



HILLERØD
KOMMUNE

Detailhandelsanalyse for Hillerød Kommune 2026

af CK&CO



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Indledning.....	4
Opbygning af rapporten	4
Resume	4
Opgaven og dens formål.....	5
Nuværende detailhandelssituation.....	7
Kortlægning.....	7
Detailhandelsstrukturen i Hillerød By.....	8
Butiksstrukturen i Hillerød Kommune	12
Handelslivet i Hillerød by	13
Butikkernes omsætning.....	24
Butikkernes arealer	26
Konkurrencesituationen.....	28
Forbrugspotentialer og handelsbalancer	31
Udviklingen i detailhandlen siden de 2 seneste detailhandelsanalyser i 2016 og 2023.....	34
Udviklingen i perioden 2016 - 2023 - 2026.....	34
Detailhandlens butikker 2016-2023-2026.....	34
Detailhandlens arealer.....	35
Fremskrivning og arealbehov	36
Handelsbalancer i 2038	36
Arealbehov i 2038	36
Regulering af bymidtens afgrænsning	37
Scenarieanalyse.....	39
Scenarie 1: Den nuværende situation fastholdes.....	39
Hillerød i 2038 - detailhandelens udvikling og byens vækst.....	39
Styrker og ulemper	40
Mulige handlinger	40
Scenarie 2: Industrivænget får status af bymidte.....	41
Hillerød i 2038 - detailhandelens udvikling og byens vækst.....	41
Styrker og ulemper	42
Mulige handlinger	43
Opsamling på scenarier	44
Bilag	45

Ordforklaring..... 47

Brancheoversigt..... 50

Indledning

Opbygning af rapporten

Rapporten er opbygget med henblik på at skabe et overskueligt og helhedsorienteret beslutningsgrundlag for den fremtidige detailhandelsplanlægning. Rapporten er opdelt i to overordnede hoveddele:

- **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. Denne del af rapporten omhandler 2026, undtagen sidste del der er en fremskrivning til 2038.
- **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. Denne del af rapporten har fokus på en evt. kommende situation i 2038.

Resume

Hillerød er i dag en stærk og velfungerende handelsby med en central rolle som handelscentrum i Nordsjælland. Byen har et bredt og varieret butikstilbud, en attraktiv bymidte og en betydelig tiltrækningskraft på kunder fra både kommunen og det omkringliggende opland. Formålet med denne analyse er at vurdere, om den nuværende afgrænsning af bymidten fortsat er hensigtsmæssig, eller om der er behov for justeringer som følge af udviklingen i detailhandlen, særligt med fokus på området Industrivænget.

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 lokale butikker i samspil med Frederiksborg Slot og Slotssøen, mens Slotsarkaderne fungerer som en stærk regional shoppingdestination med mange kædebutikker og Bilka som kundemagnet. Samtidig har Industrivænget udviklet sig til en betydningsfuld handelsdestination med mange udvalgswarebutikker og høj omsætning, understøttet af god biltilgængelighed og omfattende parkeringsmuligheder.

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.

Analysen opstiller to mulige udviklingsscenarier. Det første scenarie fastholder den nuværende struktur og koncentrerer væksten i bymidten og aflastningsområdet. Dette kan styrke bymidten, men indebærer risiko for, at en del af detailhandlen flytter til andre kommuner. Det andet scenarie indebærer, at Industrivænget får status som en del af bymidten. Dette skaber bedre muligheder for vækst, fastholder butikker og omsætning i Hillerød og styrker byens regionale position. Til gengæld kræver løsningen en aktiv planlægning, så den eksisterende bymidte ikke mister sin særlige rolle som handels- og oplevelsescentrum.

Samlet set konkluderer analysen, at Hillerød står stærkt og har gode udviklingsmuligheder. En eventuel udvidelse af bymidten mod vest kan understøtte fremtidig vækst, men bør ske med klare rammer og hensyn til at bevare en attraktiv og levende bymidte.

Opgaven og dens formål

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. En ændring af afgrænsningen kan blandt andet indebære en mulig udvidelse af bymidten mod vest i Industrivænget.

En ændring af bymidteafgrænsningen kan få betydning for den eksisterende detailhandel, udviklingsmulighederne for nye butikker og bymidtens fremtidige attraktionskraft. Der er derfor behov for et helhedsorienteret beslutningsgrundlag, som kan belyse konsekvenserne af forskellige udviklingsscenarier og byens kommercielle udvikling.

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 besvarer følgende spørgsmål;

- Har bymidten den rette størrelse? Ved at:
 - detailhandelsanalysen beskrivelser er et oplyst og balanceret grundlag, som objektivt præsenterer fordele og ulemper, potentialer og risici for handelslivet i både den eksisterende

bymidte og de omkringliggende erhvervsområder ved såvel status quo som en eventuel udvidelse af den geografiske bymidte.

- o analysen samtidig har et særligt fokus på at sikre en stærk og velfungerende bymidte
- o analysen undersøger om den nuværende planlægning sikrer tilstrækkelig plads til udvikling.

Denne rapport beskriver og vurderer konsekvenserne af en udvidelse og en fastholdelse af bymidteafgrænsningen, herunder hvilke tiltag der skal tages for at indarbejde en evt. ændring i kommuneplanen. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at ændre afgrænsningen af bymidten, vil et første skridt være at indarbejde ændringen i kommuneplanen. Dermed skabes nye rammebetingelse for detailhandlen i Hillerød, og efterfølgende lokalplanlægning skal herefter sikre at kommuneplanændringen føres ud i livet.

Nuværende detailhandelssituation

Hillerød er en stærk handelsby, der tiltrækker kunder fra hele kommunen og Nabokommuner. Byen har en velfungerende og attraktiv bymidte med et betydeligt potentiale for fortsat vækst og udvikling.

I det følgende er en beskrivelse af Hillerøds nuværende detailhandelssituation. Dette er et solidt grundlag for at vurdere styrker og ulemper ved de forskellige scenarier, der opstilles.

Kortlægning

Kortlægningen af detailhandlen og serviceerhvervene er gennemført ved besigtigelse af de enkelte virksomheder samt gennem anvendelse af georefererede CVR-data. Kortlægningen omfatter i alt 381 detailhandels- og serviceerhverv i Hillerød by.

Detailhandlen er opdelt i fire grupper:

- Dagligvarer
- Udvalgsvarer
- Tøj og lignende
- Særlig pladskrævende varegrupper (SPV)

Serviceerhverv er opdelt i to grupper:

- Personlig Service
- Restauranter

Dagligvarer

Dagligvarer har traditionelt været kernen i centerområderne, som sikrede et stabilt kunde-flow og handelsliv. Dagligvarehandlen har dog gennem de seneste årtier i stigende grad lokaliseret sig i forbindelse med store boligområder og/eller trafikale knudepunkter, og dermed øget tilgængeligheden. Det har betydet, at dagligvarehandlen i stigende grad er rykket ud af bymidten, og dermed ikke bidrager til bymidten på samme måde som tidligere.

Udvalgsvarer og Tøj

Gruppen af butikker med **udvalgsvarer og tøj** omfatter butikker der forhandler forbrugsvarer med længere levetid end dagligvarer. Gruppen omfatter typisk butikker der forhandler elektronik, boligudstyr, bøger, sportsartikler, cykler, dyreartikler, smykker, tøj og optikere. I denne analyse er gruppen opdelt i to selvstændige grupperinger: Udvalgsvarer og Tøj.

DAGLIGVARER

Forbrugsvarer, som man jævnligt køber, herunder fødevarer og husholdningsartikler.

UDVALGSVARER OG TØJ

Forbrugsvarer med længere levetid end dagligvarer f.eks. bøger og elektronik. Tøj omfatter bl.a. beklædning, sko, tasker.

Tøj og udvalgswarebutikker er typisk placeret i bymidten eller i eksterne centerområder og derfor er antallet af butikker inden for disse områder en indikator for hvor stærke centerområderne i byerne er.

Særlig pladskrævende varegrupper

Særligt pladskrævende varegrupper (SPV) omfatter primært virksomhedstyper og varegrupper, der kræver større arealer, herunder bilforhandlere, byggemarkeder, tømmer og byggematerialer, havecentre samt handel med grus, sten og betonvarer. Engroshandel er som udgangspunkt ikke omfattet af detailhandlen, medmindre virksomheden har et betydeligt salg til private.

SÆRLIGT PLADS- KRÆVENDE UDVALGSVARER

Butikker der
altovervejende
forhandler
forbrugsvarer der
fylder meget.

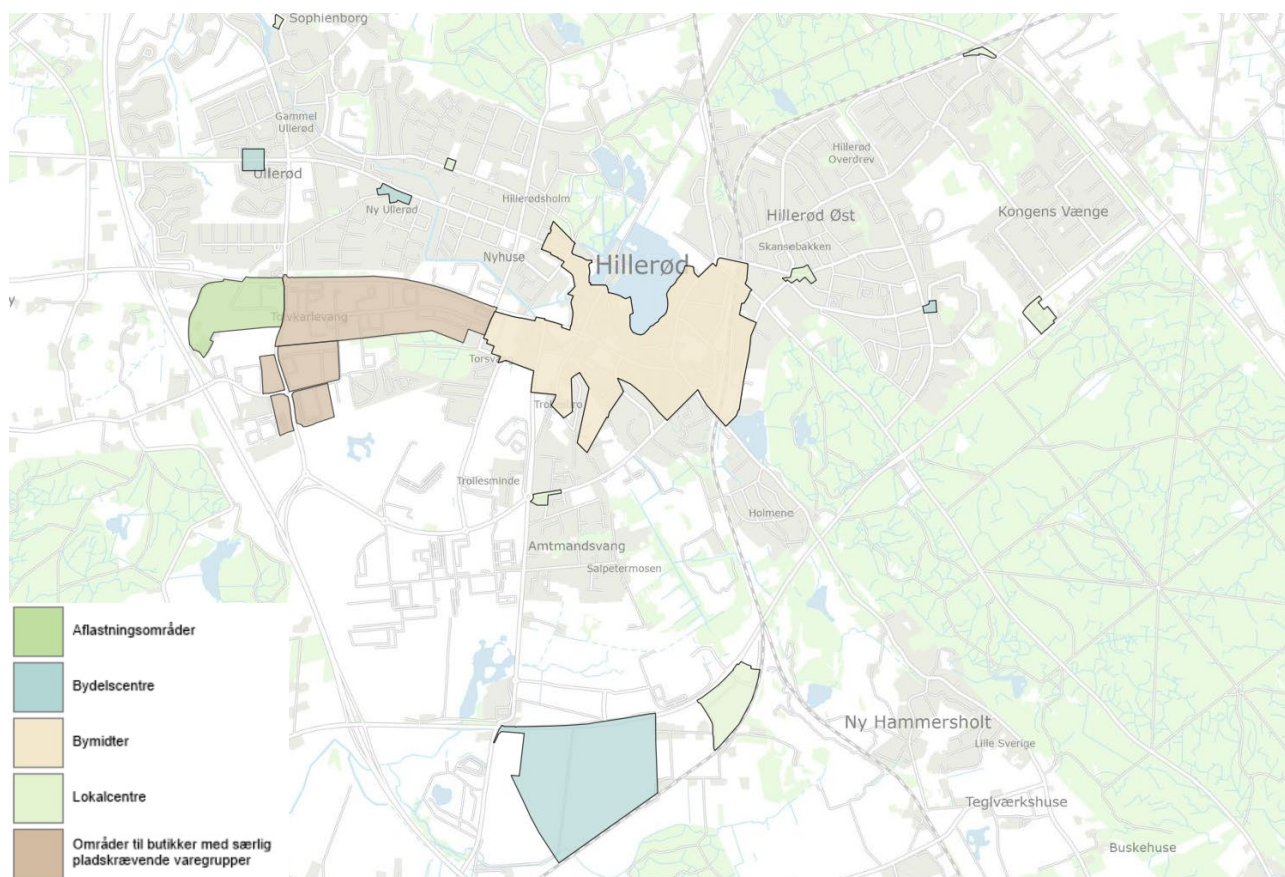
Serviceerhverv

Serviceerhverv er f.eks. restaurationer, frisører og skønhedspleje. Disse er ikke butikker i planlovsforstand, men de indgår som en del af analysen, da de er væsentlige for forståelsen af detailhandelns behovstilfredsstillelse og samspil bl.a. i bymidten.

SERVICEERHVERV

Handel med
tjenester og
serviceydelser. Bl.a.
frisører, restauranter,
fitness.

Detailhandelsstrukturen i Hillerød By



Figur 1. Detailhandelsstrukturen i Hillerød by.

Detailhandelsstrukturen i Hillerød by består af en bymidte, fire bydelscentre, syv lokalcentre, et aflastningsområde og fem områder til særligt pladskrævende varegrupper. Hillerød Kommune har i Kommuneplan 2025 udlagt arealrammer for hhv. dagligvare-, udvalgsware- og særlig pladskrævende butikker for hvert område i detailhandelsstrukturen.

De maksimale butiksstørrelser i Hillerød Bymidte er mellem 150-4.000 m² for dagligvarer og mellem 250-6.000 m² for udvalgswarebutikker. Der kan ikke placeres særligt pladskrævende butikker i bymidten, jævnfør Hillerød Kommuneplan.

I bydelscentrene, kan der lokaliseres daglig- og udvalgswarebutikker, der har den enkelte bydel som sit **opland**. Der må ikke placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper i bydelscentrene. I bydelscentrene må der placeres dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på mellem 2.000-3.900 m² og udvalgswarebutikker med en maksimal størrelse på mellem 230-300 m².

Der kan udlægges mindre arealer til butiksformål til et områdes lokale forsyning i et lokalcenter. Den maksimale butiksstørrelse er 1.200 m² for dagligvarebutikker. Der må typisk ikke placeres udvalgswarebutikker.

I aflastningsområdet kan der placeres store udvalgswarebutikker og butikker med pladskrævende varegrupper, men der må ikke etableres dagligvarebutikker. Der kan kun etableres større udvalgswarebutikker og butikker med en minimumsstørrelse på 2.000 m². Der må desuden etableres én butik på min. 20.000 og maks. 40.000 m².

I de områder der er udlagt til butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, må der placeres særlig pladskrævende butikker med et maksimalt areal på mellem 1.500-5.000 m².

Denne struktur er grundlaget for planlægning og administration af centerområderne i Hillerød Kommune, men der findes konkrete afvigelser, f.eks. af historiske grunde, f.eks. hvis et butikslokale er etableret før lovgivningen er lavet.

OPLAND

Det geografiske område, hvor kunderne til et handelscenter kommer fra.

Delkonklusion

Denne analyse skal bl.a. se på konsekvenserne af en **fastholdelse** af bymidteafgrænsningen og en eventuel udvidelse af bymidteafgrænsningen mod vest.

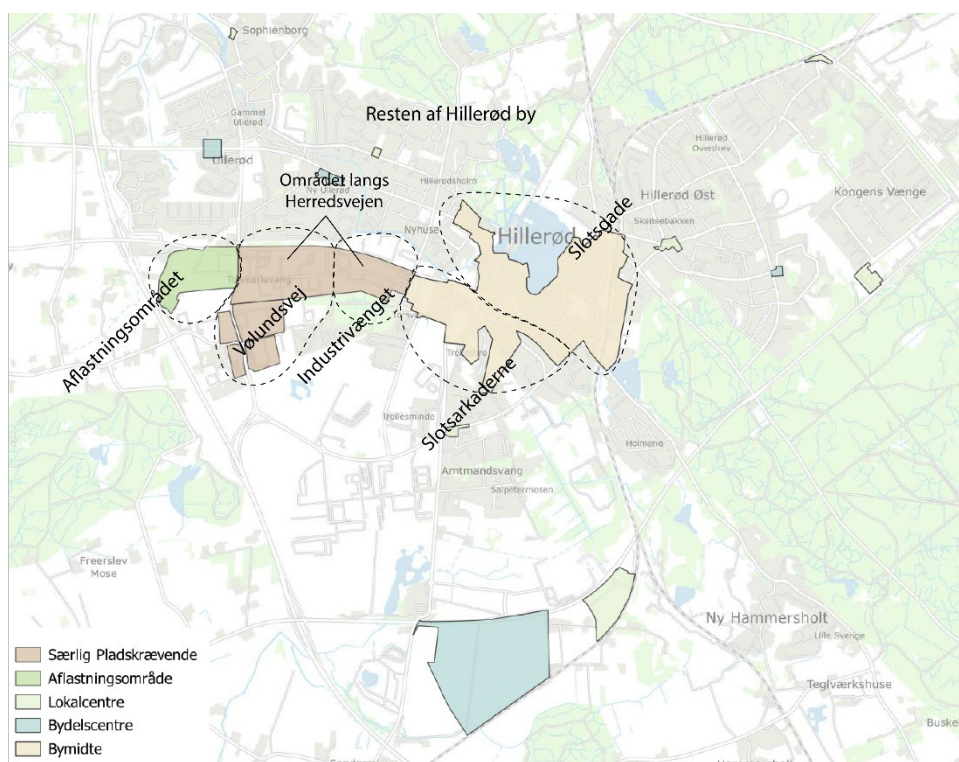
En geografisk indskrænkning af bymidteafgrænsningen på kommuneplanniveau vurderes ikke i sig selv at få kommerciel betydning for markedet. Derimod kan det have stor betydning for den kvalitet man på længere sigt oplever som besøgende, fordi en mindre bymidte i højere grad

understøtter en mere koncentreret og interessant handelsoplevelse. Dette handler i høj grad om by-kvalitet, og i sidste ende har det også betydning for bymidtens fremtidige succes.

En eventuel udvidelse af bymidteafgrænsningen mod Vest vil få indflydelse på hvilke butikskoncepter med udvalgsvarer, der kan drive forretning inden for udvidelsen, samtidigt skal man være opmærksom på hvilke muligheder man skaber inden for en udvidelse. Hvis man alene ændre afgrænsningen geografisk, vil det betyde en væsentlig udvidelse af mulighederne for detailhandel i vest. En udvidelse mod vest, bør derfor følges af en tilpasning, eventuelt lokalt i vest, af de samlede rammer for detailhandel.

Opdeling af detailhandelsstrukturen til brug for analysen

For at skabe et analysegrundlag for detailhandelens geografiske fordeling, er der foretaget en opdeling af Hillerød by i en række delområder. Opdelingen skal gøre det muligt at analysere de enkelte områder særskilt, deres indbyrdes samspil og betydning for byens detailhandelsstruktur.

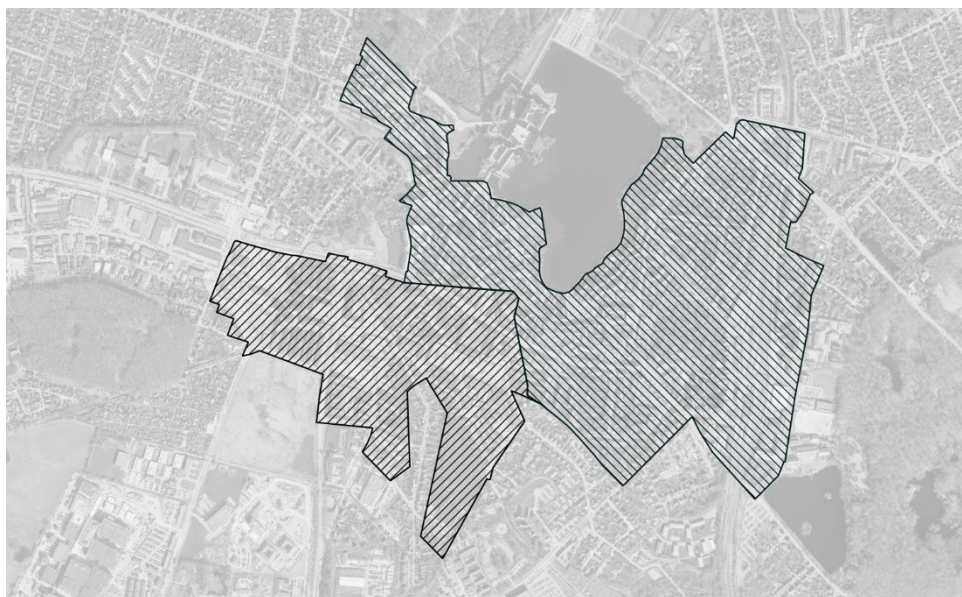


Figur 2. Anvendt opdeling af detailhandelsstrukturen i Hillerød By til denne analyse.

I Figur 2 ses den analyse-mæssige opdeling af detailhandelsstrukturen i Hillerød som danner grundlag for de efterfølgende analyser af butikker, arealer, omsætning, handelsbalance og udviklingsmuligheder i Hillerød.

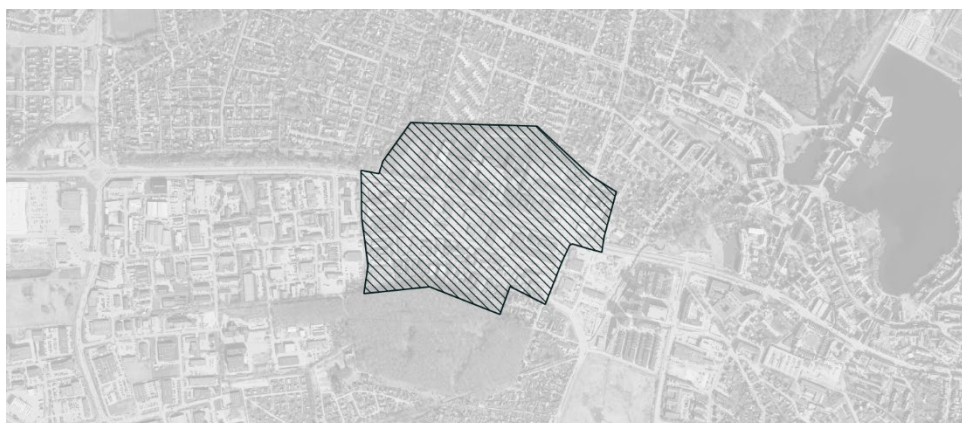
Bymidten er opdelt i 2 analyseområder - Slotsarkaderne og Slotsgade, for at belyse forskellene mellem det overdækkede butikscenter og den traditionelle

handelsgade. Slotsarkaderne indeholder ikke kun centeret men også bymidtebutikkerne i det nærtliggende sydvestlige område. Slotsgade er gågaderne (inkl. Helsingørgade) og bymidtebutikkerne nordøstligt derfra.



Figur 3 Opdeling af bymidten i områderne Slotsarkaderne og Slotsgaden. (den lyseblå linie ikke tydelig nok)

Derudover er området langs Herredsvejen opdelt i Industrivænget og Vølundsvej, da områderne har forskellige handelsmæssige profiler. Området industrivænget indeholder området over og under Industrivænget, samt butikkerne ved Frejasvej. Vølundsvej indeholder resten af vejene i området som alle ligger vest for Industrivænget. I området ved Vølundsvej er der primært bilforhandlere, mens der i Industrivænget findes et større antal udvalgswarebutikker. Denne opdeling af området langs Herredsvejen er relevant i forhold til en undersøgelse af en udvidelse af bymidten mod vest så den omfatter Industrivænget.



Figur 4 Afgrænsning af analyseområdet Industrivænget

Analyseområdet Industrivænget indeholder også de detailhandelsvirksomheder der ligger på Frejasvej, uden for den egentlige

detailhandelsstruktur, men i funktionel sammenhæng med detailhandlen på Industrivænget. Butikkerne på Frejavej er inkluderet i området med industrivænget.

Aflastningsområdet længst mod Vest fastholdes som selvstændigt område. Området Resten af Hillerød by omfatter de butikker, restauranter og serviceerhverv, som ligger inden for Hillerød By, men uden for de afgrænsede analyseområder nævnt ovenfor. Butikker i Hillerød Kommune, men udenfor Hillerød By indgår ikke i analysen.

Analysens geografiske delområder er derfor følgende:

- Slotsarkaderne
- Slotsgade
- Industrivænget
- Vølunds vej
- Aflastningsområdet
- Resten af Hillerød By

Butiksstrukturen i Hillerød Kommune

I den nedenstående tabel 1 ses antal butikker i hvert område: Slotsgade, Slotsarkaderne, Industrivænget, Vølundsvej, aflastningsområdet og resten af Hillerød by. Som det fremgår af Tabel 1 findes det største antal butikker i bymidten ikke mindst udvalgswarebutikker. Derudover er der i området langs Herredsvejen ligeledes mange udvalgswarebutikker.

Detailhandelsområde	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj m.m.	SPV	Personlig service	Restauranter mm.	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
Området langs Herredsvejen	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

Tabel 1. Oversigt over detailhandel og serviceerhverv fordelt på områder i Hillerød by.

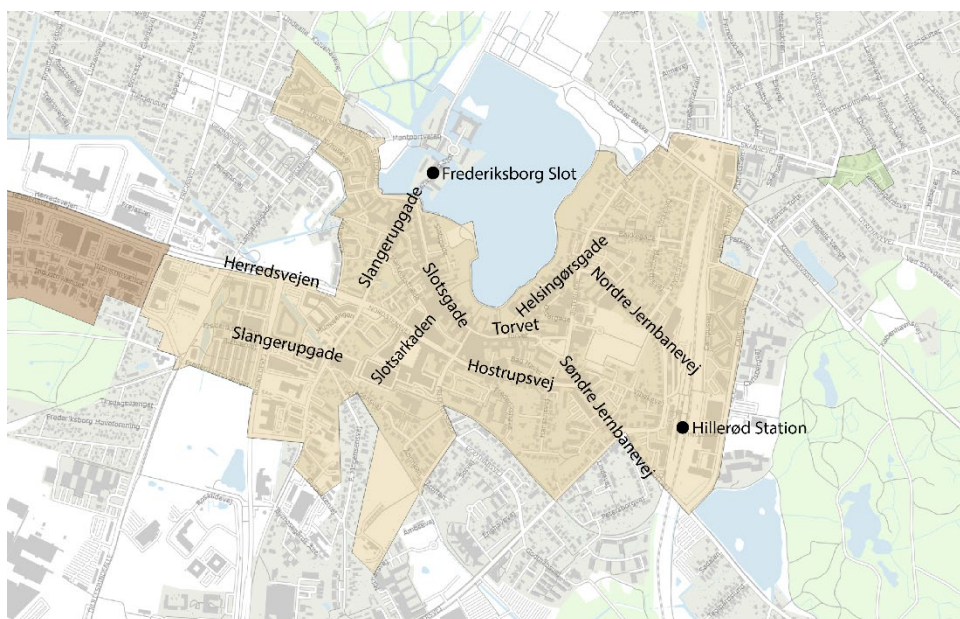
Byen rummer en varieret detailhandelsstruktur bestående af bymidte, aflastningsområde og områder med særligt pladskrævende varegrupper, som tilsammen understøtter Hillerøds position som handelsdestination.

Delkonklusion på butiksstrukturen

Kortlægningen viser, at Hillerøds detailhandel i høj grad er koncentreret i bymidten, hvor Slotsarkaderne og Slotsgade udgør byens vigtigste handelsområder målt på butiksantal. Her findes størstedelen af udvalgswarebutikkerne, tøjbutikkerne samt restauranter og serviceerhverv.

Handelslivet i Hillerød by

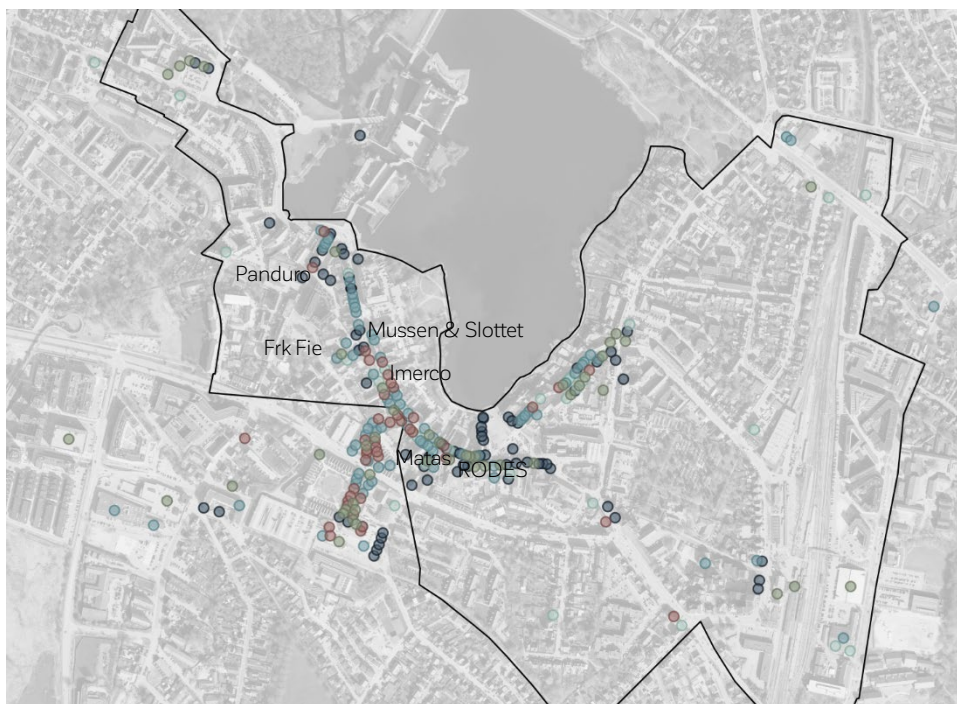
Hillerød fremstår generelt som en stærk og velfungerende handelsby med et bredt butiksudbud, et aktivt byliv og et begrænset antal tomme butikslokaler (tomgang). I det følgende beskrives analyseområderne i forhold til oplevelsen af området, dets kvalitet og sammensætning af butikker.



Figur 5 Hillerød Bymidte

Slotsgade – Bymidten

Hillerøds centrale bymidte er kendetegnet ved et sammenhængende gågadeforløb, der strækker sig gennem Slotsgade, Torvet og Helsingørsgade. Gågaden følger i store træk søens forløb og skaber en særlig forbindelse mellem byens handelsliv, Slotssøen og Frederiksborg Slot. Området udgør Hillerøds historiske og oplevelsesorienterede handelscentrum og har en væsentlig betydning for byens identitet og byliv.



Figur 6 Butikker mm. i Slotsgade området

Den kommercielt mest aktive del af gågaden findes omkring Slotsgade og Torvet, hvor koncentrationen af butikker, restauranter og caféer er størst. Her opleves et intensivt handels- og byliv med en blanding af lokale butikker samt restauranter og andre servicefunktioner. Den lokale butiksstruktur er med til at give gågaden en særlig karakter og adskiller området fra mere centerdominerede handelsområder med en højere andel af kædebutikker.



Figur 7 Den nordlige del af gågaden. Denne gade hedder Helsingørgade.

Længere mod nord, i Helsingørgade, bliver handelsintensiteten mindre. Denne del af gågaden har dog fortsat en vigtig funktion og rummer flere butikker og servicefunktioner, som dækker mere basale og lokale behov. Her findes blandt andet en Netto butik via passagen til Østergade, kiosk og apotek mm. Der findes også spisesteder længere oppe ad Helsingørgade og i Slotsgade, som bidrager til aktivitet og liv i bymidten.

En væsentlig kvalitet ved Slotsgade og den øvrige gågade er samspillet mellem handel og oplevelser. Besøgende kan kombinere udendørs shopping med restauranter, caféer og ophold med en tur langs Slotssøen og et besøg ved Frederiksborg Slot. Særligt strækningen fra Torvet gennem Slotsgade mod slottet har en særlig oplevelsesmæssig kvalitet. Her er der tæt kontakt og udsyn til Slotssøen og Frederiksborg Slot, og ved Slotsgades afslutning er der etableret en plads med udsigt over søen, hvor restauranterne har udservering.

Restauranterne har generelt gode placeringer i relation til gågaden. De ligger blandt især langs søen, omkring Torvet og i begge ender af gågadeforløbet. Restaurationslivet er derfor ikke blot et supplement til detailhandlen, men en væsentlig del af den samlede oplevelse og bidrager til at skabe aktivitet og ophold i bymidten.

Slangerupgade har samtidig en vigtig funktion som forbindelse mellem gågaden og den øvrige handelsliv. Gaden ligger centralt i byen med adgang til Frederiksborg Slot, tæt på afslutningen af Slotsgade og i overgangen til bymidtens øvrige handelsområder. Slangerupgade fungerer som en naturlig vej for gående og skaber samtidig adgang til stikveje, passager og indkig mod Slotsgade.

Gaden forbinder blandt andet gågaden med området omkring Føtex og 365 Discount samt udvalgswarebutikker som Elgiganten, JYSK og Eventyrsport bag Slotsarkaderne. Området omkring Slangerupgade har samtidig gode parkeringsmuligheder, hvilket understøtter det mere bilorienterede indkøb og giver mulighed for at kombinere handel i gågaden med indkøb i de omkringliggende butikker.

I Gallerierne ligger i dag Hillerød Bio samt restauranterne Flammen og Pincho Nation. Placeringen er tæt på Torvet og bymidtens øvrige restauranter, caféer og barer. Kombinationen af biograf, restauranter og øvrige spisesteder bidrager til aktivitet også uden for detailhandelens traditionelle åbningstider og er med til at understøtte bymidten som et sted, hvor man både handler, spiser og opholder sig.

Som oplevelsesdestination er Slotsgade og den øvrige gågade derfor et af Hillerøds vigtigste aktiver. Kombinationen af lokale butikker, restauranter, caféer, byrum, Slotssøen og Frederiksborg Slot giver området en særlig identitet og gør det attraktivt at kombinere indkøb med oplevelser.

En udfordring for bymidten er samtidig den lange og relativt lineære struktur. Placeringen af Slotsarkaderne midt i gågadens forløb betyder, at det kan være vanskeligt at skabe en naturlig start og retning for en tur gennem bymidten. Besøgende bevæger sig derfor ofte frem og tilbage ad gågaden – enten fra den ene ende til den anden eller mellem Torvet og Slotsgade.

Der er derfor et potentiale i at skabe en mere levende og dynamisk anvendelse af sidegader og passager, så de i højere grad bliver en integreret del af den samlede handelseoplevelse. Møllestræde viser eksempelvis, hvordan en sidegade kan skabe variation og flere naturlige bevægelsesmuligheder gennem bymidten. En styrkelse af disse forbindelser kan bidrage til at sprede aktiviteten og få flere besøgende til at opleve en større del af bymidten.

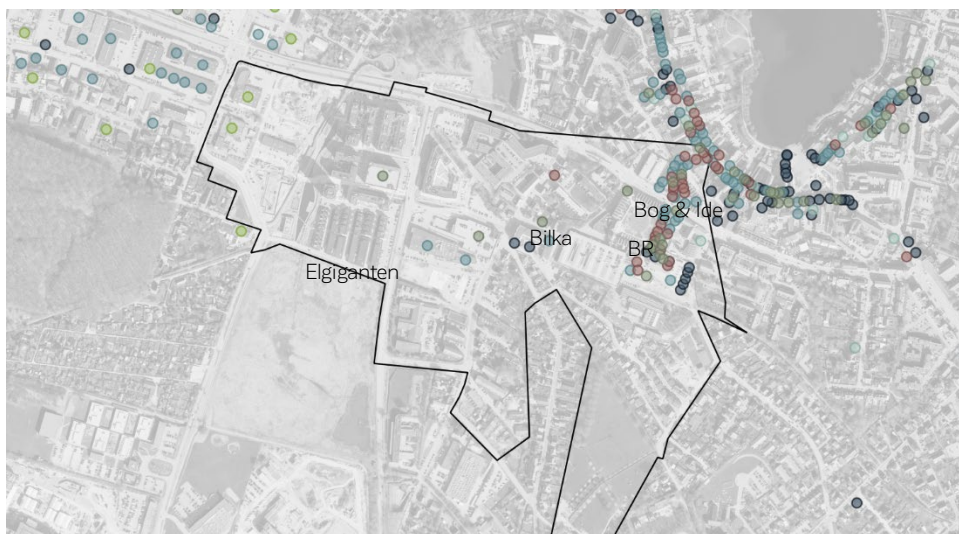
Tilgængelighed

Generelt er der god tilgængelighed for bilister til alle de centrale butiksområder i Hillerød. Dette skyldes især Herredsvejen, der giver adgang helt ind i midten af Hillerød. Et lille minus er dog at parkeringshusene i Slotsgadeområdet kan være lidt vanskelige at finde og snævre at komme rundt i.

Slotsgadeområdet er det mest tilgængelige område i Hillerød for ikke-bilister. Gåderne og gode cykelforhold sikre trygge forhold for aktive trafikanter, mens Hillerød st. og mange buslinjer skaber tilgængelighed for kollektivister.

Slotsarkaderne - Bymidten

Slotsarkaderne udgør en anden central del af Hillerøds bymidte og er byens største koncentration af detailhandel. Centret fungerer som en regional handelsdestination og har væsentlig betydning for både Hillerød Kommune og det omkringliggende opland.



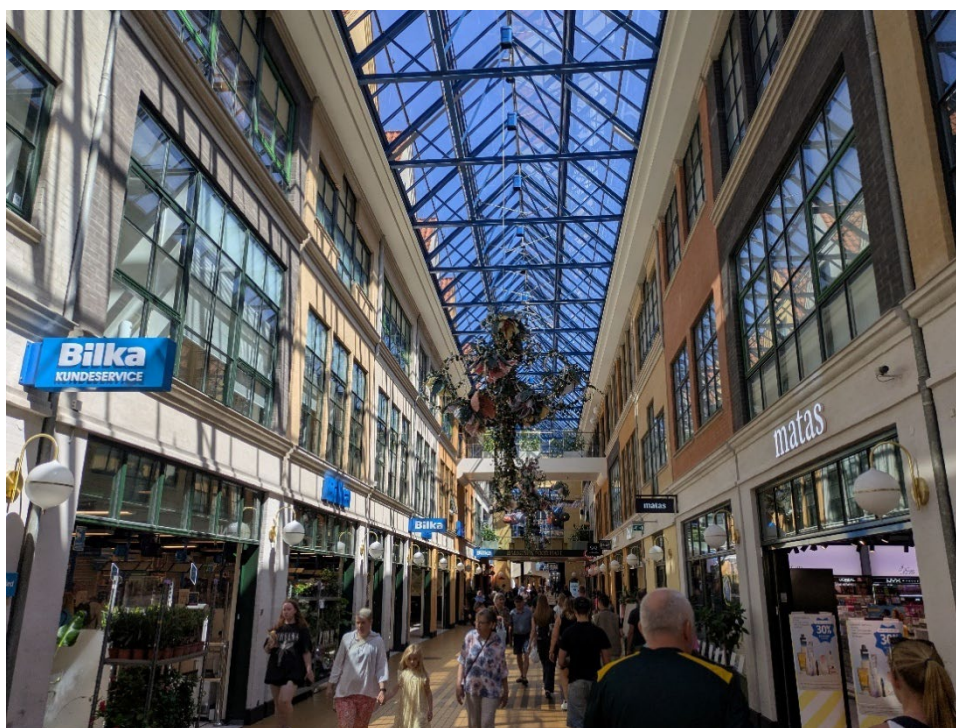
Figur 8 Butikker mm. i Slotsarkadeområdet

Slotsarkaderne ligger centralt placeret i Slotsgade og midt i gågadens forløb. Placeringen betyder, at centret har et tæt samspil med den traditionelle gågade, samtidig med at Slotsarkaderne fungerer som en selvstændig kommerciel destination.

Centret opleves som behageligt med en overskuelig i størrelse. Centeret er primært præget af kendte kædekonceptbutikker inden for udvalgsvarer og tøj. Dermed adskiller Slotsarkaderne sig fra Slotsgade, hvor der er en større andel af lokale og selvstændige butikker.

Slotsarkaderne har samtidig nogle funktionelle kvaliteter, som gør centret attraktivt som indkøbsdestination. Her kan kunderne handle i overdækkede rammer uafhængigt af vejret, og de gode parkeringsmuligheder gør det nemt at foretage større indkøb. Lange åbningstider understøtter desuden centrets funktion som destination for effektive og fleksible indkøb.

Bilka fungerer som en stærk kundemagnet og skaber betydelig kundetrafik til centret. Denne trafik har også betydning for den omkringliggende gågade og bymidte, fordi Slotsarkaderne er tæt integreret med det øvrige handelsområde.



Figur 9 Slotsarkaderne.

På første sal findes en Food Hall med et mindre antal fastfoodrestauranter. Food Hallen giver mulighed for at kombinere indkøb med et måltid, men har en anden karakter end restaurationslivet i Slotsgade, hvor spisestederne i højere grad indgår i byens udendørs byliv og opholdsmiljø.

Slotsarkaderne, Gågaden og Frederiksborg Slot kan alle være årsagen til kundernes besøg i byen – hver for sig eller i en kombination.

Slotsarkaderne fungerer samtidig som en selvtænder destination, hvor kundernes bevægelse i høj grad foregår frem og tilbage gennem centret. Det svarer på flere måder til bevægelsesmønstret i den øvrige bymidte, hvor besøgende også ofte bevæger sig frem og tilbage langs gågaden. Placeringen midt i gågadens forløb betyder derfor, at Slotsarkaderne både fungerer som en forbindelse mellem forskellige dele af bymidten og som en selvstændig destination.

Som handelsdestination er Slotsarkadernes primære styrke kombinationen af et stort og genkendeligt butiksmiks, Bilkas kundetiltrækning, gode parkeringsforhold, lange åbningstider og vejrbeskyttede indkøbsrammer. Slotsgades styrke ligger derimod især i de lokale butikker, restauranterne, bylivet og det tætte samspil med Frederiksborg Slot og Slotssøen.

De to områder bør derfor ikke ses som konkurrenter, men som forskellige og gensidigt supplerende dele af Hillerøds bymidte. Slotsarkaderne tilfører bymidten en stærk regional og effektiv handelsfunktion, mens Slotsgade og den øvrige gågade tilfører en mere oplevelsesorienteret og lokal handelsoplevelse. Når man ser byen som en oplevelsesby spiller Frederiksborg Slot og gågaden fortsat den væsentligste rolle, mens Slotsarkaderne fungerer som et vigtigt kommercielt supplement.

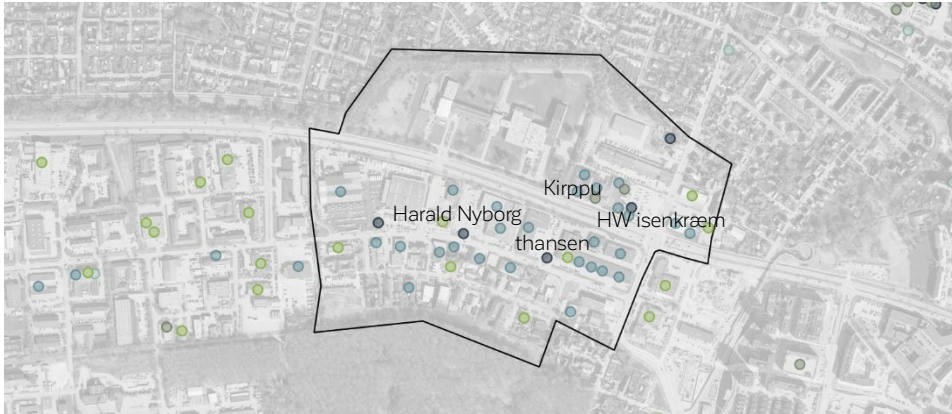
Tilgængelighed

Den gode tilgængelighed for bilister til de centrale butiksområder i Hillerød via Herredsvejen, der giver adgang til de gode parkeringsmuligheder i forbindelse med slotarkaderne.

Slotsarkaderne er, ligesom Slotsgadeområdet, en del af det mest tilgængelige område i Hillerød for ikke-bilister. Centeret og gode cykelforhold der til sikre trygge forhold for aktive trafikanter, mens Hillerød st. og mange buslinjer skaber tilgængelighed for kollektivister.

Industrivænget – Området langs Herredsvejen

Industrivænget er et attraktivt og betydningsfuldt handelsområde med en stor koncentration af butikker og en betydelig kundetrafik. Området har en stærk kommerciel funktion og udgør en vigtig del af Hillerøds samlede handelsstruktur. En væsentlig styrke er den gode biltilgængelighed kombineret med et stort antal parkeringspladser, som gør området let tilgængeligt for kunder, der kommer i bil og ofte foretager større eller mere pladskrævende indkøb.



Figur 10 Butikker mm. i området for Industrivænget i Hillerød.

Industrivænget rummer et bredt udvalg af udvalgswarebutikker. Samlet set skaber butikkerne et handelsmiljø, som på flere områder kan sammenlignes med en bymidte, fordi der er en relativt stor koncentration af forskellige butikker og dermed mulighed for at kombinere flere indkøb på samme tur.

Der er dog en væsentlig forskel på Industrivænget og den traditionelle bymidte. Hvor butikkerne i bymidten typisk ligger tæt og er forbundet gennem et sammenhængende gågadeforløb, betyder udformningen af området at butikkerne i Industrivænget ligger spredt. Det betyder, at kunderne i højere grad bevæger sig mellem de enkelte butikker i bil frem for til fods. Handelsoplevelsen er derfor i højere grad baseret på tilgængelighed, parkering og muligheden for at besøge flere større butikker inden for et nogenlunde afgrænset område.



Figur 11 Eksempel på butikker i området til særlige pladskrævende varegrupper, som hører inden for kategorien Ud-valgsvarer.

Industrivænget adskiller sig dermed fra Slotsgade og Slotsarkaderne både i forhold til byliv og kundebevægelse. Hvor bymidten i høj grad kombinerer handel med ophold, restauranter, caféer, historiske omgivelser og oplevelser,

er Industrivænget først og fremmest orienteret mod indkøb. Områdets gode biltilgængelighed og parkeringsmuligheder er samtidig en væsentlig konkurrenceparameter i forhold til valg af indkøbssted og gør området attraktivt for kunder, der ønsker nem adgang til butikker og mulighed for at transportere større varer.

En særlig problemstilling ved Industrivænget er, at en del af de eksisterende udvalgswarebutikker ikke ligger inden for de gældende planmæssige rammer for områder til særligt pladskrævende varegrupper. Det gør den fremtidige planlægning af området relevant. Områdets eksisterende handelsfunktion og den betydelige kundetrafik bør således ses i sammenhæng med de planmæssige rammer og den fremtidige udvikling af Hillerøds samlede handelsstruktur.

Samlet set fungerer Industrivænget som en stærk og attraktiv handelsdestination med et bredt udvalg af udvalgswarebutikker, høj kundetrafik, god biltilgængelighed og gode parkeringsmuligheder. Området har en anden karakter end bymidten, men supplerer Slotsgade og Slotsarkaderne ved at tilbyde en mere bilorienteret indkøbsoplevelse og et udvalg af butikker, som i højere grad egner sig til større og mere pladskrævende indkøb.

Tilgængelighed

Industrivænget og butikkerne ved Frejavej drager nytte af en placering ud til Herredvejen relativt tæt på bymidten. Det betyder naturligvis at tilgængeligheden for bilister er tæt på optimal. Omvendt er der markant dårligere forhold for cyklister og især gående. Dette betyder at kunderne kører mellem butikkerne i bil. Samtidig er området på papiret nemt at komme til med bus, dog er det svært at komme til butikkerne fra busstoppestederne.

Vølundsvej – Området langs Herredsvejen

Vølundsvej er en del af området langs Herredsvejen og har en tydelig profil som et autorelateret handelsområde.



Figur 12 Butikker mm. i Vølundsområdet i Hillerød.

Hvor Industrivænget primært er præget af udvalgsvarebutikker, er Vølundsvej i højere grad koncentreret omkring bilhandel, autoservice og andre autorelaterede funktioner. Området fungerer derfor som en specialiseret destination, hvor kunder typisk kommer med et konkret formål, eksempelvis køb af bil, reparation eller service.



Figur 13 Eksempel på butikker indenfor Særligt Pladskrævende Varer.

Vølundsvej har god tilgængelighed for biltrafik, hvilket er en væsentlig forudsætning for områdets funktion. De autoorienterede virksomheder har samtidig et stort opland, og kunderne kommer derfor ikke kun fra Hillerød, men også fra de omkringliggende områder.

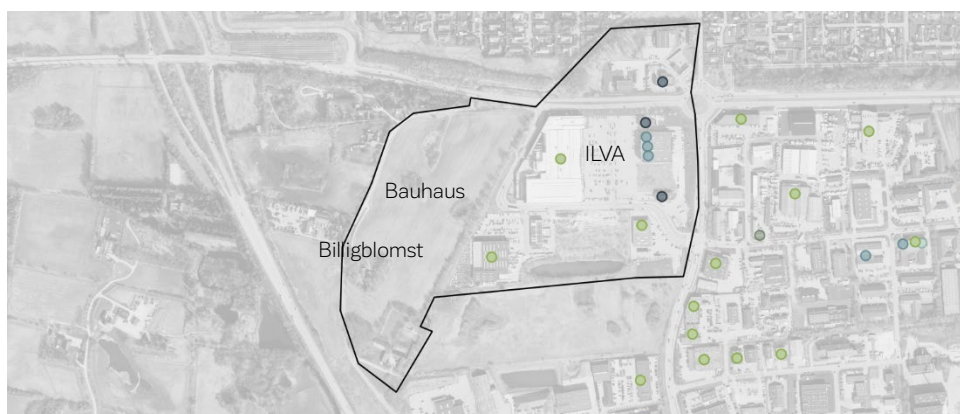
Vølundsvej spiller dermed en vigtig rolle i Hillerøds samlede handelsstruktur ved at samle virksomheder, der har behov for god biltilgængelighed og arealer, som ikke naturligt hører hjemme i den centrale bymidte.

Tilgængelighed

Områdets placering med eksponering mod Herredsvejen betyder mindre for butikkerne i Vølundsområdet end for Industrivænget. Tilgængeligheden for bilister er dog også her tæt på optimal, og omvendt er der markant dårligere forhold for cyklister, især gående. Afstanden mellem butikkerne betyder at kunderne i endnu højere grad er nødt til at køre i bil mellem butikkerne.

Aflastningsområdet

Aflastningsområdet rummer primært større butikker der er kategoriseret som særlig pladskrævende varegrupper såsom ILVA og Bauhaus. Disse butikker er fysisk store og området sikrer god biltilgængelighed og mange parkeringspladser. Området tiltrækker kunder fra et større opland og fungerer i vid udstrækning efter sin planmæssige hensigt.



Figur 14 Butikker mm. i aflastningsområdet i Hillerød.

Området supplerer bymidtens handelsudbud med butikker, der på grund af deres størrelse og varetyper ikke naturligt hører hjemme i gågaden. Aflastningsområdet er især orienteret mod bilbaseret og effektiv handel, mens byliv og oplevelseskvaliteter er mere begrænsede end i bymidten.



Figur 15 Butikker og fastfood i aflastningsområdet.

I eller i tilknytning til aflastningsområder ligger Hillerøds fastfood restauranter. Denne type fastfood restauranter skaber en betydelig aktivitet inden for restaurationsområdet, men de tilbyder en anden oplevelse end restauranterne i bymidten. Fastfoodrestauranterne er et supplement til butikkerne i områderne og tiltrækker selvstændigt mange kunder med den centrale beliggenhed og skaber kundetrafik til aflastningsområdet.

Tilgængelighed

Områdets placering med eksponering mod Herredsvejen betyder meget for butikkerne i aflastningsområdet. Tilgængeligheden for bilister er også her tæt på optimal, og forholdene for cyklister, gående og kollektivister er lidt bedre ind i området langs Herredsvejen, da der i aflastningsområdet er indarbejdet stier mm. Afstanden og den visuelle kontakt mellem butikkerne betyder at kunderne kan vælge at gå mellem butikkerne.

Resten af Hillerød By

Resten af Hillerød By omfatter de butikker og serviceerhverv, som ligger uden for de afgrænsede handelsområder. Området har primært lokal betydning og består blandt andet af dagligvarebutikker, mindre specialbutikker og servicefunktioner, som betjener de omkringliggende boligområder.

Delkonklusion for Handelslivet

En af Hillerøds væsentligste styrker er samspillet mellem handel, kultur og oplevelser. Frederiksborg Slot er byens vigtigste attraktion og bidrager sammen med de historiske omgivelser til byens identitet og attraktivitet. Den tætte

forbindelse mellem byliv, turisme og detailhandel styrker byens samlede oplevelsesværdi og understøtter handelslivet.

Samlet set står Hillerød stærkt som handelsby med et bredt kundegrundlag, et varieret handelsudbud og gode forudsætninger for fortsat at fungere som en af de vigtigste handelsdestinationer i Nordsjælland.

Butikkernes omsætning

Danmarks Statistik (DST) har på baggrund af analyseområderne leveret **omsætningsdata** for hver enkelt varegruppe ift. analyseområderne.

Danmarks Statistik henter data om omsætning fra virksomhedernes indberetninger til f.eks. skat. I nogle tilfælde er omsætningen korrigeret, og i andre tilfælde fordelt mellem to varegrupper. Omsætningsdata er således sikre og korrektioner sker alene på baggrund af analyser fra f.eks. Autobranchens Danmark.

Data om omsætninger er dog følsomme data, som Danmarks Statistik ikke må videregive for enkelte virksomheder. Derfor er omsætningsdata fra Danmarks Statistik underlagt **diskretionshensyn**. Dette sker ved at omsætningsdata leveres for flere virksomheder adgangen.

Det har af diskretionshensyn ikke været muligt at få omsætningsdata for alle detailhandelsområder i Hillerød. I områder med få butikker ville offentliggørelse af omsætningstal kunne gøre det muligt at identificere enkelte virksomheders omsætning. Derfor er flere områder samlet med andre detailhandelsområder eller udeladt i omsætningsopgørelsen. Dette betyder, at der kan forekomme forskelle mellem den geografiske afgrænsning af butikkerne i arealanalysen og i omsætningsanalysen.

OMSÆTNINGS-DATA

Data, som fortæller om omsætningen for de enkelte typer af butikker.

Omsætningen måles i mio. kr. pr. år for den samlede butiksgruppe.

DISKRETI-ONS-HENSYN

Diskretionshensyn betyder at man ikke må oplyse omsætningsdata som kan fortælle om den enkelte virksomheds omsætning.

OMSÆTNING INKL. MOMS I MIO. KR. 2025	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj m.m.	Spv. esk. auto	Samlet Detailhandel (u. Auto)	Auto	Personlig service	Restaurant m.m.
Slotsarkaden	965	428	220	-	1.613	-	-	64
Slotsgade	292	314	72	-	678	-	39	268
Bymidten	1.257	742	292	-	2.291	-	39	332
Industrivænget	-	827	-	-	827	332	-	164
Vølundsvej	141	651	-	-	792	1.917	-	-
Området langs Herredsvejen	141	1.478	-	-	1.619	2.249	-	164
Aflastningsområdet	-	-	-	492	492	-	-	-
Resten	784	28	-	-	812	-	15	40
Total Hillerød (u. Auto)	2.182	2.248	292	492	5.214	2.249	54	536

Tabel 2 Butikkernes omsætning inkl. moms fordelt på områder i Hillerød by.

Ifølge data fra Danmarks Statistik omsætter Detailhandlen i området Slotsgade for næsten 700 mio. kr. årligt. Størstedelen af omsætningen kommer fra udvalgswarebutikker, restauranter, dagligvarehandel og tøj. Dette viser at Slotsgade-området en meget væsentlig del af bymidten i Hillerød.

Slotsarkaderne omsætter for ca. 1,6 mia. kr. årligt. Dvs. væsentlig mere end Slotsgade-området. Størstedelen af omsætningen stammer fra udvalgswarebutikker, tøjbutikker og dagligvarehandel. Slotsarkaderne har dermed en meget betydelig økonomisk og kommerciel rolle i Hillerøds samlede handelsstruktur.

Området langs Herredsvejen genererer den største udvalgswareomsætning, inkl. særlig pladskrævende varegrupper. Områdets handelsmæssige betydning understreges af omsætningen som er på ca. 1,6 mia. kr. årligt. Størstedelen af omsætningen stammer fra udvalgswarebutikker og særlig pladskrævende varegrupper. Industrivænget er dermed en af de væsentligste handelsdestinationer i Hillerød målt på omsætning.

Heraf har området omkring Vølundsvej en omsætning på omsætter for ca. 792 mio. kr. årligt. Størstedelen af omsætningen kommer fra salg af udvalgsvarer.

I aflastningsområdet inkl. de nærmeste butikker for særlig pladskrævende varegrupper omsættes for 492 mio.kr.

Resten af Hillerød omsætter for knap 800 mio. kr. om året og størstedelen af omsætningen stammer fra salg af dagligvarer.

Delkonklusion for butikkernes omsætning

Samlet set fremstår Hillerød som en velfungerende handelsby med et bredt butiksudbud og en stærk bymidte.

Omsætningsanalysen viser, at de forskellige detailhandelsområder i Hillerød har klare specialiseringer. Dagligvare- og tøjomsætningen er koncentreret i bymidten, mens udvalgswareomsætningen er mere geografisk spredt og især findes i Industrivænget.

Personlig service og restauranter primært er koncentreret i bymidten og i området for særligt pladskrævende varer hvor fastfood koncepter står for 30% af byens omsætning.

Samlet peger analysen på, at Hillerøds detailhandel er organiseret, så de enkelte områder i høj grad supplerer hinanden med forskellige funktioner og varegrupper.

Butikkernes arealer

Et væsentligt mål med udarbejdelse af detailhandelsanalyser til brug i planlægningen er at beskrive det fremadrettede behovet for detailhandelsareal. Nedenfor er det nuværende arealet til detailhandel opgjort for alle varegrupper og analyseområder.

Butikkernes detailhandelsareal viser arealforbruget for de enkelte centerområder i Hillerød Kommune. Endelig kan arealopgørelsen anvendes til at vurdere, om den nuværende planlægning for arealforbrug sikrer en tilstrækkelig plads til udvikling af detailhandlen.

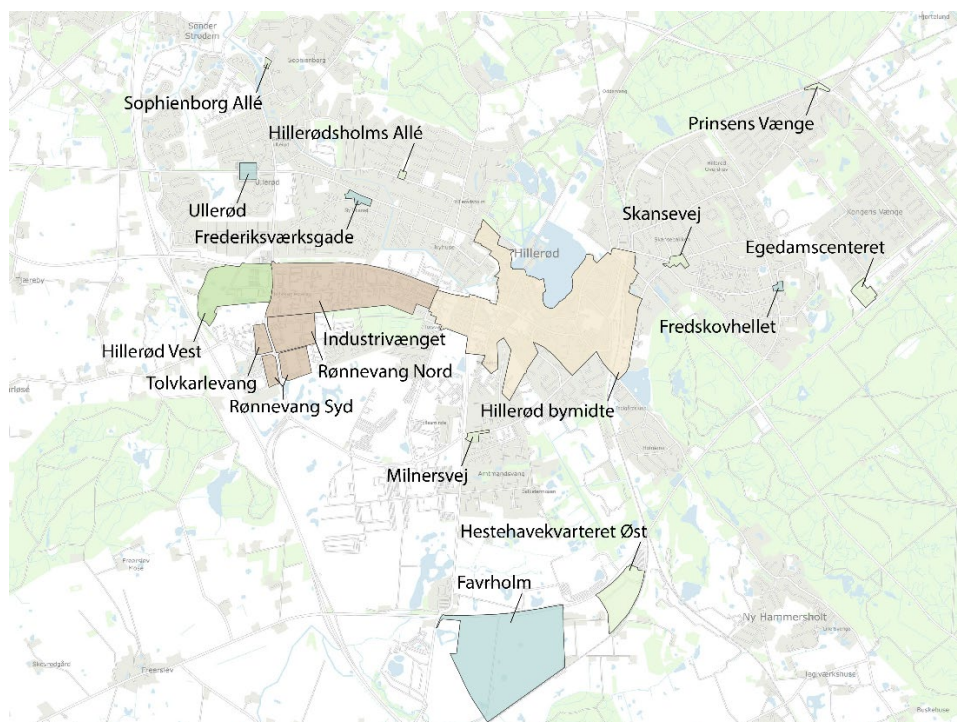
Arealet er opgjort for hver enkelt butik og summeret i kategorier og områder jf. forrige afsnit om butiksstrukturen. Afvigelser fra tidligere analyser kan evt. skyldes at der er medtaget eller fravalgt konkrete butikker og dermed også de tilhørende arealer, eller det datagrundlag der er anvendt.

I nedenstående tabel 3 ses arealerne fordelt på samme måde som opdelingen for butikkerne. Det ses at det største areal i bymidten er allokeret til dagligvarer. Der ses en stor andel kvadratmeter til særlig pladskrævende varegrupper er placeret i aflastningsområdet, trods der kun er 4 udvalgswarebutikker i dette område. Dette skyldes primært Bauhaus, som udgør lidt over 14.000 m².

Areal i m ²	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj m.m.	SPV	Personlig service	Restauranter mm.	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
Området langs Herredsvejen	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

Tabel 3 Oversigt over arealer for detailhandel og serviceerhverv fordelt på områder i Hillerød.

Kortet nedenfor viser detailhandelsstrukturen i Hillerød by opdelt i navngivne delområder. Disse områdenavne er centrale, da kommuneplanens bruttoarealer er fastlagt og opgjort med udgangspunkt i netop denne områdefægrænsning.



Figur 16 Detailhandelsområder og deres navngivning i Hillerød By.

Kommuneplanens bruttoetagearealer	Detailhandelsområde	Samlet ramme til detailhandel	Eks. butiksareal ekskl. tomgang	Restruummelig hed
Bymidter	Hillerød bymidte	113.300	73.335	39.965
Bydelscentre	Fredskovhellet	3.500	1.846	1.654
	Ullerød	3.000	2.622	378
	Frederiksværksgade	6.000	4.789	1.211
	Favrholm	4.000	0	0
Lokalcentre	Egedamscenteret	1.500	1.750	-250
	Skansevej	3.000	1.930	1.070
	Milnersvej	1.500	930	570
	Hillerødsholms Allé	1.500	984	516
	Sophienborg Allé	1.500	803	697
	Hestehavekvarteret øst	1.400	0	1.200
	Prinsens Vænge	1.200	0	1.200
Områder til pladskrævende varer	Industrivænget	176.400	130.603	45.797
	Tolvkarlevang			
	Rønnevang Nord			
	Rønnevang Syd			
Aflastningsområde	Hillerød Vest	82.000	24.556	57.444
TOTAL		399.800	244.148	151.452

Tabel 4 Arealrammer, eksisterende areal og restruummelighed for detailhandelsområderne.

I ovenstående tabel 4 ses den samlede bruttoarealramme for detailhandelsområderne. I sammenligning med det eksisterende areal, kan restruummeligheden for hvert område findes. Restruummeligheden er ikke et præcist udtryk for hvor stort areal der er til rådighed til f.eks. ny detailhandel. Hillerød Kommune har udlagt en maksimal ramme på areal 113.300 m² der kan bruges til detailhandel i Bymidten. Når man så sammentæller det anvendte areal (fratrullet tomgang) er restruummeligheden i bymidten på 39.965 m² – hvilket er den andel af kommunens udlagte rammer der ikke er

udnyttet. Det er ikke det samme som et præcist opgjort friareal der er til rådighed til detailhandel.

Overordnet viser tabel 4 at der er næsten 50% restrummelighed i kommunen, hvor langt den største del af denne restrummelighed findes i bymidten, området langs Herredsvejen og aflastningscenteret.

Man skal dog være opmærksom på, at der er forskel på, at der er en planlagt restrummelighed og en reel restrummelighed. Forskellen ligger i at kommuneplanen giver mulighed for hvad der kan lokalplanlægges for og hvad der rent faktisk og fysisk kan etableres i Hillerød, f.eks. fordi der simpelthen ikke er plads til ny detailhandel.

I bilagsafsnittet er tilsvarende tabeller som tabel 4 for hhv. Dagligvarer, Udvalgsvarer og Særligt pladskrævende varegrupper.

Delkonklusion for butikkernes arealer

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. Den samlede restrummelighed udgør 196.924 m², svarende til 49,3 % af den samlede ramme. Den største restrummelighed findes i bymidten, Industrivænget og i aflastningsområdet.

Overordnet vurderes det at restrummeligheden er en indikation for, hvor der indenfor de planlagte rammer kan være muligheder for en udvidelse af detailhandel i Hillerød Kommune. Dette dog afhængig af at der kommer konkrete muligheder.

Konkurrencesituationen

Hillerød er i konkurrence med centrene i det øvrige Nordsjælland og i konkurrence internt centrene i mellem.

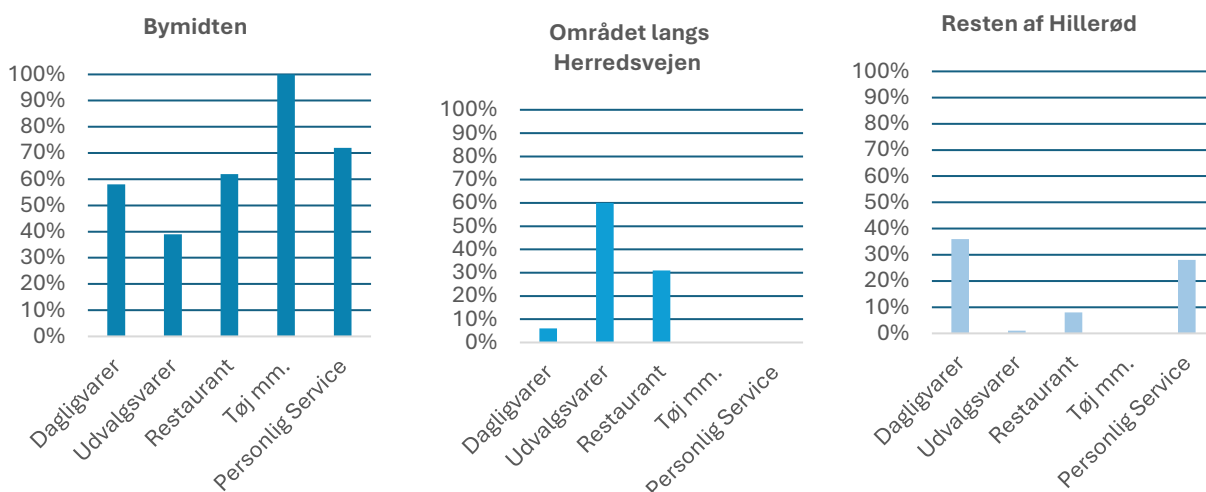
I Hillerød By

Den samlede omsætning i Hillerød by i 2026 var 4.643 mia. Kr. Størstedelen af denne omsætning findes i bymidten og Industrivænget.

Område	Omsætningsfordeling i Hillerød by uden Auto
Bymidten	47%
Området langs Herredsvejen og Aflastningsområdet	37%
Resten af Hillerød	16%
Total	100%

Tabel 5 Procentdel af omsætning per område i Hillerød By total uden auto.

Ovenfor ses hvordan omsætningen fordeles i Hillerød by. Det er positivt, at bymidten fortsat står for den største andel af omsætningen, da det understøtter en levende og attraktiv bykerne. Samtidig genererer Området langs Herredsvejen og Aflastningsområdet en betydelig del af omsætningen, hvilket viser, at disse områder også udgør en vigtig del af Hillerøds samlede detailhandel. Nedenfor er vist hvert område for at beskrive de enkelte områders rolle i Hillerød.



Figur 17 viser andele af den samlede omsætning inden for hver varegruppe.

Hillerøds tøjhandel foregår i bymidten og står derudover for en væsentlig andel af omsætningen på personlig Service og restauranter m.m.

Udvalgswareomsætningen er på 39%. Omsætningsfordelingen viser, at en betydelig del af udvalgswarehandlen er placeret i Området langs Herredsvejen. Dette er bemærkelsesværdigt, da områderne grundlæggende er planlagt til butikker med særlig pladskrævende varegrupper og ikke til en bred vifte af udvalgswarehandel. Tallene tyder derfor på, at området har udviklet sig til også at fungere som en vigtig destination for andre typer udvalgsvarer.

Resten af Hillerød by er primært præget af dagligvarebutikker og serviceerhverv, mens omsætningen inden for udvalgsvarer er meget begrænset. Området fungerer primært som lokalt handelsområde, mens den større og mere specialiserede detailhandel er koncentreret i bymidten og området langs Herredsvejen.

Regional konkurrence

Den regionale konkurrencesituation i Nordsjælland er vigtig når Hillerøds position og udviklingsmuligheder skal vurderes. Den traditionelle måde at vurdere en by attraktivitet som indkøbs- og besøgssted foretages ud fra bymidtens udvalg og omfang af detailhandel. Nedenstående tabel 6 viser

omsætningen i bymidter/centerområder i udvalgte byer i Nordsjælland. Lyngby har den klart største omsætning når man ser på den samlede omsætning på dagligvarer og udvalgsvarer hvor udvalgsvarer udgør 74% af totalomsætningen og skaber Lyngbys førerposition. I Hillerød er omsætningen på dagligvarer størst med en andel på 55%. Hillerød har en stærk position i forhold til både Hørsholm og Helsingør med en omsætning på dagligvarer og udvalgsvarer der er omkring dobbelt så stor. I nedenstående datagrundlaget for Tabel 6. er kun medtaget de mere pladskrævende udvalgsvarer (boksbutikker) hvis de har kunnet indpasses i centerområdernes plangrundlag.

Bymidter/Centerområder	Dagligvarer	Udvalgsvarer inkl. Tøj mm	Total
Lyngby	833	2.412	3.245
Hillerød	1.257	1.034	2.291
Hørsholm	573	614	1.187
Helsingør	662	438	1.100
Helsinge	262	180	442
Fredensborg (Kokkedal)	270	110	380

Tabel 6 Omsætning i mio. kr. - Bymidter/Centerområder i Nordsjælland 2023, Kilde: seneste detailhandelsanalyse fremskrevet til 2023

Lyngby har en udvalgswareomsætning som er næsten 2 gangs så stor som i Hillerød (i de to byers centerområder), hvorimod omsætningsniveauet på dagligvarer er stort set på samme niveau i de 2 byer. I Lyngby er udvalgswareomsætningen især understøttet mindre butikskoncepter, (ej bokskoncepter) dog leverer koncepter som Magasin, JYSK, Elgiganten og H&M en betydelig omsætning til Lyngby. Oplandet for Lyngbys udvalgswarehandel er væsentligt større end Hillerøds opland, men også mere konkurrencepåvirket af nærheden til København end tilfældet er for Hillerød.

Indenfor mere pladskrævende udvalgsvarer og særlig pladskrævende koncepter har Hillerød en markant stærkere konkurrenceposition end Lyngby der har væsentlig færre koncepter i denne kategori, men dog Power, Silvan og XL-Byg.

Bymidter/Centerområder	Antal butikker udvalgsvarer	Oms. pr. butik – mio. kr.
Lyngby	150	16
Hillerød	103	12
Hørsholm	70	9
Helsingør	100	4
Total	423	12

Tabel 7 Butiksantal og Omsætning – Udvalgsvarer. Kilde seneste detailhandelsanalyse fremskrevet til 2023

Hørsholm har et stærkt center i Hørsholm Midtpunkt, mens gågaden ikke har samme kommercielle styrke. I grænseområdet mellem Hørsholm og Kokkedal ligger et område STARK, JYSK, Skousen, jem&fix og Føtex.

I Helsingør er bymidtens gågader understøttet af det mindre Gefion Center, mens Prøvestenscenteret ligger placeret længere væk fra bymidten og hvor byens mere pladskrævende udvalgsvarer og særlig pladskrævende varegrupper koncepter er placeret. Centeret indeholder mange af de mest succesfulde og almindelige af udvalgsvarer boksbutikker som: Harald Nyborg, Fri Bikeshop, Maxi Zoo, Flügger og Kids Cool shop mm. og bl.a. Dagligvarebutikkerne Kvickly og Lidl.

Hillerød by står stærkt hvis man inkluderer udvalgsvarerbutikkerne i alle områder af byen.

Delkonklusion for konkurrencesituationen

Den regionale konkurrence mellem Hillerød og de kommercielt stærkeste byer i Nordsjælland er vigtig for at forstå Hillerød attraktivitet som handelsby og dermed evne til at tiltrække borgere fra et stort opland.

Der er mange faktorer der spiller en væsentlig rolle udover udbud og udvalg af forskellige typer af detailhandel og services. Byens historie, æstetiske rammer, oplevelser, kultur, natur tilgængelighed mm, Det vil sige at byen er i stand til at opfylde en række behov som kunden/borgeren ønsker indfriet. Disse behov kan være af både praktisk og ærindepræget karakter men også tage udgangspunkt i følelses- og nydelsesmæssige og sociale behov.

Hillerød har et betydeligt udvalg af mere pladskrævende udvalgsvarer der gør det muligt for borgerne at indfri et konkret behov, da byen har mange stærke udvalgsvarerkoncepter, mens udvalget er blandt det største i Nordsjælland, er placeringen af koncepterne mere tilfældig end optimal set med kundebriller. Hillerød har en unik position i dag med potentiale for en yderligere forbedring.

Forbrugspotentialer og handelsbalancer

Omsætningstal beskriver størrelsen af den økonomiske aktivitet i de enkelte detailhandelsområder. Omsætningstallene kan dog ikke alene bruges til at vurdere, om et område klarer sig godt eller dårligt. Ved at sammenholde omsætningen med områdets **forbrugspotentiale** kan det vurderes, i hvor høj grad butikkerne formår at tiltrække kunder fra deres opland.

Forbrugsdata er udarbejdet på baggrund af den disponible indkomst i Hillerød Kommune og data om en husstands gennemsnitlige forbrug. Sammen med Hillerød Kommunes viden om den demografiske udvikling, kan der udarbejdes tal for det samlede forbrug i det enkelte lokalområde, også kaldet opland.

FORBRUGS- POTENTIALE

Forbrugspotentialet er husstandes gennemsnitlige forbrug, som er korigeret med indtægtsgrundlaget

I CK&CO's detailhandelsmodel er E-handlens betydning indarbejdet i forhold til forbruget. Da denne analyse skal kunne sammenligne med tidligere analyser, hvor forbruget ikke skelner mellem omsætning i fysiske butikker og online, er forbrugspotentialet opgjort både med og uden online forbrug.

Forbrugspotentiale

Hillerød Kommune har 54.422 indbyggere, som udgør det primære kundegrundlag for byens detailhandel. Hertil kommer et betydeligt opland, da Hillerød fungerer som det centrale handelscentrum i Nordsjælland.

Detailhandlen i Hillerød har en tydelig regional rolle. Derfor skal analysen se på de enkelte områders position ses i dette perspektiv. Derfor er forbrugspotentialet i denne analyse opgjort for hele Hillerød Kommune, og er et udtryk for det teoretiske forbrug i kommunen. Det beregnes på baggrund af husstandenes teoretiske gennemsnitlige forbrug, korrigeret for indkomstniveau og fordelt efter antallet af husstande.

FORBRUGSPOTENTIALE I mio. Kr.	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj m.m.	SPV	Personlig service	Restauranter m.m.	Samlet
Forbrugspotentiale	1.353	1.099	396	869	386	99	4.202
Forbrugspotentiale i fysiske butikker	1.314	867	313	782	367	95	3.737

Tabel 8 Forbrugspotentiale for Hillerød Kommune fordelt på varegrupper.

Forbrugspotentialet anvendes efterfølgende som grundlag for beregningen af handelsbalancen.

Handelsbalancer

Handelsbalancen viser, om detailhandlen i Hillerød by tiltrækker eller afgiver omsætning i forhold til Hillerød Kommunes beregnede forbrugspotentiale. Handelsbalancen viser forholdet mellem den faktiske omsætning og områdets forbrugspotentiale. En handelsbalance på over 100 betyder, at butikkerne omsætter for mere, end områdets egne indbyggere forventes at forbruge, hvilket indikerer, at området tiltrækker kunder fra et større opland. Handelsbalancen er beregnet ved at sammenholde omsætningen i Hillerød by med forbrugspotentialet for Hillerød Kommune.

Handelsbalancer 2026				
Detailhandelsområde	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj m.m.	SPV
Slotsarkaden	71%	39%	56%	-
Slotsgade	22%	29%	18%	-
Bymidten samlet	93%	68%	74%	-
Industrivænget	-	75%	-	-
Vølundsvej	10%	59%	-	-
Området langs Herredsvejen	10%	134%	-	-
Aflastningsområdet	-	-	-	57%
Resten	58%	3%	-	-
Total	161%	205%	74%	57%

Tabel 9 Handelsbalancer fordelt på områder og varegrupper.

Ovenstående tabel 9 viser at detailhandlen i Hillerød by samlet omsætter for mere end Hillerød Kommunes beregnede forbrugspotentiale. Det gælder særligt for udvalgsvarer, dagligvarer og restauranter m.m., som alle har handelsbalancer væsentligt over 100. Det indikerer, at Hillerød by fungerer som et regionalt handelscentrum og tiltrækker kunder fra et opland uden for kommunen. Omvendt ligger handelsbalancen for tøj m.m. tæt på 100 og dermed et niveau der svarer til borgernes teoretiske forbrug, mens personlig service har en lav handelsbalance, hvilket indikerer, at en større del af kommunens efterspørgsel efter personlig service dækkes uden for Hillerød by.

Handelsbalancen for Hillerød som helhed viser samspillet mellem bymidten og de øvrige detailhandelsområder. Byen har derfor stor lokal, kommunal og regional betydning og tiltrækker dagligt besøgende til gavn for handel, service, kultur og oplevelser.

Udviklingen i detailhandlen siden de 2 seneste detailhandelsanalyser i 2016 og 2023

Udover den nuværende detailhandelssituation er det også meget relevant at se hvad der er sket siden de 2 sidste detailhandelsanalyser blev lavet i 2016 og 2023. I dette afsnit ses der nærmere på den udvikling der er sket i Kommunen siden da. De tidligere analyser er udarbejdet af COWI der tager udgangspunkt i mere overordnede geografiske og varegruppemæssige end denne analyse og derfor har det været nødvendigt at arbejde på at gøre datasættene sammenlignelige.

Udviklingen i perioden 2016 - 2023 - 2026

Hvis man ser på udviklingen fra 2016 til 2026 i de 3 nedslagspunkter 2016, 2023 og er der tydeligt at der er sket flere ændringer i Hillerøds detailhandelsstruktur frem mod 2026.

Detailhandlens butikker 2016-2023-2026

I nedenstående tabel 10 ses udviklingen i antallet af butikker indenfor de forskellige varegrupper og geografiske områder i perioden 2016-2026. De største forandringer i perioden er sket indenfor udvalgsvare fra 2016 til 2023 med et fald på -48 butikker i alle geografiske områder, dog størst i bymidten på -34. Trods en stabil udvikling total set, foregår der en reduktion i bymidtens udvalgsvarebutikker fra 2023 til 2026 med -9, mens antallet af udvalgsvarebutikker er øget i Aflastningsområdet og området langs med Herredsvejen med +10 i perioden.

Den største stigning i perioden er sket indenfor SPV fra 2023 til 2026 hvor antallet er øget med 16, hvor væksten er sket i Resten af Hillerød og Aflastningsområdet og Herredsvejen mens Bymidten er reduceret fra 7 til 3.

Detailhandelsområde	Dagligvarer			Udvalgsvare			SPV		
	2016	2023	2026	2016	2023	2026	2016	2023	2026
Bymidten	39	40	42	137	103	92	6	7	3
Aflastningsområdet og Området langs Herredsvejen	2	3	5	30	22	32	27	27	36
Rest Hillerød	27	18	19	16	10	10	4	3	14
Total	68	61	66	183	135	134	37	37	53

Tabel 10 Udviklingen i antallet af butikker Hillerød by.

Sammenlignet med 2023 er antallet af butikker i Hillerød by steget med 34 fra 219 til 253 butikker. Antallet af udvalgsvarebutikker der er inkl. Tøj i denne

opgørelse er reduceret med 2. Alle øvrige varegrupper har oplevet en stigning i antal butikker især placeret i området langs Herredsvejen (primært udvalgswarebutikker) og dagligvarebutikker. Hvis man ser på butiksfordelingen inden for de forskellige områder, er den største stigning i antallet af butikker sket i området langs Herredsvejen og Resten af Hillerød, mens bymidten har oplevet en reduktion på 13 butikker.

Detailhandlens arealer

Et væsentligt mål med udarbejdelse af detailhandelsanalyser til brug i planlægningen er at beskrive et behov for detailhandelsareal fremadrettet. Nedenfor ses udviklingen de seneste 3 år.

Detailhandels- område	Dagligvarer		Udvalgsvarer		SPV		Samlet		Forskel siden 2023
	2023	2026	2023	2026	2023	2026	2023	2026	
Bymidten- Slotsarkaden & Slotsgade)	23.250	23.821	39.150	44.898	6.050	4.616	68.450	73.335	+4.885
området langs Herredsvejen	1.200	6.163	15.250	43.591	62.600	53.825	79.050	103.579	+24.529
Aflastnings- området	-	-	5.750		17.650	24.556	23.400	24.556	+1.156
Rest Hillerød	1.000	15.542	6.150	1.259	2.700	4.616	9.850	23.824	+13.974
Total	25.450	45.526	66.300	89.748	89.000	90.020	180.750	225.294	+44.544
Forskel siden 2023	+20.076		+23.448		+10.020		+44.544		

Tabel 11 Udviklingen i detailhandlens arealer i Hillerød by.

Sammenlignet med 2023 er detailhandlens samlede butiksareal i Hillerød by steget fra 180.750 m² til 225.294 m². Udviklingen varierer dog mellem de enkelte varegrupper og geografiske områder. Arealet til udvalgsvarer er steget med 23.448 m² og størstedelen af de nye arealer er fra området langs Herredsvejen. Da den tidligere detailhandelsanalyse kun opgjorde arealer samlet for bymidten og området langs Herredsvejen, er det ikke muligt at foretage en direkte sammenligning af udviklingen for de enkelte delområder inden for disse områder.

Delkonklusion for udviklingen i detailhandlen

Sammenlignet med 2023 er Hillerøds detailhandel samlet set vokset. Antallet af butikker er steget fra 219 til 268, samtidig med at det samlede butiksareal er udvidet fra 180.750 m² til 225.294 m². Udviklingen er dog ikke ens på tværs af varegrupperne. Antallet af dagligvarebutikker og dagligvarearealet er steget, mens udvalgswarebutikkerne er blevet færre. Samtidig er antallet af butikker med særligt pladskrævende varer steget, mens det samlede SPV-areal er reduceret. Det indikerer en udvikling mod flere SPV-butikker, men et mindre areal. Samlet peger udviklingen på, at Hillerød fortsat har en stærk og dynamisk detailhandelsstruktur, som er voksende.

Fremskrivning og arealbehov

Med udgangspunkt i en fremskrivning af den økonomiske udvikling i Hillerød og det arealbehov det vurderes nødvendigt for at fastholde byens position indenfor detailhandel, beskrives 2 scenarier der beskriver forslag til udviklingsretninger.

Hvert scenarie indledes med en fiktiv borgerbeskrivelse af hvordan byen opleves i 2038.

Handelsbalancer i 2038

Ved at lave en fremskrivning af omsætningen og ved brug af Hillerød Kommunes befolkningsprognose er det muligt at fremskrive handelsbalancerne til 2038.

Handelsbalancer 2038				
Detailhandelsområde	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj m.m.	SPV
Bymidten	76%	52%	57%	-
Industrivænget	-	59%	-	-
Vølundsvej og aflastningsområdet	9%	46%	-	50%
Total	132%	159%	57%	50%

Tabel 12 Handelsbalancer i 2038.

Sammenligner man med tabel 9 på side 32, kan man se at handelsbalancerne vil falde frem mod 2038. Dette skyldes, at det teoretiske forbrug forventes at vokse mere end den estimerede omsætningsstigning i perioden. Det betyder, at byens borgere vil stå for en større andel af byens samlede omsætning. Dermed er der grundlag for en udvidelse af det eksisterende detailhandelsareal, hvis byens forsyningsmæssige rolle i forhold til oplandet skal kunne opretholdes.

Arealbehov i 2038

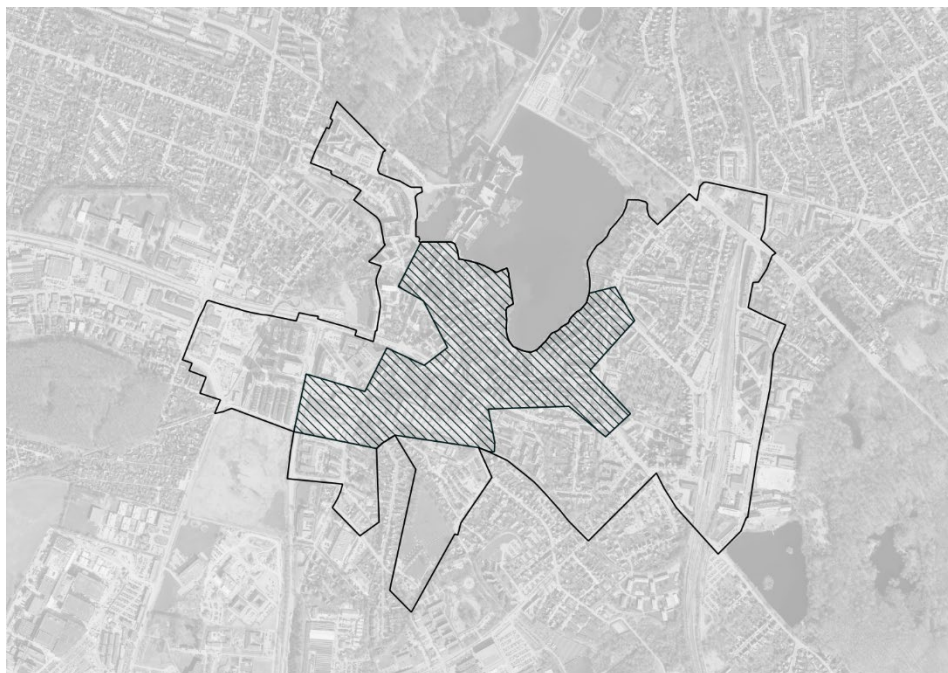
Hillerød kan se frem mod en betydelig udvikling. Ved at fremskrive omsætning i detailhandlen ud fra den forudsætning at Hillerøds erhvervsliv i gennemsnit udvikler sig som i resten af landet, kan det sandsynliggøres at omsætningen vil stige med ca. 790 mio. kr. for udvalgsvarer og tøj i Hillerød by. På baggrund af denne vækst er der behov for ca. 27.000 m² i 2038. De 27.000 m² udgør således det samlede nye arealbehov, som skal findes inden for den eksisterende detailhandelsstruktur opdelt på varegrupper.

På nuværende tidspunkt er der en samlet restrummelighed i Bymidten, Aflastningsområdet og området langs Herredsvejen på knapt 200.000 m². Der er således en markant større samlet ramme til detailhandel, end analysen kan vise der er behov for. Der er således ingen reel begrænsning af detailhandlen i Hillerød på baggrund af den samlede detailhandelsramme.

Regulering af bymidtens afgrænsning

Der er ikke behov for at ændre den nuværende ramme for detailhandlen i Hillerød by da det fremtidige arealbehov kan rummes indenfor den nuværende restrummelighed i bymidten og i de øvrige centerområder. Der er derfor intet planjuridisk der forhindrer Kommunalbestyrelsen i at ændre bymidtens afgrænsning.

En mulighed er at begrænse bymidteafgrænsningen til "kun" at omfatte præcis de områder som udgør den meget aktive bymidte i form af de områder i bymidten, hvor analysen har kortlagt en stor tæthed af butikker mm. Disse områder fremgår af figur 18.



Figur 18 Mulig tilpasset bymidteafgrænsning

Denne tilpasning ville have til formål at beskytte butikkerne i det område af bymidten. Man skal dog være opmærksomme på at der over de kommende år, vil være en mulighed for at udvikle bymidten, bl.a. med detailhandel. Derfor vil en meget stram afgrænsning risikere at besværliggøre denne udvikling.

Det kan dog umiddelbart være relevant at omdanne nogle af de yderste dele af bymidten til bydelscentre, lokalcentre, herunder det tidligere Irmatorv, Hillerød Station og enden af Københavnsvej.

En sådan regulering af bymidten vil ikke have betydning for den økonomiske analyse, da reguleringen udelukkende vil ændre mulighederne for de fremtidige butikker.

Delkonklusion for I hvilket omfang detailhandlen i Hillerød bymidte kan udvides

Detailhandlen og serviceerhvervet i Hillerød bymidte har mange enheder og få tomme lokaler. Der er en stor omsætning og et stort detailhandelsareal i bymidten. Hillerød er en regional handelsby, med et stort antal turister der besøger byen pga. de kulturelle seværdigheder f.eks. Frederiksborg slot og tilhørende sø. Slotsarkaderne har mange kædebutikker og en stor omsætning pr. m², hvilket sammen med Slotsgades og Helsingørgades store butiksudvalg og restauranter skaber en stærk bymidte.

Bymidten er i dag velfungerende og sammenhængende, men der kan være et potentiale for en afgrænset udvidelse mod vest. I det tilstødende område der er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper findes der allerede flere udvalgswarebutikker, som med fordel kan omfattes af en eventuel ny bymidteafgrænsning.

En eventuel udvidelse bør dog ske med forsigtighed for at undgå, at bymidtens funktion og identitet udvandes ved en gradvis forskydning mod området langs Herredsvejen. Derfor bør en eventuel udvidelse kun være et mindre område og ledsages af klare og præcise retningslinjer for, hvilke butikstyper, butiksstørrelser og anvendelser der kan etableres i den nye del af bymidten, så bymidtens rolle som samlet handels- og oplevelsesområde fastholdes.

En lineær fremskrivning af omsætning, viser at der samlet i Hillerød skal forventes en vækst i omsætningen på 837 mio. kr. Under den forudsætning at der omsætningen pr. m² effektiviseres med 5% i perioden bliver behovet for yderligere detailhandelsareal på ca. 27.000 m².

I scenarie 1 og 2 er det forudsat at det fremtidige detailhandelsareal i Hillerød by kan udvides med ca. 27.000 m² for at sikre at byen kan fastholde den nuværende forsyningsandel i kommunen og det øvrige opland.

Scenarieanalyse

Scenarie 1: Den nuværende situation fastholdes

Hillerød i 2038 - detailhandelens udvikling og byens vækst

Borgerbeskrivelse 2038: Når jeg bevæger mig gennem Hillerød, oplever jeg at der er blevet færre udvalgswarebutikker i Industrivænget end tidligere. Til gengæld er en større del af handlen nu samlet i bymidten og i aflastningsområdet, som i dag huser flere af de butikker, der før lå i Industrivænget.

Udviklingen har skabt en mere overskuelig indkøbsoplevelse end tidligere. Samtidig er det som om der er færre udvalgswarebutikker end tidligere. Der er jo også flyttet flere af butikkerne til nabokommunerne.

Omdannelsen af Industrivænget har skabt lidt større overskuelighed i placering og udvalg af butikker, men også svækket Hillerøds rolle som handelsby en smule.

Forudsætninger

Scenarie 1 tager udgangspunkt i en reduktion som følge af lovliggørelse af detailhandlen i Industrivænget frem mod 2038. Formålet med scenariet er at undersøge konsekvenserne af, at en del af de eksisterende udvalgswarebutikker i Industrivænget ikke længere er placeret i området, og at detailhandlen i højere grad koncentrerer sig i bymidten og aflastningsområdet.

I scenariet forudsættes det, at 10.000 m² (*De 10.000 m² skal opfattes som et principielt tal.*) af det eksisterende areal til udvalgsvarer i Industrivænget forsvinder. En del af dette areal erstattes af nye arealer i bymidten og aflastningsområdet. Det betyder dog også, at en del af detailhandlen forventes at flytte til andre kommuner. Nedenstående tabel 13 viser den forudsatte ændring i arealfordelingen frem mod 2038. Tallene viser således både tilførsel og bortfald af detailhandelsareal i de enkelte områder med udgangspunkt i de 27.000 m² arealbehov.

Forudsætninger					
Arealfordelingen af de nye arealer i 2038					
Scenarie 1: Reduktion af detailhandlen i Industrivænget	Aflastningsområdet	Industrivænget	Bymidten	Total	Areal tabt til en anden kommune
	+ 20.000 m ²	-10.000 m ²	+ 12.000 m ²	+ 22.000 m ²	+5.000 m ²

Tabel 13 Forudsætninger for scenarie 1.

I scenarie 1 forudsættes det, at aflastningsområdet tilføres 20.000 m² nyt areal, mens bymidten tilføres 12.000 m². Samtidig reduceres

detailhandelsarealet i Industrivænget med 10.000 m². Herudover forudsættes 5.000 m² af det eksisterende detailhandelsareal at gå tabt til andre kommuner.

Den samlede nettoændring i detailhandelsarealet udgør dermed 22.000 m². Scenariet illustrerer således en udvikling, hvor detailhandlen i højere grad koncentrerer sig i bymidten og aflastningsområdet, samtidig med at en mindre del af den eksisterende detailhandel i Hillerød forsvinder.

Styrker og ulemper

En væsentlig styrke ved scenarie 1 er muligheden for at styrke bymidten og aflastningsområdet som centrale handelsdestinationer. Dette vil særligt styrke Aflastningsområdet som destination. En større koncentration af butikker kan skabe et bredere udbud og understøtte Hillerøds rolle som regional handelsby. Samtidig frigives arealer i Industrivænget, som kan anvendes til andre formål.

Der bør især være fokus på mindre og mellemstore butiksstørrelser, f.eks. T-Hansen, Maxi Zoo, Skousen og Power. Denne type butikker kan bidrage til et bredere butiksudvalg og understøtte bymidtens handelsliv.

En væsentlig udfordring er risikoen for, at Hillerød Kommune mister en del af den eksisterende detailhandelsomsætning. Ikke alle butikker der flytter fra dele af Industrivænget forventes at kunne finde en ny placering i kommunen, hvilket kan medføre, at en del af detailhandlen søger mod nabokommunerne. Det forventede omsætningstab på ca. 155 mio. kr. som følge af fraflytning af detailhandelskoncepter fra Kommunen.

Samlet set forventes detailhandelsomsætningen at stige med ca. 682 mio. kr. fra 2026 til 2038. Scenariet indebærer dermed både en mulighed for at styrke de centrale handelsområder og en risiko for, at en del af detailhandlen og omsætningen går tabt til andre kommuner.

For bymidten kan scenariet være positivt, da en større koncentration af butikker kan styrke handelslivet og bymidtens attraktivitet. Aflastningsområdet kan ligeledes opnå en stærkere position, særligt gennem butikker, der kræver større arealer og gode adgangsforhold. Samtidig er det en forudsætning, at der er tilstrækkeligt med egnede arealer til at imødekomme de nye butikker, der skal finde nye placeringer.

Mulige handlinger

Kommunen bør sikre, at der er tilstrækkelige og attraktive arealer til rådighed i både bymidten og aflastningsområdet, herunder mulighed for udvalgswarebutikker i forskellige størrelser. Det vil samtidig være relevant at bruge det samlede overblik over detailhandlen i Industrivænget og vurdere,

hvilke butikker der påvirkes af de gældende regler, og hvilke muligheder de har for at finde nye placeringer i kommunen.

Den fremtidige planlægning bør understøtte, at berørte butikker så vidt muligt kan flytte til bymidten eller aflastningsområdet. Nye etableringer skal samtidig være i overensstemmelse med det gældende plangrundlag.

Det betyder at Hillerød Kommune både i forhold til lokalplanlægningen og forhold til virksomhedsservice bør fokusere på at imødekomme behov for tilpasning af lokalplanlægningen i bymidten og i aflastningsområdet, der kan sikre lokalisering af detailhandelsareal i tilknytning til de to centerområder. På den måde kan kommunen begrænse risikoen for tab af butikker og omsætning til andre kommuner.

Scenarie 2: Industrivænget får status af bymidte

Hillerød i 2038 - detailhandelens udvikling og byens vækst

Borgerbeskrivelse 2038: Når man bevæger sig gennem Hillerød, virker bymidten forandret.

Der er kommet enkelte nye butikker i bymidten, men der er også kommet flere restaurationer i de velkendte handelsgader. Det giver mulighed for at kombinere handel i butikker med resten af bylivet.

Samtidig mærker jeg, at området langs Herredsvejen har ændret karakter. Der er kommet mere plads til handel og større butikker. De større afstande mellem nogle af handelsområderne gør det sværere at opleve byen som én sammenhængende bymidte.

De nye butikker har styrket handelslivet, og hvor bymidten også er blevet mere multifunktionel og mere præget af atmosfære.

Forudsætninger

Scenarie 2 tager udgangspunkt i og forudsætter, at bymidten udvides mod vest og kommer til at omfatte hele det nuværende Industrivænget. Industrivænget vil dermed ikke længere betragtes som et selvstændigt detailhandelsområde, men blive en del af bymidten. Det fremtidige arealbehov imødekommes derfor gennem etablering af nye detailhandelsarealer inden for den udvidede bymidte, herunder industrivænget, samt i aflastningsområdet.

Scenariet adskiller sig dermed fra scenarie 1 ved, at Industrivænget i stedet for at blive reduceret, indgår som en del af den fremtidige bymidte. Der forudsættes derfor ikke et bortfald af eksisterende detailhandelsareal eller et

tab af detailhandel til andre kommuner. Nedenstående tabel 14 viser den forudsatte fordeling af de nye detailhandelsarealer i 2038

Forudsætninger					
Arealfordelingen af de nye arealer i 2038					
Scenarie 2: Industrivænget med bymidte status	Aflastningsområdet	Industrivænget	Bymidten	Total	Areal tabt til en anden kommune
	+10.000 m ²	+10.000 m ²	+7.000 m ²	+27.000 m ²	0

Tabel 14 Forudsætninger for scenarie 2.

I scenarie 2 forudsættes det, at der etableres i alt 27.000 m² nyt detailhandelsareal. Heraf placeres 10.000 m² i aflastningsområdet, mens 17.000 m² placeres i den udvidede bymidte. Af de 17.000 m² placeres 10.000 m² i det nuværende Industrivænget og 7.000 m² i den nuværende bymidte. Der forudsættes således ingen reduktion af det eksisterende detailhandelsareal og intet areal, der går tabt til andre kommuner.

Fordelingen af de nye arealer er baseret på en vurdering af de enkelte områders muligheder for at understøtte den fremtidige detailhandel. Aflastningsområdet vurderes at have potentiale til at rumme større butikker og mere arealkrævende detailhandel, mens en udvidelse af bymidten mod vest kan skabe plads til flere udvalgswarebutikker og samtidig styrke sammenhængen mellem handel og det øvrige byliv.

Styrker og ulemper

Hvis Industrivænget skifter status til bymidte, skabes der mulighed for udvikling i Industrivænget. Udvidelsen giver plads til nye udvalgswarebutikker og større butikksformater, som kan være vanskelige at placere i den eksisterende bymidte. Det samlede arealbehov på ca. 27.000 m² kan dermed imødekommes uden at reducere det eksisterende detailhandelsareal eller miste detailhandel til andre kommuner.

Ændringen af planlægningen vil ikke i sig selv få betydning for den nuværende anvendelse, da det er en eksisterende lovlig anvendelse. Det må dog forventes at en udvidelse af mulighederne, vil få betydning for ejendomsværdien over tid. Denne stigning i ejendomsværdi og evt. miljørestriktioner over for det erhverv der er i området i dag, kan betyde at området over tid ændre karakter, også i forhold til hvilke detailhandelsvirksomheder der vil være i området.

Den forventede omsætningsstigning er på ca. 837 mio. kr., frem mod 2038. Scenariet giver dermed gode muligheder for at fastholde Hillerøds stærke regionale position og samtidig udvidede den samlede handelsmæssige

kapacitet. Industrivænget kan rumme større udvalgsvarebutikker, blandt andet langs Herredsvejen, hvor der er gode adgangsforhold for bilister og mulighed for større butiksarealer. Der forudsættes ikke etablering af dagligvarebutikker i den nye del af bymidten, så udvidelsen vil i højere grad fungere som et supplement til det eksisterende handelsudbud frem for at skabe en ny dagligvareorienteret destination.

Der er en risiko for at detailhandlen ikke forbliver i den oprindelige bymidte og udtnyder denne ved at flytte til den nye del af bymidten, hvilket kan svække handelslivet i de nuværende centrale handelsgader. Det kan blandt andet medføre øget tomgang, hvis de ledige lokaler ikke overtages af andre butikker.

Det er derfor vigtigt, at den nye del af bymidten får en funktion, der supplerer de eksisterende handelsområder. Større udvalgsvarebutikker og andre arealkrævende funktioner kan placeres mod vest i Industrivænget, mens mindre butikker, specialbutikker og funktioner, der understøtter bylivet, fortsat bør placeres i den eksisterende bymidte mod øst, for at beskytte oplevelsen i den nuværende bymidte.

Samlet set vurderes scenariet at have et stort potentiale for at styrke Hillerød som handelsby. Scenariet gør det muligt at imødekomme det fremtidige arealbehov uden at reducere det eksisterende butiksudbud, men kræver en bevidst planlægning af forholdet mellem den eksisterende og den nye del af bymidten.

Mulige handlinger

Industrivængets nye status som bymidte skal indarbejdes kommuneplanen og efterfølgende konkretiseres gennem lokalplanlægning. Planlægningen bør fastlægge, hvilke typer udvalgsvarebutikker der kan etableres, herunder passende butiksstørrelser, samt sikre gode adgangs- og parkeringsforhold. Den nye del af bymidten bør samtidig planlægges uden mulighed for etablering af dagligvarebutikker, da dette kan påvirke bymidtens position som primært dagligvarecenter. Her bør det overvejes at udarbejde retningslinjer for hvad der må planlægges for i de forskellige dele af bymidten, idet der er væsentlig forskel på både fysiske muligheder, tilgængelighed og oplevelsesmæssig profil af de forskellige dele af bymidten.

Desuden bør det sikres, at den nye del af bymidten kobles fysisk og funktionelt sammen med de eksisterende handelsområder. Kommunen bør herefter løbende følge udviklingen i omsætning, butiksudbud og tomgang for at vurdere, om udvidelsen understøtter den samlede bymidte.

Opsamling på scenarier

De to scenarier viser forskellige muligheder for Hillerøds fremtidige detailhandelsudvikling. Scenarie 1 koncentrerer detailhandlen og scenarie 2 Ændrer Industrivængets status til bymidte.

Der er derfor en balance mellem at styrke Hillerøds handelsposition, sikre et bredt butiksudvalg, fastholde omsætningen i kommunen, og sikre en levende bymidte. Nedenfor i tabel 15 fortages en sammenligning af de 2 scenarier ud fra de vigtigste temaer:

- **Butiksudvalg:** I hvilken grad scenariet understøtter et bredt og attraktivt udvalg af butikker.
- **Regional position:** I hvilken grad scenariet styrker Hillerøds rolle som regional handelsby.
- **Omsætning:** Scenariets forventede betydning for detailhandelsomsætningen i Hillerød.
- **Byudvikling:** I hvilken grad scenariet understøtter en attraktiv og sammenhængende udvikling af byen.
- **Planlægning:** Hvor omfattende planmæssige ændringer og initiativer scenariet kræver for at kunne realiseres.

Scorings systemet er: ++ = meget positiv, + = positiv, – = negativ.

Tema	Scenarie 1: Den nuværende situation fastholdes	Scenarie 2: Industrivænget får status af bymidte
Butiksudvalg	+	++
Regional position	+	++
Omsætning	-	+
Byudvikling	++	-
Planmæssig	+	-

Tabel 15 Scenarie opsummering.

Bilag

Kommuneplanens bruttoetagearealer	Detailhandelsområde	Samlet ramme til dagligvarer	Eks. Dagligvare-areal	Restrummelighed
Bymidter	Hillerød bymidte	29.300	23.821	5.479
Bydelscentre	Fredskovhellet	3.000	1.846	1.154
	Ullerød	3.000	2.622	378
	Frederiksværksgade	3.900	4.577	-677
	Favrholm	3.200	0	0
Lokalcentre	Egedamscentret	1.500	1.750	-250
	Skansevej	2.800	1.746	1.054
	Milnersvej	1.500	930	570
	Hillerødsholms Allé	1.500	984	516
	Sophienborg Allé	1.500	803	697
	Hestehavekvarteret øst	1.400	0	1.400
	Prinsens Vænge	1.200	0	1.200
Områder til pladskrævende varer	Industrivænget	1.000	936	64
	Tolvkarlevang		0	
	Rønnevang Nord		0	
	Rønnevang Syd		0	
Aflastningsområde	Hillerød Vest	0	0	0
TOTAL		54.800	40.015	14.785

Arealrammer til dagligvarer, eksisterende dagligvareareal og en planlagt restrummelighed for dagligvarer i detailhandelsområderne. Minustal er udtryk for at butiksarealet er overskredet. Dette kan skyldes konkrete forhold og indberetninger i BBR.

Kommuneplanens bruttoetagearealer	Detailhandelsområde	Samlet ramme til udvalgsvarer	Eks. Udvalgsvare-areal	Restrummelighed
Bymidter	Hillerød bymidte	84.000	27.986	56.014
Bydelscentre	Fredskovhellet	500	0	500
	Ullerød	0	0	0
	Frederiksværksgade	1.100	212	888
	Favrholm	800	0	800
Lokalcentre	Egedamscentret	0	0	0
	Skansevej	200	184	16
	Milnersvej	0	0	0
	Hillerødsholms Allé	0	0	0
	Sophienborg Allé	0	0	0
	Hestehavekvarteret øst	200	0	200
	Prinsens Vænge	0	0	0
Områder til pladskrævende varer	Industrivænget	34.400	23.466	-5.168
	Tolvkarlevang		0	
	Rønnevang Nord		1.265	
	Rønnevang Syd		14.837	
Aflastningsområde	Hillerød Vest	82.000	24.556	57.444
TOTAL		203.200	92.506	110.694

Arealrammer til udvalgsvarer, eksisterende udvalgsvareareal og planlagt restrummelighed for udvalgsvarer i detailhandelsområderne. Minustal er udtryk for at butiksarealet er overskredet. Dette kan skyldes konkrete forhold og indberetninger i BBR.

Kommuneplanens bruttoetagearealer	Detailhandelsområde	Samlet ramme til SPV	Eks. SPV-areal	Restrummelighed
Bymidter	Hillerød bymidte	0	4.305	-4.305
Bydelscentre	Fredskovhellet	0	0	0
	Ullerød	0	0	0
	Frederiksværksgade	0	0	0
	Favrholm	0	0	0
Lokalcentre	Egedamscentret	0	0	0
	Skansevej	0	0	0
	Milnersvej	0	0	0
	Hillerødsholms Allé	0	0	0
	Sophienborg Allé	0	0	0
	Hestehavekvarteret øst	0	0	0
	Prinsens Vænge	0	0	0
Områder til pladskrævende varer	Industrivænget	104.000	23.071	80.929
	Tolvkarlevang	10.000	5.304	4.696
	Rønnevang Nord	5.000	2.952	2.048
	Rønnevang Syd	22.000	5.169	16.831
Aflastningsområde	Hillerød Vest	60.500	24.556	59.639
TOTAL		201.500	51.662	149.838

Arealrammer til særlig pladskrævende varer, eksisterende særlig pladskrævende vareareal og planlagt restrummelighed for særlig pladskrævende varer i detailhandelsområderne. Minustal er udtryk for at butiksarealet er overskredet. Dette kan skyldes konkrete forhold og indberetninger i BBR.

Ordforklaring

BYMIDTEERHVERV

Erhverv, som typisk ligger sig i bymidter, og det omfatter detailhandel, serviceerhverv, samt andre erhverv der knytter sig til bymidterne. Bymidteerhverv er med til at understøtte en levende bymidte.

DAGLIGVARER

Dagligvaregruppen omfatter butikker, der hovedsageligt forhandler forbrugsvarer, som man jævnligt køber, herunder fødevarer og husholdningsartikler, og som opbruges i takt med, at man bruger varen. Det er for eksempel fødevarer og husholdningsartikler. Gruppen omfatter typisk supermarkeder, frugt og grøntforretninger, andre specialforretninger for fødevarer, apoteker, butikker for kosmetikvarer og produkter til personlig pleje samt blomsterforretninger.

DETAILHANDEL

Handel med fysiske varer til privat forbrug.

DISKRETIONSHENSYN

Diskretionshensyn har til formål at beskytte den enkelte virksomhed i mod at f.eks. butikker kan benytte detailhandelsanalysen til at se konkurrenter i kortene. Man må således ikke må oplyse omsætningsdata som kan fortælle om enkelt virksomheder resultater.

FORBRUGSPOTENTIALE

Forbrugspotentialet er husstandes gennemsnitlige forbrug, som er korrigeret med indtægtsgrundlaget i Guldborgsund Kommune. Forbruget måles i mio. kr. pr. år for den samlede gruppe.

FREMSKRIVNING

Beregning af fremtidige handelsscenarier på baggrund af nuværende data for handlen.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er forholdet mellem omsætning og forbrugspotentiale. Kaldes også dækningsgrad. Forbruget udarbejdes af Danmarks Statistik på baggrund af stikprøveundersøgelser af konkrete borgere på landsplan.

Ved opgørelse af forbruget på restaurations indkøb er Danmarks Statistiks opgørelse af forbruget korrekt, men omsætningen omfatter også en betydelig del der ikke er privatforbrug, hvilket kan ses i at forbruget generelt er langt mindre end omsætningen. Omsætningen er virksomhedernes momsindberetninger, forbruget udarbejdes på baggrund af stikprøveundersøgelser af konkrete borgere på landsplan.

METAVERSSET

Metaverset skabe virtuelle shopping-oplevelser, hvor kunder kan interagere med produkter i digitale rum og handle uden fysiske begrænsninger.

OMNI-CHANNEL

Omni-channel betyder, at man uagtet om man benytter en butiks fysiske butik, web-shop, mobil-app eller for eksempel click-and-collect, får samme gode butiks-oplevelse på tværs af fysiske og digitale løsninger. Dette står i modsætning til E-handel, som kun foregår på nettet, og til multi-channel, hvor web-shoppen har et udvalg og oplevelse og den fysiske butik et andet udvalg og oplevelse.

OMSÆTNINGSDATA

Data, som fortæller om omsætningen for de enkelte typer af butikker. Omsætningen måles i mio. kr. pr. år for den samlede butiksgruppe. Omsætningen er virksomhedernes momsindberetninger.

OPLAND

Det geografiske område, hvor kunderne til et butiksområde kommer fra.

PERSONLIG SERVICE

Serviceerhverv, der tilbyder services af personlig karakter, f.eks. frisører, skønhedssaloner

RAMMEVILKÅR

Eksterne forhold der påvirker, udbud detailhandel og handelsmønstre.

RECOMMERCE.

Recommerce betyder at genomsætte og er blevet et begreb i detailhandlen for genbrugsbutikker med høj produkt kvalitet.

RESTAURATER

Erhvervsvirksomheder med servering af spise- og drikkevarer, f.eks. caféer og restauranter.

RESTRUMMELIGHED

Restrummelighed er udtryk for hvor stor en del af den samlede ramme til detailhandelsareal, der ikke er udnyttet. Der er forskel på, planlagt restrummelighed og en reel restrummelighed. Planlagt restrummelighed er hvad kommuneplanen giver mulighed for at etablere det eksisterende detailhandelsareal. Reel restrummelighed er hvad der fysisk kan etableres.

SERVICEERHVERV

Handel med tjenester og serviceydelser, omfatter bl.a. frisører og restauranter.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER

Forbrugsvarer, der kræver meget plads, herunder f.eks. biler og byggematerialer.

UDBUD

Mængden af tilgængelige varer og/eller tjenesteydelser.

UDVALGSVARER

Forbrugsvarer med længere levetid end dagligvarer, herunder f.eks. tøj og elektronik.

VÆKSTOMRÅDE

Område eller kommune hvor der er forventning om befolkningsvækst og /eller økonomisk vækst.

Brancheoversigt

Dagligvarer

- 47.11.20 - Detailhandel med dagligvarer i supermarkeder og købmandsbutikker
- 47.11.30 - Detailhandel med dagligvarer i discountsupermarkeder
- 47.12.00 - Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 47.21.00 - Frugt og grøntforretninger
- 47.22.00 - Slagter og viktualieforretninger
- 47.23.00 - Fiskeforretninger
- 47.24.00 - Detailhandel med brød, konditori og sukkervarer
- 47.25.00 - Detailhandel med drikkevarer
- 10.71.20 - Fremstilling af friske bageriprodukter
- 47.27.00 - Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 47.73.00 - Apoteker
- 47.75.00 - Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 47.76.10 - Blomsterforretninger

UDVALGSVARER

- 47.74.10 - Optikere
- 47.74.20 - Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 47.40.00 - Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 47.40.00 - Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 47.40.00 - Radio og tv-forretninger
- 47.54.00 - Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 47.55.90 - Boligtekstilforretninger
- 47.55.30 - Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 47.69.10 - Forhandlere af musikinstrumenter
- 47.61.00 - Detailhandel med bøger
- 47.63.10 - Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 47.63.20 - Cykel og knallertforretninger
- 47.64.00 - Detailhandel med spil og legetøj
- 47.78.00 - Fotoforretninger
- 47.76.20 - Dyrehandel
- 47.78.00 - Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 47.79.00 - Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 94.99.00 - Andre organisationer og foreninger i.a.n.
- 47.77.00 - Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 47.78.00 - Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 47.82.00 - Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 47.52.10 - Farve og tapetforretninger
- 43.34.10 - Malerforretninger
- 47.53.00 - Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbeklædning
- 47.55.90 - Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 47.69.20 - Kunsthandel og gallerivirksomhed

(95.29.00 - Reparation af andre varer til personligt brug og husholdningsbrug)

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE UDVALGSVARER

47.63.30 - Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.81.00 - Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
47.83.00 - Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
47.81.00 - Engros og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
47.52.20 - Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.55.10 - Møbelforretninger
47.76.10 - Planteforhandlere og havecentre

TØJ

47.71.10 - Tøjforretninger
47.71.20 - Babyudstyrs og børnetøjsforretninger
47.72.10 - Skotøjsforretninger
47.72.20 - Lædervareforretninger
47.51.00 - Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
14.21.00 - Fremstilling af anden yderbeklædning

SERVICE

Fitness

93.13.00 – Fitnesscentre

Biograf

59.14.00 – Biografer

Restaurant

56.11.90 - Restaurant
56.30.20 - Caféer, værtshuse, diskoteker mv.

HERUNDER, TAKEAWAY

56.11.90 - Pizzarier, grillbarer, isbarer mv.

Personlig pleje

96.21.00 - Frisørsaloner
96.22.00 - Skønheds- og hudpleje

Personlig sundhed

96.23.00 - Aktiviteter vedrørende fysisk velvære
86.99.00 - Sundhedsvæsen i øvrigt i.a.n.
86.96.00 – Kiropraktorer