



Lejre Kommune

Udviklingsmulighederne for detailhandelen i Hvalsø

24. februar 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Udviklingsmuligheder og arealudlæg	3
2. Detailhandel i Hvalsø bymidte	9
3. Befolknings- og forbrugsforhold	15
4. Hvalsøs betydning i oplandet	23

Bilag 1: Branchefortegnelse



Udviklingsmuligheder og arealudlæg

Lejre Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) om at gennemføre en detailhandelsanalyse med særlig henblik på at afdække hvilke detailhandels-mæssige udviklingsmuligheder, der er i Hvalsø by, herunder hvor meget areal der bør udlægges for at sikre denne udvikling.

Detailhandelsanalysen vil sætte de generelle udviklingstendenser i relation til den forventede udvikling i detailhandelen i Lejre Kommune.

Detailhandelsanalysen indgår som en del af arbejdet omkring Helhedsplanen for Hvalsø bymidte og skal bl.a. give et grundlag for de politiske beslutninger om nye arealudlæg til detailhandel i Hvalsø.

De detailhandelsmæssige udviklingsmuligheder vurderes overordnet for Hvalsø i lyset af konkurrencesituationen dels mellem Tølløse og byerne i Lejre kommune, dels i forhold til de større byer og endelig i forhold til udviklingen inden for detailhandelen generelt, herunder nethandel.

Analyserne

ICP har foretaget en rekognoscering af butikkerne i Hvalsø by, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2011.

Endvidere er der foretaget en beregning af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i forskellige relevante områder.

Der var 23 butikker i Hvalsø bymidte i januar 2012, heraf var 11 udvalgs-varebutikker. Langt de fleste af butikkerne kigger langs Hovedgaden, hvor også langt de fleste andre servicefunktioner er samlet.

Mange af butikkerne i Hvalsø ligger i relativt små og utidssvarende lokaler, der ofte hænger sammen med en bolig. Generelt er den bygningsmæssige standard i Hovedgaden relativt lav.



Udbuddet forekommer usammenhængende, da der er mange boligejendomme mellem butikkerne og de kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt. En af årsagerne til dette kan være, at der ikke må ligge liberale erhverv i stueetagen i bymidten.

Der er enkelte markante butikker der ikke ligger centralt langs Hovedgaden. Apoteket ligger på Roskildevej og Netto flytter nord for banen på hjørnet af Holbækvej og Tølløsevej primo 2012.



Det samlede butiksbruttoareal er ca. 8.500 m² i Hvalsø bymidte. Med etableringen af Fakta og Netto stiger dette til mere end 10.000 m². Mindre end 2.000 m² er disponeret til udvalgsvarer.

Den gennemsnitlige attraktion i butikkerne i Hvalsø ligger lidt under middel. Dette skyldes især, at en del butikker vurderes at have en relativt lav attraktion.

Der er dog 2 butikker der vurderes at have en høj eller meget høj attraktion.

Halvdelen af butikkerne i Hvalsø er medlem af et profileret kædesamarbejde.

Den samlede detailhandelsomsætning i Hvalsø var ca. 225 mio. kr. i 2011, heraf udgjorde omsætningen inden for udvalgsvarer ca. 18 %.

Det samlede dagligvareforbrug inden for en køretid af 10 min. fra Hvalsø bymidte er knap 300 mio. i 2010, mens udvalgsvareforbruget i samme område er beregnet til knap 325 mio. kr.

Konkurrencesituationen er de seneste år blevet skærpet, både på dagligvareområdet, hvor der især er blevet etableret flere discountbutikker bl.a. i Østved, men også på udvalgsvareområdet, hvor den generelle afmatning har betydet en skarpere konkurrence, men hvor også etableringen af større shoppingcentre som f.eks. Ros'Torv og Ringstedet samt større udvalgsvarebutikker som f.eks. Elgiganten, har betydet, at forbrugerne er blevet mere

troløse. Desuden har e-handel – især indenfor visse vareområder som bøger, elektronik, musik og foto taget en betragtelig del af markedet.

I Holbæk åbnes der snart et Føtex varehus, mens der i Roskilde bl.a. arbejdes på tre relativt store detailhandelsprojekter i Roskilde bymidte.

I Tølløse, der er det nærmeste udbudspunkt, der matcher Hvalsø, udvides SuperBrugsen til 3.000 m², Fakta flyttes og udvides og det samme sker for Netto. Detailhandelen i Tølløse er præget af en stor spredning, og med flytningen af Fakta til butiksområdet ved Vestergade/Sønderstrupvej, vil der ikke længere være nogen større dagligvarebutikker til at støtte hovedparten af udvalgswarebutikkerne, der ligger langs Tølløsevej.

Konkurrencesituationen vil således skærpes yderligere for både dagligvare- og udvalgswaredetailhandelen i Hvalsø.

Ser man på oplandet til Hvalsø, ligger en meget væsentlig del af forbrugernes indkøb i Hvalsøs dagligvarebutikker. Dette forventes at stige yderligere, da både den eksisterende Fakta og Netto vil kunne blive overtaget af andre dagligvareoperatører som f.eks. Rema 1000, Kiwi Minipris, Lidl eller Aldi.

Inden for udvalgsvarer er der et stort uudnyttet forbrugspotentiale. Det vurderes, at dette især anvendes i butikkerne i Roskilde, Holbæk og i mindre omfang i Ringsted.

Udviklingsmuligheder og anbefalinger

Analyserne danner sammen med vor generelle viden om udviklingstendenserne i detailhandelen, grundlag for ICP's analyser og anbefalinger

En **arealramme for nyt butiksareal** bør styres af såvel beregninger på forbrugsudviklingen samt af Lejre Kommunes ønske om at markere Hvalsø som det detailhandelsmæssige centrum i Lejre kommune.

I Hvalsø er det ICP's vurdering, at udlægget skal foregå, så det i videst mulige omfang styrker det nuværende udbud. Det vil sige meget centralt i bymidten.



Frem til 2021 ventes det, at forbruget i oplandet til Hvalsø vil stige med 5-8 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige 15-18 % for udvalgsvarer.

Udviklingen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person og en forventningen om en stigning i indbyggertallet i Hvalsø skoledistrikt på omkring 6 % frem til 2021.

Der er en generel tendens til, at arealeffektiviteten målt som omsætning pr. m² bruttoareal inden for detailhandelen generelt er faldende i disse år. I dag ligger effektiviteten i Hvalsø på ca. 28.000 kr/m² inden for dagligvarer og mindre end 20.000 kr/m² inden for udvalgsvarer, hvilket allerede er en relativt lav effektivitet.

Nye butikstyper, mere rationel håndtering af varer og nylokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal. Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Personale og lagerfaciliteter substitueres således med et større salgsareal.

Skal Hvalsø også fremover have et udbud af udvalgswarebutikker, er det væsentligt, at der planlægningsmæssigt åbnes mulighed for at der centralt i bymidten etableres en koncentration af udvalgswarebutikker i tidssvarende lokaler.

I forhold til byens og oplandets størrelse og den overordnede konkurrencesituation er det indtrykket at der er en del brancheområder hvor der enten ikke er butikker eller hvor butiksforsyningen er relativt begrænset. Det gælder f.eks. flere områder inden for beklædning, sport, optik og køkkenudstyr.

Inden for udvalgswarebrancher der er repræsenteret i Hvalsø, er der kun én butik i hver branche, hvilket gør udbuddet sårbart.

Det er ICP's vurdering, at man realistisk kan supplere udvalgswaredetailhandelen i Hvalsø med enkelte butikker inden for beklædning, en profileret skobutik, en butik inden for køkkenudstyr og gaver, en sportsbutik, en boghandel samt en profileret optiker.

En bebyggelse centralt i bymidten ville måske kunne tiltrække nogle af de kædebutikker som bymidten i dag mangler. Desuden ville en række af de eksisterende butikker med fordel kunne placeres mere centralt i bymidten i attraktive og tidssvarende lokaler. Det gælder dels butikker i Hovedgaden men også bl.a. apoteket og farvehandelen, der i dag ligger udenfor det mest centrale strøg.

Tager man højde for ovenstående, er det ICP's vurdering, at der i 2021 vil være et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på **mindre end 1.000 m²**, under forudsætning af, at de butikker som Netto og Fakta fraflytter genanvendes og **op til ca. 2.500 m²** til udvalgsvarer i Hvalsø, under forudsætning af, at nogle af de eksisterende butikker relokaliseres til en central bebyggelse.

Det er væsentligt, at arealerne til både dagligvarer og udvalgsvarer placeres så centralt i bymidten syd for banen som muligt, således at de kan støtte den eksisterende detailhandel bedst muligt.

I den forbindelse skal det bemærkes, at Netto, for at styrke den øvrige handel i bymidten, burde have været placeret i bymidten syd for banen.

Lejre Kommune bør planlægningsmæssigt forholde sig positivt til muligheden for at der etableres liberale erhverv i stueetagerne i Hvalsø.

For at tilføre Hvalsø bymidte mere liv, bør så mange offentlige funktioner som muligt etableres så centralt i bymidten. Desuden bør der arbejdes med at tilføre store byrum som f.eks. ”Kropladsen” aktiviteter, der giver liv og som giver bymidten identitet som et rart og velkomment sted at opholde sig. Den centrale bymidte skal være det primære mødested for folk fra byen og oplandet. Der kan arbejdes med markedsdage, farmers market, etablering af legeplads, motionstiltag, lokale sports- og foreningsbegivenheder etc.

En udbygning af detailhandelen og ovennævnte tiltag vil kunne tilføre hinanden synergieffekter til berigelse af bylivet i Hvalsø bymidte.



Detailhandelen i Hvalsø bymidte

ICP har i januar 2012 foretaget en rekognoscering af butikkerne i Hvalsø bymidte og indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2011, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer og udvalgsvarer på baggrund af deres hovedaktivitet.

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

Antal butikker

Der var i alt 24 butikker i Hvalsø bymidte primo 2012, heraf er der 11 udvalgswarebutikker. Fire af udvalgswarebutikkerne er beklædningsbutikker.

Tabel 2.1 Antal detailhandelsbutikker fordelt på hovedbrancher i 2012

	Daglig-	Udvalgs varer i alt	Detail- handel i alt
Hvalsø by	13	11	24

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP i forbindelse med rekognosceringen 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.

Den samlede gennemsnitlige attraktion for Slagelse bymidte ligger omkring middel for både dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne.

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion ultimo 2010

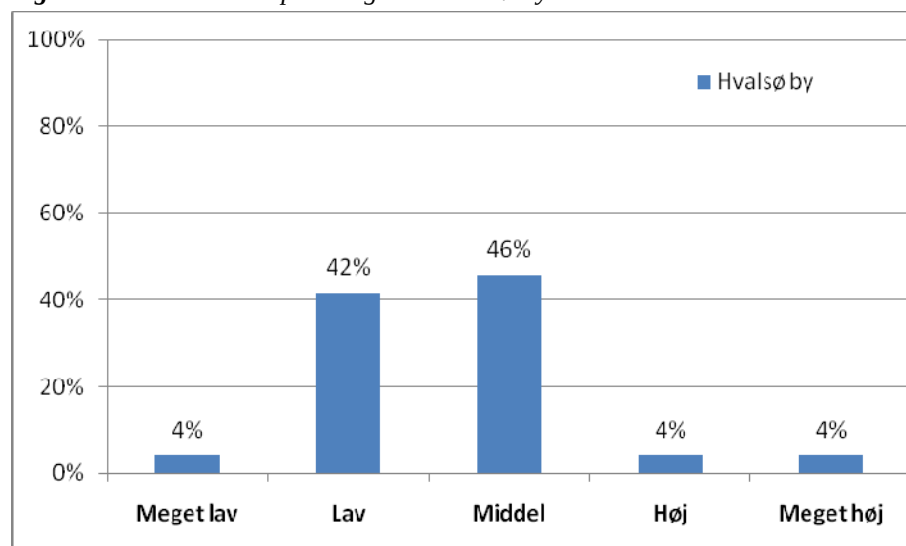
	Daglig-	Udvalgs varer i alt	Detail- handel i alt
Hvalsø by	2,5	2,8	2,7

Den gennemsnitlige attraktion er generelt under middel i Hvalsø bymidte. På dagligvareområdet ligger gennemsnittet på 2,5 og inden for udvalgsvarer ligger den gennemsnitlige attraktion på 2,8.

Det er ICP's vurdering, at den gennemsnitlige attraktion i Hvalsø nogenlunde ligger på niveau med andre byer i denne størrelse og beliggenhed.

De gennemsnitlige attraktioner indeholder en vis spredning. Figur 2.1 viser spredningen i attraktionen i Hvalsø bymidte.

Figur 2.1 Attraktionens spredning i % i Hvalsø by



Som det fremgår, er det vurderet, at langt de fleste butikker i Hvalsø bymidte har en attraktion på middel eller lige under middel.

To butikker har en attraktion over middel og en vurderes at have en attraktion væsentligt under middel.

Kædetilknytning

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

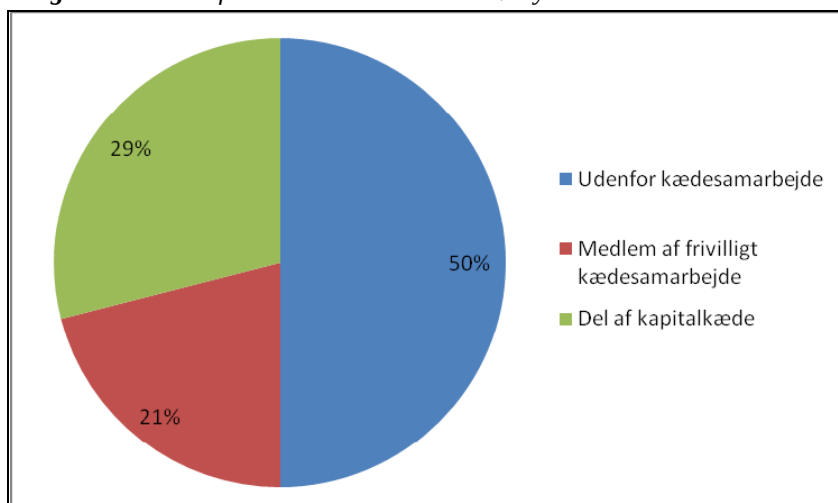
Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde kundeservice som for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

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.

Figur 2.2 viser andelen af kædebutikker i Hvalsø bymidte.

Halvdelen af butikkerne i Hvalsø by står uden for et profileret kædesamarbejde, mens 21 % af butikkerne er medlem af et frivilligt kædesamarbejde og 29 % er del af en kapitalkæde.

Figur 2.2 Andel af kædebutikker i % i Hvalsø by



Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i butikkerne i Hvalsø bymidte.

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, mens omsætningen bliver fordelt på de to hovedbranchegrupper dagligvarer og udvalgsvarer.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for de aktive butikker i Hvalsø bymidte.

Tabel 2.3 Bruttoareal i Hvalsø bymidte 2012 (m²)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Hvalsø bymidte	6.500	1.900	8.400

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2011 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår den indsamlede omsætning i Hvalsø bymidte.

Hvor butikker har omsætning inden for både dagligvarer og udvalgsvarer som f.eks. supermarkeder og discountbutikker, er omsætningen fordelt på henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

Tabel 2.4 Omsætning i Hvalsø bymidte i 2011 (mio. kr. inkl. oms)

	Daglig- varer	Udvalgs- varer	Detail- handel i alt
Hvalsø bymidte	185	41	226

Den samlede omsætning i Hvalsø bymidte udgjorde i 2011 226 mio. kr. incl. moms.

Af den samlede omsætning var 82 % dagligvareomsætning og 18 % udvalgswareomsætning.

Beklædningsbutikkernes pris- og aldersprofil

Beklædningsbutikkernes pris- og aldersprofil er overordnet vurderet. Der er tre egentlige beklædningsbutikker i Hvalsø bymidte. Det vurderes, at de alle har en prisprofil, der ligger omkring middel.

Aldersprofilen relaterer sig til den eller de primære aldersgrupper, som butikken henvender sig til. Her henvender to af butikkerne sig primært til et publikum på +25 år og den sidste er en kombineret børnetøj og skobutik, der dels henvender sig dels til børn under 16 år dels for så vidt angår skoene til alle aldersgrupper.

Andre kundeorienterede servicefunktioner

Sammen med butikkerne udgør de øvrige kundeorienterede servicefunktioner et udbudspunkts attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt. Derfor har ICP registreret andre kundeorienterede servicefunktioner i Hvalsø bymidte.



Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. De tilbyder nogle hverdagsfunktioner, som kunderne efterspørger og som dermed tiltrækker kunder til bymidten.

Især spisestederne er med til at øge kundernes opholdstid i en by væsentligt. Dette har betydning ikke kun for størrelsen af indkøbsbeløbet og dermed omsætningen i udbudspunktet, men også for hvor mange butikker kunden potentielt besøger på indkøbsturen.

Tabel 2.5 Kundeorienterede servicefunktioner i stueplan

	Hvalsø bymidte
Restauranter, caféer m.v.	6
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere m.v.	6
Frisører, klinikker, behandlere m.v.	10
Kulturelle udbud	1
Anden service	1
I alt	24

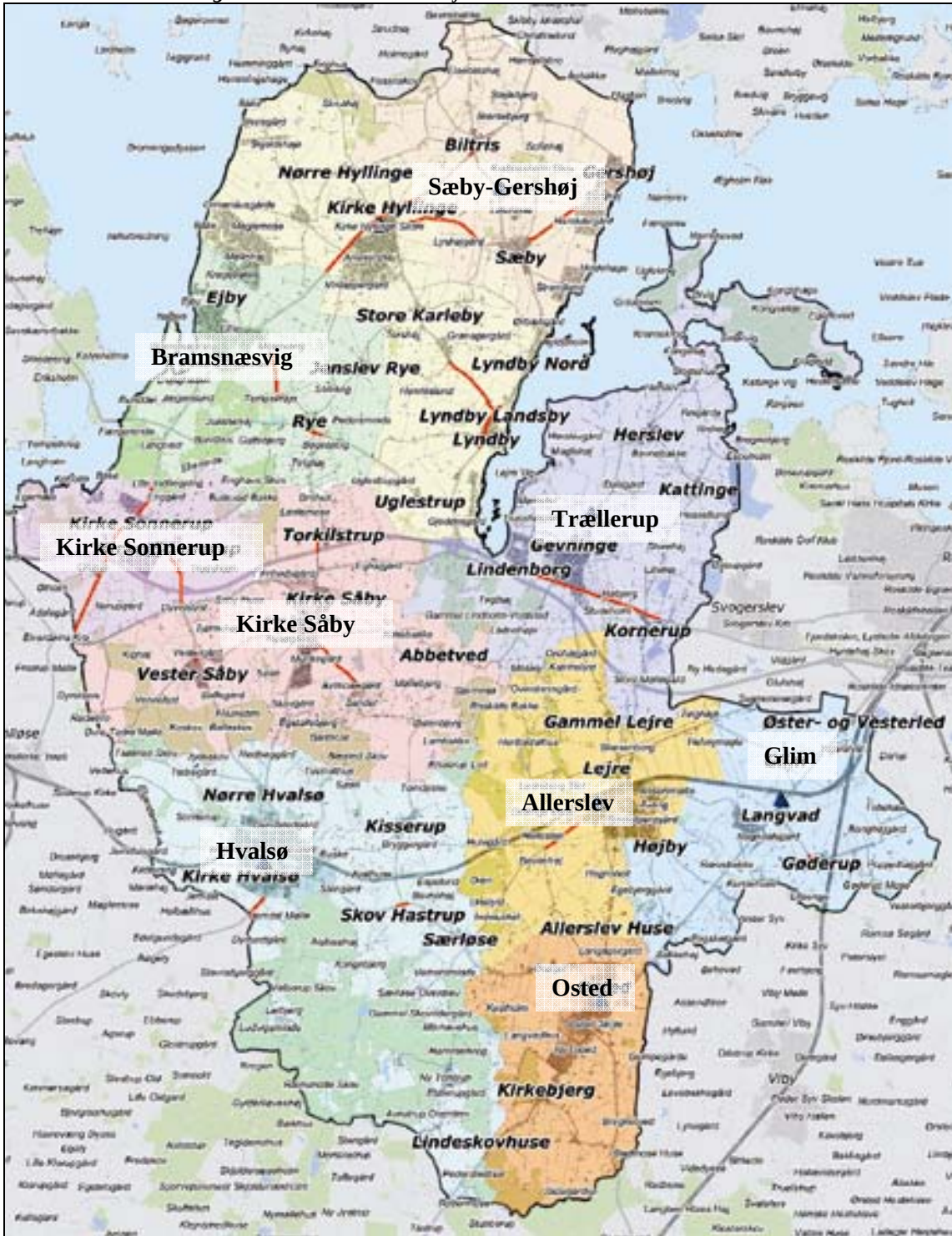
Der er i alt 24 kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i Hvalsø bymidte. 10 af disse er frisører, klinikker, behandlere o.l., mens 6 er forskellige former for spisesteder.



Befolknings- og forbrugsforhold

Lejre kommune er opdelt i skoledistrikter.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer.



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 Lejre kommune. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Lejre kommune.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2011 samt horisontåret 2021.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i Lejre kommune.

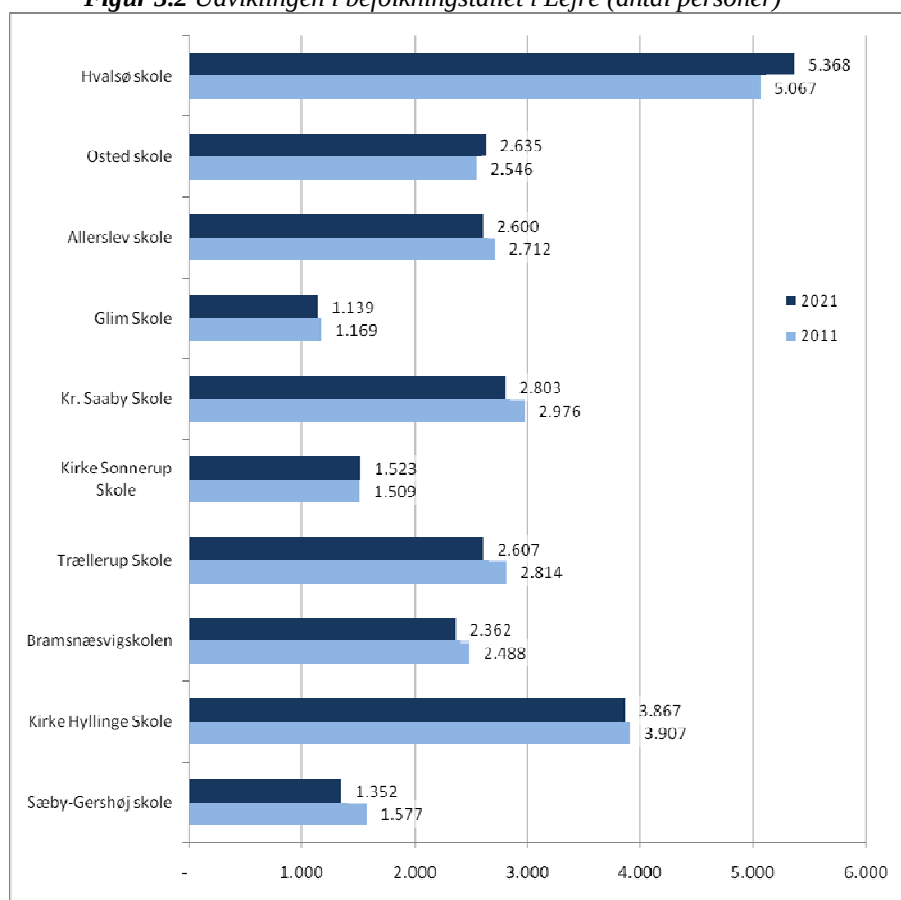
Der bor i alt ca. 26.800 personer i Lejre kommune. Det samlede befolkningstal forventes at falde knap 2 % i perioden 2011 til 2021 i Lejre kommune i alt. Der er dog relativ stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte skoledistrikter.

I Hvalsø forventes befolkningstallet at stige ca. 6 % i perioden 2011 til 2021 fra ca. 5.100 personer til 5.400 personer i 2021. I Østed forventes befolkningstallet ligeledes at stige – dog med knap 4 % i samme periode.

Omvendt forventes befolkningstallet at falde med henholdsvis 4 og 3 % i skoledistrikterne Allerslev og Glim, som udgør området omkring Lejre.

Det største fald i befolkningstallet forventes i Sæby-Gershøj skoledistrikt. Her forventes befolkningstallet at falde ca. 14 % fra knap 1.600 til 1.400 personer fra 2011 til 2021.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Lejre (antal personer)

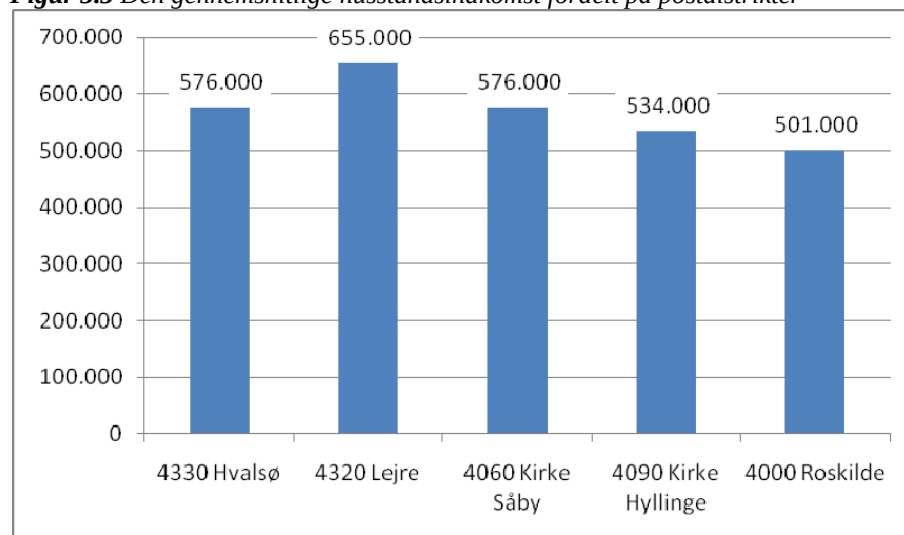


Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

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

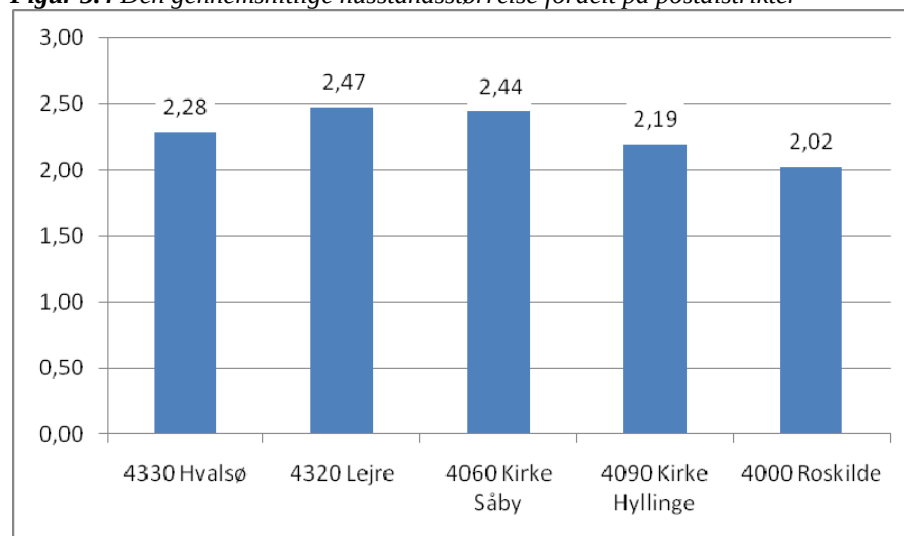
I Lejre kommune er der en vis forskel i den gennemsnitlige husstandsindkomst samt husstandsstørrelsen i de forskellige dele af kommunen. Nedenstående figur 3.3 viser den gennemsnitlige husstandsindkomst fordelt på de postdistrikter, som er i Lejre kommune. Figur 3.4. viser den gennemsnitlige husstandsstørrelse.

Figur 3.3 Den gennemsnitlige husstandsindkomst fordelt på postdistrikter



Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lejre kommune ligger et godt stykke over landsgennemsnittet (ca. 460.000 kr.). I postdistrikt Hvalsø er den gennemsnitlige husstandsindkomst på 576.000 kr., mens den gennemsnitlige husstandsindkomst er 655.000 kr. i postdistrikt Lejre.

Figur 3.4 Den gennemsnitlige husstandsstørrelse fordelt på postdistrikter



Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lejre kommune er ligeledes et stykke over landsgennemsnittet på 2,05. I postnummer Hvalsø er den gennemsnitlige husstandsstørrelse 2,28, mens den er 2,47 i Lejre.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2011 og 2021 beregnet.

Det samlede dagligvareforbrug var ca. 700 mio. kr. i hele Lejre kommune.

Det forventes at det samlede dagligvareforbrug i kommunen som helhed vil være stort set uændret i perioden 2011 til 2021. Der er dog forskel på udviklingen i dagligvareforbruget i de enkelte skoledistrikter afhængigt af befolkningsudviklingen i de enkelte distrikter.

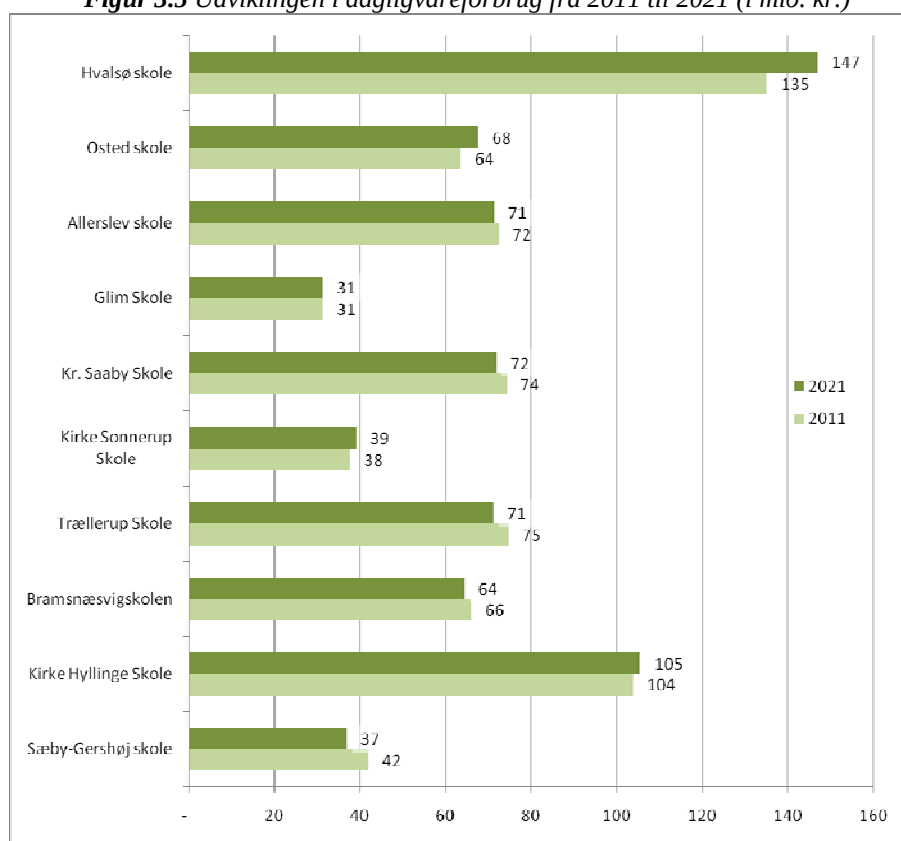
I Hvalsø var dagligvareforbruget ca. 135 mio. kr. i 2011, hvilket forventes at stige ca. 9 % i perioden 2011 til 2021.

I Osted skoledistrikt forventes dagligvareforbruget at stige ca. 6 % i samme periode fra 64 mio. kr. i 2011 til 68 mio. kr. i 2021.

Omvendt forventes dagligvareforbruget at være nogenlunde konstant i Allerslev og Glim skoledistrikter.

I Sæby-Gershøj forventes dagligvareforbruget at falde ca. 12 % i perioden 2011 til 2021 på grund af et forventet højt fald i befolkningstallet.

Figur 3.5 Udviklingen i dagligvareforbrug fra 2011 til 2021 (i mio. kr.)

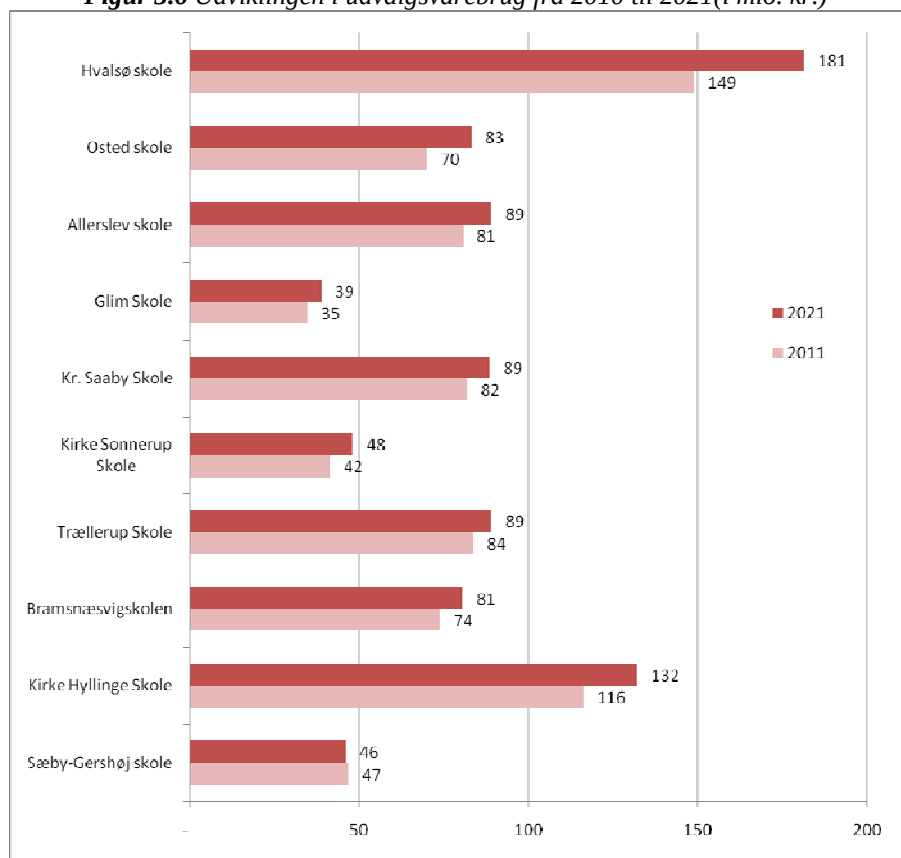


Forbruget af udvalgsvarer, som består af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, var i alt ca. 779 mio. kr. i hele Lejre kommune i 2011. Det forventes, at udvalgsvareforbruget stiger ca. 13 % i perioden 2011 til 2021. Således forventes udvalgsvareforbruget at være ca. 877 mio. kr. i Lejre kommune i 2021.

I Hvalsø var udvalgsvareforbruget ca. 149 mio. kr. i 2011, hvilket forventes at stige ca. 22 % til 181 mio. kr. i 2021. Udvalgsvareforbruget i Østed skole-distrikt forventes at stige ca. 19 % i samme periode.

I Allerslev skoledistrikt var udvalgsvareforbruget ca. 81 mio. kr. i 2011, hvilket forventes at stige ca. 10 % i perioden frem til 2021.

Figur 3.6 Udviklingen i udvalgsvarebrug fra 2010 til 2021(i mio. kr.)



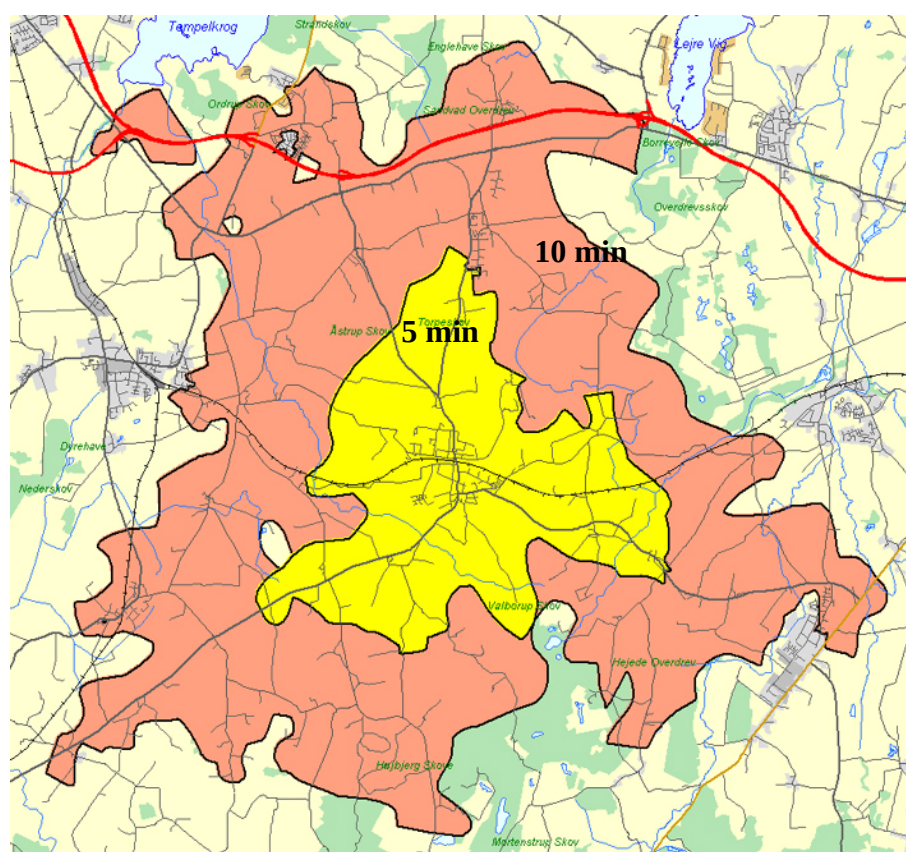
Køretid til Hvalsø

Til brug for vurderinger af oplandene for Hvalsø bymidte har ICP foretaget en analyse af køretiderne for oplandet.

Dette baserer sig på befolkningstal leveret af Danmarks Statistik og viden om afstande og hastigheder i Routefinder. Det skal dog bemærkes, at køretiderne svinger en del alt efter tidspunkt på dagen, dag i ugen og vejrlig.

Figur 3.7 er en grafisk illustration af, hvor stort oplandet til Hvalsø er med henholdsvis 5 og 10 minutters kørsel i bil.

Figur 3.7 Opland til Hvalsø bymidte ved 5 og 10 minutters kørsel



	Antal personer	Antal husstande
5 min	4.800	2.100
10 min	11.400	4.700

Med en køretid på 5 min i bil når man et opland på knap 4.800 personer i ca. 2.100 husstande. Det er Hvalsø og landsbyerne Smidstrup, Tingerup, Skov Hastrup, Særløse og Kisserup.

Ved en køretid på 10 minutter vil man kunne nå et opland med godt 11.400 personer og ca. 4.700 husstande. Med en køretid på 10 minutter vil man kunne nå forbrugerne i byerne Kirke Såby, Torkildstrup, Kirke Sonnerup, Vester Såby, Kirke Eskildstrup og Ebberup.

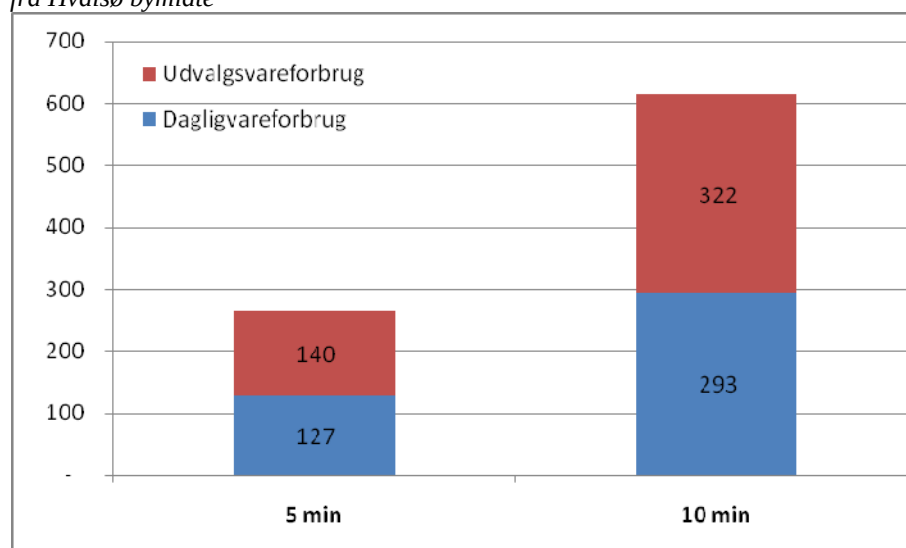
Figur 3.8 viser det samlede detailhandelsforbrug i 5 og 10 minutters kørselsafstand fra Hvalsø bymidte.

Det samlede dagligvareforbrug indenfor en 5 minutters kørsel i bil var ca. 127 mio. kr. i 2011, mens dagligvareforbruget var ca. 293 mio. kr. indenfor 10 minutters kørsel.

Inden for udvalgsvarer var forbruget inden for 5 min. 140 mio. kr. og inden for 10 min. 322 mio. kr.

Samlet set var detailhandelsforbruget ca. 267 mio. kr. inden for 5 minutters kørsel i bil, mens det indenfor 10 minutters kørsel var 615 mio. kr.

Figur3.8 Det samlede detailhandelsforbrug i 2011 indenfor 5 og 10 minutters kørsel fra Hvalsø bymidte





Hvalsøs betydning i oplandet

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Hvalsø i forhold til forbruget i oplandet fås et udtryk for detailhandelens betydning for forbrugerne i oplandet.

Det er ICP's vurdering, at det især er afstanden til et indkøbssted set i relation til konkurrencesituationen, der er afgørende for forbrugernes valg af indkøbssted.

På baggrund af de gennemførte analyser viser det sig, at Hvalsø inden for dagligvarer har stor betydning inden for en køreafstand af 10 min. Den samlede dagligvareomsætning på 185 mio. kr. udgør næsten 2/3 af det potentielle forbrug i området.

Ser man på konkurrencesituationen i forhold til dagligvaredetailhandelen i Tølløse, Lejre, Østed, Kirke Såby samt i de større byer som Roskilde og Ringsted og Holbæk, har dagligvarehandelen i Hvalsø i dag en overordnet rolle i et relativt stort markedsområde. Dette hænger bl.a. sammen med SuperBrugsen, der både i forhold til koncept, størrelse og attraktion vurderes at trække kunder fra et relativt stort markedsområde.

Der er p.t. ikke konkrete planer for yderligere dagligvarebutikker i Lejre Kommune uden for Hvalsø. ICP har ved kontakt til Holbæk kommuner fået oplyst, at der i Tølløse vil ske en udvidelse af SuperBrugsen til 3.000 m², at Fakta flyttes og udvides og at det samme sker for Netto. I St. Merløse er der ikke planer for yderligere detailhandel.

Det er således ICP's vurdering, at Hvalsøs betydning i markedsområdet inden for dagligvarer til en vis grad må forventes at blive forstærket med den mulige etablering af yderligere to discountbutikker i Hvalsø.

I denne vurdering indgår også, at e-handel med dagligvarer frem til 2021 må forventes at stige. ICP vurderer dog, at e-handelens betydning på dagligvareområdet generelt ikke vil overstige 3-4 % af den samlede dagligvareomsætning.

Inden for udvalgsvarer udgør omsætningen i Hvalsø bymidte kun ca. 30 % af det potentielle forbrug inden for en køretid på 5 min. Og kun 13 % inden for en køretid på 10 min.

De tættestliggende udbudspunkter i Lejre Kommune har ikke et udbud der matcher Hvalsøs. Udbuddet i Tølløse ligger på nogenlunde samme niveau som i Hvalsø. Udbuddet i Tølløse er dog hæmmet af, at der ikke er sammenhæng mellem det "nye" område i den vestlige del af bymidten hvor de store dagligvarebutikker ligger og hovedparten af udvalgsvarebutikkerne, der ligger i den oprindelige bymidte.

Det er i langt højere grad udvalgsvarebutikkerne i Holbæk, Ringsted og Roskilde samt de øvrige store udbudspunkter i Hovedstadsregionen og e-handel, der har betydning som indkøbssteder for forbrugerne i Hvalsøs markedsområde.