



Frederiksberg kommune

Detailhandelsanalyse

November 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	3
2. Detailhandelen i Frederiksberg kommune	38
3. Udviklingen i detailhandelen i Frederiksberg kommune 2008 til 2020	62
4. De kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne	74
5. Befolknings- og forbrugsforhold	83
6. Handelsbalancen	91
Metode, begreber og definitioner	95

Bilag 1: Analyseresultaterne opdelt på Frederiksberg kommunes 7 kvarterer

Bilag 2: Kort over detailhandelen og servicefunktioner i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg

Bilag 3: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 4: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

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

Analyserne

ICP har medio 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Frederiksberg 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 generelle attraktion og facade attraktion.

Herudover har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg og i Flintholm bymidte 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 fødevarer specialbutikker 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 Frederiksberg Kommunes gældende centerstruktur i bymidter, bydelscentre og lokalcentre og udenfor centerstrukturen. Ved afrapportering af omsætningen er enkelte områder slået sammen på grund af anonymitetshensyn.

Herudover er detailhandelen i Frederiksberg kommune opdelt i de 7 bydele, som er beskrevet i bilag 1.

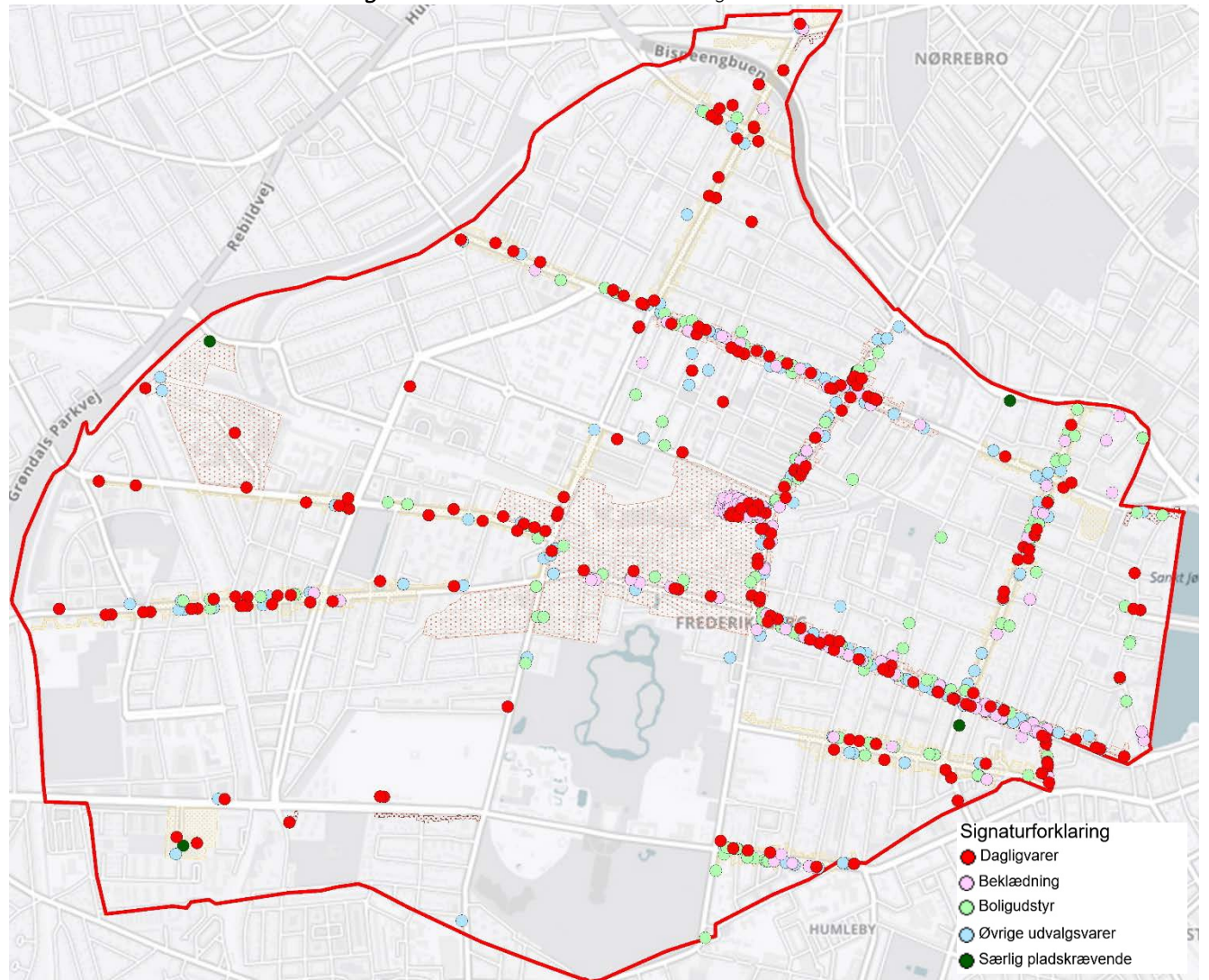


Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Figur 1.1 viser samtlige detailhandelsbutikker i Frederiksberg kommune fordelt på centerstrukturen.

Den centrale bymidte og de centrale centerstrøg Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej samt Flintholm er udpeget i gældende kommuneplan samt i Landsplandirektivet for Hovedstadsområdet til bymidter. Bydelscentrene er fastlagt til gaderne HC Ørstedsvvej, Rosenørns Allé, Frederiksberg Allé, Peter Bangs Vej, Finsensvej, Nordre Fasanvej og Borups Allé. Herudover er udpeget tre lokalcentre i Frederiksberg kommune – Roskildevej, Rosenørns Alle Øst samt Nordre Fasanvej/Hillerødgade.

Figur 1.1 Detailhandelen i Frederiksberg kommune



Hovedpointer udviklingen 2008 til 2020

Siden detailhandelsanalysen foretaget i 2008 er antallet af butikker i Frederiksberg kommune faldet 14 %. Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 18 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 13 %.

Sammenlignet med udviklingen i antal butikker på landsplan med et fald på 11 % i samme periode er antallet af dagligvarebutikker faldet mere på Frederiksberg. Det skyldes dog primært butikssammensætningen på Frederiksberg, som er præget af mange små dagligvarebutikker. Antallet af udvalgsvarebutikker er faldet mindre i Frederiksberg kommune end landsgennemsnittet på 18 %.

Det samlede bruttoareal er nogenlunde konstant i samme periode. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 6 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med knap 6 %.

Dagligvareomsætningen er steget 21 % i perioden 2007 til 2019 i Frederiksberg kommune, hvilket er mere end landsgennemsnittet. Frederiksberg kommune har fastholdt en høj udvalgsvareomsætning på trods af en betydelig vækst i e-handel. Udvalgsvareomsætningen er steget 1 % i perioden 2007 til 2019 i Frederiksberg kommune.

I perioden 2008 til 2020 har:

- Udvalgsvaredetailhandelen i Frederiksberg kommune mistet omsætning til e-handel.
- Den centrale bymidte øget sin betydning som et vigtigt udbudspunkt. Antallet af butikker er steget med 5 % svarende til 6 butikker og bruttoarealet er steget 5 %.
- De centrale centerstrøg har trods et fald i antal butikker på 24 % svarende til 76 butikker fastholdt sin betydning for både dagligvarer og udvalgsvarer. Bruttoarealet til dagligvarer er fastholdt, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet 23 %.
- Dagligvareforsyningen er nogenlunde fastholdt i Frederiksberg kommune i øvrigt. På trods af et fald i antal dagligvarebutikker udenfor den centrale bymidte og de centrale centerstrøg på 28 %, er bruttoarealet for dagligvarer i Frederiksberg kommune i øvrigt steget med 12 %.

Hovedanbefalinger

Den centrale bymidte og de centrale centerstrøg skal fortsat være det største udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et spændende og varieret udbud af detailhandel, servicefunktioner, oplevelser og byliv.

For at styrke detailhandelen i Frederiksberg 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 Frederiksberg 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 detailhandelen og Frederiksberg Kommune i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner
- 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, flere oplevelser i byrummet (permanente/midlertidige)
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen
- Butikkerne skal fortsat arbejde på bedre kundeservice, oplevelser i butikkerne for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker
- Aktiver pladser og skab grønne opholdslokker
- Samarbejde målrettet med koordinering og optimering af den centrale bymidte og de centrale centerstrøg i forhold til at tiltrække flere butikker, tematisering, udlejning og aktivering af tomme lokaler, fælles minimums åbningstider, uddannelse og kompetenceudvikling
- Sikre god tilgængelighed for alle transportformer både offentlig transport, gående, cyklende og bilister.

Sammenfatning

Status på detailhandelen i Frederiksberg kommune

I Frederiksberg kommune er der 655 butikker medio 2020 med et samlet bruttoareal på 156.900 m². Heraf er de 208 dagligvarebutikker med et bruttoareal på 69.900 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2019 5,24 mia. kr. inkl. moms.

Dagligvarer udgør 32 % af det samlede antal butikker, 45 % af det samlede bruttoareal, men udgør 56 % af den samlede omsætning i kommunen.

Den gennemsnitlige butiksstørrelse er lav på Frederiksberg

Den gennemsnitlige butiksstørrelse er relativt lav i Frederiksberg kommune både sammenlignet med Københavns kommune og landsgennemsnittet. Især udvalgswarebutikkerne på Frederiksberg er gennemsnitlig mindre end både København og landsgennemsnittet. Udvalgswarebutikkerne i Frederiksberg kommune er gennemsnitligt 176 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse i Københavns kommune er 228 m² og landsgennemsnittet er knap 500 m².

Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Frederiksberg kommune på 336 m² er lidt højere end København på 272 m², mens landsgennemsnittet er højere omkring 600 m².

Den gennemsnitlige arealbelastning, som er omsætning i forhold til bruttoareal, er højere i Frederiksberg kommune end landsgennemsnittet. I Frederiksberg kommune er den gennemsnitlige arealbelastning for dagligvarer 42.000 kr. pr. m² for dagligvarer, mens landsgennemsnittet ligger på omkring 30.000 kr. pr. m². Den gennemsnitlige arealbelastning for udvalgswarebutikkerne på Frederiksberg er 30.000 kr. pr. m², mens landsgennemsnittet er 20.000 kr. pr. m².

83 % af udvalgswareomsætningen ligger i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg

Den centrale bymidte, som består af området omkring Frederiksberg Centret og Smallegade og de centrale centerstrøg, Falkoner Allé, Gammel Kongevej og Godthåbsvej, har den væsentligste koncentration af især udvalgswarebutikker i kommunen. 60 % af udvalgswarebutikkerne og 83 % af udvalgswareomsætningen er placeret i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg. I alt ligger 39 % af den samlede omsætning i kommunen i den centrale bymidte, mens 24 % ligger i de centrale centerstrøg.

I den centrale bymidte ligger i alt 122 butikker, mens de centrale centerstrøg har i alt 247 butikker. Hovedparten af butikkerne er udvalgswarebutikker. Her er et bredt og dybt udbud af detailhandel med både kendte kædebutikker, unikke uafhængige butikker og nichebutikker.

Gammel Kongevej har det største antal butikker i kommunen

Gammel Kongevej har det største antal butikker i kommunen med i alt 141 butikker og 71 kundeorienterede servicefunktioner. Der ligger 106 udvalgswarebutikker på Gammel Kongevej, hvilket udgør 24 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

I den centrale bymidte udgør Frederiksberg Centret en væsentlig del af udbuddet. Frederiksberg Centret har i alt 72 butikker, hvilket udgør 11 % af det samlede antal butikker i kommunen.

I Flintholm bymidte er i alt 6 butikker og 8.800 m² til detailhandel. Heraf udgør byggemarkedet særligt pladskrævende butik.

I det øvrige Frederiksberg er butikkerne primært lokaliseret på bydelsstrøgene H.C. Ørsteds Vej, Peter Bangs Vej, Vesterbrogade, Frederiksberg Allé, Nordlige del af Godthåbsvej, Borups Allé og Nordre Fasanvej. I bydelscen-

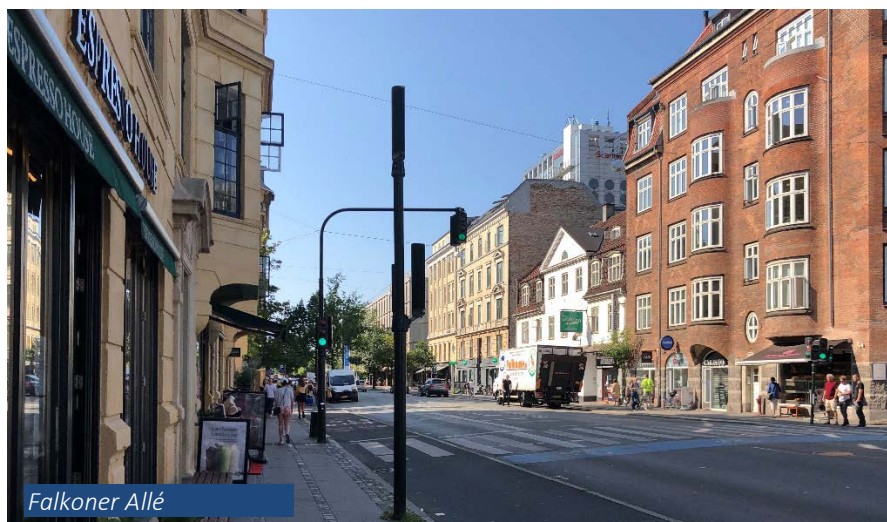
Konklusion, vurderinger og anbefalinger

trene i alt er 213 butikker og et samlet bruttoareal på 52.600 m². De 85 dagligvarebutikker i bydelscentrene udgør 40 % af det samlede antal dagligvarebutikker i kommunen, mens deres bruttoareal udgør 47 % af det samlede bruttoareal. Godt halvdelen af dagligvareomsætningen i Frederiksberg kommune er placeret i bydelscentrene og lokalcentrene.

Tabel 1.1 Oversigt over detailhandelen i Frederiksberg kommune

	Antal Butikker i alt*	Andel af samlede antal butikker	Omsætning 2019 i mio. kr.	Andel af samlet omsætning	Bruttoareal * m ²	Andel af samlet bruttoareal*
Centrale bymidte	122	19 %	2.027	39 %	39.900	25 %
De centrale centerstrøg	247	38 %	1.249	24 %	46.000	29 %
Flintholm bymidte	6	1 %			8.800	5 %
Bydelscentre	213	32 %	1.814	34 %	52.600	34 %
Lokalcentre	4	1 %			1.400	1 %
Udenfor strukturen	63	9 %	146	3 %	8.200	6 %
Frederiksberg i alt	655	100 %	5.236	100 %	156.900	100 %
<i>De centrale centerstrøg, heraf udgør:</i>						
Falkoner Allé	49	7 %			10.600	7 %
Gammel Kongevej	141	22 %	1.249	24 %	25.500	16 %
Godthåbsvej	57	9 %			9.900	6 %

*Inkl. særlig pladskrævende



Udviklingen i detailhandelen fra 2008 til 2020

Antallet af butikker er faldet 14 %

Siden 2008 er det samlede antal butikker i Frederiksberg kommune faldet med 14 % svarende til 108 butikker fra i alt 763 butikker i 2008 til 655 i 2020. Samlet set er der 45 færre dagligvarebutikker og 66 færre udvalgsvarebutikker i kommunen. Det svarer til et fald på 18 % i antal dagligvarebutikker, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 13 %. Antallet af særligt pladskrævende butikker er derimod steget fra 3 i 2008 til 6 butikker i 2020.

Til sammenligning er antallet af dagligvarebutikker faldet omkring 11 % i

perioden 2008 til 2018 på landsplan, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet ca. 18 %.

Antallet af udvalgswarebutikker er således faldet mindre i Frederiksberg kommune end landsgennemsnittet, mens antallet af dagligvarebutikker umiddelbart er faldet mere end landsgennemsnittet. Det skyldes dog primært butikssammensætningen på Frederiksberg med et bredt udbud af små dagligvarebutikker som døgnkiosker og minimarkeder som på grund af strukturelle ændringer er blevet erstattet af større dagligvarebutikker som discountbutikker.

Bruttoarealet i Frederiksberg kommune er samlet set steget med 1.200 m² svarende til en stigning på 1 % siden 2008.

Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 6 % svarende til 4.200 m². Bruttoarealet til udvalgsvarer er derimod faldet med 4.900 m², svarende til en fald på 6 % i perioden 2008 til 2020. Bruttoarealet til særligt pladskrævende butikker er steget med 1.900 m² i perioden 2008 til 2020 svarende til en stigning på 26 %.

Butikkerne er blevet erstattet af kundeorienterede servicefunktioner

Langt størstedelen af butikkerne især på de centrale butiksstrøg er blevet erstattet af kundeorienterede servicefunktioner så som spisesteder, frisører og behandlere. De enkelte butiksstrøg i Frederiksberg kommune fremstår som værende fulde af byliv trods faldet i antallet af butikker.

Den samlede dagligvareomsætning i Frederiksberg kommune er steget med 21 %, hvilket er mere end den samlede dagligvareomsætning i Danmark på 19 % i perioden 2007 til 2019.

Udvalgswareomsætningen er steget med godt 1 % i perioden 2007 til 2019 i Frederiksberg kommune. Til sammenligning er udvalgswareomsætningen i Danmark steget 14 %. Det omfatter dog både omsætning i de fysiske butikker og via virtuelle e-handelsbutikker. E-handel har taget en større del af især udvalgswareomsætningen generelt i den fysiske detailhandel og også i Frederiksberg kommune. Det vurderes, at udviklingen i udvalgswareomsætningen i Frederiksberg kommune samlet set har klaret sig fornuftigt.

Forbrug

Forbrugerne i Frederiksberg kommune havde i 2019 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 6,62 mia. kr. inkl. moms fordelt på 3,33 mia. kr. til dagligvarer og 3,29 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede godt 104.000 personer i Frederiksberg kommune i 2019. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 5 % i perioden 2019 til 2032 til 109.000 personer i 2032.

Dagligvareforbruget i Frederiksberg kommune forventes at stige 8 % i perioden 2019 til 2032 fra 3,33 mia. kr. til 3,60 mia. kr. i faste priser.

I samme periode forventes udvalgsvareforbruget at stige 24 % fra 3,29 mia. kr. til 4,07 mia. kr. i 2032.

Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Frederiksberg kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

I 2019 var handelsbalancen for dagligvarer 88 % i Frederiksberg kommune, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 70 %, jf. figur 1.2.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen er 12 % lavere end forbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er 30 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen.

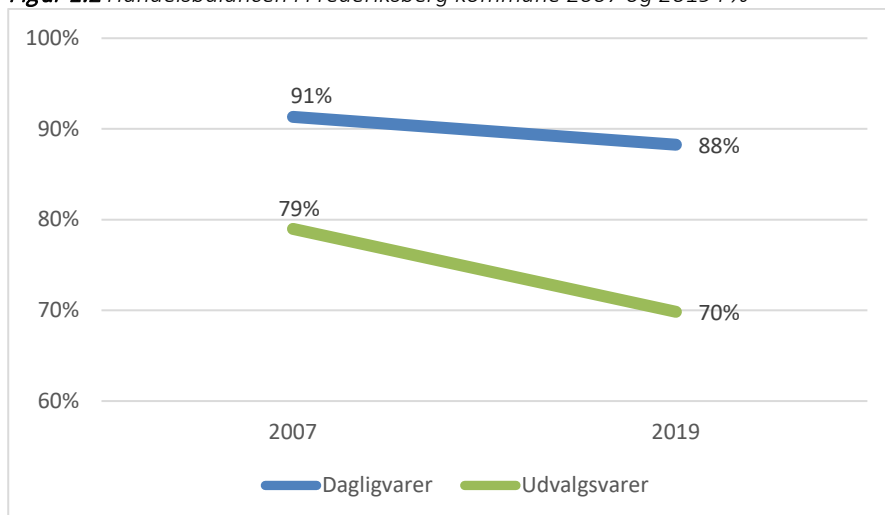
Dette skyldes blandt andet kommunens placering i den tætte bystruktur, hvor kommunegrænsen ikke har betydning for forbrugernes indkøbsorientering. Herudover har især den korte afstand til Københavns City og de regionale udbudspunkter så som Fisketorvet, Field's og Rødovre Centrum betydning for detailhandelen på Frederiksberg.

Set i forhold til Frederiksberg kommunes placering i den tætte bystruktur, kommunens butikssammensætning samt konkurrencen fra e-handel vurderes handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer at være på et forventeligt niveau. Det vurderes, at især andelen af udespisning og måltidsløsninger har betydning for dagligvareforbruget på Frederiksberg og dermed på handelsbalancen for dagligvarer. Handelsbalancen for udvalgsvarer er ligeledes påvirket af, at der er butikstyper og brancher, som i begrænset omfang er repræsenteret på Frederiksberg.

Frederiksberg kommune har oplevet et fald i handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer. Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Frederiksberg kommune faldet fra 91 % til 88 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 79 % i 2007 til 70 % i 2019.

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også på Frederiksberg. Det vurderes, at e-handel udgjorde godt 2 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvarerforbruget 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 Frederiksberg kommune.

Figur 1.2 Handelsbalancen i Frederiksberg kommune 2007 og 2019 i %



Konkurrencesituation

Øget e-handel

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år og forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

Det vurderes, at det frem mod 2032 vil være realistisk, at ca. 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 – 8 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning, hvor mange butikker der markeds-mæssigt er plads til i fremtiden.

Fremtidens detailhandelsomsætning vil også på Frederiksberg 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.

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.

Koncentration af detailhandel

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at udvalgsvarer-butikkerne i fremtiden yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter og indkøbsstrøg.

I Hovedstadsområdet arbejder samtlige udbudspunkter og kommuner på at styrke detailhandelen og bylivet især i bymidterne.

Især detailhandelen i Københavns City, brokvartererne Vesterbrogade, Nørrebrogade samt Østerbrogade, Vanløse og Valby vil have påvirkning på detailhandelen i Frederiksberg kommune.

Københavns City samt shoppingcentrene Field's, Fisketorvet og Rødovre Centrum vil fortsat være væsentlige konkurrenter til den centrale bymidte og de centrale centerstrøg.

Københavns City er med omkring 900 butikker den største koncentration af detailhandel i Danmark. På gågaderne Strøget, Amagertorv og Købmagergade er de fleste større udvalgsvarer-kædebutikker repræsenteret, oftest med en flagskibsbutik kombineret med stormagasinerne Magasin og Illum. I de omkringliggende kvarterer ligger et bredt udbud af mindre og unikke specialiserede butikker. Københavns City har desuden et bredt udbud af restauranter, caféer samt natteliv, som bidrager til et meget varieret byliv. Her er mange hyggelige byrum med mulighed for udeservering.



Shoppingcentret Field's er i de senere år opgraderet med oplevelsesmæssige elementer som JumpYard Trampolin Park, en Nordisk Film biograf med 4DX-udstyr og senere åbnes iFLY – en vindtunnel, som simulerer faldskærmsudspring.

Shoppingcentret Fisketorvet CPH Mall i Københavns Sydhavn udvides i 2024 i forbindelse med etablering af Metro med ca. 15.000 m² til detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner.

Endelig åbner Ikea i løbet af de næste fem år et varehus ved Kalvebod Brygge i Københavns Sydhavn.

Shoppingcentret Rødovre Centrum har fortsat betydning som indkøbssted i Hovedstadsområdet, også for forbrugerne især på det vestligste Frederiksberg.

Anbefalinger og vurderinger

Centerstruktur Frederiksberg kommune

Den nuværende centerstruktur i Frederiksberg kommune bør overordnet fastholdes.

Fokus på den centrale bymidte og de centrale centerstrøg

Den centrale bymidte og de centrale centerstrøg skal være Frederiksberg kommunes primære bymidte, hvor detailhandelen og bylivet skal være koncentreret. Her skal være et bredt og specialiseret udbud af udvalgsvarer til kommunens borgere, men områderne har også en regional betydning.

Flintholm fastholdes som bymidte med mulighed for at etablere for eksempel store udvalgsvarerbutikker, der ikke naturligt kan indpasses i den centrale bymidte og på centerstrøgene.

Understøt en god lokal dagligvareforsyning

Bydelscentre har til opgave at forsyne de respektive bydele med dagligvarer og udvalgsvarer, mens lokalcentrene skal forsyne de respektive lokalområder med fortrinsvist dagligvarer.

Det er vigtigt, at Frederiksberg 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 for både gående, cykler, bus og bil.

Vurdering af fremtidigt arealbehov i Frederiksberg 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 6 – 8 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvarerforbruget i 2032. Derfor forventes arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer at falde frem til 2032, hvilket generelt betyder, at der bliver brug for færre m² detailhandelsareal.*
- *Der forventes i Frederiksberg kommune en befolkningsstigning på 5 % frem til 2032.*
- *Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2032 og udvalgsvarerforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2032. Dagligvareforbruget forventes således at stige 8 %, mens udvalgsvarerforbruget stiger 24 % frem til 2032.*
- *Forbrugerne også på Frederiksberg vil stadig søge mod større udbudspunkter med stort udvalg af butikker og oplevelser.*
- *Der forventes en øget konkurrence fra de regionale udbudspunkter så som Københavns City, Fisketorvet, Field's og Rødovre Centrum.*

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Frederiksberg kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor der dels er et reelt markedsunderlag, dels er en god tilgængelighed for alle trafikarter. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

Overordnet set vil en attraktiv beliggenhed få øget betydning for fremtidens fysiske butikker. Tendensen vil fortsat være, at især udvalgsvarerbutikkerne søger beliggenheder sammen med andre, for at de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration af butikker giver.

De fremtidige arealudlæg skal sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i kommunen bliver serviceret på et attraktivt niveau og i videst mulige omfang får begrænset deres afstand til indkøb.

Derfor skal det sikres, at der i bymidterne, bydelscentre og lokalcentre er en attraktiv dagligvareforsyning, der er afstemt efter de markeds-mæssige muligheder.

Inden for udvalgsvarer skal det fremtidige arealudlæg sikre, at bymidterne har de bedste muligheder for at udvikle sig i forhold til deres nuværende status og til potentialet i markedsområderne.

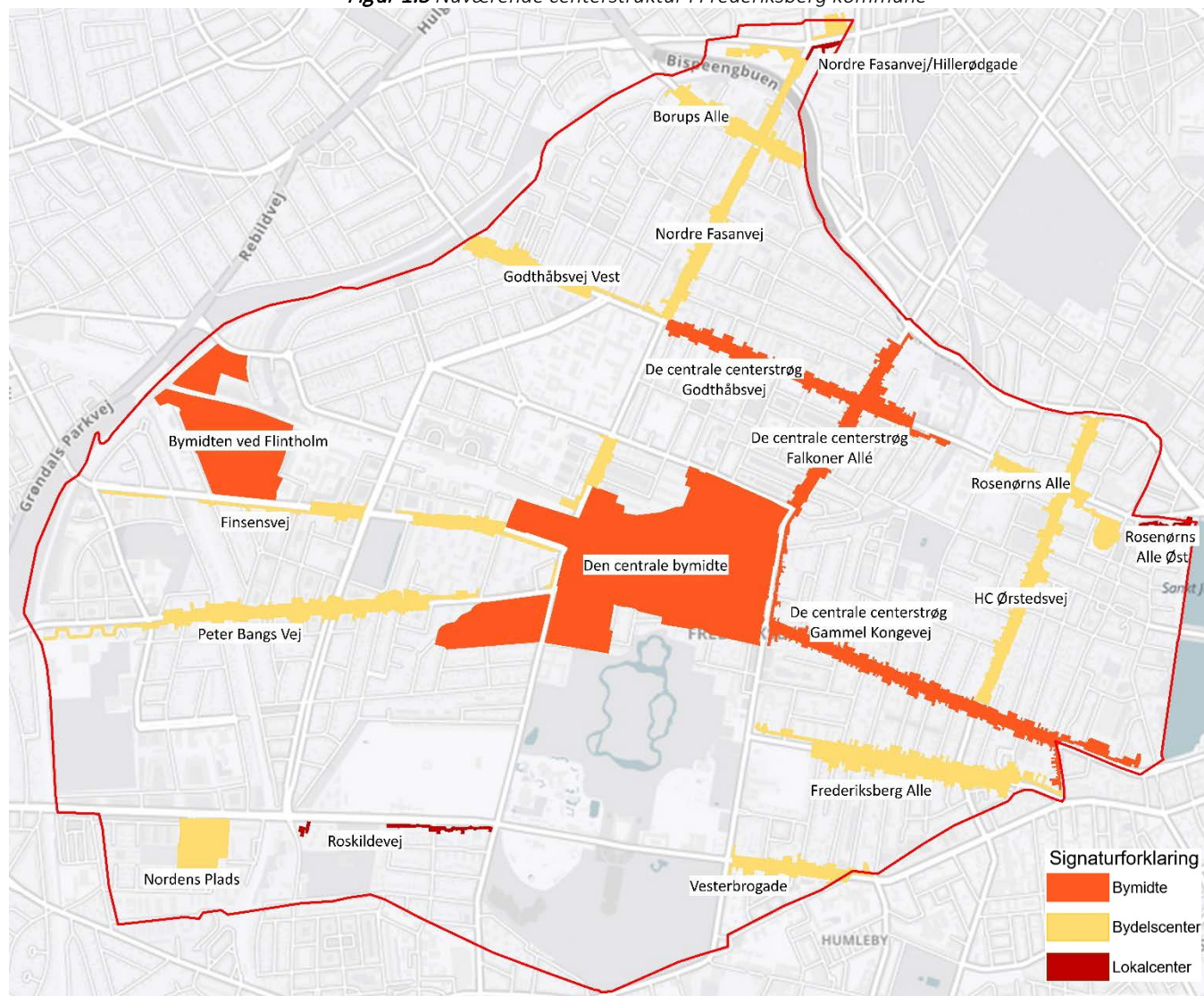
Konklusion, vurderinger og anbefalinger

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

Forslag til fremtidig centerstruktur i Frederiksberg kommune

Figur 1.3 viser den nuværende centerstruktur i Frederiksberg kommune.

Figur 1.3 Nuværende centerstruktur i Frederiksberg kommune



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

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Tabel 1.2 Samlet ramme til butiksmål i Frederiksberg kommune, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen

Frederiksberg kommune		Samlet ramme til butiksmål*	Samlet bruttoareal 2020**	Restrummelighed
Bymidte	Den centrale bymidte	57.000	39.900	17.100
Bymidte	De centrale centerstrøg	57.700	45.500	12.200
	I alt	114.700	85.400	29.300
Bymidte	Bymidten ved Flintholm	39.700	8.800	30.900
Bydelscenter	Nordens Plads	16.900	4.000	12.900
Bydelscenter	Finsensvej	9.600	5.700	3.900
Bydelscenter	Nordre Fasanvej	16.100	7.100	9.000
Bydelscenter	Peter Bangs Vej	11.700	7.500	4.200
Bydelscenter	Borups Alle	7.000	4.700	2.300
Bydelscenter	Vesterbrogade	9.100	4.700	4.400
Bydelscenter	H.C. Ørstedsvej	11.700	10.400	1.300
Bydelscenter	Rosenørns Alle	3.100	1.700	1.400
Bydelscenter	Frederiksberg Alle	7.100	3.500	3.600
Bydelscenter	Godthåbsvej Vest	5.400	3.300	2.100
	I alt	97.700	52.600	45.100
Lokalcenter	Nordre Fasanvej/Hillerødsg.	1.000	-	1.000
Lokalcenter	Rosenørns Alle Øst	2.300	800	1.500
Lokalcenter	Roskildevej	3.100	600	2.500
	I alt	6.400	1.400	5.000
	Udenfor centerstrukturen		8.700	
		258.500	156.900	110.700

*Gældende kommuneplan 2017

** jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter

Tæt bystruktur har betydning for centerstrukturen

Centerstrukturen i Frederiksberg kommune er på mange måder anderledes end andre kommuner både på grund af en placering i en tæt bystruktur og en høj befolkningstæthed, der giver nogle andre krav, udfordringer og muligheder for detailhandel end ellers.

Detailhandelen på Frederiksberg skal ses i sammenhæng med de øvrige bymidter i Københavns Kommune, hvor især Københavns City, Fisketorvet og Ørestad City har betydning for den regionale balance.

Erhvervsministeren fastsætter i et landsplandirektiv beliggenheden af bymidter, Bydelscentre og aflastningsområder i hele Hovedstadsområdet.

Landsplandirektivet har i Frederiksberg kommune udpeget Frederiksberg Centerområde og Flintholm som bymidter i Hovedstadsområdet. De konkrete afgrænsninger og maksimale rammer til detailhandel er fastsat af Frederiksberg Kommune. Herudover fastsætter Frederiksberg Kommune størrelsen på bydelscentre og lokalcentre.

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

I hovedtræk fasthold nuværende struktur

Det vurderes at den nuværende centerstruktur og afgrænsningerne i Frederiksberg kommune i hovedtræk bør fastholdes med den centrale bymidte og de tre største handlegader i de centrale centerstrøg: Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej som de primære bymidter.

Flintholm bymidte fastholdes ligeledes som bymidte. Her skal være plads til den type butikker, som ikke naturligt kan indpasses på de centrale centerstrøg og i bydelscentrene.

De øvrige større handelsstrøg Finsensvej, Nordre Fasanvej, Borups Alle, Peter Bangs Vej, Vesterbrogade, H.C. Ørstedesvej, Rosenørns Alle, Frederiksberg Alle og Godthåbsvej Vest samt Nordens Plads bør fastholdes som bydelscentre.

Udvid bydelscenter Nordre Fasanvej

Lokalcenter Hillerødgade/Nordre Fasanvej er omkranset af bydelscenter Nordre Fasanvej samtidig med, at det ligger på grænsen til Københavns kommune. Det indeholder i dag ikke detailhandel, men afgrænsningen går gennem bygningen Hillerødgade 23 med discountbutikken Netto, som ligger i Københavns kommune.

Det anbefales, at bydelscenter Nordre Fasanvej geografisk bliver udvidet med det tidligere lokalcenter Nordre Fasanvej/Hillerødgade, så der gives samme muligheder for detailhandel i området. Det foreslås at den samlede ramme til detailhandel fastholdes for bydelscenter Nordre Fasanvej, da restrummeligheden på 9.000 m² er tilstrækkelig.

Justering af lokalcenter Roskildevej

Herudover foreslås, at afgrænsningen af lokalcenter Roskildevej justeres. Mulighederne for etablering af ny detailhandel langs Roskildevej vurderes overordnet set som værende relativt begrænsede.

Det vurderes at området omkring Roskildevej og Borgmester Fishersvej, hvor discountbutikken Netto er placeret bør fastholdes som lokalcenter. Den øvrige nuværende afgrænsning af lokalcenter Roskildevej bør derimod ændres. Den sydlige del af Roskildevej fra Søndre Fasanvej til Søndermark Kirkegård (Roskildevej 29-51), som ikke indeholder detailhandel, bør indskrænkes. Det kunne overvejes at inddrage den nordlige side af Roskildevej (Roskildevej 42-46), hvor discountbutikken Aldi og en vinhandel er placeret i lokalcenter Roskildevej, da disse i dag ligger udenfor centerstrukturen. Det anbefales dog ikke for nuværende, da området er under overvejelse i forhold til omdannelsen af Solbjerg Park Kirkegård til rekreativt område.

Detailhandel bør placeres inden for gældende centerstruktur

Detailhandel bør placeres inden for den gældende centerstruktur, så vidt det er muligt. Detailhandelen skal styrkes og koncentrerer i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg. Uden for centerstrukturen kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Det ses for eksempel i svømmehalskvarteret, hvor der ligger en række butikker i forbindelse med værksted, galleri/showrooms.

Frederiksberg Hospital skal kunne noget andet

Etablering af detailhandel ved Frederiksberg Hospital bør alene være til lokalområdets forsyning. Området ligger med relativ kort afstand til dagligvarebutikkerne både på Nordre Fasanvej, Finsensvej og Godthåbsvej. Den centrale bymidte med både SuperBrugsen og Føtex samt Lidl på Nordre Fasanvej ligger godt 300 meter fra Hospitalet, mens Netto på Godthåbsvej ligger op til Hospitalet.

Udviklingen af området ved Frederiksberg Hospital skal kunne noget andet end den detailhandel og byliv, der skal koncentrerer på de centrale center-

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

strøg. Det anbefales at give mulighed for at skabe rum for iværksætter, kunsthåndværkere med levende værksteder, kulturelle aktiviteter samt kundeorienterede servicefunktioner med særlig fokus på sundhed. Som for eksempel ses i Rørholmsgade, Jægersborggade eller Elmegade.

Tabel 1.3 og figur 1.4 viser forslag til justeret centerstruktur for Frederiksberg kommune samt forslag til rammer til butiksmål i de enkelte områder.

Tabel 1.3 Forslag til ny centerstruktur Frederiksberg kommune

Frederiksberg kommune		Gældende ramme til butiksmål KP17*	Samlet bruttoareal 2020**	Restrummelighed	Forslag til ny ramme til butiksmål
Bymidte	Den centrale bymidte	57.000	39.900	17.100	57.000
Bymidte	De centrale centerstrøg	57.700	45.500	12.200	57.700
	I alt	114.700	85.400	29.300	114.700
Bymidte	Bymidten ved Flintholm	39.700	8.800	30.900	39.700
Bydelscenter	Nordens Plads	16.900	4.000	12.900	16.900
Bydelscenter	Finsensvej	9.600	5.700	3.900	9.600
Bydelscenter	Nordre Fasanvej	16.100	7.100	9.000	16.100
Bydelscenter	Peter Bangs Vej	11.700	7.500	4.200	11.700
Bydelscenter	Borups Alle	7.000	4.700	2.300	7.000
Bydelscenter	Vesterbrogade	9.100	4.700	4.400	9.100
Bydelscenter	H.C. Ørstedvej	11.700	10.400	1.300	11.700
Bydelscenter	Rosenørns Alle	3.100	1.700	1.400	3.100
Bydelscenter	Frederiksberg Alle	7.100	3.500	3.600	7.100
Bydelscenter	Godthåbsvej Vest	5.400	3.300	2.100	5.400
	I alt	97.700	52.600	45.100	97.700
Lokalcenter	Rosenørns Alle Øst	2.300	800	1.500	2.300
Lokalcenter	Roskildevej	3.100	600	2.500	3.100
Lokalcenter	I alt	6.400	1.400	5.000	6.400
	Udenfor centerstrukturen		8.700		
		258.500	156.900	110.700	258.500

*Gældende kommuneplan

Det samlede bruttoareal til detailhandelsformål (excl. særligt pladskrævende butikker) i Frederiksberg kommune var ca. 156.900 m² i 2020. Heraf var 45 % disponeret til dagligvarer og 53 % til udvalgsvarer, samt 9.300 m² anvendt til særligt pladskrævende butikker.

Det er vigtigt at sikre rummelighed i detailhandelsrammen til udvikling af detailhandelen i Frederiksberg kommune.

Samtidig skal de fremtidige arealudlæg sikre, at forbrugerne på Frederiksberg bliver serviceret på et attraktivt niveau og i videst mulige omfang får begrænset deres afstand til indkøb.

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

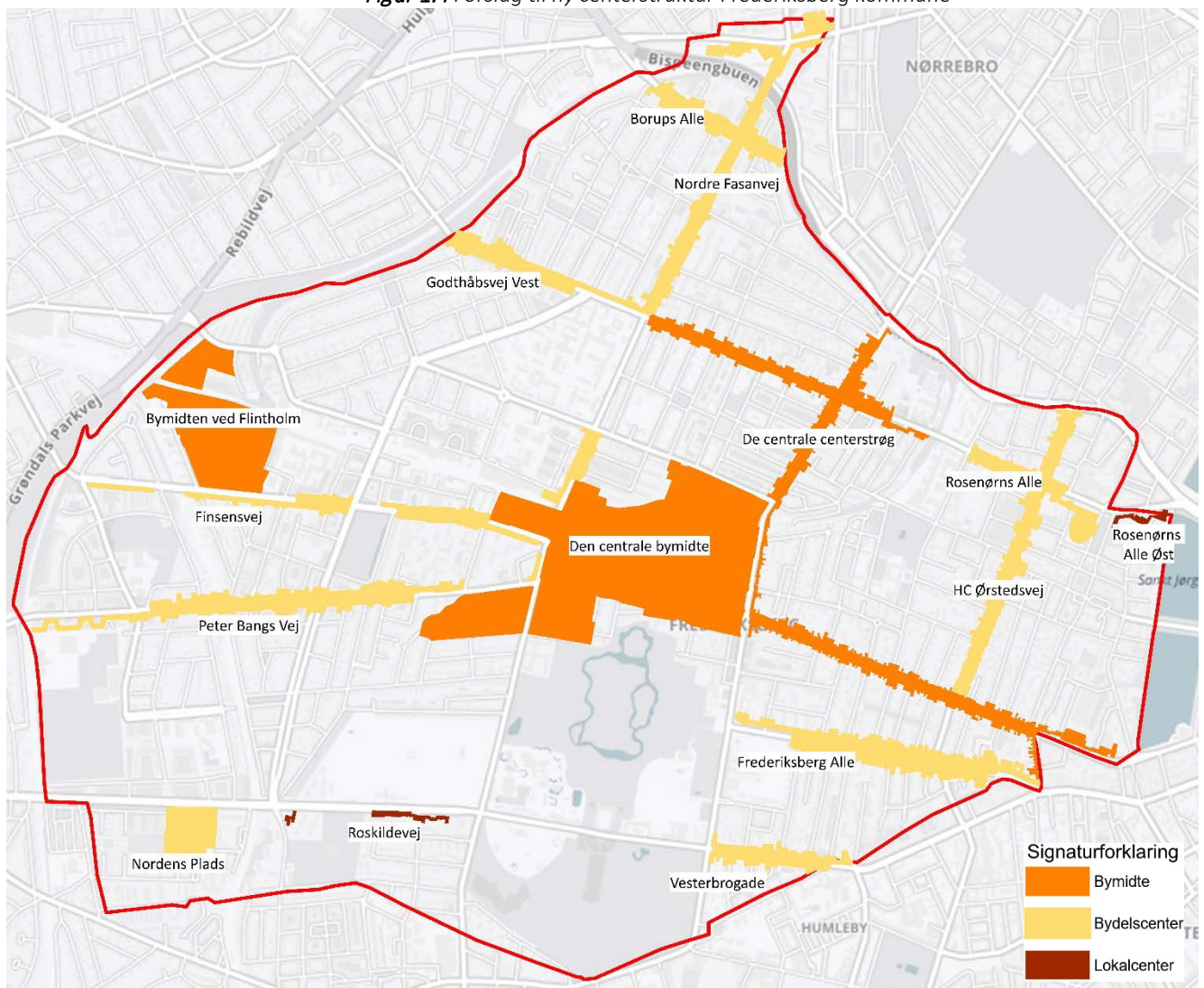
Det fremtidige arealudlæg er blandt andet vurderet på baggrund af de generelle koncentrationstendenser med en øget regionalitet, påvirkning af e-handel på den fysiske butiksstruktur, optimering i de enkelte butikker samt befolkningsudviklingen i Frederiksberg kommune.

I det vurderede behov tages højde for detailhandelsstrukturen, arealbelastningen og handelsbalancen, samt hvilket markedsmæssigt potentiale der er for at udvikle detailhandelen i de enkelte områder.

Tilstrækkelig rummelighed

På baggrund af detailhandelsanalysen fra 2020 med de faktuelle bruttoarealer til detailhandel vurderes, at der er en tilstrækkelig restrummelighed i samtlige centerområder. Derfor øges detailhandelsrammen i Frederiksberg kommune ikke yderligere i forhold til Kommuneplan 2017.

Figur 1.4 Forslag til ny centerstruktur Frederiksberg kommune



Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne

Den gennemsnitlige butiksstørrelse for både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker er relativt lav i Frederiksberg kommune sammenlignet med landsgennemsnittet. Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Frederiksberg kommune er 336 m², mens landsgennemsnittet ligger omkring 600 m². Udvalgsvarerbutikkerne er gennemsnitligt 176 m², hvorimod landsgennemsnittet er knap 500 m².

Den lave butiksstørrelse skyldes primært, at Frederiksberg kommune og Københavns kommune har en langt højere befolkningstæthed og en anden bystruktur end de øvrige kommuner i Danmark. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er på samme niveau i Københavns kommune som i Frederiksberg kommune. I Københavns kommune er den gennemsnitlige butiksstørrelse 272 m² for dagligvarer og 228 m² for udvalgsvarer.

Nedenstående tabel 1.4 viser ICP's forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Frederiksberg kommune.

Tabel 1.4 Forslag til butiksstørrelser i Frederiksberg kommune

Frederiksberg kommune		Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig pladskræv. Maksimalt
Bymidte	Den Centrale bymidte	5.000	5.000	-
Bymidte	De Centrale centerstrøg	5.000	5.000	-
Bymidte	Bymidten ved Flintholm	5.000	5.000	5.000
Bydelscenter	Nordens Plads	5.000	5.000	5.000
Bydelscenter	Finsensvej	5.000	2.000	-
Bydelscenter	Nordre Fasanvej	5.000	2.000	-
Bydelscenter	Peter Bangs Vej	5.000	2.000	-
Bydelscenter	Borups Alle	5.000	2.000	-
Bydelscenter	Vesterbrogade	5.000	2.000	-
Bydelscenter	H.C. Ørstedsvej	5.000	2.000	-
Bydelscenter	Rosenørns Alle	5.000	2.000	-
Bydelscenter	Frederiksberg Alle	5.000	2.000	-
Bydelscenter	Godthåbsvej Vest	5.000	2.000	-
Lokalcenter	Rosenørns Alle Øst	1.200	1.000	-
Lokalcenter	Roskildevej	1.200	1.000	-
Enkeltstående butikker		1.200	500	-

*minimal butiksstørrelse i aflastningsområdet 500 m²

** butiksstørrelserne skal tilpasses lokalområdets størrelse

På trods af placeringen i den tætte bystruktur og de udfordringer det giver for etablering af større dagligvarebutikker, bør borgerne i Frederiksberg kommune have samme muligheder for tidssvarende og opdaterede butikker.



Ændring af de maksimale arealgrænser til 5.000 m²

Dagligvareudbuddet er siden 2008 blevet styrket på Frederiksberg med etableringen af nye discountbutikker på op til 1.700 m². Det samlede bruttoareal til dagligvarer er steget 6 % i kommunen siden 2008, mens den samlede dagligvareomsætning er steget 21 % i perioden 2007 til 2019.

Det vurderes, at Frederiksberg Kommune bør følge planlovens maksimale arealgrænser for både bymidter, bydelscentre og lokalcentre. Herved sikres en god balance mellem de forskellige centertyper samtidig med, at udviklingsmulighederne sikres i bymidten og bydelscentrene til gavn for indkøbsmulighederne for borgerne i kommunen.

I planloven er de maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker fastsat til 5.000 m² i bymidter og bydelscentre samt 1.200 m² i lokalcentre og i enkeltstående butikker, mens dagligvarebutikker maksimalt må være 3.900 m² i aflastningsområder.

De generelle etableringskrav for nyetableringer af varehuse er 3.000 til 5.000 m², mens supermarkeder typisk er 1.500 til 3.000 m² og discountbutikker er 1.000 til 1.500 m².

De 3 varehuse i kommunen, som ligger i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg, er alle godt over de 2.500 m², der er den gældende maksimale butiksstørrelse i KP17.

Hvis den nuværende maksimale butiksstørrelse derimod fastholdes som i den gældende kommuneplan for Frederiksberg kommune, vil den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer i bymidterne være på 2.500 m² og 3.500 m² i bydelscentrene. Det vil overordnet set svække muligheden for udvidelse af dagligvareudbuddet især i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg. Det vil især give udfordring for de eksisterende store dagligvarebutikker, som ikke vil have mulighed for at udvide butiksarealet, og dermed ikke vil kunne tilbyde forbrugerne på Frederiksberg tidssvarende butikker med samme arealstørrelse som andre steder.

Samtidig er en lavere maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker i bymidterne end i bydelscentrene med til at svække dagligvareudbuddet i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg. Det er en udfordring for centerhierarkiet med bymidten som det vigtigste udbudspunkt, men passer til bystrukturen, hvor der i bydelscentrene generelt er flere omdannelsesmuligheder end i bymidterne.

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 ICP's anbefaling, at det maksimale bruttoareal for dagligvarebutikker i både lokalcentre og enkeltstående butikker sættes til 1.200 m².

Planloven fastsætter ingen overordnede 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 markeds-mæssige 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.

Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker anbefales fastsat til 5.000 m² i bymidterne samt bydelscenter Nordens Plads.

En maksimal butiksstørrelse på 5.000 m² i bymidterne giver mulighed og fleksibilitet for etablering nogle af de butikstyper, som ikke i dag er repræsenteret på Frederiksberg eller som i dag er repræsenteret med en mindre butik end normalt. Med et maksimalt bruttoareal på 5.000 m² skabes mulighed for etablering af både store udvalgsvarebutikker med for eksempel møbler, elektronik, hårde hvidevarer, byggemarkedsvarer og boligtekstil, men også butikstyper som et stormagasin eller beklædningsbutikker og sportsbutikker.

Det kunne være butikstyper, som i dag ikke er repræsenteret på Frederiksberg som store udvalgsvarebutikker som Ilva, Bauhaus, Plantorama og Harald Nyborg, men også mulighed for stormagasiner som Magasin, Salling og Illums Bolighus eller mulighed for større beklædningsbutikker som Zara. Herudover kunne eksisterende store udvalgsvarebutikker, som i dag er repræsenteret på Frederiksberg så som Power og Elgiganten, få mulighed for mere areal.

Bydelscenter Nordens Plads bør gives samme muligheder for etablering af store udvalgsvarebutikker som bymidterne. På grund af placeringen ved Roskildevej med relativ gode trafikale forhold både for bilister og offentlig transport vurderes Nordens Plads som en hensigtsmæssig placering for store udvalgsvarebutikker.

Hvis den nuværende maksimale butiksstørrelse derimod fastholdes på 2.000 m² i bymidter og bydelscentre, vil der være butikstyper, som ikke kan etableres i Frederiksberg kommune.

Omvendt er både byplanlægning og butiksstørrelser i Frederiksberg kommune begrænset af den tætte bystruktur og en høj befolkningstæthed,

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

som giver nogle naturlige begrænsninger for at etablere store butikker, og dermed også er med til, at butikskæderne tilpasser sig. For eksempel store udvalgswarebutikker som Power og Elgiganten der har indrettet city-koncepter med et langt mindre butiksareal end en standard butik.

I de øvrige bydelscentre er den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer 2.000 m². I lokalcentre er den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker 1.000 m² og uden for centerstrukturen er den fastsat til 500 m².



Udfordringer med butikstyper

I takt med at detailhandelen fylder mindre på handelsstrøgene er andre kundeorienterede servicefunktioner rykket ind. Især udespisning har en stadig større betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft. Caféer, kaffebarer, vinbarer mv. er med til at give kunderne en anden oplevelse samtidig med at de øger opholdstiden og er positivt for bylivet.

Butikslivet er ligeledes under forandring med nye butikformer som f.eks. delebutikker, hvor varesortimenter bliver sammensat på nye m der. For eksempel kombineres tøj, boligindretning og blomster i en butik på Frederiksberg Allé eller en keramiker og tøjbutik på Smallegade.

Butikker vil ligeledes i højere grad i fremtiden kombinere den fysiske butik med nethandel, mens andre butikker vil være showrooms, hvor man alene kan bestille varer og få dem sendt hjem bagefter.

I planloven er showrooms og e-handelsvirksomheder ikke at betragte som detailhandel, hvis de har en begrænset kundestrøm eller et ubetydeligt salg til private.

Ligeledes gælder planlovens regler ikke kundeorienterede servicefunktioner som for eksempel frisører og restauranter, der langt overvejende sælger serviceydelser. Det er en balance, hvornår en bager er overvejende bageri eller café for eksempel.

Nye butik- og forretningskoncepter som for eksempel kombinationen af forskellige brancher og showrooms giver udfordringer for planlægningen af detailhandel også i Frederiksberg kommune.

Grænsen mellem detailhandel og service vil blive mere udflydende i fremtiden, hvilket i højere grad vil være en individuel vurdering om den enkelte butik er detailhandel og dermed omfattet af planloven eller ej. For at sikre fleksibilitet i planlægningen er det vigtigt, at rammerne i de enkelte områder i Frederiksberg kommune er så rummelige i mulighed, at det giver for etablering af de blandede byfunktioner.

Forandring og udflydning af butikstyper

Flexibilitet i rammerne så alle typer af butikker tillades



Tilgængelighed og mobilitet

I takt med at detailhandelen koncentrerer sig og forbrugerne er villige til at bevæge sig længere for det rigtige udbud, bliver tilgængelighed og parkering for både bilister og cyklister vigtige konkurrenceparametre.

Tilgængeligheden til centerområderne er god. Frederiksberg kommune er kendetegnet ved en veludbygget offentlig transportinfrastruktur med et fintmasket net af stationer og stoppesteder for metro, S-tog og bus. Høj mobilitet er centralt for Frederiksberg både med offentlig transport og på cykel.

Prioritering af cyklister

Tidligere analyser har vist, at omkring 38 % af de besøgende på handelsstrøgene på Frederiksberg kommer på cykel, mens 36 % er gående, 11 % benytter offentlig transport og 15 % benytter bilen. Herudover bor hovedparten af kunderne til handelsstrøgene tæt på. I den tidligere analyse boede omkring 65 % af de besøgende mindre end 2 km fra handelsstrøgene, heraf boede knap 40 % mindre end en radius på 500 meter.

Cyklen er et vigtigt transportmiddel i både Frederiksberg og Københavns kommuner, især fordi det er en nem og hurtig måde at komme rundt i byen på.

Optimering af de sparsomme arealer

Det er en svær balance at sikre god tilgængelighed og parkering for både bilister og cyklister, kunder, erhvervsdrivende og beboere samtidig med, at der skal sikres et godt og spændende byliv. Derfor er det vigtigt at prioritere og optimere de sparsomme arealer i gaden, så der både sikres et godt byliv, god tilgængelighed og gode forhold for beboerne i området.

Handelsgaderne på Frederiksberg er mange steder udfordret af smalle fortov og trafikerede veje. Konvertering af korttidsparkeringspladser for biler til cykelparkering kan være en løsning nogle steder, men det vurderes ikke at være den eneste løsning, da der også skal være plads til de hyggelige fortovscaféer og opholdssteder. Såvel cykler som biler må på Frederiksberg acceptere ikke at kunne parkere direkte udenfor den enkelte butik.

En langsigtet løsning ville være etablering af parkering i konstruktion til især beboernes og arbejdspladsernes biler. Etablering af enten parkeringshuse eller parkeringskældre ville ultimativt frigive mere byrum på gadeniveau til andre formål.

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Betydningen af metroen

Forbedringen af den offentlige transport med blandt andet etableringen af metroen med M1, M2 og M3 samt Nyt bynet er med til at sikre høj mobilitet for både beboere og potentielle kunder. Det er ligeledes med til at sikre god tilgængelighed til detailhandelen og bylivet i både den centrale bymidte og de centrale centerstrøg, hvilket øger potentialet for tiltrækning af kunder fra det omgivende København.

Metroen har øget mobiliteten

Efter etablering af metro i København og Frederiksberg er mobiliteten generelt øget i hovedstadsområdet. Kundeanalyser for de større shoppingcentre viser at metroen i nogen grad tiltrækker kunder fra områder der ikke er naturligt opland og har kortere afstand til andre indkøbssteder. For eksempel fra Amager til Frederiksberg og omvendt.

Hermed har investeringer i det offentlige transportnet været med til at betyde, at detailhandelen på Frederiksberg tiltrækker flere kunder uden for kommunen. Omvendt har det også gjort det nemmere at komme til de øvrige større regionale udbudspunkter så som Københavns City, Fields og til Fisketorvet, når metroringen M4 åbner.



Stationer generer ikke i sig selv et brugbart kundeflow til detailhandel

Betydningen af placering af detailhandel ved stationerne er afhængig af om der allerede er et udbud i området og konkurrencesituationen. Stationen i sig selv generer ikke nødvendigvis et kundeflow, der i detailhandelsmæssig sammenhæng er brugbart. Det er vor erfaring, at etablering af detailhandel på eller i forbindelse med stationer er forbundet med visse udfordringer.

Generelt overvurderes rejsendes, herunder også pendlere, lyst til at handle andet end umiddelbare nødvendigheder (kaffe, aviser/blade, slik etc.) under rejsen. Dette er blevet forstærket af, at alle dagligvarebutikker i dag har åbent alle ugens dage minimum til kl. 20. Pendlere og andre rejsende kan stort set altid nå at handle tæt på deres bopæl.

Frederiksberg Kommune har samlet set 7 metrostationer med forskellige roller i strukturen og med forskelligartet omkringliggende byliv og detailhandel.

Metrostation Frederiksberg har tilknytning til den centrale bymidte med direkte adgang til Frederiksberg Centret og CBS, mens metrostation Fasanvej med direkte tilknytning til Nordre Fasanvej.

Flintholm er trafikknudepunkt mellem metrolinierne og S-toget, og har meget begrænset udbud af detailhandel og byliv.

Omkring Forum er foruden boliger, oplevelsesshallen Forum samt uddannelsesinstitutionerne Niels Brock og Det Kongelige Danske Musikkonservatorium.

Metrostationerne Aksel Møllers Have og Frederiksberg Allé er stop på M3 Cityringen. Begge har direkte opgang til bylivet på henholdsvis Godthåbsvej og Frederiksberg Allé.

Metrostation Lindevang har ikke detailhandel i umiddelbar nærhed.

Man bør fortsat være opmærksom på at understøtte detailhandelen og bylivet omkring metrostationerne, men koncentrationen af detailhandel bør fortrinsvist være i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg.

Bæredygtighed og byliv

Frederiksberg Kommune ønsker at arbejde for at fremme en bæredygtig byudvikling, herunder også et bæredygtigt by- og handelsliv.

Det fremgår af nærværende analyse, at det i vid udstrækning i de fleste områder, er de mange lokale beboere, der primært sikrer kundestrømmen i by- og handelslivet.

På et strategisk kommuneplanniveau kan det være gavnligt, at man arbejder med en struktureret, vidtgående borger- og interessentinddragelse i planlægningen for bylivsfunktionernes placering og indhold.

De lokale har stor betydning for kundestrøm og byliv

Skab naturlige ophold

Konkret kan man f.eks. med kommuneplanen have en ambition om at understøtte bylivet og den lokale trivsel langs den trafikerede Falkoner Allé ved at etablere/understøtte mindre pladseplaner med udeservering, som det f.eks. er sket ved Rolfsvej.

Ligeledes kan man overordnet i kommuneplanen planlægge for at nudge forbrugerne til at bruge cykel eller gå for at sikre en renere by og en styrkelse af by- og handelslivet. Et arbejde som kommunen allerede har fokus på med bedre cykelparkering og bedre forhold for de gående.

Kommunale funktioner tæt på handelslivet

Overordnet kan man ligeledes have en planlægningsmæssig ambition om at placere relevante kommunale funktioner, så de i videst muligt omfang støtter by- og handelslivet.

Et bæredygtigt handelsliv kan understøttes ved at sikre gode indkøbsmuligheder tæt på borgerne, især hvis funktionerne er så koncentrerede som muligt. Dette kan være med til at begrænse transportafstandene for forbrugerne.

Betydningen af Coronavirus

Nærmest som et lyn fra en klar himmel blev vi konfronteret med en ny hverdag med nedlukning af betydelige dele af vort samfund i 2020 på grund af Coronavirus. Ikke mindst bylivet med alle butikkerne, caféerne m.m. blev mere eller mindre sat ud af drift i en periode.

Vi har set eksempler på de kortsigtede ændringer i forbrugernes adfærd, som delvist skyldes henstillinger eller opfordringer fra myndighederne om at holde afstand og foretage indkøb enkeltvis.

Det har begrænset antallet af indkøbsture – bl.a. fordi der typisk er købt dagligvarer til flere dage ad gangen. I modsætning til dagligvarebutikkerne lukkede mange udvalgsvarebutikker midlertidigt (udover udvalgsvarebutikkerne i centrene, som blev tvangslukket).

Caféer, restauranter, frisører og andre behandlere blev ligeledes tvangslukket, hvilket har været stærkt medvirkende til, at bylivet i en periode stort set ikke har været til at få øje på.

Ikke overraskende har mange forbrugere øget deres køb på nettet – enten for at begrænse den fysiske kontakt eller fordi de fysiske butikker ikke har haft åbent.

Der er også mange eksempler på, at forbrugerne har fulgt opfordringerne til at handle lokalt og understøtte butikker og restauranter, som ellers ville være i fare for at gå konkurs.

Folketingets hjælpepakker vil utvivlsomt være medvirkende til, at mange detailhandlere og restauratører vil klare sig igennem krisen, men der vil formentlig også være en række butikker og restauranter, som ikke vil genopstå efter krisen.

På lidt længere sigt er det vanskeligt at forudsige, hvordan forbrugernes adfærd vil ændre sig, da vi stadig er midt i krisen. Vil der fortsat være fokus på at handle mere lokalt? Vil handel på nettet accelerere til et højere niveau? Hvordan vil detailhandelen på Frederiksberg og vore byers indretning blive påvirket? Hvad kan vi lære af hele krisen?

Det vurderes, at de rystelser og ændringer i økonomien og dermed i forbrugernes adfærd Corona krisen medfører, yderligere understreger vigtigheden af, at alle parter skal arbejde sammen om at koncentrere detailhandelen og bylivet for at sikre det bedst muligt.

Herudover har krisen vist vigtigheden af for detailhandelen og servicefunktionerne at være omstillingsparate og kunne agere på flere platforme og salgskanaler, f.eks. opbygge en god omnichannel løsning. De fysiske butikker, som har veludbygget omnichannel, har en klar fordel. Et eksempel fra Frederiksberg er en blomsterhandler, som under nedlukningen flyttede en væsentlig del af omsætningen til e-handel.

Fremtidens Frederiksberg

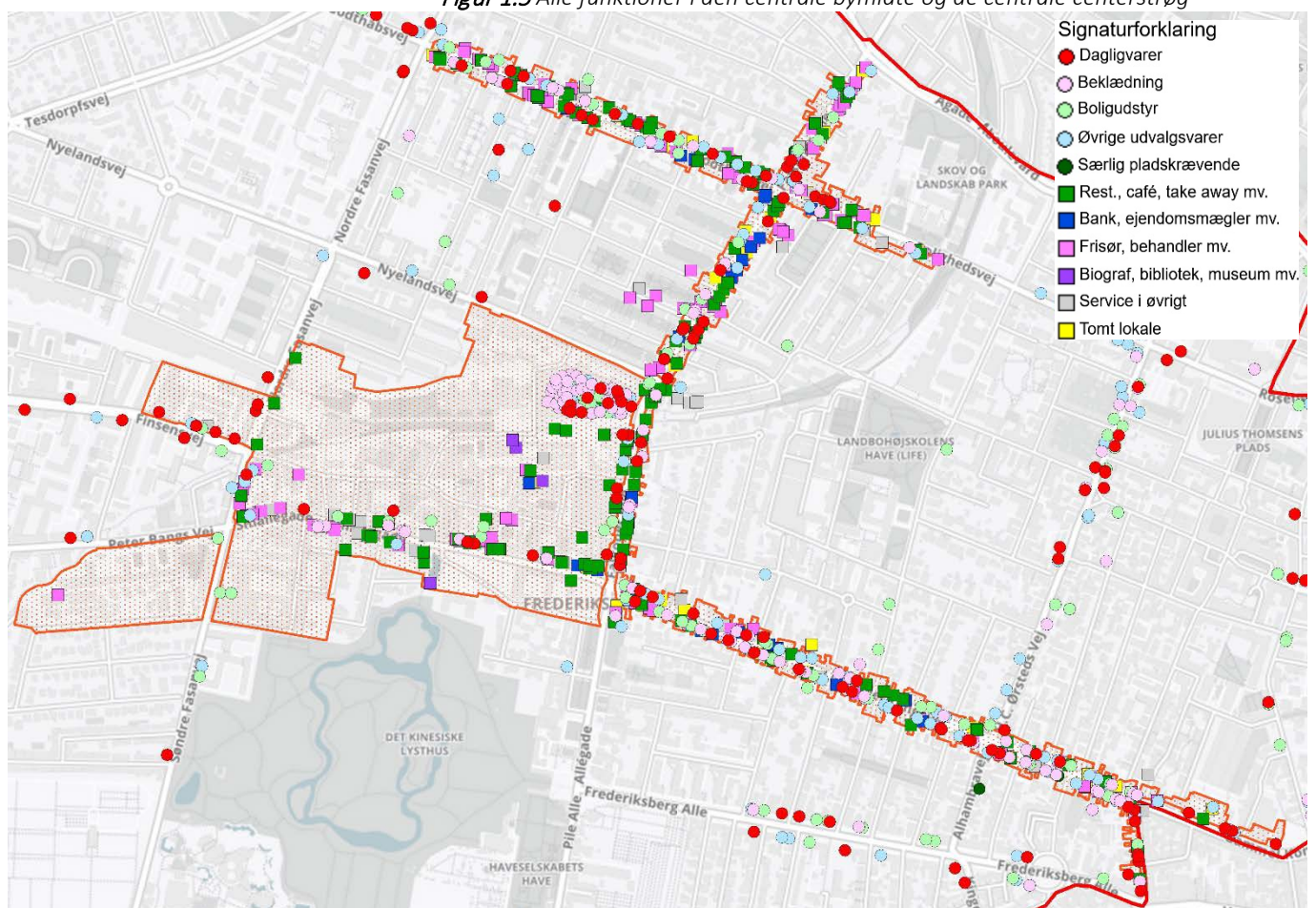
Nedenstående er ICP's vurderinger og anbefalinger til en sikring af fremtidens detailhandel og byliv i Frederiksberg kommune med særlig fokus på den centrale bymidte, de centrale centerstrøg og Flintholm bymidte.

Den centrale bymidte og de centrale centerstrøg

Den centrale bymidte og de centrale centerstrøg skal være det primære indkøbssted i Frederiksberg kommune. Her skal være den største koncentration af især mindre udvalgswarebutikker i kommunen. Bymidterne skal kunne tilbyde et dybt og bredt udbud af udvalgsvarer og byliv.

Nedenstående skema viser den centrale bymidte og de centrale centerstrøgs styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Figur 1.5 Alle funktioner i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg*



*se bilag 2 for mere detaljeret kort



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Figur 1.5 SWOT for den centrale bymidte og de centrale centerstrøg

<p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none">• Frederiksberg Centret som anker• Bredt udbud af både butikker og kundeorienterede servicefunktioner• Stort udvalg af beklædningsbutikker• Mange attraktive unikke butikker - især på Gammel Kongevej• God arbejdsdeling mellem den centrale bymidte og de centrale centerstrøg• Bredt udbud af spisesteder, mange spændende koncepter• Mulighed for inde- og udeliv• Tæt befolket område• Mange attraktive facader - især på Gammel Kongevej• Godt udvalg af fødevarer specialbutikker• Metrostationer• Udeliv for eksempel ved Aksel Møllers Have• Flere trafikgenererende funktioner f.eks. CBS og Falkoner Salen• Store nye dagligvarebutikker	<p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none">• Trafikeret bymidte• Lange centerstrøg• Falkoner Allé – færre butikker og knap så attraktive udvalgsvarebutikker• Mangel på brancher indenfor store udvalgsvarebutikker som Jysk og Zara• En del tomme lejemål – især på Gammel Kongevej• Mangel på parkering – til både biler og cykler
<p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none">• Koncentrere og styrke detailhandelen og de kundeorienterede funktioner centralt i bymidten• Sikre at de unikke butikker understøttes• Arbejde på udvalget af kædebutikker• Tematisering af bymidten• Styrke oplevelserne i de enkelte butikker• Styrke oplevelserne i byrummet• Koordinering af udlejning af tomme butikslokaler og placeringen af butikkerne• Arbejde på fælles minimums åbningstider• Indarbejde mulighed for flere flexible åbningstider (aftenåbent, events)• Hjælpe butiksejere med uddannelse og kompetenceudvikling• Styrke samarbejdet mellem butikkerne f.eks. udbygge delebutikker• Udvikling af pladser med kommercielle funktioner• Videreudvikling af Solbjerg Plads• Styrke samarbejdet mellem butikkerne og de kulturelle oplevelser	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none">• Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner• Øget e-handel• De regionale kunder i højere grad vælger udbudet i Københavns City, Field's, Fisketorvet og Rødovre Centrum• Styrkelse af detailhandelen i Hovedstadsområdet i øvrigt

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Arbejdsdeling mellem områderne

Der er en god arbejdsdeling mellem den centrale bymidte og de centrale centerstrøg - Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej.

I den centrale bymidte er Frederiksberg Centret en markant del af detailhandelen. Her ligger en stor koncentration af kædebutikker – især indenfor beklædning. Kæderne har typisk behov for regulære, store lejemaal i ét plan, med en bred facade, stor synlighed og gode varetilkørselsforhold, som kan være svære at indpasse på centerstrøgene.

Gammel Kongevej har fortsat en stor koncentration af butikker primært mange små unikke udvalgswarebutikker, som giver området sit særpræg. Butikkerne på Gammel Kongevej har generelt en høj gennemsnitlig attraktion for forbrugerne. Her er mange butikker med en spændende og anderledes butiksindretning, bredt og varieret vareudbud og stilfuld fremtoning.

Derudover er Gammel Kongevej præget af en række meget attraktive restauranter og caféer, der er med til at skabe byliv til området. De kundeorienterede servicefunktioner har generelt en høj attraktion med pæne facader og er med til at skabe byliv.

Falkoner Allé har været igennem en udvikling siden 2008 og der er i dag ganske få udvalgswarebutikker tilbage, hvoraf 1/3 er kædebutikker. Kvaliteten af udvalgswarebutikkerne er knap så konsistent og er generelt ikke så attraktive som på de øvrige centrale centerstrøg.

På Falkoner Allé er der omvendt kommet mange kundeorienterede servicefunktioner, som udgør 64 % af funktionerne. Der er især kommet mange attraktive spisesteder med udeservering, der aktivt bidrager til bylivet. Derudover ligger der en række kundeorienterede servicefunktioner med en gennemsnitlig lavere attraktion med facader, der i begrænset omfang bidrager til bylivet.

Falkoner Allé er en væsentlig trafikåre, præget af megen bil- og cykeltrafik. Den stærkt befærdede vej gør det svært at skabe en mere intim bymidte stemning.

Godthåbsvej har ligeledes gennemgået en forandring og fået markant færre butikker siden 2008. Godthåbsvej har mange attraktive dagligvare- og udvalgswarebutikker med en god kombination af kædebutikker og unikke butikker. Her ligger mange butiksfacader, der aktivt bidrager til bylivet. Derudover er der kommet flere kundeorienterede servicefunktioner især spisesteder. Således er centerstrøget præget af mange restauranter og caféer med udeservering, hvoraf Aksel Møllers Have er det mest markante.



Oplevelser i butikkerne

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 udbuds-punkter. 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.

Detailhandelen i Frederiksberg kommune vil også i fremtiden blive udfordret af en øget konkurrence fra de øvrige store udbuds-punkter, som København City, Field's, Fisketorvet og Rødovre Centrum.

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.

I Frederiksberg Chokolade fastholdes for eksempel den unikke og originale kundeoplevelse i butikken på Frederiksberg Allé, samtidig med at butikken er udvidet med en isbutik/café og mulighed for chokoladeturser.

Creative Space på Gammel Kongevej, hvor kunderne mødes og dekorerer porcelæn, er et andet eksempel et spændende koncept. Her kombineres et mødested med oplevelser.



Creative Space, Gammel Kongevej

Tematisering

Der kan 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, fødevarer-specialbutikker, kunst og håndværk samt retro og genbrugsbutikker. Særlige temaer kan tiltrække kunder fra et stort opland – kunder som måske ellers ikke ville komme til Frederiksberg.

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.

F.eks. ligger der på Gammel Kongevej en række guldsmede, som præger bybilledet, hvilket der kan arbejdes videre med, mens der i området ved Smallegade ligger en række retrobutikker og butikker med keramik og kunstgalleri.

En vellykket tematisering af gadeforløb vil kræve tæt samarbejde mellem de enkelte ejendommejerere og butiksejere.



Styrk servicen i butikkerne

Man kan arbejde mere med at styrke servicen og fællesskabsfølelsen i de enkelte butikker ved for eksempel at oprette et fælles serviceakademi, som ses i andre byer og shoppingcentre. I Fisketorvet Shoppingcenter for eksempel er et serviceakademi med kurser i kundeservice til medarbejderne i butikkerne. Andre byer, shoppingcentre eller handelsstrøg arrangerer interne salgstræninger for medarbejderne i butikkerne.

Happenings som kåringen af månedens butik med til at styrke og inspirere butikkerne til at yde en ekstra indsats. Samtidig giver det opmærksomhed og en lokalforankring hos både kunder og blandt de øvrige butikker i handsgaden.

En stor del af butikkerne på Frederiksberg er netop kendetegnet ved at være specialiserede nichebutikker som oftest har en god personlig betjening med fagpersonale. Det er vigtigt både at italesætte, fastholde og udbygge dette høje faglige niveau i butikkerne med uddannet personale.



Oplevelser i byrummet

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

Frederiksberg skal derfor fortsætte arbejdet med at sikre både permanente og midlertidige oplevelser i byrummet, som for eksempel Tøndeslagning ved Rådhuset, tænding af juletræet, Frederiksberg Loppemarked, FRB.C Stafetten og FRBDAGE.

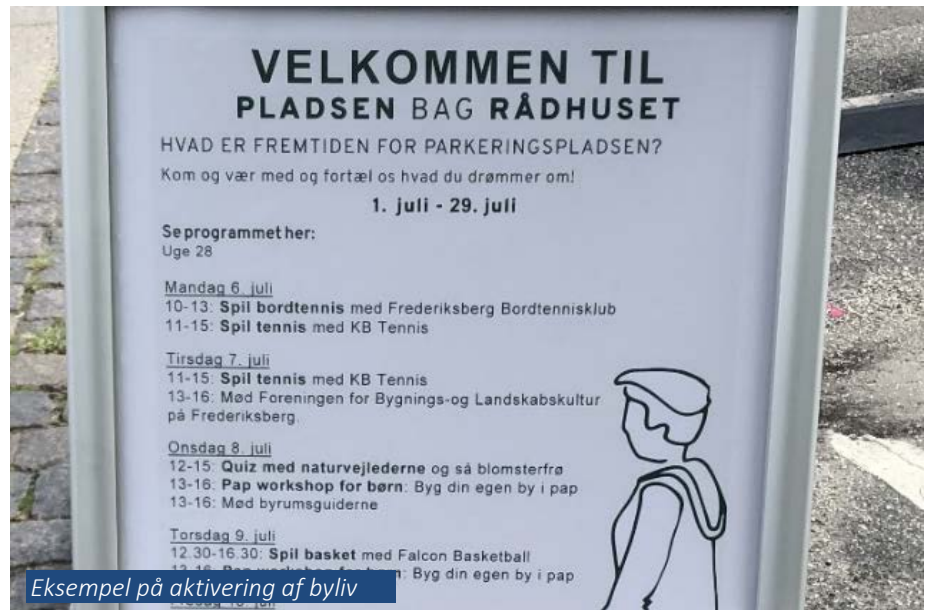
Aktivér pladser og skab grønne opholdsområder

Aksel Møllers Have tilbyder et attraktivt byrum med legeplads, café med udeservering og butikker. Der kan arbejdes på at skabe flere pladser og grønne opholdsområder på Frederiksberg. En mere kommerciel udnyttelse af sideveje til de centrale centerstrøg eventuelt med afspærring af mindre veje eller en omlægning med ensrettet trafik kan give mulighed for opholdszoner med mulighed for udeservering. Der er allerede eksempler på Frederiksberg, hvor enkelte caféer på for eksempel Gammel Kongevej benytter byrummet på sidevejen til udeservering.

Københavns kommune har for eksempel omlagt trafikken på Rantzausgade, hvilket har givet bylivet en opblomstring.

På pladser kan der arbejdes mere aktivt på at skabe flere midlertidige oplevelser som for eksempel en strand eller loungestemning om sommeren eller Halloween udstilling - ligesom der er skøjtebane om vinteren ved indgangen til Frederiksberg Have og juletræ på Rådhus Pladsen.

Et andet eksempel er aktiveringen af parkeringspladsen bag Rådhuset med loppemarked hver lørdag i sommerhalvåret samt omdannelse af parkeringspladsen til et midlertidigt byrum i forbindelse borgerinddragelse af fremtidige planer for pladsen.



Fasthold og tiltræk nye typer af spisesteder

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

Antallet af spisesteder i den centrale bymidte og på de centrale center- strøg er på niveau med andre byer af samme størrelse, men den gennem- snitlige attraktion er over middel især på Gammel Kongevej. Her er allere- de mange spændende koncepter, og der bør fortsat arbejdes på at fast- holde og tiltrække nye koncepter.



Aktivering af tomme lokaler

Frederiksberg har en række tomme lokaler, herunder en del på Gammel Kongevej. Samlet set er 7 % af samtlige funktioner tomme lokaler i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg, på Gammel Kongevej er andelen 11 %. Andelen af tomme lokaler på Frederiksberg vurderes dog ikke at være højere end øvrige handeleggader og handelsbyer, og hovedparten af de tomme lokaler vurderes at være midlertidigt tomme.

Det er vigtigt at arbejde på at aktivere tomme butikslokaler, da de trækker indkøbsoplevelsen ned og sender et kedeligt signal. Tomme butikslokaler kan virke afskrækkende på både kunder og potentielle lejere.

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

Pop-up butikker kan være upcoming mærker eller specielle kampagner, som for eksempel salg af limited edition kollektioner. For eksempel "Magnum Pleasure Store" hvor man kan designe sin egen is, Adidas pop-up store, hvor man kan designe sin 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 før en egentlig butik åbnes. Dette benytter Nespresso butikkerne eksempelvis.

For eksempel havde Radius Gin et samarbejde med HannemannLunds Galleri på Vænedamsvej i sommeren 2020. Radius Gin havde en pop-up butik, mens galleriet var sommerferielukket på Frederiksberg.



Flintholm

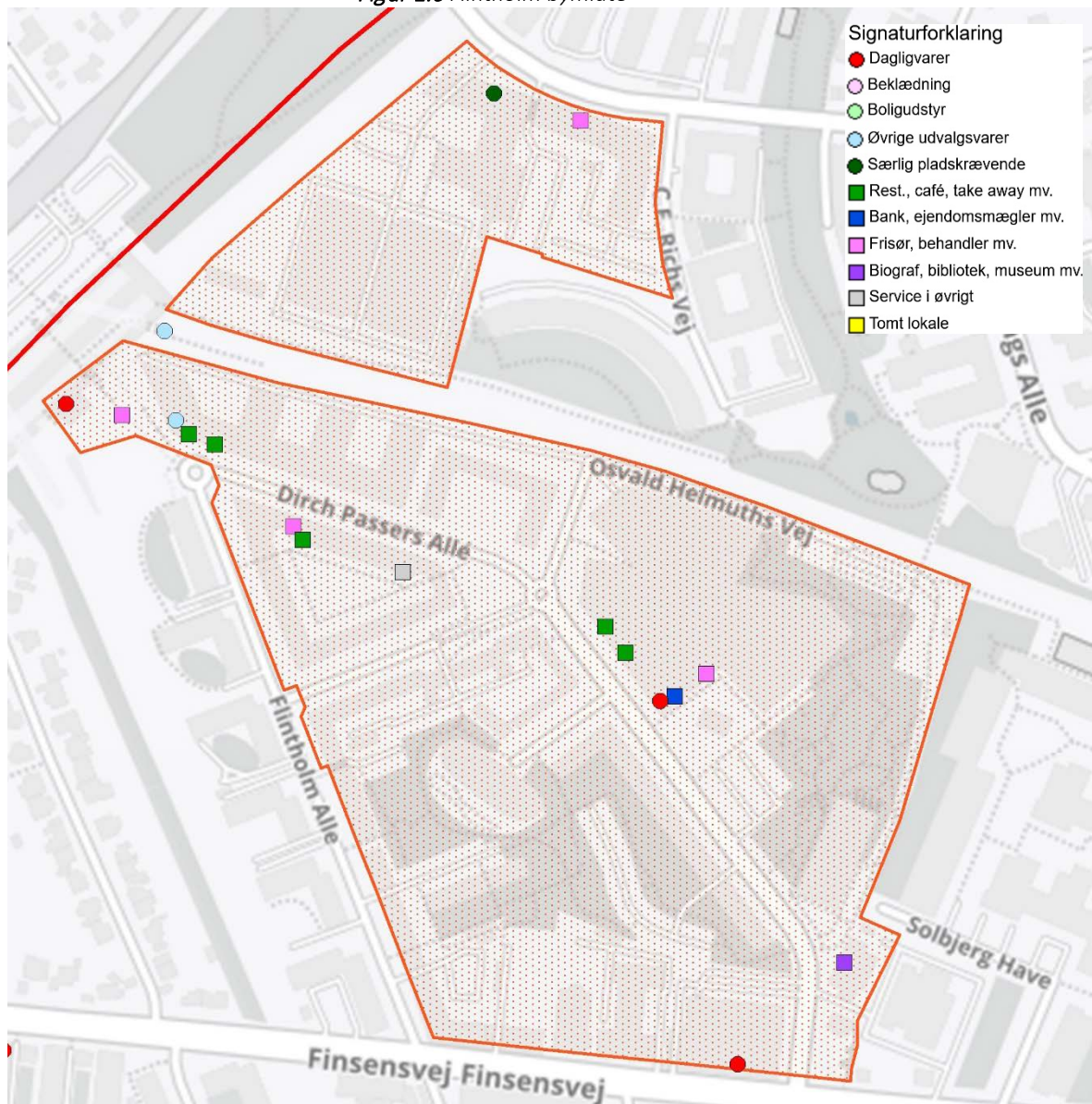
Området ved Flintholm Station er i landsplandirektivet og i kommuneplanen udpeget til bymidte. Det fungerer i dag i kraft af Lidl ved Finsensvej som dels et væsentligt indkøbssted for dagligvarer i området omkring den vestligste del af Finsensvej samt for forbrugere i Vanløse. Desuden er KU.BE et samlingssted for borgerne i et opland, der både dækker en stor del af Frederiksberg og Københavns kommuner.

Endelig er der Stark på C.F. Richs Vej, der primært fungerer som et bygemarked for professionelle, men også som et relativt lokalt bygemarked i den vestlige del af Frederiksberg samt i Vanløse.

De øvrige 14 kommercielle bylivsfunktioner i Flintholm er et mix af funktioner, der primært har et relativt lokalt opland blandt beboere og ansatte i Flintholm eller har en mere regional funktion i kraft af Flintholm Station.

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

Figur 1.6 Flintholm bymidte



Figur 1.7 SWOT for Flintholm bymidte

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Lidl, der er en væsentlig butik i markedsområdet omkring den vestlige del af Finsensvej• KU:BE, der tiltrækker mange børnefamilier• Trafikalt knudepunkt for offentlig transport kan blive en styrke• Relativt mange kundeorienterede servicefunktioner• Mange store arbejdspladser	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• Tredelt bymidte – Metroen skiller Stark/Fitnessworld fra funktionerne i Revy kvarteret• Mangel på sammenhæng imellem de bylivsorienterede funktioner internt i Flintholm syd for Metro-linjen samt eksternt i forhold til Finsensvej og Flintholm Station• Ringe synlighed fra Finsensvej
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• Med færdiggørelsen og udviklingen af Marguerite Vibys Plads kan områdets aktører skabe et hyggeligt og intimt miljø – f.eks. sammen med KU.BE og kafferisteriet, der naturligt kan åbne café• Koncentrere de kundeorienterede funktioner i Flintholm ved på Dirch Passers Allé/Marguerite Vibys Plads• Styrke oplevelserne i byrummet	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Flere tilbud til de ansatte internt i kontorbygningerne (tag med hjem mad, kiosk, frugtordning etc.).• For stor spredning af udbuddet, som det ser ud i dag

Flintholm er helt overordnet en tredelt bymidte med funktioner. Stark og Fitness World, der ligger på C.F. Richs Vej har ingen fysisk sammenhæng med Revy-kvarteret med stationsfunktionerne på perronerne på "Vanløse-siden", som igen ikke har nogen sammenhæng med dagligvarebutikken ved indkørsel fra Finsensvej, hvilket helt overordnet svækker bymidten.

Fokuserer man på den del af bymidten, der ligger i Revy-kvarteret, er der et relativt begrænset udbud, der ligger relativt spredt langs Dirch Passers Allé.

En samling af funktioner på og i umiddelbar nærhed på Marguerite Vibys Plads vil måske sammen med Lidl og KU.BE kunne opnå tilstrækkelig tyngde til at blive et attraktivt samlingssted for borgerne i Flintholm og den vestlige del af området omkring Finsensvej.



Gammel Kongevej

Detailhandelen i Frederiksberg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Frederiksberg kommune blive beskrevet.

ICP har medio 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. Derudover er enkelte butikkers facader vurderet i forhold til deres evne til at skabe liv i bymiljøet.

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

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.

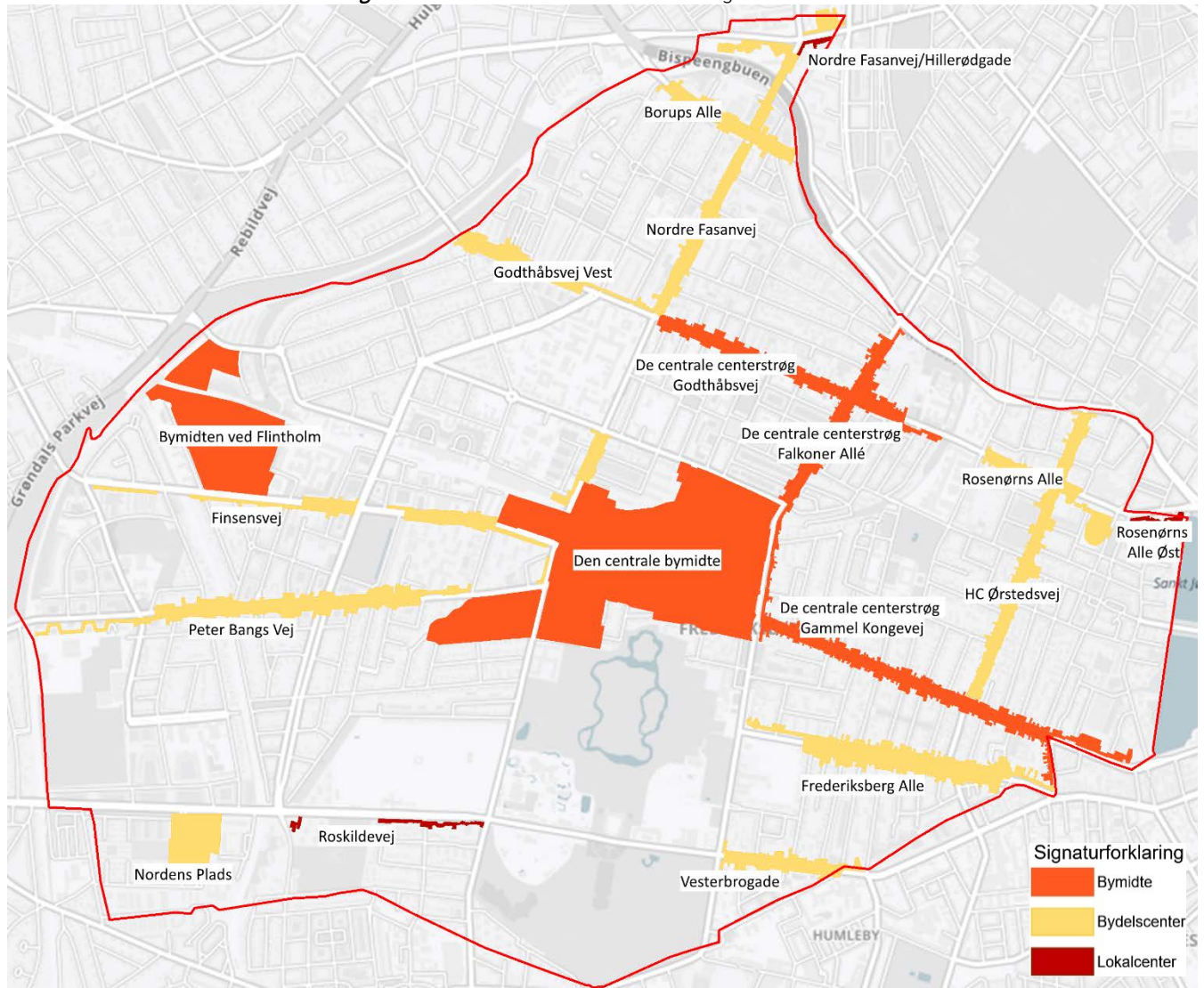
Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår 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.

Geografisk opdeling af Frederiksberg kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt efter den gældende centerstruktur, som vises i figur 2.1.

Derudover er analyseresultaterne yderligere nedbrudt på områderne: Centrale bymidte (Frederiksberg Centret m.v.), Falkoner Allé, Gammel Kongevej og Godthåbsvej.

Figur 2.1 Centerstrukturen i Frederiksberg kommune



Antal butikker

Der er i alt 649 butikker i Frederiksberg kommune. Dagligvarebutikker udgør 32 % af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarebutikker udgør 68 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og centerstruktur

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt	Andel i %
Den centrale bymidte	28	93	43	25	25	122	19%
Falkoner Allé	19	29	9	7	13	48	7%
Gammel Kongevej	34	106	44	23	39	140	22%
Godthåbsvej	18	39	14	12	13	57	9%
Centrale bymidte og centerstrøg i alt	99	268	110	68	90	367	57%
Flintholm	3	2	-	-	2	5	1%
Nordens Plads bydelsc.	2	1	-	-	1	3	0%
Finsensvej bydelsc.	11	5	-	3	2	16	3%
Nordre Fasanvej bydelsc.	9	7	1	-	6	16	3%
Peter Bangs Vej bydelsc.	19	18	3	6	9	37	6%
Borups Alle bydelsc.	8	6	-	4	2	14	2%
Vesterbrogade bydelsc.	6	24	5	12	7	30	5%
H.C. Ørstedsvej bydelsc.	12	36	8	15	13	48	7%
Rosenørns Alle bydelsc.	3	4	-	-	4	7	1%
Frederiksberg Alle bydelsc.	7	18	3	9	6	25	4%
Godthåbsvej bydelsc.	8	8	1	3	4	16	2%
Rosenørns Alle Øst lokalc.	-	3	1	1	1	3	0%
Roskildevej lokalc.	1	-	-	-	-	1	0%
Uden for centerområderne	20	41	7	19	15	61	10%
Kommunen i alt	208	441	139	140	162	649	100 %

I den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg ligger langt de fleste af butikkerne i Frederiksberg kommune. Samlet set ligger 57 % af butikkerne svarende til 367 butikker - fordelt på Gammel Kongevej, den centrale bymidte herunder Frederiksberg Centret, Falkoner Allé og Godthåbsvej.

48 % af dagligvarebutikkerne og 61 % af alle udvalgsvarebutikkerne i Frederiksberg kommune ligger i disse områder.

Gammel Kongevej det største udbudspunkt med i alt 140 butikker svarende til 22 % af det samlede antal butikker i Frederiksberg kommune. Hovedparten af butikkerne på Gammel Kongevej er udvalgsvarebutikker. Antallet af udvalgsvarebutikker på Gammel Kongevej udgør 24 % af det samlede antal udvalgsvarebutikker i kommunen.

I den centrale bymidte ligger der 122 butikker, heraf ligger knap 2/3 del af

Detailhandelen i Frederiksberg kommune

butikkene i Frederiksberg Centret. Hovedparten af butikkerne er udvalgswarebutikker, som udgør 77 %.

I Flintholm ligger der 5 butikker, heraf 3 dagligvarebutikker.

Samlet set ligger 34 % af butikkerne i bydelscentrene og lokalcentrene i Frederiksberg kommune.

Bydelscentrene H.C Ørstedvej, Peter Bangs Vej og Vesterbrogade er de tre største i forhold til antal butikker.

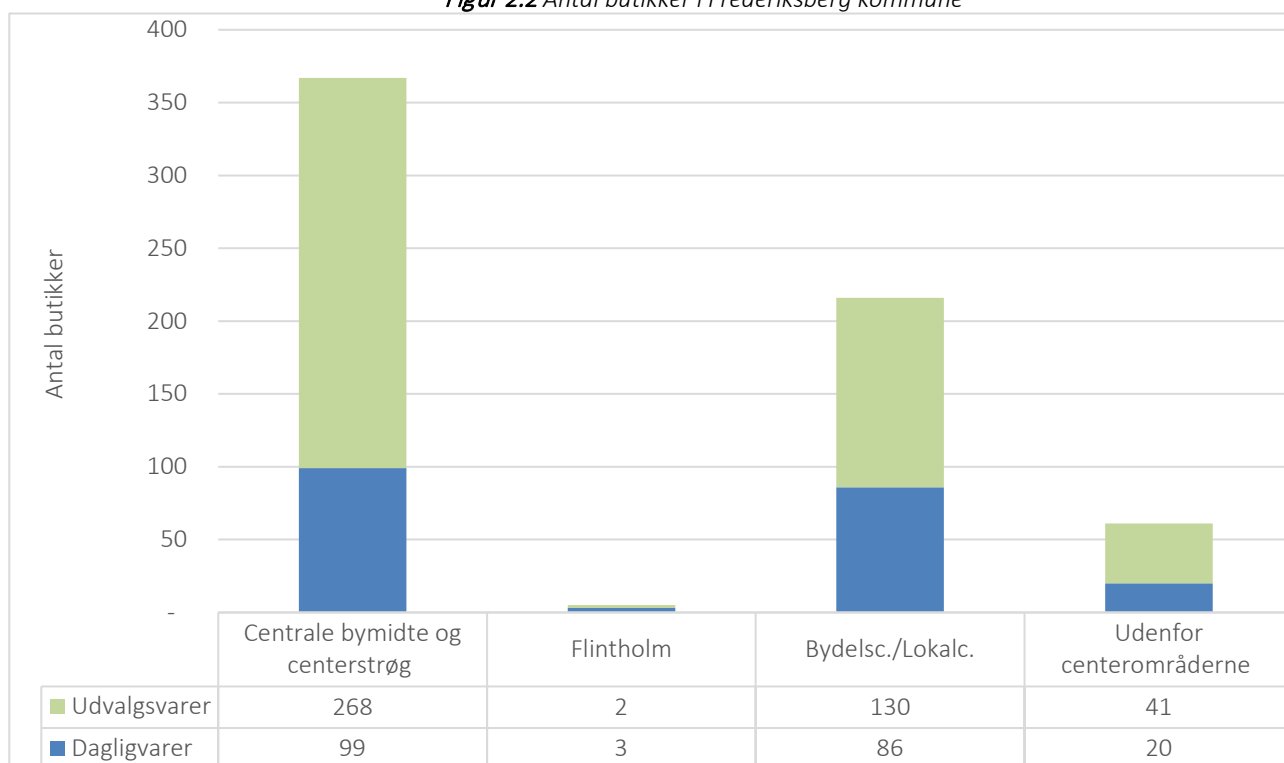
I bydelscentret H.C Ørstedvej ligger den næststørste koncentration af butikker i Frederiksberg kommune. Bydelscentret har 48 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 75 %.

I bydelscentret Peter Bangs Vej ligger der 34 butikker, heraf udgør dagligvarebutikker 51 %.

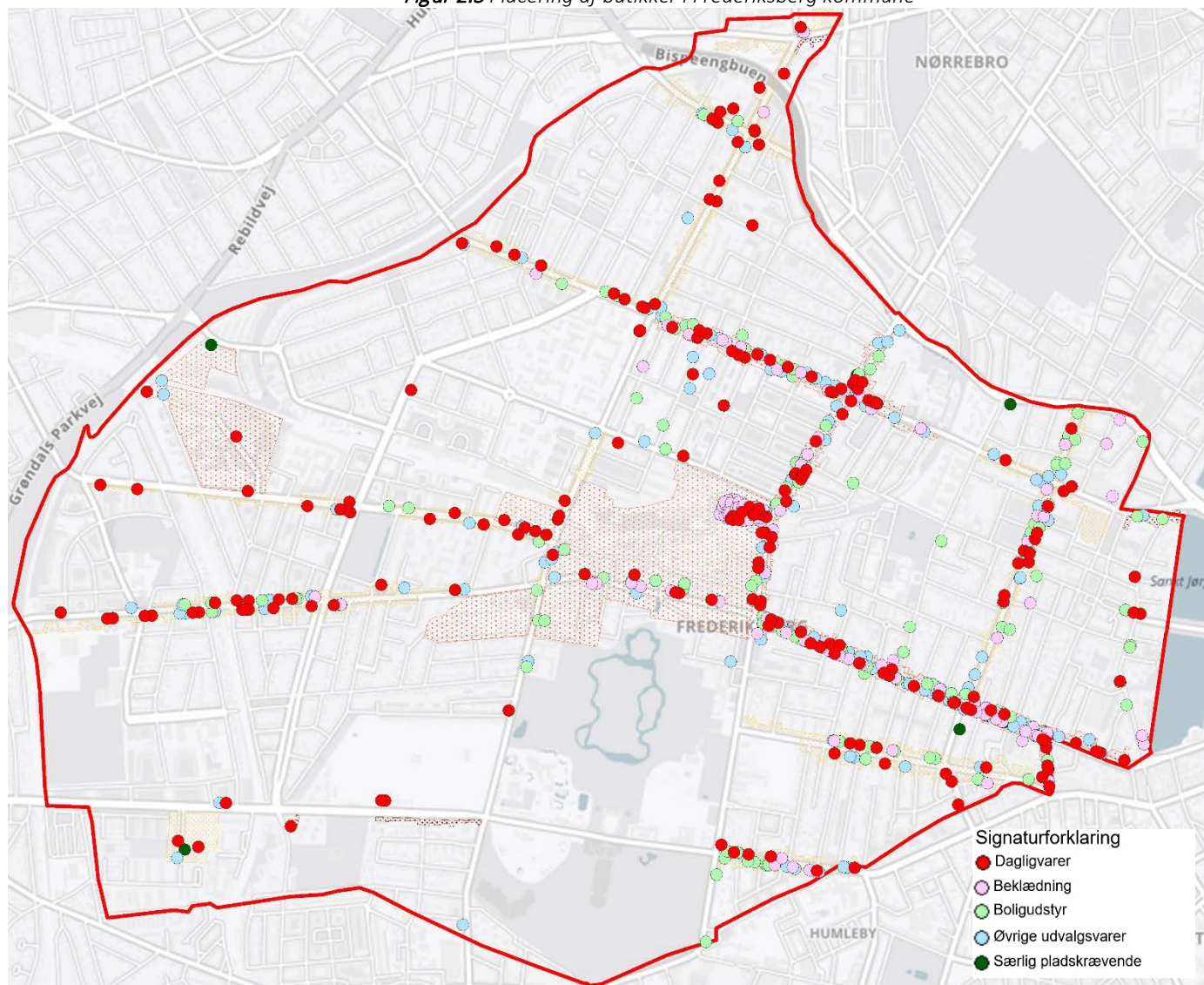
I bydelscentret Vesterbrogade ligger der 30 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 80 %.

9 % af butikkerne på Frederiksberg ligger udenfor centerområderne.

Figur 2.2 Antal butikker i Frederiksberg kommune



Figur 2.3 Placering af butikker i Frederiksberg kommune



Butikkernes 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.

Vurderingen skal opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion. Attraktionen for den enkelte butik er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder den enkelte butik attraktiv i forhold til andre butikker inden for samme branche.

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.

Der bliver 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.

Følgende skala er anvendt:

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

Af tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper.



Tabel 2.2 Gennemsnitlige attraktion i 2020 fordelt på brancher og centerstruktur

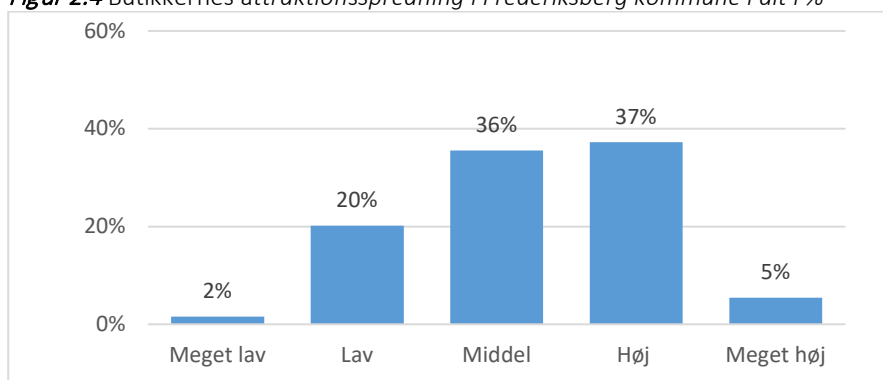
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Den centrale bymidte	3,7	3,6	3,7	3,4	3,5	3,6
Falkoner Allé	3,5	2,9	3,2	2,6	2,9	3,1
Gammel Kongevej	3,6	3,5	3,6	3,3	3,4	3,5
Godthåbsvej	3,5	3,3	3,5	3,3	3,1	3,4
Centrale bymidte og centerstrøg i alt	3,6	3,4	3,6	3,4	3,3	3,5
Flintholm bymidte	3,7	*	-	-	*	3,4
Nordens Plads bydelsc.	*	*	-	-	*	4,0
Finsensvej bydelsc.	3,0	2,2	-	2,3	*	2,8
Nordre Fasanvej bydelsc.	2,9	2,1	*	-	2,2	2,6
Peter Bangs Vej bydelsc.	3,0	2,6	2,0	2,8	2,6	2,8
Borups Alle bydelsc.	3,0	2,3	-	2,0	*	2,7
Vesterbrogade bydelsc.	3,5	3,3	3,0	3,5	3,1	3,3
H.C. Ørstedesvej bydelsc.	3,5	3,2	3,6	2,7	3,6	3,3
Rosenørns Alle bydelsc.	3,0	3,0	-	-	3,0	3,0
Frederiksberg Alle bydelsc.	3,1	2,9	2,7	3,1	2,8	3,0
Godthåbsvej bydelsc.	3,5	3,2	*	3,1	3,1	3,3
Rosenørns Alle Øst lokalc.	-	*	*	*	*	*
Roskildevej lokalc.	*	-	-	-	-	*
Uden for centerområderne	2,3	2,8	2,5	2,9	2,9	2,6
Kommunen i alt	3,3	3,2	3,4	3,1	3,1	3,2

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion lige over middel, når Frederiksberg kommune betragtes under et. Det viser, at der er en overvægt af attraktive butikker i Frederiksberg kommune.

Samlet set har 42 % af butikkerne i Frederiksberg kommune en attraktion over middel, mens 22 % af butikkerne har en attraktion under middel, jf. figur 2.4.

Figur 2.4 Butikkernes attraktionsspredning i Frederiksberg kommune i alt i %



Der er dog betydelige forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

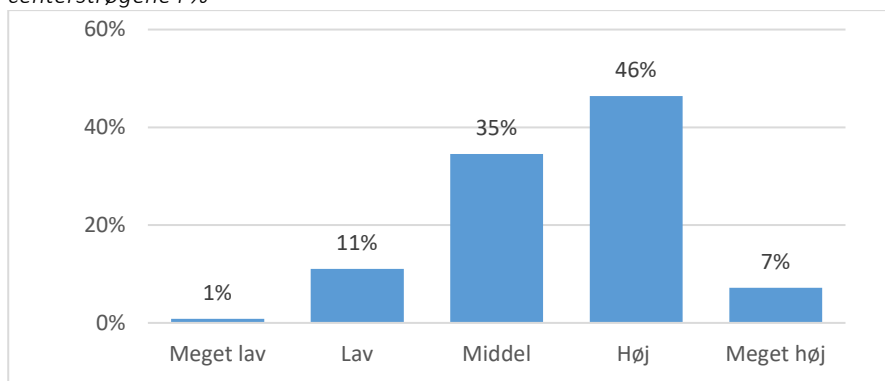
I den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg er den gennemsnitlige attraktion et godt stykke over middel for både dagligvarer og udvalgs-varer. Især den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikkerne og beklædningsbutikkerne er høje i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg.

Blandt andet har butikkerne i Frederiksberg Centret en høj gennemsnitlig attraktion. Især på Gammel Kongevej og på Godthåbsvej er ligeledes en stor andel af butikker med en høj attraktion. Her er mange butikker med en spændende og anderledes butiksindretning, bredt og varieret vareudbud og stilfuld fremtoning.

Den gennemsnitlige attraktion for udvalgsvarerbutikkerne på Falkoner Allé ligger dog på et væsentligt lavere niveau med en gennemsnitlig attraktion på 2,9.

Over halvdelen (53 %) af butikkerne i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg har en attraktion over middel, mens kun 12 % af butikkerne har en attraktion under middel, jf. figur 2.5.

Figur 2.5 Butikkernes attraktionsspredning i den centrale bymidte og centerstrøgene i %



I Flintholm bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion over middel. Det er især dagligvarebutikkerne, der har en attraktion godt over middel (3,7).

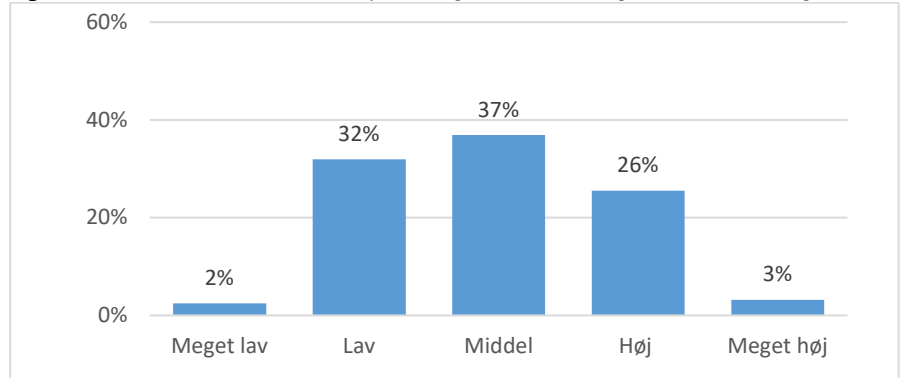
Der er relativt stor forskel på den gennemsnitlige attraktion af butikkerne i bydelscentrene.

I bydelscentret Nordens Plads ligger den gennemsnitlige attraktion på et højt niveau (4,0). Det skyldes, at Nordens Plads alene har fire attraktive store butikker, som enten er nyetablerede eller har foretaget væsentlige investeringer i butikken.

Generelt for bydelscentrene gælder dog, at den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikkerne ligger lidt højere end den gennemsnitlige attraktion for udvalgsvarerbutikkerne i det pågældende område - med undtagelse af Rosenørns Allé, hvor de ligger på samme niveau.

Attraktionsspredningen i Frederiksberg kommune i øvrigt vises i figur 2.6. I Frederiksberg kommune i øvrigt har 29 % af butikkerne en attraktion over middel, mens 34 % af butikkerne en attraktion under middel.

Figur 2.6 Butikkernes attraktionsspredning i Frederiksberg kommune i øvrigt i %



Facade attraktion

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

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.



Detailhandelen i Frederiksberg kommune

Af tabel 2.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkernes facader i de 4 hovedbranche grupper.

Tabel 2.3 Gennemsnitlig facade attraktion fordelt på centerstruktur

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Centrale bymidte	3,0	3,1	3,2	2,9	3,1	3,1
Falkoner Allé	3,5	2,9	3,2	2,6	2,8	3,1
Gammel Kongevej	3,5	3,3	3,4	3,3	3,3	3,4
Godthåbsvej	3,5	3,2	3,1	3,5	3,0	3,3
Den centrale bymidte og centerstrøg i alt	3,4	3,2	3,3	3,1	3,1	3,2
Flintholm bymidte	3,3	*	-	-	*	3,4
Nordens Plads bydelsc.	*	*	-	-	*	3,3
Finsensvej bydelsc.	2,9	2,6	-	2,5	2,8	2,8
Nordre Fasanvej bydelsc.	2,4	2,0	*	-	2,2	2,3
Peter Bangs Vej bydelsc.	2,8	3,2	2,7	3,2	3,4	3,0
Borups Alle bydelsc.	2,8	2,3	-	2,0	*	2,7
Vesterbrogade bydelsc.	3,2	3,3	3,0	3,3	3,4	3,3
H.C. Ørstedsvej bydelsc.	3,0	2,6	2,8	2,2	2,9	2,7
Rosenørns Alle bydelsc.	3,0	2,5	-	-	2,5	2,7
Frederiksberg Alle bydelsc.	3,4	2,7	2,7	2,7	2,7	2,9
Godthåbsvej bydelsc.	3,1	2,5	*	2,3	2,5	2,8
Rosenørns Alle Øst lokalc.	-	3,7	*	*	*	3,7
Roskildevej lokalc.	*	-	-	-	-	*
Uden for centerområderne	2,4	2,4	2,2	2,5	2,5	2,4
Kommunen i alt	3,1	3,0	3,1	2,9	3,0	3,0

Butiksfacaderne evne til at skabe byliv er samlet set vurderet til en attraktion omkring middel i Frederiksberg kommune.

Samlet set har 28 % af butikkerne i Frederiksberg kommune en facade attraktion over middel og 24 % en attraktion under middel, jf. figur 2.9.

Det fremgår dog også, at der er betydelige forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

På Gammel Kongevej og Godthåbsvej er den gennemsnitlige facade attraktion lidt over middel for både dagligvarebutikkerne og udvalgsvarerbutikkerne. Således bidrager butikkernes facader meget positivt til at skabe byliv på disse centrale centerstrøg. Her ligger mange butikker med store glaspartier, vinduer og udearealer bruges aktivt til udstilling af varer.

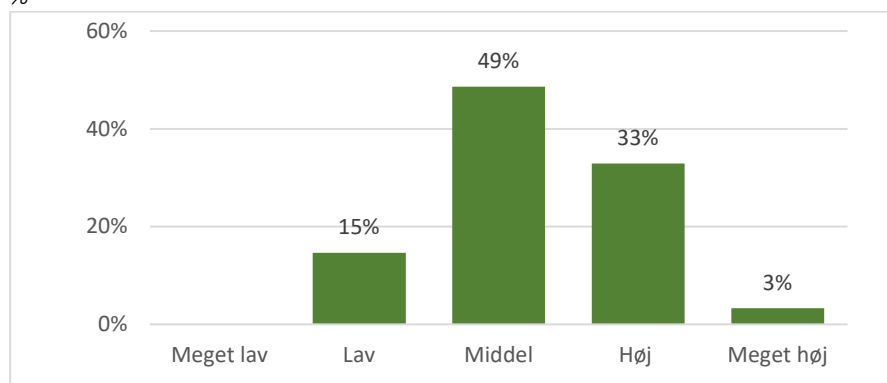
Detailhandelen i Frederiksberg kommune

I langt de fleste områder er det dagligvarebutikkerne, der er vurderet til at have facader, der i høj grad bidrager til bylivet. Dette skyldes primært de mange specialbutikker, som man finder på Frederiksberg f.eks. blomsterforretninger, bagerbutikker, vinhandlere og delikatessebutikker, som bidrager positivt til bylivet.

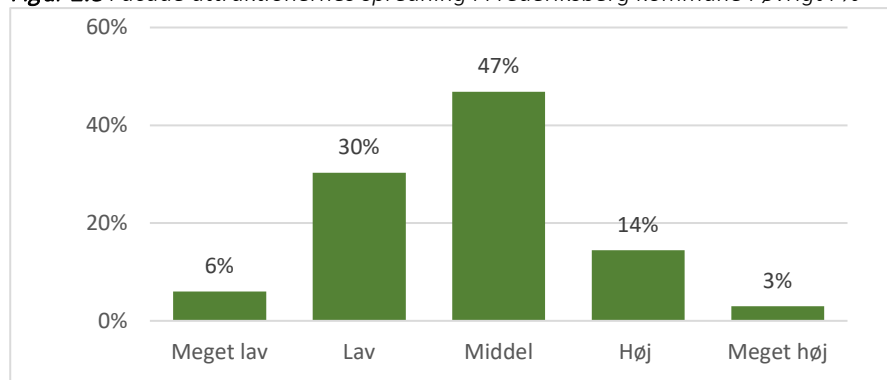
I den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg har 36 % af butikkerne en facade attraktion over middel og 15 % under middel.

Omvendt har 17 % af butikkerne i Frederiksberg kommune i øvrigt en facade attraktion over middel, mens 36 % en attraktion under middel.

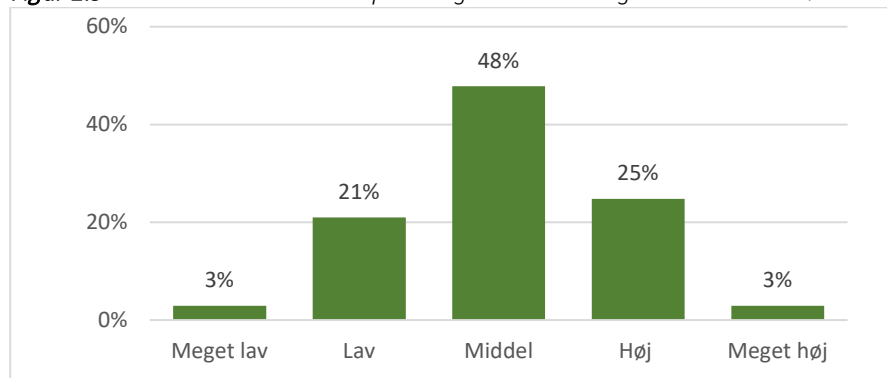
Figur 2.7 Facade attraktionernes spredning i den centrale bymidte og centerstrøg i %



Figur 2.8 Facade attraktionernes spredning i Frederiksberg kommune i øvrigt i %



Figur 2.9 Facade attraktionernes spredning i Frederiksberg kommune i alt i %



Kædetilknytning

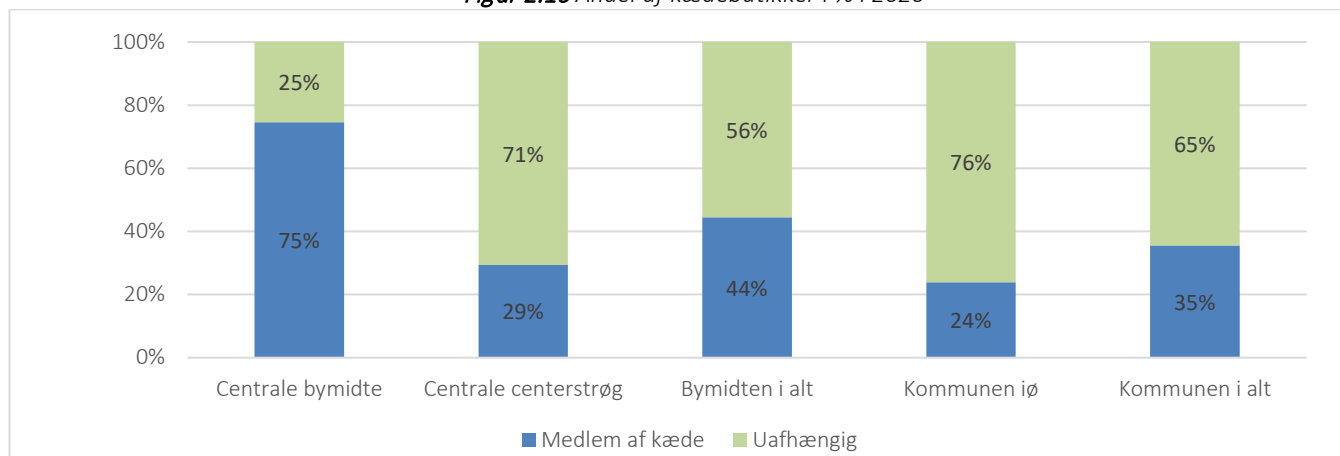
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde. Dette gælder både for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker.

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 2.10 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i den centrale bymidte, på de centrale centerstrøg, i Frederiksberg kommune i øvrigt samt i kommunen i alt.

Figur 2.10 Andel af kædebutikker i % i 2020



Kædeandelen for butikkerne i Frederiksberg kommune ligger i alt på 35 %.

I den centrale bymidte er kædeandelen 75 %, mens kædeandelen er 29 % i de centrale centerstrøg.

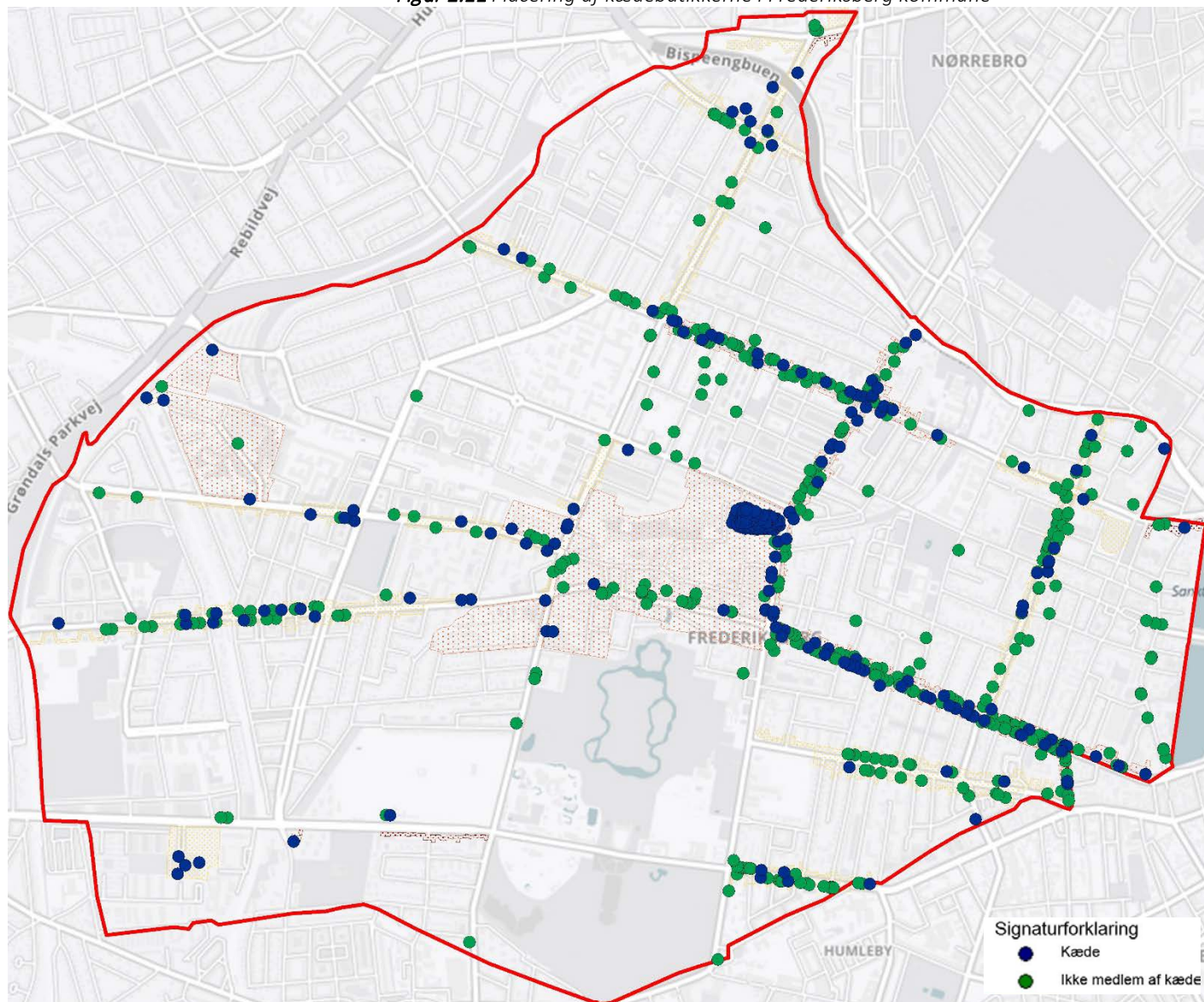
I Frederiksberg kommune i øvrigt er kædeandelen 24 %, hvoraf hovedparten er dagligvarebutikker.

Kædeandelen i den centrale bymidte er relativt høj sammenlignet med de øvrige større handelsbyer i regionen. I København City er kædeandelen 34 % og i Kgs. Lyngby er den 64 %.

Detailhandelen i Frederiksberg kommune

Figur 2.11 viser placeringen af kædebutikker i Frederiksberg kommune. Kædebutikkerne er primært koncentreret i Frederiksberg Centret, derudover ligger der en række kæder på de centrale centerstrøg Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej.

Figur 2.11 Placering af kædebutikkerne i Frederiksberg kommune



Bruttoarealer

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

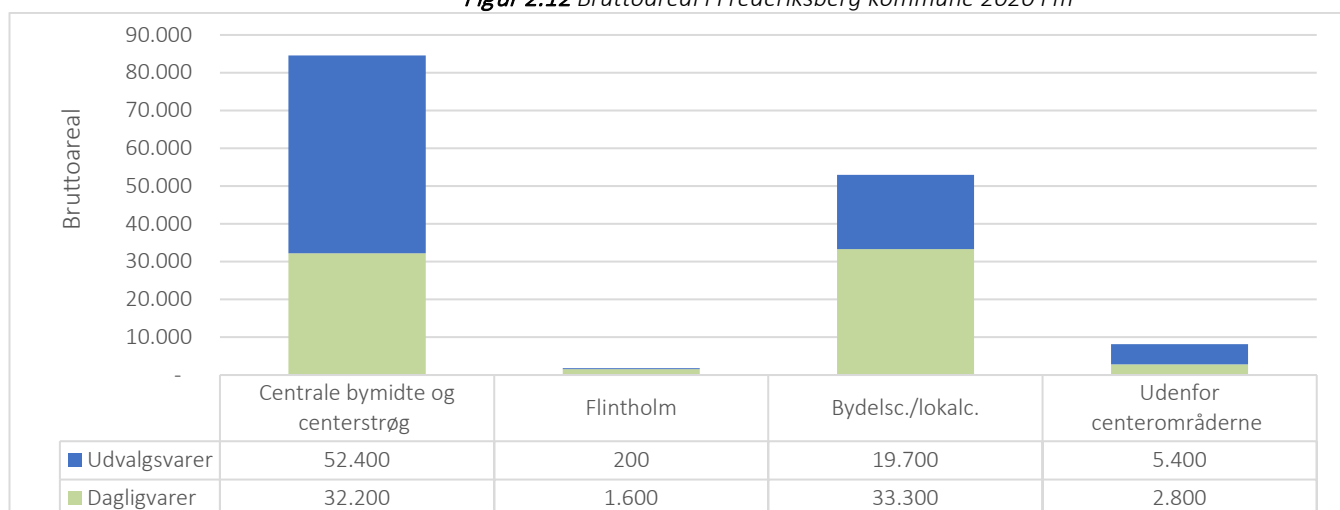
Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

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 2.4 og figur 2.12 viser bruttoarealerne for butikkerne i Frederiksberg kommune.

Der er i alt 147.600 m² bruttoareal til detailhandel i Frederiksberg kommune, heraf er 53 % disponeret til udvalgsvarebutikker.

Figur 2.12 Bruttoareal i Frederiksberg kommune 2020 i m²



Tabel 2.4 Bruttoareal 2020 fordelt på brancher og centerstruktur

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Centrale bymidte	14.900	25.000	10.700	9.600	4.700	39.900
Falkoner Allé	5.500	4.900	1.300	1.300	2.300	10.400
Gammel Kongevej	7.500	16.900	4.900	5.900	6.100	24.400
Godthåbsvej	4.300	5.600	1.500	2.400	1.700	9.900
Den centrale bymidte og centerstrøg i alt	32.200	52.400	18.400	19.200	14.800	84.400
Flintholm	1.600	200	-	-	200	1.800
Nordens Plads bydelsc.	2.400	600	-	-	600	3.000
Finsensvej bydelsc.	4.600	1.100	-	800	300	5.700
Nordre Fasanvej bydelsc.	6.200	900	100	-	800	7.100
Peter Bangs Vej bydelsc.	4.600	2.900	300	1.300	1.300	7.500
Borups Alle bydelsc.	4.100	600	-	300	300	4.700
Vesterbrogade bydelsc.	1.700	3.000	800	1.400	800	4.700
H.C. Ørstedsvej bydelsc.	3.900	6.500	900	3.100	2.500	10.400
Rosenørns Alle bydelsc.	1.300	400	-	-	400	1.700
Frederiksberg Alle bydelsc.	1.500	2.000	200	1.200	600	3.500
Godthåbsvej bydelsc.	2.400	900	100	500	300	3.300
Rosenørns Alle Øst lokalc.	-	800	400	300	100	800
Roskildevej lokalc.	600	-	-	-	-	600
Uden for centerområderne	2.800	5.400	500	2.800	2.100	8.200
Kommunen i alt	69.900	77.700	21.700	30.900	25.100	147.600

Den centrale bymidte og de centrale centerstrøg har samlet set 84.600 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 63 %. Bruttoarealet til detailhandel i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg udgør samlet set 57 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg udgør 67 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Den centrale bymidte har 39.900 m² bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør 27 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i den centrale bymidte udgør 32 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Blandt de centrale centerstrøg er det Gammel Kongevej, som har det største bruttoareal til detailhandel – i alt 24.400 m², svarende til 17 % af det samlede bruttoareal til detailhandel i Frederiksberg kommune. Heraf udgør bruttoarealet til udvalgsvarer 69 %.

De øvrige centrale centerstrøg Falkoner Allé og Godthåbsvej har hver især et bruttoareal på ca. 10.000 m² detailhandel, hvoraf udvalgsvarer udgør henholdsvis 47 % og 57 %.

Flintholm bymidte har 1.800 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør bruttoarealet til udvalgsvarer 11 %.

Detailhandelen i Frederiksberg kommune

Bydels- og lokalcentrene har 51.600 m² bruttoareal til detailhandel, svarende til 35 % af det samlede bruttoareal til detailhandel i Frederiksberg kommune. Bruttoarealet til udvalgsvarer er 18.900 m², hvilket udgør 24 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Gammel Kongevej



Omsætningen

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

Af tabel 2.5 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 2.5 Omsætningen i mio. kr. inkl. moms i 2019

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel i %
Den centrale bymidte	734	1.293	2.027	39 %
De centrale centerstrøg	632	617	1.249	24 %
Bydels- og lokalcentre	1.497	317	1.814	34 %
Uden for centerstrukturen	76	70	146	3 %
Kommunen i alt	2.939	2.297	5.236	

I Frederiksberg kommune udgjorde den samlede omsætning knap 5,24 mia. kr. inkl. moms i 2019. Heraf udgjorde udvalgsvareromsætningen 44 %.

I den centrale bymidte var omsætningen 2,0 mia. kr., hvilket svarer til 39 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareromsætningen udgør 56 % af den samlede udvalgsvareromsætning i kommunen, mens dagligvareromsætningen udgør 25 %.

På de centrale centerstrøg var omsætningen 1,25 mia. kr., hvilket svarer til 24 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgsvareromsætningen udgør 27 % af den samlede udvalgsvareromsætning i kommunen, mens dagligvareromsætningen udgør 21 %.

I bydels- og lokalcentrene var den samlede dagligvareromsætning 1.497 mio. kr., hvilket svarer til 51 % af den samlede dagligvareromsætning i kommunen. Udvalgsvareromsætningen var 317 mio. kr., hvilket svarer til 14 % af den samlede udvalgsvareromsætning i kommunen.

3 % af den samlede detailhandelsomsætning ligger udenfor centerstrukturen.

Tomme butikslokaler

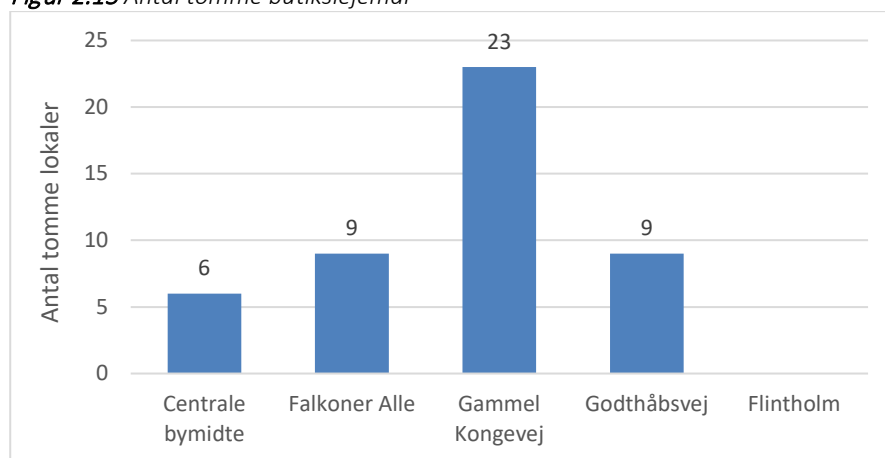
ICP har foretaget en registrering af tomme lokaler i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg samt i Flintholm bymidte.

Samlet set er 7 % af samtlige funktioner tomme lokalerne i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg, hvilket ikke vurderes at være højere end øvrige handeleggader og handelsbyer.

Gammel Kongevej har 23 tomme lejemål. Her udgør andelen af tomme lejemål 11 % ud af det samlede antal funktioner på Gammel Kongevej.

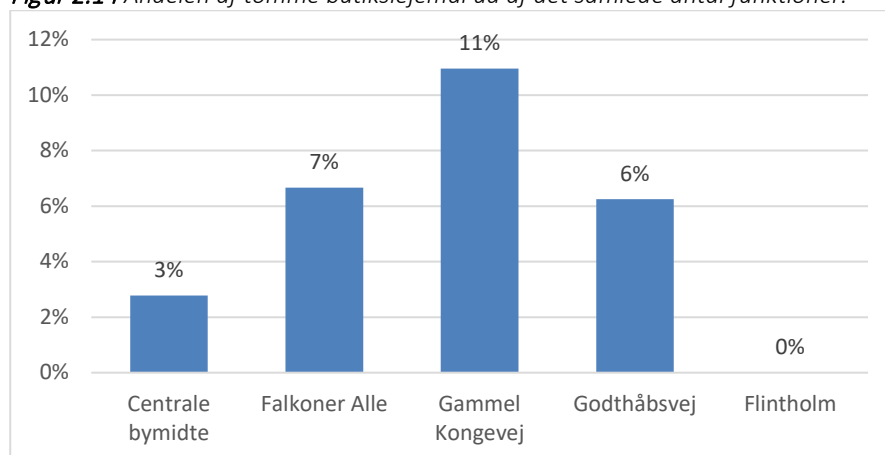
Falkoner Allé har 9 tomme butikker, hvilket svarer til, at 7 % af det samlede antal funktioner på Falkoner Allé står tomt.

Figur 2.13 Antal tomme butiksljemål



Figur 2.14 viser andelen af tomme butiksljemål i forhold til det samlede antal funktioner (butikker og service) i det pågældende område.

Figur 2.14 Andelen af tomme butiksljemål ud af det samlede antal funktioner.

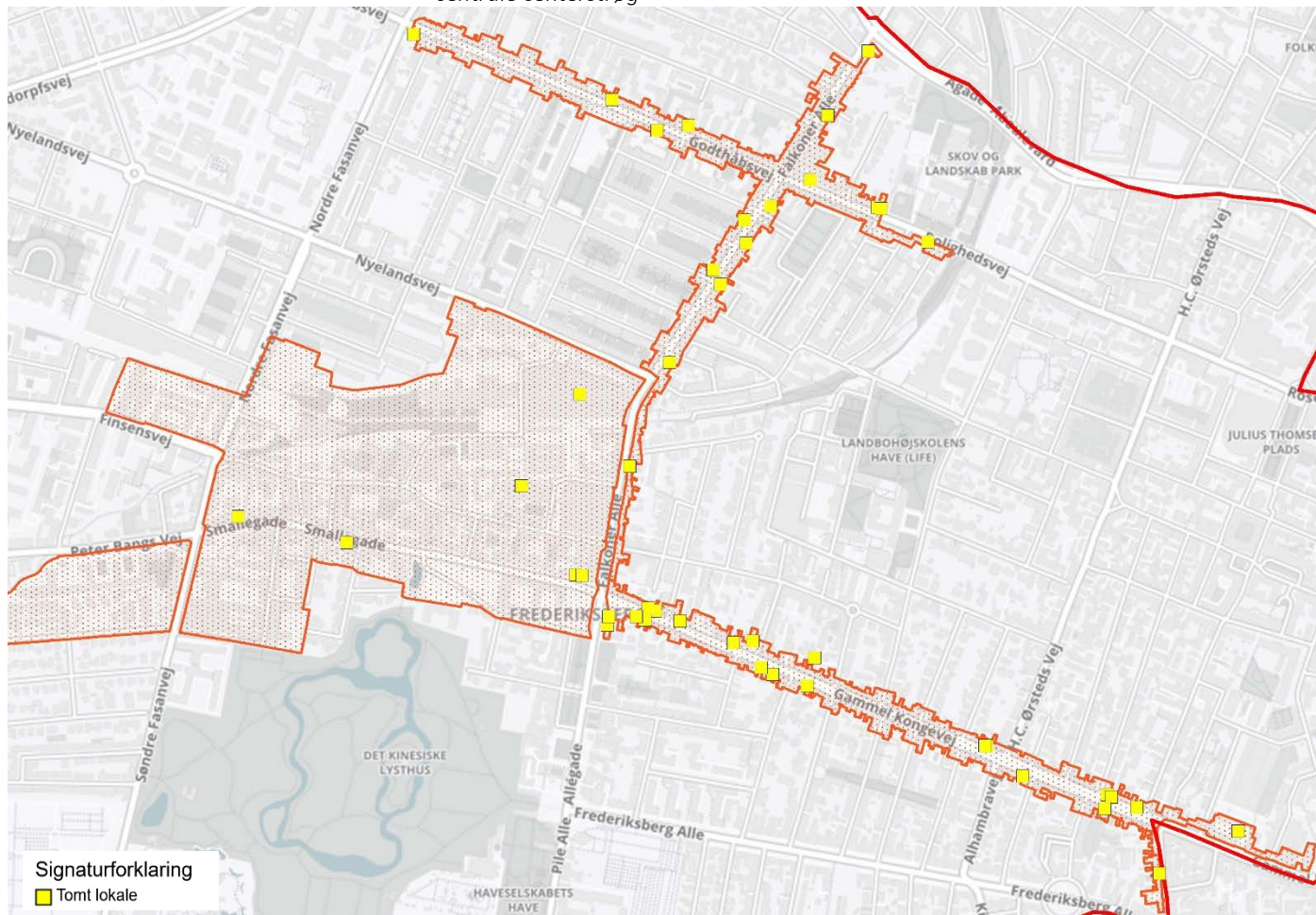


Detailhandelen i Frederiksberg kommune

Beliggenheden af de tomme lokaler fremgår af figur 2.15.

I den vestlige del af Gammel Kongevej ligger den største koncentration af tomme lokaler.

Figur 2.15 Placeringen af de tomme lokaler i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg



Overvejelser om ophør af butik

I forbindelse med rekognosceringen af butikkerne på Frederiksberg er butikkerne blevet spurgt om de inden for nærmeste fremtid har overvejelser om at ophøre butikken.

Langt hovedparten af butikkerne på Frederiksberg har ikke planer om ophør af butikken, hvilket vurderes at være positivt.

Knap 5 % af de adspurgte butikker har overvejelser om ophør af butikken, heraf var 2 % i færd med at blive solgt, lukke eller skifte ejer. Det vurderes at være en del af naturlig udskiftning af butikker og eventuel ejerkredsen i de enkelte butikker.

Der var desuden ingen specifikke områder, hvor der var en overvægt af butikker, der havde overvejelser om ophør af butikken. Butikkerne som havde overvejelser om ophør eller var i færd med ophør var spredt i hele kommunen.

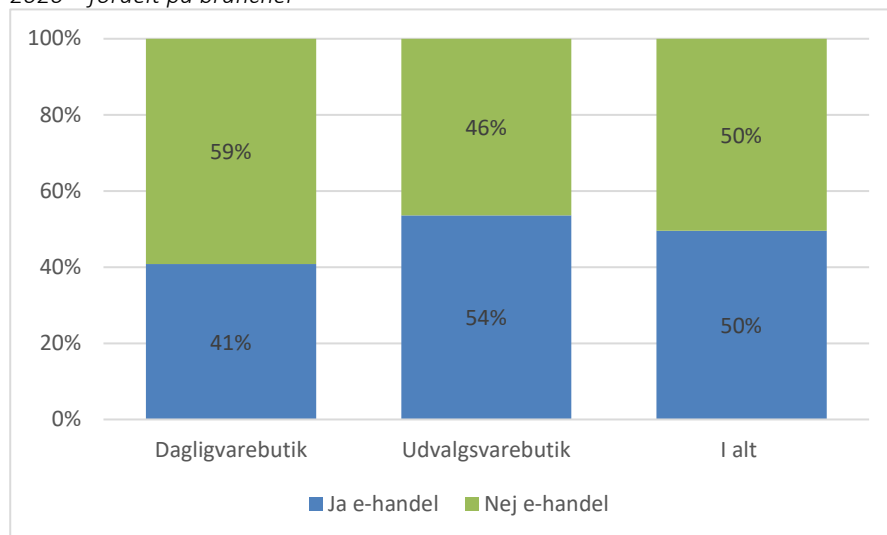
Blandt andet udviklingen i udgifter til løn og husleje har betydning for driften af den enkelte butik. Både husleje og lønudgifter varierer dog for de

enkelte butikker og brancher om områder. Det vurderes at der ikke er valide generelle statistikker at belyse forholdene på Frederiksberg.

E-handel

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

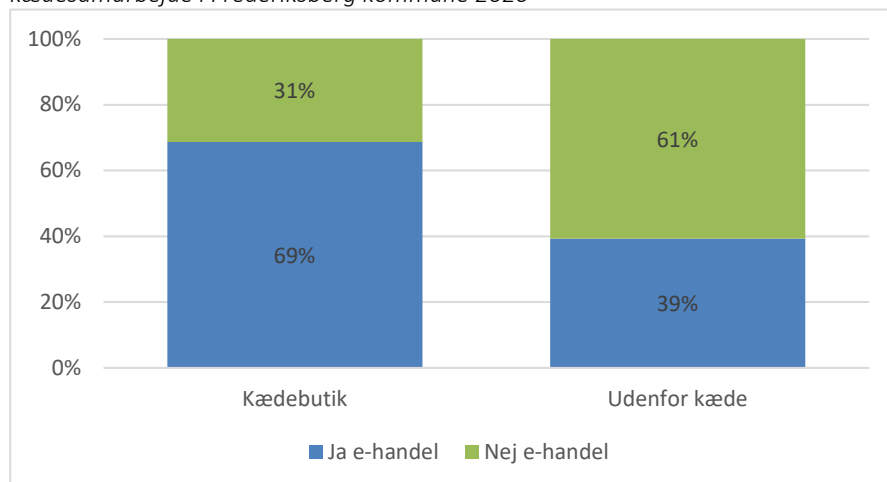
Figur 2.16 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Frederiksberg kommune 2020 – fordelt på brancher



I Frederiksberg kommune har 50 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er dog højere for udvalgsvarerbutikkerne end for dagligvarebutikkerne.

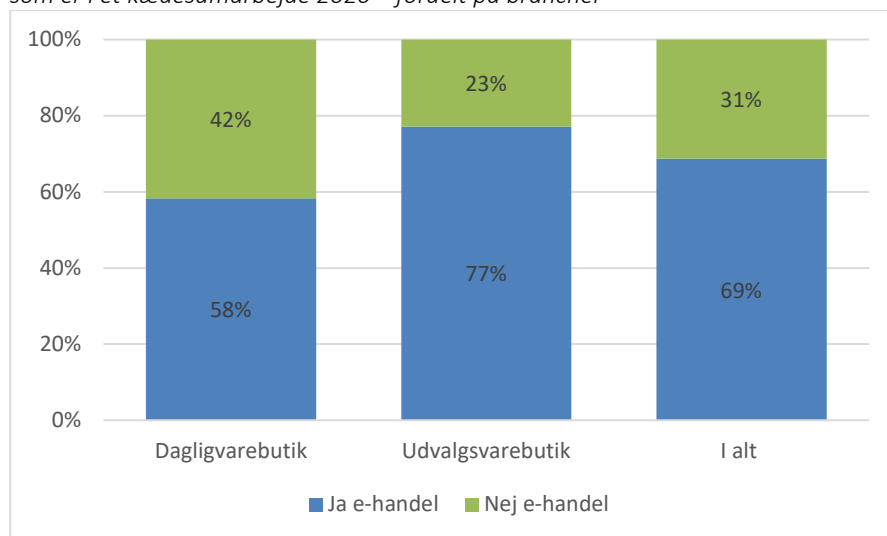
Det er primært kædebutikkerne i Frederiksberg kommune, der tilbyder e-handel. 69 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 39 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

Figur 2.17 E-handelens udbredelse blandt kædebutikker og butikker udenfor kædesamarbejde i Frederiksberg kommune 2020



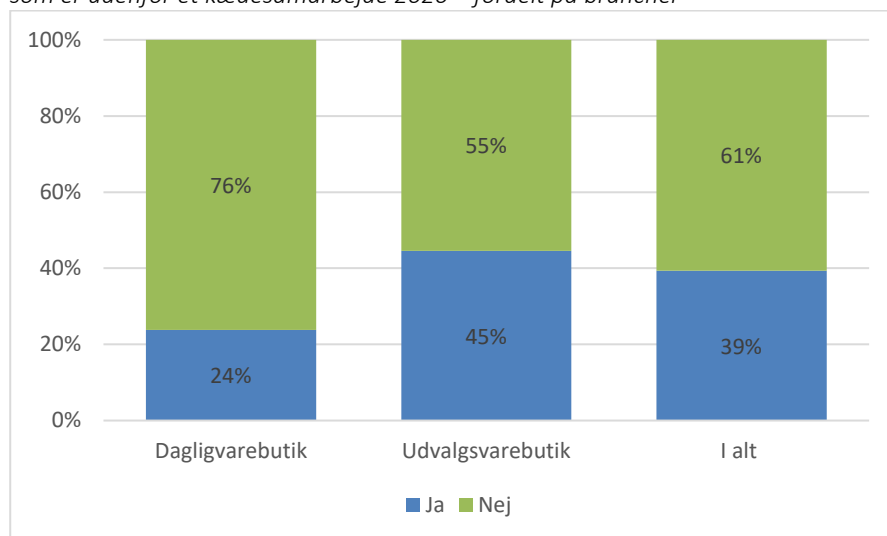
77 % af udvalgsvarerbutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 58 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

Figur 2.18 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Frederiksberg kommune, som er i et kædesamarbejde 2020 – fordelt på brancher



45 % af udvalgsvarerbutikkerne, som er uden for af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende er andelen 24 % af dagligvarebutikkerne.

Figur 2.19 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Frederiksberg kommune, som er udenfor et kædesamarbejde 2020 – fordelt på brancher



Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig 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 6 butikker med særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 9.300 m².

Der er i alt 3 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med salg til private med et samlet bruttoareal på 8.200 m².

Der er i alt 1 forhandler af køkkener i Frederiksberg kommune med et bruttoareal på 600 m².

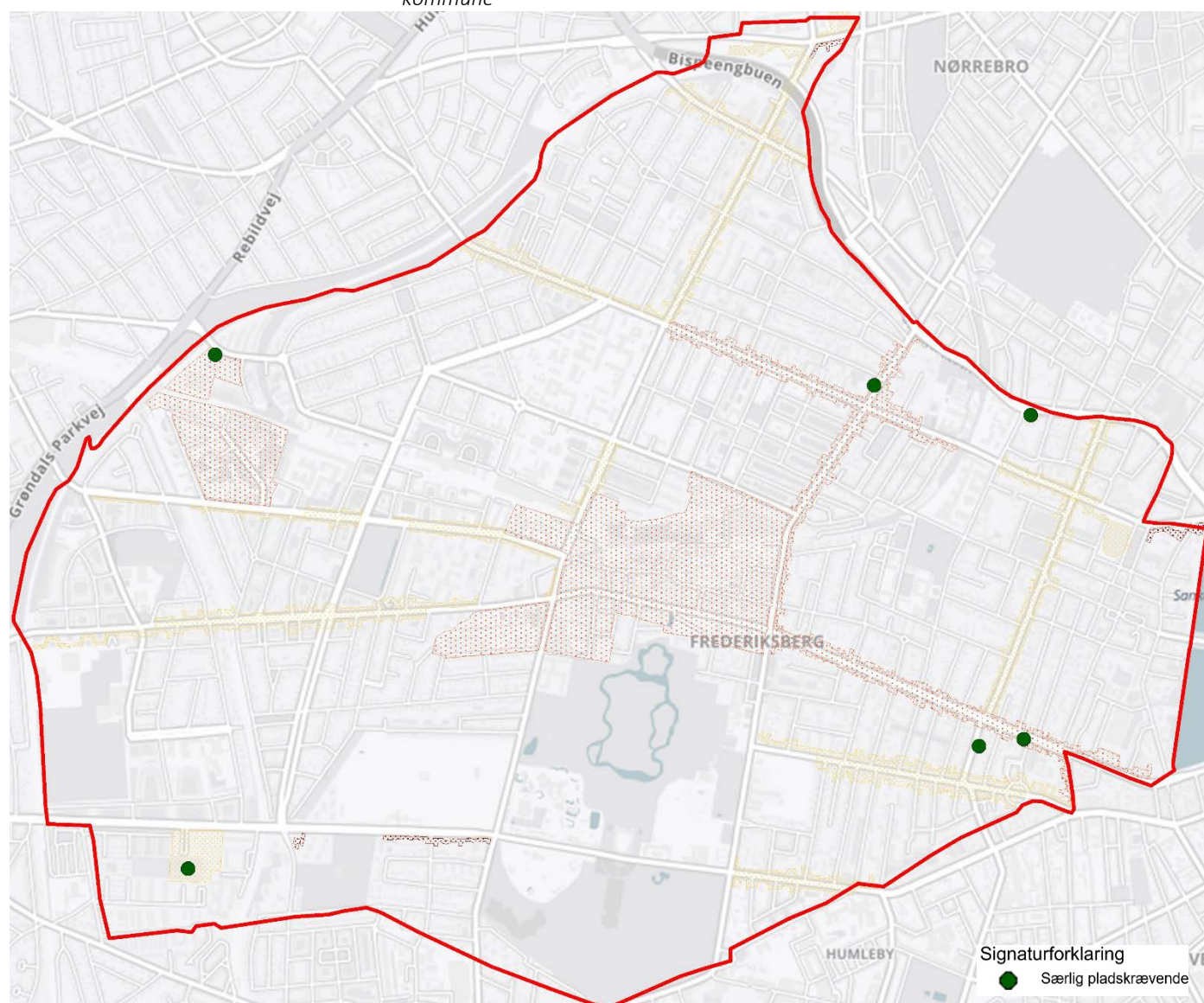
Der er i alt 1 bilforhandler med salgslokale i Frederiksberg kommune med et bruttoareal på 100 m².

Der er i alt 1 motorcykelforhandler med salgslokale i Frederiksberg kommune med et bruttoareal på 400 m².

Tabel 2.6 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²).

Frederiksberg kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	1	100
Motorcykler	1	400
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	3	8.200
Køkkener	1	600
Kommunen i alt	6	9.300

Figur 2.20 Placeringen af butikker med særlig pladskrævende varer i Frederiksberg kommune





Udviklingen i detailhandelen i Frederiksberg kommune 2008 til 2020

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

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2008 samt i 2016.

Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2007, 2015 og 2019.

Detailhandelsanalysen i 2016 indeholder kun samlede tal for hele kommunen. Udviklingen i detailhandelen for hele kommunen er derfor beskrevet for 2008, 2016 og 2020. Her tages forbehold for forskellige opgørelsesmetoder i 2016 analysen i forhold til 2008 og 2020.

Udviklingen i detailhandelen i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg samt i Frederiksberg kommune i øvrigt er herefter beskrevet for 2008 og 2020. Afgrænsningen af den centrale bymidte og de centrale centerstrøg er blevet justeret i analysen for 2008, så den følger den gældende afgrænsning. I 2008 var den nordlige del af Falkoner Allé, den sydligste del af Gammel Kongevej, Værnedamsvej, Smallegade og Rolighedsvej ikke udlagt som del af bymidten.

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 falder, mens der er 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 samlede antal af dagligvarebutikker er faldet 11 % i perioden 2008 til 2019, heraf er antallet af discountbutikker i Danmark steget 18 % mens antallet af døgnkiosker, tankstationer med kiosk og små købmænd er faldet 35 %.

Det vurderes, at antallet af udvalgsvarerbutikker i Danmark i perioden 2008 til 2019 er faldet 18 %. Heraf er antallet af beklædningsbutikker i Danmark faldet 22 % i perioden 2008 til 2019.

Udviklingen i Frederiksberg kommune 2008 til 2020

Udviklingen i antal butikker 2008 til 2020

Siden 2008 er det samlede antal butikker (dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende) i Frederiksberg kommune faldet 14 % svarende til 108 butikker fra 763 butikker i 2008 til 655 butikker i 2020.

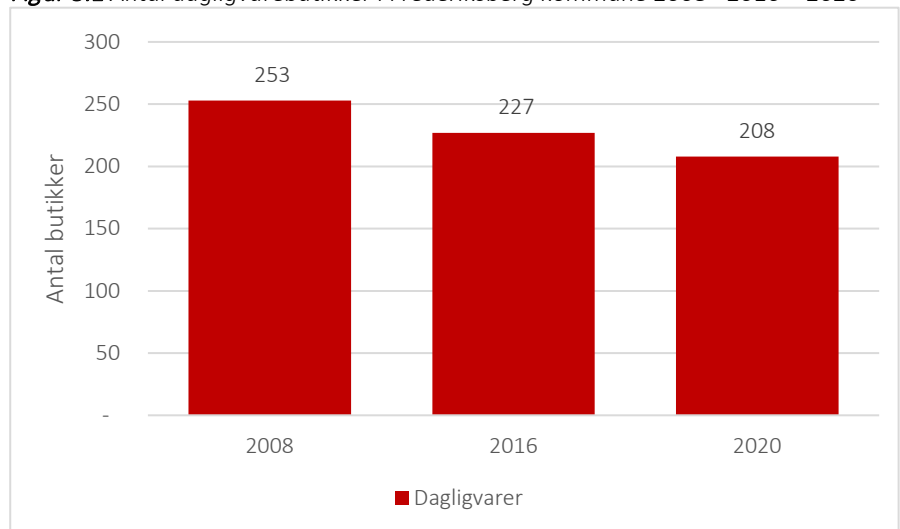
Tabel 3.1 viser antal butikker i Frederiksberg kommune 2008, 2016 og 2020, mens figur 3.1 og 3.2 viser henholdsvis udviklingen i antal dagligvare- og udvalgsvarerbutikker fra 2008 til 2020.

Tabel 3.1 Antal butikker i Frederiksberg kommune 2008-2016-2020

	2008	2016	2020
Dagligvarer	253	227	208
Udvalgsvarer	507	453	441
Særlig pladskrævende	3	7	6
I alt	763	687	655
<i>Udvalgsvarer, heraf</i>			
Beklædning	120	148	139
Udvalgsvarer i øvrigt	387	305	302

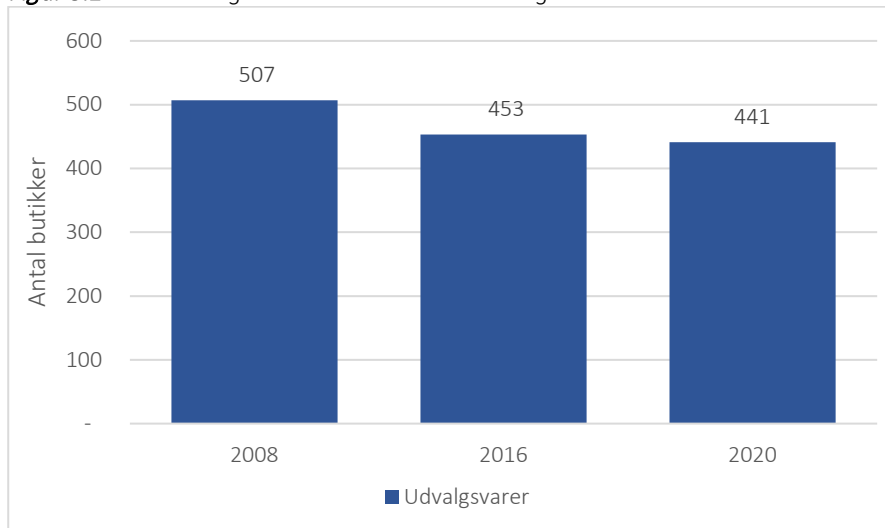
Antallet af dagligvarebutikker i Frederiksberg kommune er i perioden 2008 til 2020 faldet med 18 % svarende til 45 butikker.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker i Frederiksberg kommune 2008 – 2016 – 2020



Ligeledes er antallet af udvalgsvarerbutikker i kommunen er faldet med 13 % svarende til 66 butikker. Det dækker dog over, at antallet af beklædningsbutikker er steget med 19 butikker svarende til 16 %, mens udvalgsvarer i øvrigt er faldet med 85 butikker svarende til 22 %.

Figur 3.2 Antal udvalgsvarerbutikker i Frederiksberg kommune 2008 –2016 – 2020



Udviklingen i bruttoareal 2008 til 2020

På trods af at antallet af butikker i Frederiksberg kommune er faldet med 14 % i perioden 2008 til 2020 er det samlede bruttoareal steget 1 % svarende til 1.200 m².

Bruttoarealet til dagligvarer i Frederiksberg kommune i alt er steget 4.200 m², svarende til 6 % i perioden 2008 til 2020.

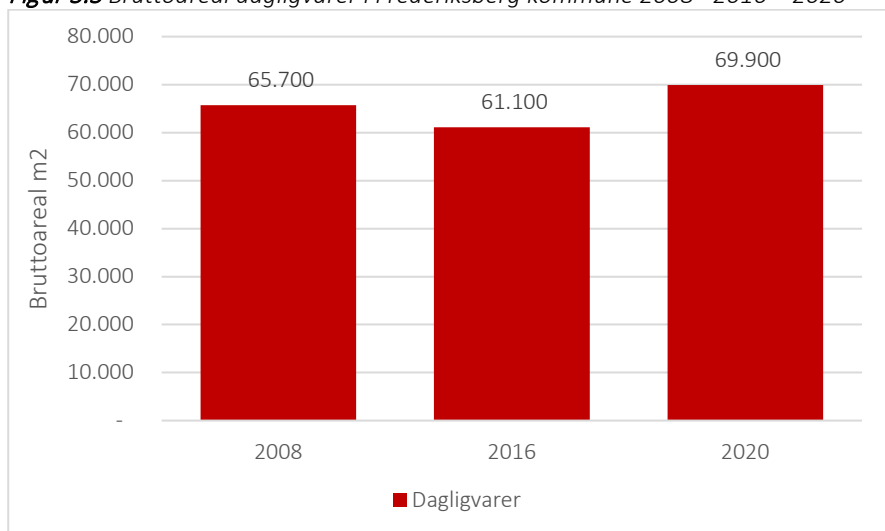
Bruttoarealet til udvalgsvarer er omvendt faldet 4.900 m² svarende til et fald på 6 % i perioden 2008 til 2020.

Bruttoarealet til særligt pladskrævende er derimod steget 26 % fra 7.400 m² til 9.300 m². Det skyldes primært etablering af byggemarkedet Silvan på Nordens Plads.

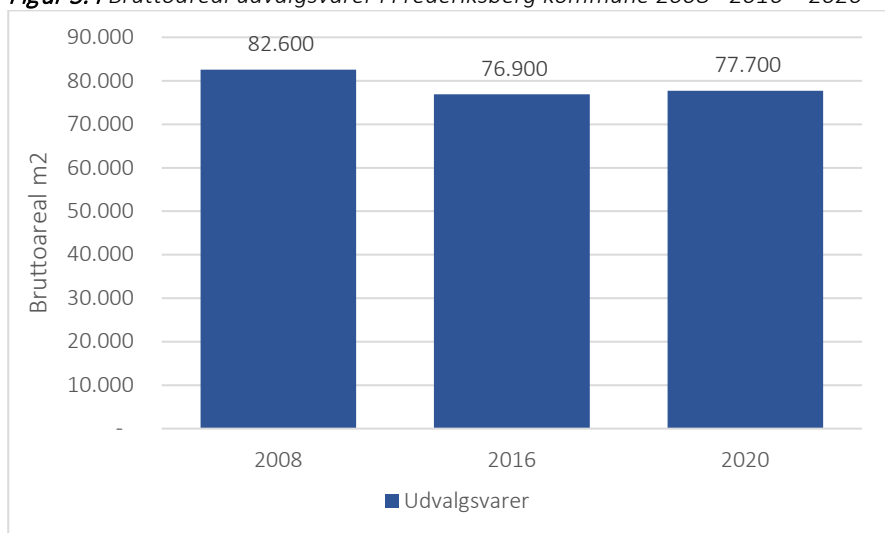
Tablet 3.2 Bruttoareal i Frederiksberg kommune 2008-2016-2020

	2008	2016	2020
Dagligvarer	65.700	61.100	69.900
Udvalgsvarer	82.600	76.900	77.700
Særligt pladskrævende	7.400	9.000	9.300
I alt	155.700	147.000	156.900
<i>Udvalgsvarer, heraf</i>			
<i>Beklædning</i>	23.200	23.500	21.500
<i>Udvalgsvarer i øvrigt</i>	59.400	53.400	56.100

Figur 3.3 Bruttoareal dagligvarer i Frederiksberg kommune 2008 –2016 – 2020



Figur 3.4 Bruttoareal udvalgsvarer i Frederiksberg kommune 2008 –2016 – 2020



Udviklingen i omsætning 2007 til 2019

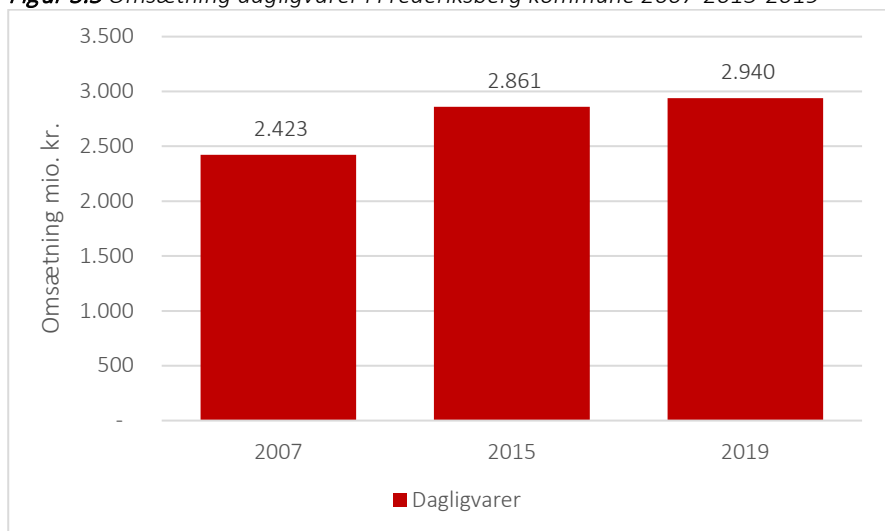
Siden 2007 er den samlede detailhandelsomsætning i Frederiksberg kommune steget 12 % fra 4,69 mia. kr. i 2007 til 5,24 mia. kr. i 2019.

Omsætningen af dagligvarer er steget 21 % fra 2,42 mia. kr. i 2007 til 2,94 mia. kr. i 2019.

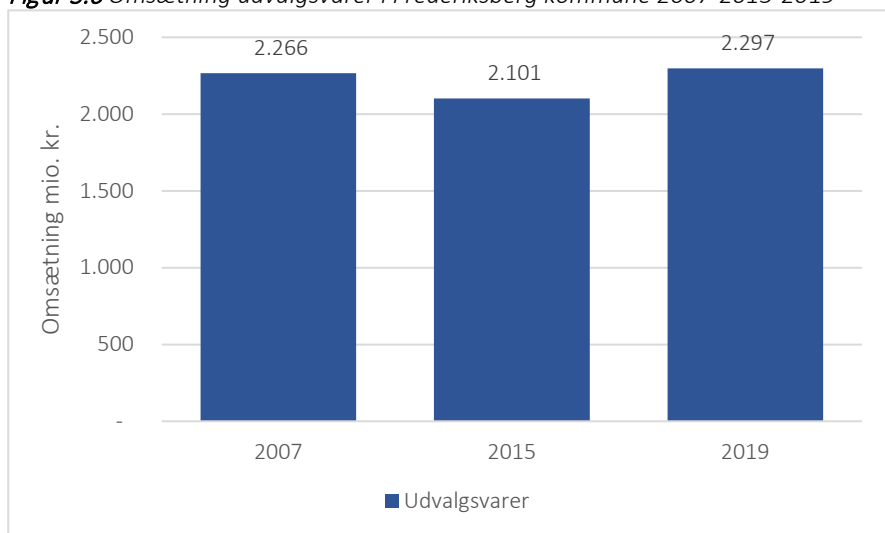
Omsætningen af udvalgsvarer er steget 1 % i perioden 2007 til 2019 fra 2,27 mia. kr. til 2,30 mia. kr.

Den samlede dagligvareomsætning i Danmark steg i perioden 2007 til 2019 19 %, mens udvalgsvareomsætningen steg 14 %. Disse tal er dog inklusive e-handelsomsætning i både danske e-handelsbutikker og fysiske butikker med e-handel. Det vurderes, at e-handelsomsætningen udgør en væsentlig del af stigningen. E-handel er i perioden 2007 til 2019 steget fra at udgøre under 10 % af udvalgsvareforbruget til at udgøre omkring 23 % af udvalgsvareforbruget i 2019.

Figur 3.5 Omsætning dagligvarer i Frederiksberg kommune 2007-2015-2019



Figur 3.6 Omsætning udvalgsvarer i Frederiksberg kommune 2007-2015-2019



Udviklingen i detailhandelen fordelt på centerområderne 2008 til 2020

Nedenstående vises udviklingen i antal butikker og bruttoareal fordelt på den centrale bymidte og de enkelte gader i de centrale centerstrøg fra 2008 til 2020.

Det skal bemærkes, at afgrænsningen af den centrale bymidte og de centrale centerstrøg er blevet justeret i analysen for 2008, så den følger den gældende afgrænsning i 2020, for så vidt angår antallet af butikker og bruttoareal.

I 2008 var den nordlige del af Falkoner Allé, den sydligste del af Gammel Kongevej, Værnedamsvej, Smallegade og Rolighedsvej ikke udlagt som del af bymidten.

Det har ikke været muligt at justere omsætningen fra 2008 til den nye afgrænsning af den centrale bymidte og de centrale centerstrøg. Det vil ikke give et retvisende billede af udviklingen at sammenligne omsætningen fra 2008 til 2020 for de enkelte centerområder.

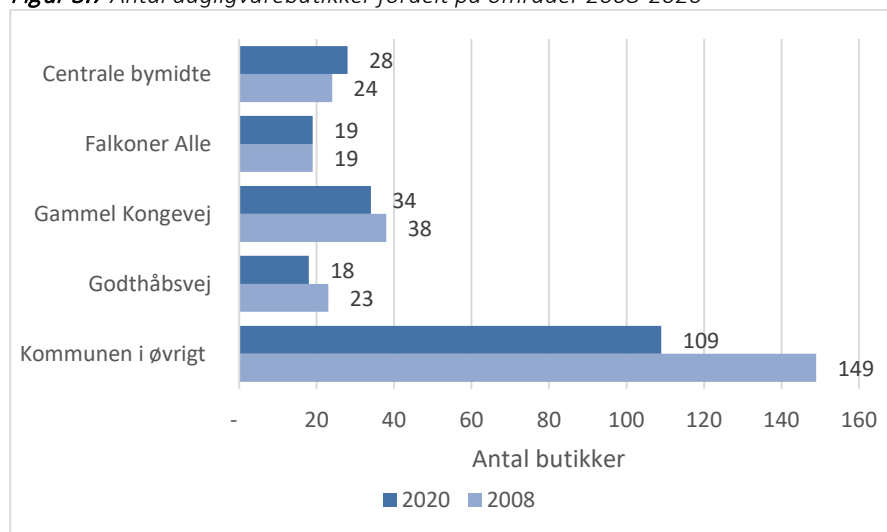
Antal butikker

Antallet af dagligvarebutikker i Frederiksberg kommune er faldet med 45 butikker svarende til et fald på 18 % i perioden 2008 til 2020.

Figur 3.7 og figur 3.8 viser henholdsvis antal dagligvare- og udvalgsvarerbutikker i 2008 og 2020 fordelt på den centrale bymidte og de centrale centerstrøg. Tabel 3.3 viser forskellen i antal butikker 2008 til 2020 fordelt på hovedbrancher.

Der er forskel på udviklingen i antallet af dagligvarebutikker i de enkelte områder. I den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg er antallet af dagligvarebutikker faldet med 5 % svarende til 5 butikker, mens i kommunen i øvrigt er antallet af dagligvarebutikker faldet med 17 % svarende til et fald på 40 butikker.

Figur 3.7 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2008-2020



Detailhandelen i Frederiksberg kommune 2008 til 2020

I den centrale bymidte er antallet af dagligvarebutikker steget med i alt 4 butikker. Her er blandt andet kommet discountbutikkerne Netto på Falkoner Allé og Rema 1000 på Smallegade. Herudover er der flere dagligvarespecialbutikker både i Frederiksberg Centret og på Falkoner Allé som for eksempel Østerlands Thehus, Rituals, Matas Life, Helsemin og Rein Van Hauen. Derimod er Irma på Sylows Allé, Fakta på Nordre Fasanvej og Aldi på Howitzvej lukket.

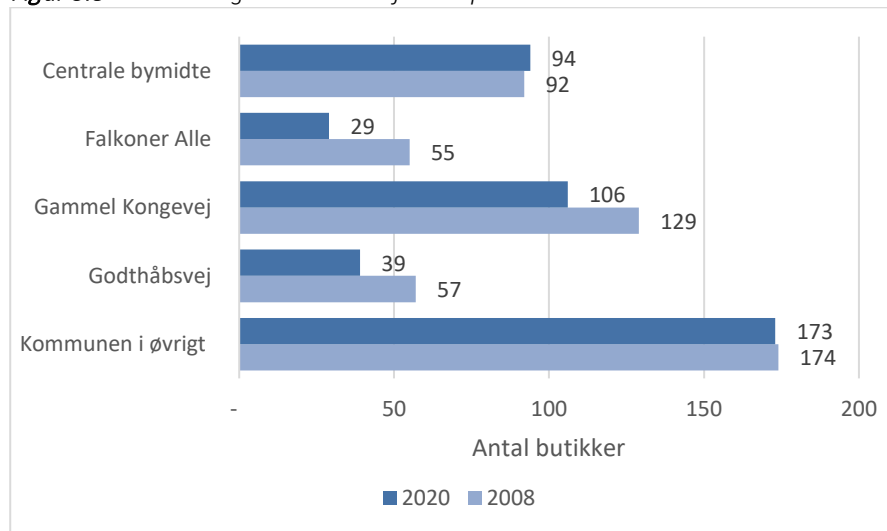
Gammel Kongevej inklusiv Værnedamsvej har mistet 4 dagligvarebutikker, mens Godthåbsvej har mistet 5 dagligvarebutikker i perioden 2008 til 2020. På Falkoner Allé er det samlede antal dagligvarebutikker uændret med 19 butikker i perioden 2008 til 2020. Det dækker primært over udskiftninger i dagligvarespecialbutikker samt at DøgnNetto er ændret til FøtexFood på Rolighedsvej.

Falkoner Allé



Antallet af udvalgswarebutikker i Frederiksberg kommune er faldet med 66 butikker svarende til et fald på 13 % i perioden 2008 til 2020.

Figur 3.8 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder 2008-2020



Udviklingen i antallet af udvalgswarebutikker er forskellig i de enkelte centerområder i kommunen.

I den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg er antallet af udvalgswarebutikker faldet med 20 % svarende til 65 butikker, mens i kommunen i øvrigt er antallet af udvalgswarebutikker nogenlunde uændret. Hovedparten af udvalgswarebutikkerne svarende til 60 % ligger i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg i 2020, mens de udgør 83 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen i 2020.

I den centrale bymidte er antallet af udvalgswarebutikker steget med 2 butikker. Frederiksberg Centret er siden 2008 udvidet med i alt 10.000 m² med yderligere 12 udvalgswarebutikker. Heriblandt butikskoncepter som COS, Weekday, Bahne, & Other Stories, Humac samt Elgiganten og Power.

I de centrale centerstrøg i alt, Falkoner Allé, Gammel Kongevej og Godthåbsvej, er antallet af udvalgswarebutikker faldet med 67 butikker i perioden 2008 til 2020 svarende til et fald på 28 %. Udvalgswarebutikkerne er dog blevet erstattet af andre kundeorienterede funktioner, som ikke er detailhandel så som caféer, take away, frisører eller anden skønhed.

Bybilledet er blevet et andet på både Falkoner Allé, Gammel Kongevej og Godthåbsvej med færre butikker men flere kundeorienterede servicefunktioner især flere spisesteder, flere frisører og behandlere.

Falkoner Allé har oplevet det største fald i antallet af udvalgswarebutikker med 26 butikker i perioden 2008 til 2020 svarende til et fald på 48 %. Antallet af udvalgswarebutikker er faldet fra 55 butikker i 2008 til 29 butikker i 2020. Det er især beklædningsbutikker og boligudstyrbutikker, der er faldet bort på Falkoner Allé. I 2008 havde Falkoner Allé 18 beklædningsbutikker mod 9 beklædningsbutikker i 2020. I 2008 var 19 butikker med boligudstyr, hvilket er faldet til 7 butikker i 2020.

Samme udvikling ses på Godthåbsvej, hvor det især er beklædningsbutikker og boligudstyrbutikker, der er faldet bort. Samlet set er antallet af udvalgswarebutikker på Godthåbsvej faldet med 18 butikker fra 57 butikker i 2008 til 39 butikker i 2020 svarende til et fald på 32 %. Antallet af

Detailhandelen i Frederiksberg kommune 2008 til 2020

beklædningsbutikker er faldet med 44 % og antallet af boligudstysbutikker er faldet med 40 %, mens antallet af butikker med øvrige udvalgsvarer er steget med én fra 12 til 13 butikker i perioden 2008 til 2020.

På Gammel Kongevej inklusiv Værnedamsvej er antallet af udvalgswarebutikker faldet fra 129 butikker i 2008 til 106 butikker i 2020 svarende til et fald på 18 %. Antallet af beklædningsbutikker er faldet fra 61 butikker i 2008 til 44 i 2020 svarende til et fald på 28 %. Omvendt er antallet af butikker med øvrige udvalgsvarer steget med 18 % fra 33 butikker i 2008 til 39 butikker i 2020. Det skyldes især en vækst i antallet af guld- og sølvsmede på Gammel Kongevej fra 12 butikker i 2008 til 18 butikker i 2020.

Tabel 3.3 Udvikling i antal butikker fordelt på brancher og områder 2008-2020

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	Forskel antal	Forskel %	Forskel Antal	Forskel %	Forskel antal	Forskel %
Centrale bymidte	+4	+17 %	+2	+2 %	+6	+5 %
Falkoner Allé	-	-	-26	-48 %	-26	-35 %
Gammel Kongevej*	-4	-11 %	-23	-18 %	-27	-16 %
Godthåbsvej**	-5	-22 %	-18	-32 %	-23	-29 %
Centrale bymidte og centerstrøg i alt	-5	-5 %	-65	-20 %	-68	-16 %
Kommunen i øvrigt	-40	-17 %	-1	-1 %	-41	-13 %
Kommunen i alt	-45	-18 %	-66	-13 %	-111	-15 %

*inkl. Værnedamsvej

**inkl. Rolighedsvej



Bruttoareal

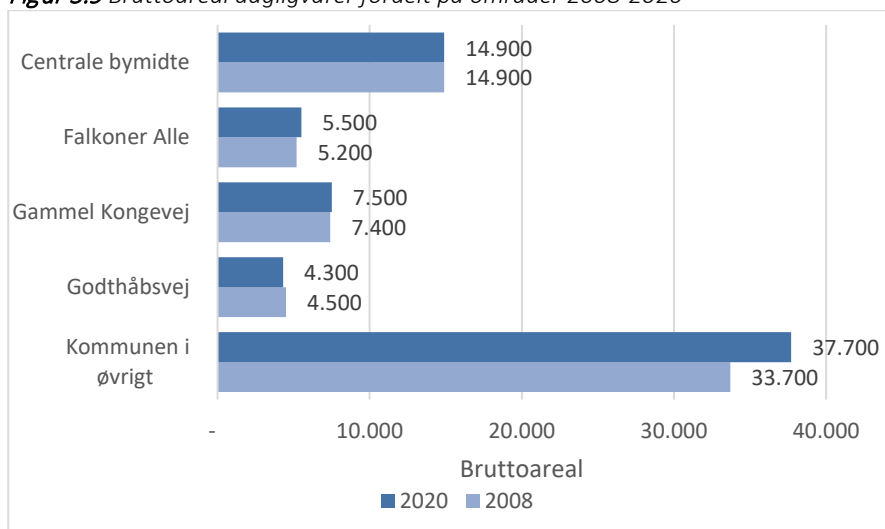
Imens antallet af dagligvarebutikker er faldet med 18 % i perioden 2008 til 2020 i Frederiksberg kommune, er bruttoarealet til dagligvarer steget med 6 % svarende til 4.200 m².

Figur 3.9 og figur 3.10 viser bruttoarealet for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i Frederiksberg kommune fordelt på den centrale bymidte og de centrale centerstrøg. Tabel 3.4 viser forskellen i bruttoarealet fra 2008 til 2020 fordelt på hovedbrancher.

Bruttoarealet for dagligvarer er nogenlunde konstant i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg.

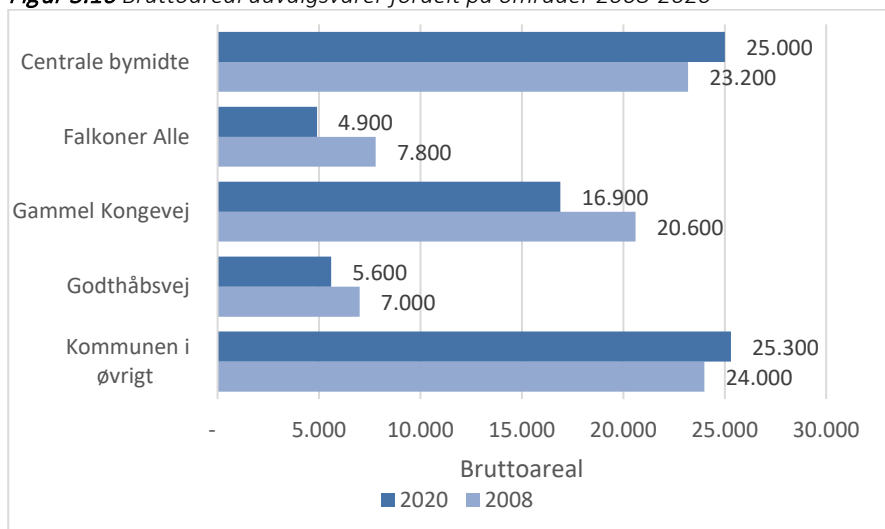
Kommunen i øvrigt er steget med 4.000 m² svarende til en stigning på 12 % i perioden 2008 til 2020. Det skyldes primært etableringen af flere discountbutikker på Frederiksberg. Siden 2008 er blandt andet etableret to Netto på H.C. Ørstedsvej, Rema 1000 på Finsensvej og Nordre Fasanvej samt Lidl med to butikker på Nordre Fasanvej.

Figur 3.9 Bruttoareal dagligvarer fordelt på områder 2008-2020



Mens det samlede antal udvalgsvarerbutikker er faldet med 14 %, er det samlede bruttoareal til udvalgsvarer faldet 6 % svarende til 4.900 m² i perioden 2008 til 2020.

Figur 3.10 Bruttoareal udvalgsvarer fordelt på områder 2008-2020



I den centrale bymidte er bruttoarealet til udvalgsvarer steget med 1.800 m² fra 23.200 m² i 2008 til 25.000 m² i 2020 svarende til en stigning på 8 %.

På de centrale centerstrøg er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet med 8.000 m² i perioden 2008 til 2020 svarende til et fald på 23 %. Størst er faldet på Falkoner Allé med 37 %, mens Gammel Kongevej inklusive Værnedamsvej er faldet med 18 % og Godthåbsvej faldet med 20 %.

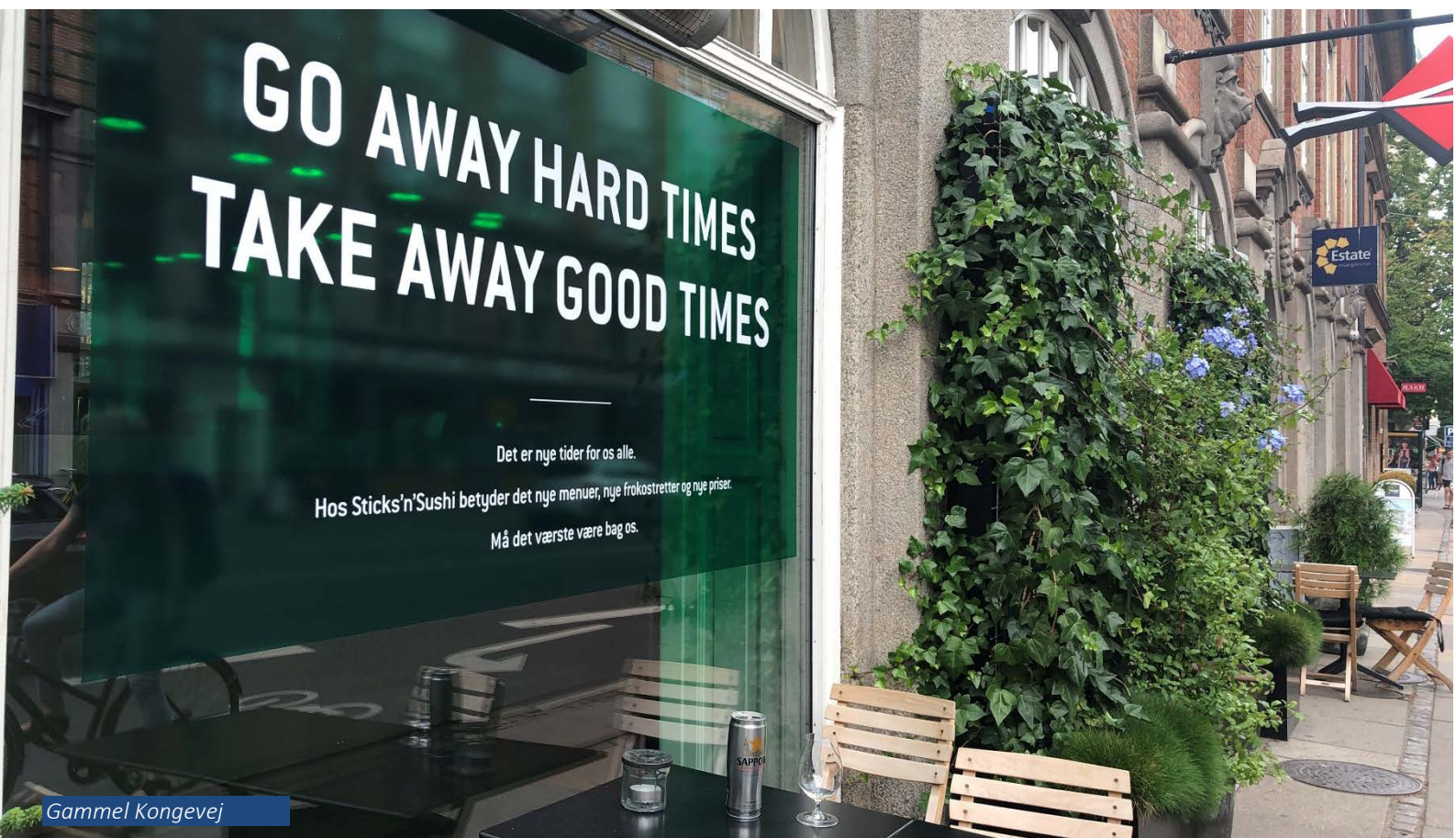
I kommunen i øvrigt er bruttoarealet til udvalgsvarer steget med 1.300 m² svarende til en stigning på 5 %.

Tablet 3.4 Udviklingen i bruttoareal fordelt på brancher og områder 2008-2020 i m²

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	Forskel m ²	Forskel %	Forskel m ²	Forskel %	Forskel m ²	Forskel %
Centrale bymidte	-	-	+1.800	+8 %	+1.800	+5 %
Falkoner Allé	+300	+6 %	-2.900	-27 %	-2.600	-20 %
Gammel Kongevej*	+100	+1 %	-3.700	-18 %	-3.600	-13 %
Godthåbsvej**	-200	-4 %	-1.400	-20 %	-1.600	-14 %
Centrale bymidte og centerstrøg i alt	-200	-	-6.200	-11 %	-6.000	-7 %
Kommunen i øvrigt	+4.000	+12 %	+1.300	+5 %	+5.300	+9 %
Kommunen i alt	+4.200	+6 %	-4.900	-6 %	-700	-

*inkl. Værnedamsvej

**inkl. Rolighedsvej



Gammel Kongevej

De kundeorienterede servicefunktioner

De kundeorienterede servicefunktioner

Foruden butikker indeholder Frederiksberg en lang række kundeorienterede servicefunktioner. 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.

ICP har opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg samt i Flintholm bymidte. Ligeledes er de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne blevet vurderet

Derudover er de enkelte kundeorienterede servicefunktioners facade attraktion vurderet i forhold til deres evne til at skabe liv i bymiljøet.

ICP har opgjort andelen af kundeorienterede servicefunktioner i forhold til det samlede antal funktioner (butikker og servicefunktioner i alt) i det pågældende område.

De kundeorienterede servicefunktioner er kategoriseret i hovedbranchegrupperne:

- Restauranter, caféer mv.
- Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.
- Frisører, læger mv.
- Biografer, biblioteker mv.
- Anden service

En udførlig definition af branchekategorierne fremgår i bilag 3.

Sylows Allé



Antal kundeorienterede servicefunktioner

Der er i alt 351 kundeorienterede servicefunktioner butikker i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg. De kundeorienterede servicefunktioner udgør knap halvdelen af det samlede antal funktioner i den centrale bymidte og på de centrale centerstrøg.

I Flintholm bymidte ligger der 11 kundeorienterede servicefunktioner.

Tabel 4.1 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder samt andelen ud af det samlede antal funktioner

	Restaurant er mv	Pengeinsti- tutter mv.	Frisører mv.	Biografer mv.	Anden service	I alt	*Andel i %
Centrale bymidte	50	5	31	4	20	110	47%
Falkoner Allé	37	11	23	0	15	86	64%
Gammel Kongevej	28	9	22	0	12	71	33%
Godthåbsvej	37	4	38	0	8	87	60%
Centrale bymidte og centerstrøg i alt	152	29	114	4	55	354	49%
Flintholm	5	1	3	1	1	11	65%

* Andelen af kundeorienterede servicefunktioner i forhold til det samlede antal funktioner

I den centrale bymidte ligger der 110 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 45 % spisesteder, 28 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 5 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser i den centrale bymidte ligger Hovedbiblioteket, Nordisk Film Biografer Falkoner, Møstings Hus og Falkoner Salen.

I den centrale bymidte udgør de kundeorienterede servicefunktioner 47% af det samlede antal funktioner.

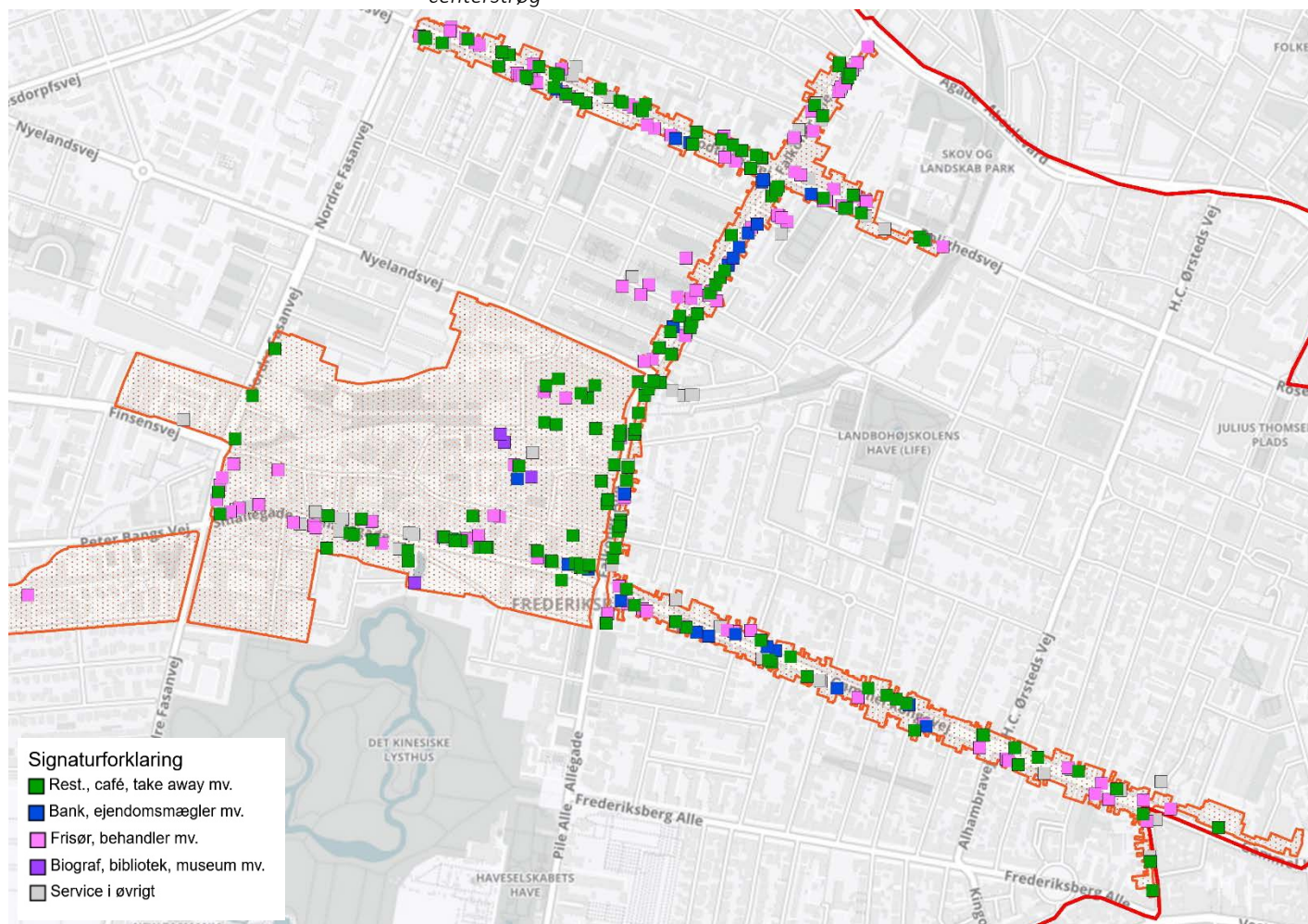
På Falkoner Allé udgør de kundeorienterede servicefunktioner 64 % af alle funktionerne. Her ligger i alt 86 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 43 % spisesteder, 27 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 13 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

På Gammel Kongevej ligger der 71 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 39 % spisesteder, 31 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 13 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. På Gammel Kongevej udgør de kundeorienterede servicefunktioner 1/3 af det samlede antal funktioner.

Godthåbsvej har 87 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 43 % spisesteder, 44 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 5 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. De kundeorienterede servicefunktioner udgør 60 % af de samlede antal funktioner.

De kundeorienterede servicefunktioner

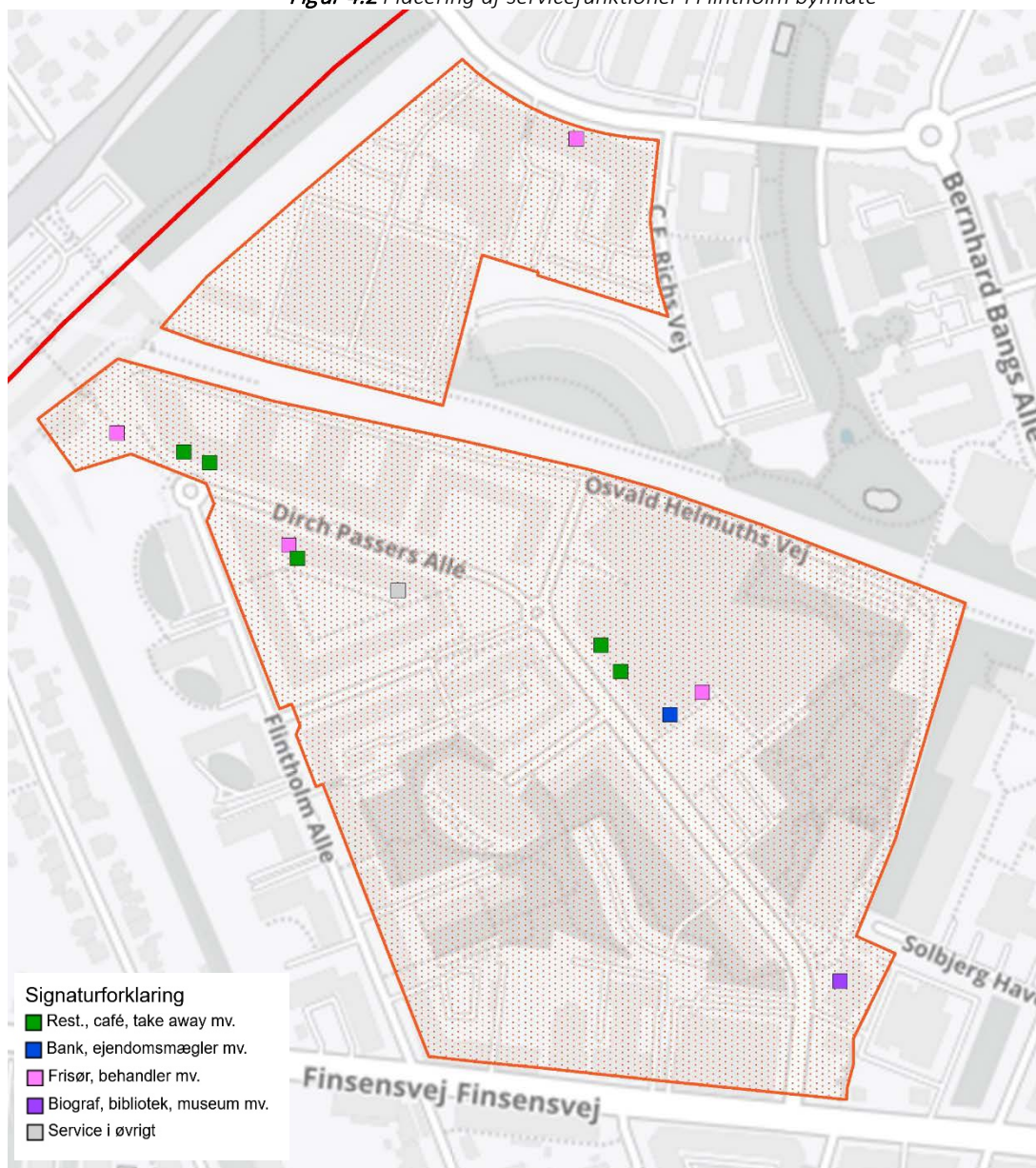
Figur 4.1 Placering af servicefunktioner i centrale bymidte og de centrale centerstrøg



De kundeorienterede servicefunktioner

Flintholm har 17 kundeorienterede servicefunktioner og udgør 65 % af det samlede antal funktioner i bymidten. 45 % af de kundeorienterede servicefunktioner udgøres af spisesteder, 27 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 9 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. Her ligger også kulturcentret KU:BE.

Figur 4.2 Placering af servicefunktioner i Flintholm bymidte



Attraktionsværdier

For at give en karakteristik af udbuddet af de kundeorienterede servicefunktioner har ICP i forbindelse med rekognosceringen foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt kundeorienteret servicefunktions attraktion.

I vurderingen af attraktionen indgår bl.a. indretning og fremtoning i forhold til branchen.

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 funktions attraktion. Attraktionen for den kundeorienterede servicefunktion er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder funktionen attraktiv i forhold til andre funktioner inden for samme branche. For eksempel om den enkelte funktions indretning, sortiment etc. ligner alle andre eller netop denne funktion har en mere spændende indretning eller løsninger, som berettiger en højere attraktion. Der bliver i vurderingen ligeledes lagt vægt på, om der foretages investeringer i indretning og opdateringer eller om lokalet virker slidt og utidssvarende.

Af tabel 4.2 fremgår den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner i de 5 hovedbranchegrupper.

Tabel 4.2 Gns. attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner 2020 fordelt på brancher i bymidterne

	Restauranter mv	Pengeinstitutter mv.	Frisører mv.	Biografer mv.	Anden service	I alt
Centrale bymidte	3,2	3,0	2,6	4,3	2,5	3,0
Falkoner Allé	3,4	2,8	3,0	-	2,1	3,0
Gammel Kongevej	3,9	3,6	3,3	-	3,7	3,4
Godthåbsvej	3,1	2,5	2,7	-	2,1	2,8
Centrale bymidte og centerstrøg i alt	3,4	3,0	2,8	4,3	2,4	3,0
Flintholm bymidte	2,6	*	2,7	*	*	2,9

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

De kundeorienterede servicefunktioner

I den centrale bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner på et middel niveau. Der er væsentlig forskel på branchernes gennemsnitlige attraktion, således er den gennemsnitlige attraktion for biografer mv. meget høj, mens frisører mv. har en gennemsnitlig attraktion under middel.

På Falkoner Allé ligger den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel. Restauranter mv. ligger godt over middel (3,4), omvendt ligger attraktionen for anden service på et relativt lavt niveau (2,1).

På Gammel Kongevej er de kundeorienterede servicefunktioner vurderet til at have en attraktion noget over middel (3,4). Især restauranter mv. har en gennemsnitlig høj attraktion (3,9).

De kundeorienterede servicefunktioner på Godthåbsvej har gennemsnitlig en attraktion lige under middel. Til forskel fra de øvrige brancher har restauranter mv. en gennemsnitlig attraktion lige over middel.

I Flintholm bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion omkring middel (2,9).



Facade attraktion

ICP har i forbindelse med rekognosceringen af de kundeorienterede servicefunktioner foretaget en bedømmelse af facaderne til de enkelte servicefunktioner i forhold til deres evne til at understøtte bylivet på Frederiksberg.

I vurderingen af facadeattraktionen er der bl.a. taget hensyn til udsyn gennem vinduespartiet, brug af udendørs arealer, gadeudstilling, bænke etc.

Følgende skala er anvendt:

5: Meget høj

4: Høj

3: Middel

2: Lav

1: Meget lav

Af tabel 4.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for servicefunktionerne i de 5 hovedbranchegrupper.

Tabel 4.3 Gns. facade attraktion i 2020 fordelt på brancher i bymidterne

	Restauranter mv	Pengeinstitutter mv.	Frisører mv.	Biografer mv.	Anden service	I alt
Centrale bymidte	3,3	2,2	2,2	3,0	2,2	2,7
Falkoner Allé	3,4	2,1	2,5	-	2,1	2,7
Gammel Kongevej	4,0	3,1	3,1	-	3,4	3,3
Godthåbsvej	3,1	2,3	2,5	-	2,4	2,8
Centrale bymidte og centerstrøg i alt	3,4	2,5	2,5	3,0	2,2	2,9
Flintholm bymidte	2,6	*	2,3	*	*	2,5

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Der er forskel de enkelte områder og brancher imellem, når det kommer til den gennemsnitlige attraktion af facaderne og deres evne til at understøtte bylivet.

I langt de fleste områder er pengeinstitutter mv. vurderet til at have facader, der i lav grad bidrager til bylivet. Omvendt bidrager restauranter mv. i høj grad til bylivet, hvilket især skyldes de mange caféer med udeservering.



Værnedamsvej

Befolkning og forbrugsforhold

Afrapportering af befolknings- og forbrugsforhold

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

Forbruget er opgjort for 7 områder, som er illustreret i figur 5.1.

- Det centrale Frederiksberg
- Kvarteret syd for Peter Bangsvej
- Kvarteret omkring Flintholm
- Kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken
- Kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen
- Kvarteret nord for Gammel Kongevej
- Kvarteret syd for Gammel Kongevej

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

Figur 5.1 De 7 områder i Frederiksberg kommune



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdede 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.

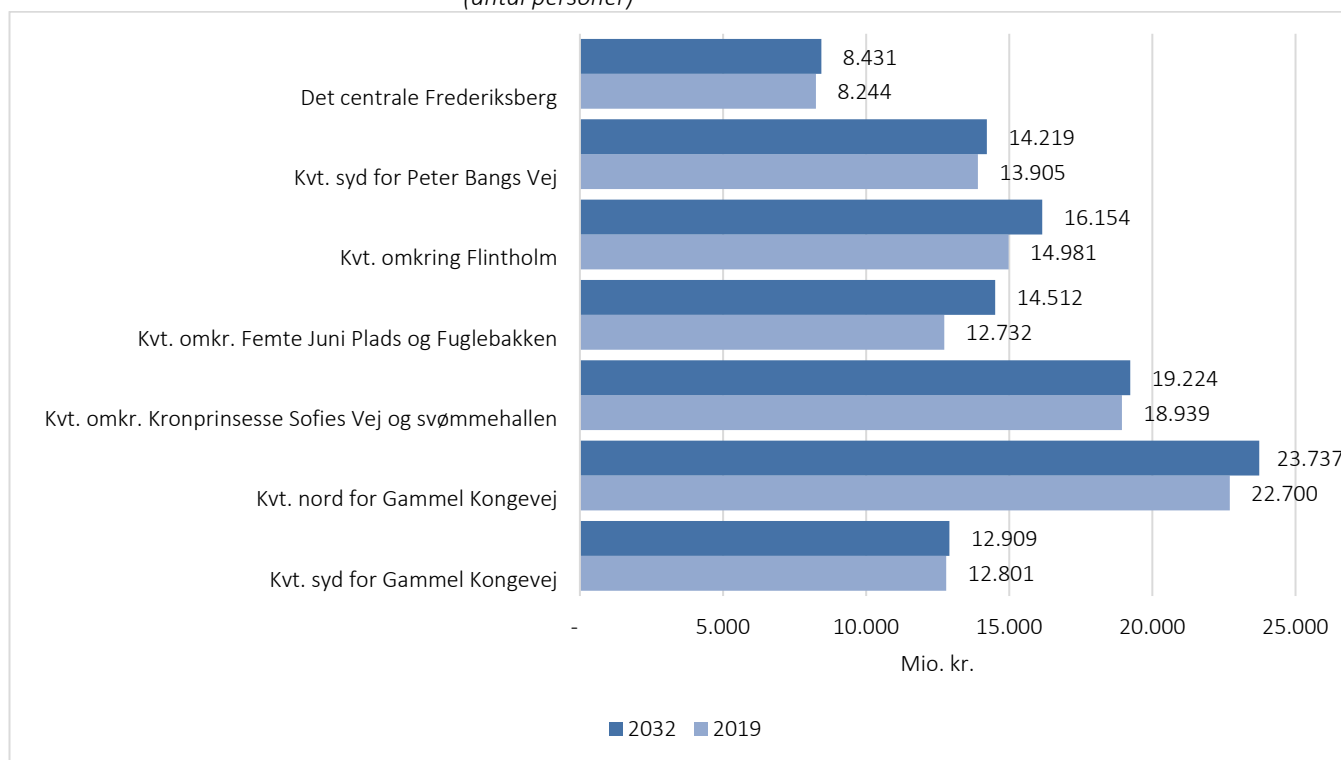
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Frederiksberg Kommunes befolkningsprognose 2020 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Frederiksberg kommune boede i alt ca. 104.300 personer i 2019, hvilket forventes at stige med 5 % til knap 109.200 personer i 2032.

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

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



Kvarteret nord for Gammel Kongevej er det mest befolkningstunge område i kommunen. Her forventes en befolkningsstigning på 5 % fra ca. 22.700 personer i 2019 til 23.700 personer i 2032.

I kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken forventes den største befolkningstilvækst i Frederiksberg kommune med en stigning på 14 % svarende til en stigning på knap 1.800 personer fra 12.700 til 14.500.

I kvarteret omkring Flintholm forventes der også en kraftig befolkningstilvækst på 8 % svarende til en stigning på knap 1.200 personer fra 2019 til 2032.

I kvarteret syd for Peter Bangsvej og i kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen forventes en befolkningstilvækst på 2 %, hvilket begge steder svarer til en stigning på ca. 300 personer fra 2019 til 2032.

Befolknings- og forbrugsforhold

I kvarteret syd for Gammel Kongevej forventes en befolkningstilvækst på 1 % svarende til 100 personer.

I det centrale Frederiksberg forventes en befolkningstilvækst på 2 % svarende til en stigning på knap 200 personer.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Frederiksberg kommune er 1,95 personer, hvilket er noget under landsgennemsnittet på 2,15.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 595.500 kr. i Frederiksberg kommune er lidt over landsgennemsnittet på 550.000 kr.



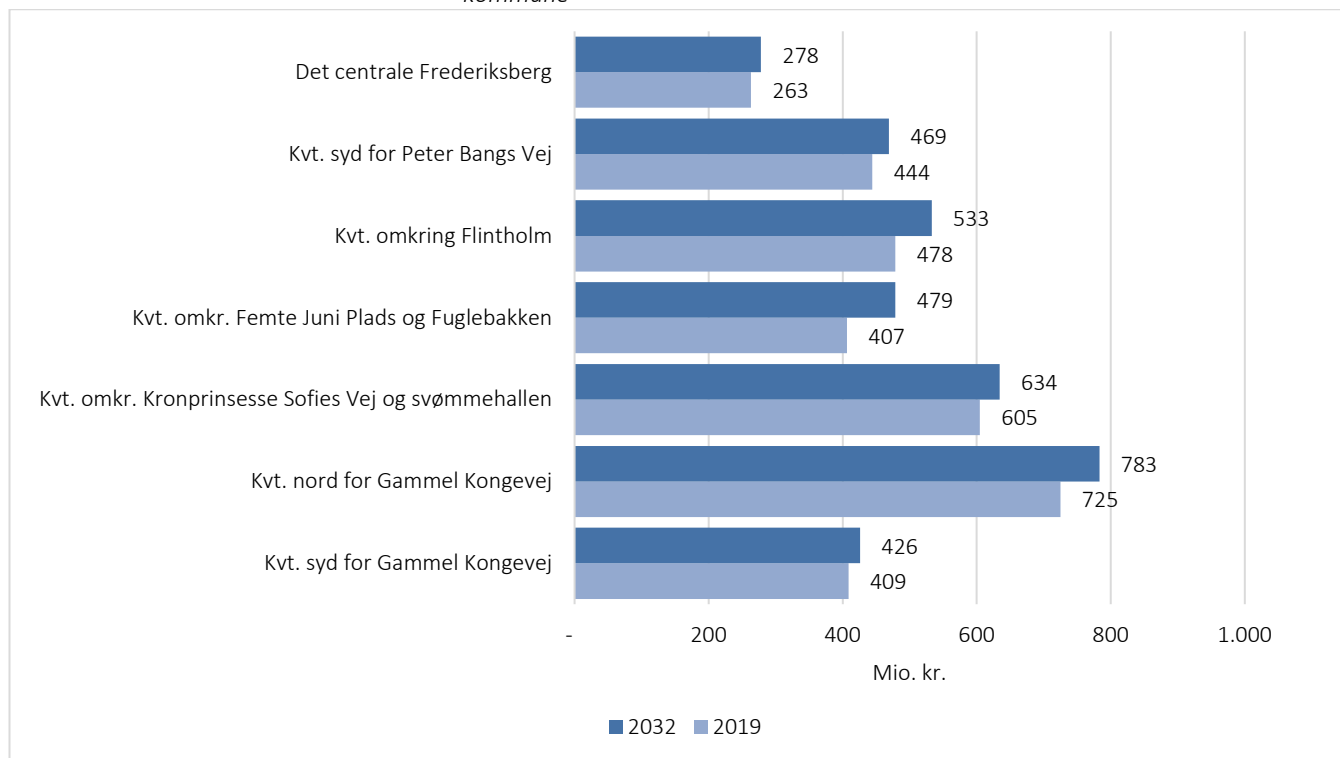
Forbrugsforhold

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 Frederiksberg kommune ses i figur 5.3.

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



Det samlede dagligvareforbrug i Frederiksberg kommune var ca. 3,3 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til ca. 3,6 mia. kr. i 2032 svarende til en stigning på 8 %.

Dagligvareforbruget i kvarteret nord for Gammel Kongevej forventes at stige 8 % fra 725 mio. kr. i 2019 til 783 mio. kr. i 2032. svarende til en stigning på 58 mio. kr.

I kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken forventes en stigning på 18 % fra 407 mio. kr. i 2019 til 479 mio. kr. i 2032 svarende til en stigning på 72 mio. kr.

Dagligvareforbruget i kvarteret omkring Flintholm forventes at stige med 55 mio. kr. fra 478 mio. kr. i 2019 til 533 mio. kr. i 2032 svarende til en stigning på 11 %.

I kvarteret syd for Peter Bangsvej forventes en stigning i dagligvareforbruget på 6 %, hvilket svarer til en stigning på 25 mio. kr. fra 444 mio. kr. i 2019 til 469 mio. kr. i 2032.

Dagligvareforbruget i kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen forventes at stige med 29 mio. kr. fra 605 mio. kr. i 2019 til 634

mio. kr. i 2032 svarende til en stigning på 5 %.

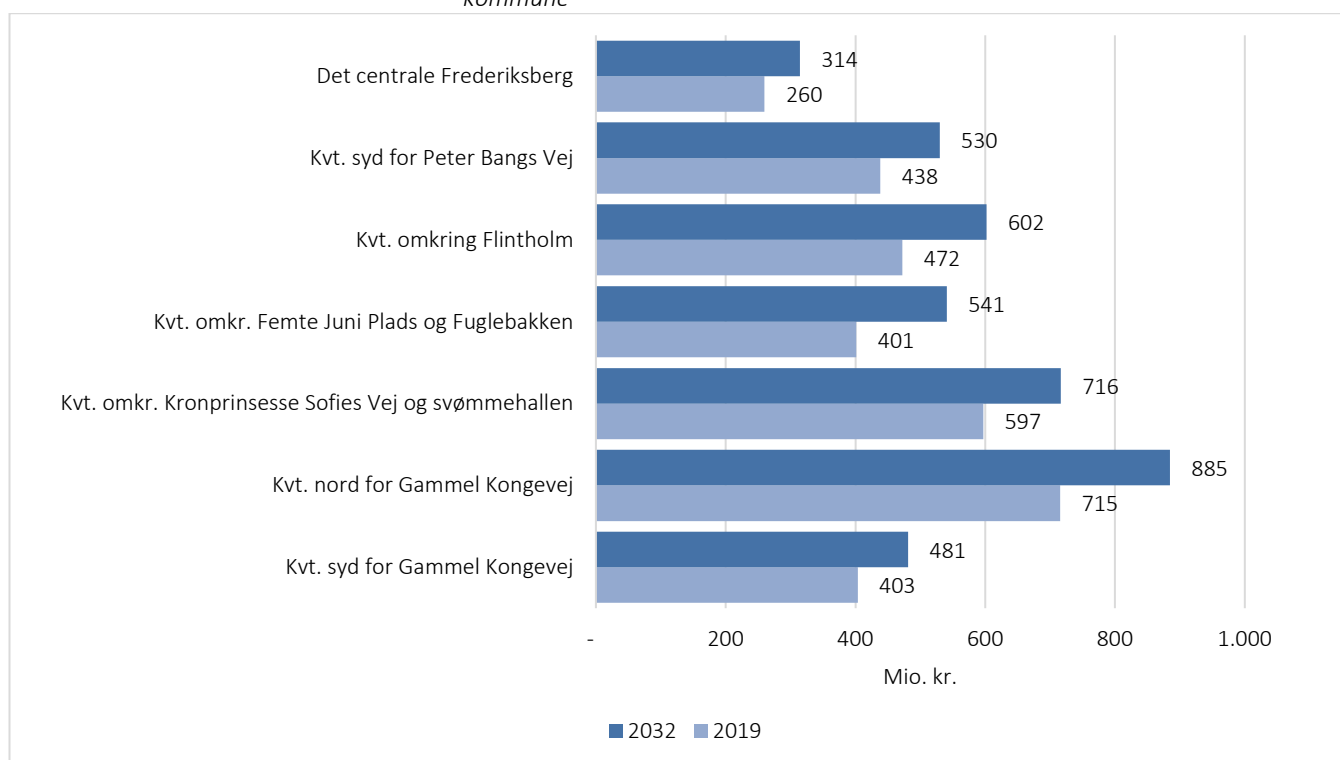
Dagligvareforbruget i kvarteret syd for Gammel Kongevej forventes at stige med 17 mio. kr. fra 409 mio. kr. i 2019 til 426 mio. kr. i 2032 svarende til en stigning på 4 %.

I det centrale Frederiksberg forventes en stigning i dagligvareforbruget på 6 %, hvilket svarer til en stigning på 15 mio. kr. fra 263 mio. kr. i 2019 til 278 mio. kr. i 2032.

Udviklingen i udvalgsvareforbruget

Udvalgsvareforbruget hos borgerne i Frederiksberg kommune ses i figur 5.4.

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



Det samlede udvalgsvareforbrug i Frederiksberg kommune forventes at stige 24 % fra 3,3 mia. kr. i 2019 til knap 4,1 mia. kr. i 2032.

I kvarteret nord for Gammel Kongevej stiger udvalgsvareforbruget 24 % fra 715 mio. kr. i 2019 til 885 mio. kr. i 2032.

I kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken stiger udvalgsvareforbruget 35 % fra 401 mio. kr. i 2019 til 541 mio. kr. i 2032.

I kvarteret omkring Flintholm forventes en stigning i udvalgsvareforbruget på 27 % fra 472 mio. kr. i 2019 til 602 mio. kr. i 2032.

I kvarteret syd for Peter Bangsvej forventes en stigning på 21 % svarende til 92 mio. kr. fra 438 mio. kr. i 2019 til 530 mio. kr. 2032.

I kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen forventes en stigning i udvalgsvareforbruget på 119 mio. kr. fra 597 mio. kr. i 2019 til 716 mio. kr. i 2032.

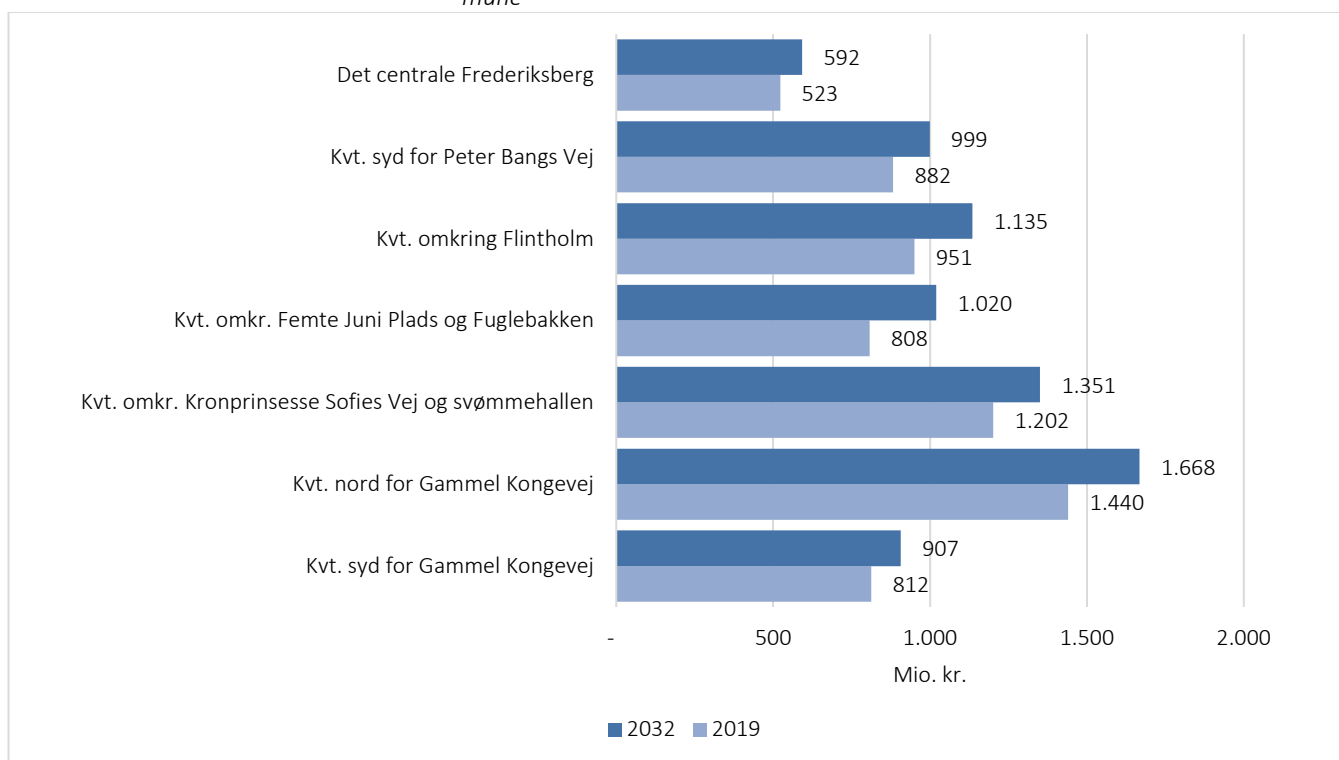
I kvarteret syd for Gammel Kongevej stiger udvalgsvareforbruget 19 % fra 403 mio. kr. i 2019 til 481 mio. kr. i 2032.

I det centrale Frederiksberg forventes en stigning i udvalgsvareforbruget på 24 % fra 260 mio. kr. i 2019 til 314 mio. kr. i 2032.

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug

Det samlede detailhandelsforbrug for Frederiksberg kommune vises i figur 5.5.

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



Det samlede detailhandelsforbrug i Frederiksberg kommune var 6,6 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 16 % til 7,7 mia. kr. i 2032.

I kvarteret nord for Gammel Kongevej forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 16 % fra 1,44 mia. kr. i 2019 til 1,67 mia. kr. i 2032. Kvarteret nord for Gammel Kongevej med 12.800 indbyggere udgør 22 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken stiger det samlede detailhandelsforbrug 26 % fra 808 mio. kr. i 2019 til 1.020 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 18 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kvarteret omkring Flintholm forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 19 % fra 951 mio. kr. i 2019 til 1.135 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 14 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

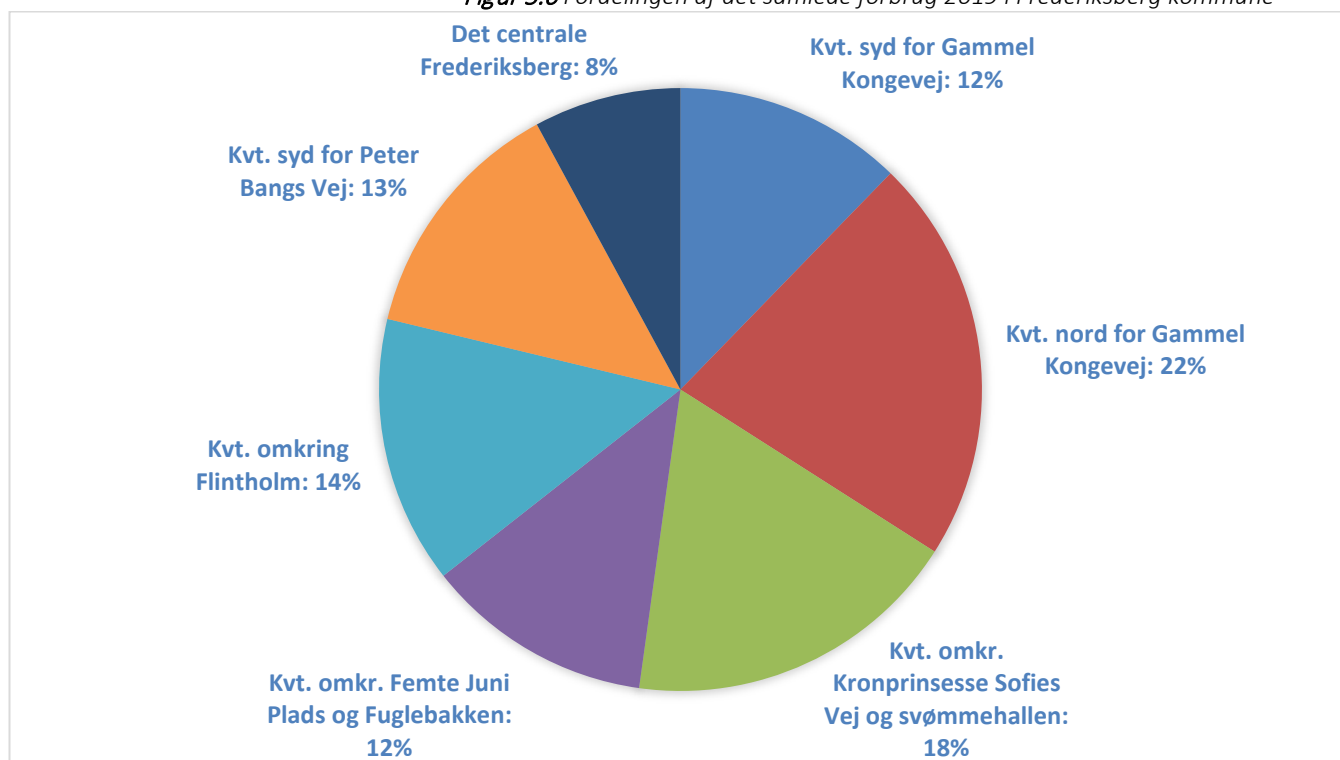
I kvarteret syd for Peter Bangsvej forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 13 % fra 882 mio. kr. i 2019 til 999 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 13 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen stiger det samlede detailhandelsforbrug 12 % fra 1.202 mio. kr. i 2019 til 1.351 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 18 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kvarteret syd for Gammel Kongevej forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 12 % fra 812 mio. kr. i 2019 til 907 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 12 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I det centrale Frederiksberg forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 16 % fra 523 mio. kr. i 2019 til 592 mio. kr. i 2032. Samlet set udgør området 8 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

Figur 5.6 Fordelingen af det samlede forbrug 2019 i Frederiksberg kommune





Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Frederiksberg 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 forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Frederiksberg kommune.

Handelsbalancen

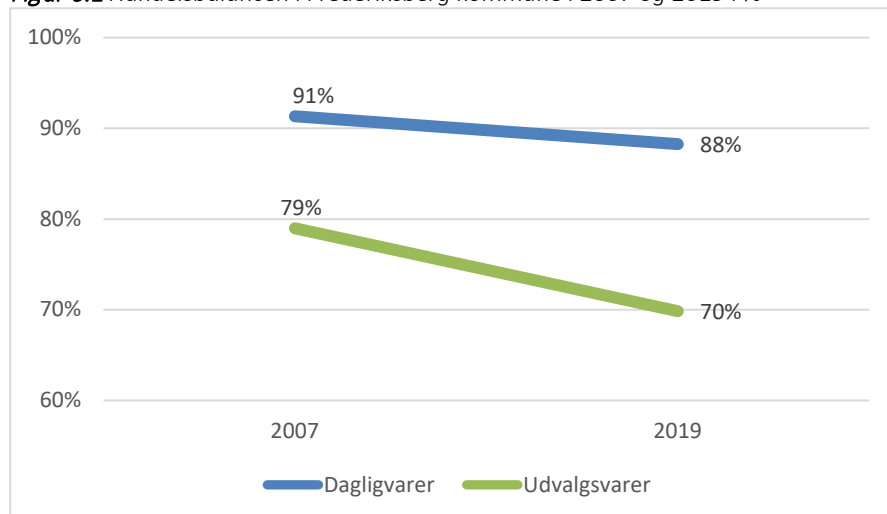
I Frederiksberg kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 88 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 70 %.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 88 % for dagligvarer i Frederiksberg kommune viser, at dagligvareomsætningen i Frederiksberg kommune er lidt under niveauet for det samlede dagligvareforbrug i kommunen.

Udvalgsvareomsætningen i Frederiksberg kommune er 30 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen, hvilket betyder, at borgerne i Frederiksberg kommune får dækket en del af deres udvalgsvareforbrug ved køb udenfor kommunen herunder gennem e-handel.

Derudover er der indenfor udvalgsvarer en række brancher og storbutikskæder, som ikke er til stede eller kun i begrænset omfang er til stede i Frederiksberg kommune. Butikstyper, som i dag ikke er repræsenteret på Frederiksberg er for eksempel store udvalgsvarebutikker som Jysk, Ikea, Ilva, Bauhaus, Plantorama og Harald Nyborg, men også stormagasiner som Magasin, Salling og Illums Bolighus. Herudover er eksisterende store udvalgsvarebutikker, som for eksempel Power og Elgiganten, repræsenteret i kommunen med relativt små butikker.

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



Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Frederiksberg kommune faldet fra 91 % til 88 %.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 79 % i 2007 til 70 % i 2019.

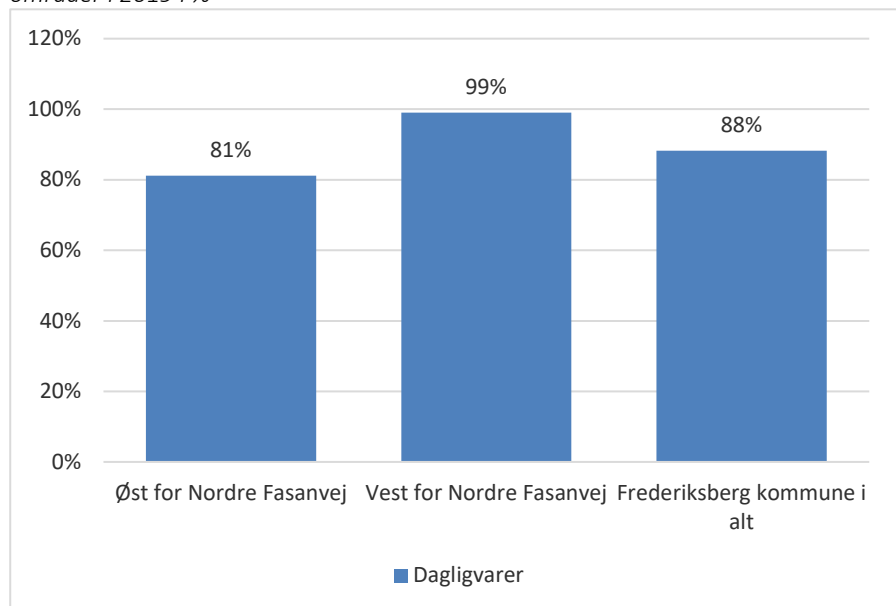
I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Frederiksberg. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens,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

Handelsbalancen fordelt på områder

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

Dagligvarer

Figur 5.2 Handelsbalancen for dagligvarer i Frederiksberg kommune fordelt på områder i 2019 i %

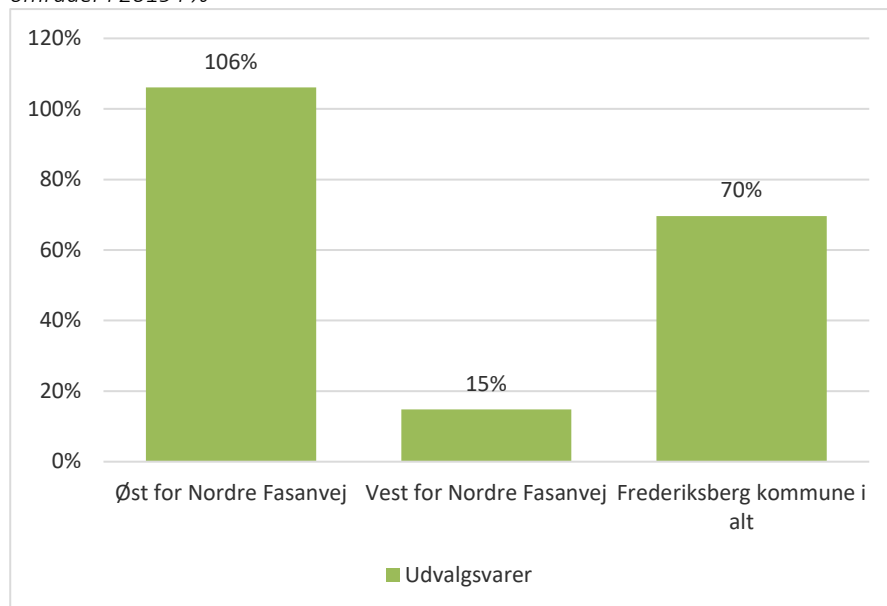


Vest for Nordre Fasanvej er handelsbalancen for dagligvarer 99 %, hvilket betyder, at dagligvareomsætningen stort set er på niveau med forbruget i området.

Øst for Nordre Fasanvej ligger handelsbalancen for dagligvarer på 81 % i 2019 og dermed noget under forbruget i området.

Udvalgsvarer

Figur 5.3 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Frederiksberg kommune fordelt på områder i 2019 i %



Handelsbalancen for udvalgsvarer øst for Nordre Fasanvej ligger på 106 %, dvs. at omsætningen ligger 6 % over forbruget for borgerne, som er bosat i området.

Handelsbalancen for udvalgsvarer vest for Nordre Fasanvej ligger på et forventeligt lavt niveau og dækker kun 15 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer. Området vest for Nordre Fasanvej består primært af mindre lokal- og bydelscentre samt Flintholm bymidte med et begrænset udvalg af udvalgswarebutikker.

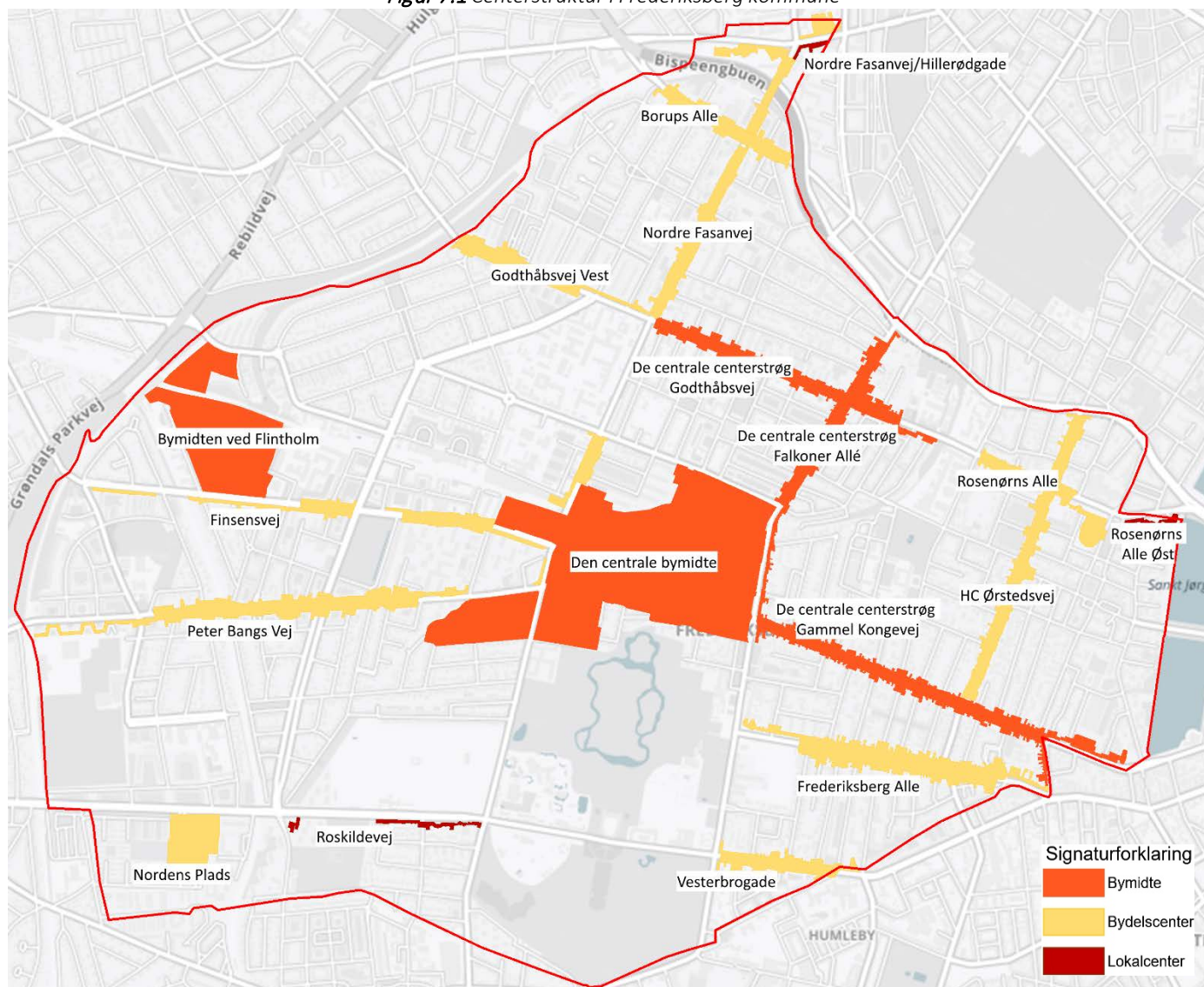
Metode, begreber og
definitioner

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

Geografisk opdeling af Frederiksberg kommune

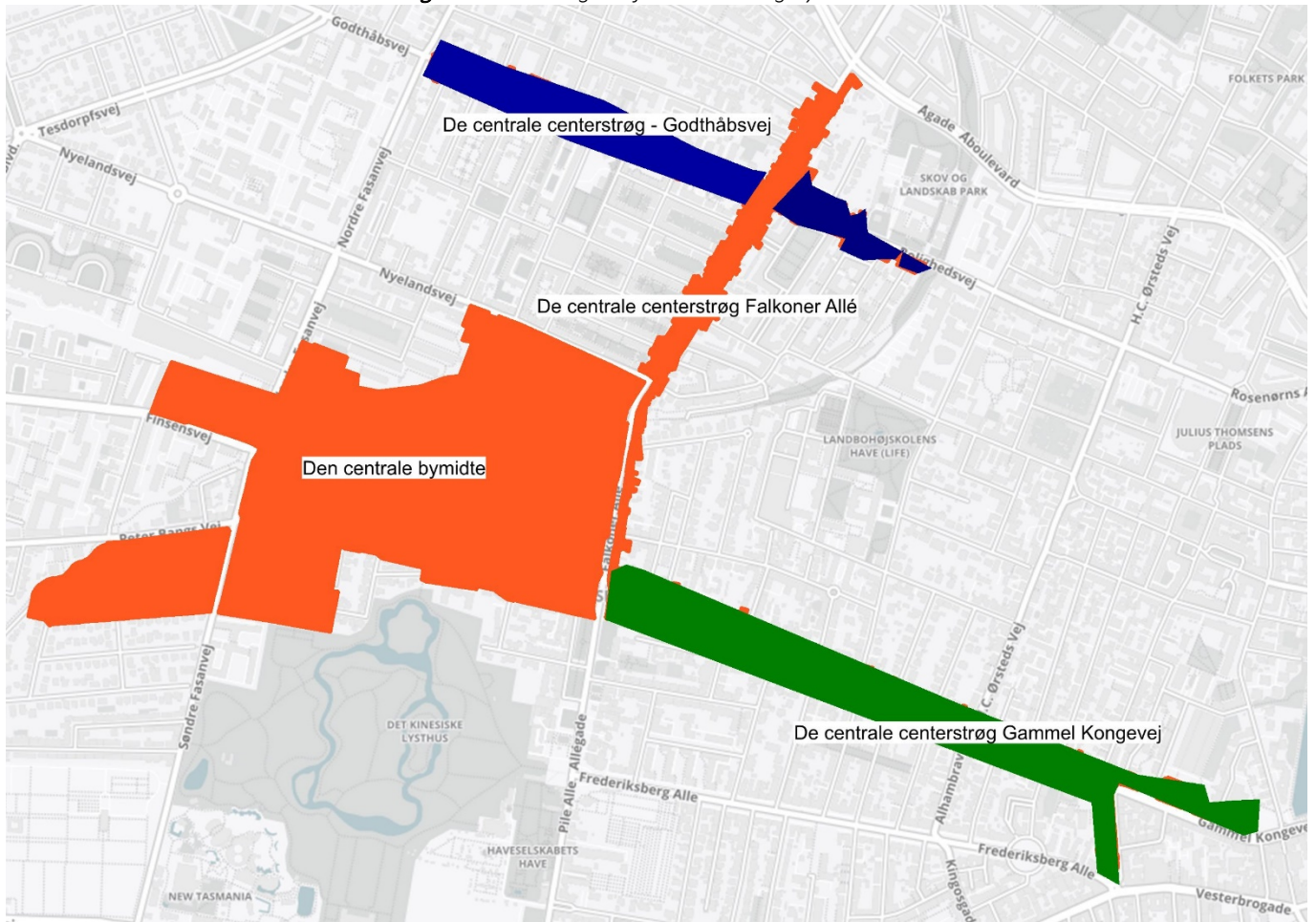
Detailhandelen i Frederiksberg kommune er inddelt i henhold til gældende centerstruktur som vist i figur 7.1.

Figur 7.1 Centerstruktur i Frederiksberg kommune



De centrale centerstrøg er herudover opdelt i henholdsvis Falkoner Allé, Gammel Kongevej og Godthåbsvej. Gammel Kongevej er inklusiv Værnedamsvej og Godthåbsvej er inklusiv Rolighedsvej, jf. figur 7.2.

Figur 7.2 Inddelingen af Frederiksberg bymidte



Herudover er detailhandelen og forbruget i Frederiksberg kommune er overordnet opdelt i 7 kvarterer:

1. Det Centrale Frederiksberg
2. Kvarteret syd for Peter Bangs Vej
3. Kvarteret omkring Flintholm
4. Kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken
5. Kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og Svømmehallen
6. Kvarteret Nord for Gammel Kongevej
7. Kvarteret Syd for Gammel Kongevej

Detailhandelen opdelt i de 7 kvarterer er afrapporteret i bilag 1

Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget medio 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**.

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 fødevarerpecialbutikker 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 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/tæpet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

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

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 salgsløkkale, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 2.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Frederiksberg 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 Frederiksberg 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

ANALYSERESULTATERNE OPDELT PÅ FREDERIKSBERG KOMMUNES
7 KVARTERER

Geografisk opdeling af analyseresultaterne på Frederiksberg kommune 7 kvarterer.

De 7 kvarterer:

1. Det Centrale Frederiksberg
2. Kvarteret syd for Peter Bangs Vej
3. Kvarteret omkring Flintholm
4. Kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken
5. Kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen
6. Kvarteret nord for Gammel Kongevej
7. Kvarteret syd for Gammel Kongevej



Tabel 1 Antal butikker i 2020

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Det centrale Frederiksberg	23	93	43	25	25	-	116
Syd for Peter Bangs Vej	18	11	2	2	7	1	30
Flintholm	30	23	1	9	13	-	53
Femte Juni Pls./Fuglebakken	24	16	1	7	8	1	41
Kprs. Sofies Vej/svømmehal.	27	63	18	21	24	1	91
Nord for Gammel Kongevej	48	127	37	40	50	1	176
Syd for Gammel Kongevej	38	108	37	36	35	2	148
Kommunen i alt	208	441	139	140	162	6	655

Tabel 2 Gennemsnitlig attraktion i 2020

	Dagligvare r	Udvalgsvare r	Beklædning g	Boligudstyr r	Øvrige udvalgsvare r	I alt
Det centrale Frederiksberg	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,7
Syd for Peter Bangs Vej	2,9	2,6	*	*	2,9	2,8
Flintholm	3,1	2,5	*	2,6	2,5	2,9
Femte Juni Pls. /Fuglebakken	3,1	2,5	*	2,1	2,9	2,9
Kprs. Sofies Vej/svømmehallen	3,2	3,1	3,5	3,1	2,9	3,2
Nord for Gammel Kongevej	3,3	3,2	3,4	3,0	3,1	3,2
Syd for Gammel Kongevej	3,4	3,3	3,4	3,3	3,3	3,4
Kommunen i alt	3,3	3,2	3,4	3,1	3,1	3,3

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Tabel 3 Gennemsnitlig facade attraktion i 2020

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Det centrale Frederiksberg	3,0	3,1	3,2	2,9	3,0	3,1
Syd for Peter Bangs Vej	2,9	2,7	*	*	2,7	2,9
Flintholm	2,9	3,0	*	2,9	3,1	3,0
Femte Juni Pls./Fuglebakken	2,8	2,4	*	2,1	2,5	2,7
Kprs. Sofies Vej/svømmehallen	3,2	3,0	2,9	3,2	2,9	3,1
Nord for Gammel Kongevej	3,3	2,8	3,0	2,7	2,9	3,0
Syd for Gammel Kongevej	3,3	3,2	3,3	3,1	3,3	3,2
Kommunen i alt	3,1	3,0	3,1	2,9	3,0	3,0

* kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

Tabel 4 Bruttoareal i Frederiksberg kommune 2020 i m²

	Dagligvare r	Udvalgsva rer	Beklædnin g	Boligudsty r	Øvrige udvalgsva rer	Særlig pladskræv ende	I alt
Det centrale Frederiksberg	8.900	25.000	10.700	9.400	4.900	-	33.900
Syd for Peter Bangs Vej	5.800	2.000	200	400	1.400	1.000	8.800
Flintholm	16.500	4.000	100	2.000	1.900	-	20.500
Femte Juni Pls./Fuglebakken	10.700	1.700	100	800	800	7.000	19.400
Kprs. Sofies Vej/svømmehallen	4.500	9.100	2.200	3.600	3.300	200	13.800
Nord for Gammel Kongevej	14.900	21.600	4.400	9.200	8.000	400	36.900
Syd for Gammel Kongevej	8.600	14.200	4.000	5.400	4.800	700	23.500
Kommunen i alt	69.900	77.600	21.700	30.800	25.100	9.300	156.800

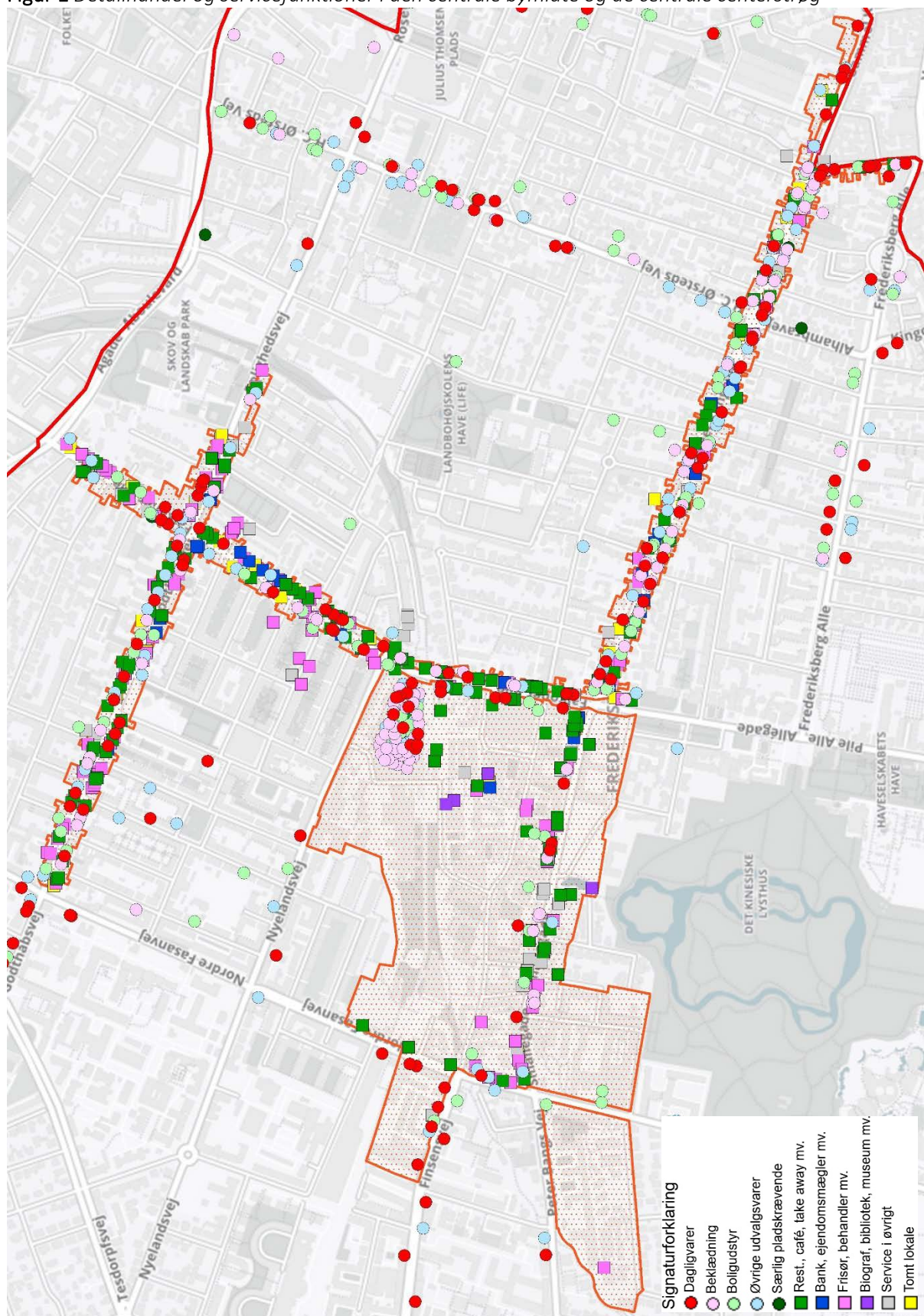
Tabel 5 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2020

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Det centrale Frederiksberg	508	1.253	1.761
Syd for Peter Bangs Vej	305		
Flintholm	617	194	1.510
Femte Juni Pls./Fuglebakken	394		
Kprs. Sofies Vej/svømmehallen	161	188	349
Nord for Gammel Kongevej	583	390	973
Syd for Gammel Kongevej	372	272	644
Kommunen i alt	2.940	2.297	5.237

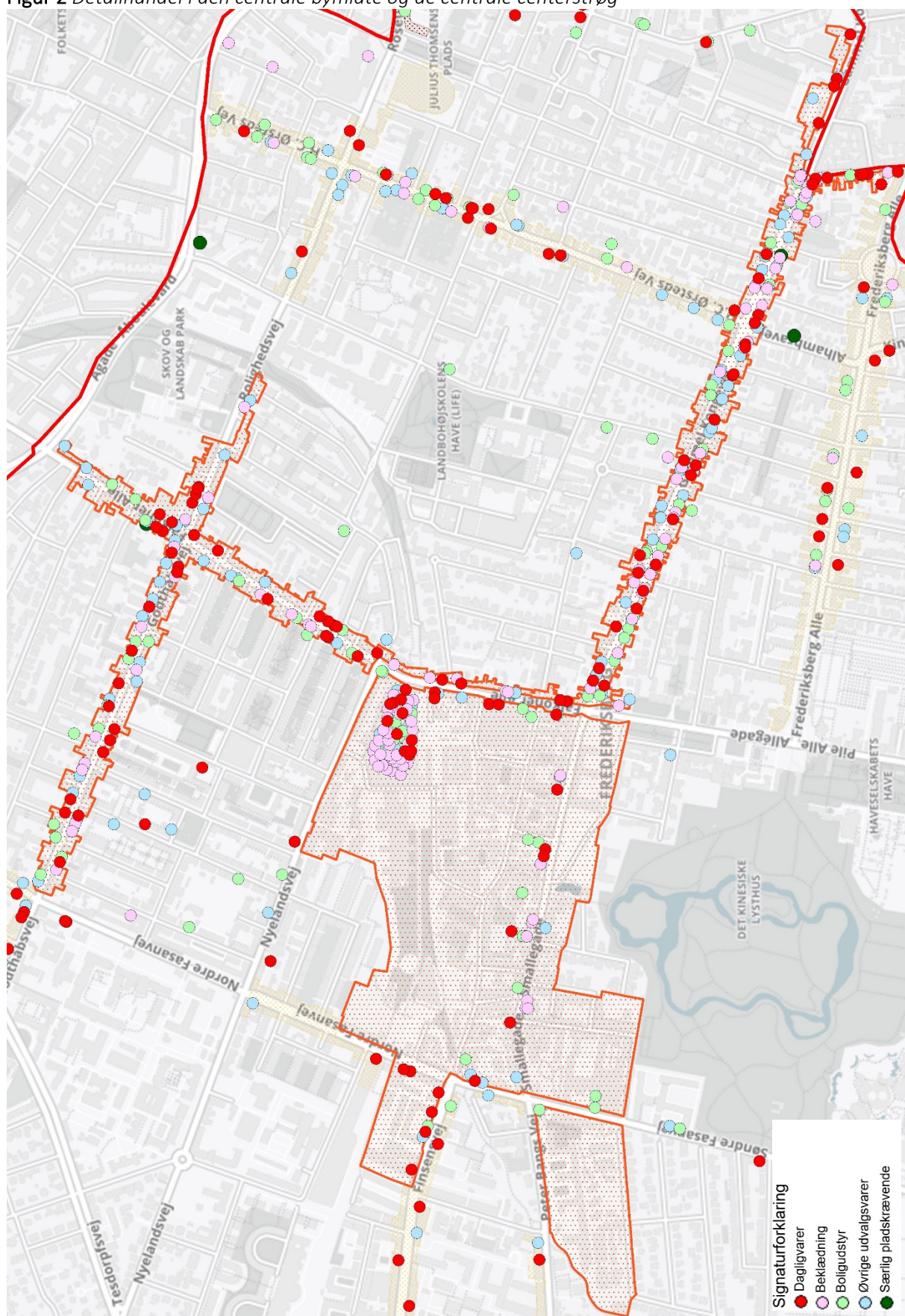
Bilag 2

KORT – DETAILHANDELEN OG SERVICEFUNKTIONER I DEN
CENTRALE BYMIDTE OG DE CENTRALE CENTERSTRØG

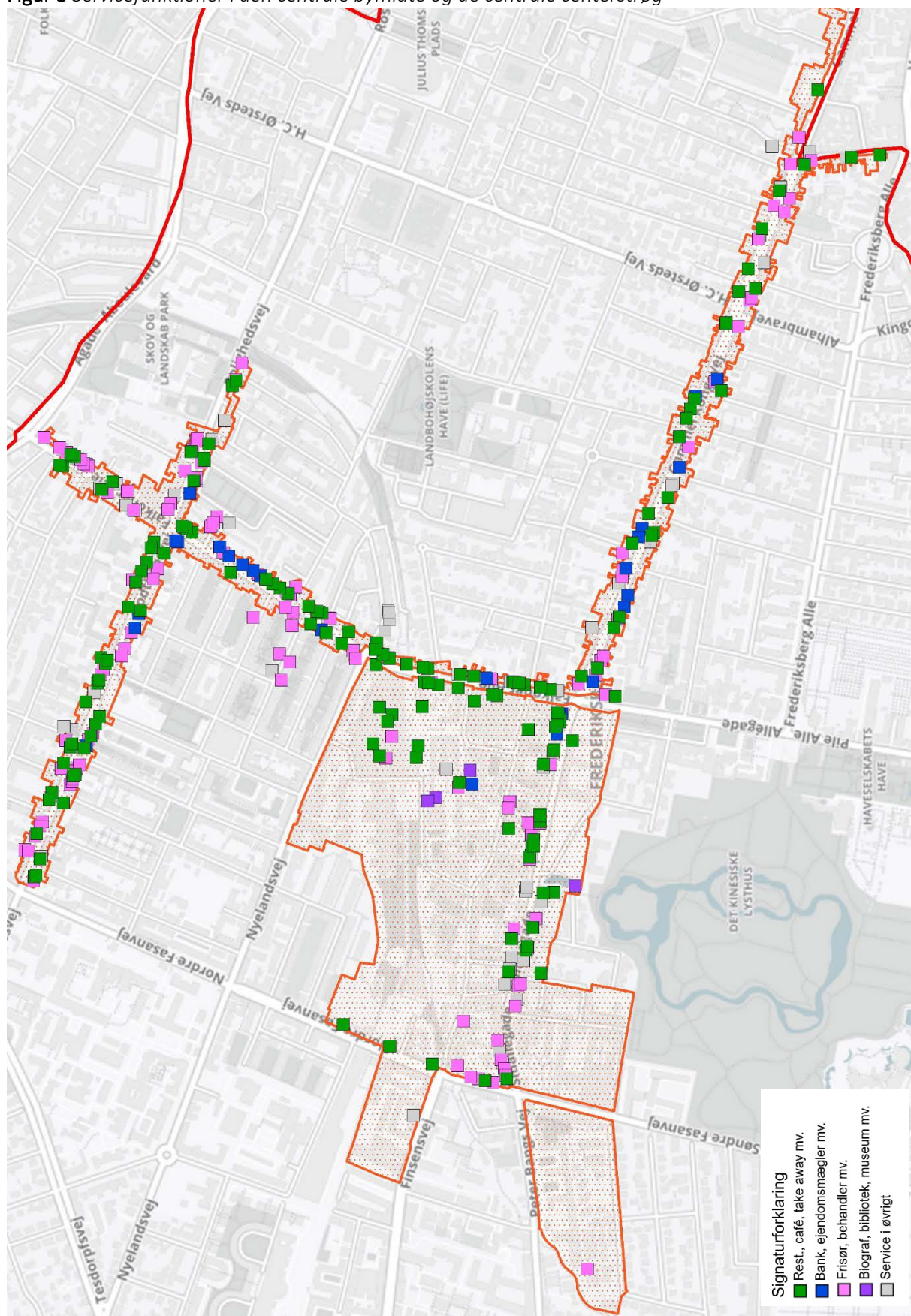
Figur 1 Detailhandel og servicefunktioner i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg



Figur 2 Detailhandel i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg



Figur 3 Servicefunktioner i den centrale bymidte og de centrale centerstrøg



Bilag 3
Branchefortegnelse
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 Babyudstys- 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 videoptagelser
- 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 Fotonforretninger
- 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 4
Branchefortegnelse
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

