

DETAILHANDELSANALYSE HILLERØD 2026

RESUMÉ-RAPPORT



PRODUCERET
AF CK&CO

-Combine Knowledge
& Collaborate





Dokumentet er udarbejdet af CK&CO
- *Combine Knowledge and Collaborate*

Dato: 24.08.2026

INDLEDNING

Hillerød kommune ønsker at undersøge, om den nuværende bymidteafgrænsning fortsat er hensigtsmæssig, eller om der er behov for en tilpasning som følge af den faktiske udvikling i detailhandlen.

Denne resumérapport er opbygget med henblik på at skabe et overskueligt og helhedsorienteret beslutningsgrundlag for den fremtidige detailhandelsplanlægning.

Formålet med opgaven er på baggrund af en helhedsorienteret analyse af de planmæssige og kommercielle aspekter at fremlægge scenarier der beskriver de relevante udviklingsretninger suppleret med styrker og ulemper.

Rapporten er opdelt i to overordnede hoveddele:

- En scenarieanalyse som undersøger 2 forskellige udviklingsretninger for detailhandlen, for at kunne besvare de centrale spørgsmål i opgavens formål: Hvordan skal bymidtens fremtidige afgrænsning se ud og hvordan sikres en stærk og velfungerende bymidte.
- En kortlægning, hvor butiksstrukturen kortlægges og hvor der analyseres på forbrugspotentiale, omsætning, handelsbalancer og omsætningsfordeling mellem områder, udvikling siden sidste detailhandelsanalyse, konkurrencesituationen samt butikkernes rammevilkår.

SCENARIOOVERBLIK

Dette opslag giver et overblik over de 2 scenarier, der er undersøgt

GENERELT OM SCENARIERNE.

Formålet med opgaven er på baggrund af en helhedsorienteret analyse af de planmæssige og kommercielle aspekter at fremlægge scenarier der beskriver de relevante udviklingsretninger suppleret med styrker og ulemper.

Dette er undersøgt gennem 2 scenarier. De 2 scenarier er:

1. Den nuværende situation fastholdes
2. Industrivænet får status af bymidte

De to scenarier beskriver to forskellige tilgange til planlægningen for detailhandel, og de konsekvenser der forventes på baggrund af denne planlægning.

På denne side præsenteres kortfattet konsekvenserne af de to scenarier.

AFLASTNINGSOMRÅDE I ÅR 2038

Scenarie 1: Aflastningsområdet har oplevet en positiv udvikling, hvor flere koncepter har valgt aflastningsområdet til. Dette har styrket Aflastningsområdet i forhold til de øvrige områder i Hillerød.

eller...

Scenarie 2: Aflastningsområdet har oplevet en positiv udvikling, hvor nogle koncepter har valgt aflastningsområdet til, og det har skabt et stærkt område langs Herredsvejen.



HILLERØD 2038

INDUSTRIVÆNGET I ÅR 2038

Scenarie 1: Industrivænget har miste lidt af pusten. Der er ikke kommet nogle nye butikker og enkelte steder er en trælasthandel rykket ind i stedet for en af de tidligere butikker. eller...

Scenarie 2: Industrivænget er inde i en positiv udvikling. Der er kommet flere nye koncepter, og enkelte steder er der investeret i ny udformning af parkeringsarealer.



BYMIDTEN I ÅR 2038

Scenarie 1: Bymidten er blevet styrket med nye citykoncepter som ellers ville ligge udenfor bymidten. Samtidig kommer der stadig nye butikker til i Slotsgade og Slotsarkaderne. eller...

Scenarie 2: Bymidten klarer sig stadig godt, og der kommer stadig nye koncepter i Slotsarkaderne, hvor andre lukker. Dog er det som om området langs Herredsvejen er ved at løbe fra bymidten.



SCENARIO 1 - Den nuværende situation fastholdes

Borgerbeskrivelse 2038

Når jeg bevæger mig gennem Hillerød, oplever jeg, at der er færre udvalgswarebutikker i Industrivænget. Til gengæld er en større del af detailhandlen samlet i bymidten og aflastningsområdet, hvor flere butikker fra Industrivænget har fundet nye placeringer.

Udviklingen har skabt en mere overskuelig struktur for detailhandlen, men samtidig er det samlede butiksudbud blevet mindre. Nogle butikker er flyttet til nabokommunerne, hvilket har svækket Hillerøds position som handelsby.

Forudsætninger

Scenarie 1 undersøger konsekvenserne af en reduktion som følge af lovliggørelse af detailhandlen i Industrivænget frem mod 2038. Udgangspunktet for undersøgelsen er det beregnede "behov" for udvidelse af detailhandlen i Hillerød på 27.000 m² frem mod 2038.

Det forudsættes, at 10.000 m² eksisterende udvalgswareareal i industrivænget bortfalder, mens en del af butikkerne flytter til bymidten og aflastningsområdet. Aflastningsområdet tilføres derfor 20.000 m² nyt detailhandelsareal, mens bymidten tilføres 12.000 m². Samtidig reduceres arealet i Industrivænget med 10.000 m², og yderligere 5.000 m² detailhandel forventes at gå tabt til andre kommuner.

Scenariet indebærer dermed en nettoforøgelse på 22.000 m² detailhandelsareal frem mod 2038, men også en større koncentration af handlen i bymidten og aflastningsområdet.

Styrker og ulemper

En væsentlig styrke er muligheden for at styrke bymidten og aflastningsområdet som Hillerøds centrale handelsdestinationer. En større koncentration af butikker kan skabe et mere samlet og attraktivt handelsmiljø, samtidig med at der frigives arealer i Industrivænget til andre formål.

Der kan særligt være potentiale for mindre og mellemstore udvalgswarebutikker, eksempelvis inden for bolig, elektronik, fritid og dyreartikler.

Udfordringen er, at ikke alle butikker fra Industrivænget nødvendigvis kan finde nye placeringer i Hillerød. Det kan medføre, at butikker og omsætning flytter til nabokommunerne. Scenariet indebærer et forventet omsætningstab på ca. 155 mio. kr. som følge af fraflyttede detailhandelskoncepter.

Samlet forventes detailhandelsomsætningen dog at stige med ca. 682 mio. kr. fra 2026 til 2038. Scenariet rummer derfor både et potentiale for at styrke de centrale handelsområder og en risiko for, at en del af den eksisterende handel går tabt.

Arealfordeling af nye arealer i 2038	Aflastnings-området	Industrivænget	Bymidten	Total	Areal tabt til anden Kommune
SCENARIO 1	+ 20.000 m ²	-10.000 m ²	+ 12.000 m ²	+ 22.000 m ²	+5.000 m ²

Forudsætninger for scenarie 1.

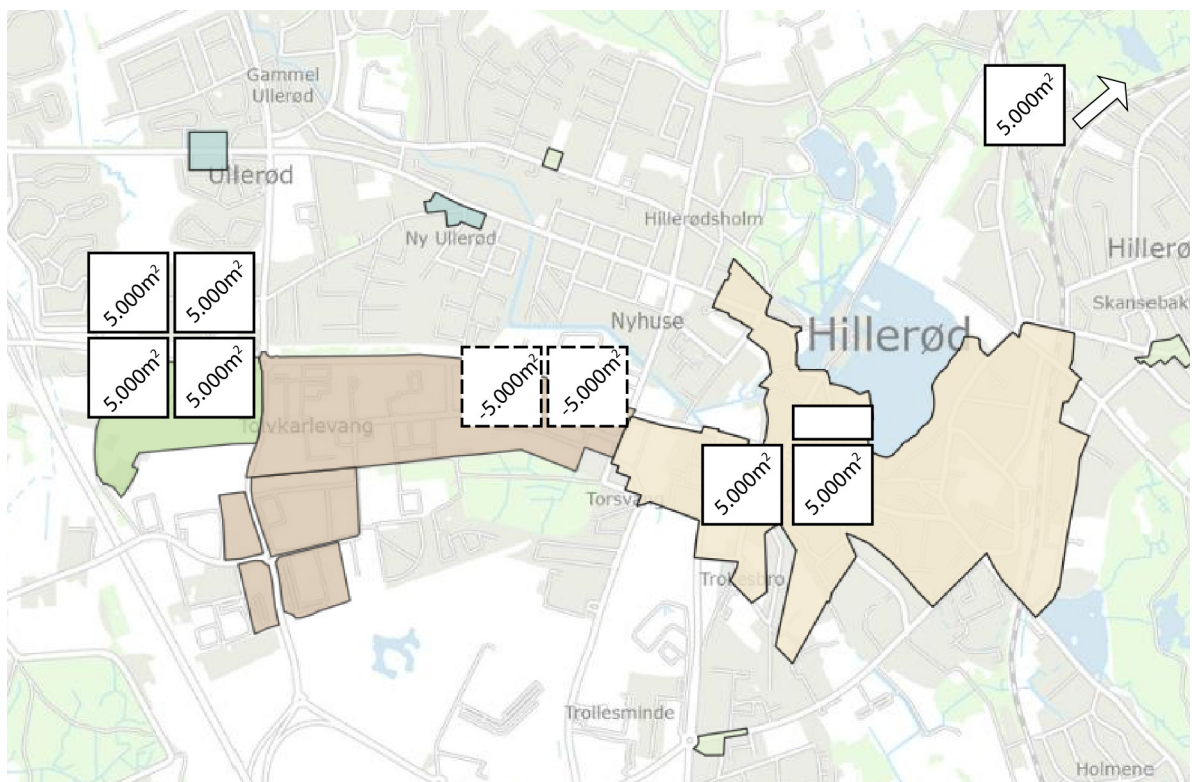
Mulige handlinger

Kommunen bør sikre tilstrækkelige og attraktive arealer i både bymidten og aflastningsområdet, så berørte butikker har mulighed for at finde nye placeringer i Hillerød.

Samtidig bør kommunen skabe et samlet overblik over, hvilke butikker i Industrivænget der påvirkes af udviklingen, og hvilke muligheder de har for at flytte internt i kommunen. Planlægningen bør understøtte, at flest muligt kan genplaceres i bymidten eller aflastningsområdet og dermed begrænse tabet af butikker og omsætning til andre kommuner.

Illustrationen viser hvilke områder der kan forvente en forsat udvikling frem mod 2038 i dette scenarie.

Særligt for dette scenarie er at der forventes en reduktion af omfanget af detailhandel i Industrivænget (stiplet) som konsekvens af håndhævelse af de nuværende regler, og at dette kan betyde at nogle butikskoncepter vælger at placere deres investeringer udenfor Hillerød.



SCENARIO 2 - Industrivænget får status som bymidte

Borgerbeskrivelse 2038

Når man bevæger sig gennem Hillerød, opleves bymidten som forandret og mere multifunktionel. Der er kommet enkelte nye butikker, men flest restauranter og andre bylivsskabende funktioner i de kendte handelsgader. Det gør det lettere at kombinere indkøb med café- og byliv.

Samtidig har området mod vest, herunder langs Herredsvejen, fået mere plads til handel og større butikker. Udvidelsen har styrket handelslivet, men de større afstande mellem handelsområderne gør det vanskeligere at opleve byen som én sammenhængende bymidte.

Forudsætninger

Scenarie 2 tager udgangspunkt i, at bymidten udvides mod vest og kommer til at omfatte hele det nuværende Industrivænget. Industrivænget vil dermed ikke længere være et selvstændigt detailhandelsområde, men indgå som en del af den udvidede bymidte.

Det samlede fremtidige arealbehov på 27.000 m² imødekommes gennem nye detailhandelsarealer i den udvidede bymidte og af-

lastningsområdet. Heraf placeres 17.000 m² i bymidten – 10.000 m² i det nuværende Industrivænget og 7.000 m² i den eksisterende bymidte – mens 10.000 m² placeres i aflastningsområdet.

I modsætning til scenarie 1 forudsættes der hverken bortfald af eksisterende detailhandelsareal eller tab af butikker til andre kommuner. Aflastningsområdet skal primært rumme større og arealkrævende butikker, mens den udvidede bymidte giver mulighed for flere udvalgswarebutikker, men det kræver en indsats for at skabe kobling mellem handel og byliv.

Styrker og ulemper

En væsentlig styrke ved scenariet er, at Hillerød kan imødekomme det fremtidige arealbehov uden at reducere det eksisterende butiksudbud. Industrivænget kan skabe plads til større udvalgswarebutikker, særligt langs Herredsvejen, hvor der er gode adgangsforhold og mulighed for større butiksarealer.

Scenariet forventes at medføre en omsætningsstigning på ca. 837 mio. kr. frem mod 2038 og kan dermed styrke Hillerøds regionale position som handelsby.

Arealfordeling af nye arealer i 2038	Aflastningsområdet	Industrivænget	Bymidten	Total	Areal tabt til anden Kommune
SCENARIO 2	+ 10.000 m ²	+10.000 m ²	+ 7.000 m ²	+ 27.000 m ²	0 m ²

Forudsætninger for scenarie 2.

En udfordring er risikoen for, at butikker flytter fra den eksisterende bymidte til den nye del mod vest. Det kan svække de centrale handelsgader og føre til øget tomgang, hvis ledige lokaler ikke overtages af nye butikker eller andre bylivsskabende funktioner.

Det er derfor vigtigt, at den nye del af bymidten supplerer den eksisterende. Større og mere arealkrævende udvalgswarebutikker kan placeres mod vest, mens mindre butikker, specialbutikker, restauranter og andre bylivsskabende funktioner fortsat bør koncentreres i den eksisterende bymidte.

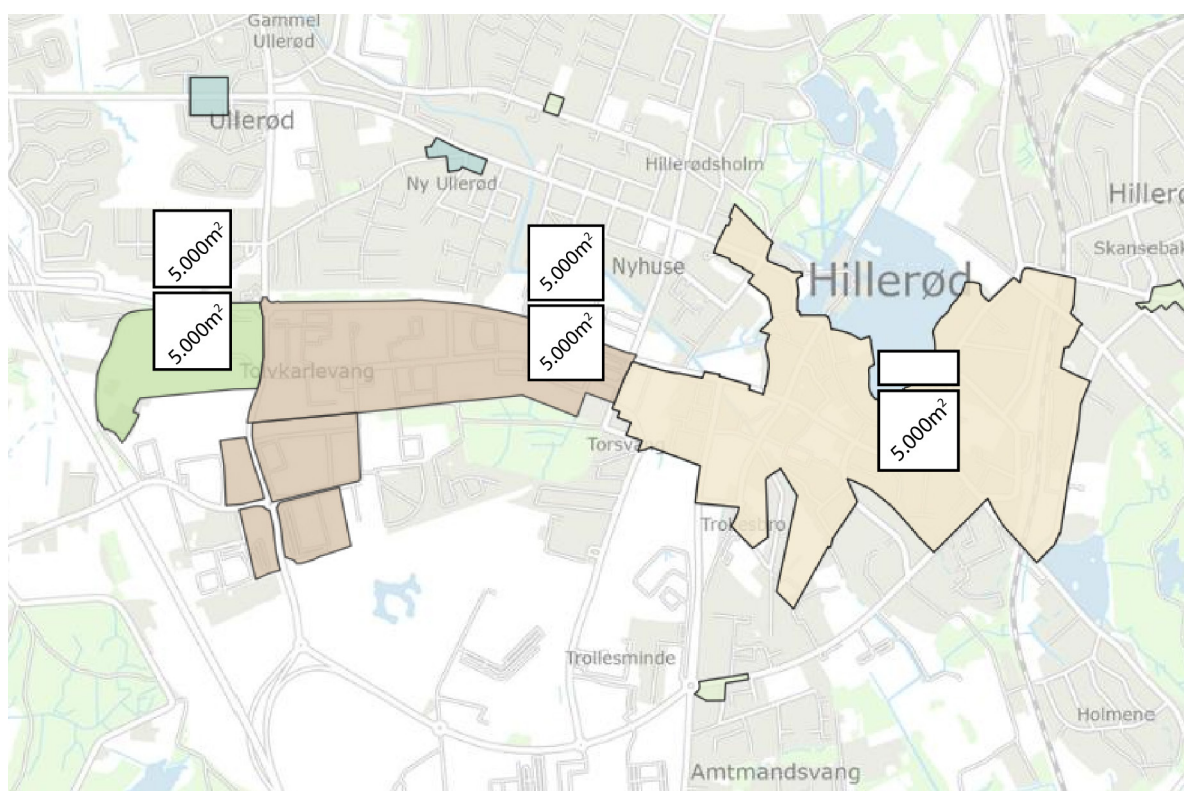
Samlet set har scenariet et stort potentiale for at styrke Hillerød som handelsby, men det kræver en klar planlægning af spillet mellem den eksisterende og den nye del af bymidten.

Mulige handlinger

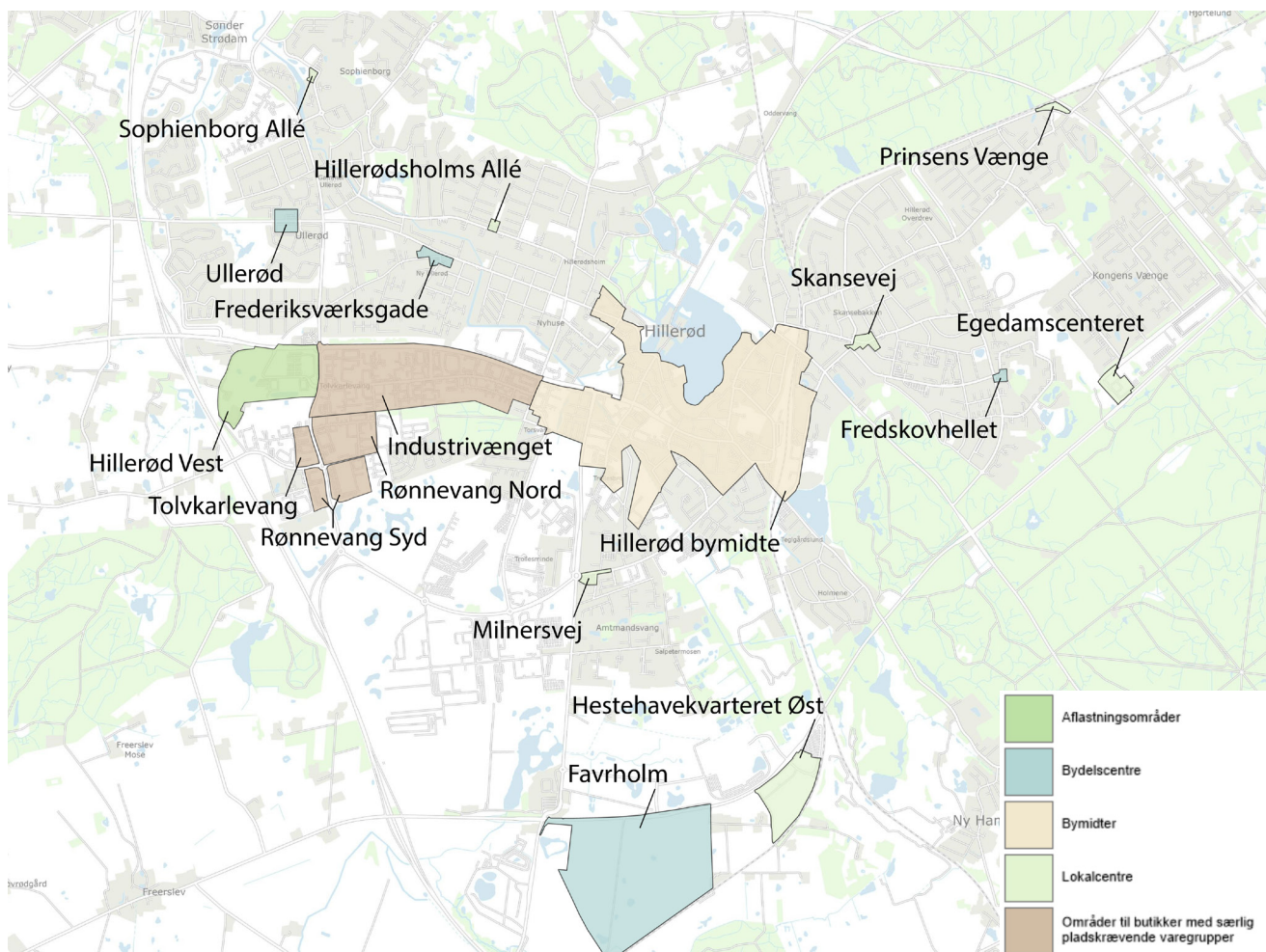
Industrivænget skal indarbejdes som en del af bymidten i kommuneplanen og efterfølgende konkretiseres gennem lokalplanlægning. Planlægningen bør fastlægge, hvilke typer udvalgswarebutikker der kan etableres, passende butiksstørrelser samt gode adgangs- og parkeringsforhold. Den nye del af bymidten bør samtidig planlægges uden dagligvarebutikker.

Der bør desuden sikres en god fysisk og funktionel sammenhæng mellem den eksisterende bymidte og den nye del mod vest. Kommunen bør løbende følge udviklingen i omsætning, butiksudbud og tomgang for at sikre, at udvidelsen styrker den samlede bymidte. Dette kan føre til justering af mulighederne i området, og det kan f.eks. ske ved at udforme retningslinjer for rækkefølge.

Illustrationen viser hvilke områder der kan forvente en forsat udvikling frem mod 2038 i dette scenarie.



KORTLÆGNING AF DETAILHANDLEN I HILLERØD



Eksisterende detailhandelsstruktur.

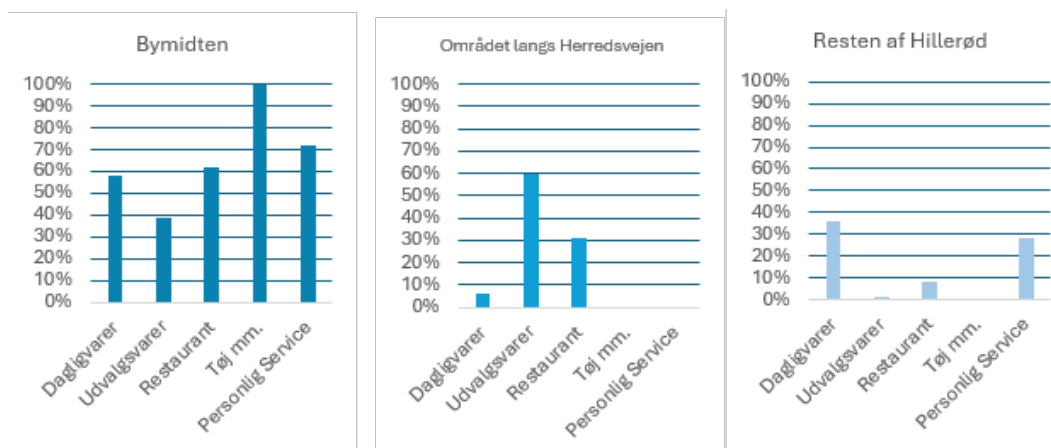
Analysen viser, at en meget stor del af Hillerøds handelsliv er koncentreret i bymidten omkring Slotsgade og Slotsarkaderne. Slotsgade bidrager med et levende bymiljø, restauranter, caféer og lo-

kale butikker i samspil med Frederiksborg Slot og Slotssøen, mens Slotsarkaderne fungerer som en stærk regional shoppingdestination med mange kædebutikker og Bilka som kundemagnet.

ANTAL BUTIKKER	Daglig-varer	Udvalgs-varer	Tøj m.m.	SPV	Personlig Service	Restau-ranter	I alt
Slotsarkaderne	14	18	18	3	4	12	69
Slotsgade	28	48	14	-	28	51	169
Bymidten samlet	42	66	32	3	32	63	238
Industrivænget	-	21	-	9	-	5	35
Vølundsvej	4	4	-	27	-	-	35
Område til SPV samlet	4	25	-	36	-	5	70
Aflastningsområdet	-	0	-	5	-	3	8
Resten af Hillerød by	19	10	-	14	11	11	65
Total	65	101	32	58	43	82	381

Fordeling af butikker i områderne i Hillerød by.

Fordelingen af andelene af omsætning i varegrupper



FORBRUGSPOTENTIALE [mio. kr.]	Daglig-varer	Udvalgs-varer	Tøj m.m.	SPV	Personlig Service	Restau-ranter	I alt
Total	1.353	1.099	396	869	386	99	4.202

Samtidig har Industrivænget udviklet sig til en betydningsfuld handelsdestination med mange udvalgswarebutikker og høj omsætning, understøttet af god biltilgængelighed og omfattende parkeringsmuligheder.

Fordelingen af andelene af omsætning i varegrupper viser at Bymidten har den mest varierede handel og en stor del af den samlede handel i Hillerød by. Samtidigt viser det at området langs Herredsvejen inkl. Aflastningsområdet også har en meget betydelig del af handlen.

Arealopgørelsen viser, at bymidten rummer den største andel af både dagligvare- og udvalgsvarearealet, mens enkelte store butikker, særligt Bauhaus, præger arealfordelingen i aflastningsområdet. Sammenholdt med kommuneplanens rammer viser analysen, at der fortsat er betydelige udviklingsmuligheder.

Hillerøds detailhandel omsætter samlet for væsentligt mere end kommunens eget forbrugspotentiale. Handelsbalancen ligger især højt for dagligvarer og udvalgsvarer, hvilket dokumenterer, at byen tiltrækker kunder fra et stort regionalt opland. Detailhandlen er således ikke alene vigtig for kommunens borgere, men har også stor betydning for hele Nordsjælland.

Udviklingen siden de tidligere analyser i 2016 og 2023 viser, at Hillerød fortsat vokser som handelsby. Det samlede butiksareal er steget.

Kommunen råder samtidig over betydelige uudnyttede arealrammer, hvilket betyder, at det forventede behov for cirka 27.000 m² nyt detailhandelsareal frem mod 2038 kan rummes inden for de eksisterende planmæssige rammer.

AREALER [m2]	Daglig-varer	Udvalgs-varer	Tøj m.m.	SPV	Personlig Service	Restau-ranter	I alt
Slotsarkaderne	16.276	12.675	9.996	4.616	689	2.819	47.071
Slotsgade	7.545	15.311	6.916	-	5.852	10.063	45.687
Bymidten samlet	23.821	27.986	16.912	4.616	6.541	12.882	92.758
Industrivænget	-	25.372	-	3.834	-	162	29.368
Vølundsvej	6.163	18.219	-	49.991	-	-	74.373
Område til SPV samlet	6.163	43.591	-	53.825	-	162	103.741
Aflastningsområdet	-	-	-	24.556	-	1.366	21.367
Resten af Hillerød by	15.542	1.259	-	7.023	2.193	678	26.695
Total	45.526	92.837	16.912	65.464	8.734	15.088	244.561

Fordeling af arealerne i områderne i Hillerød by.



PRODUCERET
AF CK&CO

-Combine Knowledge
& Collaborate

