ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

ICP A/S
Rødovre Centrum 1R, 2. 2
DK-2610 Rødovre
+45 39 62 04 33
www.icp.dk



Køge kommune

Detailhandelsanalyse

December 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger 3

2. Detailhandelen i Køge kommune 39

3. Konsekvenser ved etablering af dagligvarebutikker 64

4. Udviklingen i detailhandelen i Køge kommune 2008 til 2020 70

5. Befolknings- og forbrugsforhold 79

6. Handelsbalancen 85

7. Konkurrencesituationen for Køge 89

8. Kundeanalyse i Køge bymidte 96

9. Metode, begreber og definitioner 108

Bilag 1: Brancheforteg nelse detailhandel

Bilag 2: Brancheforteg nelse kundeorienterede servicefunktioner



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Køge Kommune gennemført en detailhandelsanalyse for Køge kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Køge kommune.

Sammenfatning

Analyserne

ICP har ultimo 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Køge kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019 eksklusiv eventuel e-handel.

Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus samt vurderet butikkernes attraktion.

Endvidere har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i samtlige bymidter i kommunen samt vurderet deres generelle attraktion og facade attraktion.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarespecialbutikker samt kiosker, materialister, apoteker mv.

En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Resultaterne af detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalyserne foretaget i 2008 og i 2016.

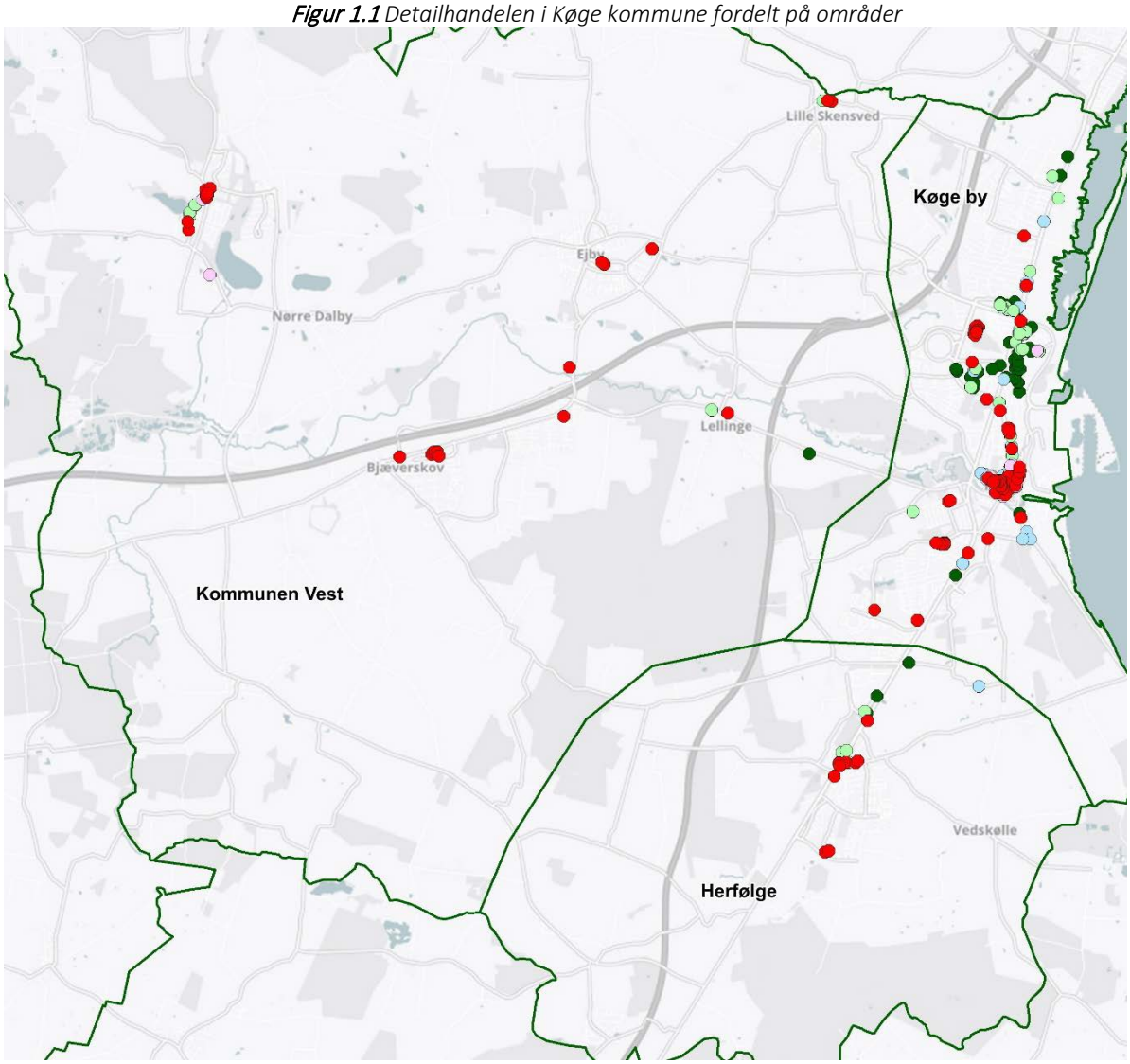
I nedenstående er detailhandelen opdelt efter Køge Kommunes gældende centerstruktur i bymidter og lokalcentre og udenfor centerstrukturen. Ved afrapportering af omsætningen er enkelte områder slået sammen på grund af anonymitetshensyn.

Herudover er detailhandelen opdelt i 3 områder: Køge by, Herfølge og Kommunen Vest som indbefatter Borup, Bjæverskov, Ejby, Lellinge og Lille Skensved.

Figur 1.1 viser samtlige detailhandelsbutikker i Køge kommune fordelt på centerstrukturen og de 3 områder.

Køge bymidte og Ølby Centret er i Landsplandirektivet for Hovedstadsområdet udpeget til bymidter. Herudover er Herfølge, Borup og Bjæverskov fastlagt til bymidter i den gældende kommuneplan.

Figur 1.1 Detailhandelen i Køge kommune fordelt på områder





Ølby Centret

Hovedanbefalinger

Køge bymidte skal fortsat være det mest betydende udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et spændende og varieret udbud af detailhandel, servicefunktioner, oplevelser og byliv, mens der bør skabes rummelighed i et aflastningsområde til de store udvalgsvarebutikker, som ikke kan indpasses naturligt i bymidten.

For at sikre mulighederne for en balanceret rollefordeling i detailhandelen bør detailhandelsstrukturen i Køge kommune revideres.

For at styrke detailhandelen i Køge kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Køge Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Det er ICP's vurdering, at Køge Kommune og detailhandelen i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner centralt i Køge bymidte
- Udlægge et aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker i Den Hvide By og Gl. Lyngvej
- De øvrige særligt pladskrævende butikker koncentreres i enkelte områder Køge by
- Revurdere de maksimale rammer til butiksformål således at der sikres en fremtidig rummelighed
- Nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping. Herunder nye typer af funktioner, nye typer af spisesteder og flere oplevelser i byrummet
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen
- Samarbejde målrettet med koordinering af optimering Køge bymidte i forhold til at tiltrække flere kædebutikker, udlejning og aktivering af tomme lokaler, fælles minimums åbningstider, uddannelse og kompetenceudvikling

Hovedpointer – Udviklingen 2008 til 2020

I perioden 2008 til 2020 er antallet af butikker i Køge kommune faldet 15 %. Antallet af dagligvarebutikker er faldet 19 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 12 %.

Det samlede bruttoareal er steget 13 % i samme periode. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 22 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer tilsammen er steget 10 %.

I 2020 var i alt 325 butikker, et samlet bruttoareal på 199.600 m^2, mens den samlede omsætning til detailhandel var 2,69 mia. kr. i 2019.

Siden detailhandelsanalysen i 2008 har:

- Køge bymidte klaret sig bedre end landsgennemsnittet både med udviklingen i antal af butikker og omsætning. Bymidten har øget betydning som indkøbssted på trods af et fald i samlet antal butikker på 11 %, et fald på 9 % af bruttoarealet til detailhandel og et fald på 12 % af omsætningen.
- Køge by i øvrigt har øget sin betydning for udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer væsentligt idet bruttoarealet er øget 21 % og udvalgsvareomsætningen er øget med 73 %.
- Køge by i øvrigt har fastholdt den lokale dagligvareforsyning.
- Dagligvareforsyningen er fastholdt i Køge kommune i øvrigt.
- Udvalgsvaredetailhandelen i Køge kommune har mistet omsætning til e-handel.



Torvet



Status på detailhandelen i Køge kommune

Betydningen af Strædet

Strædet har tilført 26 nye koncepter til Køge bymidte

I 2017 åbnede indkøbsgaden Strædet med i alt 25 butikker og 9 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er hovedparten kædekoncepter som ikke før var repræsenteret i Køge bymidte så som for eksempel H&M, Deichmann, Gina Tricot, Kings & Queens, Lagkagehuset og Hunkemöller. Herudover har Strædet tilført Køge bymidte en Nordisk Film biograf og fitnesskæden Sats samt spisekoncepter som Halifax og Bone's. Samlet set har Strædet tilført 17 nye butikskoncepter og 9 nye kundeorienterede servicefunktioner, som ikke var i Køge i forvejen.

Strædet udgør omkring 20 % af den samlede omsætning i Køge bymidte, og er på mange måder blevet en integreret del af Køge bymidte. Kundeanalyserne viser blandt andet, at godt halvdelen af kunderne har besøgt Strædet i forbindelse med deres indkøbstur i Køge bymidte. Til sammenligning bliver Torvet besøgt af 68 % af kunderne og Nørregade 41 %.

Køge bymidte har klaret sig bedre end andre bymidter

Det vurderes, at Strædet er en af de væsentligste årsager til, at Køge bymidtes detailhandel har klaret sig bedre i de seneste år end andre bymidter og shoppingcentre. I Køge bymidte er omsætningen siden 2017 steget 5,4 %. I samme periode er landsgennemsnittet for omsætningen i de fysiske butikker steget 3,5 %.

Til sammenligning er den gennemsnitlige omsætning for shoppingcentrene på Sjælland faldet 4 % i perioden 2017 til 2019, mens Roskilde bymidte er steget 3 % fra 2018 til 2019.

Udviklingen i handelsbalancen

Handelsbalancen, som er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Køge kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen, er den stærkeste indikation på, om kommunens detailhandel er i stand til at holde borgernes forbrug inden for kommunen og om Køge kommune har en regional effekt.

I 2019 var handelsbalancen for dagligvarer 106 % i Køge kommune, mens

handelsbalancen for udvalgsvarer var 101 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen er 6 % højere end forbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er på niveau med udvalgsvareforbruget i kommunen.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 106 % for dagligvarer i Køge kommune viser, at dagligvareomsætningen er højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Det indikerer, at forbrugere ikke bosat i Køge kommune handler dagligvarer i Køge. Det vurderes blandt andet at være forbrugerne fra Stevns, som handler en del dagligvarer i Køge by samt i Herfølge.

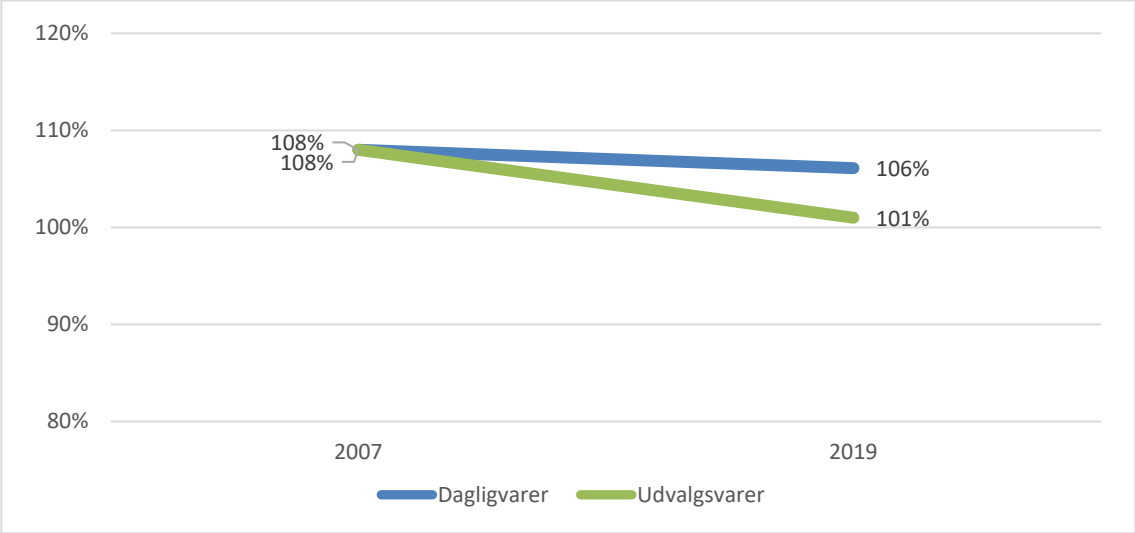
Når der tages højde for, at omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2019, viser en handelsbalance for udvalgsvarer på 101 %, at butikkerne i Køge kommune tiltrækker en del kunder til køb af udvalgsvarer udenfor kommunen. Det vurderes især at være kunder fra Stevns kommune, men også fra Solrød kommune samt enkelte fra Greve kommune.

Køge bymidte har styrket sin position som handelsby

Udviklingen i handelsbalancen siden 2007 viser ligeledes, at Køge kommune har styrket sin position som indkøbssted. Handelsbalancen for Køge kommune viser et mindre fald i handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer end stigningen i e-handel. Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Køge kommune faldet fra 108 % til 106 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 108 % i 2007 til 101 % i 2019.

I samme periode har været en markant øget e-handel, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Køge. ICP vurderer, at e-handel udgjorde knap 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget i 2019. I 2007 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Køge kommune.

Figur 1.2 Handelsbalancen i Køge kommune 2007 og 2019 i %



Konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2032. Køge bymidte vil fortsat være et betydende udbudspunkt, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

Detailhandelen i de øvrige store udbudspunkter i Hovedstadsområdet og på Sjælland i øvrigt vil fortsat være væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Køge kommune.

E-handel forventes at få øget betydning

E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2033 vil være realistisk, at ca. 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens omkring 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen; hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markedsmæssigt er plads til dem i fremtiden.

Detailhandelen i Hovedstadsområdet vil fortsat være de væsentlige konkurrenter til detailhandelen i Køge kommune, men også konkurrencen fra Roskilde, Næstved og Ringsted har betydning for Køge bymidtes muligheder for at tiltrække kunder fra oplandet.

Konkurrencen forventes i de kommende år at blive skærpet yderligere både i Hovedstadsområdet og på Sjælland i øvrigt.

Roskilde har fået styrket detailhandelen med etablering af storbutiksområdet med Biltema og Bauhaus i Trekroner.

I Næstved forventes detailhandelen og især området ved Næstved Storcenter at blive styrket med etableringen af Næstved Retail Park med 16.000 m^2 store udvalgsvarebutikker.

I Ishøj er mulighed for udvikling af aflastningsområdet ved Ilva og Bauhaus med yderligere 95.000 m^2.

Herudover arbejdes i Ringsted på at udvikle op til 10.000 m^2 store udvalgsvarebutikker ved siden af Ringsted Outlet og RingStedet.

Herudover arbejder samtlige øvrige handelsbyer med at optimere detailhandelen, bylivet og oplevelserne for at være tilstedeværende og relevante for forbrugerne i fremtiden.

Anbefalinger og vurderinger

Centerstruktur Køge kommune

Køge bymidte skal være et væsentligt indkøbssted

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Køge bymidte som et væsentligt indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen.

For at tiltrække flere borgere og erhvervsliv til kommunen er det væsentligt, at bymidten og resten af kommunen har gode varierede indkøbsmuligheder. Samtidig kan en aktiv bosætnings- og erhvervspolitik være med til at sikre underlaget for kommunens butikker. Detailhandelen og en styrkelse af bymidten skal derfor ses i sammenhæng med bosætnings- og erhvervspolitikken i kommunen. En fortætning af bymidten er blandt andet med til at sikre et godt byliv og en stabil kundestrøm til detailhandelen.

Bymidterne i Køge kommune i øvrigt bør være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer og i nogen grad udvalgsvarer i de enkelte områder.

Understøt en god lokal dagligvareforsyning

Det er vigtigt, at Køge Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning i lokalområderne. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for den gældende centerstruktur, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

I afsnit 3 redegørelses for de overordnede konsekvenser ved etablering af de aktuelle forespørgsler om etablering af nye dagligvarebutikker i kommunen med henholdsvis en udvidelse af mulighederne for dagligvarer på Collstrop grunden samt etablering af yderlige dagligvarebutikker på Posthusgrunden, i Køge Nord, i Boskov og på Gymnasievej.

Revideringen af centerstrukturen i Køge kommune skal tage højde for etablering af eventuelle nye dagligvarebutikker.

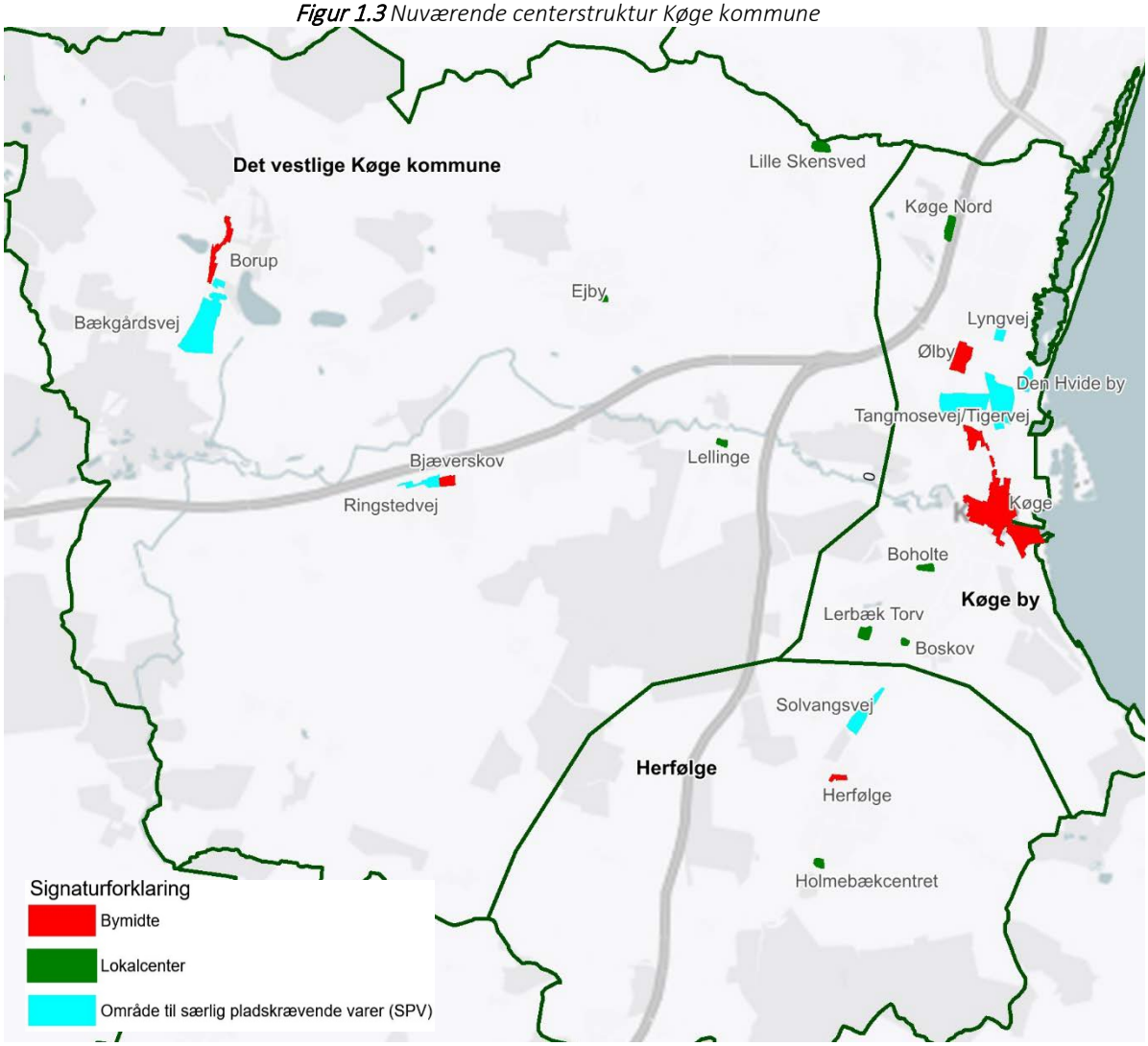
Samtidig skal centerstrukturen i Køge kommune skabe rummelighed og plads til placering af de store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke kan indpasses i Køge bymidte.

Nuværende centerstruktur og restrummelighed i Køge kommune

Tabel 1.2 viser den nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i Køge kommune. Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2020.

Køge kommune indeholder udover Køge bymidte, 4 øvrige bymidter, 8 lokalcentre og 5 områder til særligt pladskrævende varer. Figur 1.3 viser den nuværende centerstruktur i kommunen.

Figur 1.3 Nuværende centerstruktur Køge kommune





Tabel 1.1 *Samlet ramme til butiksformål i Køge kommune, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen*

Køge kommune		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	*Heraf særligt pladskrævende*	Restrummelighed
Bymidte	Køge bymidte	31.800	39.100	*200*	-7.300
	Collstrop	10.000	-	-	10.000
	Køge bymidte i alt	**41.800**	**39.100**	***200***	**2.700**
Bymidte	Ølby Centret	10.500	8.600	-	1.900
Bymidte	Herfølge	5.700	3.200	-	2.500
Bymidte	Borup	8.200	5.400	-	2.800
Bymidte	Bjæverskov	4.000	4.100	-	-100
Lokalcenter	Køge Nord	3.000	-	-	3.000
Lokalcenter	Boholtegård	2.400	2.400	-	-
Lokalcenter	Boskov	1.200	1.200	-	-
Lokalcenter	Lerbæk	-	600	-	600
Lokalcenter	Ejby	900	900	-	-
Lokalcenter	Lille Skensved	1.400	900	-	-500
Lokalcenter	Holmebækcentret	700	700	-	-
Lokalcenter.	Lellinge	500	500	-	-
SPV.	Bækgårdsvej/Ringstedvej	6.200	100	-	6.100
SPV	Tigervej/Tangmosevej	42.300	55.800	*53.100*	-13.500
SPV	Lyngvej	29.100	4.000	*4.000*	25.100
SPV	Solvangsvej	6.800	2.500	*2.100*	4.300
SPV	Den hvide by	12.000	1.800	-	10.200

**Gældende kommuneplan*
*** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter*

Enkelte centerområder i Køge kommune har ifølge tabel 1.2 en negativ restrummelighed, mens andre har samme maksimale ramme som det eksisterende bruttoareal til detailhandel i centerområdet.

Sikre en tilstrækkelig rummelighed

Det vil sige, at der ikke inden for gældende rammer er mulighed for udvidelse af hverken de eksisterende butikkers eller etablering af nye butikker.

I Køge bymidte er det samlede bruttoareal i de eksisterende butikker 7.300 m^2 mere end den samlede ramme til detailhandel i kommuneplanen. Ligeledes er der 13.500 m^2 mere bruttoareal end den samlede ramme i området til særligt pladskrævende varer på Tigervej/Tangmosevej.

Vurdering af fremtidigt arealbehov i Køge kommune

Det fremtidige arealudlæg er afhængigt af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde borgernes behov for bl.a. at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en øget koncentration af butikkerne i færre, men stærkere udbudspunkter.

Nedenstående er listet en række forudsætninger for beregningerne og vurderingerne af det fremtidige arealbehov:

- E-handelen forventes at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvareforbruget i 2032. Derfor forventes arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer at falde frem til 2032, hvilket generelt betyder, at der bliver brug for færre m^2 detailhandelsareal.
- Der forventes i Køge kommune en befolkningsstigning på 11 % frem til 2032.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2032 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2032.
- Dagligvareforbruget i Køge kommune forventes at stige 15 % til 1,88 mia. kr., mens udvalgsvareforbruget stiger 31 % til 2,15 mia. kr. frem til 2032.
- Forbrugerne vil stadig søge mod større udbudspunkter med stort udvalg af butikker og oplevelser.
- Der forventes en øget konkurrence fra de øvrige regionale udbudspunkter både i Hovedstadsområdet og på Sjælland i øvrigt.

Herudover er væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Køge kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i centerområderne for at sikre fleksibiliteten i planlægningen.

Nedenstående er forslag til fremtidig centerstruktur samt fremtidig ramme til detailhandel i Køge kommune.

Forslag til centerstruktur i Køge kommune

Det er af stor betydning, at detailhandelen og bylivet bliver koncentreret centralt i Køge bymidte.

Tilpas den samlede ramme i Køge bymidte

Det er vigtigt, at detailhandelen især med de mindre udvalgsvarebutikker og andet byliv bliver koncentreret i den centrale bymidte omkring Torvet, Nørregade, Strædet, Jernbanegade, Brogade og Vestergade.

Den samlede ramme til detailhandel i Køge bymidte bør hæves til 45.000 m^2, for at sikre tilstrækkelig rummelighed til, at de eksisterende butikker har mulighed for at tilpasse arealerne samtidig med, at der skal være mulighed for etablering af nye butikker centralt i bymidten.

Fasthold mulighederne på Collstrop

Herudover bør muligheden for detailhandel på Collstrop fastholdes med i alt 10.000 m^2, med en minimumsstørrelse på butikkerne på 1.000 m^2. Herved sikres, at der kun etableres butikker, som ikke kan rummes i den øvrige centrale bymidte.

Hæv rammen i Bjæverskov

De øvrige bymidter Ølby Centret, Herfølge og Borup bør fastholdes, mens i Bjæverskov bymidte bør den samlede ramme til detailhandel hæves til 5.000 m^2 for sikre en tilstrækkelig fremtidig rummelighed.

Samtidig foreslås den øvrige centerstruktur i Køge kommune revideret.

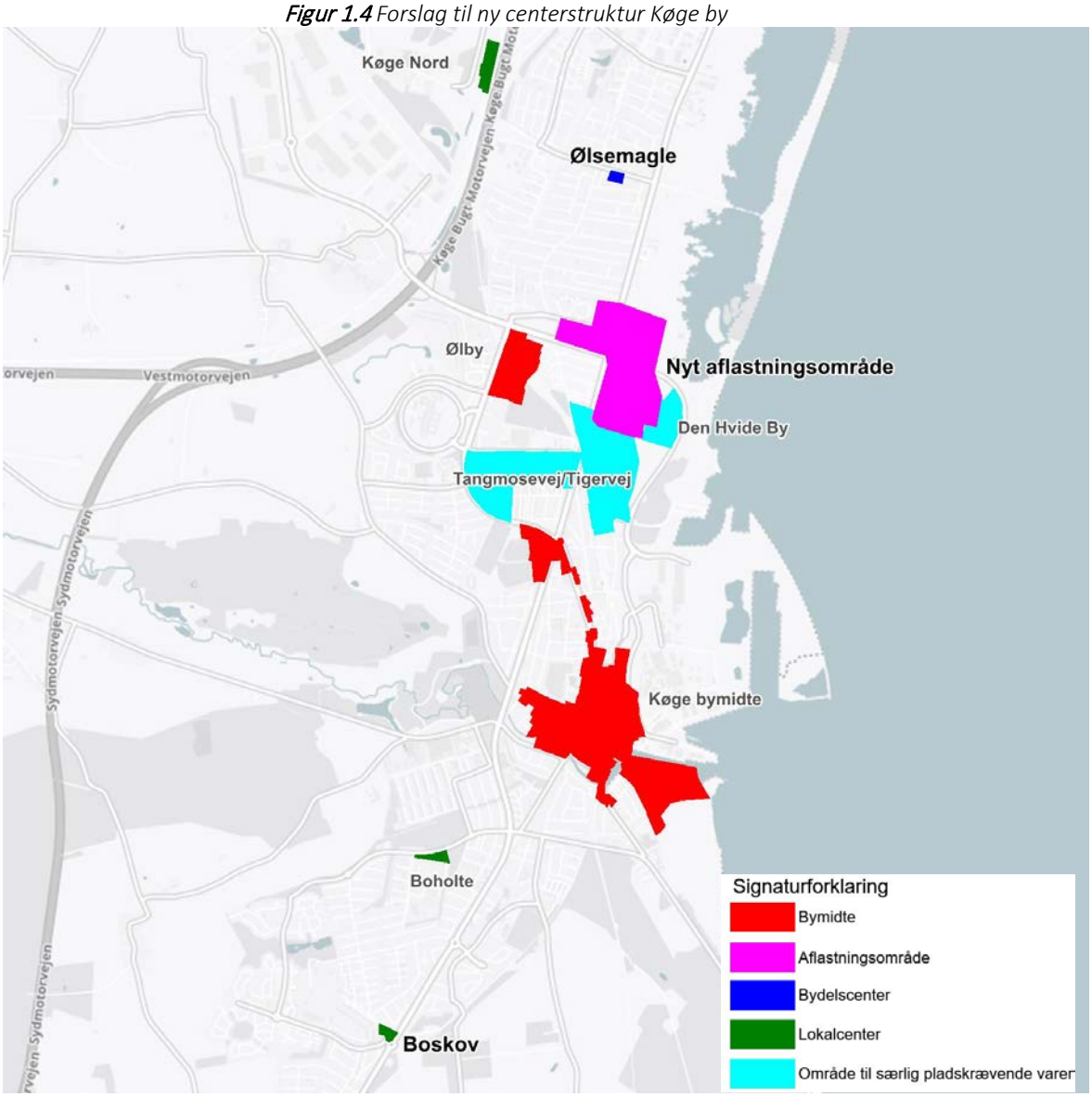
Tabel 1.2 og figur 1.4 viser forslag til ny centerstruktur for Køge kommune samt nye rammer til butiksformål i de enkelte områder.

Tabel 1.2 Forslag til ny centerstruktur Køge kommune

Køge kommune		Samlet gældende ramme til butiksformål KP 17*	Samlet bruttoareal 2020	Forslag til ramme til butiksformål	Ny restrummelighed
Bymidte	Køge bymidte	31.800	39.100	45.000	5.900
	Collstrop	10.000	-	10.000	10.000
	Køge bymidte i alt	**41.800**	**39.100**	**55.000**	**15.900**
Aflastningsomr.	Den Hvide By/Gl. Lyngvej	-	43.900	55.000	11.100
Bymidte	Ølby Centret	10.500	8.600	10.500	1.900
Bymidte	Herfølge	5.700	3.200	5.700	2.500
Bymidte	Borup	8.200	5.400	8.200	2.800
Bymidte	Bjæverskov	4.000	4.100	5.000	900
Bydelscenter	Ølsemaglevej	-	2.500	4.000	2.500
Lokalcenter	Køge Nord	3.000	-	3.000	3.000
Lokalcenter	Boholtegård	2.400	2.400	3.000	600
Lokalcenter	Boskov	1.200	1.200	3.000	1.800
Lokalcenter	Ejby	900	900	3.000	2.100
Lokalcenter	Lille Skensved	1.400	900	3.000	2.100
Lokalcenter	Holmebækcentret	700	700	3.000	2.300
Lokalcenter	Lellinge	500	500	3.000	2.500
SPV	Tigervej/Tangmosevej	42.300	55.800	60.000	4.200
SPV	Solvangsvej	6.800	2.500	6.800	4.300
SPV	Den hvide by SPV	12.000	1.800	12.000	10.200

**Gældende kommuneplan*

Figur 1.4 Forslag til ny centerstruktur Køge by



Koncentrer store butikker i enkelte områder

Detailhandelen med udvalgsvarer bør så vidt muligt koncentreres i Køge bymidte, men store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, der ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte, anbefales i fremtiden koncentreret i den nordlige del af Køge by langs Københavnsvej.

Etablering af et aflastningsområde

I Den Hvide By og på Gl. Lyngvej er de store udvalgsvarebutikker koncentreret med i alt 43.900 m^2 store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker som ikke i dag er indeholdt i et centerområde. Her ligger kendte kædekoncepter som for eksempel Ilva, Power, Elgiganten, BR, Harald Nyborg, T Hansen, Legekæden, Ønskebørn, BabySam, Maxi Zoo samt en lang række køkkenbutikker. I dag er kun byggemarkedet Silvan indeholdt i SPV-området Lyngvej med en nuværende maksimal ramme til detailhandel på 29.100 m^2 alene på Gammel Lyngvej 2.

Det vil være naturligt at udlægge Den Hvide By og Gl. Lyngvej til aflastningsområde, da området allerede i dag rummer en lang række store udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer.

Der anbefales udlagt i alt 55.000 m^2 til et aflastningsområde i Den Hvide By/Gl. Lyngvej samtidig med, at den maksimale ramme på 12.000 m^2 til SPV Den Hvide By fastholdes i området og SPV Lyngvej justeres til 5.000

m^2. Herved åbner mulighed for yderligere 21.300 m^2 til udvalgsvarer og særligt pladskrævende butikker.

Butikskoncepter som Biltema, Plantorama, Billigblomst og BR er ikke i dag repræsenteret i Køge, og kunne være med til at styrke Køge som regionalt udbudspunkt.

Det er vigtigt, at nyetableringer af store udvalgsvarebutikker sker med god sammenhæng med de øvrige eksisterende butikker i området.

Afgrænsningen af aflastningsområdet bør udover områderne Gl. Lyngvej og Den Hvide by inkludere området, som fraflyttes af Sun Chemical mellem Københavnsvej og Værftsvej.

Aflastningsområde kræver en redegørelse

Etablering af et aflastningsområde vil ifølge planloven kræve en selvstændig redegørelse, der følger redegørelseskravene i §11e, stk. 4 i Planloven. Redegørelsen skal belyse, hvilke konsekvenser en udvidelse vil få på den øvrige detailhandel i markedsområdet, hvorledes det vil påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne, samt hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne. Herudover vil det kræve en ændring af Landsplandirektivet for Hovedstadsområdet.

Etablering af bydelscenter

Den eksisterende dagligvarebutik SuperBrugsen på Ølsemaglevej foreslås udlagt til bydelscenter med en maksimal ramme til detailhandel på 4.000 m^2. Herved sikres mulighed en udvidelse af butikken, så den kan fremtidssikres.

Generelt foreslås lokalcentrene i Køge kommune at følge planlovens maksimale rammer for detailhandel på 3.000 m^2, for at sikre en vis fleksibilitet i de enkelte områder. I nogle tilfælde vil det indebære, at afgrænsningen af lokalcentret ændres for eksempel i Ejby og Boskov. Herudover foreslås lokalcenter Lerbæk Torv ændret til enkeltstående butik.

Vær varsom med placering af enkeltstående butikker

Etablering af enkeltstående dagligvarebutikker udenfor centerstrukturen bør være en nøje afvejning og vurdering af konsekvenserne i den enkelte placering, da en overetablering af enkeltstående butikker kan få negative konsekvenser for den øvrige centerstruktur.

Som udgangspunkt bør fremtidige dagligvarebutikker alene tillades inden for den gældende centerstruktur, men der kan være specielle forhold eller grunde til, at enkelte butikker placeres udenfor strukturen. Det kunne for eksempel være i forbindelse med et boligområde eller en landsby, hvor der er relativ lang afstand til eksisterende dagligvarebutikker. Der kan være geografiske forhindringer som gennemskærende veje, lukkede vejsystemer, jernbaneskinner, afskærende natur som søer og åer, der begrænser de lokale oplande for strukturen og dermed adgangen til butiksnettet.

En enkeltstående butik skal have et afgrænset lokalt kundegrundlag og skal forbedre indkøbsmulighederne i lokalområdet. Størrelsen på butikken afhænger af størrelsen på kundegrundlaget, da butikken ifølge planloven ikke må være så stor, at butikken reelt får mere end en lokal effekt.

Omvendt er det vigtigt, at den enkeltstående butik fremstår som et reelt alternativ for de lokale forbrugere, og derved har en størrelse, der matcher de øvrige dagligvarebutikker. Derfor er det vor anbefaling, at det maksimale bruttoareal for dagligvarebutikker i både lokalcentre og enkeltstående butikker sættes til 1.200 m^2.

Områder til butikker med særligt pladskrævende varer

Bestemmelserne for områder til butikker med særligt pladskrævende varer omfatter arealer til de butikker, som forhandler pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssigt vanskelige varer, som ikke kan indpasses i en by uden, at det skader bymiljøet. Det kan være på grund af særlige krav til plads- og adgangsforhold, som betyder, at butikkerne ikke kan placeres i en bymidte. I planloven er listen ikke udtømmende, men indeholder varer som biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer. Herudover anbefales særligt pladskrævende varer at indeholde køkkenbutikker.

Øvrige store butikker som primært forhandler møbler, tæpper, lamper, hårde hvidevarer, radio/tv, børneudstyr, sport og cykler bør fortsat være kategoriseret som udvalgsvarer og skal placeres inden for centerstrukturen.

Koncentrer de særligt pladskrævende butikker

De særligt pladskrævende butikker er primært koncentreret i SPV området Tigervej/Tangmosevej. Den fremtidige centerstruktur bør understøtte dette. For at sikre tilstrækkelig rummelighed bør den fremtidige ramme være 60.000 m^2 til særligt pladskrævende butikker i dette område.

Set i lyset af den øgede koncentration af særligt pladskrævende butikker i de største byer er det er vor vurdering, at det ikke er realistisk at etablere hverken bilforhandlere, byggemarkeder eller køkkenforhandlere i de mindre byer i Køge kommune. Derfor foreslås erhvervsområderne i både Borup og Bjæverskov frigivet til andre formål end særligt pladskrævende butikker.



Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne

I planloven er de maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker fastsat til 5.000 m^2 i bymidter og bydelscentre samt 1.200 m^2 i lokalcentre og i enkeltstående butikker, mens dagligvarebutikker maksimalt må være 3.900 m^2 i aflastningsområder.

De generelle etableringskrav for nyetableringer af varehuse som Føtex og Kvickly er 3.000 til 5.000 m^2, mens supermarkeder typisk er 1.500 til 3.000 m^2 og discountbutikker er 1.000 til 1.500 m^2.

Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Køge kommune er 500 m^2, mens udvalgsvarebutikkerne er 300 m^2. I Køge bymidte er den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker 300 m^2, mens udvalgsvarebutikkerne er 200 m^2. Den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 700 m^2 i Køge by i øvrigt uden for bymidten.

Planloven fastsætter ingen øvre grænser for udvalgsvarebutikker. Disse retningslinjer skal fastsættes af den enkelte kommune. De maksimale eller minimale butiksstørrelser er med til at styre, hvilke butikker der placerer sig i de enkelte områder. Således kan kommunen fastsætte retningslinjer for, hvor udvalgsvarebutikker primært bør etablere sig for at understøtte en hensigtsmæssig struktur.

Udvalgsvarebutikkernes krav til butiksstørrelser ved etablering varierer indenfor både brancher, butikstyper, butikskoncepter og det markedsmæssige underlag. Især den øgede konkurrence med større koncentration og e-handel har givet et øget fokus på butiksoptimering og minimering af faste omkostninger som husleje. Omvendt er faktorer som nye butikstyper med øget krav om oplevelser, kravet om mere rationel håndtering af varer og ønsket om at finde de bedste placeringer medvirkende til, at udvalgsvarebutikkerne ofte har et større arealkrav.

Nedenstående tabel 1.3 viser ICP's forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Køge kommune.

Tabel 1.3 *Forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Køge kommune*

Køge kommune				
		Dagligvarer Maksimalt	**Udvalgsvarer** Maksimalt	**Særlig pladskræv.** Maksimalt
Bymidte	**Køge bykerne**	400	400	-
Bymidte	**Køge bymidte i øvrigt**	5.000	2.000	-
Bymidte	**Øvrige bymidter**	5.000	2.000	-
Bydelscentre		4.000	500	
Lokalcentre	**Lokalcentre**	1.200	500	-
	SPV	-	-	20.000
Enkeltstående butikker		1.200	-	-
Aflastningsområdet		-	Min. 1.000 Maks. 15.000	-

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Det er ICP's vurdering, at Køge Kommune bør følge planlovens maksimale arealgrænser for dagligvarer i Køge by for både bymidte og lokalcentre. I bydelscenter Ølsemaglevej bør den maksimale størrelse på dagligvarebutikker være 4.000 m^2. Herved sikres en god balance mellem de forskellige centertyper samtidig med, at udviklingsmulighederne sikres i både bymidten, bydelscentret og lokalcentrene.

Arealgrænserne for enkeltstående dagligvarebutikker bør som udgangspunkt være 1.200 m^2, men bør vurderes i hvert enkelt tilfælde, så de svarer til lokalområdets størrelse.

Udvalgsvarebutikkernes arealgrænser bør være 2.000 m^2 i Køge bymidte, mens det kommende aflastningsområde bør have mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker op til 15.000 m^2. Det er ICP's vurdering, at disse arealgrænser vil muliggøre etablering af de typer af butikskoncepter, der søger enten en bymidte placering eller en placering i et storbutiksområde.

Samtidig bør arealgrænserne for udvalgsvarebutikker i bydelscentre og lokalcentre på 500 m^2 sikre, at nyetableringer fortrinsvist sker i netop bymidten eller aflastningsområdet.

I aflastningsområdet bør der være en minimal butiksstørrelse på 1.000 m^2. Herved sikres, at aflastningsområdets butikker ikke vil være identiske med bymidtens butikker.



Fremtidens bymidter

Kampen om fremtidens kunder

Fremtidens detailhandelsomsætning vil også i Køge blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlige kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik.

Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at udvalgsvarebutikkerne i fremtiden yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter. Ikke mindst den øgede e-handel forventes at skubbe yderligere på denne koncentrationsproces.

Et stort udbud af butikker kombineret med kundeorienterede servicefunktioner i et spændende bymiljø gør, at en bymidte fortsat har mulighed for at være et attraktivt indkøbssted og mødested.

Nedenstående er ICP's vurderinger og anbefalinger til en sikring af fremtidens detailhandel og byliv i henholdsvis Køge, Borup, Ølby, Herfølge og Bjæverskov bymidter.

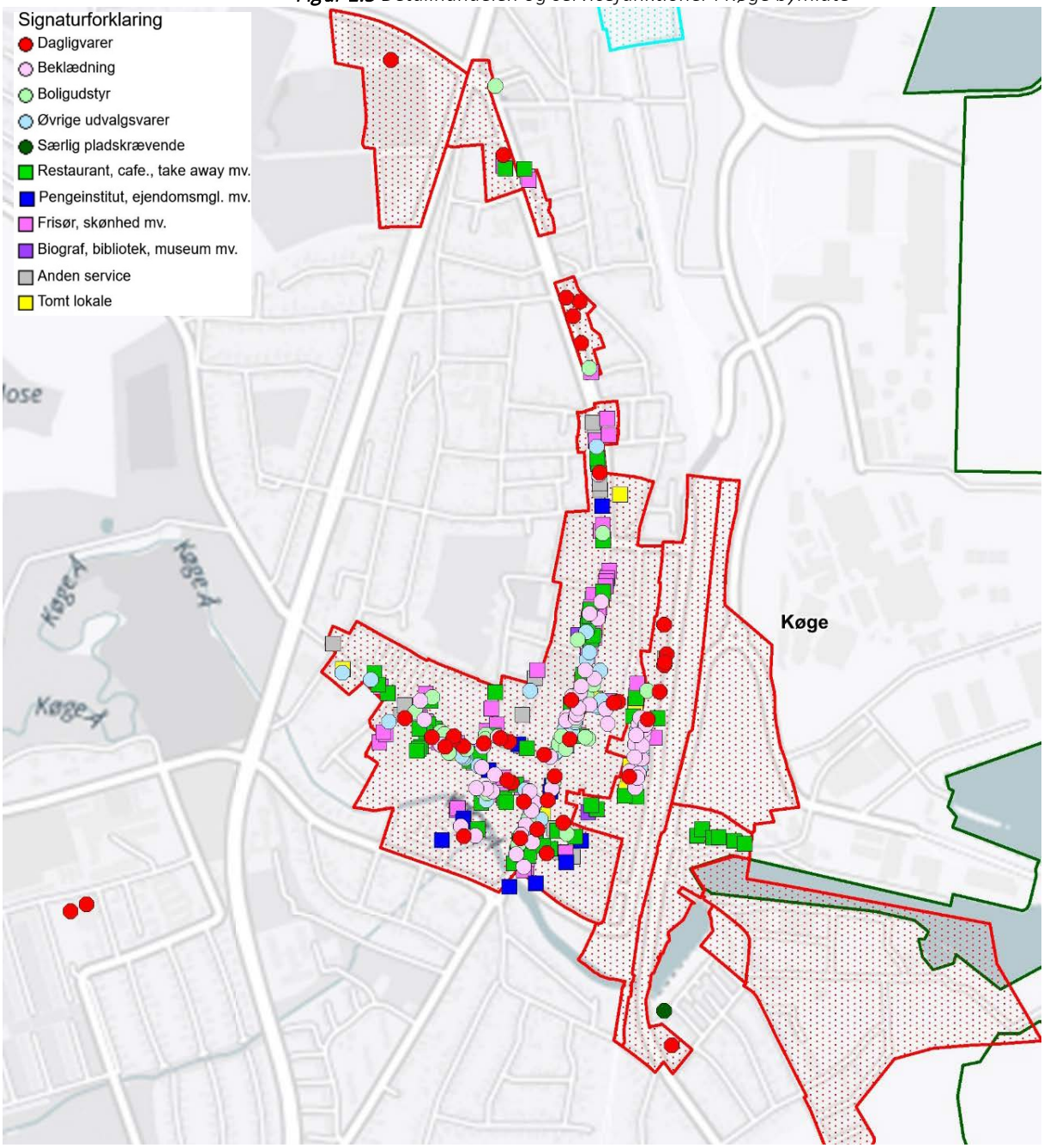


Køge bymidte

Køge bymidte vil fortsat være et af de største udbudspunkter i regionen med et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer og byliv, men den fysiske detailhandel forventes også at blive udfordret i selv de største koncentrationer.

Køge bymidte 2020	
Antal butikker	160 butikker, heraf 40 dagligvarebutikker (25 %)
Antal servicefunktioner	143 funktioner, heraf 57 spisesteder (40 %)
Bruttoareal	39.000 m^2, heraf 35 % dagligvarer (13.500 m^2)
Omsætning	1,03 mia. kr., heraf 37 % dagligvareomsætning (385 mio. kr.)

Figur 1.5 Detailhandelen og servicefunktioner i Køge bymidte



Nedenstående skema viser Køge bymidtes styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.6 SWOT for Køge bymidte

Styrker	Svagheder
• Veletableret indkøbssted med et vist opland • Bredt udbud af udvalgsvarebutikker • Dagligvarebutikker i begge ender af bymidten • Mange attraktive butikker • God blanding af kæder og unikke butikker • Mange kundeorienterede servicefunktioner • Et bredt og varieret udbud af spisesteder • Attraktivt centralt beliggende torv • Torvedagene • Pænt gadeudstyr • Hyggelig historisk bymidte • Strædet som godt supplement til resten af bymidten • God tilgængelighed med S-tog	• Forholdsvis langstrakt bymidte • Uensartede åbningstider • Relativt små udvalgsvarebutikker • Uensartet betalingsparkering • Ujævn gadebelægning i gågader
Muligheder	**Trusler**
• Koncentration af detailhandelen og de kundeorienterede funktioner • Styrkelse af rundgangen i bymidten med bedre kontakt mellem Torvet og Strædet • Koordineret markedsføring • Bedre kombination af e-handel og fysisk butik • Sikre at nye butikskoncepter etableres i Køge bymidte • Samarbejde og strategi omkring tomgang • Målrettet arbejde med butiksplaceringer • Styrke samarbejdet mellem butikkerne • Fokus på tematisering • Styrke oplevelser i byrummet også pop-up events • Etablering af pakkebokse • Etablering af flere boliger tæt på bymidten • Styrke mulighederne for turisme • Hjælpe butikker med uddannelse og kompetenceudvikling	• Stigende e-handel • Konkurrence fra andre større byer og shoppingcentre • Etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten • Manglende investeringer i butikkerne • Negativ omtale af betalingsparkering

Køge bymidte har mange gode kvaliteter at bygge videre på med en historisk bymidte med små velholdte byhuse, hyggelige gågader, et centralt beliggende torv og Strædet med mulighed for større butikker som et godt supplement til resten af bymidten.

Bymidten har et bredt og varieret udbud af butikker med en god kombination af kædebutikker og attraktive, lokale unikke butikker.

Køge bymidte skal forsat kunne tilbyde et bredt og dybt udbud af især beklædning. Især udvalget af dametøjsbutikker har stor betydning for valget af indkøbssted.

Køge bymidte har i alt 54 beklædningsbutikker svarende til 34 % af butikkerne i bymidten. Dette er på niveau med Næstved Storcenter og Næstved bymidte, men andelen er højere i både Københavns City og i Roskilde bymidte, hvor knap 50 % af butikkerne er beklædningsbutikker.

Køge bymidte har et bredt udbud af alle typer af beklædningsbutikker med i alt 29 butikker, som alene sælger dametøj, 9 herretøjsbutikker, 3 kombinerede herre/dametøjsbutikker, 2 butikker der alene sælger børnetøj samt 7 skobutikker. Herudover har sportsbutikkerne et betydeligt udvalg af tøj.

Især etableringen af Strædet har sikret etableringen af 8 kædekoncepter inden for beklædning, som ikke var repræsenteret Køge i øvrigt. Heriblandt H&M, som har en væsentlig regional betydning.

Tiltræk nye butikskoncepter

Det er vigtigt at sikre, at nye butikskoncepter fortsat har Køge bymidte som en prioritet på etableringslisten. Køge bymidte burde være interessant for butikskoncepter som for eksempel Bahne, Sinnerup, Spejdersport/-Friluftsland, Rituals og Panduro Hobby.

Tematisering af gaderne

Der kunne ligeledes arbejdes mere aktivt med en tematisering af bymidten, når der planlægges for butikker fremadrettet. Der kan tænkes i klyngeområder som f.eks. sport, børnetøjsbutikker og babyudstyr samt retro og genbrugsbutikker. Særlige temaer kan tiltrække kunder fra et stort opland – kunder som måske ellers ikke ville komme til Køge.

Herudover vil en koncentration af butikkerne i klynger få udbuddet til at fremstå stærkere. Ved for eksempel at samle butikker der henvender sig til unge, og øge samarbejdet mellem de enkelte butikker, vil både den enkelte butik og byen vinde.

Der er allerede en tematisering i gang i Vestergade, hvor mange spisesteder er placeret enten på selve Vestergade eller i gårdene, som er knyttet op på Vestergade. 21 % af spisestederne i Køge bymidte er placeret i Vestergade. Sammen med spisestederne på Torvet udgør Vestergade og Torvet 33 % af spisestederne i bymidten.

Herudover har udespisning en stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Caféer, kaffebarer og vinbarer er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt.

Godt udvalg af spisesteder

Køge bymidte har allerede mange spændende spisekoncepter og har et varieret udbud. Her er både gennemførte pænere restauranter, klassiske caféer, tehuse, kaffebarer, runing sushi, sandwich-barer, konditori og grillbarer, kebab og pizza take away.

Bymidten skal fortsætte med at understøtte det varierede udbud af både kædekoncepter som for eksempel Halifax, Bone´s, Paradis og Café Vivaldi

sammen med unikke koncepter som Hugo's Kælder, Richters, Vinbaren, Café T og Kaffekælderen.

Bymidten er et vigtigt mødested

Kundeanalyserne viste, at udflugt, hygge, mødes med nogen og spise er nogle af de vigtigste grunde til besøget i bymidten. 7 % af alle kunder nævner, at den vigtigste grund til besøget i Køge bymidte er at besøge et spisested, mens 37 % kommer for at hygge, udflugt eller mødes med nogen. Det vurderes at være en relativ høj andel, som ikke har shopping som 1. prioritet. Især de kunder, der ikke bor i Køge, har som primært formål at spise eller mødes med nogen. I alt 46 % af kunderne, som bor i Køge, nævner at det primære formål, er at shoppe enten tøj, dagligvarer eller have ærinde i en bestemt butik, mens kun 15 % af kunderne, der bor udenfor oplandet (Køge, Stevns, Solrød) har det primære formål at shoppe i Køge bymidte. 25 % af kunderne udenfor oplandet har som primære formål at hygge/udflugt og 42 % nævner at mødes med nogen. Derfor skal Køge bymidte arbejde på fortsat at være et vigtigt og relevant mødested.

Arbejde med oplevelser i byrummet

At sikre nye oplevelser i byrummet og et spændende byliv er stadigt et vigtigt opmærksomhedspunkt i fremtidens bymidte. Oplevelser i byrummet – både de skiftende og de permanente aktiviteter – er af stor værdi for bylivet i bymidten. De er med til at sætte fokus på Køge som et interessant udbudspunkt og er med til at tiltrække kunder fra oplandet.

Køge skal derfor fortsætte det gode arbejde med at sikre både permanente og midlertidige oplevelser i byrummet, som for eksempel Torvedagene, Køge Festuge, Sjælland Rundt, Tøserunden og senest Rosé Rosé festivallen.

Fortsætte med at aktivere Torvet

Køge bymidte skal ligeledes fortsætte det gode arbejde med at aktivere bylivet på Danmarks største provinstorv med Torvelauget, som tiltrækker kunder fra et stort opland, midlertidige oplevelser som for eksempel julemandens værksted, Halloween og blomsterudstillinger. Samtidig sikre udeservering fra caféerne på Torvet det daglige byliv.

Torvet er hjertet i Køge bymidte, hvor både detailhandel, servicefunktioner og byliv mødes.

Man kunne med fordel arbejde med at styrke rundgangen i bymidten med bedre kontakt mellem detailhandelen Strædet med Torvet og Brogade. Det kunne eventuelt gøres ved at opgradere forbindelsen fra Strædet gennem Svogers Gård til Torvet og ved at gennembryde muren til Oluf Jensens Gård og skabe en rundgang til Brogade.

Eksempel – Styrke oplevelserne i butikkerne

Oplevelser i butikkerne kan være mange ting – fra spændende butiksudstillinger, interaktive skærme, mulighed for at prøve varen som f.eks. løbesti, klatrevæg, DJ/Live musik eller teaterforestillinger.

Caféer inkluderes i højere grad i butikken både for at få kunderne til at blive længere og give en anden oplevelse. I boghandlere kan bøgerne læses, imens kaffen nydes. Et eksempel er cykelbutikken Rapha, som mere er en klub for cykel entusiaster.



Eksempel – Dobbelt udnyttelse af butikken

Doc Martens butik i Camden er skobutik om dagen og spillested om aftenen med live musik.

Indretningen er således pakket væk i transportskabe efter butikkens lukketid.



Eksempel – Brug e-handel som et aktiv i bymidten

Levering af pakker har givet mange kiosker og centrale placeringer gode kundestrømme. Pakke-skabe er sat op i mange supermarkeder, discountbutikker og på togstationer.

En del shoppingcentre arbejder aktivt med at skabe pick-up points med blandt andet prøverum og nem returnering af pakker. Westfield London har for eksempel CollectPlus Lounge. Her kan kunden hente online bestillinger i en Lounge i shoppingcentret, prøve dem i et stort prøverum og eventuelt returnere direkte fra Loungen.



Eksempel – pop up butikker

Midlertidige butikker eller pop-up butikker giver kunderne nye oplevelser i bymidten. Det kan være upcomming mærker eller specielle kampagner, som for eksempel salg af limited edition kollektioner. For eksempel "Magnum Pleasure Store" hvor man kan designe din egen is, Adidas pop-up store, hvor man kan designe din egen sweater, eller Det Gamle Apotek, som har julebutikker i flere af de større byer i Danmark.

Pop-up butikker kan også bruges for at teste et marked af før en egentlig butik åbnes. Dette benytter Nespresso butikkerne eksempelvis.

Samtidig bruges pop-up butikker ofte til at aktivere ledige lejemål.



Parkering og tilgængelighed i Køge by

Sikre kort afstand til parkering

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt og ej heller afstand fra parkering til bymiljøet og oplevelserne. Man kan ikke sætte præcis afstand på, hvor langt en kunde kan acceptere at gå fra parkering til butikkerne.

Kunderne forventer, at når de er ankommet til en shopping destination, skal der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø. Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader.

Køge har parkering centralt placeret på Torvet, v/Kvickly, Bag Haverne og i P-huset ved Strædet. Herudover er der parkering øst for Køge Station både korttidsparkering og langtidsparkering. Kundeanalysen viste at de primære parkeringspladser var Torvet, P-huset i Strædet samt v/ Kvickly. 22 % af kunderne parkerede på Torvet, 21 % i P-huset i Strædet, mens 19 % parkerede ved Kvickly.

Bylivet skal fortsat koncentreres og fokuseres i gågaderne Nørregade, Jernbanegade og Strædet samt Torvet, Brogade og Vestergade. Placeringen af centrale parkeringspladser skal sikre en optimering af tilgængelighed, godt flow, antal pladser og god parkeringsafsøgning.

Der er ikke i forbindelse med denne analyse foretaget en vurdering af behovet for yderligere parkeringspladser. Tilkomsten af P-huset i Strædet har forøget kapaciteten væsentligt. Når Collstrop grunden bebygges, skal de eksisterende p-pladser erstattes af nye – formentlig i et p-hus.

Antallet af p-pladser på Blegdammen vil kunne øges ved etablering af et p-hus. Posthusgrunden er udlagt til parkering. En styrkelse af parkeringen i Vestergade vil være en fordel for bylivet i den del af byen og parkering på Posthusgrunden vil supplere de nuværende parkeringspladser ved Pedersvej og Sankt Gertrudsstræde.

Arbejde med henvisning til parkering

Der er henvisningsskilte fra indfaldsvejene med information om ledige parkeringspladser i bymidten for at mindske afsøgningen.

Betalingsparkering og tidsbegrænsning er effektive værktøjer til at styre efterspørgslen af parkeringspladser i en bymidte og begrænse den tid, den enkelte plads bliver benyttet.

Vigtigt med begrænsning af parkeringstiderne

Begrænsninger på parkeringstiden skal først og fremmest sikre tilstrækkelig central parkering til kunderne og et bedre flow og udnyttelse af pladserne. De mest centrale pladser bør ikke optages af heldagsparkerende så som ansatte eller beboere.

En af de væsentligste forskelle på betalingsparkering og tidsbegrænset parkering er, at betalingsparkering i højere grad reducerer parkeringsmængden end tidsbegrænsning. Når kunderne aktivt skal vælge at betale for parkering, fjernes en del af den mere "unødvendige" parkering, uanset beløbets størrelse.

Betalingsparkering omfattes af mange kunder som en irritation og en forhindring. Omvendt hvis bymidten har et interessant unikt udbud, som kunderne ikke kan modstå, så er man også villige til at betale for parkering.

I Køge bymidte blev indført betalingsparkering i hele bymidten primo 2018, dog med nogle parkeringspladser med 1 time gratis. På Køge Torv og de omkringliggende gader er for eksempel 1 time gratis, mens på Værftsvej

ca. 800 meter fra Torvet er gratis langtidsparkering.

Både kundeanalyserne fra november 2020 og analyser af de faktiske parkeringstal fra Easypark indikerer, at kunderne i vidt omfang har accepteret betalingsparkeringen.

De samlede transaktioner på parkering hos Easypark er steget 25 % fra 2018 til 2019, og den gennemsnitlige parkeringstid er ligeledes steget fra 1 time og 45 minutter i 2018 til 1 time og 52 minutter i 2019.

Kundeanalyserne viser, at 48 % af kunderne altid eller oftest bruger en betalingsparkeringsplads i Køge bymidte, mens 15 % aldrig bruger betalingsparkering i Køge bymidte og 28 % sjældent parkerer på en plads med betalingsparkering.



Borup bymidte

Borup bymidte er det primære indkøbssted for dagligvarer for borgerne i Borup.

Borup bymidte har relativ kort afstand til andre større udbudspunkter med 20 km (20 min) til Køge bymidte og 20 km (16 min) til Ringsted bymidte og 22 km (25 min) til Roskilde bymidte. Dette har betydning for mulighederne for at drive detailhandel i Borup i forhold til andre byer af samme størrelse.

Borup bymidte 2020	
Antal butikker	19 butikker, heraf 7 dagligvarebutikker (37 %)
Antal servicefunktioner	23 funktioner, heraf 5 spisesteder (21 %)
Bruttoareal	5.400 m^2, heraf 72 % dagligvarer (3.900 m^2)

Figur 1.7 *Borup bymidte*



Nedenstående SWOT indkredser Borup bymidtes detailhandelsmæssige styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Figur 1.8 SWOT for Borup bymidte

Styrker: • Godt lokalt udbud af både daglig- og udvalgsvarebutikker • Forholdsvis mange kundeorienterede servicefunktioner • Blanding af traditionel handelsgade og centerdannelse • Kulturhus og biograf centralt i bymidten	**Svagheder:** • Forholdsvis langstrakt bymidte • Udvalgsvarebutikker af blandet kvalitet • Biblioteket uden for bymidten
Muligheder: • Koncentration af detailhandelen og de kundeorienterede funktioner • Etablering af flere boliger tæt på bymidten • Nye butikstyper – kombination af brancher • Etablering af Pakkebokse • Understøtte Borup som det lokale samlingspunkt	**Trusler:** • Øget internethandel • Etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten

Borup bymidte har et relativt godt lokalt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer taget byens størrelse og konkurrencesituationen i betragtning. Her er attraktive butikker kombineret med forholdsvis mange kundeorienterede servicefunktioner.

Det er en styrke, at bymidten er en blanding af en traditionel handelsgade og centerdannelse, men en svaghed at bymidten er forholdsvis langstrakt.

Det er overordnet set vigtigt, at funktionerne bliver samlet så meget som muligt, så der ikke er afbræk i bybilledet af døde facader. Derfor er det vigtigt, at man i fremtiden arbejder på at koncentrere butikkerne og kundeorienterede servicefunktioner enkelte steder i Borup bymidte. Især i centerdannelsen Borup Center med Netto og Fakta og kulturhuset som de naturlige ankerpunkter, samt omkring stationen på Hovedgaden.

Eksempel – E-handel giver andre muligheder

E-handel er både en udfordring og mulighed for den fysiske detailhandel.

Kunderne får adgang til et bredere varesortiment end det, der kan ses og opleves i butikken. Samtidig giver muligheden for at bestille online i butikken et mindre arealbehov og lager, men stiller nødvendigvis ikke mindre krav til butikspersonalet, som skal hjælpe kunderne og give rådgivning.

E-handel giver mulighed for et større markedsområde for butikken, og kan dermed supplere omsætningen i den fysiske butik.

Eksempel – aktivering af tomme lokaler

Tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Tomme butikslokaler kan virke afskrækkende for såvel kunder som potentielle lejere.

En midlertidig aktivering f.eks. i form af udstillingssted for kunst og kunsthåndværk, events og udstilling af udviklingsprojekter kan positivt bidrage med at skabe forandring og nye oplevelser.

Et eksempel er i Ringe – hvor den frivillige forening Liv i Stationen har skabt et "moderne, innovativt, kulturelt kulturhus" med aktiviteter som fællesspisning, Søndagshistorien, kunstudstillinger, Barselscafe og sing-a.song-writer-workshop.





Ølby Centret

Ølby Centret er i Landsplandirektivet for Hovedstadsområdet udpeget til bymidte.

Centret har kommunens største udbud af store dagligvarebutikker med varehuset Føtex og discountbutikkerne Netto, Lidl, Aldi og Rema 1000. Herudover ligger enkelte dagligvarespecialbutikker som apotek, blomsterhandel, materialist og grønthandel.

Ølby Centret ligger godt 3 km (8 min) fra Torvet i Køge bymidte.

Ølby Centret 2020	
Antal butikker	11 butikker, heraf 10 dagligvarebutikker (91 %)
Antal servicefunktioner	7 funktioner, heraf 3 spisesteder (43 %)
Bruttoareal	8.600 m2, heraf 95 % dagligvarer (8.200 m2)

Figur 1.9 Ølby Centret

Signaturforklaring
- Dagligvarer
- Beklædning
- Boligudstyr
- Øvrige udvalgsvarer
- Særlig pladskrævende
- Restaurant, cafe., take away mv.
- Pengeinstitut, ejendomsmgl. mv.
- Frisør, skønhed mv.
- Biograf, bibliotek, museum mv.
- Anden service
- Tomt lokale

Nedenstående SWOT indkredser Ølby Centrets detailhandelsmæssige styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Figur 1.10 SWOT for Ølby Centret

Styrker • Kommunens største udbud af store dagligvarebutikker • Trækker kunder fra et stort opland • Gode parkeringsforhold • Gode kollektive trafikforbindelser • Pantstation	**Svagheder** • Uspændende adgang fra parkeringspladserne til butikkerne • Meget mørkt på parkeringspladsen og ved indgangen til gaden
Muligheder • Bedre udnyttelse af pladsdannelser og gårdrum • Etablering af flere planter og træer • Udsmykning med kunst • Mere lys på parkeringspladsen	**Trusler** • Øget internethandel • Etablering af større dagligvarebutikker i markedsområdet

Man bør arbejde på en opdatering af byudstyret og især belysningen i Ølby Centret. Navnlig parkeringspladsen og adgangsforholdene fra parkeringspladserne til butikkerne fremstår meget mørke og uspændende.

Fordelen ved at de største markedsledede dagligvarebutikker ligger sammen kan bedst udnyttes, hvis der er gode direkte adgangsforhold mellem de enkelte butikker. Derfor er det vigtigt at fastholde, at indgangen til butikkerne skal være via centergaden og ikke parkeringen.

Derfor er det også vigtigt at kunderne oplever et spændende byrum i Ølby Centret med en bedre udnyttelse af pladsdannelserne med flere grønne planter og eventuelt mere kunst.

Herfølge bymidte

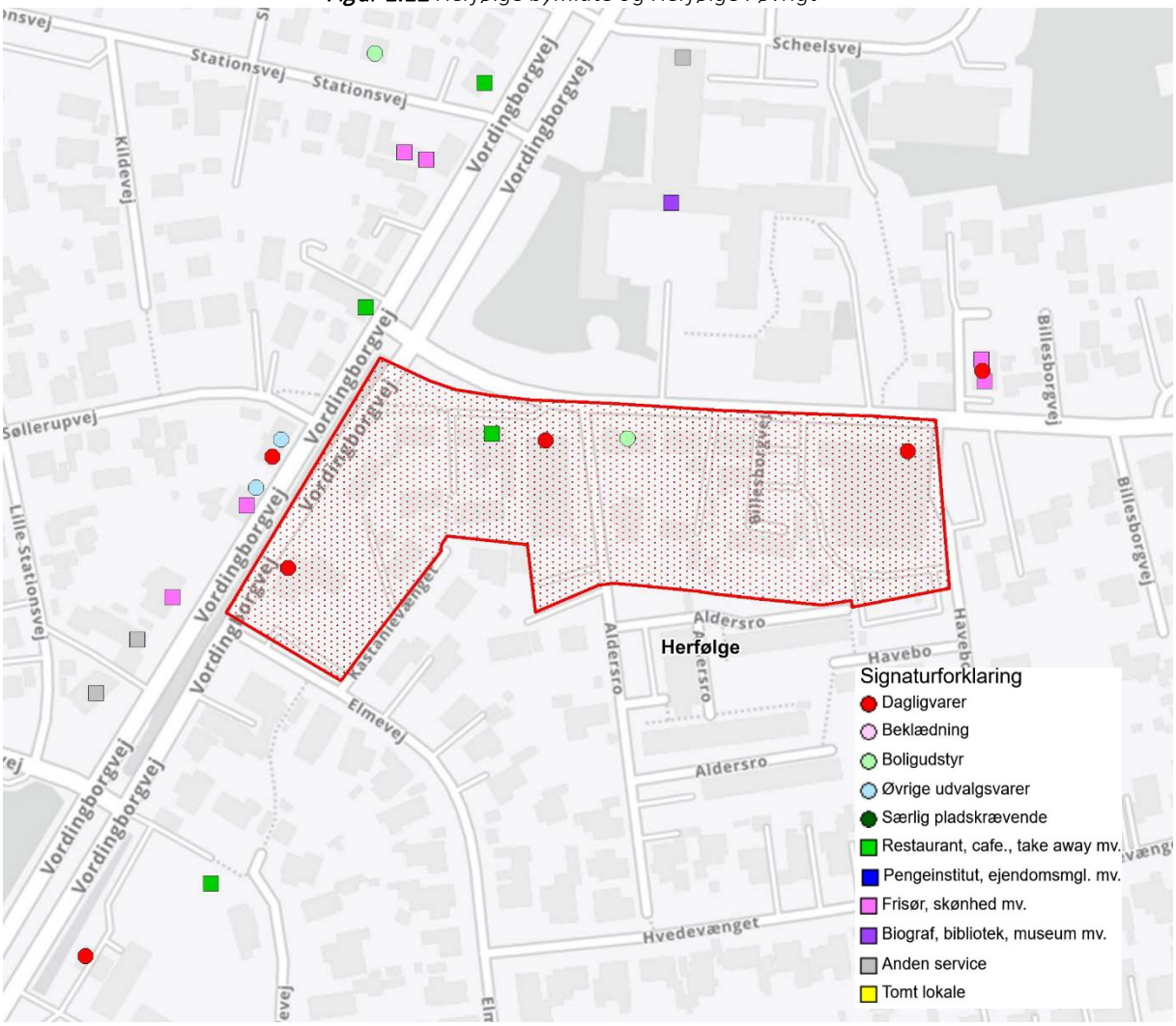
Herfølge bymidte og butikkerne langs Vordingborgvej er det primære indkøbssted for dagligvarer for borgerne i Herfølge.

Afgrænsningen af Herfølge bymidte indeholder de to største dagligvarebutikker i Herfølge supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikken Fakta samt en genbrugsbutik og en bager på Vordingborgvej. Langs Vordingborgvej og Billesborgvej ligger desuden 7 butikker og 14 servicefunktioner. Heriblandt en svømmehal og et bibliotek.

Herfølge bymidte ligger knap 6 km (10 min) fra Køge Torv.

Herfølge i alt 2020	
Antal butikker	19 butikker, heraf 4 i Herfølge bymidte
Antal servicefunktioner	25 funktioner i Herfølge bymidte og langs Vordingborgvej
Bruttoareal	11.200 m^2, heraf 29 % i Herfølge bymidte (3.200 m^2)

Figur 1.12 *Herfølge bymidte og Herfølge i øvrigt*



Nedenstående SWOT indkredser Herfølge bymidtes detailhandelsmæssige styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Figur 1.7 SWOT for Herfølge bymidte

Styrker • Velfungerende SuperBrugsen • Bibliotek centralt placeret	**Svagheder** • Forholdsvis spredt udbud af butikker og servicefunktioner
Muligheder • Koncentration af detailhandelen og de kundeorienterede funktioner • Etablering af flere boliger tæt på bymidten • Nye butikstyper – kombination af brancher • Etablering af Pakkebokse	**Trusler** • Øget internethandel • Etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten

Herfølge har et godt udbud af dagligvarer med blandt andet supermarkedet SuperBrugsen som tiltrækker kunder fra et stort opland.

Det er vigtigt, at Herfølge fortsat understøttes som et væsentligt indkøbssted for forbrugerne i Herfølge og styrker Herfølge som det naturlige lokale samlingspunkt. Detailhandelen og de kundeorienterede servicefunktioner skal fortsat koncentreres i området ved SuperBrugsen og ved Vordingborgvej.

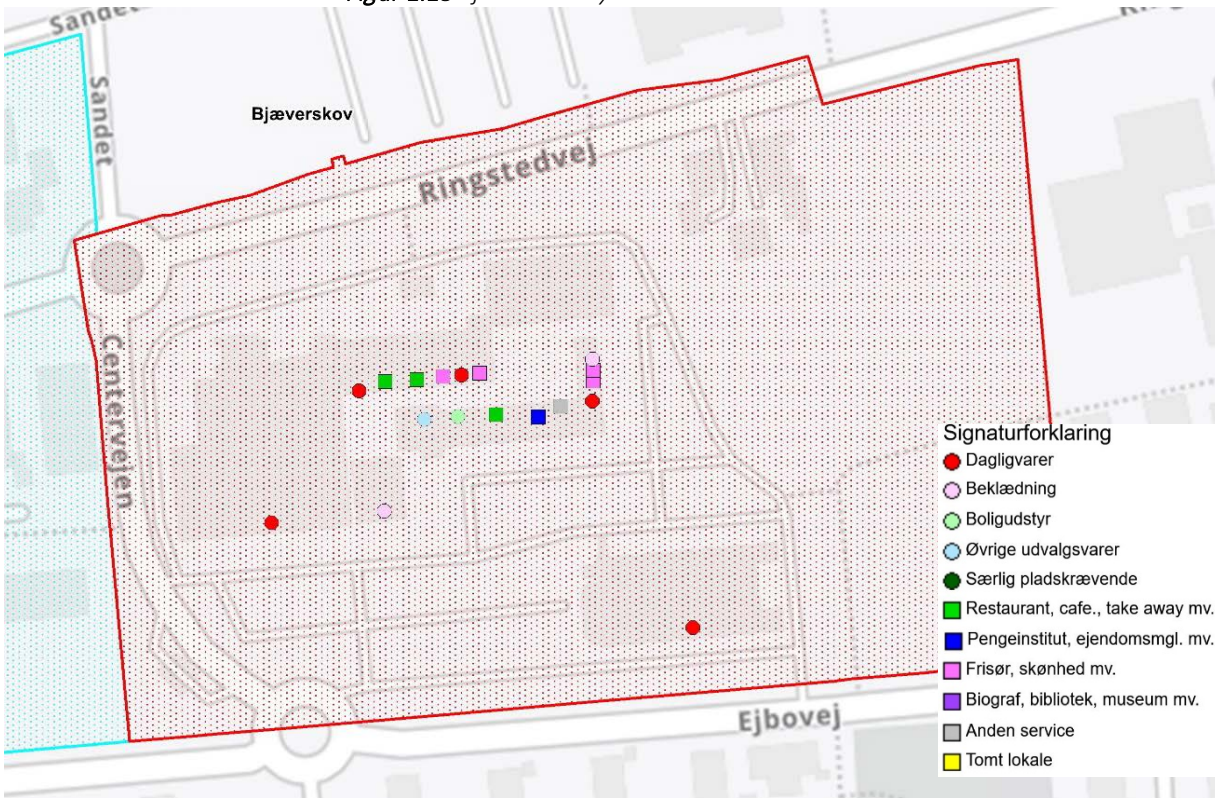
Bjæverskov bymidte

Bjæverskov bymidte er det primære indkøbssted for dagligvarer for borgerne i nærområdet.

Bjæverskov bymidte ligger 10 km (14 min) fra Torvet i Køge bymidte, hvilket har indflydelse på udviklingsmulighederne for detailhandelen i Bjæverskov.

Bjæverskov bymidte 2020	
Antal butikker	9 butikker, heraf 5 dagligvarebutikker (55 %)
Antal servicefunktioner	9 funktioner, heraf 3 spisesteder (33 %)
Bruttoareal	4.100 m^2, heraf 83 % dagligvarer (3.400 m^2)

Figur 1.13 *Bjæverskov bymidte*



Nedenstående SWOT indkredser Bjæverskov bymidtes detailhandelsmæssige styrker, svagheder, muligheder og trusler.

Figur 1.14 SWOT for Bjæverskov bymidte

Styrker: • Godt udbud af dagligvarebutikker • Butikkerne og servicefunktionerne ligger samlet • Gode parkeringsforhold	**Svagheder:** • Begrænset udbud af udvalgsvarer
Muligheder: • Koncentration af detailhandelen og de kundeorienterede funktioner • Etablering af flere boliger tæt på bymidten • Nye butikstyper – kombination af brancher • Etablering af Pakkebokse	**Trusler:** • Øget internethandel • Etablering af større dagligvarebutikker udenfor bymidten

I Bjæverskov bymidte ligger detailhandelen og servicefunktionerne koncentreret i en centerdannelse med gode parkeringsforhold og god tilgængelighed.

Her er et godt udbud af dagligvarebutikker og især kombinationen af supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikken Netto er med til at sikre en god daglig kundestrøm i resten af bymidten.

Bjæverskov bymidte skal understøttes i at være det primære udbudspunkt for dagligvarer i nærområdet. Det vurderes umiddelbart, at etablering af større dagligvarebutikker udenfor Bjæverskov bymidte vil være en trussel mod de eksisterende større dagligvarebutikker i bymidten.



Nørregade

Detailhandelen i Køge kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Køge kommune blive beskrevet.

ICP har ultimo 2020 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2019, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Køge kommune i drift ultimo 2020. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne i Køge kommune. Derudover er de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne opgjort i de enkelte bymidter.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

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

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.



Den Hvide By

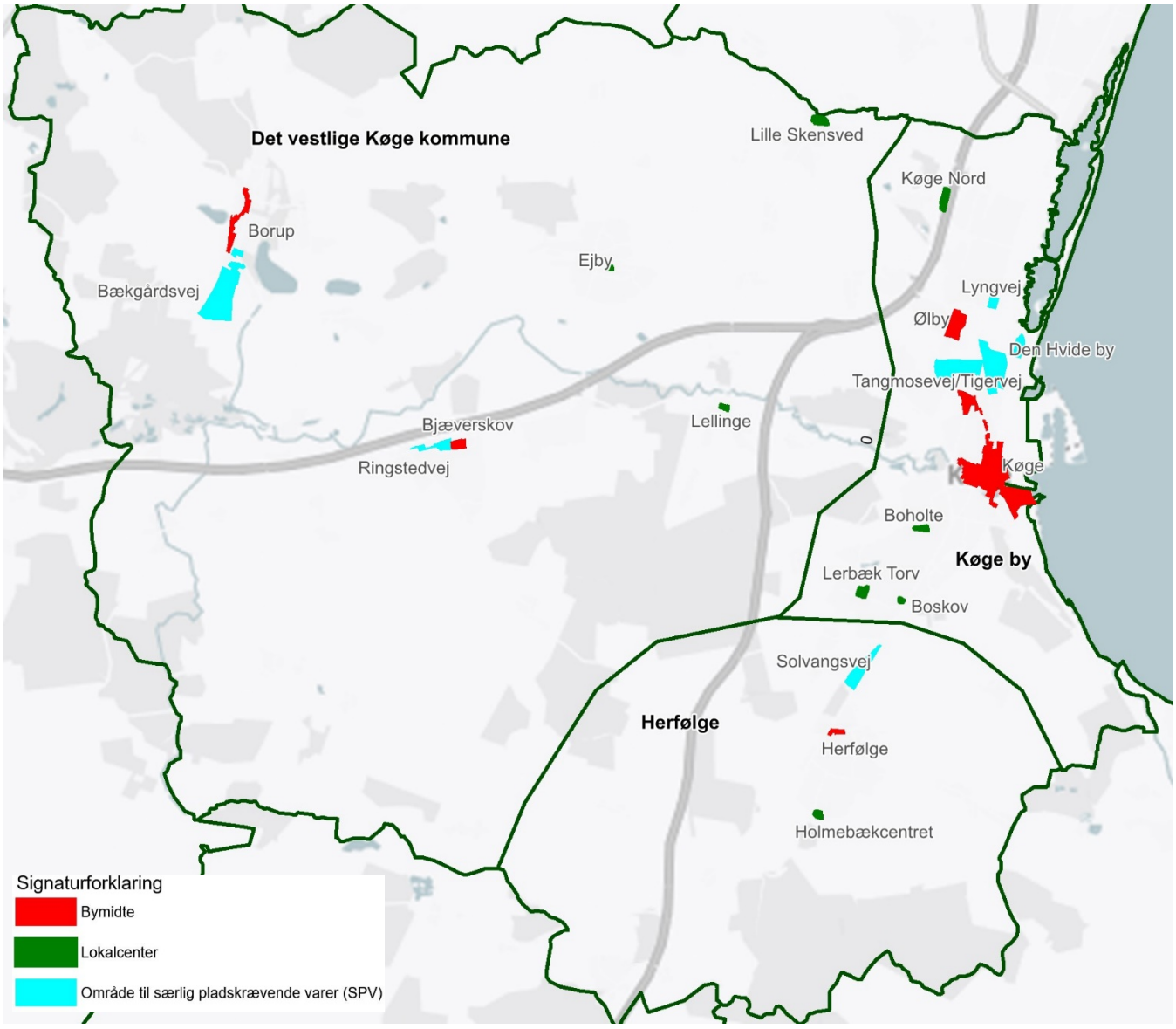
Geografisk opdeling af Køge kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt efter den gældende centerstruktur samt storbutiksområdet Den Hvide By/Gl. Lyngvej, som vises i figur 2.1.

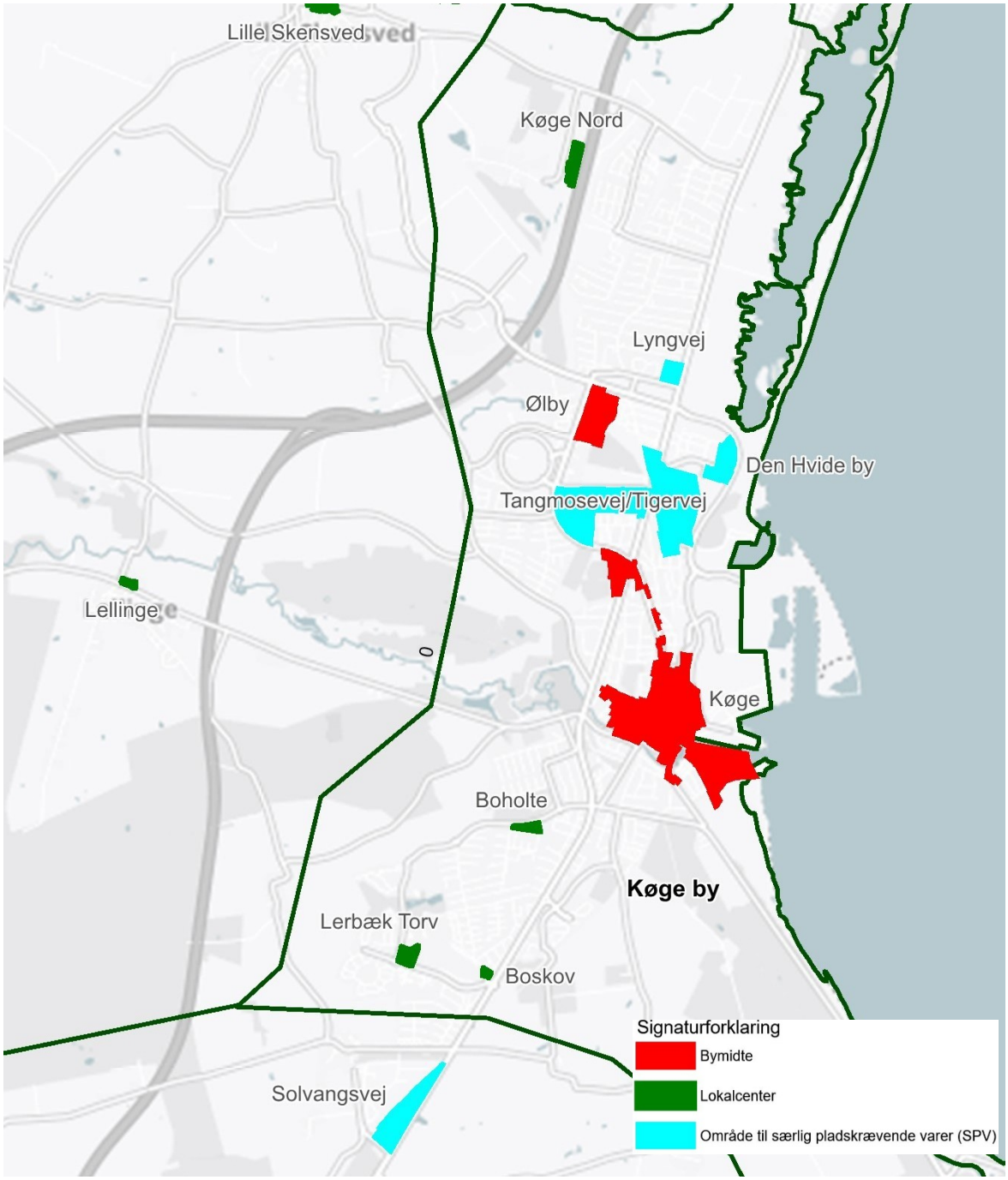
Derudover er analyseresultaterne yderligere nedbrudt på områderne: Køge by, Herfølge samt det vestlige Køge kommune.

Områderne og centerstrukturen vises i figur 2.1 og 2.2.

Figur 2.1 De 3 hovedområder og centerstrukturen i Køge kommune



Figur 2.2 *Centerstrukturen i Køge by*



Antal butikker og servicefunktioner

Der er i alt 325 butikker i Køge kommune inkl. 44 butikker til særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikker udgør 30 % af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarebutikker udgør 56 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder

	Dagligvarer	Udvalgs-varer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgs-varer*	Særlig pladskrævende	I alt
Køge bymidte	40	119	*54*	*29*	*36*	1	160
Ølby Centret bymidte	10	1	*1*	-	-	-	11
Den Hvide By/Gl. Lyngvej	1	21	*1*	*14*	*6*	12	34
Boholtegården lokalcenter	8	1	-	-	*1*	-	9
Boskov lokalcenter	1	-	-	-	-	-	1
Lerbæk lokalcenter	1	-	-	-	-	-	1
Køge by i øvrigt	7	15	-	*7*	*8*	27	49
Køge by i alt	68	157	*56*	*50*	*51*	40	265
Herfølge bymidte	3	1	-	*1*	-	-	4
Holmebæk lokalcenter	2	-	-	-	-	-	2
Herfølge i øvrigt	4	6	-	*3*	*3*	3	13
Herfølge i alt	9	7	-	*4*	*3*	3	19
Borup bymidte	7	12	*3*	*6*	*3*	-	19
Bjæverskov bymidte	5	4	*2*	*1*	*1*	-	9
Ejby lokalcenter	1	-	-	-	-	-	1
Lelllinge lokalcenter	1	-	-	-	-	-	1
Lille Skensved lokalcenter	2	1	-	*1*	-	-	-
Vest i øvrigt	6	2	*1*	*1*	-	-	8
Vest i alt	22	19	*6*	*9*	*4*	-	41
Kommunen i alt	99	183	*62*	*63*	*58*	43	325

Figur 2.3 *Antal butikker i Køge kommune*



	Køge bymidte	Køge by i øvrigt	Køge kom. i øvrigt
SPV	1	39	3
Udvalgsvarer	119	38	26
Dagligvarer	40	28	31



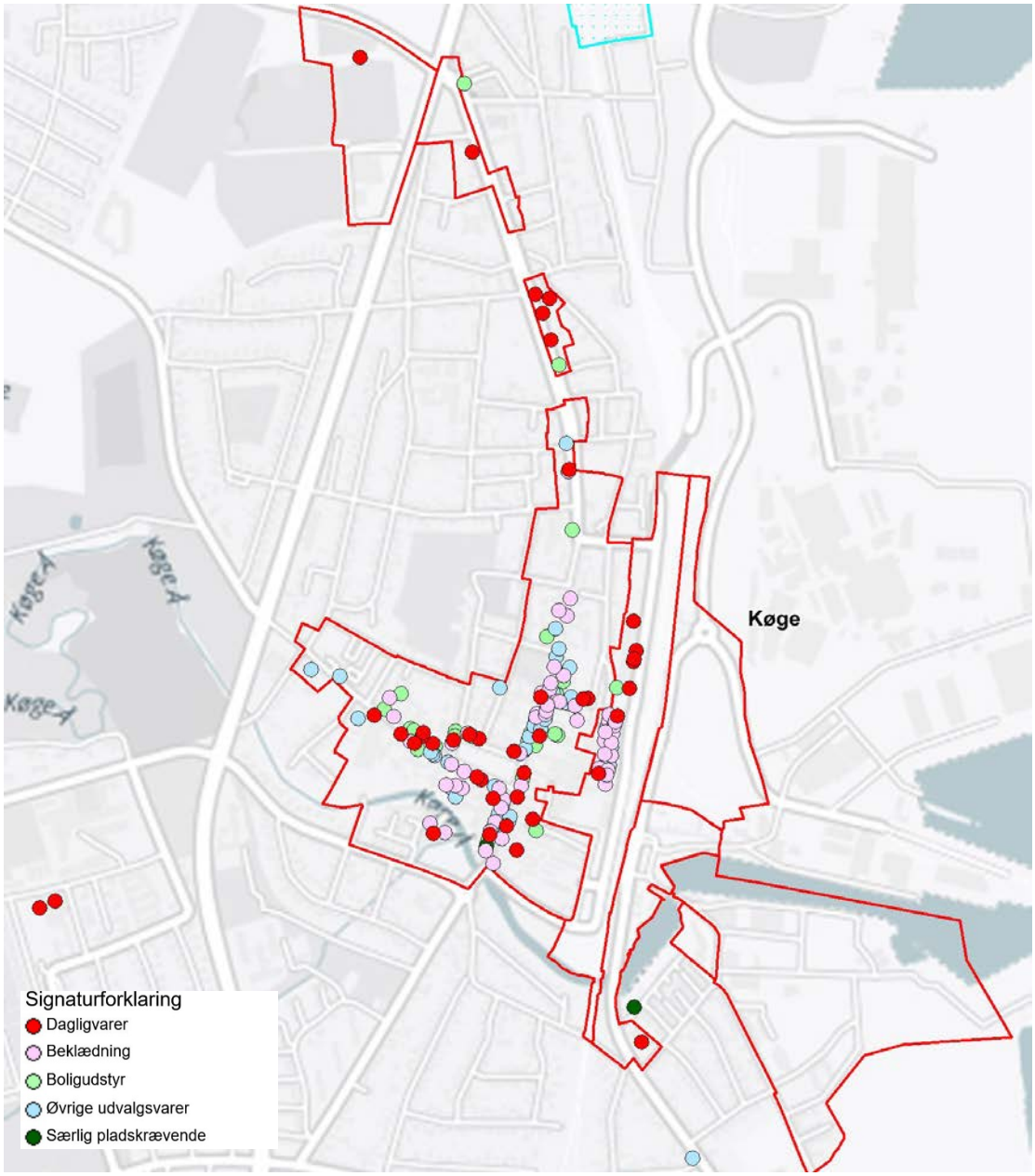
Køge by

Samlet set ligger 265 butikker svarende til 81 % af alle butikkerne i Køge kommune i Køge by. 69 % af dagligvarebutikkerne og 86 % af alle udvalgsvarebutikkerne i Køge kommune ligger i Køge byområde.

Køge bymidte er det største udbudspunkt med i alt 160 butikker svarende til 49 % af det samlede antal butikker i Køge kommune. Hovedparten af butikkerne i Køge bymidte er udvalgsvarebutikker. Antallet af udvalgsvarebutikker i Køge bymidte udgør 65 % af det samlede antal udvalgsvarebutikker i kommunen.

Køge bymidte er afgrænset af Nørre Boulevard og Køge Stadion mod nord og mod syd er Køge Havn en del af Køge bymidte. Mod vest er Køge bymidte afgrænset af Vestergade til og med Kirkegården.

Figur 2.4 *Placering af antal butikker i Køge bymidte*



Detailhandelen i Køge bymidte er koncentreret omkring Torvet samt gågaderne Nørregade, Jernbanegade og Strædet samt sivegaderne Brogade og Vestergade. Her ligger hovedparten af butikkerne og servicefunktionerne.

Hovedparten af udvalgsvaredetailhandelen er koncentreret i gågaden Nørregade. Her ligger 29 % af udvalgsvarebutikkerne i Køge bymidte.

De største dagligvarebutikker i bymidten er varehuset Kvickly i Nørregade, supermarkedet Irma og discountbutikken Fakta ved Køge Station samt discountbutikkerne Netto i Torvebyen, på Toldbodvej og ved Køge Stadion.

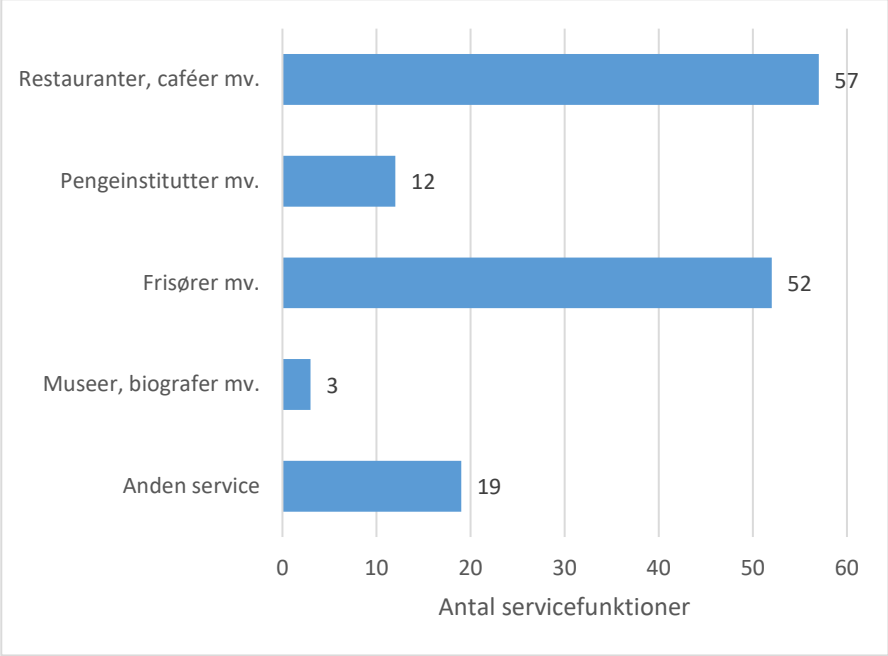
52 % af udvalgsvarebutikkerne i Køge bymidte svarende til 53 butikker er beklædningsbutikker, mens 22 % er boligudstyrsbutikker og 26 % er butikker med øvrige udvalgsvarer.

Foruden butikker ligger der en lang række kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

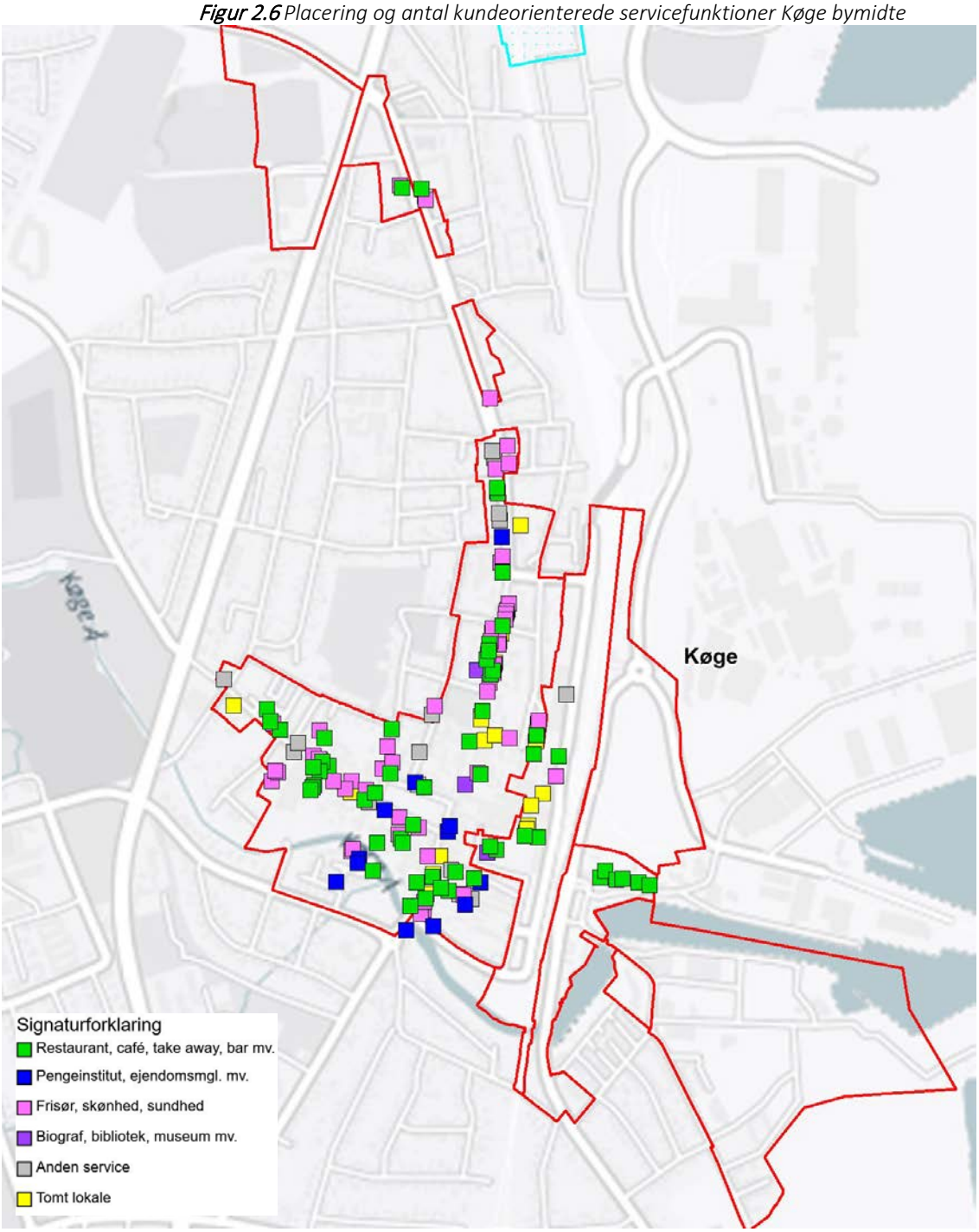
Samlet set ligger der 143 kundeorienterede servicefunktioner i Køge bymidte, heraf er 40 % spisesteder, 36 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 8 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Køge bymidte ligger bl.a. Køge Museum, Køge Bibliotek, KØS Museum for kunst i det offentlige rum og Teaterbygningen samt Nordisk Film biograf.

Figur 2.5 *Antal kundeorienterede servicefunktioner i Køge bymidte*



Figur 2.6 *Placering og antal kundeorienterede servicefunktioner Køge bymidte*



I Køge bymidte er 19 % af samtlige funktioner spisesteder. Til sammenligning er 19 % af samtlige funktioner spisesteder i Roskilde bymidte, og i København City er andelen 26 %, mens andelen er 21 % i Slagelse bymidte.

Funktioner som restauranter og natteliv så som barer og diskoteker giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelens almindelige åbningstider.

I Køge bymidte er 33 % af spisestederne restauranter, mens 16 % er caféer eller kaffebarer, 30 % er take away/ grill/pizzariaer (fastfood) og 14 % er nattelivsfunktioner.

Der er generelt et bredt og varieret udbud af spændende spisesteder i Køge både restauranter, små kaffebarer og caféer. Spisestederne er spredt i bymidten, men der ligger en del i de mange små gårde og ved Køge Havn.

Samlet set ligger attraktionen for alle spisesteder tæt på middel, men der er forskel på de gennemsnitlige attraktioner. Den gennemsnitlige attraktion er over middel for både restauranter og caféer, men et godt stykke under middel for fastfood/take away.

Tabel 2.2 Typer af spisesteder i Køge bymidte

	Antal	Gns. attraktion
Restauranter	19	3,1
Caféer/kaffebarer	9	3,4
Grill, pizza, take away	17	2,8
Is	4	2,8
Bodega, bar, diskotek	8	3,1
Spisesteder i alt	**57**	**3,0**

**Andel af det samlede antal servicefunktioner*

Køge by i øvrigt

I Køge by i øvrigt ligger 105 butikker, heraf er 28 dagligvarebutikker, 38 udvalgsvarebutikker og 39 butikker med særlig pladskrævende varer.

Ølby Centret ved Ølby Station, som ligger godt 3 km fra Køge Torv, er udpeget til bymidte. Det er den største koncentration af dagligvarebutikker i kommunen med varehuset Føtex, discountbutikkerne Aldi, Lidl, Netto og Rema 1000 samt et apotek, Matas, blomsterbutik og grønthandel og en genbrugsbutik. Samlet set ligger i alt 11 butikker og 7 kundeorienterede servicefunktioner. Her ligger et pizzaria, en cafe, en bodega, en frisør, en fodterapeut og et dyrehospital samt Køge Svømmeland.

I Køge by i øvrigt er udpeget 3 lokalcentre. I lokalcenter Boholtegården ligger discountbutikkerne Netto og Fakta samt 6 dagligvarespecialbutikker og en genbrugsbutik. I bydelen Hastrup ligger discountbutikken Netto i lokalcenter Boskov og discountbutikken Aldi i lokalcenter Lerbæk.

Herudover ligger supermarkedet Meny Wika på Gymnasievej og SuperBrugsen på Ølsemaglevej. Begge er attraktive supermarkeder som tiltrækker kunder fra et større område.

Godt 3 km nord for Køge bymidte ligger en koncentration af primært store udvalgsvarebutikker og særlig pladskrævende butikker på Gl. Lyngvej og i Den Hvide By. Her ligger i alt 34 butikker, heraf er 14 boligudstyrsbutikker og 12 særligt pladskrævende. Her ligger primært kædebutikker som Elgiganten, Power, T-Hansen, Silvan, Jysk, Ilva, Babysam, Ønskebørn og Legekæden. Herudover er der et bredt udbud af køkkenforhandlere og enkelte genbrugsbutikker og outlet-butikker.

De særligt pladskrævende butikker ligger primært langs Københavnsvej på Tangmosevej og i kvarteret omkring Falkevej, Høgevej og Tigervej. Her er hovedparten af butikkerne bilforhandlere.

Herfølge

I Herfølge området er i alt 19 butikker, heraf 9 dagligvarebutikker, 7 udvalgsvarebutikker og 3 butikker med særligt pladskrævende varer.

I Herfølge bymidte ligger 4 butikker - supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikken Fakta samt en bager, en genbrugsbutik og en grill. Lige udenfor bymidteafgrænsningen på Vordingborgvej og Billesborgvej ligger yderligere 4 dagligvarespecialbutikker, 4 udvalgsvarebutikker og 13 kundeorienterede servicefunktioner. Heriblandt en svømmehal og et bibliotek, 3 spisesteder og 6 frisører og anden skønhed. Herfølge bymidte ligger godt 7 km fra Køge bymidte.

Køge kommune i øvrigt

I Køge kommune i øvrigt ligger 41 butikker, heraf 22 dagligvarebutikker og 19 udvalgsvarebutikker.

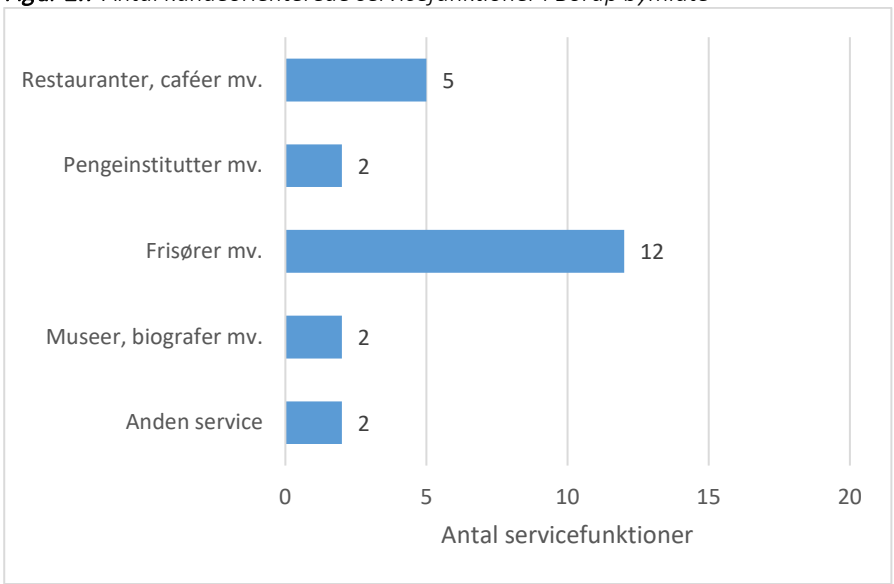
Borup bymidte har den største koncentration af butikker med i alt 19 butikker, heraf 12 udvalgsvarebutikker. Her ligger et vist udbud af både beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

De største dagligvarebutikker i Borup bymidte er supermarkedet Spar samt discountbutikkerne Netto og Fakta. Derudover ligger der en række dagligvarespecialbutikker som apotek, blomsterhandlere og en materialist. Butikkerne i Borup bymidte er placeret langs Hovedgaden og i en centerdannelse.

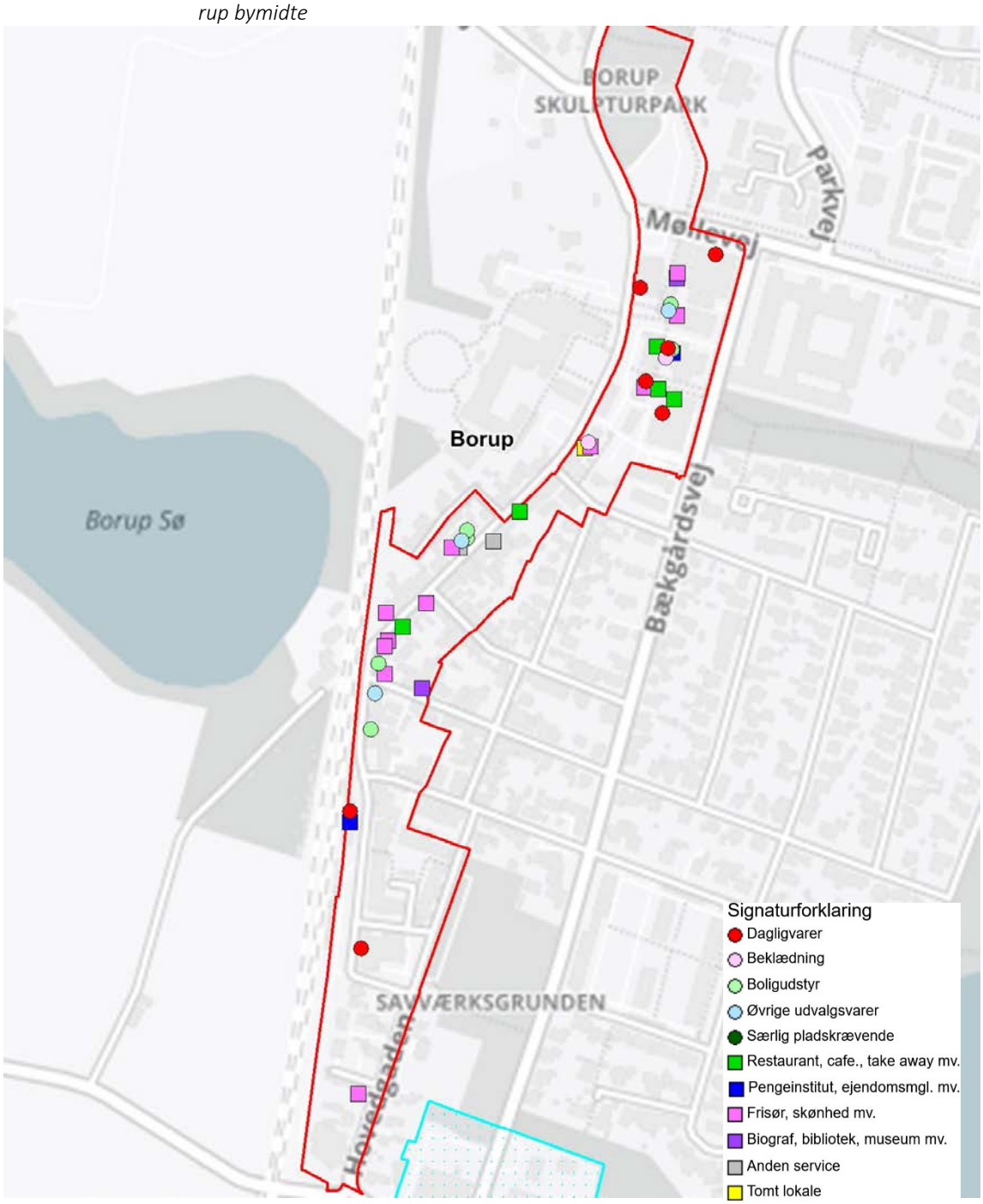
Netto og Fakta ligger i den nordlige del af bymidten ca. 750 meter fra Spar Supermarkedet i den sydligste del af bymidten. De øvrige butikker ligger spredt langs Hovedgaden med en mindre koncentration ved Borup Station og en koncentration ved Fakta og Netto.

Herudover ligger 23 kundeorienterede servicefunktioner i Borup bymidte, heraf er 52 % frisører og anden skønhed/sundhed mv., 22 % er spisesteder og 9 % pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Borup bymidte ligger et kulturhus og en biograf, mens biblioteket ligger lige udenfor bymidteafgrænsningen.

Figur 2.7 *Antal kundeorienterede servicefunktioner i Borup bymidte*



Figur 2.8 *Placering og antal butikker og kundeorienterede servicefunktioner i Borup bymidte*



I Bjæverskov bymidte ligger i alt 5 dagligvarebutikker og 4 udvalgsvarebutikker. Her ligger supermarkedet SuperBrugsen, discountbutikken Netto samt en bager, et apotek, en blomsterbutik og en dametøjsbutik, en cykelhandel og 2 genbrugsbutikker. De kundeorienterede servicefunktioner i bymidten består af 2 spisesteder, en bodega, 4 skønhedsfunktioner som frisør, solcenter etc., en ejendomsmægler og en køreskole.

I Køge kommune i øvrigt ligger supermarkedet DagligBrugsen i Lellinge. Discountbutikken Fakta ligger i Ejby lokalcenter, mens supermarkedet Spar ligger udenfor centerafgrænsningen.

I Lille Skensved ligger supermarkedet DagligBrugsen sammen med en slagter og en antikbutik.

Attraktion

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

I vurderingen af attraktionen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

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

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion. Attraktionen for den enkelte butik er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder butikken attraktiv i forhold til andre butikker. Der bliver især lagt vægt på, hvorledes butikken fremstår i forhold til andre butikker inden for samme branche.

For eksempel om den enkelte butik i indretning, sortiment etc. ligner alle andre eller netop denne butik har en mere spændende indretning eller løsninger, som berettiger en højere attraktion. Der bliver i vurderingen ligeledes lagt vægt på, om der løbende bliver foretaget investeringer i butikkens indretning og om butikken er opdateret eller om den virker slidt og utidssvarende.

Af tabel 2.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper.

Tabel 2.3 Gennemsnitlig attraktion i 2020

	Dagligvarer	Udvalgs - varer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgs-varer*	I alt
Køge bymidte	3,2	3,3	*3,6*	*2,8*	*3,2*	3,3
Ølby Centret bymidte	3,5	*	*	-	-	3,5
Den Hvide By/Gl. Lyngvej	*	3,7	*	*3,6*	*4,0*	3,7
Boholtegården lokalcenter	3,3	*	-	-	*	3,1
Køge by i øvrigt	3,6	3,0	-	*3,3*	*2,8*	3,2
Køge by i alt	3,3	3,3	*3,6*	*3,1*	*3,3*	3,3
Herfølge bymidte	4,0	*	-	*	-	3,5
Herfølge i øvrigt	2,8	2,7	-	*2,7*	*2,7*	2,7
Herfølge i alt	3,0	2,6	-	*2,5*	*2,7*	2,8
Borup bymidte	3,2	2,4	*	*2,5*	*	2,7
Bjæverskov bymidte	3,4	2,8	*	*	*	3,1
Vest i øvrigt	3,1	*	*	*	-	2,9
Vest i alt	3,2	2,5	*2,7*	*2,5*	*2,2*	2,9
Kommunen i alt	3,3	3,2	*3,5*	*3,0*	*3,1*	3,2

** kan ikke vises grundet anonymitetshensyn*

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion lige over middel, når Køge kommune betragtes under et. Det fremgår dog også, at der er betydelige forskelle de enkelte områder imellem.

I Køge bymidte er den gennemsnitlige attraktion vurderet til at være et godt stykke over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især den gennemsnitlige attraktion for beklædningsbutikkerne er høje i Køge bymidte.

Den gennemsnitlige attraktion er ligeledes meget høj i Den Hvide By/Gl. Lyngvej, som hovedsageligt indeholder store udvalgsvarebutikker, som er medlem af et kædesamarbejde.

I Køge by i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktion over middel for dagligvarebutikkerne, mens den gennemsnitlige attraktion for udvalgsvarebutikkerne ligger omkring middel.

I Køge kommune i øvrigt ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel for dagligvarebutikkerne, men et stykke under middel for udvalgsvarebutikkerne.

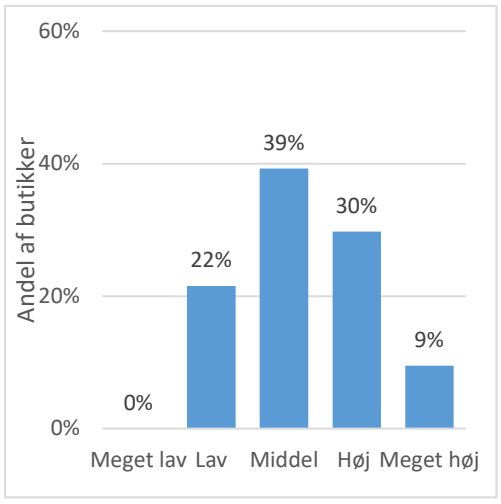
I Borup bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion over middel for dagligvarer, men gennemsnitligt under middel for udvalgsvarebutikkerne.

Der er dog stor forskel på attraktionerne i de enkelte butikker i de enkelte områder.

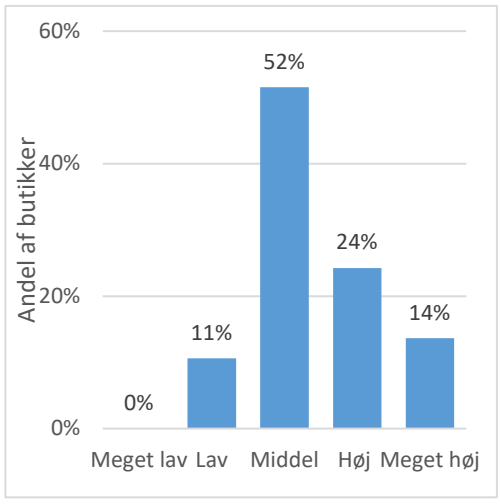
39 % af butikkerne i Køge bymidte har en attraktion over middel og 22 % af butikkerne en attraktion under middel. Der er ingen butikker, som har en meget lav attraktion i hverken Køge bymidte eller Køge kommune i øvrigt.

I Køge by i øvrigt har 38 % af butikkerne en attraktion over middel og 11 % har en attraktion under middel.

Figur 2.9 Attraktionernes spredning i Køge bymidte i %



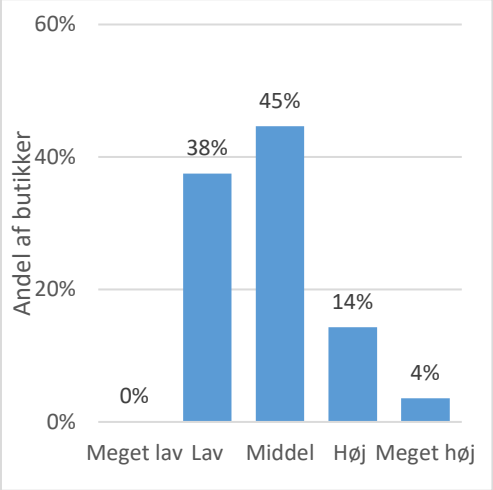
Figur 2.10 Attraktionernes spredning i Køge by i øvrigt i %



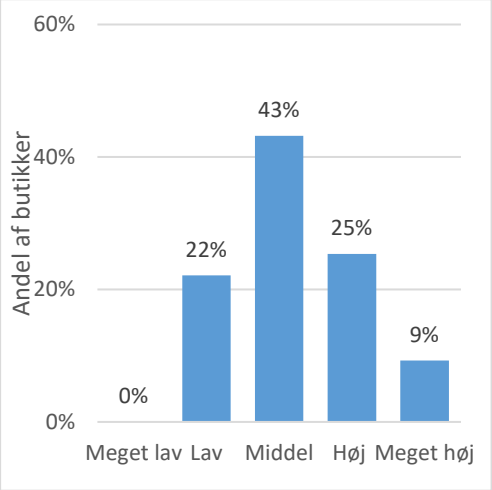
I Køge kommune i øvrigt har 18 % af butikkerne en attraktion over middel og 38 % en attraktion under.

Samlet set har 34 % af butikkerne i Køge kommune en attraktion over middel, mens 22 % af butikkerne har en attraktion under middel. Det er nogenlunde på niveau med andre kommuner af samme størrelse.

Figur 2.11 Attraktionernes spredning i kommunen i øvrigt i %



Figur 2.12 Attraktionernes spredning i kommunen i alt %



Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner i henholdsvis Køge bymidte og Borup bymidte er ligeledes blevet vurderet.

Tabel 2.4 Gennemsnitlig attraktion for servicefunktioner i 2020

	Køge bymidte	Borup bymidte
Restauranter, caféer mv.	3,5	2,8
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	3,4	*
Frisører, solcentre mv.	3,0	2,8
Museer, biografer mv.	4,7	*
Anden service	2,7	*
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	**3,2**	**2,8**

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner over middel for Køge bymidte, mens de er under middel for Borup bymidte.

I Køge bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for spisesteder, pengeinstitutter og kulturelle funktioner et godt stykke over middel, mens den gennemsnitlige attraktion for skønhed ligger på middel og anden service ligger under middel.

Facade attraktion

ICP har i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en bedømmelse af hver enkelt butiksfacades evne til at understøtte bylivet i Køge bymidte.

Følgende skala er anvendt:

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

I vurderingen af butiksfacadernes attraktion er der lagt vægt på, hvorledes facaden og butikken understøtter bylivet.

Her er bl.a. taget hensyn til indblik gennem vinduespartiet til butikken, vinduesudstilling og gadeudstilling samt brug af udendørs arealer til varer, bænke, blomsterkummer, lys og facadeskiltning etc.

For eksempel giver det en høj facadeattraktion, hvis butikken har blomsterkummer ved indgangen, lanterner og en bænk. Omvendt giver det en lav facadeattraktion, hvis butikken er gemt bag tillukkede vinduer uden vinduesudstilling.

Vurderingen af facade attraktionen er således en vurdering af, i hvilken grad den enkelte facade bidrager positivt til bylivet.

Af tabel 2.5 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkernes og de kundeorienterede funktioners facader.

Tabel 2.5 Gennemsnitlig facade attraktion i Køge bymidte

	Køge bymidte
Dagligvarer	**3,2**
Udvalgsvarer	**3,1**
Beklædning	3,4
Boligudstyr	3,2
Øvrige udvalgsvarer	3,3
Detailhandel i alt	**3,2**
Restauranter, caféer mv.	3,3
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	2,4
Frisører, solcentre mv.	2,4
Museer, biografer mv.	4,3
Anden service	2,0
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	**2,7**
I alt	**3,0**

Butiksfacadernes evne til at skabe byliv er samlet set vurderet til en attraktion omkring middel i Køge bymidte.

Samlet set har 31 % af butikkerne i Køge bymidte en facade attraktion over middel og 15 % en attraktion under middel.

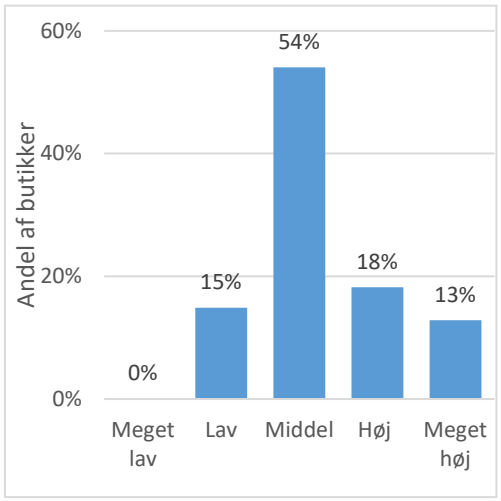
De butikker, som bidrager positivt til bylivet, bruger blandt andet udearealerne aktivt til udstilling af varer. Butikkerne kan også have en imødekommende facade med dekoration udenfor butikken med for eksempel lanterne, blomster, træer etc.

Herudover har butikkerne en facadeskiltning og vinduesudstillinger, som bidrager positivt til bylivet.

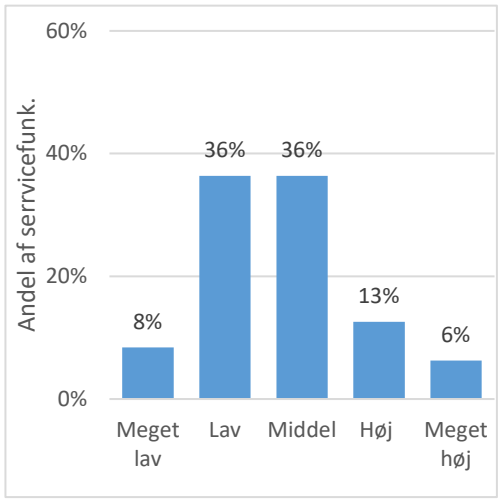
Der er større forskel på, hvordan de kundeorienterede servicefunktioner bidrager til bylivet i Køge bymidte. Spisestederne har generelt en høj facadeattraktion, mens pengeinstitutter og frisører gennemsnitligt har en facadeattraktion under middel.

19 % af de kundeorienterede servicefunktioner har en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 44 % af servicefunktionerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

Figur 2.13 *Facadeattraktion spredning i butikkerne i Køge bymidte i %*



Figur 2.14 *Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Køge bymidte i %*





Kædetilknytning

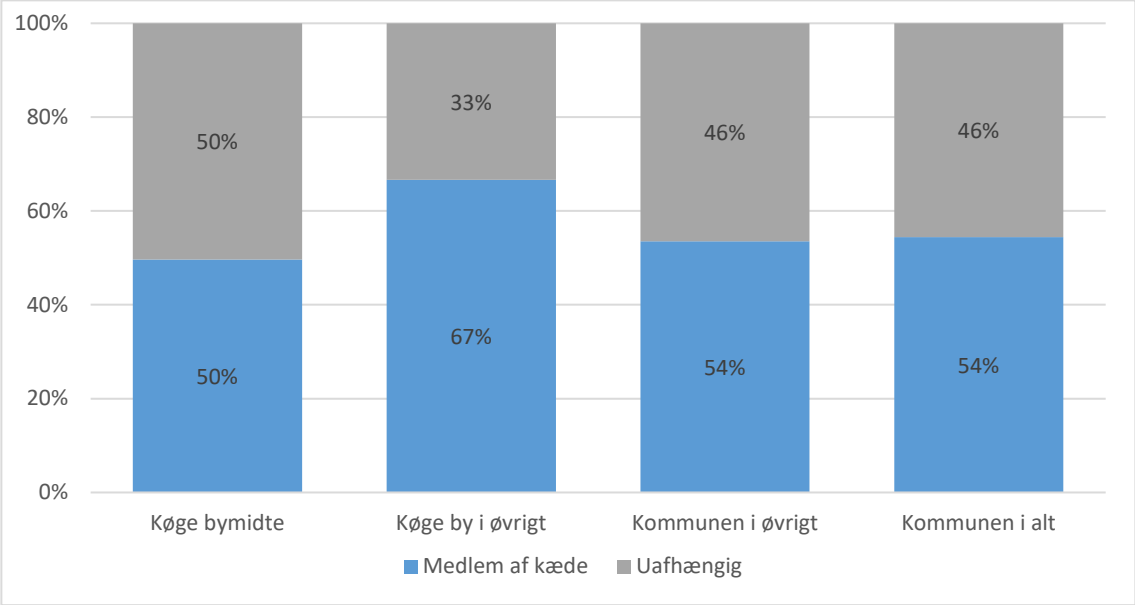
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde. Dette gælder både for dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

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

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 2.15 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i Køge bymidte, i Køge by i øvrigt, i Køge kommune i øvrigt samt i kommunen i alt.

Figur 2.15 *Andel af kædebutikker i % i 2020*



Kædeandelen for butikkerne i Køge kommune ligger i alt på 54 %.

I Køge bymidte er kædeandelen 50 %, mens kædeandelen er 67 % i Køge by i øvrigt.

I Køge kommune i øvrigt er kædeandelen 54 %. Langt de fleste kædebutikker i Køge kommune i øvrigt udgøres af dagligvarebutikker.

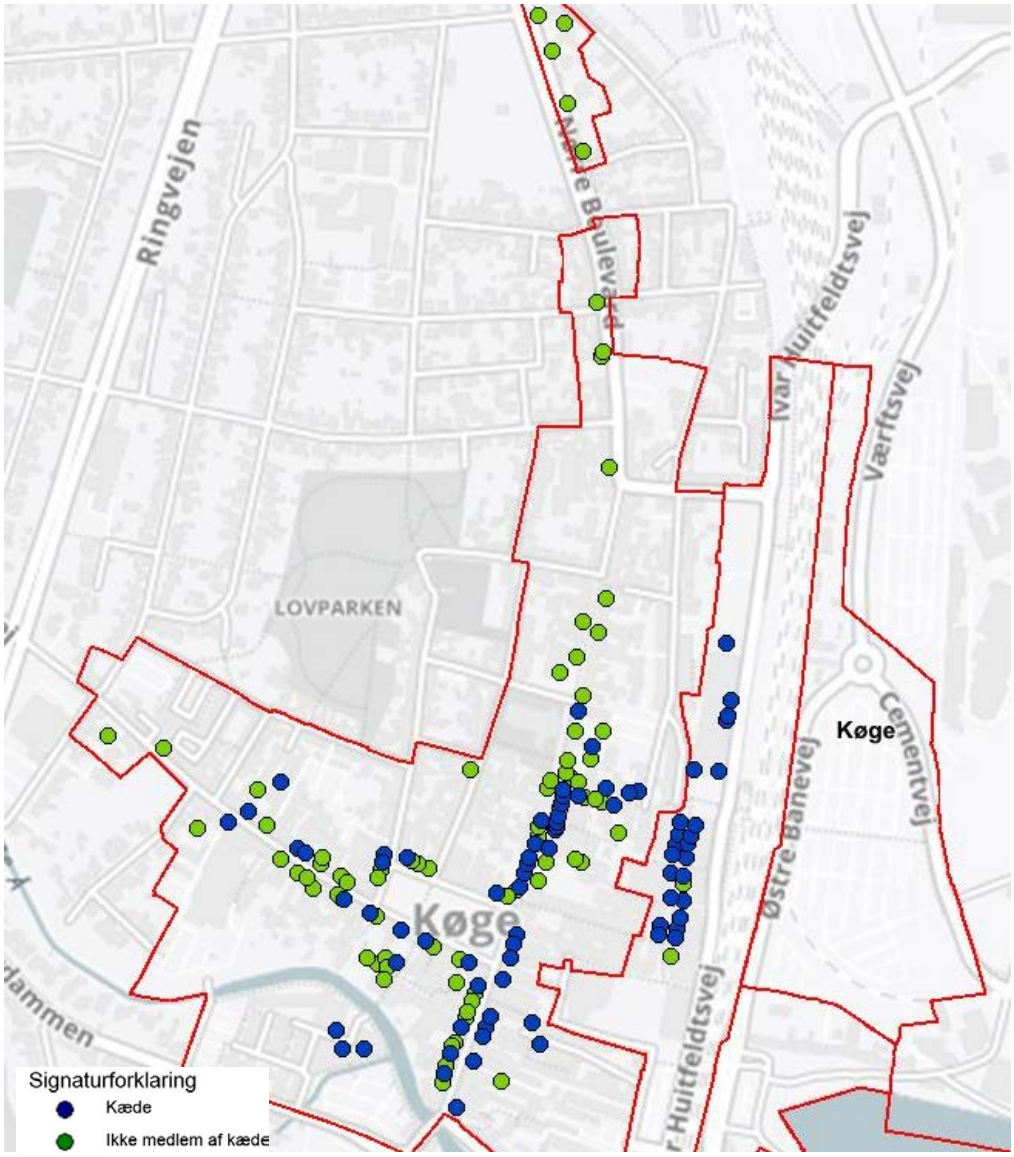
Kædeandelen i Køge bymidte er relativ lav sammenlignet med de øvrige større udbudspunkter i Hovedstaden og Sjælland i øvrigt. I shoppingcentrene Næstved Storcenter, Waves, Field's og Fisketorvet er kædeandelen omkring 90 %, mens kædeandelen i Roskilde bymidte er 54 %, i Ringsted er kædeandelen 57 % og i Slagelse bymidte 61 %.

Tabel 2.6 *Kædeandelen i Køge sammenlignet med andre handelsbyer og shopping-centre*

	Kædeandel
Køge bymidte	**50 %**
Roskilde bymidte	*54 %*
Ringsted bymidte	*57 %*
Slagelse bymidte	*61 %*
Næstved Storcenter	*90 %*
Næstved bymidte	*46 %*
Waves	*88 %*

Figur 2.16 viser placeringen af kædebutikker i Køge bymidte. Kædebutikkerne er primært koncentreret i Strædet, Torvet og den sydlige del af Nørregade. Kædeandelen er lavere i Vestergade, i den nordlige del af Nørregade og i Brogade.

Figur 2.16 *Placering af kædebutikkerne i Køge bymidte*



Bruttoarealer

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

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

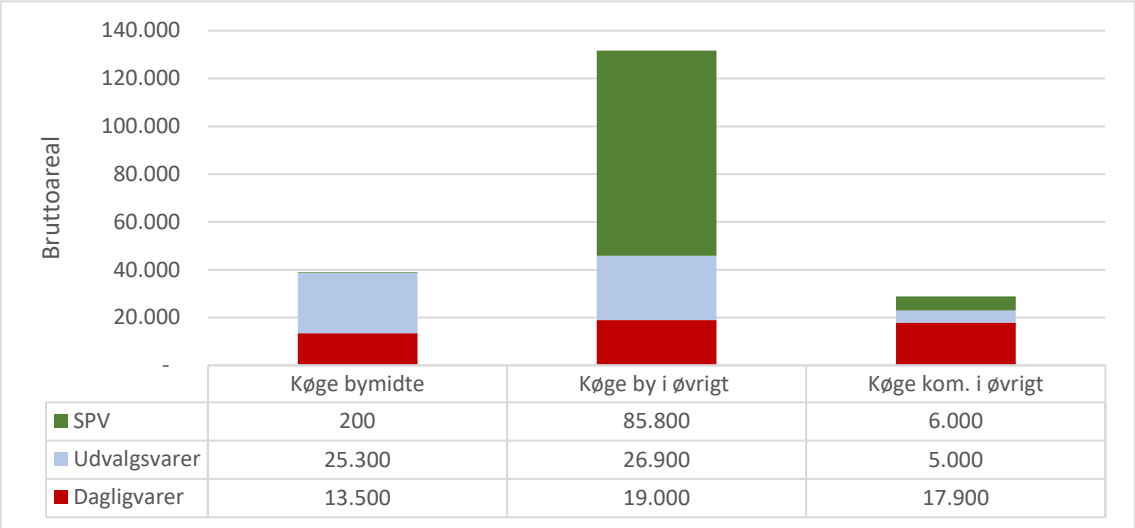
Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche. Det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

Tabel 2.7 og figur 2.17 viser bruttoarealerne for butikkerne i Køge kommune.

Der er i alt 199.600 m^2 bruttoareal til detailhandel i Køge kommune, heraf er 25 % disponeret til dagligvarebutikker og 29 % til udvalgsvarebutikker. Derudover har Køge kommune 92.000 m^2 bruttoareal disponeret til særligt pladskrævende butikker.

Til sammenligning havde Roskilde kommune et samlet bruttoareal på omkring 224.000 m^2 i 2016. Næstved kommune har et samlet bruttoareal på ca. 290.000 m^2, og Ringsted kommune har et samlet bruttoareal på ca. 145.000 m^2.

Figur 2.17 *Bruttoareal i Køge kommune 2020 i m^2*



	Køge bymidte	Køge by i øvrigt	Køge kom. i øvrigt
SPV	200	85.800	6.000
Udvalgsvarer	25.300	26.900	5.000
Dagligvarer	13.500	19.000	17.900

Tabel 2.7 Bruttoareal i Køge kommune 2020 i m^2

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig pladskrævende	I alt
Køge bymidte	13.500	25.300	*13.400*	*5.100*	*6.800*	200	39.000
Ølby Centret bymidte	8.200	400	*400*	-	-	-	8.600
Den Hvide By/Gl. Lyngvej	100	19.900	*600*	*14.200*	*5.100*	25.700	45.700
Boholtegården lokalcenter	2.300	100	-	-	*100*	-	2.400
Boskov lokalcenter	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Lerbæk lokalcenter	600	-	-	-	-	-	600
Køge by i øvrigt	6.600	6.500	-	*4.300*	*2.200*	60.100	73.200
Køge by i alt	32.500	52.200	***14.400***	***23.600***	***14.200***	86.000	170.700
Herfølge bymidte	3.000	200	-	*200*	-	-	3.200
Holmebæk lokalcenter	700	-	-	-	-	-	700
Herfølge i øvrigt	300	1.000	-	*700*	*300*	6.000	7.300
Herfølge i alt	4.000	1.200	-	***900***	***300***	6.000	11.200
Borup bymidte	3.900	1.500	*400*	*900*	*200*	-	5.400
Bjæverskov bymidte	3.400	700	*300*	*100*	*300*	-	4.100
Ejby lokalcenter	900	-	-	-	-	-	900
Lelllinge lokalcenter	500	-	-	-	-	-	500
Lille Skensved lokalcenter	800	100	-	*100*	-	-	900
Vest i øvrigt	4.400	1.500	*100*	*1.400*	-	-	5.900
Vest i alt	13.900	3.800	***800***	***2.500***	***500***	-	17.700
Kommunen i alt	50.400	57.200	***15.200***	***27.000***	***15.000***	92.000	199.600

Køge by har 170.700 m^2 bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 19 % og udvalgsvarer 31 %. Bruttoarealet til detailhandel i Køge by udgør samlet set 86 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Køge by udgør 91 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Køge bymidte har 39.000 m^2 bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør samlet set knap 20 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I bymidten udgør udvalgsvarer 65 % af bruttoarealet, svarende til 25.300 m^2. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Køge bymidte udgør 44 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Storbutiksområdet Den Hvide By/Gl. Lyngvej har samlet set 45.700 m^2 bruttoareal til detailhandel, hvilket svarer til 23 % af det samlede bruttoareal i Køge kommune. Bruttoarealet til udvalgsvarer er 19.900 m^2, hvilket udgør 35 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen, mens bruttoarealet til særligt pladskrævende varer er 25.700 m^2, som udgør 28 % af det samlede bruttoareal til særligt pladskrævende butikker i kommunen. Hovedparten af de 60.100 m^2 til øvrige særligt pladskrævende butikker ligger i umiddelbar nærhed på Tangmosevej og i kvarteret ved Tigervej.

I Køge by uden for bymidten ligger i alt 19.100 m^2 bruttoareal til dagligvarer, heraf er godt 8.000 m^2 lokaliseret i Ølby Centret.

I Køge kommune i øvrigt ligger der samlet set 28.900 m^2 detailhandel, svarende til knap 15 % af det samlede bruttoarealet til detailhandel i Køge kommune. I Herfølge området i alt er 11.200 m^2 detailhandel, mens Borup bymidte har 5.400 m^2 og Bjæverskov bymidte har 4.100 m^2 til detailhandel. I alt ligger 36 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer udenfor Køge by.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2019 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

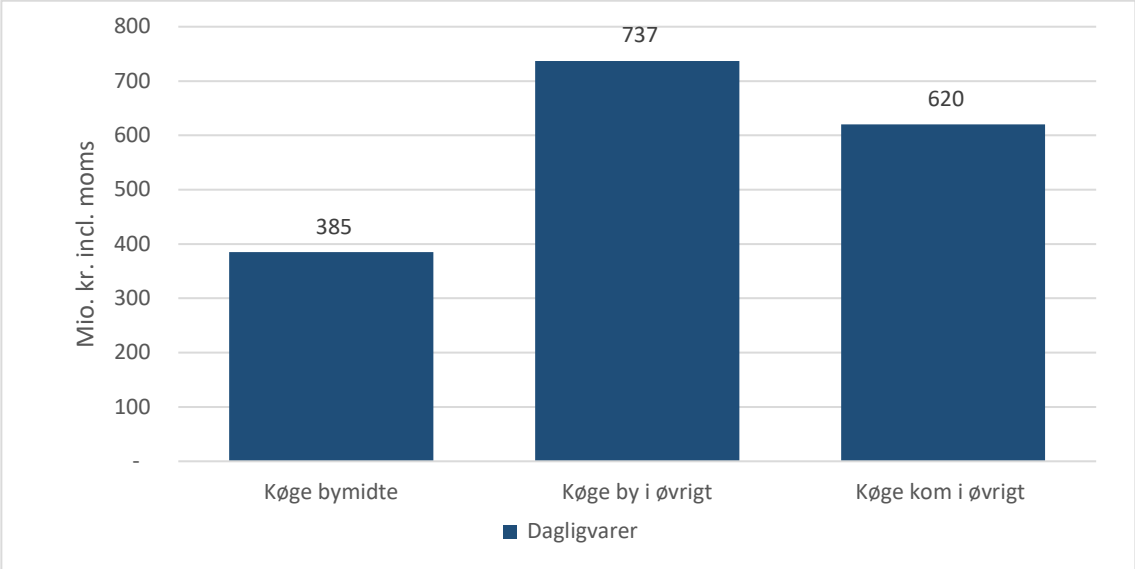
Af tabel 2.8 fremgår de indsamlede omsætningstal. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

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

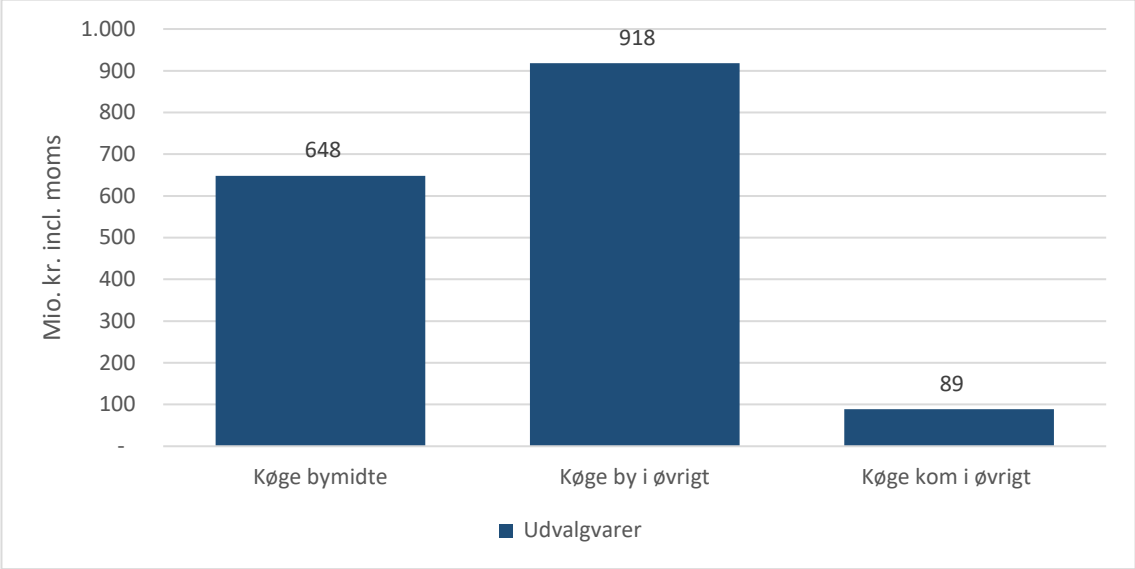
Tabel 2.8 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2019

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel i %
Køge bymidte	385	648	1.033	*30 %*
Køge by i øvrigt	737	918	1.655	*49 %*
Køge by i alt	1.122	1.566	2.688	*79 %*
Køge kommune i øvrigt	620	89	709	*21 %*
Kommunen i alt	1.742	1.655	3.397	*100 %*

Figur 2.18 Omsætningen af dagligvarer i mio. kr. incl. moms i 2019



Figur 2.19 *Omsætningen af udvalgsvarer i mio. kr. incl. moms i 2019*



I Køge kommune udgjorde den samlede omsætning 3,40 mia. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 49 %.

I Køge bymidte var omsætningen 1,03 mia. kr., hvilket svarer til 30 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareomsætningen udgjorde 39 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen, mens dagligvareomsætningen udgjorde 22 %.

I Køge by i øvrigt var den samlede dagligvareomsætning 737 mio. kr. og udvalgsvareomsætningen 918 mio. kr. Samlet set udgjorde udvalgsvareomsætningen i Køge by i øvrigt 55 % af den samlede udvalgsvareomsætning i Køge kommune, mens dagligvareomsætningen udgjorde 42 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.

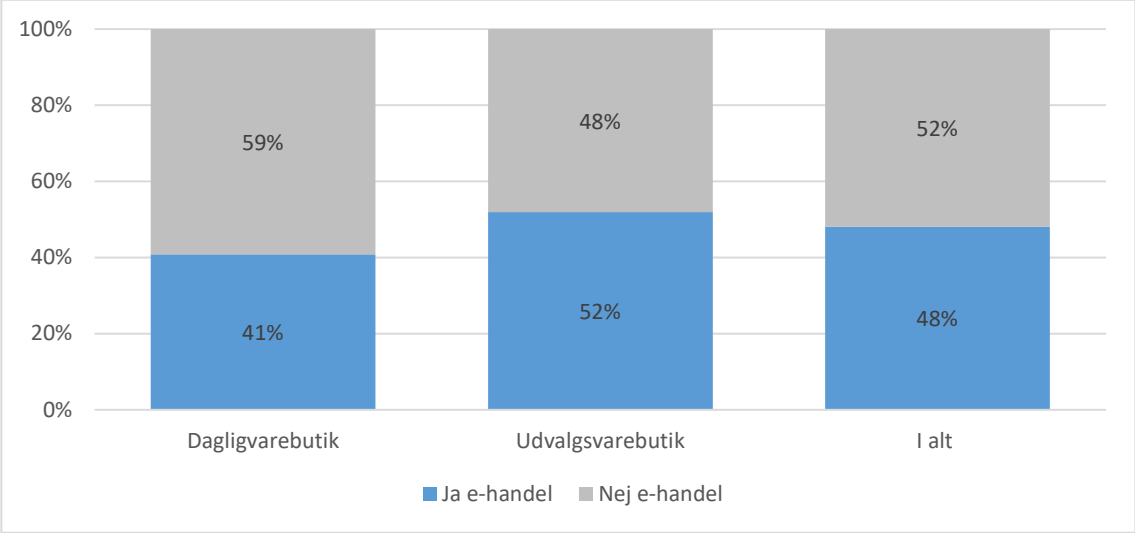
I Køge kommune i øvrigt var den samlede omsætning 709 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer 87 %.



E-handel

ICP har undersøgt, hvorvidt butikkerne har e-handel foruden den fysiske butik. Nedenstående viser udbredelsen af e-handelen blandt butikkerne i Køge kommune.

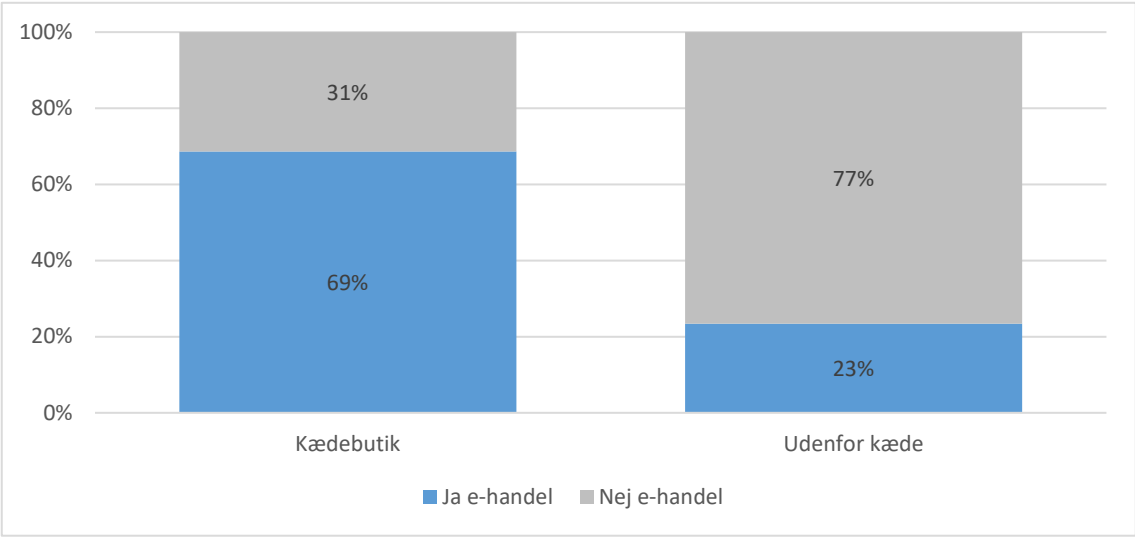
Figur 2.20 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Køge kommune 2020 – fordelt på brancher



I Køge kommune har 48 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er lidt højere for udvalgsvarebutikkerne end for dagligvarebutikkerne. I alt har 52 % af udvalgsvarebutikkerne i Køge kommune e-handel tilknyttet den fysiske butik, mens 41 % af dagligvarebutikkerne kan tilbyde e-handel.

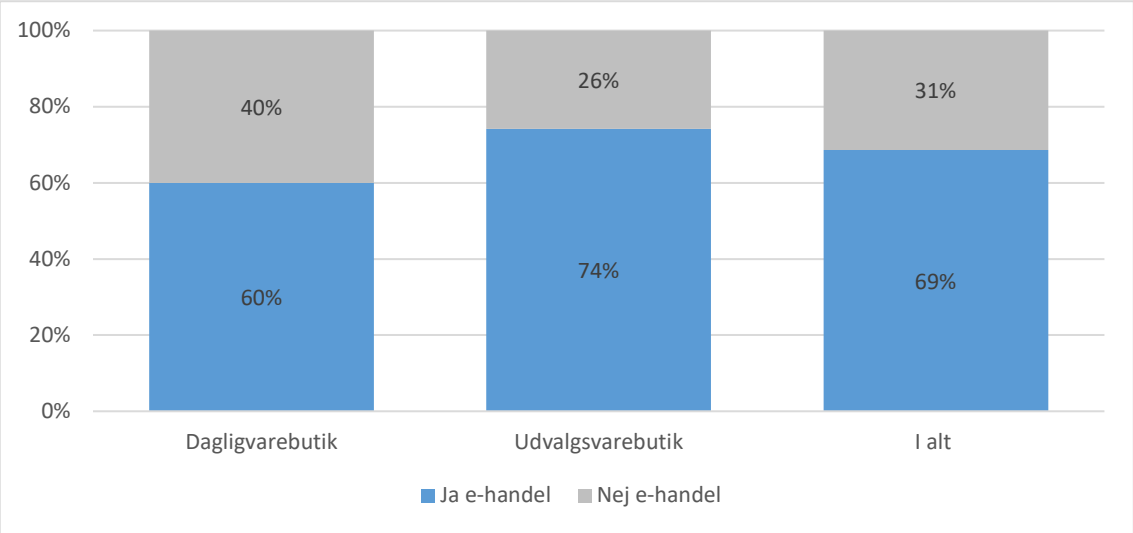
Det er primært kædebutikkerne i Køge kommune, der tilbyder e-handel. 69 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 23 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

Figur 2.21 E-handelens udbredelse blandt kædebutikker og butikker udenfor kædesamarbejde i Køge kommune 2020



74 % af udvalgsvarebutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 60 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

Figur 2.22 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Køge kommune, som er i et kædesamarbejde 2020 – fordelt på brancher



Forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde, køkkener samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

I kommunen er der i alt 43 butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 92.000 m^2.

Der er i alt 25 bilforhandlere med salgslokale i Køge kommune med et samlet bruttoareal på 55.600 m^2.

Der er i alt 7 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med salg til private med et samlet bruttoareal på 27.000 m^2.

Der er i alt 8 forhandlere af køkkener i Køge kommune, 1 planteskole og 2 forhandlere af motorcykler/både.

Tabel 2.9 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m^2).

Køge kommune		
	Antal	Areal, m^2
Bilforhandlere m. salgslokale	25	55.600
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	7	27.000
Planteskole	1	3.800
Køkkener	8	4.600
Både/motorcykler	2	1.000
Kommunen i alt	**43**	**92.000**



Ølsemagle SuperBrugsen

Konsekvenser ved etablering af nye butikker i Køge by

Køge by forventer en befolkningstilvækst på 15 % svarende til 5.000 indbyggere i perioden 2019 til 2032 primært i forbindelse med udbygningen af Køge Kyst og Køge Nord. Det alene betyder en forbrugstilvækst for dagligvarer på 19 % svarende til 169 mio. kr. i perioden 2019 til 2032.

Der er ønsker om etablering af yderligere dagligvarebutikker både i Køge bymidte samt i den sydlige og nordlige del af Køge by. I nedenstående skitserer de overordnede konsekvenser ved etablering af nye dagligvarebutikker i Køge by.

Vurderingerne er foretaget på baggrund af den eksisterende dagligvareforsyning samtidig med, at der tages højde for de fremtidige dagligvarebutikker som allerede er godkendt.

Konsekvenser ved etablering af nye dagligvarebutikker i Køge by

I Køge kommune er der indenfor gældende planlægning givet mulighed for etablering af 3 dagligvarebutikker i henholdsvis Køge bymidte på Collstrop grunden, i forbindelse med Køge Nord Station samt i Herfølge på Billesborgvej.

- På Collstrop grunden er mulighed for i alt 3.500 m^2 dagligvarebutik.
- Køge Nord Station er mulighed for i alt 1.200 m^2 dagligvarebutik på vestsiden af Køge Nord Station.
- Billesborgvej, Herfølge er mulighed for i alt 1.200 m^2 dagligvarebutik.

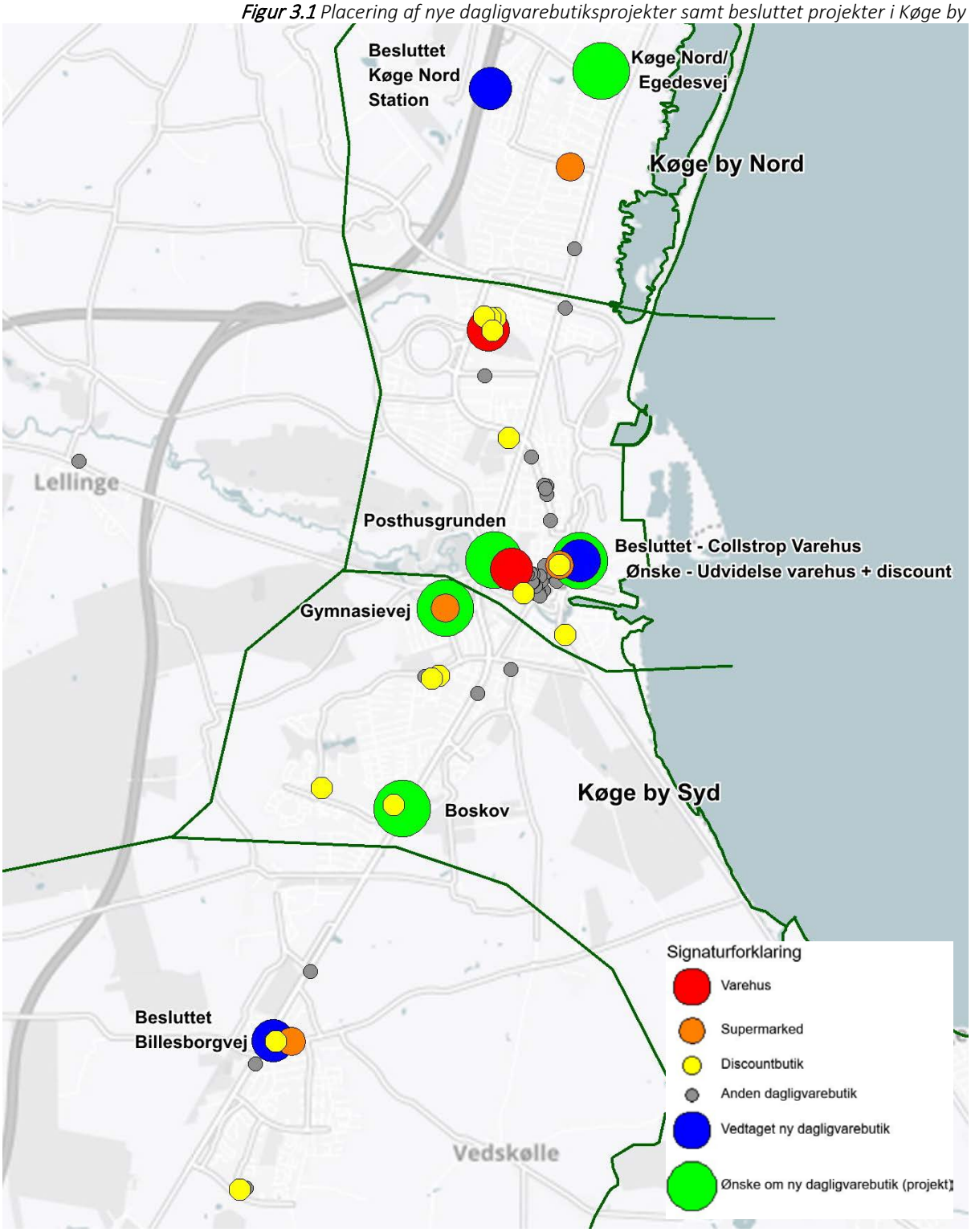
Alle tre mulige projekter bliver der arbejdet på at realisere inden for en overskuelig årrække.

Figur 3.1 og tabel 3.1 giver et overblik over de øvrige ønsker om placeringer af nye dagligvarebutikker i Køge by samt hvilke fremtidige dagligvarebutikker, som allerede er vedtaget.



Boskov Lokalcenter

Figur 3.1 *Placering af nye dagligvarebutiksprojekter samt besluttet projekter i Køge by*



Der er ønsker om etablering af dagligvarebutikker følgende steder:

- I forbindelse med Collstrop er et ønske om en udvidelse af gældende mulighed for dagligvarebutik på 3.500 m^2 til 5.000 m^2 til et varehus. Herudover ønskes mulighed for endnu en dagligvarebutik på 1.200 m^2 i form af en discountbutik.
- På Posthusgrunden er ønske om etablering af en dagligvarebutik på 1.500 m^2. Området er i dag udlagt til offentlige formål og parkering til Køge bymidte.

- I det nordlige Køge ønskes etableret dagligvarebutikker på **Egedesvej** både ved Unionsvej og ved Københavnsvej. Der ønskes begge steder etableret en dagligvarebutik på 1.200 m^2. I den givne konkurrencesituation med etablering af en dagligvarebutik ved Køge Nord station, og da projekterne ligger omkring 300 m fra hinanden, forudsættes det, at kun et af projekterne bliver realiseret.
- **Boskov** lokalcenter, som i dag rummer discountbutikken Netto, ønskes udvidet med endnu en discountbutik på 1.200 m^2.
- På **Gymnasievej** ønskes etableret en ny dagligvarebutik på 1.200 m^2 umiddelbart ved siden af det eksisterende Meny WIKA supermarked.

I samtlige projekter forudsættes en god synlighed og en god tilgængelighed samt optimale parkeringsforhold.

Herudover ønsker en række eksisterende dagligvarebutikker at udvide butikkerne. Fakta i Herfølge ønsker at udvide med 300 m^2, mens Netto i Borup Centret ønsker at udvide med 300 m^2. Herudover ønsker Ølsemagle Super-Brugsen at udvide den eksisterende butik på Ølsemaglevej fra 2.700 m^2 til 3.200 m^2. Da butikken i dag er en enkeltstående butik, vil det kræve etablering af et bydelscenter.

Disse udvidelser af eksisterende butikker vil få betydning for de enkelte dagligvarebutikkers muligheder for at få en nutidssvarende butik, men vurderes ikke at få nævneværdige konsekvenser for de øvrige dagligvarebutikker i de enkelte markedsområder.

Tabel 3.1 Overblik over ønsker for etablering af dagligvarebutikker

Projekter					
	Projekt A Collstrop	**Projekt B Posthus-grunden**	**Projekt C Køge Nord/-Egedesvej**	**Projekt D Boskov**	**Projekt E Gymnasievej**
Type af dagligvarebutik	Udvidelse af varehus Discountbutik	Discountbutik	Discountbutik	Discountbutik	Discountbutik
Størrelse på butik	5.000 m^2 1.200 m^2	1.500 m^2	1.200 m^2	1.200 m^2	1.200 m^2
Afstand til nærmeste dagligvarebutik	700 m*	200 m	1,6 km	0	0
Afstand til Torvet (bymidten)	500 m*	450 m	6 km	3 km	1,4 km

**afstand som gående*

Overordnede konsekvenser ved etablering af nye dagligvarebutikker i Køge kommune

Uanset hvilken etablering af en ny dagligvarebutik i Køge kommune, vil det betyde en omfordeling af dagligvareomsætningen i byen. Da dagligvarer bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er det ICP's vurdering, at Køge kommune samlet set ikke vil kunne øge dagligvareoplandet i væsentlig grad.

Konsekvenserne vil dog variere i de fem alternativer. Konsekvenserne er især afhængige af omsætningspotentialet samt i hvor høj grad den lokale dagligvareforsyning forbedres i de enkelte bydele.

Landsgennemsnittet for omsætningen i en discountbutik er ca. 41 mio. kr. Den gennemsnitlige omsætning er forskellig i de enkelte discountkæder. Rema 1000, Netto og Lidl har ofte en gennemsnitlig højere omsætning end Fakta og Aldi.

Nedenstående tabel 3.2 opsummerer de overordnede konsekvenser ved de fem ønsker for etablering af nye dagligvarebutikker i Køge kommune.

*Tabel 3.2 De overordnede konsekvenser ved de fem dagligvareprojekter i Køge kommune**

Alternativer	Projekt A Collstrop (udvidelse)	Projekt B Posthus-grunden	Projekt C Køge Nord/-Egedesvej	Projekt D Boskov	Projekt E Gymnasievej
Estimeret dagligvareomsætning	50-60 mio. kr.	40-50 mio. kr.	40-50 mio. kr.	35-45 mio. kr.	20-30 mio. kr.
Køge bymidte – Dagligvareoms. **	÷ ÷	÷ ÷	-	-	-
Ølby bymidte – Dagligvareoms. **	÷ ÷	÷	÷	-	-
Køge by Nord – Dagligvareoms. **	-	-	÷ ÷	-	-
Køge by Syd – Dagligvareoms. **	÷	÷	-	÷ ÷	÷ ÷
Herfølge – Dagligvareoms. **	-	-	-	÷	-
Lokal dagligvareforsyning	+	+	+ + +	+ + +	+
Lukningstruede butikker	0-1 butikker	0-1 butikker	-	-	-

*+ + + + Stor positiv betydning ÷ ÷ ÷ ÷ Stor negativ betydning
** Betydning for de eksisterende dagligvarebutikker

Collstrop

En udvidelse af varehuset på Collstrop fra 3.500 m^2 til 5.000 m^2 samt etableringen af en discountbutik vurderes primært at få betydning for de eksisterende dagligvarebutikker i Køge bymidte og i Ølby Centret. Det vurderes at en udvidelse af varehuset samt en discountbutik vil kunne opnå en dagligvareomsætning på 50-60 mio. kr.

Især udvidelsen af varehuset vurderes at få betydning for de øvrige varehuse og store supermarkeder. Konsekvenserne af en udvidelse til 5.000 m^2 vurderes dog ikke at være nær så væsentlige som ved etableringen af de allerede godkendte 3.500 m^2. De 1.500 m^2 vurderes i højere grad at kunne muliggøre et tidssvarende varehus med et fuldt nonfood sortiment.

Etableringen af en discountbutik i Collstrop vil især få betydning for de øvrige discountbutikker i Køge bymidte. De forringede driftsvilkår kan ikke udelukkes at betyde en lukningstruet discountbutik eller en eventuel flytning af en allerede eksisterende discountbutik. En udvidelse af mulighederne for dagligvarer på Collstrop vurderes at få en lille positiv effekt på den lokale dagligvareforsyning.

Posthusgrunden

Etablering af en discountbutik på Posthusgrunden vurderes at opnå en dagligvareomsætning på 40-50 mio. kr. Det vurderes primært at få betydning for de øvrige discountbutikker i bymidten. Især for de butikker, som ikke har samme tilgængelighed og synlighed. Herudover vurderes det at få nogen betydning for dagligvarebutikkerne i Ølby Centret og i det sydlige Køge by. Omvendt vil discountbutikken kunne indgå som en ankerbutik og styrke kundestrømmen i den vestlige del af Køge bymidte.

Køge Nord

I Køge Nord styrkes dagligvareudbuddet med en dagligvarebutik på 1.200 m^2 på Køge Nord Station, hvilket vil forbedre indkøbsforholdene for de kommende boliger vest for Køge Nord Station, men i begrænset omfang vil tiltrække forbrugere fra boligområderne Ølsemagle Lyng. Etablering af en dagligvarebutik på Egedesvej vurderes at opnå en dagligvareomsætning på 40-50 mio. kr. Omsætningen vurderes at blive taget fra de eksisterende dagligvarebutikker i Køge by Nord samt fra Ølby Centret, men vurderes ikke at betyde lukningstruede butikker. Etableringen af en dagligvarebutik på Egedesvej vurderes at forbedre indkøbsforholdene markant i det nordlige Køge by, som hermed kan tilbyde borgerne flere indkøbsmuligheder.

Boskov

Udvidelsen af lokalcenter Boskov med endnu en discountbutik vil forbedre indkøbsforholdene i Hastrup med kortere afstand til et mere varieret udbud. Det vurderes, at butikken vil kunne opnå en dagligvareomsætning på 35-45 mio. kr. Etableringen vil få betydning for de eksisterende dagligvarebutikker i det sydlige Køge by i øvrigt og i mindre omfang i Herfølge. Det er ICP's vurdering, at det ikke vil betyde lukningstruede butikker i hverken det nære opland eller i markedsområdet i øvrigt.

Gymnasievej

Etablering af en discountbutik på Gymnasievej ved siden af det eksisterende supermarked Meny WIKA vurderes at kunne opnå en dagligvareomsætning på 20-30 mio. kr. Omsætningen vurderes alene at blive taget fra de eksisterende dagligvarebutikker i nærområdet på Gymnasievej og i Boholte. Da dagligvareudbuddet allerede er varieret i nærområdet med kort afstand til discountbutikkerne i Boholte, vurderes den lokale dagligvareforsyning i begrænset omfang at blive forbedret.

Herudover har etablering af endnu en dagligvarebutik på Gymnasievej visse planmæssige udfordringer, da planloven ikke giver mulighed for etablering af et lokalcenter over 3.000 m^2 samt at det ikke vil være hensigtsmæssigt at etablere et bydelscenter tæt på bymidten.



Rådhusstrædet

Udviklingen i detailhandelen i Køge kommune 2008 til 2020

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Køge kommune fra 2008 til 2020 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2008.

Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2007 og 2019.

Der tages forbehold for forskellige opgørelsesmetoder i 2020 og 2008 analyserne. Blandt andet er opgørelsen af bruttoarealet i 2008 baseret på tilgængelige registre, og kun hvis arealoplysningerne ikke har været mulige at skaffe via registre er oplysningerne indhentet ved direkte henvendelse til butikken. I 2020 analysen er bruttoarealet opgjort ved besøg i samtlige butikker med supplerende anvendelse af BBR oplysninger.

Herudover kan der være forskel på afgrænsningerne af områderne og definitionen af brancher i 2008 og 2020 analyserne. I 2008 analysen er byggemarkeder og køkkenbutikker blandt andet defineret som udvalgsvarer, men i henhold til planloven er de i 2020 kategoriseret som særligt pladskrævende butikker.

Afgrænsningen af Køge bymidte er umiddelbart den samme i 2020 som i 2008, men der tages forbehold for at afgrænsningerne i 2008 af Herfølge, Borup og Køge by i øvrigt.

I 2017 blev ligeledes foretaget en detailhandelsanalyse i Køge kommune. Det er valgt ikke at sammenligne med analysen i 2017. Det skyldes blandt andet, at resultaterne i 2017 afviger markant fra både 2008 og 2020 analyserne. Det skyldes blandt andet forskellige opgørelsesmetoder af branchetype, bruttoareal og omsætning.

Generel udvikling i Danmark 2008 til 2020

Generelt har udviklingen været, at mindre dagligvarebutikker er forsvundet på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Tidligere analyser har blandt andet vist, at antallet af supermarkeder og varehuse er faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

Det vurderes, at antallet af udvalgsvarebutikker i Danmark i perioden 2008 til 2019 er faldet 20 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 12 %. Heraf vurderes antallet af beklædningsbutikker i Danmark at være faldet 26 % i perioden 2008 til 2019.

Udviklingen i antal butikker 2008 til 2020 i Køge kommune

Siden 2008 er det samlede antal butikker i Køge kommune faldet 15 % fra 382 butikker i 2008 til 325 butikker i 2020. Til sammenligning er det samlede antal butikker i Danmark faldet 17 % i perioden 2008 til 2019.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Køge kommune.

I Køge by i alt er det samlede antal af butikker faldet 13 % fra 306 butikker i 2008 til 265 butikker i 2020. I Køge bymidte er det samlede antal af butikker faldet 10 % fra 178 butikker til 160 butikker, mens antallet af butikker i Køge by i øvrigt er faldet med 18 % fra 128 butikker i 2008 til 105 butikker i 2020.

Tabel 4.1 *Antal butikker fordelt på brancher og områder 2008-2020*

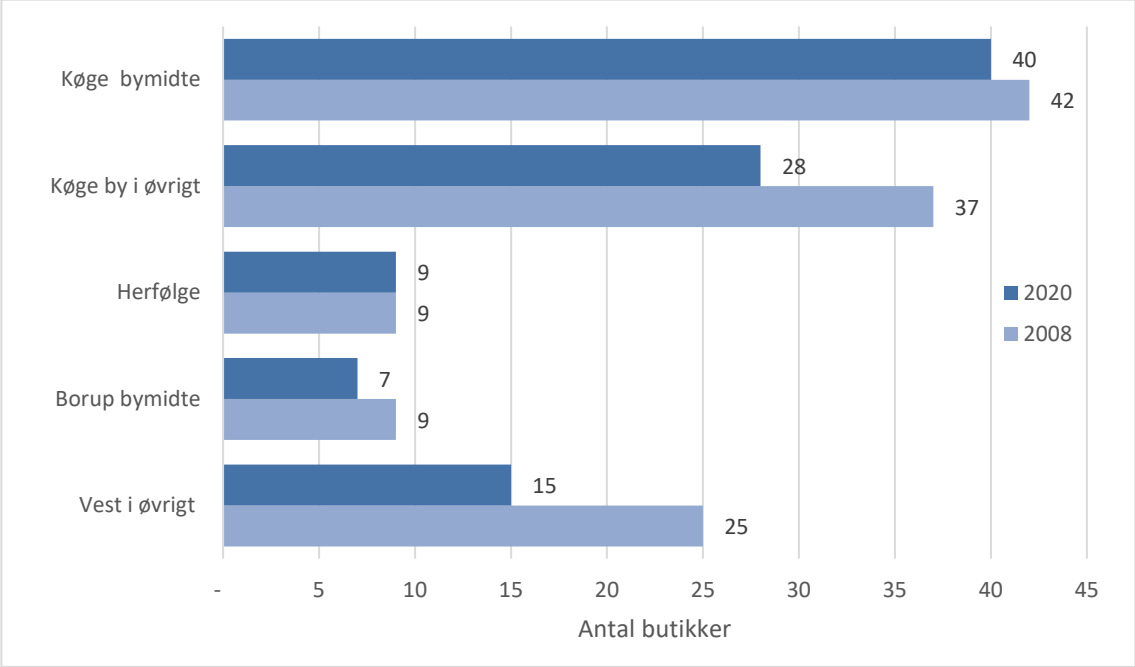
Køge kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskrævende varer		I alt	
	2008	**2020**	*2008*	**2020**	*2008*	**2020**	*2008*	**2020**
Køge bymidte	*42*	40	*135*	119	*1*	1	178	160
Køge by i øvrigt	*37*	28	*51*	38	*40*	39	128	105
Køge by i alt	***79***	**68**	***186***	**157**	***41***	**40**	**306**	**265**
Herfølge	*9*	9	*4*	7	*-*	3	13	19
Borup	*9*	7	*9*	12	*1*	-	19	19
Kommunen i øvrigt	*25*	15	*10*	7	*9*	-	44	22
Køge kommune i alt	***122***	**99**	***209***	**183**	***51***	**43**	**382**	**325**

Figur 4.1 viser antallet af dagligvarebutikker i Køge kommune fordelt på områder, mens figur 4.2 viser antallet af udvalgsvarebutikker fordelt på områder i 2008 og 2020.

Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 19 % fra 122 butikker i 2008 til 99 butikker i 2020.

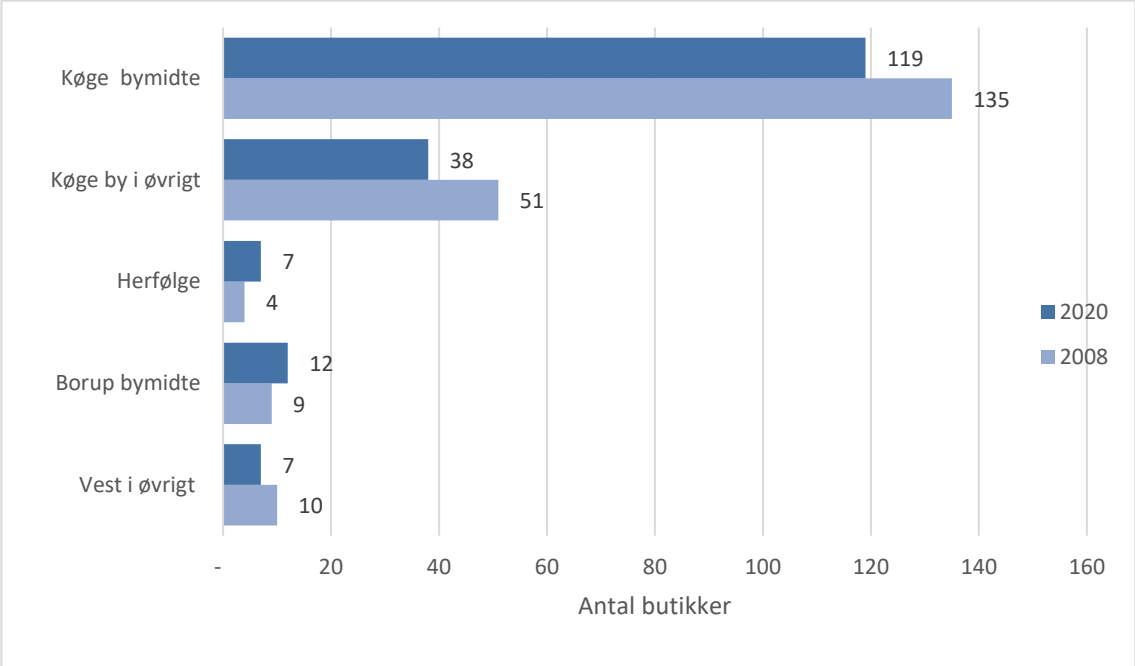

C.F. Petersens gård

Figur 4.1 *Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2008-2020*



Antallet af udvalgsvarebutikker i kommunen i alt er faldet 12 % fra 209 butikker i 2008 til 183 butikker i 2020. I forhold til detailhandelsanalysen 2008 er antallet af særlig pladskrævende butikker nogenlunde uændret i perioden 2008 til 2020.

Figur 4.2 *Antal udvalgsvarebutikker fordelt på områder 2008-2020*



I Køge bymidte er antallet af dagligvarebutikker faldet med 5 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 12 %. Køge bymidte har samlet set mistet 2 dagligvarebutikker og 16 udvalgsvarebutikker i perioden 2008 til 2020. Køge bymidte har klaret sig bedre end landsgennemsnittet, hvor antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 20 %. Hvor antallet af beklædningsbutikker i andre byer er faldet med 26 % er antallet af beklædningsbutikker faldet 16 % i Køge bymidte.

Det er ICP's vurdering, at en stor del af detailhandelsbutikkerne er erstattet af kundeorienterede funktioner, som også bidrager til bylivet som for eksempel spisesteder, frisører og andre skønhedsklinikker. Især i Vestergade er funktionerne ændret fra detailhandel til flere kundeorienterede servicefunktioner. Denne udvikling ses ligeledes i andre byer, hvor tomme butikslokaler bliver udnyttet af andre funktioner især i de gode placeringer.

I 2017 åbnede indkøbsgaden Strædet med i alt 25 butikker og 9 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er hovedparten kædekoncepter som ikke før var repræsenteret i Køge bymidte så som for eksempel H&M, Deichmann, Gina Tricot, Kings & Queens, Lagkagehuset og Hunkemöller. Herudover har Strædet tilført Køge bymidte en Nordisk Film biograf og fitnesskæden Sats samt kendte spisekoncepter som Halifax og Bone's. Samlet set har Strædet tilført 17 nye butikker og 9 nye kundeorienterede servicefunktioner, som ikke var i Køge i forvejen.

I Køge by i øvrigt er antallet af dagligvarebutikker faldet 24 % fra 37 butikker i 2008 til 28 butikker i 2020. Ligeledes er antallet af udvalgsvarebutikker faldet 25 % fra 51 butikker i 2008 til 38 butikker i 2020.

I Herfølge og Borup er både antallet af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker nogenlunde fastholdt i perioden 2008 til 2020. I Herfølge er antallet af dagligvarebutikker uændret i perioden 2008 til 2020, mens der er kommet 3 yderligere udvalgsvarebutikker.

I Borup er antallet af dagligvarebutikker faldet med 2 butikker, men antallet af udvalgsvarebutikker er steget fra 9 butikker i 2008 til 12 butikker i 2020.

I kommunen i øvrigt er det samlede antal butikker faldet fra 44 butikker i 2008 til 22 butikker i 2020. Her er der lukket 10 dagligvarebutikker og 3 udvalgsvarebutikker i perioden.

Udviklingen i bruttoareal 2008 til 2020

Bruttoarealet i Køge kommune i alt er steget med 22.700 m^2, svarende til en stigning på 13 %. Det samlede bruttoareal er steget fra 176.900 m^2 i 2008 til 199.600 m^2 i 2020.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen er steget med 22 % fra 41.400 m^2 til 50.400 m^2 i perioden 2008 til 2020, samtidig med at det samlede antal dagligvarebutikker er faldet med 23 butikker.

Det betyder, at det gennemsnitlige bruttoareal i dagligvarebutikkerne er vokset med 50 % fra 340 m^2 i 2008 til 500 m^2 i 2020.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen i alt er faldet med 7.500 m^2 svarende til et fald på 12 % fra 64.700 m^2 i 2008 til 57.200 m^2 i 2020.

Udvalgsvarebutikkernes gennemsnitlige bruttoareal er ca. 300 m^2 i både 2008 og 2020.

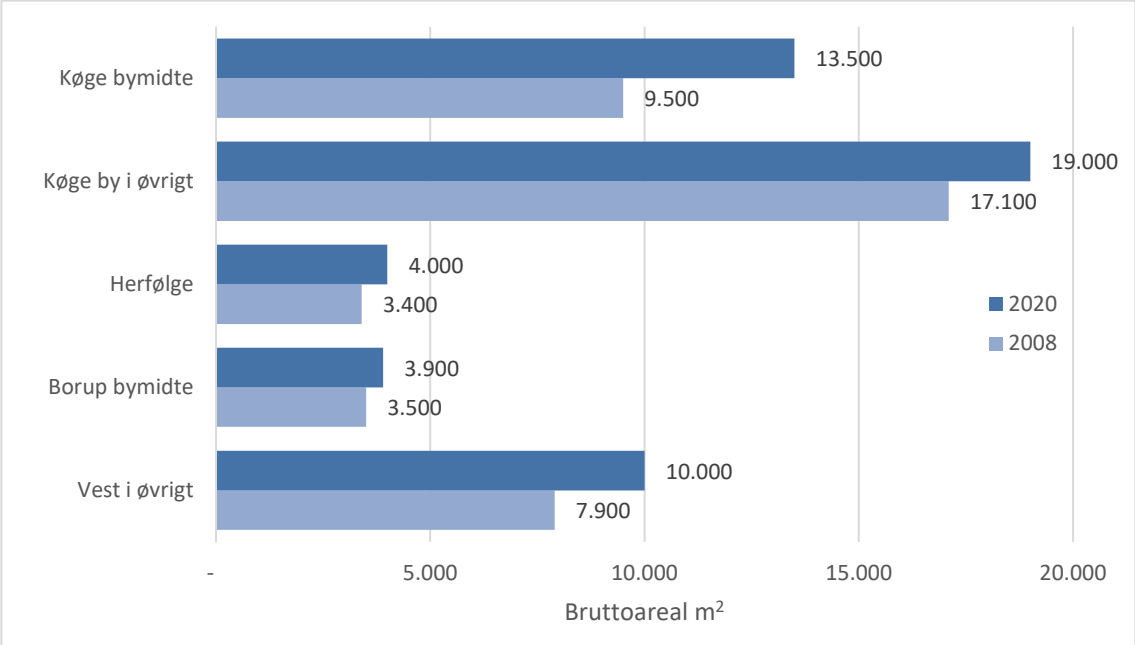
Omvendt er bruttoarealet til særlig pladskrævende butikker steget 36.800 m^2 i samme periode, blandt andet fordi køkkener og byggemarkeder i 2008 analysen var defineret som udvalgsvarer, mens det er defineret som særligt pladskrævende i 2020.

Tabel 4.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2008-2020 i m^2

Køge kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		SPV		I alt	
	2008	**2020**	*2008*	**2020**	*2008*	**2020**	*2008*	**2020**
Køge bymidte	*9.500*	13.500	*26.400*	25.300	*7.000*	200	42.900	39.000
Køge by i øvrigt	*17.100*	19.000	*33.600*	26.900	*57.700*	85.800	108.400	131.700
Køge by i alt	***26.600***	**32.500**	***60.000***	**52.200**	***64.700***	**86.000**	**151.300**	**170.700**
Herfølge	*3.400*	4.000	*600*	1.200	-	6.000	4.000	11.200
Borup	*3.500*	3.900	*1.000*	1.500	*800*	-	5.300	5.400
Kommunen i øvrigt	*7.900*	10.000	*3.100*	2.300	*5.300*	-	16.300	12.300
Køge kommune i alt	***41.400***	**50.400**	***64.700***	**57.200**	***70.800***	**92.000**	**176.900**	**199.600**

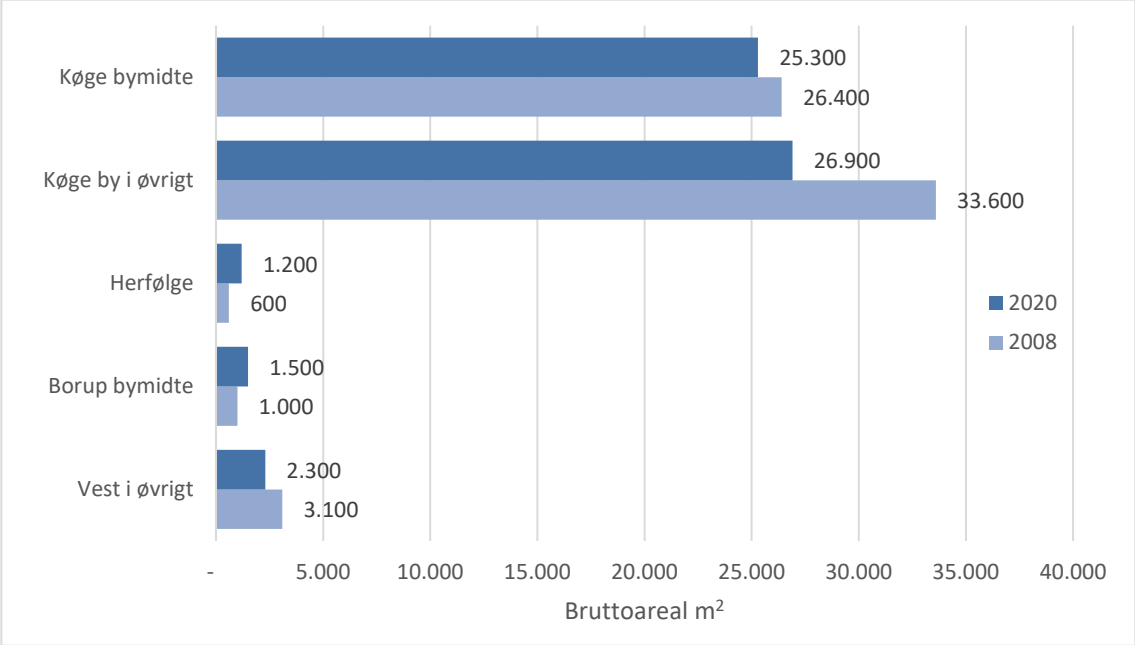
Figur 4.3 og figur 4.4 viser bruttoarealet for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i Køge kommune fordelt på områder.

Figur 4.3 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2008-2020 i m^2





Figur 4.4 *Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2008-2020 i m²*



I Køge bymidte er det samlede bruttoareal faldet med 8 % svarende til 3.900 m² i perioden 2008 til 2020 fra 42.900 m² til 39.000 m². I perioden fra 2008 er byggemarkedet XL Byg flyttet fra Blegdammen i bymidten til Værftsvej. På Blegdammen er blevet etableret Torvebyen med Netto, 2 tøjbutikker og et par kundeorienterede servicefunktioner. Herudover er Strædet blevet etableret med i alt ca. 10.000 m² detailhandel.

I Køge bymidte er bruttoarealet til dagligvarer øget 42 % svarende til 4.000 m² i perioden 2008 til 2020 fra 9.500 m² til 13.500 m². Det er på trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker med 2 butikker svarende til et fald på 5 %. I Køge bymidte er blandt andet etableret Fakta ved stationen og Netto ved Stadion, på Toldbodvej og i Torvebyen. Samtidig er Netto lukket på Nørre Boulevard og Brogade. Herudover er Irma flyttet til stationen fra Nørre Boulevard.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Køge bymidte er faldet 4 % fra 26.400 m² i 2008 til 25.300 m² i 2020. Det dækker over, at bruttoarealet til beklædning er steget 32 %, mens bruttoarealet til boligudstyr er faldet 41 % og bruttoarealet til øvrige udvalgsvarer er faldet 11 %.

I Køge by i øvrigt er det samlede bruttoareal steget med 23.300 m² svarende til en stigning på 21 % fra 108.400 m² i 2008 til 131.700 m² i 2020.

Bruttoarealet til dagligvarer i Køge by i øvrigt er steget 11 % fra 17.100 m² i 2008 til 19.000 m² i 2020. Bruttoarealet til udvalgsvarer er isoleret set faldet 20 % fra 33.600 m² til 26.900 m² i 2020, omvendt er bruttoarealet til særligt pladskrævende varer steget med 21.300 m² svarende til en stigning på 23 %. Forskellene skyldes blandt andet definitionen af byggemarkeder og køkkener, som ifølge planloven er særligt pladskrævende i 2020.

I Herfølge er bruttoarealet til dagligvarer steget med 600 m² svarende til en stigning på 18 % i perioden 2008 til 2020. Udvalgsvarearealet er ligeledes steget med 600 m² fra 600 m² i 2008 til 1.200 m² i 2020. Det kan skyldes at antallet af udvalgsvarebutikker er steget med 3 butikker siden opgørelsen i 2008.

I Borup er det samlede bruttoareal til butikker steget for både dagligvarer og udvalgsvarer samtidig med, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med 2 butikker og antallet af udvalgsvarebutikker er steget med 3 butikker i perioden 2008 til 2020. I Borup er bruttoarealet til dagligvarer steget med 400 m^2 svarende til 11 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 500 m^2 svarende til 50 %.

I kommunen i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer steget med 2.100 m^2 svarende til en stigning på 27 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 800 m^2 svarende til et fald på 26 %. Det er til trods for, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med 40 % svarende til 10 butikker og antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 30 % svarende til 3 butikker i perioden 2008 til 2020.

Udviklingen i omsætningen 2007 til 2019

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Køge kommune steget med 16 % fra 2,94 mia. kr. i 2007 til 3,40 mia. kr. i 2019 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Køge kommune var 1,48 mia. kr. i 2007. Den er steget til 1,74 mia. kr. i 2019, svarende til en stigning på 18 %.

Udvalgsvareomsætningen på 1,46 mia. kr. i 2007 i Køge kommune er steget til 1,66 mia. kr. i 2019, hvilket er en stigning på 13 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 19 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 14 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Køge kommune er eksklusiv e-handel.

Væksten i e-handel har i perioden 2007 til 2019 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel især inden for handel med udvalgsvarer. E-handelen er i perioden 2007 til 2019 steget fra et niveau på under 10 % i 2007 til at udgøre omkring 23 % af udvalgsvareforbruget i 2019.

Omsætningen i Køge kommune er derfor steget væsentligt i forhold til andre kommuner. Mange kommuner har oplevet et fald især i udvalgsvareomsætningen.

Tabel 4.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2007-2019

Køge kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2007	2019	*2007*	2019	*2007*	2019
Køge bymidte	*290*	385	*880*	648	*1.170*	1.033
Køge by i øvrigt	*770*	737	*530*	918	*1.300*	1.655
Køge by	***1.160***	**1.122**	***1.410***	**1.566**	***2.470***	**2.688**
Køge kommune i øvrigt	*420*	620	*50*	89	*470*	709
Køge kommune i alt	***1.480***	**1.742**	***1.460***	**1.655**	***2.940***	**3.397**

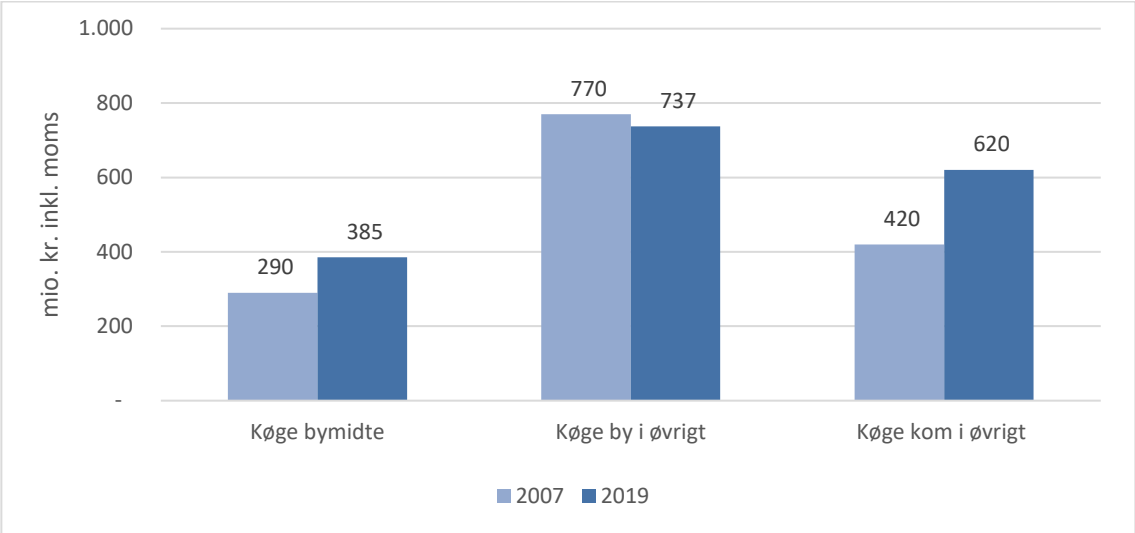
Omsætningsudviklingen har været forskellig i Køge bymidte og i kommunen i øvrigt for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I Køge bymidte er dagligvareomsætningen steget 33 % i perioden 2007 til 2019, mens dagligvareomsætningen er faldet 4 % i Køge by i øvrigt fra 770 mio. kr. i 2007 til 737 mio. kr. i 2019. Dette er en modsat tendens end i andre byer, hvor omsætningen stiger i byen i øvrigt i takt med en bedre lokal dagligvareforsyning på bekostning af dagligvareomsætningen i bymidten.

Køge bymidte er i perioden 2007 til 2019 blevet styrket både med flere discountbutikker samt med etableringen af både Strædet og Torvebyen.

I Køge kommune i øvrigt er dagligvareomsætningen steget med 48 % fra 420 mio. kr. i 2007 til 620 mio. kr. i 2019.

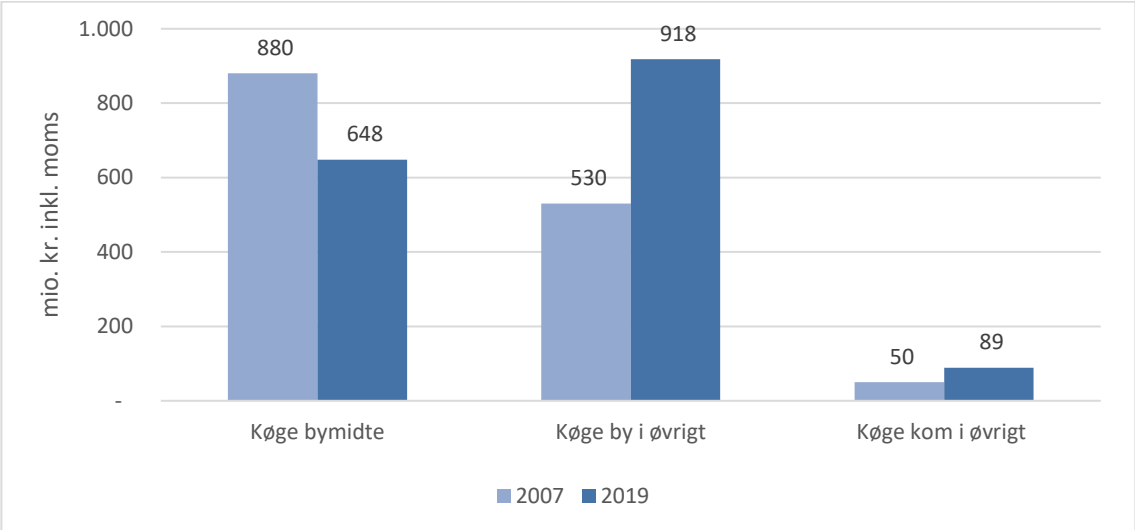
Figur 4.5 *Dagligvareomsætningen i Køge kommune i 2007 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)*



I Køge bymidte er udvalgsvareomsætningen faldet 26 % fra 880 mio. kr. i 2007 til 648 mio. kr. i 2019. Omvendt er udvalgsvareomsætningen steget i Køge by i øvrigt med 73 % fra 530 mio. kr. i 2007 til 918 mio. kr. i 2019. Detailhandelen i storbutiksområdet er især blevet styrket med etableringen af flere store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker på Gl. Lyngvej og Den Hvide By samt flytningen af XL Byg til Værtsvej.

I Køge kommune i øvrigt er udvalgsvareomsætningen steget med 78 % fra 50 mio. kr. i 2007 til 89 mio. kr. i 2019.

Figur 4.6 *Udvalgsvareomsætningen i Køge kommune i 2007 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)*





Ved stationen

Befolkning og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort for 3 områder, som er illustreret i figur 5.1.

- Køge by
- Herfølge
- Kommunen vest

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

Figur 5.1 *De 3 områder i Køge kommune*



Datagrundlag og horisontår

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2032.

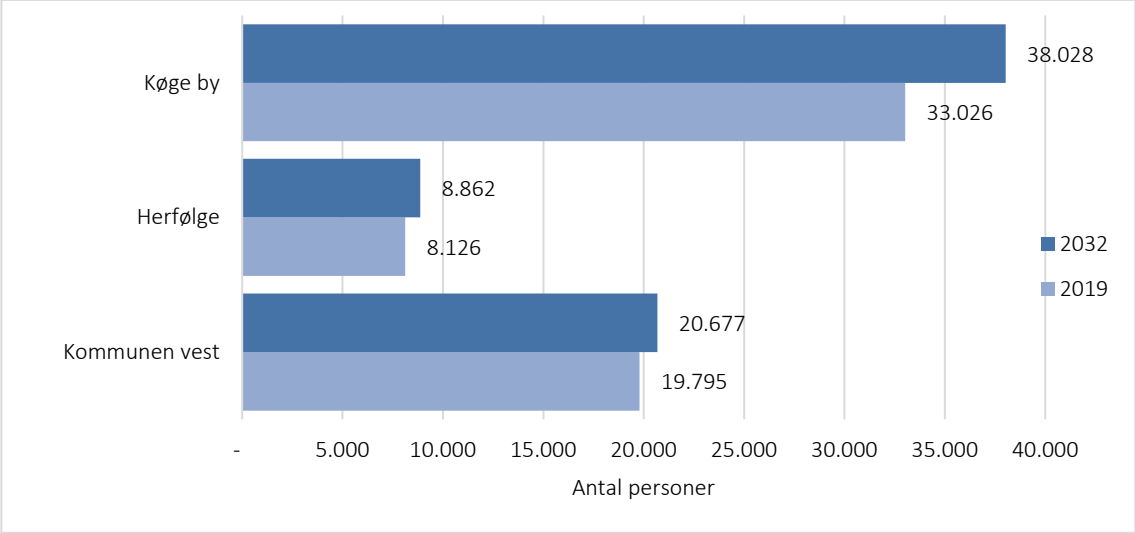
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Køge Kommunes befolkningsprognose 2020 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Køge kommune boede i alt 60.900 personer i 2019, hvilket forventes at stige med 11 % til godt 67.600 personer i 2032.

Figur 5.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Køge kommune.

Figur 5.2 *Udviklingen i befolkningstallet i Køge kommune 2019 til 2032 (antal personer)*



I Køge by forventes en befolkningsstigning på 15 % fra 33.000 personer i 2019 til 38.000 personer i 2032. Befolkningsstigningen forventes primært i forbindelse med den fortsatte udvikling af Køge Kyst samt udviklingen af Køge Nord Station.

I skoledistrikt Søndre, som indeholder Køge Kyst, forventes befolkningstallet at stige 73 % svarende til godt 3.600 personer i 2032.

I skoledistrikt Kirstinedal (Køge Nord) forventes befolkningstallet i seneste befolkningsprognose at stige 35 % fra knap 5.800 personer i 2019 til knap 7.800 personer i 2032. Det svarer til en befolkningsvækst på ca. 2.000 personer.

I de øvrige skoledistrikter i Køge by forventes et fald i befolkningstallet på 3 % i perioden 2019 til 2032.

I Herfølge området forventes der også en kraftig befolkningstilvækst på 9 % svarende til en stigning på godt 700 personer fra 2019 til 2032.

I den øvrige del af kommunen forventes en befolkningstilvækst på i alt 4 % fra 19.800 personer i 2019 til 20.700 personer i 2032. Der forventes en befolkningsstigning i Borup på 12 % fra knap 6.300 personer i 2019 til 7.000 personer i 2032. I Skovbo forventes en befolkningsvækst på 2 % fra 5.000

personer i 2019 til 5.100 personer i 2032, mens i Vemmedrup, Ejby og Højelse forventes et konstant befolkningstal i perioden 2019 til 2032.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Køge kommune er 2,30 personer, hvilket er lidt over landsgennemsnittet på 2,15.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 594.000 kr. i Køge kommune er lidt over landsgennemsnittet på 550.000 kr.

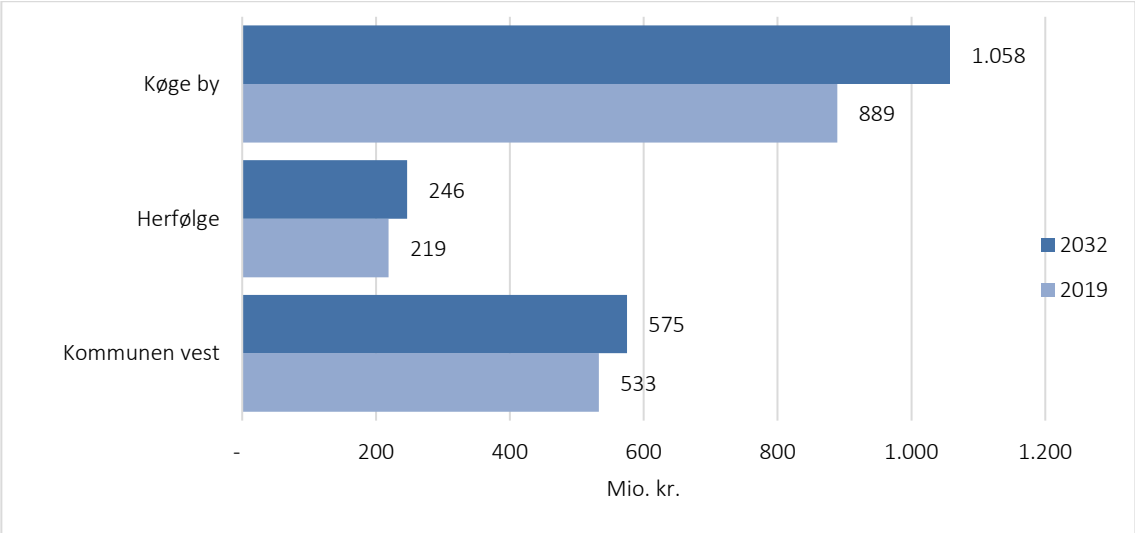
Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2019 og 2032 beregnet.

Udviklingen i dagligvareforbruget

Udvikling i dagligvareforbruget hos borgerne i Køge kommune ses i figur 5.3.

Figur 5.3 *Udviklingen i dagligvareforbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Køge kommune*



Det samlede dagligvareforbrug i Køge kommune var ca. 1,64 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til ca. 1,88 mia. kr. i 2032 svarende til en stigning på 15 %.

Dagligvareforbruget i Køge by forventes at stige 19 % fra 889 mio. kr. i 2019 til 1.058 mio. kr. i 2032. svarende til en stigning på 164 mio. kr.

Heraf forventes dagligvareforbruget i skoledistrikt Kirstinedal (Køge Nord) at stige 39 % svarende til 60 mio. kr. i perioden 2019 til 2032.

I det sydlige Køge by forventes dagligvareforbruget at stige 22 % svarende til ca. 100 mio. kr. i perioden 2019 til 2032.

I Herfølge området forventes en stigning på 13 % fra 219 mio. kr. i 2019 til 246 mio. kr. i 2032 svarende til en stigning på 27 mio. kr.

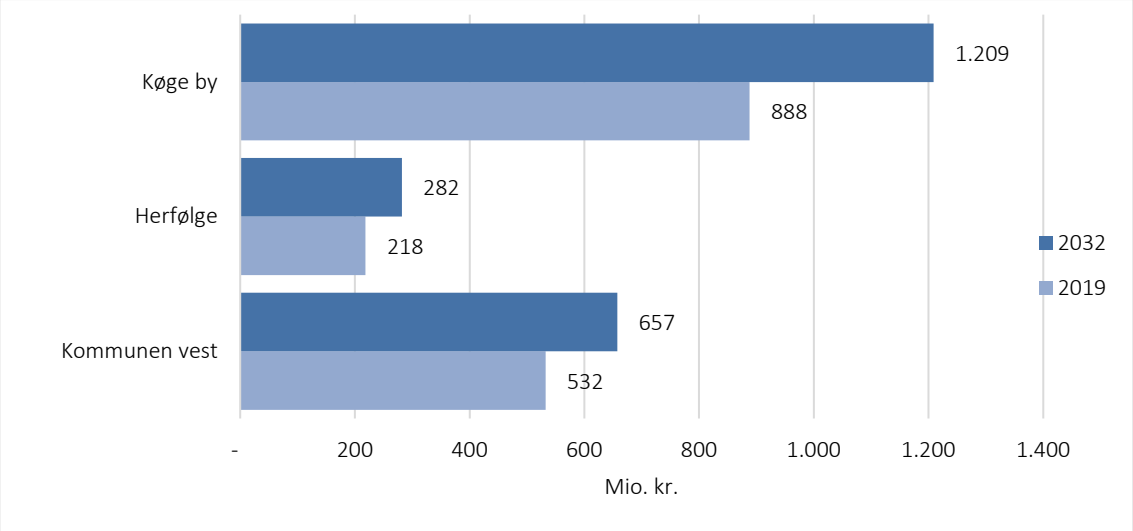
Dagligvareforbruget i den vestlige del af kommunen forventes at stige med

42 mio. kr. fra 533 mio. kr. i 2019 til 575 mio. kr. i 2032 svarende til en stigning på 8 %.

Udviklingen i udvalgsvareforbruget

Udvalgsvareforbruget hos borgerne i Køge kommune ses i figur 5.4.

Figur 5.4 *Udviklingen i udvalgsvareforbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Køge kommune*



Det samlede udvalgsvareforbrug i Køge kommune forventes at stige 31 % fra 1,64 mia. kr. i 2019 til ca. 2,15 mia. kr. i 2032.

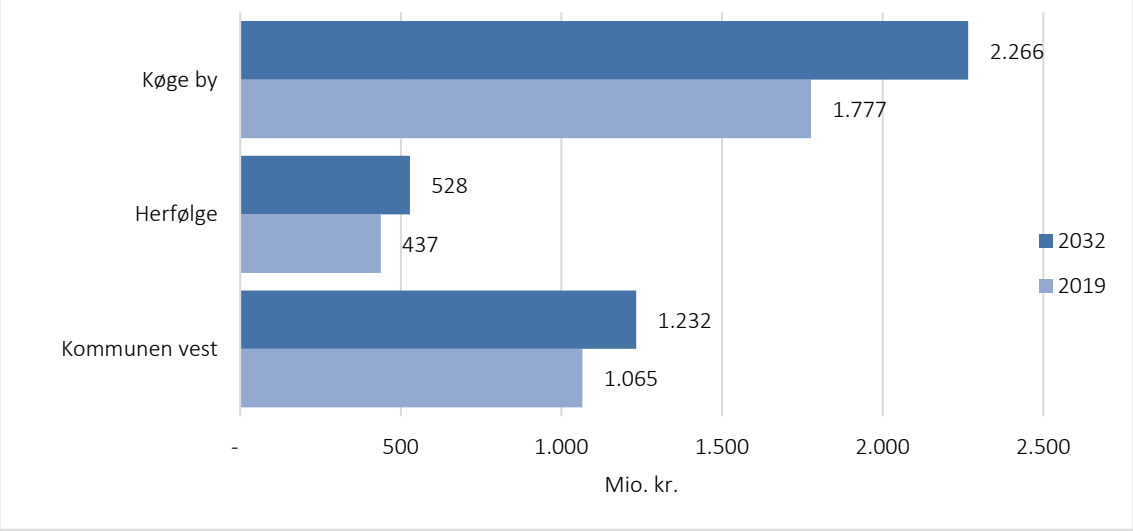
I Køge by forventes udvalgsvareforbruget at stige 36 % fra 888 mio. kr. i 2019 til 1.209 mio. kr. i 2032.

I Herfølge forventes udvalgsvareforbruget at stige 29 % fra 218 mio. kr. i 2019 til 282 mio. kr. i 2032, mens udvalgsvareforbruget forventes at stige 24 % i den vestlige del af Køge kommune.

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug

Det samlede detailhandelsforbrug for Køge kommune vises i figur 5.5.

Figur 5.5 *Udviklingen i samlet forbrug 2019 til 2032 (i mio. kr.) i Køge kommune*



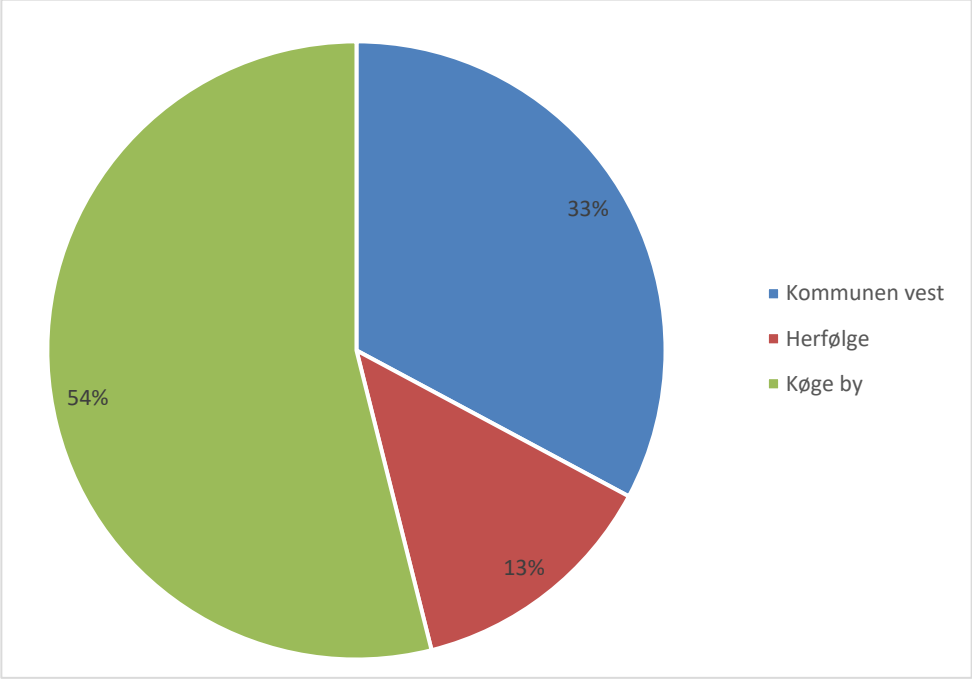
Det samlede detailhandelsforbrug i Køge kommune var 3,28 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 23 % til 4,03 mia. kr. i 2032.

I Køge by forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 28 % fra 1,78 mia. kr. i 2019 til 2,27 mia. kr. i 2032. Køge by med 33.000 indbyggere udgør 54 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Herfølge forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 21 % fra 437 mio. kr. i 2019 til 528 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 13 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I Køge kommune vest forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 16 % fra 1.065 mio. kr. i 2019 til 1.232 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 33 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

Figur 5.6 Fordelingen af det samlede forbrug 2019 i Køge kommune





Torvet

Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Køge kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2019.

Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og det samlede forbrug af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Køge kommune.

Handelsbalancen i Køge kommune

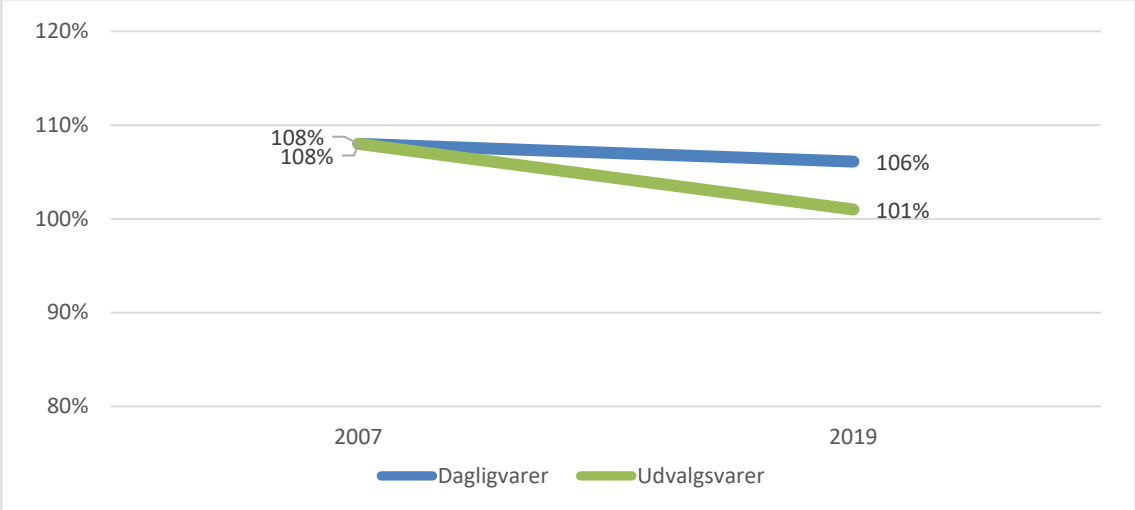
I Køge kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 106 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 101 %.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 106 % for dagligvarer i Køge kommune viser, at dagligvareomsætningen i Køge kommune er højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Det indikerer, at forbrugere ikke bosat i Køge kommune handler dagligvarer i Køge. Det vurderes blandt andet at være forbrugerne fra Stevns, som handler enkelte dagligvarer i Køge by samt i Herfølge.

En handelsbalance på 101 % viser at udvalgsvareomsætningen i Køge kommune er på niveau med udvalgsvareforbruget i kommunen. Det betyder, at borgerne i Køge kommune får dækket en stor del af deres udvalgsvareforbrug ved køb indenfor kommunen.

Taget i betragtning at omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2019, betyder en handelsbalance for udvalgsvarer på 101 %, at butikkerne i Køge kommune tiltrækker kunder til køb af udvalgsvarer udenfor kommunen. Det vurderes især at være kunder fra Stevns kommune, men også fra Solrød kommune samt enkelte fra Greve kommune.

Figur 6.1 Handelsbalancen i Køge kommune i 2007 og 2019 i %



Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Køge kommune faldet fra 108 % til 106 % i 2019.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 108 % i 2007 til 101 % i 2019.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Køge kommune. Taget stigningen i e-handel i betragtning har butikkerne i Køge kommune således øget betydningen på udvalgsvareområdet.

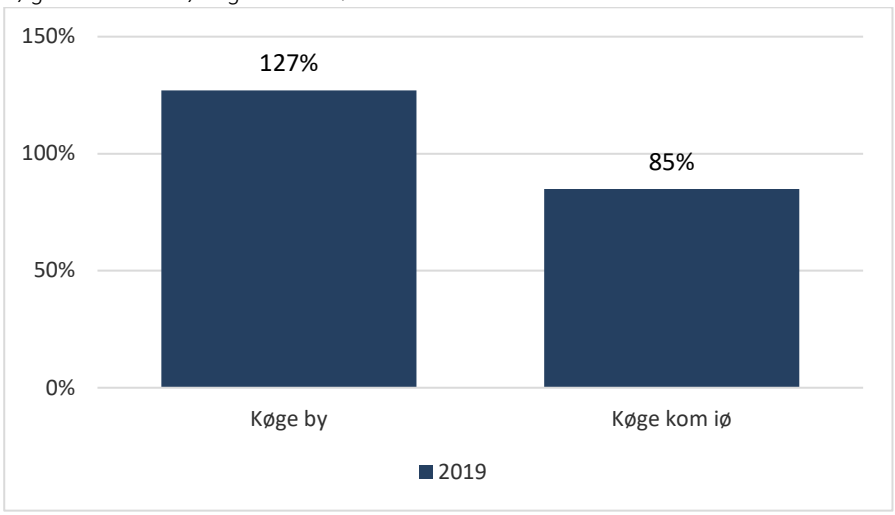
Handelsbalancen fordelt på områder

Der er relativt stor forskel på handelsbalancerne internt i kommunen både for dagligvarer og udvalgsvarer.

Dagligvarer

Handelsbalancen for dagligvarer var 127 % i Køge by, hvilket betyder, at dagligvareomsætningen er væsentligt højere end dagligvareforbruget i Køge by. Omvendt var handelsbalancen for Køge kommune i øvrigt 85 % for dagligvarer.

Figur 6.2 Handelsbalancen for dagligvarer i Køge kommune fordelt på Køge by og Køge kommune i øvrigt i 2019 i %



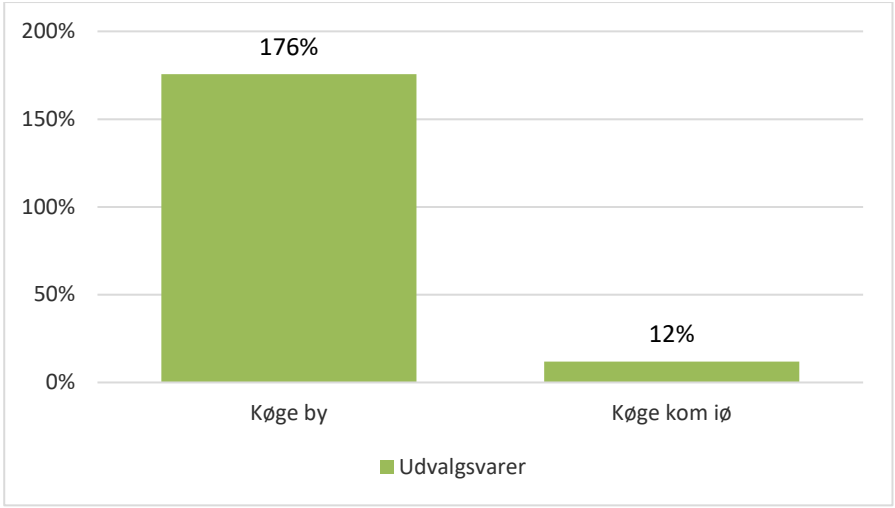
Set i forhold til dagligvareudbuddet i kommunen er en handelsbalance for dagligvarer på 85 % i Køge kommune i øvrigt på et acceptabelt niveau. Det viser, at dagligvareudbuddet er på et vist niveau udenfor Køge bymidte. Den relativt korte afstand til det større udbud af både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i Køge by har betydning for handelsbalancen.

Udvalgsvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Køge by er 176 %, dvs. at omsætningen ligger 76 % over forbruget for borgerne, som er bosat i Køge by.

Omvendt ligger handelsbalancen for udvalgsvarer i Køge kommune i øvrigt på et forventeligt lavt niveau og dækker kun 12 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer. Udenfor Køge by er detailhandelen primært til lokalområdernes forsyning af dagligvarer og med et begrænset udvalg af udvalgsvarebutikker.

Figur 6.3 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Køge kommune fordelt på områder i 2019 i %





Roskilde bymidte

Konkurrencesituationen

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

Den overordnede konkurrencesituation er gennem de senere år blevet skærpet og det ventes, at der også i de kommende år vil blive mere rift om kunderne.

Dagligvarer

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen generelt. Dette betyder, at der mange steder har været et øget pres på hele dagligvaresektoren.

Ligeledes er der i branchen en række tendenser og tiltag, der yderligere kan have betydning for konkurrencen på dagligvaremarkedet fremover.

Covid-19 har generelt sat gang i øget e-handel med dagligvarer på bl.a. platforme som nemlig.com o.lign.

Bilka tilbyder f.eks. kunderne click 'n collect, så man kan handle dagligvarer på Bilkas hjemmeside og hente dem pakket i varehusene. Coop.dk har i august 2020 lanceret et egentligt alternativ til nemlig.com.

Markedet for måltidskasser er bredt ud, så virksomheder som aarstiderne.com har fået konkurrence af f.eks. simplefeast.com (amerikansk – dansk stifter) og hellofresh.com (Europas største måltidskasseoperatør).

Det vurderes, at e-handel med dagligvarer i dag udgør omkring 3 % af den samlede omsætning. Det vurderes, at e-handelen med dagligvarer om 10 år vil udgøre omkring 10 % af det samlede marked.

Udvalgsvarer

Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter. Forbrugerne er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

Samtidig vokser e-handelen med udvalgsvarer. Også her har Covid-19 været med til at accelerere udviklingen. I dag udgør e-handelen omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug. Det vurderes, at denne andel i købet løbet af de næste ti år vil ligge på ca. 30 %.

De væsentligste nuværende og fremtidige konkurrenter til Køge inden for den fysiske udvalgsvaredetailhandel er:

Den centrale del af Københavnsområdet

Her er det især Københavns City, hvor der i dag ligger omkring 900 butikker, heriblandt stormagasinerne Magasin og Illum, 600 spisesteder og ca. 250 behandlere samt en række andre bylivsfunktioner, der har betydning, når forbrugere fra Køge vælger et indkøbssted i den indre del af Hovedstadsregionen.

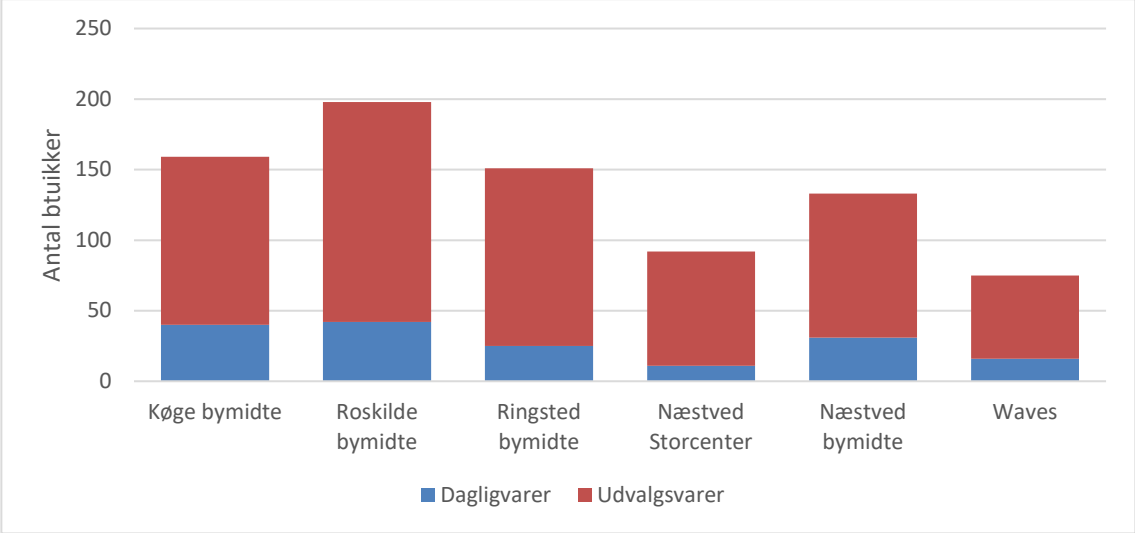
I 2013 var den samlede omsætning i Københavns Indre by på mere end 13 mia. kr. incl. moms.



Det er ICP's vurdering, at det ikke nødvendigvis altid er detailhandel, der er den afgørende parameter, men at det ofte er ønsket om at blive inspireret, se byen eller få en oplevelse, der er den drivende faktor.

Ser man på de umiddelbare fysiske konkurrenter er det den indre del af Hovedstadsregionen, Roskilde, Ringsted, Næstved Storcenter og Næstved bymidte samt Waves, der på nuværende tidspunkt vurderes at betyde mest for forbrugerne i Køge og i byens opland.

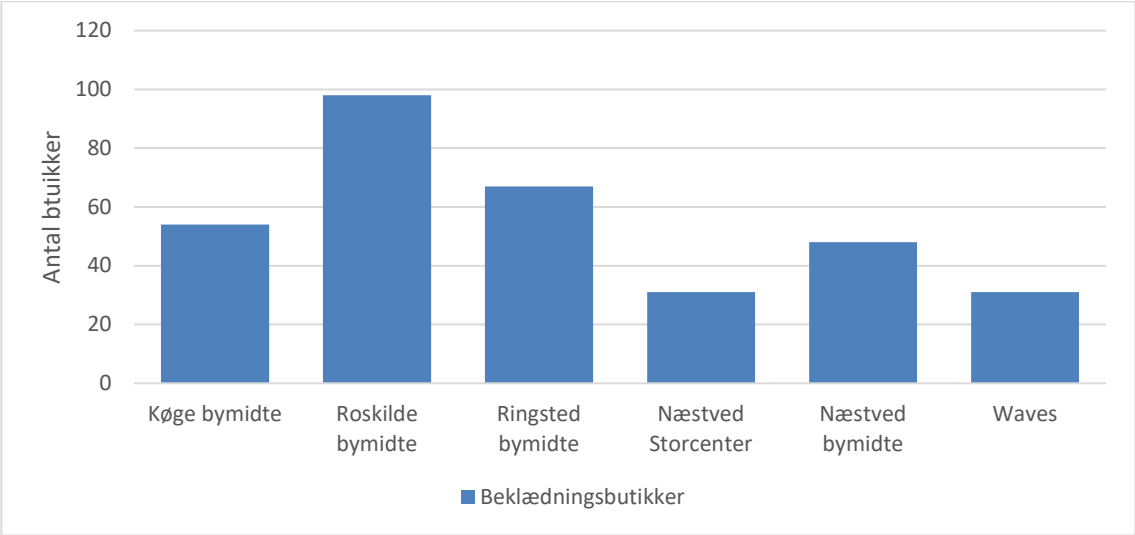
Figur 7.1. *Antal butikker i Køge bymidte og konkurrerende udbudspunkter*



På trods af ovenstående, er antallet, variationen og kvaliteten af beklædningsbutikker stadig en meget væsentligste parameter, når forbrugerne skal vælge indkøbssted.

Nedenstående vises derfor antallet af beklædningsbutikker i dels Køge bymidte dels i de umiddelbart konkurrerende udbudspunkter.

Figur 7.2. Antal beklædningsbutikker i Køge bymidte og konkurrerende udbudspunkter



Til ovenstående figurer skal det bemærkes, at Ringsted bymidte både indeholder den oprindelige bymidte samt Ringsted Outlet samt at Roskilde bymidte består af både den oprindelige bymidte og shoppingcentret Ro's Torv, der også ligger i bymidten.



Roskilde

Roskilde har formentlig den mest betydende bymidte på Sjælland efter København, Frederiksberg og Kgs. Lyngby.

I hele bymidten, der som nævnt også indeholder Ro's Torv, ligger der en række større dagligvarebutikker (to Føtex butikker, Meny, SuperBrugsen og en række discountbutikker) samt en række dagligvarespecialbutikker.

Inden for udvalgsvarer ligger der i alt ca. 175 butikker Heraf ligger de ca. 45 i Ro's Torv og ca. 130 i den oprindelige bymidte.

Den oprindelige bymidte har en hyggelig og stemningsfuld atmosfære.

Øst for bymidten ligger storbutiksområdet, hvor Biltema i 2020 har etableret

en ny butik. I storbutiksområdet ligger der en lang række af de landsdækkende storbutikskoncepter som Bauhaus, Ilva, XL-byg, Elgiganten og Jysk som de væsentligste.

I en del år har man søgt at løfte et større projekt i forbindelse med Røde Port. Det var tanken, at der også her skulle være større butikskoncepter – evt. et stormagasin.

På nuværende tidspunkt er der dog ikke større, konkrete projekter med indhold af detailhandel på vej.



Ringsted Outlet

Ringsted

Det vurderes, at især Ringsted Outlet påfører Køge bymidte en vis konkurrence mod vest, men at køgeborgere kun i mindre omfang opsøger Ringsted bymidte i øvrigt.

I Ringsted bymidte ligger der op mod 130 udvalgsvarebutikker. De omkring 90 butikker ligger i den oprindelige bymidte, mens der ligger godt 40 udvalgsvarebutikker i Ringsted Outlet.

Der er planer om at udvide Ringsted Outlet fra ca. 12.000 m^2 til ca. 20.000 m^2. Dertil kommer etablering af et p-hus, der forøger kapaciteten fra de nuværende knap 900 pladser til godt 1.200 p-pladser.

Desuden er det, på et knap 50.000 m^2 stort areal, der ligger i den afgrænsede bymidte ud mod Vestmotorvejen, umiddelbart muligt at etablere op til 10.000 m^2 detailhandel. Grunden er erhvervet af en udvikler, der arbejder på at etablere storbutikker til udvalgsvarer.

Realiseres ovenstående projekter vil dette betyde, at detailhandelen i Køge kan påføres mærkbar konkurrence. Især fordi balancen i oplandet mellem Køge og Ringsted kan blive rykket.



Næstved Storcenter

Næstved

Det er ICP's vurdering, at Næstved, især i kraft af Næstved Storcenter med Bilka og storbutiksområdet i den østlige del af byen er en væsentlig konkurrent til Køge i den sydvestlige del af Køges opland.

Næstved ligger 30-35 min. kørsel fra Køge. Bymidten har omkring 130 butikker, heraf er der omkring 100 udvalgsvarebutikker.

Derudover har bymidten et stort antal restauranter og caféer og andre servicefunktioner. I bymidten ligger der ca. 50 beklædningsbutikker og kædeandelen i bymidten ligger på 46 %. ICP vurderer, at den samlede omsætning i Næstved bymidte var ca. 950 mio. kr.

I aflastningsområdet øst for Næstved ligger der ca. 90 butikker med en høj andel af udvalgsvarer (ca. 90 %). Aflastningsområdet har ca. 30 beklædningsbutikker og kædeandelen i aflastningsområdet er 90 %.

Næstved Storcenter, der ligger i aflastningsområdet, har 55 butikker, heriblandt hypermarkedet Bilka og 11 servicefunktioner fordelt på knap 44.000 m^2. Ifølge "Danmarks Største Shoppingcentre 2020" var der i 2019 en samlet omsætning på 1,24 mia. kr. incl. moms. Centret har årligt ca. 5 mio. besøgende.

Næstved Storcenter blev i november 2017 solgt til kapitalfonden Blackrock. Der foreligger udvidelsesplaner for centret på 19.000 m^2, heraf 10.000 m^2 til butiksareal. I første omgang udvides centret med 5.000 m^2.

Derudover planlægges der for bedre trafikforhold i form af bedre tilkørselsforhold fra vejene, der leder hen til centret, ligesom der etableres flere parkeringspladser.

Herudover arbejdes der på etablering af 16.000 m^2 storbutikker på op til 5.000 m^2 i forlængelse af Næstved Storcenter og Næstved Megacenter på Køgevej. Der er planer om at anlægge 350-400 nye parkeringspladser.

Det er ICP's indtryk, at der langt hen ad vejen vil blive tale om omflytninger i det allerede meget store aflastningsområde samt enkelte nyetableringer.

Ovennævnte projekter vil betyde, at en række butikker får bedre driftsvilkår og på den baggrund er det rimeligt at antage, at Køges detailhandel vil

mærke en intensiveret konkurrence fra butikkerne i det sydlige opland mellem Køge og Næstved.

Storbutiksområdet i Ishøj

Af "Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet" fremgår det, at man i storbutiksområdet i Ishøj samlet set kan etablere godt 95.000 m^2 til udvalgsvarebutikker mellem 1.000 og 40.000 m^2.

I dag er der et samlet bruttoareal til detailhandel på omkring 45.000 m^2. Dette betyder, at der pt. er mulighed for at området kan udvides til ca. det dobbelte. Der forhandles i øjeblikket med flere interessenter omkring etablering af større udvalgsvarebutikker i området.

Waves og City 2

I shoppingcentret Waves i Hundige ligger der i dag 84 butikker og omkring 20 andre servicefunktioner. Den mest betydende funktion er Bilka, der har et bruttoareal på mere end 25.000 m^2 og ifølge Supermarkedshåndbogen 2020 en omsætning på 800 – 900 mio. kr. incl. moms i 2019. For at sætte butikkens udvikling i perspektiv havde butikken i slutningen af 1990erne en omsætning på 1,2 – 1,4 mia. kr. incl. moms i løbende priser.

Foruden en lang række butikskæder, ligger der også biograf og et stort fitnesscenter i Waves. I dag har centret en samlet omsætning på knap 1,5 mia. kr. incl. moms.

Centret har generelt mistet betydning igennem de seneste 10 år. Dette er dels sket, fordi butikstyper som Bilka ikke har samme tiltrækningskraft som for år tilbage, dels fordi, der i den indre del af hovedstadsområdet er etableret store shoppingcentre, hvor der målrettet er investeret i oplevelser.

City 2 i Høje-Taastrup er ligesom Waves et shoppingcenter, der over årene er blevet mere lokalt. Det er ICP's vurdering, at centret kun i begrænset omfang tiltrækker kunder fra Køge og f.eks. Solrød.

E-handel

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde op mod 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget, og det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

ICP har vurderet, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem alle typer af butikker i alle beliggenheder og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markedsmæssigt er plads til dem i fremtiden.



Nørregade

Interviewanalyse i Køge bymidte

For at fastlægge oplandets udstrækning og kundernes holdninger til bylivet og parkeringsforhold i Køge bymidte har ICP gennemført en stopinterviewanalyse i Køge bymidte.

Interviewene er gennemført ultimo uge 47 fredag og lørdag i 2020.

Interviewene er fordelt på 6 forskellige punkter i Køge bymidte på henholdsvis Torvet, Nørregade, Vestergade, Brogade, Strædet og Jernbanegade.

Interviewerne udspurgte tilfældigt valgte besøgende og gennemførte kun ét interview for hver gruppe.

De besøgende er blevet stillet følgende spørgsmål:

- Hvilket postnummer bor du i?
- Hvor køber du primært dit tøj, sko og tilbehør?
- Hvor køber du ellers tøj, sko og tilbehør?
- Hvor ofte handler du her i Køge bymidte?
- Hvad er den vigtigste grund til, at du besøger Køge bymidte i dag?
- Hvilket transportmiddel har du senest anvendt for at komme hertil?
- Hvor parkerede du i dag? (hvis bil)
- Hvor ofte bruger du P-pladser, hvor du skal betale? (hvis bil)
- Hvor gode synes du, at parkeringsforholdene er på en skala fra 1-10?
- Hvordan oplever du udvalget af spisesteder i Køge bymidte på en skala fra 1-10?
- Hvordan oplever du servicen i Køge bymidtes butikker på en skala fra 1-10?
- Er der noget du savner i Køge bymidte?
- Hvilke gader har du besøgt eller skal du besøge i dag?

Alle spørgsmål er stillet uhjulpet.

I alt er gennemført 500 interviews, der omfattede i alt 788 personer, idet grupperne var på 1,58 personer i gennemsnit.

Nedenstående vises resultaterne af stopinterviewanalysen.

Kundeprofil

2/3 af respondenterne var kvinder, hvilket stemmer overens med lignende kundeundersøgelser. I det generelle indkøbsmønster er det fortsat kvinden, som står for størstedelen af indkøbene i husstanden.

Der er generelt en god spredning i aldersfordelingen og alle aldersgrupper er repræsenteret. Gennemsnitsalderen for respondenterne var 39 år. Gennemsnitsalderen i Køge kommune er 42 år.

Omkring 31 % af respondenterne var under 30 år, mens 27 % var over 50 år.

Afrapportering af analyseresultater

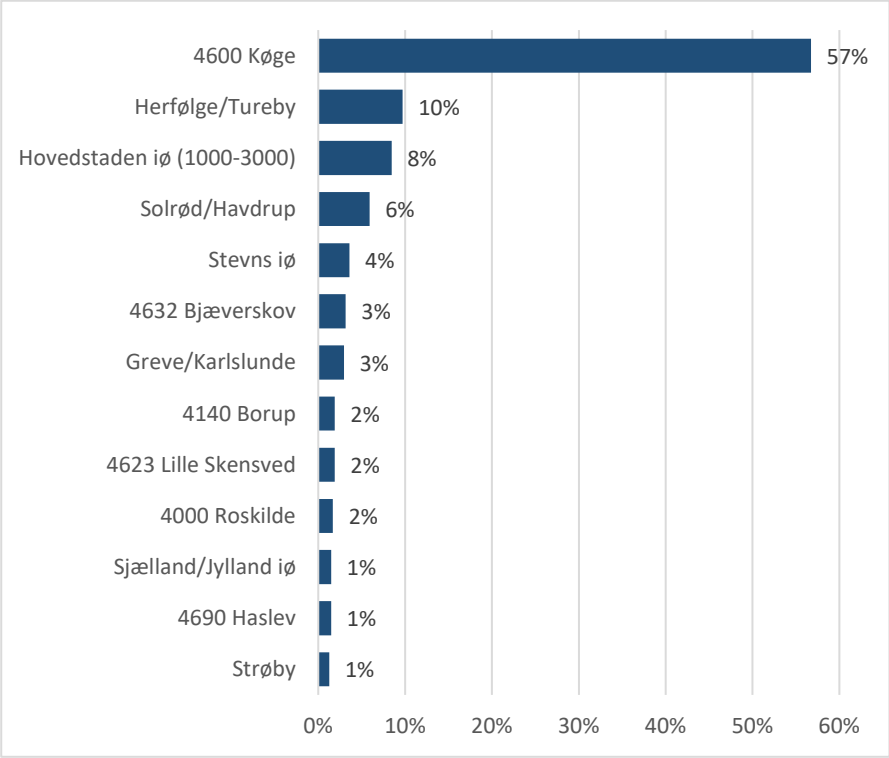
Hvor kommer de besøgende fra?

57 % af respondenterne har bopæl i postnummer 4600 Køge, mens 10 % kommer fra postnummer Herfølge/Tureby og 6 % fra postnumrene Solrød og Havdrup. 8 % af respondenterne kommer fra Hovedstadsområdet i øvrigt primært fra København.

I alt 1 % af respondenterne kommer fra Strøby enten fra postnummer 4600 Køge eller 4671 Strøby.

3 % kommer fra Bjæverskov og 2 % af respondenterne kom fra henholdsvis Borup og Lille Skensved.

Figur 7.1 Hvor kommer de besøgende til Køge bymidte fra? (postnumre)

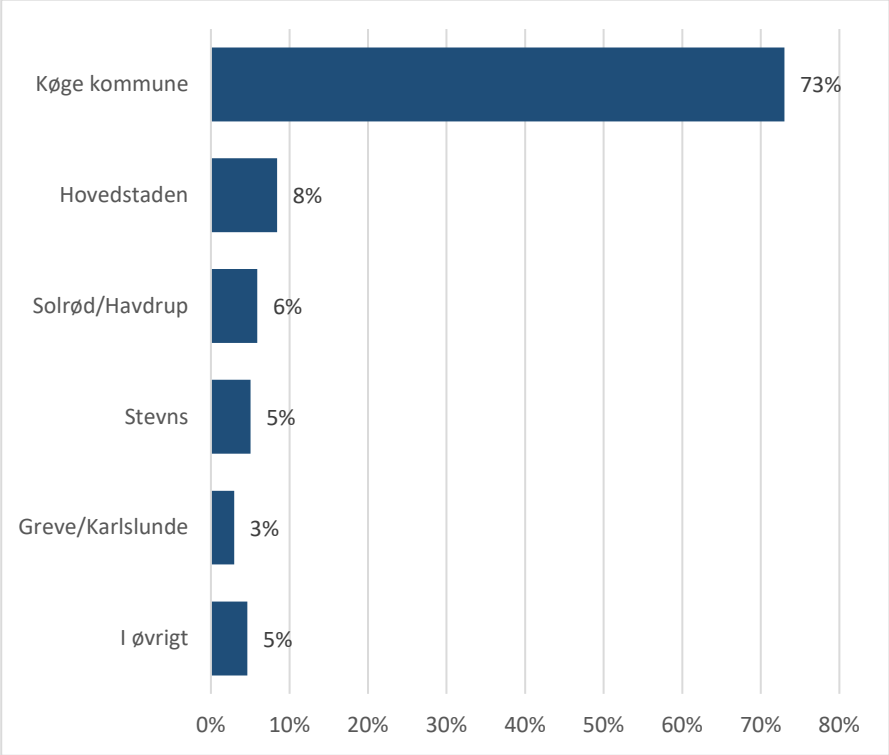


Figur 7.2 opsummerer, hvor respondenterne bor fordelt på områder.

73 % af de besøgende i Køge bymidte bor i Køge kommune, mens 6 % bor umiddelbart nord for Køge kommune i Solrød/Havdrup og 3 % bor i Greve. Omkring 5 % af respondenterne bor i Stevns kommune.

Omkring 8 % af de besøgende bor i Hovedstaden, mens 5 % bor på det øvrige Sjælland.

Figur 7.2 Hvor kommer kunderne fra? – fordelt på områder

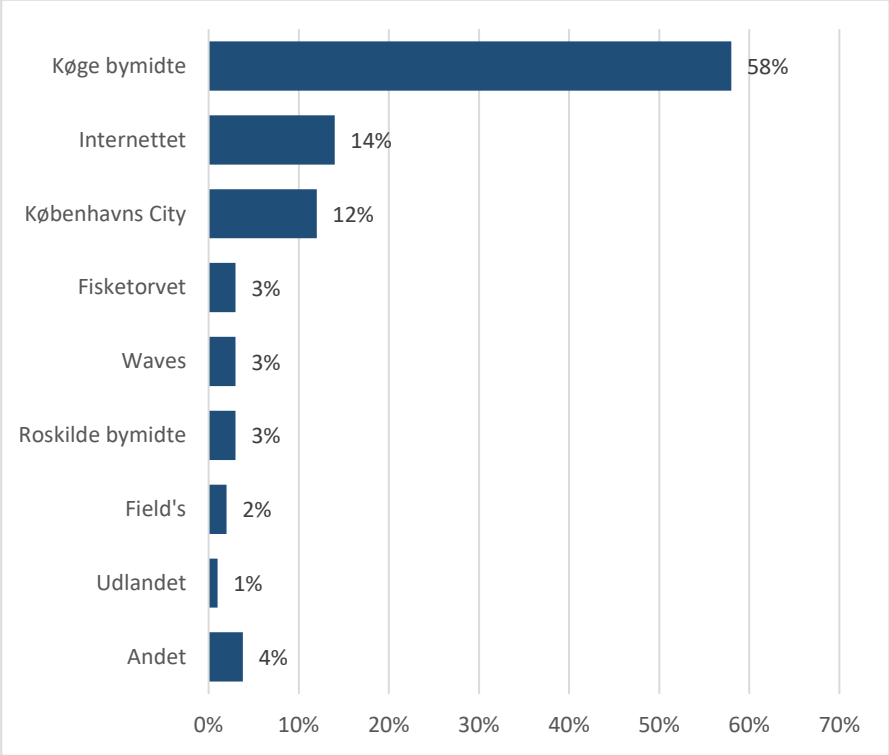


Indkøbsmønster

Til spørgsmålet hvor køber du primært dit tøj, sko og tilbehør?, har 58 % svaret Køge bymidte som det primære indkøbssted. Herudover handler 12 % primært i Københavns City, mens 3 % nævner henholdsvis Roskilde bymidte, Fisketorvet og Waves.

14 % af de besøgende i Køge bymidte handler derimod primært tøj og sko på internettet.

Figur 7.3 Hvor køber du primært dit tøj, sko og tilbehør?

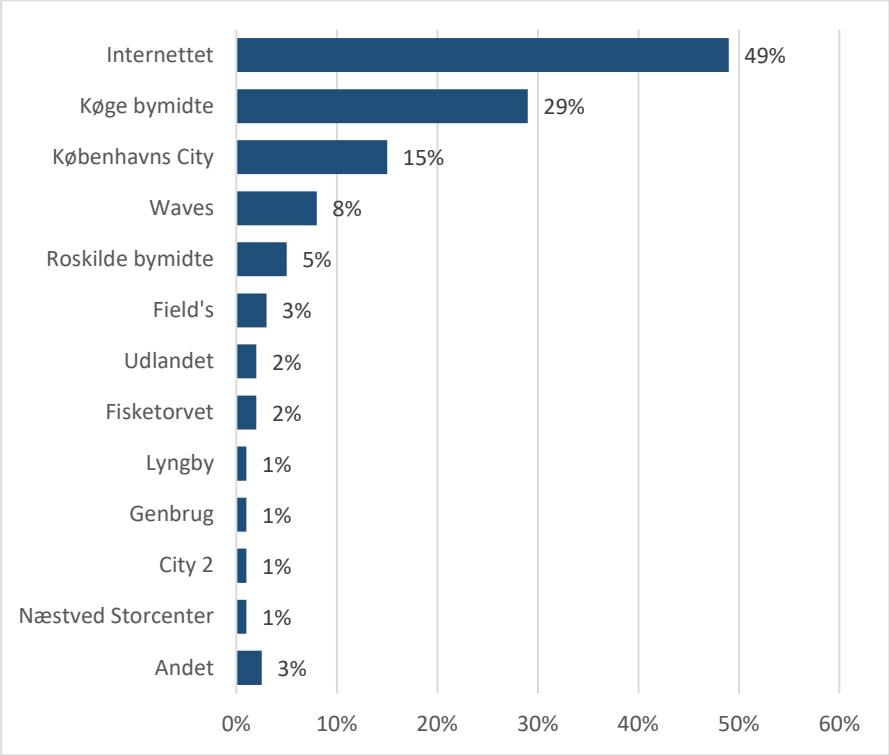


Respondenterne er herefter blevet spurgt, hvor de ellers handler tøj, sko og tilbehør. Knap halvdelen af respondenterne handler ellers tøj på internettet, mens 29 % nævner Køge bymidte og 15 % nævner Københavns City.

8 % nævner Waves og 5 % nævner Roskilde bymidte som alternative indkøbssteder for tøj og sko, mens 1 % nævner Næstved Storcenter.

Konklusionen er, at hovedparten af respondenterne har Køge bymidte som det primære indkøbssted og internettet er den væsentligste konkurrent. De øvrige store indkøbssteder bliver ikke i væsentlig grad nævnt.

Figur 7.4 Hvor køber du ellers dit tøj, sko og tilbehør?



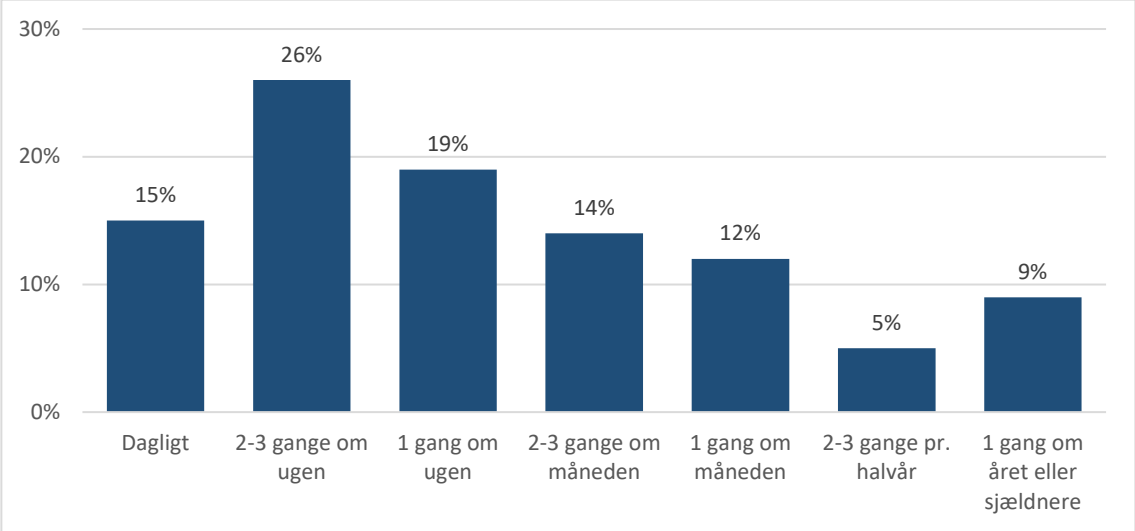
Besøgsfrekvens og adfærd

60 % af respondenterne handler en gang om ugen eller oftere i Køge bymidte. Heraf kommer 15 % af respondenterne dagligt i Køge bymidte.

26 % kommer én til et par gange om måneden, mens kun 9 % af respondenterne handler én gang om året eller sjældnere.

I forhold til lignende analyser i handelsbyer eller shoppingcentre kommer respondenterne relativt ofte i Køge bymidte.

Figur 7.5 Hvor ofte handler du her i Køge bymidte?

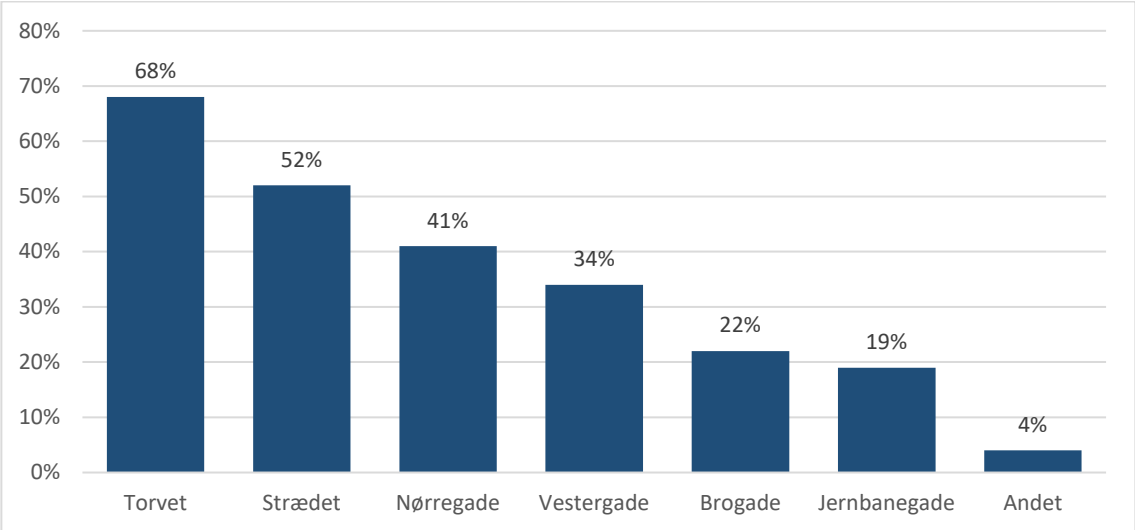


Respondenterne er ligeledes blevet spurgt om, hvilke gader de har besøgt eller skal besøge på deres indkøbstur. Det er for at afdække deres adfærd i de enkelte gader i Køge bymidte.

68 % af respondenterne har besøgt Torvet, mens 52 % har besøgt Strædet. 41 % nævner Nørregade og 22 % nævner Brogade.

Til sammenligning ligger 14 % af samtlige funktioner på Torvet, mens 21 % ligger i Nørregade og 10 % af samtlige funktioner i Køge bymidte ligger i Strædet.

Figur 7.6 Hvilke gader har du besøgt eller skal du besøge i dag?



Formål med besøget i dag

Den vigtigste grund til besøget i Køge bymidte var for 23 % at shoppe tøj, mens 13 % nævnte et ærinde i en bestemt butik og 6 % besøgte Køge for at handle dagligvarer.

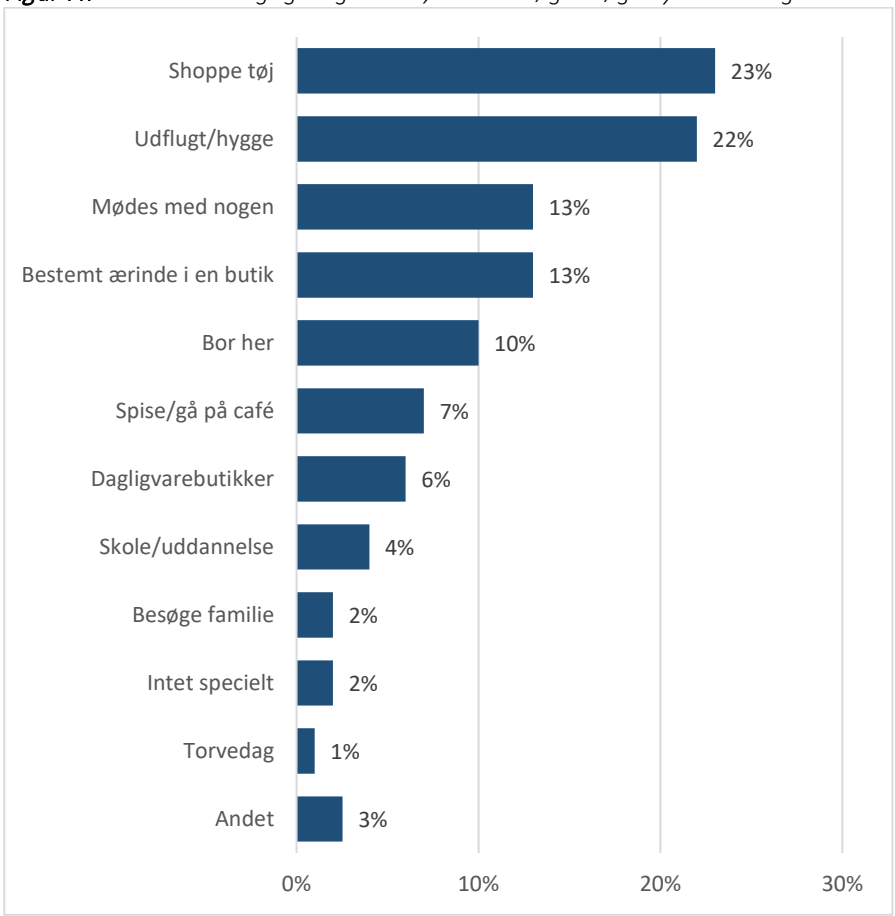
Samlet set nævner 43 %, at deres primære formål med besøget i dag var at besøge en detailhandelsbutik.

22 % af respondenterne nævner, at deres primære grund til besøget i dag er en udflugt eller hyggetur.

Herudover nævner 15 %, at den vigtigste grund er, at de skulle mødes med nogen, mens 2 % er her, fordi de skal besøge familie. 7 % nævner, at deres primære grund til besøget er for at spise/gå på cafe.

10 % af respondenterne bor i Køge bymidte og 4 % er i bymidten på grund af skole eller uddannelse.

Figur 7.7 Hvad er den vigtigste grund til, at du besøger Køge bymidte i dag?



Der er store forskelle på årsagen til, hvorfor kunderne besøger Køge bymidte afhængig af hvor kunderne bor. Figur 7.8 viser de vigtigste grunde til besøget i dag krydset med, hvor respondenterne bor. Respondenterne er opdelt i 4600 Køge, Køge kommune i øvrigt og oplandet i øvrigt. Oplandet i øvrigt dækker over Stevns, Solrød/Havdrup og Greve/Karlslunde.

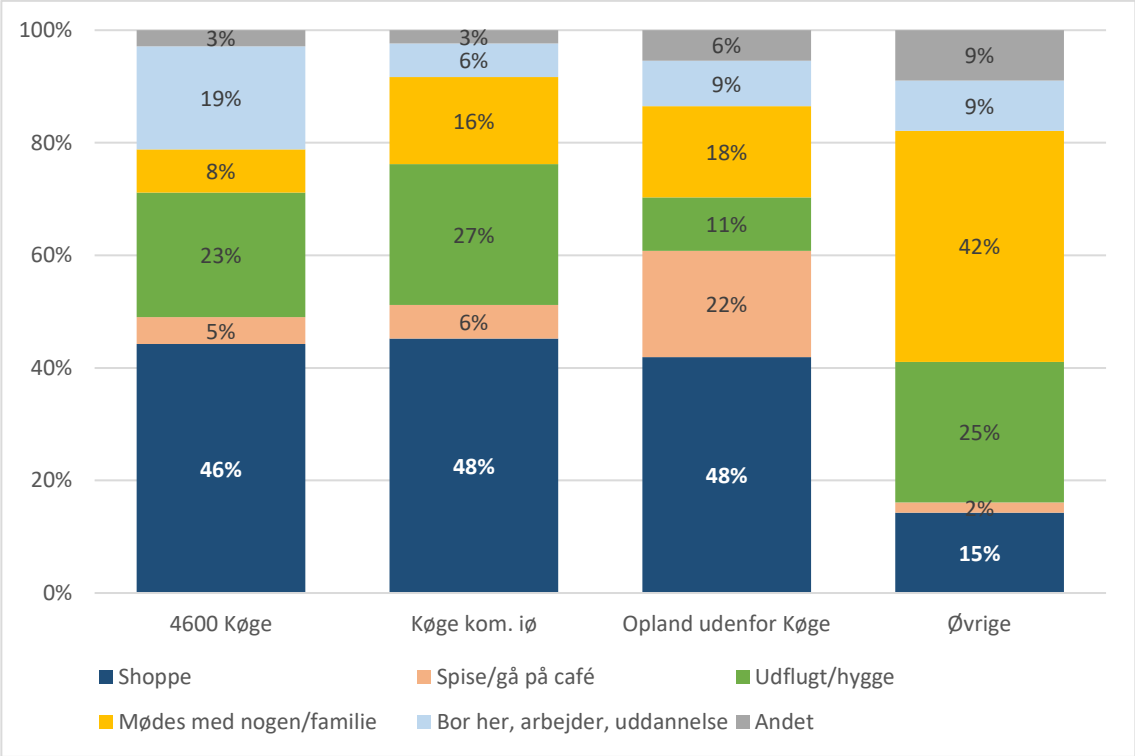
Knap halvdelen af respondenterne i postnummer Køge og Køge kommune i øvrigt samt oplandet i øvrigt besøger bymidten for at shoppe enten tøj, dagligvarer eller et ærinde i en butik. 46 % af kunderne i 4600 Køge har shopping som det primære formål med besøget, mens 48 % af besøgende fra Køge kommune i øvrigt og oplandet i øvrigt nævner shopping. I 4600

Køge fordeler svarene sig over at shoppe tøj nævnt af 23 % af respondenterne, dagligvarebutikker nævnt af 10 % og ærinde i bestemt butik nævnt af 13 %.

For respondenterne udenfor oplandet – primært kunderne fra København er formålet med besøget ikke shopping, men at mødes med nogen eller en udflugt/hygge. Kun 15 % af kunderne udenfor oplandet nævner shopping som vigtigste grund til besøget, mens 42 % kommer til Køge bymidte for at mødes med nogen og 25 % kommer for en hyggelig udflugt. Kun 2 % nævner, at den primære årsag er spise/gå på cafe.

Alene respondenterne fra Københavns området har 18 % nævnt de kommer for at besøge familie, og yderligere 38 % nævner de kommer til Køge bymidte for at mødes med nogen. Kun 8 % nævner deres vigtigste grund er at shoppe tøj.

Figur 7.8 *Hvad er den vigtigste grund til, at du besøger Køge bymidte i dag? Krydset med bopæl*



Hvad savner respondenterne i Køge bymidte

Respondenterne er blevet spurgt om, hvad de savner i Køge bymidte?

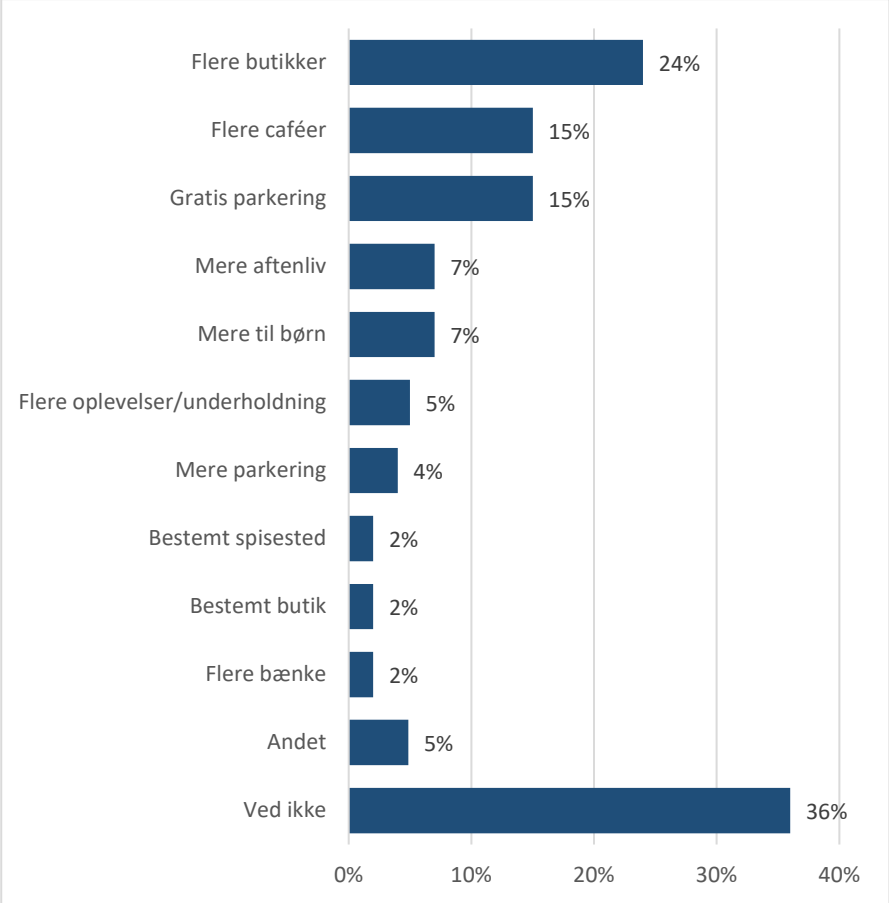
24 % af respondenterne nævner, at de savner flere butikker, mens 15 % savner flere caféer eller andre spisesteder og 7 % savner mere aftenliv.

2 % nævner specifikke spisesteder, de mangler i bymidten som for eksempel vegetarisk, MacDonalds, Joe and the Jucie og streetfood.

7 % af respondenterne savner mere til børn, og 5 % mangler flere oplevelser og underholdning.

Herudover bliver gratis parkering nævnt af 15 %, mens 4 % savner mere parkering.

Figur 7.9 Er der noget du savner i Køge bymidte?

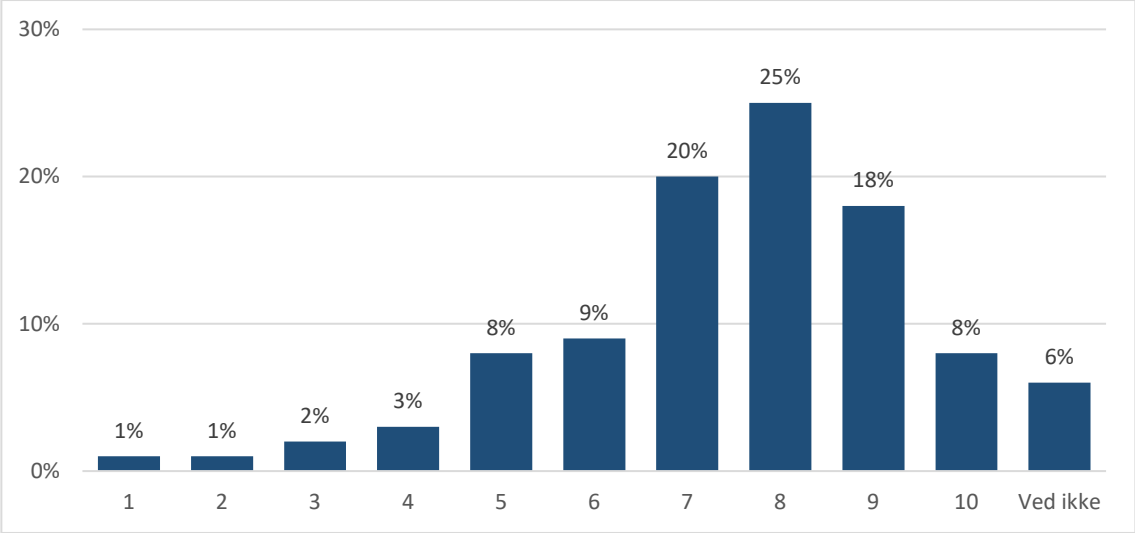


Holdninger til Køge bymidte

Respondenterne er blevet spurgt om, hvordan de oplever udvalget af spisesteder på en skala fra 1-10, hvor 10 er højest.

26 % af respondenterne er meget tilfredse med udvalget og giver en score på 9 eller 10, mens 45 % er tilfredse med udvalget og giver en score på 7-8. 24 % er utilfredse med udvalget og giver en score på 6 eller derunder. Den gennemsnitlige tilfredshedsscore med udvalget af spisesteder i Køge bymidte er 7,4.

Figur 7.10 Hvordan oplever du udvalget af spisesteder i Køge bymidte på en skala fra 1-10?

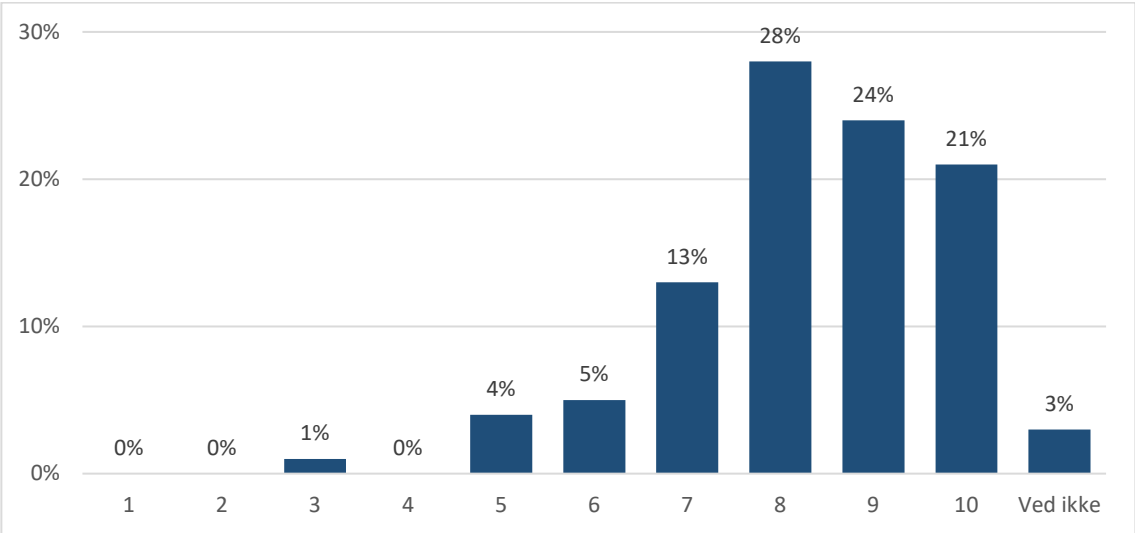


Gennemsnit 7,4

Ligeledes er respondenterne blevet spurgt om, hvordan de oplever servicen i Køge bymidtes butikker på en skala fra 1-10, hvor 10 er højest.

45 % af respondenterne er meget tilfredse med servicen i butikkerne og giver en score på 9 eller 10, mens 41 % er tilfredse med servicen i butikkerne og giver en score på 7-8. Kun 10 % er utilfredse med servicen og giver en score på 6 eller derunder. Den gennemsnitlige tilfredshedsscore for servicen i butikkerne i Køge bymidte er 8,2.

Figur 7.11 Hvordan oplever du servicen i Køge bymidtes butikker på en skala fra 1-10?

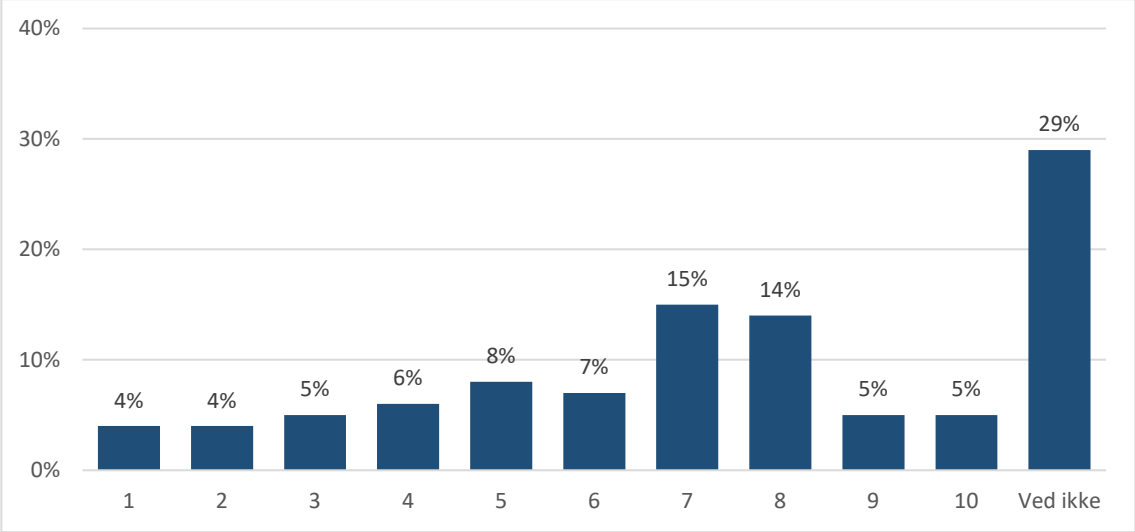


Gennemsnit 8,2

Respondenterne er blevet spurgt om hvor gode parkeringsforholdene er i Køge på en skala fra 1-10, hvor 10 er højest.

Kun 10 % af respondenterne er meget tilfredse med parkeringsforholdene og giver en score på 9 eller 10, mens 29 % er tilfredse med parkeringsforholdene og giver en score på 7-8. Herimod er 34 % utilfredse med parkeringsforholdene og giver en score på 6 eller derunder. Den gennemsnitlige tilfredshedsscore for holdningen til parkeringsforholdene i Køge bymidte er 6,1.

Figur 7.12 Hvor gode synes du parkeringsforholdene er på en skala fra 1-10?

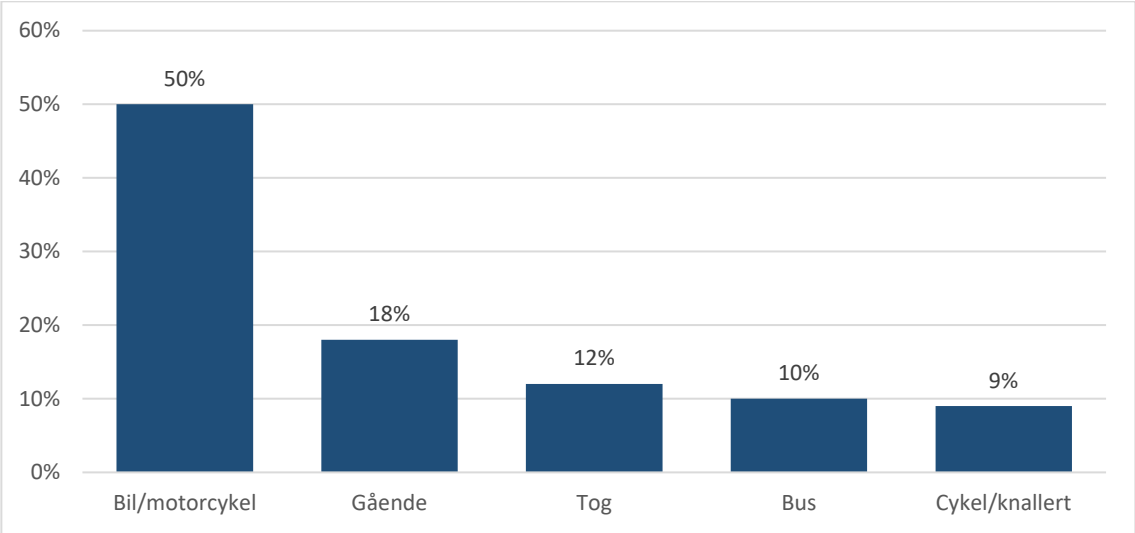


Gennemsnit 6,1

Transportmiddel og parkering

Halvdelen af respondenterne er kommet til Køge bymidte med bil, mens 18 % er gående og 12 % er kommet med toget og 10 % er kommet med bus. 9 % er kommet til Køge bymidte på cykel.

Figur 7.13 Hvilket transportmiddel har du senest anvendt for at komme hertil?

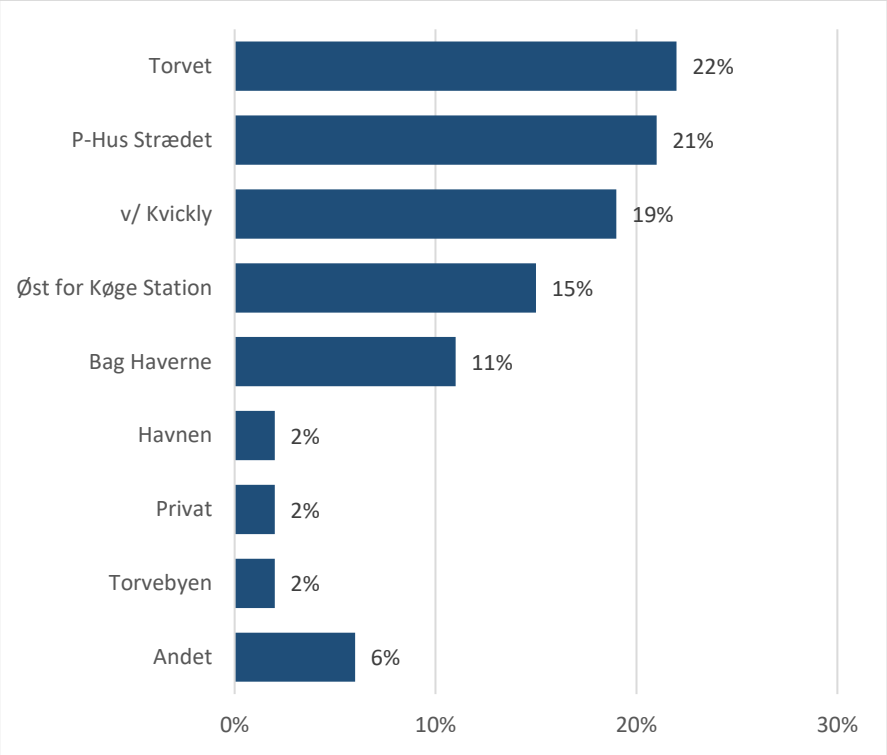


De respondenter, som er kommet i bil, er blevet spurgt om, hvor de parkerede i dag. De tre største parkeringspladser er Torvet, P-huset Strædet og parkeringspladsen ved Kvickly. 22 % af respondenterne har parkeret på Torvet, 21 % parkerede i P-huset Strædet, mens 19 % parkerede ved Kvickly.

15 % parkerede øst for Køge Station, som både dækker betalingsparkeringen på Collstrop-grunden og langtidsparkeringen.

11 % parkerede på parkeringspladserne Bag Haverne, mens 2 % parkerede på Havnen, på private parkeringspladser eller i Torvebyen.

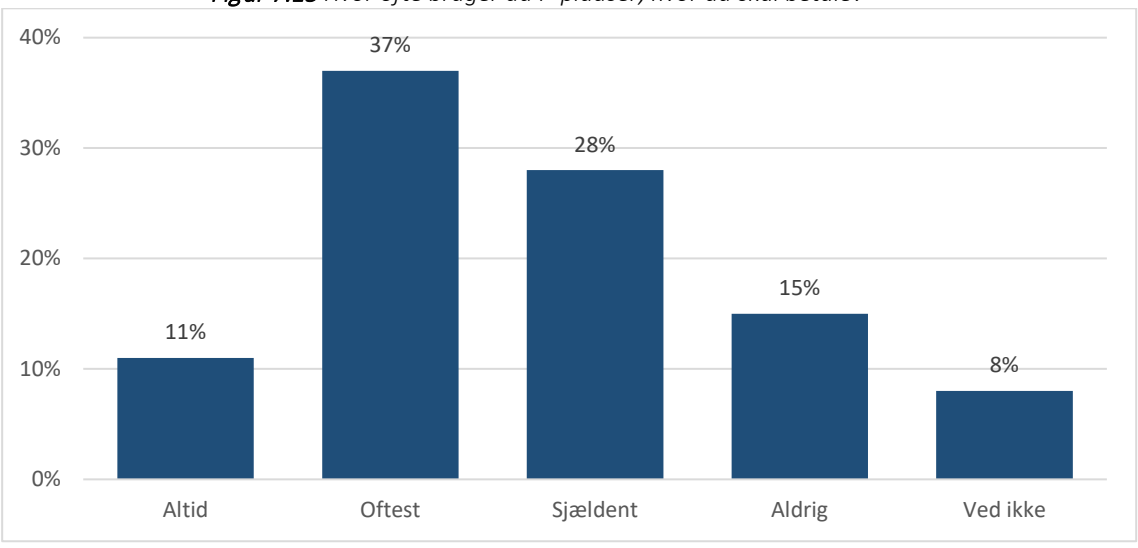
Figur 7.14 Hvor parkerede du i dag?



11 % af respondenterne bruger altid en parkeringsplads med betaling, mens 15 % aldrig bruger en parkeringsplads i Køge bymidte med betaling.

37 % bruger ofte en parkeringsplads med betaling, mens 28 % sjældent bruger en parkeringsplads med betaling.

Figur 7.15 Hvor ofte bruger du P-pladser, hvor du skal betale?



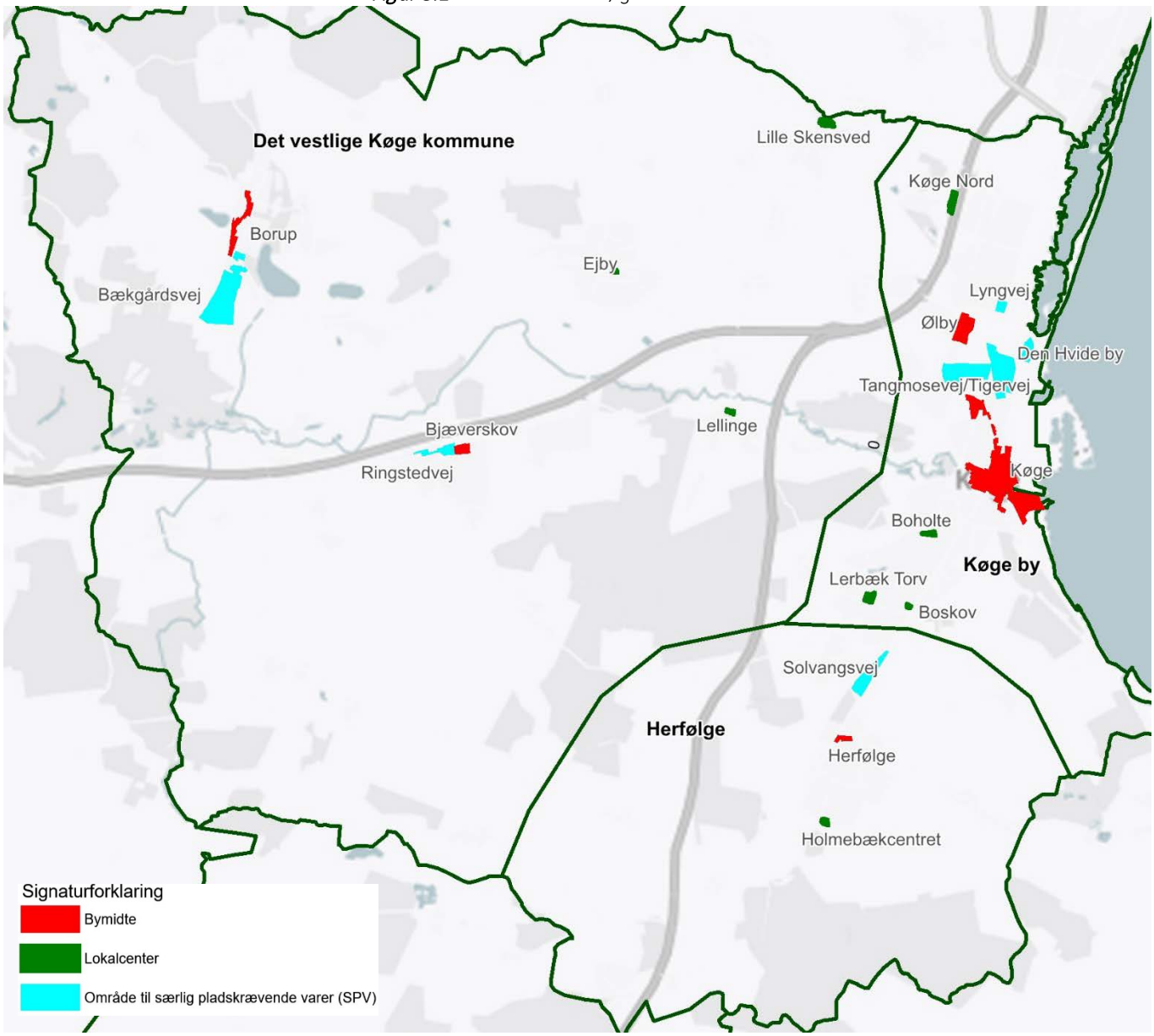
Metode, begreber og definitioner

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

Geografisk opdeling af Køge kommune

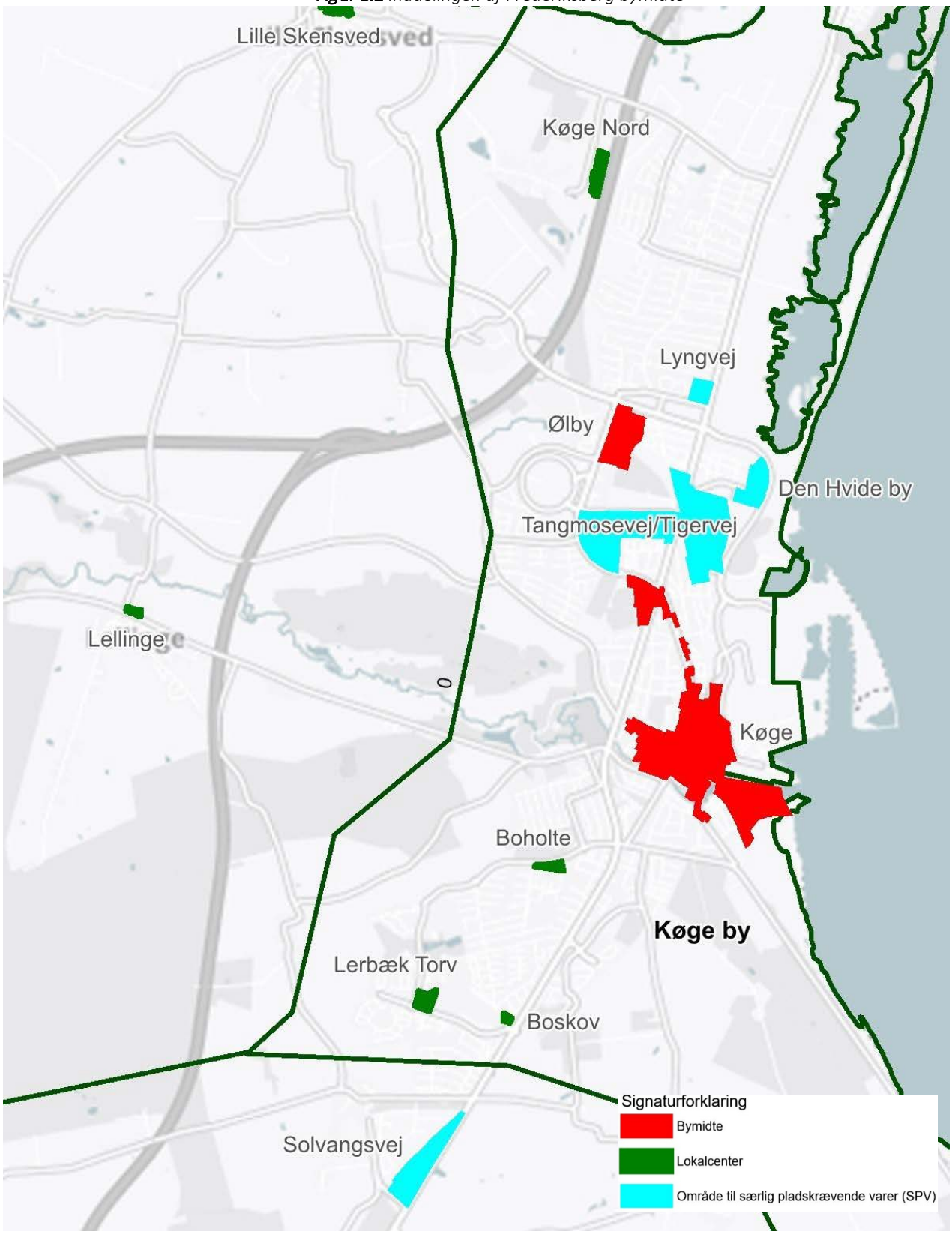
Detailhandelen i Køge kommune er inddelt i henhold til gældende centerstruktur som vist i figur 8.1.

Figur 8.1 Centerstruktur i Køge kommune



Detailhandelen i Køge by er opdelt efter centerstrukturen, samt Gl. Lyngvej/Den hvide by, jf. figur 8.2.

Figur 8.2 Inddelingen af Frederiksberg bymidte



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget ultimo 2020. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikker

Dagligvarebutikkerne forhandler varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Det dækker over butikstyper som discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly, Føtex) samt hypermarkedet Bilka. Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, døgnkiosker, kiosker på tankstationer samt fødevarespecialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere. Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier og Matas.

Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker som hypermarkeder og varehuse har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget som dagligvarebutik.

Udvalgsvarebutikker

Udvalgsvarebutikker er butikker, der forhandler varer der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen (langvarige forbrugsgoder). Det er for eksempel forhandlere af tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Udvalgsvarebutikkerne er en samlet betegnelse for underbranchegrupperne: beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har et egentligt salgslokale, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet brancheforteg nelse fremgår af bilag 2.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Køge kommune. Opmålingen er i en række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, personalefaciliteter, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug – metode

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på områdeniveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra Forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2019 samt 2032.

Seneste befolkningsprognose fra Køge Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2019 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet inkl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgsvareomsætning (udvalgsvareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private som vedrører den enkelte butik.

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranchegrupper dagligvarer og udvalgsvarer. Således sælger blandt andet discountbutikker, supermarkeder og varehuse varer inden for alle fire branchegrupper.

Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.

Bilag 1
Brancheforteg nelse detailhandel

DAGLIGVARER

471110 Købmænd og døgnkiosker

471120 Supermarkeder

471130 Discountforretninger

471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger

472100 Frugt- og grøntforretninger

472200 Slagter- og viktualieforretninger

472300 Fiskeforretninger

472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer

472500 Detailhandel med drikkevarer

472600 Tobaksforretninger

472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger

473000 Servicestationer med kiosk

477300 Apoteker

477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler

477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje

477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software

474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr

474300 Radio- og tv-forretninger

475210 Farve- og tapetforretninger

475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning

475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater

475910 Møbelforretninger

475920 Boligtekstilforretninger

475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.

475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.

477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst

477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed

477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger

952900 Låsesmede, hvis salgslokale

477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer

475940 Forhandlere af musikinstrumenter

476100 Detailhandel med bøger

476200 Detailhandel med aviser og papirvarer

476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser

476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr

476420 Cykel- og knallertforretninger

476500 Detailhandel med spil og legetøj

477220 Lædervareforretninger

477630 Dyrehandel

477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer

477810 Optikere

477820 Fotoforretninger

477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.

477900 Bogantikvariater

477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser

451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.

451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.

454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil

475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner

476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil

477620 Planteforhandlere og havecentre

477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

Bilag 2
Brancheforteg nelse kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri

18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier

45.20.10 Autoreparationsværksted

45.20.40 Dækservice

55.20.00 Vandrehjem

55.30.00 Campingpladser

55.20.00 Feriecentre

55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold

79.90.00 Turistbureauer

79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende

79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende

68.31.20 Ferieboligudlejning

79.90.00 Biludlejning

69.10.00 Advokatvirksomhed

74.20.00 Fotografer

84.11.00 Offentlig administration

84.24.00 Politiet

85.53.00 Køreskoler mv.

94.20.00 Fagforeninger

94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt

93.11.00 Idræts- og svømmehaller

93.11.00 Andre sportsanlæg

93.12.00 Idrætsklubber

92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed

96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.

96.01.20 Renserier mv.

96.03.00 Bedemænd

96.03.00 Begravelsesvæsen