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarerbutikker udgør 54 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2018 fordelt på brancher og områder

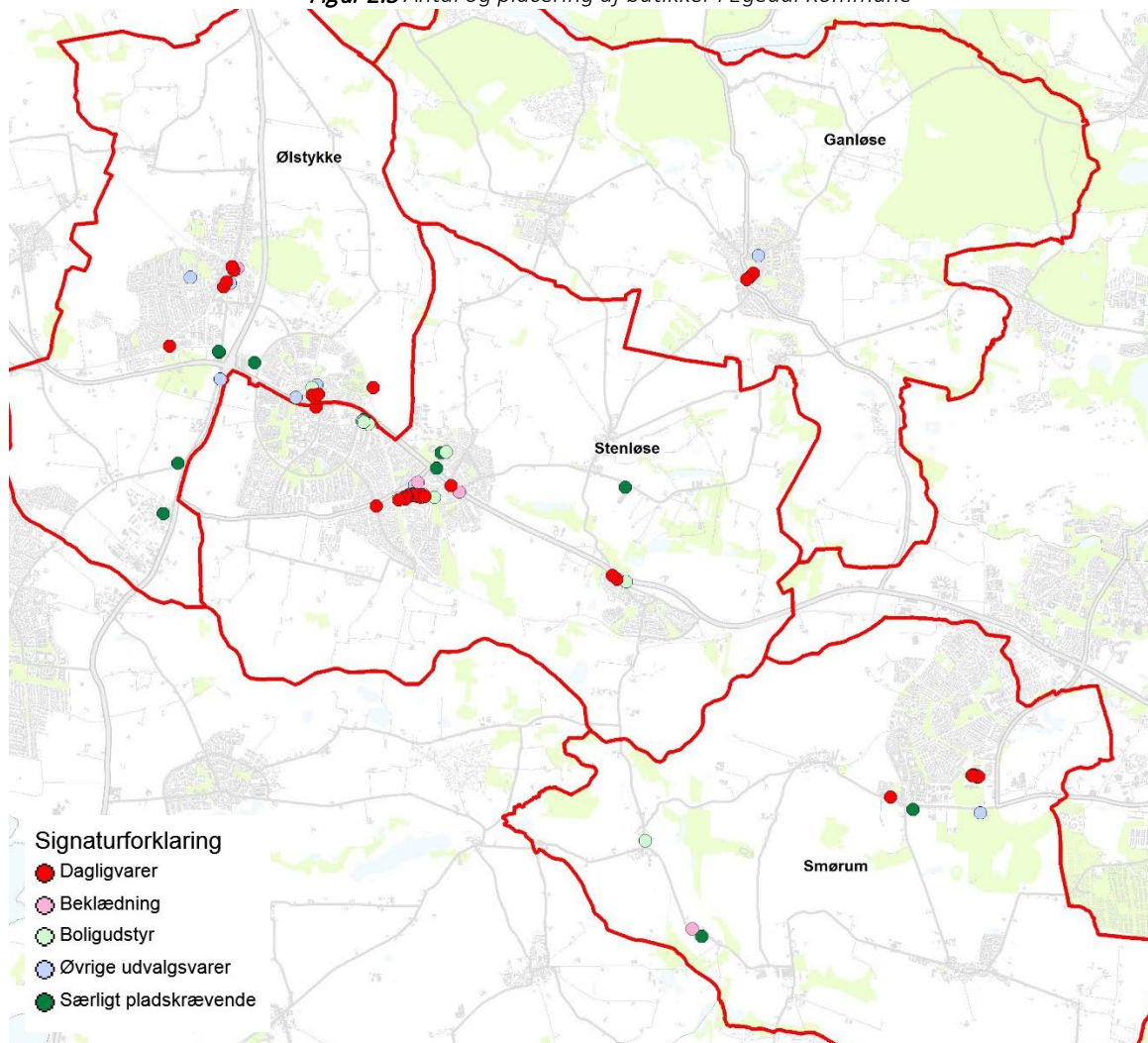
Egedal Kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig Pladskrævende	I alt
Egedal Centret	11	34	15	6	13	-	45
Veksø Nord	2	1	-	1	-	-	3
Valdemarsvej	-	3		2	1	1	4
Stenløse i øvrigt	2	3	1	2	-	3	8
Stenløse i alt	15	41	16	11	14	4	60
Rådhus Allé	4	3	1	-	2	-	7
Egedal By	1	-	-	-	-	-	1
Bryggertorvet	3	1	-	1	-	-	4
Ølstykke i øvrigt	2	3	-	-	3	5	10
Ølstykke i alt	10	7	1	1	5	5	22
Smørum Centret	6	1	1	-	-	-	7
Smørum i øvrigt	1	4	2	1	1	2	7
Smørum i alt	7	5	3	1	1	2	14
Ganløse *	3	1	-	-	1	-	4
Kommunen i alt	35	54	20	13	21	11	100

*Ganløse by og i øvrigt

Figur 2.2 Antal butikker i Egedal Kommune



Figur 2.3 Antal og placering af butikker i Egedal Kommune



Egedal Centret er det største udbudspunkt i kommunen med i alt 45 butikker, svarende til 45 % af det samlede antal butikker i Egedal Kommune. Hovedparten af butikkerne i Egedal Centret bymidte er udvalgswarebutikker. Der er i alt 34 udvalgswarebutikker svarende til 76 % af butikkerne i bymidten. Udvalgswarebutikkerne i Egedal Centret udgør 63 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

44 % af udvalgswarebutikkerne i Egedal Centret svarende til 15 butikker er beklædningsbutikker, mens 18 % er boligudstysbutikker og 38 % er butikker med øvrige udvalgsvarer.

Butikkerne i Egedal Centret er koncentreret i et uoverdækket shoppingcenter med varehuset Kvickly og discountbutikken Netto som ankerbutikker i hver sin ende af centret.

I Stenløse i øvrigt er i alt 15 butikker, heraf ligger discountbutikkerne Netto og Rema 1000 i lokalcenter Veksø Nord sammen med en enkelt udvalgswarebutik. De øvrige butikker ligger tæt ved Frederikssundsvej samt i industrikvarteret ved Frydensbergj.

På Valdemarsvej ligger en koncentrationen af store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker syd for Egedal Station, men er defineret beliggende i Stenløse området. Her ligger Jem&Fix, Thansen, Jysk og Maler S Lager.

I Ølstykke området er i alt 22 butikker, heraf er 10 dagligvarebutikker og 7 udvalgsvarebutikker.

Rådhus Allé bymidte har i alt 7 butikker, heraf er 4 dagligvarebutikker. Her ligger discountbutikkerne Fakta og Rema 1000 samt en bager, apoteksudsalg, en kiosk, en dyrlæge med butik, en garnbutik samt en cykelhandler.

Godt 2 km fra Rådhus Allé ligger lokalcenter Bryggertorvet med i alt 4 butikker. Her ligger discountbutikkerne Netto, Fakta og Aldi samt en genbrugsbutik. Cykelhandleren og dyrehandleren ligger begge udenfor centerområdet.

Ved Egedal Station ligger bydelscentret Egedal by med varehuset Føtex som eneste butik.

I Ølstykke i øvrigt ligger i alt 10 butikker, heraf er 5 butikker med særligt pladskrævende varer.

I Smørum området ligger i alt 14 butikker, heraf er halvdelen placeret i bymidten Smørum Centret. Her ligger supermarkedet SuperBrugsen, discountbutikken Fakta samt en kiosk, en bager, et apoteksudsalg, en grønthandler/blomster samt en tøjbutik.

I Ganløse området ligger i alt 4 butikker, heraf ligger 3 i Ganløse lokalcenter. Her ligger supermarkedet Spar, en bager samt en blomsterhandel, som også sælger boligudstyr og dametøj.

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

Egedal Kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Egedal Centret	3,5	3,0	3,1	2,8	2,9	3,1
Veksø Nord	*	*	-	*	-	3,7
Valdemarsvej	-	3,3	-	*	*	3,3
Stenløse i øvrigt	*	3,2	*	3,3	*	3,1
Stenløse i alt	3,5	3,0	3,1	3,0	2,9	3,1
Rådhus Allé	2,8	2,7	*	-	*	2,7
Egedal By	*	-	-	-	-	*
Bryggertorvet	3,0	*	-	*	-	2,8
Ølstykke i øvrigt	*	*	-	-	*	2,4
Ølstykke i alt	3,1	2,3	*	*	2,4	2,8
Smørum Centret	3,3	*	*	-	-	3,3
Smørum i øvrigt	*	3,0	*	*	*	3,2
Smørum i alt	3,4	3,0	*	*	*	3,3
Ganløse *	3,0	*	-	-	*	2,8
Kommunen i alt	3,3	2,9	3,0	3,0	2,8	3,1

**Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn*

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

I Egedal Centret er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for dagligvarer og omkring middel for udvalgsvarer.

I Rådhus Allé er den gennemsnitlige attraktion under middel for både dagligvarer og udvalgsvarer, mens den gennemsnitlige attraktion er over middel i Smørum Centret.

I kommunen i øvrigt ligger de gennemsnitlige attraktioner generelt et stykke under middel. Især er de lave for udvalgswarebutikkerne, mens de gennemsnitlige attraktioner for dagligvarer er på middel.

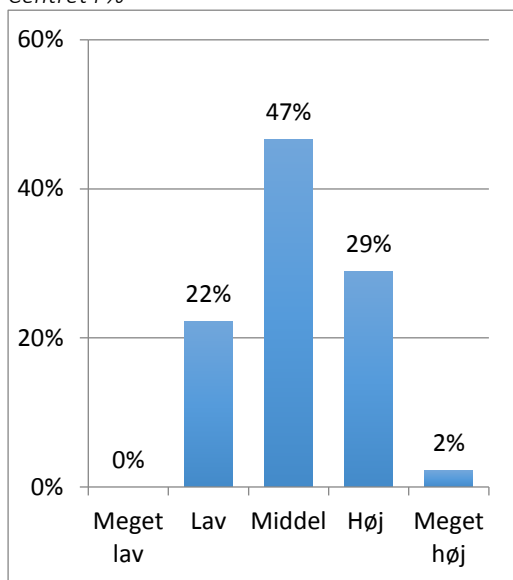
Der er dog stor forskel på attraktionerne mellem de enkelte butikker i de enkelte områder. Figur 2.6 til 2.9 viser spredningen i attraktionerne i henholdsvis Egedal Centret, kommunen i øvrigt samt kommunen i alt. Spredningen kan ikke vises i de øvrige bymidter grundet anonymitetshensyn.

I Egedal Centret har 31 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 22 % af butikkerne har en attraktion under middel.

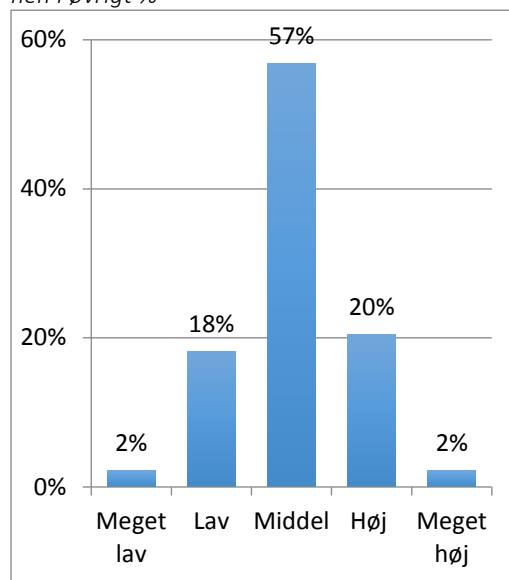
I kommunen i øvrigt har 22 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 20 % har en attraktion under middel.

I kommunen i alt har 27 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 21 % af butikkerne har en attraktion under middel.

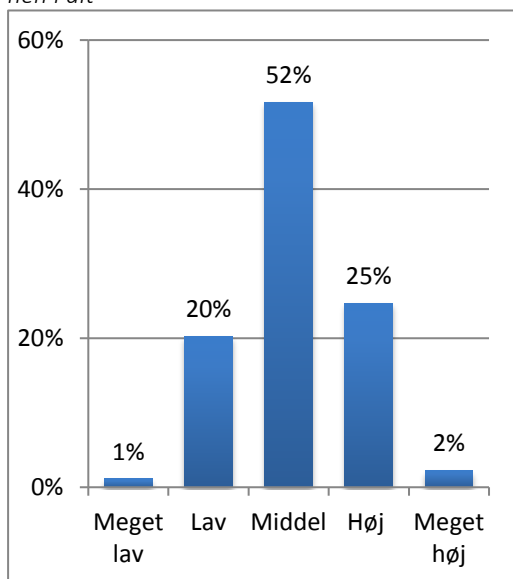
Figur 2.4 Attraktionernes spredning i Egedal Centret i %



Figur 2.5 Attraktionernes spredning i kommunen i øvrigt %



Figur 2.6 Attraktionernes spredning i kommunen i alt



Kædetilknytning

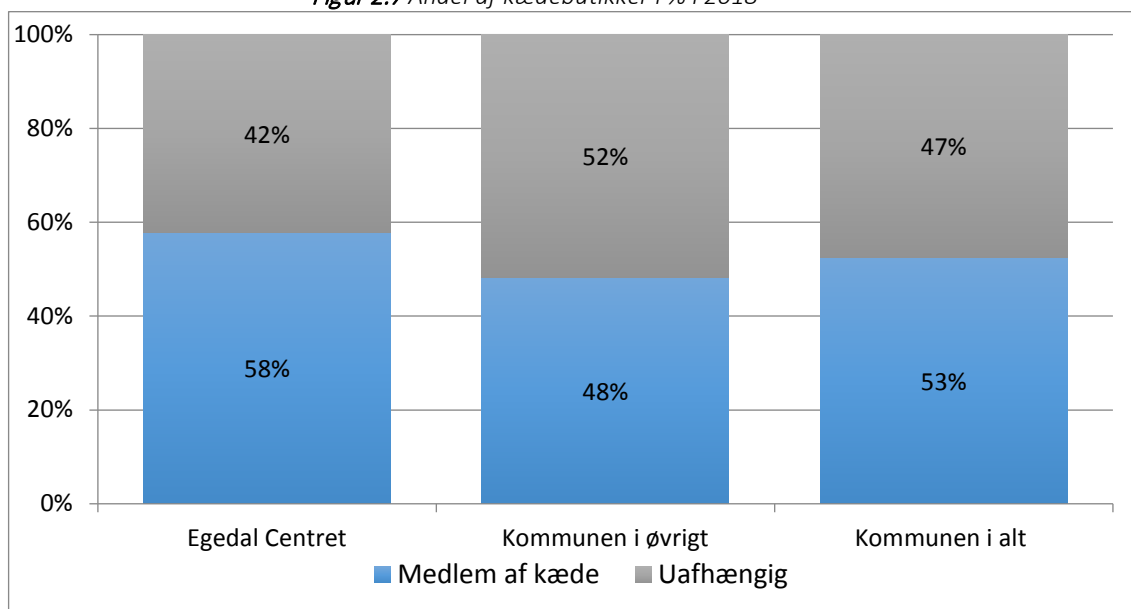
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. Et områdes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

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 Egedal Centret samt i kommunen i øvrigt.

Figur 2.7 Andel af kædebutikker i % i 2018



Godt halvdelen af butikkerne i Egedal Kommune er medlem af et kædesamarbejde.

I Egedal Centret er kædeandelen 58 %, hvilket er lidt lavere end de omkringliggende større udbudspunkter og shoppingcentre. I Ballerup bymidte er kædeandelen 69 %, Kgs. Lyngby bymidte 64 %, mens den er 54 % i Frederikssund bymidte, 52 % i Roskilde bymidte og 58 % i Hillerød bymidte.

Bruttoarealer

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

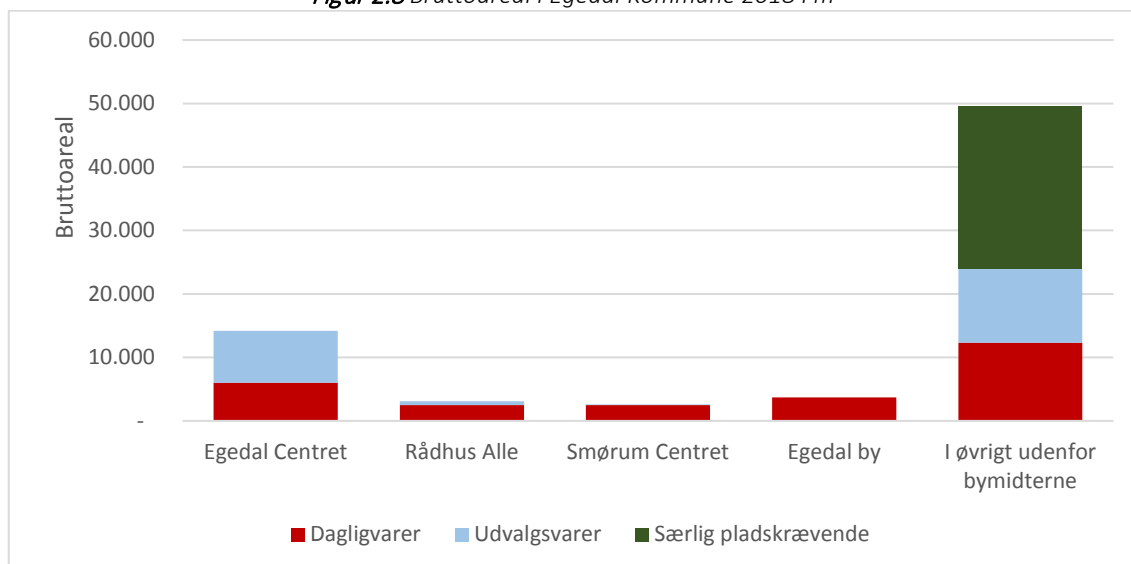
ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Egedal Kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Tabel 2.3 og figur 2.8 viser bruttoarealerne for butikkerne i Egedal Kommune.

Tabel 2.3 Bruttoareal i Egedal Kommune ultimo 2018 i m²

Egedal Kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig Pladskrævende	I alt
Egedal Centret	6.000	8.200	3.800	2.000	2.400	-	14.200
Veksø Nord	2.000	500	-	500	-	-	2.500
Valdemarsvej	-	3.800	-	2.900	900	1.000	4.800
Stenløse i øvrigt	400	1.100	200	900	-	1.600	3.100
Stenløse i alt	8.400	13.600	4.000	6.300	3.300	2.600	24.600
Rådhus Allé	2.500	600	100	-	500	-	3.100
Egedal By	3.700	-	-	-	-	-	3.700
Bryggertorvet	2.800	400	-	400	-	-	3.200
Ølstykke i øvrigt	500	700	-	-	700	14.200	15.400
Ølstykke i alt	9.500	1.700	100	400	1.200	14.200	25.400
Smørum Centret	2.500	100	100	-	-	-	2.600
Smørum i øvrigt	1.100	4.500	100	4.000	400	8.800	14.400
Smørum i alt	3.600	4.600	200	4.000	400	8.800	17.000
Ganløse *	1.800	600	-	-	600	-	2.400
Kommunen i alt	23.300	20.500	4.300	10.700	5.500	25.600	69.400

Figur 2.8 Bruttoareal i Egedal Kommune 2018 i m²



Der er i alt 69.400 m² bruttoareal til detailhandel i Egedal Kommune, heraf er 34 % disponeret til dagligvarebutikker og 30 % er disponeret til udvalgswarebutikker. Derudover har Egedal Kommune 25.600 m² bruttoareal disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Egedal Centret har i alt 14.200 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 58 %. Bruttoarealet til detailhandel i Egedal Centret udgør samlet set 20 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Egedal Centret udgør 40 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Rådhus Allé bymidte har 3.100 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 81 %. Smørum Centret bymidte har 2.600 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer langt størstedelen.

Samlet set udgør de 3 bymidter i Egedal Kommune 47 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen og 43 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer.

I Stenløse i alt ligger 24.600 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 34 %. I Ølstykke området udgør dagligvarer 37 % af de totalt 25.000 m² til detailhandel, mens Smørum området udgør dagligvarer 21 % og i Ganløse området udgør dagligvarer 75 % af det totale bruttoareal.

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, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen.

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

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

Tabel 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2017

Egedal Kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Egedal Centret	376	140	*
Stenløse/Ganløse i øvrigt			*
Ølstykke i alt	361	214	*
Smørum i alt	166		*
Kommunen i alt	903	354	1.257

*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn

I Egedal Kommune udgjorde den samlede omsætning 1.257 mio. kr. incl. moms i 2017. Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 28 %.

Den samlede dagligvareomsætning var 903 mio. kr., heraf var 376 mio. kr. i Stenløse/Ganløse området svarende til 42 % af den samlede dagligvareomsætning.

I Ølstykke området var dagligvareomsætningen 361 mio. kr. svarende til 40 % af den samlede dagligvareomsætning, mens dagligvareomsætningen i Smørum var 166 mio. kr.

Den samlede udvalgswareomsætning var 354 mio. kr. i Egedal Kommune, heraf udgjorde Egedal Centret 40 % svarende til 140 mio. kr.

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 11 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 25.600 m².

Der er i alt seks planteskoler med salgslokaler med et samlet bruttoareal på 7.400 m².

Der er to bilforhandlere med salgslokale i kommunen med et samlet bruttoareal på 3.600 m², samt to byggemarkeder/trælasthandler med et samlet bruttoareal på 14.000 m².

Herudover er der en møbelbutik, der alene forhandler møbler og dermed bliver kategoriseret som særligt pladskrævende.

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

Egedal Kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	2	3.600
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	2	14.000
Møbler	1	600
Planteskoler	6	7.400
Kommunen i alt	11	25.600

Kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne

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

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

Karakteristisk 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 typiske kundeorienterede servicefunktioner 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 de tre bymidter Egedal Centret, Rådhus Allé og Smørum Centret. Disse er vist i tabel 2.6.

Tabel 2.6 Antal kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i 2018

	Egedal Centret	Rådhus Allé	Smørum Centret
Restauranter, caféer mv.	9	4	4
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	7	1	-
Frisører, solcenter mv.	10	11	4
Museer, biografer mv.	2	-	-
Anden service	1	3	1
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	29	19	9
<i>Andel af funktioner</i>	<i>39 %</i>	<i>73 %</i>	<i>56 %</i>

I Egedal Centret er i alt 29 kundeorienterede servicefunktioner, hvilket svarer til 39 % af alle funktioner i bymidten.

Af de kundeorienterede servicefunktioner er 31 % spisesteder, 34 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 24 % er pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. Herudover ligger Stenløse Kulturhus og Bibliotek i bymidten.

I bymidten Rådhus Allé er i alt 19 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 57 % skønhed/sundhed og 21 % spisesteder. Ølstykke bibliotek ligger udenfor bymidteafgrænsningen.

I Smørum Centret er i alt 9 kundeorienterede servicefunktioner, her af er 4 spisesteder primært take away samt 4 funktioner med skønhed/sundhed. Smørum Bibliotek ligger udenfor bymidteafgrænsningen sammen med Idrætscentret Ledøje-Smørum Hallen.

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 er med til at give kunderne en anden indkøbsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

I Egedal Centret er 12 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder, mens 15 % af funktionerne i Rådhus Allé og 25 % af funktionerne i Smørum Centret er spisesteder. Til sammenligning er 15 % af samtlige funktioner spisesteder i Kgs. Lyngby bymidte og 18 % i Roskilde 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. Egedal Centret har et diskotek, som er med til at skabe andre oplevelser i bymidten.

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

	Egedal Centret	Rådhus Allé	Smørum Centret
Restauranter, caféer mv.	2,8	2,8	2,8
Pengeinstitutter, ejendomsmægler mv	3,0	*	-
Frisører, solcenter mv.	3,0	2,5	3,0
Museer, biografer mv.	*	-	-
Anden service	*	2,0	*
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	3,0	2,5	3,0

**Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn*

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel i Egedal Centret og i Smørum Centret, mens den er noget under middel i Rådhus Allé.

Den gennemsnitlige attraktion for spisesteder ligger generelt lidt under middel, mens den gennemsnitlige attraktion for skønhed ligger på middel.



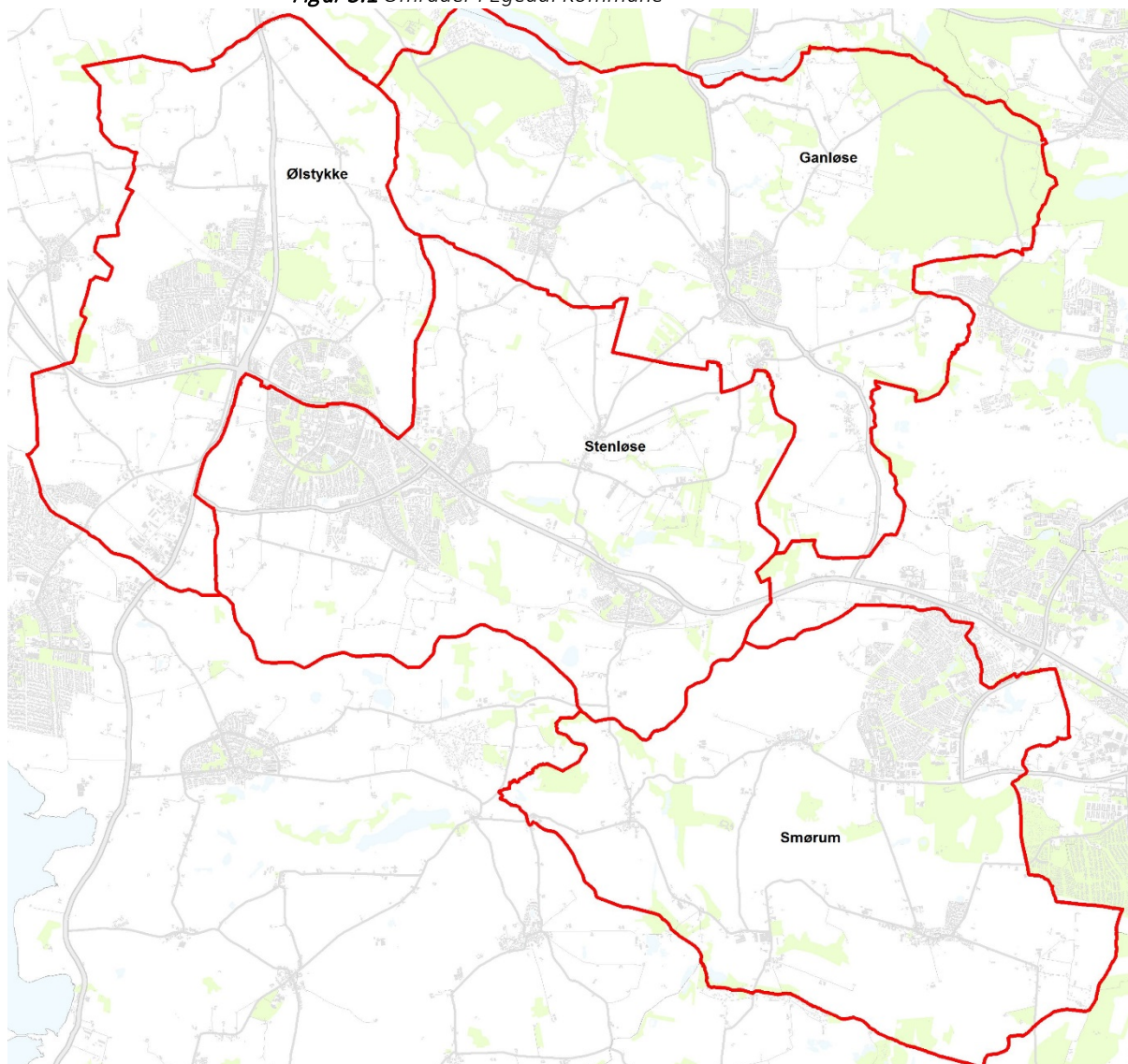
Befolknings- og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort i 4 områder: Stenløse, Ølstykke, Ganløse og Smørum illustreret i figur 3.1.

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

Figur 3.1 Områder i Egedal Kommune



Datagrundlag og horisontår

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2017 samt horisontåret 2024.

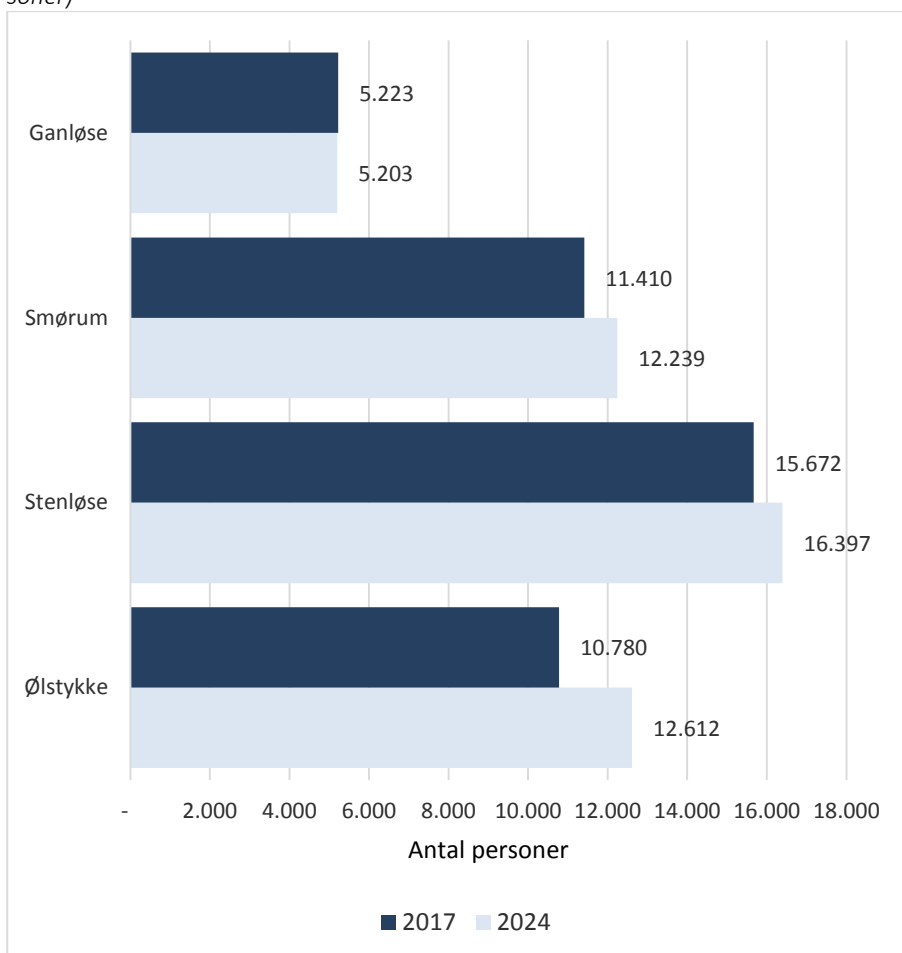
Herudover er den seneste befolkningsprognose i Egedal Kommune blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Egedal Kommune boede i alt 43.100 personer i 2017, hvilket forventes at stige 8 % til 46.500 personer i 2024.

Der er dog forskel på den forventede befolkningsudvikling i de enkelte områder af kommunen. Figur 3.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Egedal Kommune.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Egedal Kommune 2017 til 2024 (antal personer)



I Ølstykke forventes den største stigning i befolkningstallet på 17 % fra 10.800 personer i 2017 til 12.600 personer i 2024.

I Smørum bor i alt 11.400 indbyggere, som forventes at stige 7 % til 12.200 personer i 2024.

I Stenløse forventes en stigning i befolkningstallet på 5 % i perioden 2017 til 2024 fra 15.700 personer til 16.400 personer.

I Ganløse forventes befolkningstallet omvendt at være konstant i perioden 2017 til 2024.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Egedal Kommune er 2,54 personer, hvilket er noget over landsgennemsnittet på 2,15.

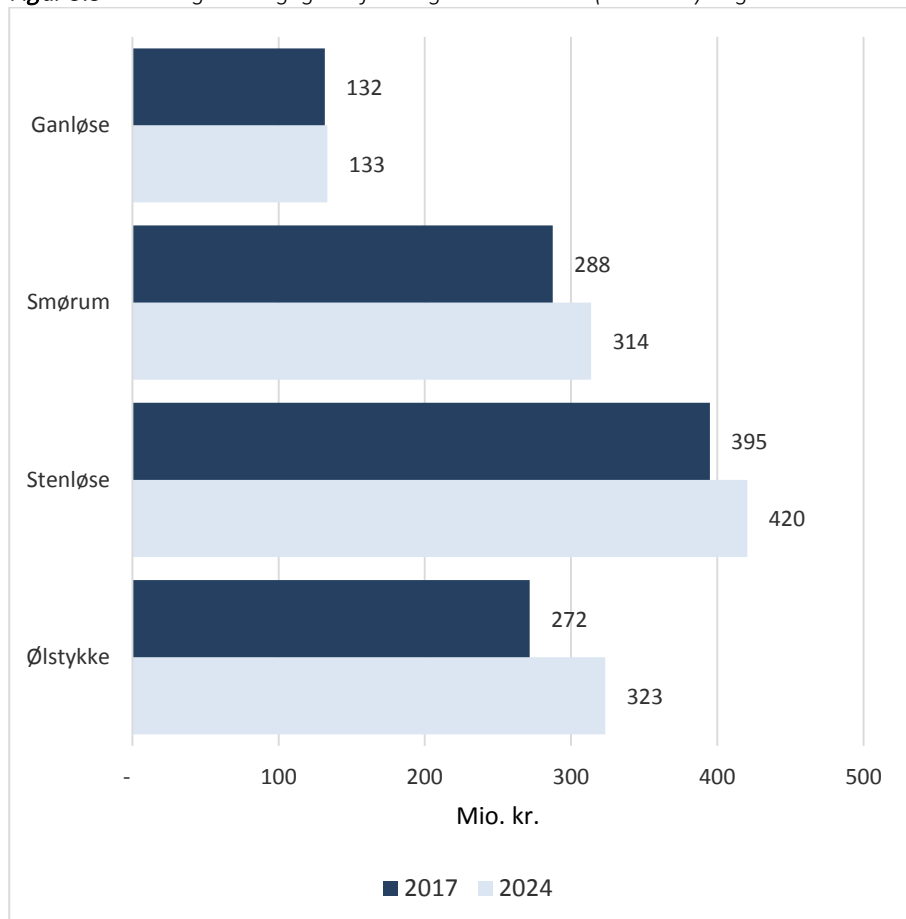
Den gennemsnitlige husstandsindkomst er på 711.000 kr. i Egedal Kommune, hvilket ligeledes er godt over landsgennemsnittet på 493.000 kr.

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 2024 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Egedal Kommune ses i figur 3.3.

Figur 3.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2017 til 2024 (i mio. kr.) i Egedal Kommune



Det samlede dagligvareforbrug i Egedal Kommune var 1.086 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige til 1.191 mio. kr. i 2024 svarende til en stigning på 10 %.

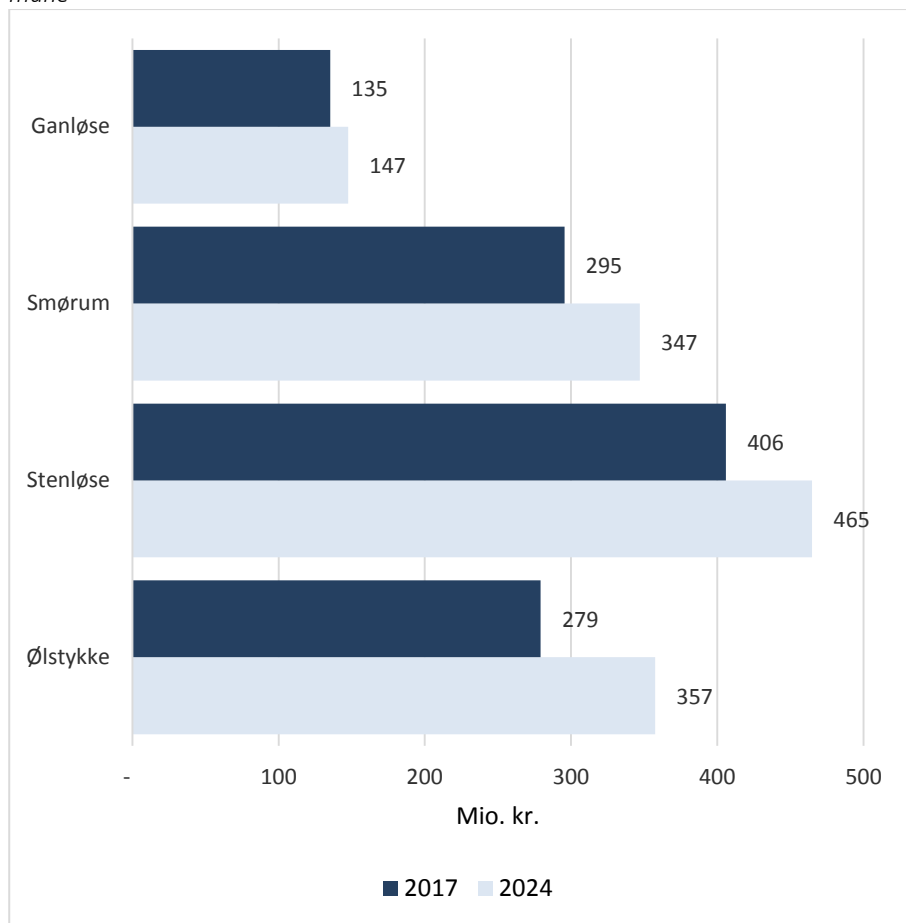
I Ølstykke forventes en stigning på 19 % fra 272 mio. kr. i 2017 til 323 mio. kr. i 2024.

I Smørum var dagligvareforbruget på 288 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 9 % til 314 mio. kr. i 2024.

I Stenløse forventes dagligvareforbruget at stige 6 % fra 395 mio. kr. i 2017 til 420 mio. kr. i 2024., mens dagligvareforbruget forventes at stige 1 % i Ganløse.

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Egedal Kommune ses i figur 3.4.

Figur 3.4 Udviklingen i udvalgswareforbrug 2017 til 2024 (i mio. kr.) i Egedal Kommune



Det samlede udvalgswareforbrug i Egedal Kommune forventes at stige 18 % fra 1.116 mio. kr. i 2017 til 1.317 mio. kr. i 2024.

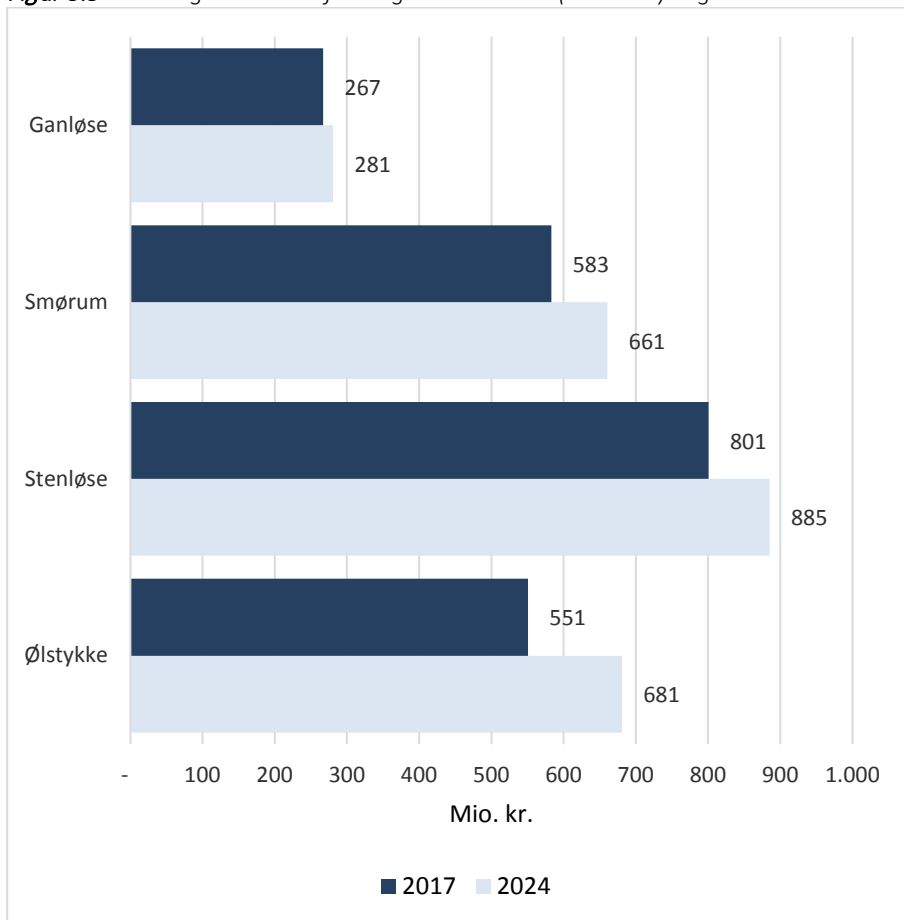
I Ølstykke forventes udvalgswareforbruget at stige 28 % fra 279 mio. kr. i 2017 til 357 mio. kr. i 2024.

Udvalgswareforbruget i Stenløse forventes at stige 15 % fra 406 mio. kr. i 2017 til 465 mio. kr. i 2024.

I Smørum forventes udvalgswareforbruget at stige 17 %, mens udvalgswareforbruget forventes at stige 9 % i Ganløse.

Det samlede detailhandelsforbrug for Egedal Kommune vises i figur 3.5.

Figur 3.5 Udviklingen i samlet forbrug 2017 til 2024 (i mio. kr.) i Egedal Kommune



Det samlede detailhandelsforbrug i Egedal Kommune var 2.201 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 14 % til 2.508 mio. kr. i 2024.

I Ølstykke forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 24 % fra 551 mio. kr. i 2017 til 681 mio. kr. i 2024.

I Stenløse forventes det samlede forbrug at stige 11 % fra 801 mio. kr. i 2017 til 885 mio. kr. i 2024, mens det samlede forbrug forventes at stige 13 % i Smørum fra 583 mio. kr. i 2017 til 661 mio. kr. i 2024.

I Ganløse forventes det samlede forbrug at stige 5 % fra 267 mio. kr. i 2017 til 281 mio. kr. i 2024.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Egedal 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 Egedal Kommune.

Handelsbalancen

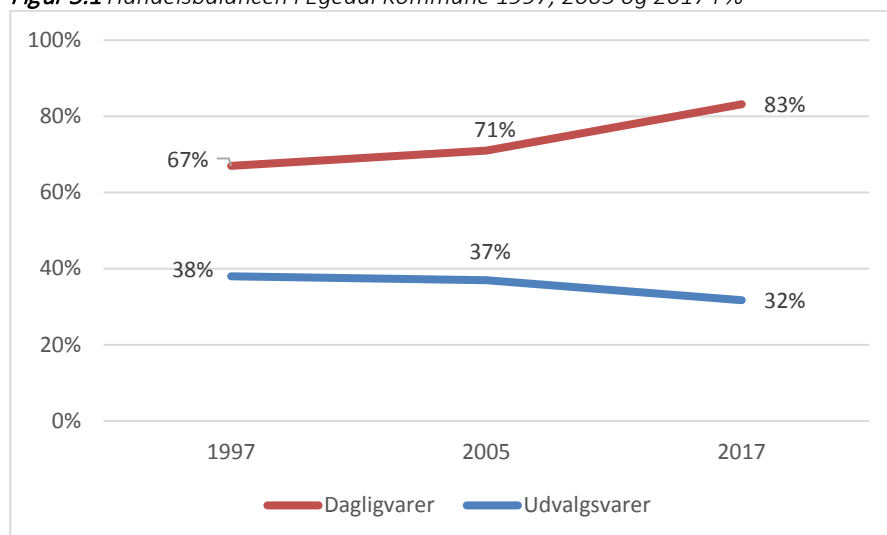
I Egedal Kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 83 % i 2017, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 32 %.

Dagligvareomsætningen i Egedal Kommune er således 17 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 68 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Det vil sige, at borgerne i Egedal Kommune får dækket især en væsentlig del af deres udvalgsvareforbrug udenfor Egedal Kommune.

Til sammenligning var handelsbalancen i Ballerup Kommune 113 % for dagligvarer og 85 % for udvalgsvarer, mens handelsbalancen i Rødovre Kommune var 121 % for dagligvarer og 194 % for udvalgsvarer.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Egedal Kommune 1997, 2005 og 2017 i %



Siden 2005 er handelsbalancen steget for dagligvarer fra 71 % i 2005 til 83 % i 2017.

Dagligvareudbuddet er udbygget siden 2005 i Egedal Kommune med varehuset Føtex og discountbutikkerne Rema 1000 og Netto i Veksø. Til gengæld er supermarkedet Meny i Egedal Centret og supermarkedet SuperBrugsen på Bryggertorvet samt discountbutikken Aldi på Rådhus Allé lukket.

Omvendt er handelsbalancen for udvalgsvarer faldet fra 37 % i 2005 til 32 % i 2017.

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 udvalgsvarerforbruget, hvilket har haft negativ betydning for handelsbalancen i Egedal Kommune.

Herudover er detailhandelen i samme periode udbygget i blandt andet i Frederikssund med Sillebroen Shopping, BIG Shopping i Herlev, Fisketorvet Shoppingcenter, Fields, samt udvidelser og renoveringer af blandt andet Rødovre Centrum, City 2, Waves Shopping, Lyngby Storcenter og Ballerup Centret.



Konkurrenciesituationen

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

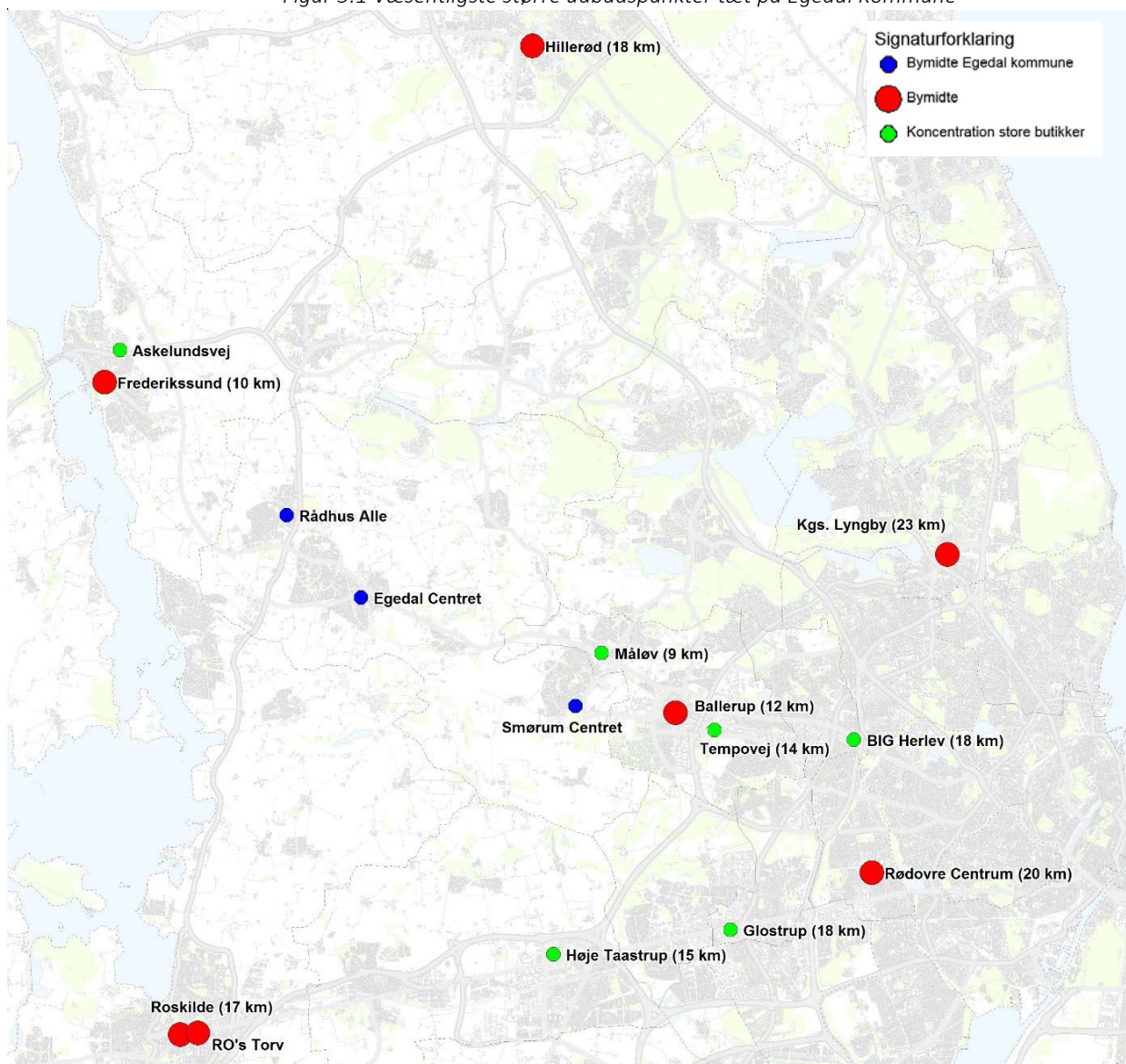
Der er fortsat en generel skærpelse af konkurrencen mellem udbudspunkterne i Hovedstadsområdet. Det forventes, at forbrugernes mobilitet vil være stigende, og at de er villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter, som har betydning for detailhandelen i Egedal Kommune, er Frederikssund bymidte og storbutiksområde, Ballerup bymidte og i en vis udstrækning de store butikker i kommunen i øvrigt, Roskilde bymidte og storbutiksområde, storbutikscentret BIG i Herlev, storbutiksområdet på Hovedvejen i Glostrup, storbutiksområdet ved Ikea i Høje-Taastrup samt Rødovre Centrum.

Figur 5.1 viser de væsentligste større udbudspunkter for forbrugerne i Egedal Kommune.

Etableringen af Frederikssundsmotorvejens 3. etape vil betyde, at forbrugerne i Egedal Kommune får langt lettere ved at nå de større udbud i især den vestlige del af Hovedstadsregionen.

Figur 5.1 Væsentligste større udbudspunkter tæt på Egedal Kommune





Sillebroen, Frederikssund

Frederikssund bymidte med bl.a. Sillebroen samt storbutikkerne på bl.a. Askelundsvej tiltrækker kunder fra et markedsområde, der mod øst og nordøst består af Ølstykke, Slangerup og området op mod Frederikssund.

Sillebroen har haft en langsom indkøring siden etableringen i 2010. Der har været en del tomgang og en del udskiftning i lejersammensætningen. Centrets væsentligste butikker er Kvickly og H&M. Nordisk Film åbnede nyt biografcenter i shoppingcentret i august 2016.

I bymidten i øvrigt ligger det detailhandelsmæssige udbud på et relativt lavt niveau.

På Askelundsvej ligger der bl.a. Silvan og Stark byggemarkeder samt Thansen, Jysk og Ønskebørn.



Centrumgaden Ballerup

Ballerup bymidte ligger ca. 12 km fra Stenløse-Ølstykke byområde. Det er det væsentligste indkøbssted for forbrugerne i Ballerup, men tiltrækker ligeledes forbrugere fra det nærliggende opland.

Ballerup bymidte består af Centrumgaden og Ballerup Centret. I Ballerup bymidte i alt er omkring 89 butikker, heraf er 76 % udvalgsvarebutikker.

I Ballerup Centret er 55 butikker og 11 kundeorienterede servicefunktioner. Ankerbutikkerne er Føtex, H&M og Netto.

Ballerup Centret omsatte for 765 mio. kr. i 2017 og havde 4,5 mio. besøgende, mens det samlede butiksareal til udlejning er 17.500 m².

I **Måløv** ligger der bl.a. et attraktivt XL-Byggemarked samt et par storbutikker som Jem & fix og Kvik Køkkencenter.

Storbutiksområdet ved **Tempovej** er udlagt til aflastningsområde, hvilket vil betyde, at det bliver muligt at udbygge dette område med storbutikker inden for især udvalgsvarer. Tempovej har i dag omkring 23.000 m² detailhandel dag, men har fået mulighed for etablering af i alt 60.000 m² detailhandel. I dag ligger blandt andet Silvan, Jysk samt omkring 10 bilforhandlere.



I BIG ligger der bl.a. en POWER

I efteråret 2015 åbnede **BIG** i Herlev ved afkørsel 21 på Motorring 3. Der er tale om et storbutikscenter med bl.a. Idémøbler, Jysk, Harald Nyborg, to store elektronikvarehuse og en række butikker inden for sportsbeklædning.

Det skal dog bemærkes, at der også både er Føtex, Netto og H&M i bygningen.

I alt er der i BIG et samlet areal på ca. 45.000 m², hvoraf detailhandelsarealet er på ca. 30.000 m². Desuden ligger der et biografcenter, et fitnesscenter, et legeland og en række familierestauranter som Dalle Valle og Bones.

Den samlede omsætning i BIG lå i 2017 på ca. 900 mio. incl. moms.

Storbutiksområdet i langs Hovedvejen i Glostrup er en betydende spiller i den regionale konkurrencesituation.

Langs Hovedvejen ligger der 15-20 storbutikker med Bauhaus, Elgiganten, POWER og Biltema som de mest betydelige. Det vurderes, at den samlede detailhandelsomsætning i området i 2017 lå på mere end 1 mia. kr. incl. moms.

Detailhandelen i **Hillerød** er primært koncentreret i bymidten og i storbutiksområdet vest for bymidten.

I Bymidten ligger der et stort udbud af udvalgsvarebutikker i dels shoppingcentret Slotsarkaderne dels i gågaden og bymidten i øvrigt. Samlet

set ligger der omkring 140 udvalgswarebutikker i Hillerød bymidte. Desuden ligger der bl.a. Nordsjællands eneste Bilka.

Den samlede detailhandelsomsætning i bymidten ligger på godt 2 mia. kr. incl. moms.

I storbutiksområdet vest for bymidten ligger der mere end 60 butikker, herunder bl.a. Bauhaus. Den samlede omsætning i området er på mere end 800 mio. kr. incl. moms. Området omkring Bauhaus er udlagt til aflastningsområde i Hovedstadsområdet. Her er mulighed for i alt 82.000 m² detailhandel, hvor af 40.000 m² er til en enkel butik.

Detailhandelen i **Rødovre Centrum** er ikke kun det primære indkøbssted for forbrugerne i Rødovre, men tiltrækker forbrugere fra et større regionalt opland.

Rødovre Centrum ligger ca. 30 min. kørsel fra Stenløse-Ølstykke byområde. Adgangen til centret fra Stenløse-Ølstykke vil blive væsentligt forbedret, når Frederikssundsvejens 3. etape åbnes.

Centret er af flere omgange blevet styrket markant og huser i dag ca. 110 detailhandelsbutikker samt en lang række kundeorienterede servicefunktioner som caféer, restauranter, biograf, fitness, bowling, frisører, lægecentre, tandlæger og anden sundhed.

Her er et bredt og dybt udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Her er blandt andet Føtex, Meny og Irma samt dagligvarespecialbutikker som fiskehandel, slagter, ostehandel, bager og blomster. På udvalgsvaresiden er et bredt udvalg af kædebutikker kombineret med stormagasinet Magasin.

Rødovre Centrum omsatte i 2017 for 2,2 mia. kr. og havde 8,6 mio. besøgende.

Kgs. Lyngby – herunder **Lyngby Storcenter** og **Magasin** er det væsentligste indkøbssted på Sjælland uden for Københavns City målt på omsætning. I Lyngby Bymidte ligger der omkring 370 butikker og ca. 75 andre kundeorienterede servicefunktioner. Den samlede omsætning i hele bymidten ligger på 3,5 – 4 mia. kr. incl. moms. Lyngby bymidte og Lyngby Storcenter har kunder fra hele det Nordsjællandske område, herunder også Hillerød.

I Kgs. Lyngby arbejdes der med muligheden for at udvide bymidten og til-lade etablering af en række storbutikker.



Kgs. Lyngby

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

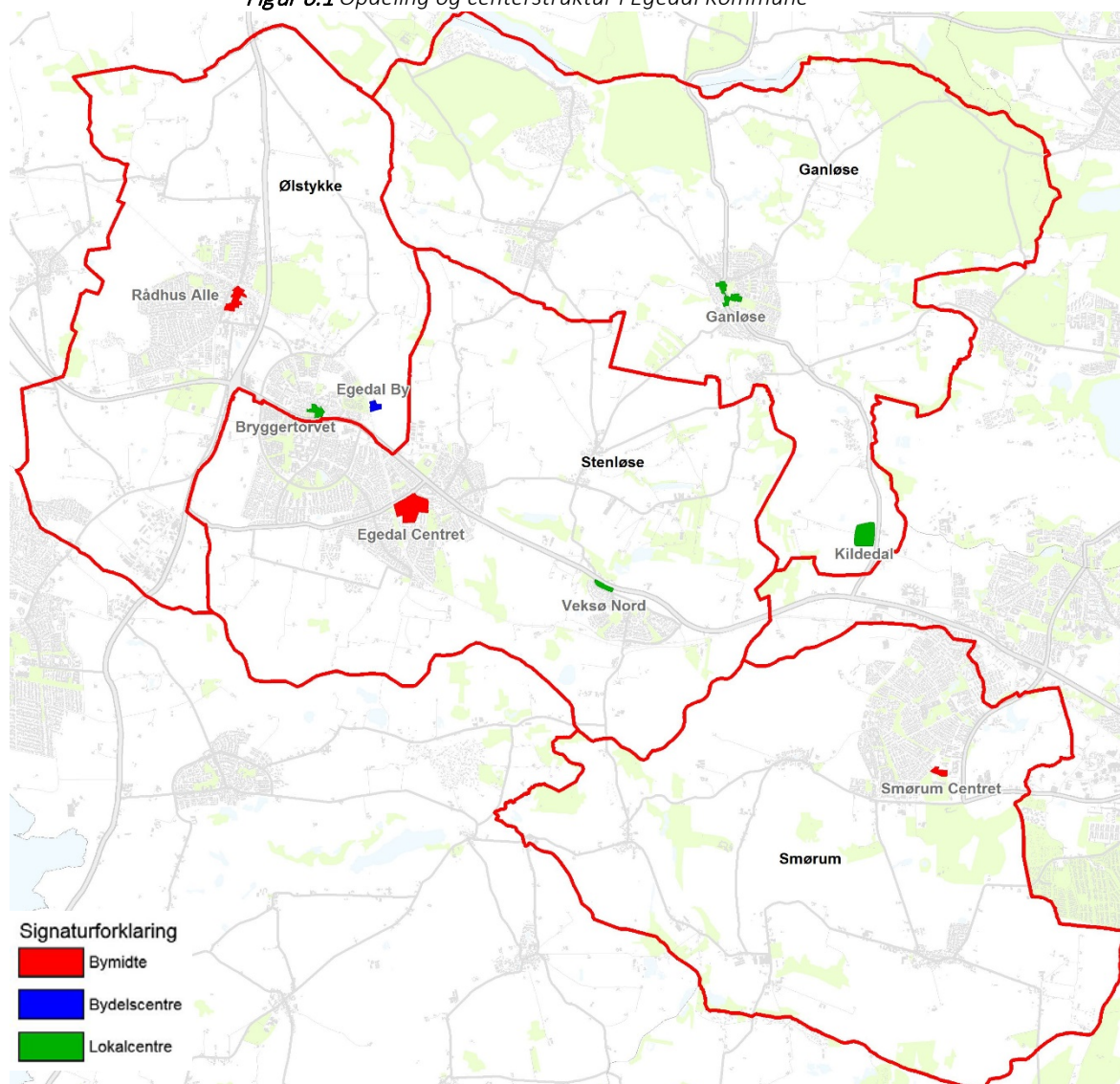
Geografisk opdeling af Egedal Kommune

Den indsamlede viden om detailhandelen afrapporteres i gældende centerstruktur samt de fire skoledistrikter, som kommunen er opdelt i.

I Egedal Kommune er bymidter i Smørum (Smørum Centret), Stenløse (Egedal Centret) og Ølstykke Stationsby (Rådhus Allé), samt et bydelscenter i Egedal by. Herudover er udpeget lokalcentre i Veksø, Ganløse, Gl. Ølstykke og ved Kildedal.

Ligeledes beregnes det potentielle forbrug på de fire skoledistrikter Stenløse, Ølstykke, Ganløse og Smørum.

Figur 6.1 Opdeling og centerstruktur i Egedal Kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget ultimo 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 og Føtex). 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 og 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, havebrugsvare, 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 Egedal 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 2024.

Seneste befolkningsprognosen fra Egedal 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%.

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 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

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

Bilag 2
Branchefortegnelse
kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

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

Egedal Kommune
Detailhandelsanalyse

Marts 2019

Udarbejdet af

ICP A/S – Institut for Center-Planlægning

Udgivet af

Egedal Kommune