



Sagsbehandler:

Louise Ochmann

Telefon: 43577575

Email: 35119@ishoj.dk

Journal eller CPR-nummer:

01.01.01-P00-1-18

07-02-2019

Notat – Størrelse på butikker i aflastningsområdet

Opgørelse over størrelser på eksisterende butikker i henholdsvis bycenteret og i det fremtidige aflastningsområde.

En opgørelse over centerets lejemål viser, at butiksstørrelserne ligger langt under de 1.000 m² og varierer fra ca. 20 m² – 600 m², hvoraf hovedvægten (ca. 27 butikker) er omkring de 20-200 m², Ca. 12 butikker på ml. 200-400 m² og der er enkelte lejemål på omkring de 600 m² og så H & M med 1.475 m², som den højeste. Det peger på at der ikke har været den store interesse fra butikker med et arealbehov på 1.000 til 1.500 m² til at placere sig i centeret. (Oversigt over centerets lejemål er vedlagt som bilag).

Størrelserne på de eksisterende udvalgswarebutikker i området idag varierer. Der ligger pt. 2 butikker med et butiksbruttoetageareal under 1.000 m², 4 butikker mellem 1.000 - 1.499 m², 2 butikker mellem 1.500 - 2.000 m² og 4 butikker over 2.000 m². (Oversigt over centerets lejemål er vedlagt som bilag).

Betydning for Ishøj Bymidte og handelsbalancen

Redegørelsen, der følger landsplandirektivet, viser at Ishøj Bymidtes udvalgswareomsætning vil falde med 14 % ved realiseringen af de i alt 4 nye aflastningsområder i hovedstadsområdet. Dog vil den samlede handelsbalance for udvalgsvarer i Ishøj stige med 42 %, som følge af realiseringen af et aflastningsområde. Beregningen tager udgangspunkt i at udvalgsbutikkernes minimumsstørrelse er 1.000 m². Ishøjs aflastningsområde bliver et regionalt center i Køge Bugt og overtager dermed Hundiges andel i forhold til storbutikker.

Konsekvensen for Ishøj Bymidte vurderes ikke at ændre sig med fastsættelsen af en minimumsstørrelse ned til 1.000 m² i stedet for 1.500 m². Tværtimod vil det kunne influere negativt på den samlede handelsbalance, idet mange af de butikker, der forventes at ville placere sig i et aflastningsområde, ligger i omegnen af 1.000 m². Disse butikker vil derfor i stedet placere sig i en anden kommune.

Såfremt Ishøj ikke fik et aflastningsområde, ville den fremtidige handel tilfalde andre aflastningsområder i hovedstadsområdet, hvilket ville betyde et samlet fald i handelsbalancen for udvalgsvarer i Ishøj.

I henhold til den detailhandelsanalyse, som Ishøj Kommune fik foretaget i 2016, peger analysen på, at Ishøj Bymidte har det svært i forhold til bl.a. beklædning, hvor Ishøj er i stærk konkurrence med bl.a. Waves i Hundige og Rødovre Centeret. Analysen påpeger, at det er væsentligt at bymidten, for at bevare sin position i det lokale markedsområde, søger at øge antallet af beklædningsbutikker i Ishøj Bycenter og at der satses mere på oplevelser som fx. bowling, legeland og fx en klatrevæg.

Derudover er det væsentligt at arbejde målrettet med at skaffe kædebutikker og kædekoncepter inden for bespisning til bymidten og i øvrigt overveje alternative anvendelsesmuligheder til f.eks. Kirppu (kommisionssalg af genbrugsvarer, en fødevare- og bespisningsbazar og forskellige former for streetfood). Desuden anbefaler analysen at udbygge de forpligtende samarbejder mellem butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner, de frivillige organisationer, ejendomsbesidderne, kommunen m.fl.

Kilder:

Institut for Center-Planlægning (ICP). Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i hovedstadsområdet. Maj 2018.

Institut for Center-Planlægning (ICP). Ishøj Kommune. Detailhandelsanalyse. 26. august 2016.