

AUGUST 2019
ERIKSEN GROUP

Redegørelse for ny detailhandel ved Vestergårdsvej i Brande

DETAILHANDELSREDEGØRELSE





ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A120902

DOKUMENTNR.

A120902-001-001

VERSION

7.0

UDGIVELSESDATO

12.08.19

BESKRIVELSE

Redegørelse

UDARBEJDET

MRRR/FRSR

KONTROLLERET

FRSR/KRLB

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	6
2	Redegørelseskrav	7
3	Datagrundlag	8
4	Projektområdet	9
5	Eksisterende center- og butiksstruktur	12
6	Sammenhæng med kommuneplanen	16
7	Kundegrundlag og oplande	20
8	Udvikling i forbrugsgrundlag	22
9	Udvikling i arealbehov	28
10	Forslag til nye retningslinjer	30
11	Omsætningen i den nye detailhandel	32
12	Effekter for den eksisterende detailhandel	34
13	Oplandseffekt	46
14	Priseffekt	48
15	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	49
16	Ordforklaring	50

1 Baggrund og formål

Eriksen Group ønsker, at der tilvejebringes et plangrundlag, der giver mulighed for yderligere detailhandel i et område ved Vestergårdsvej i det nordvestlige Brande. Derfor har Eriksen Group bedt COWI om at udarbejde dette notat, der indeholder en detailhandelsredegørelse som lovpligtigt input til planlægningen.

Konkret ønskes følgende udbygningsmuligheder for detailhandlen:

- > Etablering af en yderligere stor dagligvarebutik
- > Udvidelse af Rema 1000
- > Etablering af nye store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV)

Projektområdet er i den nuværende planlægning udlagt som aflastningsområde og område til butikker med SPV. Der er med den nuværende planlægning for projektområdet kun i begrænset omfang mulighed for at etablere yderligere detailhandel i projektområdet, da arealrammen for aflastningsområdet næsten er opbrugt, og da der ikke kan etableres dagligvare- eller udvalgswarebutikker i et område til SPV.

Ændringen af plangrundlaget består bl.a. af vedtagelsen af et kommuneplantillæg, der ændrer retningslinjerne for aflastningsområdet og området til SPV samt bestemmelserne for de rammeområder, der omfatter projektområdet. Arealrammen for aflastningsområdet og området til SPV øges og afgrænsningerne ændres.

1.1 Formål

Formålet med notatet er at tilvejebringe den nødvendige redegørelse for planlægning for en udvidelse af aflastningsområdet, herunder at redegøre for kundegrundlaget og behovet for yderligere detailhandel og at redegøre for effekterne for den eksisterende detailhandel, samt at tilvejebringe den nødvendige redegørelse for en forøgelse af arealrammen til området til SPV. Redegørelsen er udarbejdet jf. kravene i Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning.

2 Redegørelseskrav

Planlægning for udvidelse af et aflastningsområde og forøgelse af arealrammen for området til SPV forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel og de særlige krav ved planlægning for aflastningsområder.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Derudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af, hvordan udlægningen af aflastningsområdet kan:

- 1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
- 3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

2.1 Vejledningens trin

I notatet behandles Vejledning om detailhandelsplanlægnings trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder i følgende afsnit:

- | | |
|--------|--|
| Step 0 | Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 1, 7, 8 og 9. |
| Step 1 | Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 7, 8, 9 og 13. |
| Step 2 | Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 12. |
| Step 3 | Vurdering af påvirkning på konkurrencen: Afsnit 14. |
| Step 4 | Sammenfattende vurdering: Afsnit 15. |

3 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Data om antal, butikker, bruttoetageareal, placering og omsætning fra Detailhandelsanalyse for Ikast-Brande Kommune, april 2017, og [Detailhandelsportalen](#).
- > Detailhandelsredegørelse for etablering af aflastningsområde ved Kåremagervej i Brande, oktober 2018.
- > Befolkningsprognose 2018-2034 for Ikast-Brande Kommune.
- > Data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik.

Omsætningstal er anført i 2019-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet.

Der er en ordforklaring til sidst i notatet.

4 Projektområdet

Projektområdet ligger i den nordvestlige del af Brande ved Vestergårdsvej, mellem Herningvej og Midtjyske Motorvej. Området ligger ca. 2,5 km fra Brande by-midte og er vist på kortet på s. 38. I dag ligger Rema 1000, Jysk, jem & fix, Eu-romaster Brande og Uno-X i projektområdet. Beliggenheden er attraktiv for fa-cadeorienterede erhverv, herunder en række butikskæder, som ikke findes i Brande i dag.

4.1 Trafikal tilgængelighed

Projektområdet ligger ved det overordnede vejnet med god synlighed fra både Herningvej og motorvejen og er kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for bilister. Årsdøgnstrafikken på Herningvej og på motorvejen ved projektområdet blev målt til hhv. ca. 7.020 og ca. 17.110 køretøjer i 2017. Tallene indikerer, at mange borgere dagligt passerer projektområdet. Der er kombineret cykel- og gangsti langs Herningvej. Projektområdet ligger ca. 15 minutters gang og ca. 5 min på cykel fra boligområderne ved Nordlundvej, Ny Sandfeldvej, Vibevej og Ørbækvej samt boligområderne ved Solskrænten og Økærvej ved Herningvej. Projektområdet er på nuværende tidspunkt ikke betjent med kollektiv transport.

4.2 Påvirkning af bymiljøet

I området ligger i dag tre butikker, et tankanlæg og et bilværksted. Yderligere detailhandel og andre nye funktioner i projektområdet vil medføre, at området som indkøbsområde bliver mere attraktivt for kunderne. Det bredere butiksudbud vil medføre en øget kundestrøm, der betyder, at butikkerne indgår i gensidig synergi og konkurrence, hvilket samlet set er til gavn for handelsmiljøet lokalt i området.





Jem & Fix på 1.066 m² på Vestergårdsvej 2.



Jysk på 1.243 m² på Vestergårdsvej 7.



Rema 1000 på 1.050 m² på Vestergårdsvej 3.

ANTAL BUTIKKER I IKAST-BRANDE KOMMUNE I 2017						
BY	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØVRIGE UDVALGSVARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE	I ALT	ANDEL %
IKAST	21	8	28	10	67	48 %
BRANDE	12	4	15	6	37	26 %
BORDING	4	-	4	3	11	8 %
EJSTRUPHOLM	5	1	2	4	12	8 %
ENGESVANG	2	-	2	1	5	4 %
NØRRE SNEDE	4	1	3	1	9	6 %
<i>I ALT</i>	<i>48</i>	<i>15</i>	<i>55</i>	<i>27</i>	<i>141</i>	<i>100 %</i>
Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse i januar 2017.						

BRUTTOETAGEAREAL

Der er i 2017 registreret et samlet bruttoetageareal på i alt ca. 78.000 m². Ikast har knap 50 % af det samlede butiksareal, mens Brande har ca. 25 %. Bording, Engesvang, Ejstrupholm og Nørre Snede står for de resterende tilsammen ca. 25 % af det samlede butiksareal.

BRUTTOETAGAREAL I IKAST-BRANDE KOMMUNE I 2017 (M ²)						
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE	I ALT	ANDEL %
IKAST	14.000	3.800	13.100	8.200	39.100	50 %
BRANDE	6.800	1.900	5.800	4.600	19.100	24 %
BORDING	1.400	-	2.800	3.500	7.700	10 %
EJSTRUPHOLM	2.000	100	1.100	2.000	5.200	7 %
ENGESVANG	900	-	400	200	1.500	2 %
NØRRE SNEDE	3.200	100	1.700	500	5.500	7 %
IKAST-BRANDE KOMMUNE	28.300	5.900	24.900	19.000	78.100	100 %
Bruttoetagearealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor mv. I alle opsummeringer er arealerne afrundet til hele 100 m ² . Arealet af varehuse som Kvickly og Føtex er opdelt på hovedbrancher.						

OMSÆTNING

Detailhandlen i oplandet Brande omsatte i 2016 for ca. 350 mio. kr. (2016-priser). Omsætningen var fordelt med ca. 235 mio. kr. til dagligvarehandel og godt 100 mio. til udvalgsvarerhandel. Omsætningen i dagligvarehandlen er i løbende priser faldet med i størrelsesordenen 25 mio. kr. i perioden 2007-2016 svarende til ca. 10 %. Udviklingen kan delvist tilskrives lukningen af Kiwi i 2015, men også udviklingen i den øvrige del af oplandet. Antallet af små dagligvarebutikker i oplandet Brande er således faldet fra 20 til 12 i perioden 2008-2017.

Mere drastisk er det gået til for udvalgsvarerhandlen, der er reduceret med ca. 130 mio. kr. i perioden 2007-2016. Det svarer til, at udvalgsvarerhandlen i Brande er halveret det sidste årti. En del af butikkerne, særligt i bymidten, er overgået til andre formål end butik. Hvor de fleste byer i kommunen enten er gået lidt frem eller lidt tilbage er udviklingen særlig markant i Brande. Omsætningsreduktionen i Brandes detailhandel på i størrelsesordenen 150 mio. kr. set ift. 2007 svarer til det samlede handelsunderskud i hele Ikast-Brande Kommune. Udviklingen skal ses i sammenhæng med, at ca. 10 butikker er lukket i Brande – herunder store butikker som Kiwi i 2015, Designa i 2015, B&O i 2013 samt flere mindre dagligvarebutikker, genbrugsbutikker mv. Meny er lukket i 2018, efter udarbejdelsen af detailhandelsanalysen.

Lukningen af Meny har sandsynligvis betydet, at kunder, der før handlede i Meny i dag i stedet lægger deres forbrug i andre butikker i fortrinsvist Brande, herunder sandsynligvis særligt i Kvickly. Mens størstedelen af omsætningen i Meny er blevet fordelt på andre butikker i fortrinsvist Brande, så er det også sandsynligt, at en mindre del af omsætningen gået ud af Brande, og at den samlede dagligvareomsætning i Brande er faldet yderligere.

OMSÆTNING I IKAST-BRANDE KOMMUNE I 2016 (MIO. KR. I 2016-PRISER)					
BY	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	TOTAL	TOTAL
IKAST	489	58	226	774	52 %
BRANDE	236	23	87	346	23 %
BORDING	-	-	-	96	6 %
EJSTRUPHOLM	-	-	-	-	6 %
ENGESVANG	-	-	-	-	3 %
NØRRE SNEDE	-	-	-	144	10 %
<i>I ALT</i>	<i>1.007</i>	<i>84</i>	<i>387</i>	<i>1.479</i>	<i>100 %</i>
Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Omsætningen er inkl. moms. Omsætningen i byggemarkeder mv. er inkluderet i omsætningen for øvrige udvalgsvarer. Byerne dækker også oplandene omkring byerne. Omsætningen i varehuse som Føtex og Kvickly er opdelt på hovedbrancher.					

5.3 Butiksstruktur i Herning, Vejle og Horsens

Den nye udvalgsvarerhandel vurderes særligt at ville være i konkurrence med detailhandlen i og ved Herning Storcenter og til dels med detailhandlen ved Bilka i den nordøstlige del af Vejle og med detailhandlen ved Høegh Guldbergs Gade syd for Bilka i Horsens, se kortet på s. 21.

BRUTTOETAGEAREAL I HERNING, VEJLE OG HORSENS I 2016 (KVM)			
OMRÅDE	BEKLÆDNING	ØVRIGE UDVALGSVARER	UDVALGSVARER
HERNING BYMIDTE	14.000	9.600	23.600
HERNING AFLASTNINGSOMRÅDE	*	*	23.600
VEJLE MIDTBY	28.500	37.700	66.200
VEJLE NORD	-	26.900	26.900
VEJLE SYD	2.300	4.900	7.200
HORSENS BYMIDTE**	19.100	57.700	87.000
*Ikke opgjort. Redegørelse for Etablering af aflastningsområde ved Kåremagervej i Brande, 2018. **Data for Horsens bymidte er fra detailhandelsanalysen fra 2013 (2013-priser).			

UDVALGSVAREOMSÆTNING I HERNING, VEJLE OG HORSSENS I 2016	
OMRÅDE	MIO. KR. PR. ÅR
HERNING BYMIDTE	681
HERNING AFLASTNINGSOMRÅDE	1.078
VEJLE MIDTBY	1.672
VEJLE NORD OG SYD	676
*HORSSENS BYMIDTE	1.772
Data er fra Redegørelse for Etablering af aflastningsområde ved Kåremagervej i Brande, 2018.	
*Data for Horsens bymidte er fra detailhandelsanalysen fra 2013 og omsætningen er i 2013-priser.	

Det vurderes, at den nye udvalgsvarerhandel kun i meget begrænset omfang vil hente omsætning fra Billund, Grindsted og Give. I Billund er der ca. 17 udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på 7.700 m². Udvalgsvareromsætningen er vurderet til at være 93 mio. kr. i 2016 (2016-priser). I Grindsted er der 42 udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på 17.400 m². Udvalgsvareromsætningen i Grindsted var ca. 305 mio. kr. i 2016 (2016-priser). I Give Midtby, der ligger ca. 15 minutters kørsel fra aflastningsområdet, blev der i 2013 kortlagt 19 udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 5.200 m². I Give inkl. opland var der i 2013 34 udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 10.400 m² og med en samlet omsætning på ca. 141 mio. kr. i 2012. Give ligger i kortere afstand til Brande end Vejle, men udbygningen af aflastningsområdet i Brande vurderes i højere grad at bidrage til at borgere i Give fravælger ture til Vejle til fordel for ture til Brande, end at borgere i Give fravælger ture til butikker i Give til fordel for ture til Brande.

Det bemærkes, at der er ønsker eller planer om ny detailhandel af større omfang i flere byer i influensområdet og i byer i oplande, der grænser op til influensområdet. Projekterne er beskrevet i afsnit 12.2.

6 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet og bymønsteret og byrollerne i hovedstrukturen samt målene for detailhandlen.

6.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Ikast-Brande Kommune er der fastlagt en by- og centerstruktur med et bymønster for hele kommunen. Byerne er inddelt i et hierarki, som er baseret på byernes størrelser, funktioner og forudsætninger samt den rolle, de skal udfylde til gavn for den samlede kommune. Ikast-Brande Kommunes planlægning skal tage udgangspunkt i rollefordelingen mellem byerne.

Brande er centerbyen og rummer mere privat og offentlig service end lokalcen-terbyerne, og Brande betjener også landsbyer i oplandet. Brande har et bredt og varieret udbud af boliger og arbejdspladser, og der er udlagt arealer til ny erhvervs- og boligudvikling. Byen har detailhandelsrammer til dagligvarer og udvalgsvarer. Der er kollektive trafikforbindelser både regionalt og lokalt.

Omsætningen i dagligvarehandlen i Brande er i løbende priser faldet med i størrelsesordenen 25 mio. kr. i perioden 2007-2016 (2016-priser) svarende til ca. 10 %. Derudover er Meny lukket i 2018. Udvalgsvarehandlen, der er reduceret med ca. 130 mio. kr. i løbende priser i perioden 2007-2016 (2016-priser). Det svarer til, at udvalgsvarehandlen i Brande er halveret det sidste årti. Ved at planlægge for en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej gives bedre udviklingsmuligheder for handlen med dagligvarer, øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper i denne del af Brande, hvorved Brande bedre kan fastholde sin rolle som centerby.

6.2 Sammenhæng med aflastningsområdet ved Kåremagervej

I aflastningsområdet ved Kåremagervej er der mulighed for i alt 30.000 m² detailhandel fordelt på 28.500 m² til udvalgsvarebutikker og 1.500 m² til dagligvarebutikker. For dagligvarebutikkerne er der fastsat en maksimal størrelse på 200 m² pr. butik. Planlægningen giver forholdsvist vide rammer, og det forventes på baggrund af oplysninger om Bestsellers påtænkte projekt i aflastningsområdet ved Kåremagervej, at aflastningsområdet ved Vestergårdsvej vil supplere Bestsellers projekt, da der vil blive tale om to grundlæggende forskellige områder med væsentligt forskellige butiksudbud.

Ved Vestergårdsvej forventes et butiksmiks bestående af arealkrævende butikker, der forhandler boligudstyr som møbler, køkkener, hus-, have- og fritidsudstyr samt særligt pladskrævende varegrupper som byggematerialer, planter og lignende. Der forventes altså butikstyper inden for 'boksbutiksegmentet' svarende til de nuværende butikker, Jysk og Jem & Fix, ved Vestergårdsvej. Derudover forventes én ny stor dagligvarebutik i form af en discountbutik. Baseret på

de nuværende planer for området forventes en række fritliggende butiksenheder, der er bundet sammen af et parkeringsareal. Området forventes fortsat at ville bære præg af at være et bilorienteret indkøbsområde med gode adgangs- og parkeringsforhold for handlende med trailer. På grund af placeringen på kanten af byen og godt 2 km fra Brande bymidte og pga. minimumsstørrelsen pr. butik på 500 m² forventes ingen beklædningsbutikker i området. Kæder inden for beklædning efterspørger oftest mindre lejemål på placeringer i et strøgmiljø eller i et butikscenter, hvor der er mange fodgængere. Minimumsbutiksstørrelsen fastsættes af hensyn til en klar rollefordeling mellem aflastningsområdet og Brande bymidte.



Jem & Fix ved Vestergårdsvej.

Aflastningsområdet ved Vestergårdsvej vil være kendetegnet ved at være et rendyrket aflastningsområde, mens aflastningsområdet ved Kåremagervej bliver en udvidelse af Bestsellers nuværende hovedsæde og en udvidelse af den bymæssige bebyggelse, inklusive ny detailhandel, der forbindes under motorvejen. Udvidelsen af Bestsellers hovedsædes etageareal strækker sig over ca. 105.000 m² og får karakter af en blandet bydel med butikker, kontorer, restaurant og et højhus på +200 m med tilhørende konferencebygning og uddannelsesfaciliteter. Det forventede butiksmiks består overvejende af beklædningsbutikker, herunder inden for Bestsellers egne tøjbrands, dvs. Jack & Jones, Name It, Only, Only & Sons, ADPT, Selected Femme og Homme samt eksterne brands inden for mode og andre udvalgsvarer som for eksempel hårde hvidevarer og møbler. Den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik på 200 m² vil betyde, at der etableres mindre specialdagligvarebutikker, som ikke er i direkte konkurrence med dagligvarehandlen i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej.



Visualisering af Bestsellers projekt. Foto fra Bestseller.

Bestseller er historisk forankret i Brande, og en del af Bestsellers projekt vil fokusere på at involvere de lokale borgere i at skabe oplevelser og et unikt shoppingmiljø. Der vil derfor ikke blive tale om et aflastningsområde i traditionel forstand, hvor der lægges vægt på et effektivt disponeret indkøbsområde med trafikalt set optimalt indrettede butiksanlæg. Forskellen illustreres eksempelvis af, at der påtænkes etableret attraktive byrum med naturstier, legepladser, shelters og lignende som led i Bestsellers projekt. Blandingen af anvendelser, funktioner og det høje arkitektoniske niveau for området vil betyde, at området vil adskille sig markant fra aflastningsområdet ved Vestergårdsvej.

6.3 Sammenhæng med mål for detailhandlen

I Kommuneplan 2017-2029 for Ikast-Brande Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen:

- > Vi vil i planlægningen tilpasse arealudlæggene til detailhandel, så vi sikrer et tidssvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodeser de individuelle behov i byerne og de udviklingstendenser, der er i samfundet, herunder internethandel.

Arealrammen i aflastningsområdet er stort set opbrugt og matcher ikke markedets efterspørgsel eller det beregnede forbrugsgrundlag i omlandet. Der er over en længere årrække sket en strukturudvikling mod færre, men større butikker. Strukturudviklingen ser ud til at fortsætte, og der er derfor behov for arealer til store butikker. Udviklingen af affødt bl.a. af en brancheglidning, hvor butikker med særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. møbelbutikker, byggemarkeder og plantecentre i stigende grad også sælger øvrige udvalgsvarer. Brancheglidningen betyder, at der er behov for arealer, hvor udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper kan lokalisere sig sammen. Derved kan butikkerne indgå i synergi og konkurrence. Desuden er et stort og koncentreret udbud mere attraktivt for forbrugerne, der derved ansføres til at besøge fysiske butikker frem for netbutikker.

- > Vi vil arbejde for bredere rammer for detailhandlen og som udgangspunkt udlægge butiksarealer, hvor der er behov – også uden for bymidterne.

Med planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet og forøgelsen af arealrammen for området til SPV udlægges areal til detailhandlen, hvor der er en efterspørgsel og et opgjort arealbehov.

- > Vi vil understøtte, at Ikast og Brande har et varieret udbud af detailhandel, der underbygger deres rolle som hovedby og centerby bedst muligt. Det vil vi gøre ved at skabe de bedste rammer for både dagligvare- og udvalgsvarerhandel.

Ved at planlægge for større arealramme for aflastningsområdet og området til SPV gives bedre udviklingsmuligheder for handlen med dagligvarer, øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper i denne del af Brande, hvorved Brande bedre kan fastholde sin rolle som centerby.

- > For at styrke bosætningen, vil vi i planlægningen sikre, at der fortsat er udlagt tilstrækkelige rammer til detailhandel i Bording, Engesvang, Nørre Snede og Ejstrupholm.

Planlægningen for en forøgelse af arealrammen for aflastningsområdet og området til SPV ved Vestergårdsvej ændrer ikke væsentligt på mulighederne for lokal detailhandel i de mindre byer. Der vil fortsat være mulighed for detailhandel til den lokale forsyning i lokalcenterbyerne Bording, Engesvang, Nørre Snede og Ejstrupholm. Med en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² pr. butik i aflastningsområdet sikres det, at mindre butikker, herunder butikker, der fortrinsvist betjener et lokalområde, ikke etableres i aflastningsområdet.

- > Vi vil i planlægningen arbejde for, at der også er arealudlæg til detailhandel med god og nær adgang fra byernes boligområder, så det tilgodeser borgerne og mindsker transportbehovet.

Aflastningsområdet henvender sig fortrinsvist til kunder i bil, herunder kunder, der ankommer med en trailer til Jysk og jem & fix. I området findes også et bilværksted og en tankstation. Samtidig ligger området kun ca. 15 minutters gang og ca. 5 min på cykel fra boligområderne ved Nordlundvej, Ny Sandfeldvej, Vi-bevej og Ørbækvej samt boligområderne ved Solskrænten og Økærvej ved Herningvej. Borgerne i de nærmeste boligområder vil således have mulighed for at købe dagligvarer i aflastningsområdet uden at benytte bilen.

6.4 Samlet vurdering

Det vurderes samlet set, at planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej er i overensstemmelse med det definerede bymønster og byrollerne samt målene for detailhandlen, som angivet i Kommuneplan 2017-2029 for Ikast-Brandø Kommune.

7 Kundegrundlag og oplande

I det følgende redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og oplandene som den nye detailhandel vil henvende sig til.

7.1 Kundegrundlag

Der bor ca. 7.335 borgere i Brande. Indbyggertallet i Brande forventes at stige med:

- > ca. 175 borgere eller ca. 2,4 % til ca. 7.510 borgere i 2024, som forventes at være horisontåret for den nye dagligvarebutik og udvidelsen af den eksisterende dagligvarebutik.
- > ca. 380 borgere eller ca. 5,1 % til ca. 7.710 borgere i 2031, som forventes at være horisontåret for de nye udvalgswarebutikker, udvidelsen af den eksisterende udvalgswarebutik og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper.

7.2 Oplande

Udstrækningen af oplandet til detailhandlen i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej er bestemt af fremkommeligheden og tilgængeligheden til aflastningsområdet ved Vestergårdsvej set ift. konkurrerende indkøbssteder samt butiksudbuddet i de konkurrerende indkøbssteder.

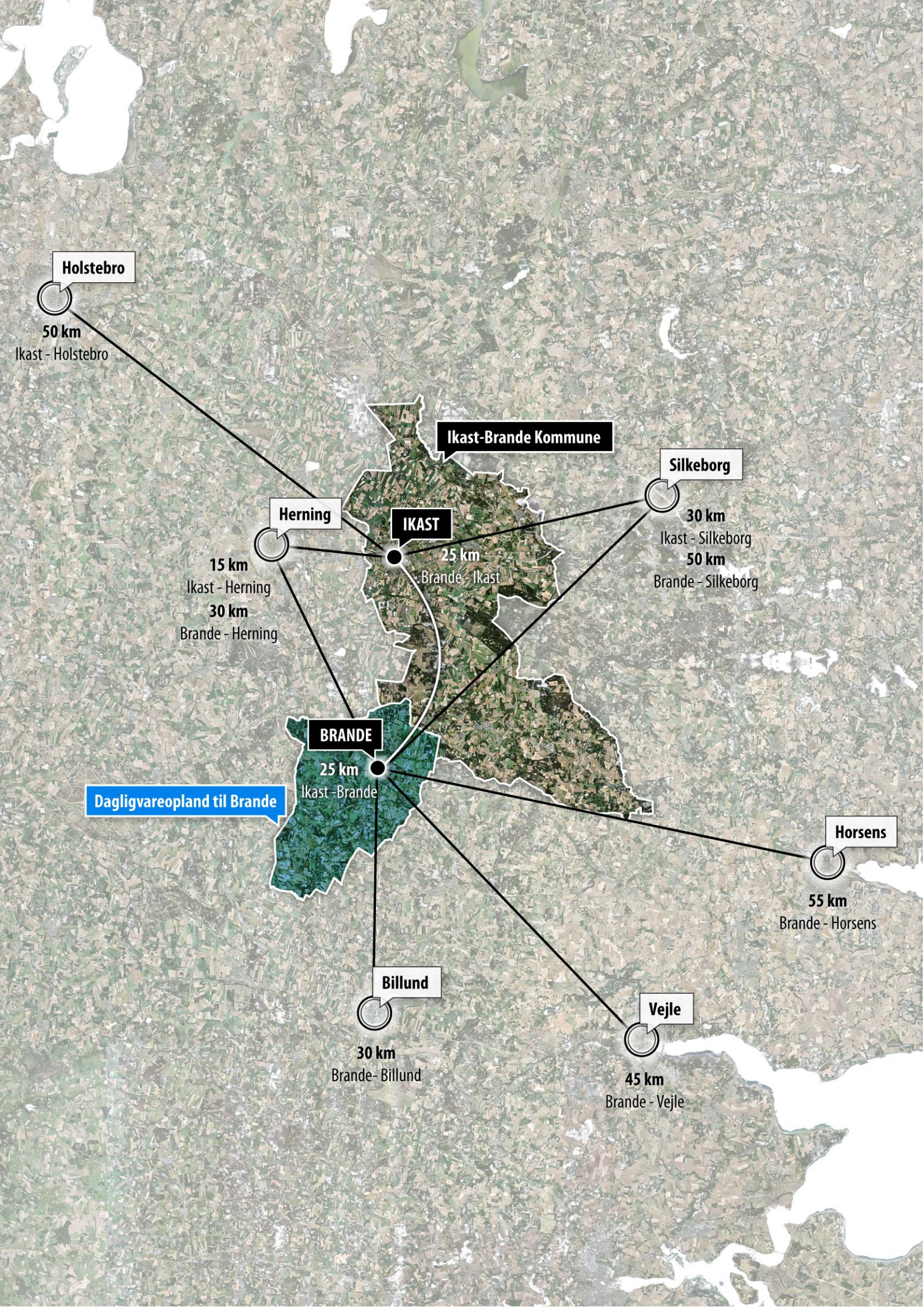
OPLAND FOR DAGLIGVARER

Erfaringsmæssigt køber borgerne langt størstedelen af deres dagligvarer i butikker nær deres bopæl, herunder ifm. pendling. På den baggrund forventes det, at omsætningen i den nye dagligvarebutik og i udvidelsen af den eksisterende dagligvarebutik fortrinsvist vil blive hentet fra de eksisterende dagligvarebutikker i Brande. Dagligvareoplandet til aflastningsområdet vurderes at svare til området vist på koret på næste side.

OPLAND FOR ØVRIGE UDVALGSVARER

Udvalgswarebutikker har et mere specialiseret varesortiment og tiltrækker derfor kunder fra et større opland. Det vurderes, at udbygningen af aflastningsområdet og Bestseller-projektet vil betyde, at borgere i Ikast-Brande Kommune i større omfang køber ind i butikkerne i Brande. Ud fra den nuværende og forventede fremtidige butikssammensætning i og ved det nye aflastningsområde vurderes det, at udvalgswareoplandet svarer til Ikast-Brande Kommune.

En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget og behovet for yderligere areal til detailhandel i henhold til Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Reelt er forbrugernes købmønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som på kortet.



Holstebro

50 km

Ikast - Holstebro

Ikast-Brande Kommune

Herning

IKAST

15 km

Ikast - Herning

30 km

Brande - Herning

25 km

Brande - Ikast

Silkeborg

30 km

Ikast - Silkeborg

50 km

Brande - Silkeborg

BRANDE

25 km

Ikast - Brande

Dagligvareopland til Brande

Horsens

55 km

Brande - Horsens

Billund

30 km

Brande - Billund

Vejle

45 km

Brande - Vejle

8 Udvikling i forbrugsgrundlag

I det følgende redegøres for udviklingen i forbrugsgrundlaget, og hvordan det påvirker grundlaget for den nye detailhandel. Med udgangspunkt i forbrugsgrundlaget beregnes i afsnit 9 behovet for yderligere areal til detailhandel i oplandene til det udvidede aflastningsområde.

Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen har indflydelse på forbrugsgrundlaget. Udviklingerne er hver især forbundet med usikkerheder, og der er derfor opstillet et scenarie for udviklingen i borgernes udvalgsvarerforbrug i de fysiske butikker. Der er taget udgangspunkt i et maksimumscenarie, hvor detailhandlens rammebetingelser udvikler sig positivt.

Scenariet beskriver udviklingen i forbrugsgrundlaget for dagligvarer frem mod år 2024, der er horisontåret for den nye dagligvarehandel, og frem mod år 2031, der er horisontåret for den nye udvalgsvarehandel, og som desuden svarer til en 12-årig planperiode.

Der er i scenariet taget udgangspunkt i følgende udviklinger for dagligvareoplandet og dagligvareforbruget i perioden 2019-2024.:

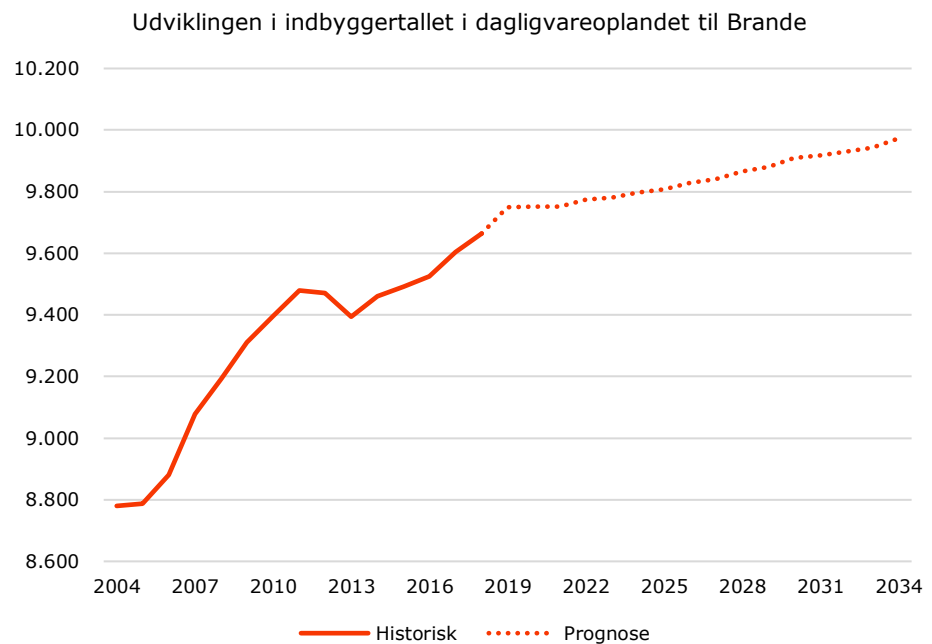
- > En stigning i indbyggertallet på ca. 115 borgere eller ca. 1,4 %.
- > En stigning i privatforbruget og en stigning i nethandelsandelen, der samlet set medfører en stigning i forbruget i fysiske butikker pr. indbygger på ca. 720 kr. eller 3 %.

Der er i scenariet taget udgangspunkt i følgende udviklinger for oplandet og forbruget for øvrige udvalgsvarer i perioden 2019-2031:

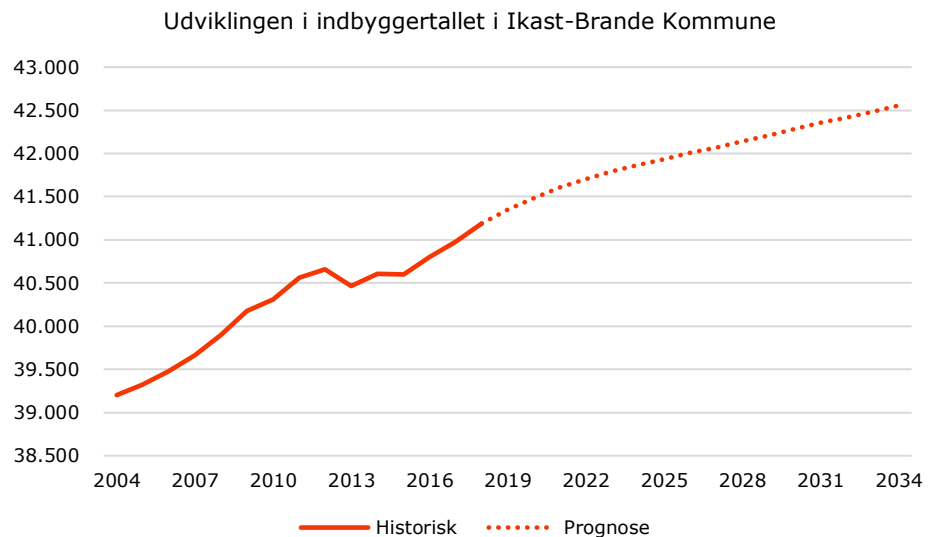
- > En stigning i indbyggertallet på ca. 1.100 borgere eller ca. 2,7 %.
- > En stigning i privatforbruget og en stigning i nethandelsandelen, der samlet set medfører en stigning i forbruget i fysiske butikker pr. indbygger på ca. 745 kr. eller 7 %.

8.1 Befolkningstilvækst

Der bor ca. 9.665 borgere i dagligvareoplandet til aflastningsområdet. Indbyggertallet i oplandet forventes at stige med ca. 115 borgere eller ca. 1,2 % til ca. 9.780 borgere i 2024, som forventes at være horisontåret for den nye dagligvarebutik og udvidelsen af den eksisterende dagligvarebutik.



Der bor ca. 41.190 borgere Ikast-Brande Kommune, som vurderes at svare til oplandet for øvrige udvalgsvarer til aflastningsområdet. Indbyggertallet i oplandet forventes at stige med ca. 1.100 borgere eller ca. 2,7 % til ca. 42.285 borgere i 2024, som forventes at være horisontåret for de nye udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

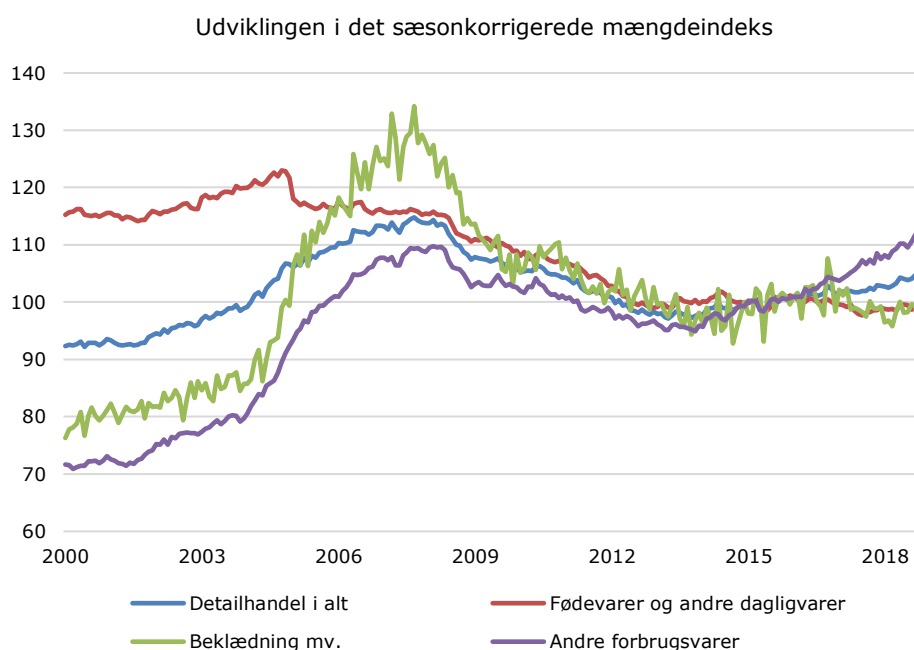


I beregningerne er der taget udgangspunkt i befolkningsprognosen. Det er muligt, at Bestsellers projekt, der tidligst forventes påbegyndt i 2019, vil få en positiv effekt på bosætningen. Hvis Bestsellers projekt har en positivt afsmittende effekt på befolkningstilvæksten, så øges forbrugsgrundlaget yderligere. En stigning i antallet af turister, besøgende og indpendlere vil have positiv effekt for detailhandlen.

8.2 Stigende privatforbrug

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 9 % fra 2007-2018 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005 ¹.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2018 faldet med ca. 15 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2018 har været størst indenfor beklædningsbutikkerne, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.
- > Omsætningen i de øvrige udvalgsvarerbutikker er faldet med ca. 2 %. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2018 næsten på niveauet i 2006.



Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

¹ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

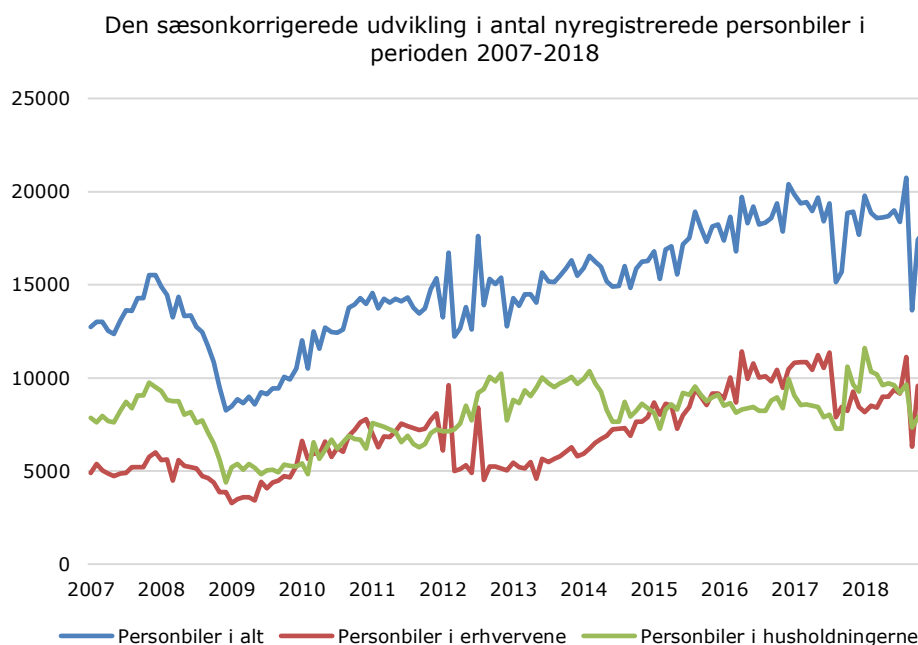
Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Forbruget er siden 2013 steget med ca. 6 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvarer er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret.

UDVIKLINGEN INDEN FOR SALG AF MOTORKØRETØJER

Der er mulighed for at medregne behovet for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varer, herunder forhandlere af motorkøretøjer, ved fastsættelsen af arealrammen for udvalgsvarer for et nyt aflastningsområde.

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler motorkøretøjer. Ifølge praksis fastlægger kommunerne i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særlig pladskrævende varer. Med den nye Planlov og Vejledning om detailhandelsplanlægning er definitionen af særligt pladskrævende varer opblødt en anelse.

Forhandlere af motorkøretøjer, som f.eks. bilforhandlere, er ofte kendetegnet ved et stort bruttoetageareal. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget afhængig af f.eks. salg af brugte eller nye biler, bredt eller smalt sortiment, detailsalg i samme butik som engrossalg mv. I det senere år er der sket stigende klyngedannelse indenfor bilforhandlere, hvilket i sig selv vurderes at medføre et behov for yderligere areal. En vækst i forbruget på biler kan derfor medføre et stort behov for yderligere areal. Som det fremgår af figuren nedenfor, så har bilsalget været opadgående i en længere årrække. Hvis udviklingen fortsætter, vil der være behov for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.



Der er ca. 11.000 m² forhandlere af motorkøretøjer i Ikast-Brande Kommune i dag – langt størstedelen er bilforhandlere, og butikkerne er gennemgående

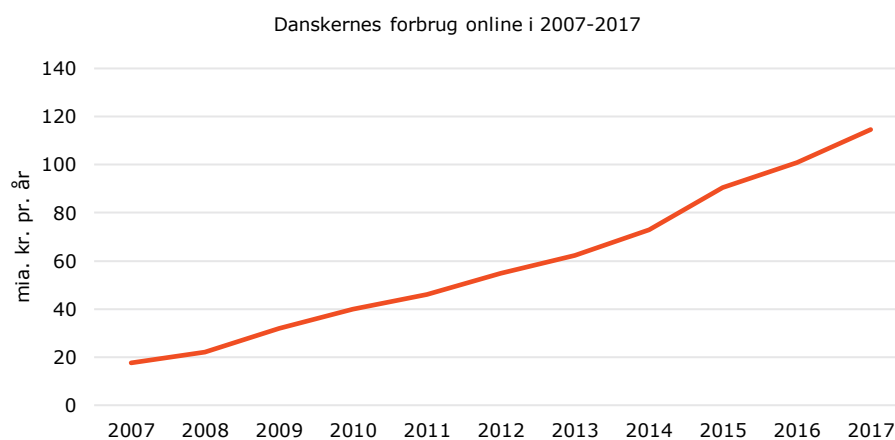
store. På den baggrund kan der f.eks. planlægges for et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Vestergårdsvej med en udbygningsramme på ca. 2.800 m². En anden mulighed er, at udbygningsrammen indgår i udbygningsrammen for udvalgsvarer i aflastningsområdet. Derved opnås mere fleksibilitet i planlægningen.

Vurderingen af arealbehovet er usikker, og der gælder efter praksis en bred margin for kommunernes vurdering af arealbehovet under hensyntagen til rest-rummeligheden i den øvrige centerstruktur.

8.3 Øget nethandel

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Siden 2009 er danskernes forbrug i netbutikker tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik i form, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller kan medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Nethandlen er vokset med ca. 100 mia. kr. i perioden 2007-2017, hvilket svarer til en femdobling på 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

I scenariet er det forudsat, at nethandlen fortsat vil vokse, men at væksten aftager. Det er forudsat, at nethandlen vil dække 3 % af dagligvareforbruget i 2024 og ca. 27 % af forbruget af øvrige udvalgsvarer i 2031.

9 Udvikling i arealbehov

Udviklingen i forbrugsgrundlaget er ikke et direkte udtryk for udviklingen i arealbehovet. Arealbehovet afhænger også af udviklingen i handelsbalancen og arealintensiteten.

9.1 Udvikling i handelsbalancer

Handelsbalancen er et udtryk for hvor stor en markedsandel detailhandlen i et givet opland har. Handelsbalancen beregnes ved at dividere omsætningen i detailhandlen i oplandet med forbruget fra borgere bosiddende i oplandet. En handelsbalance over 100 % udtrykker, at oplandet er overforsynet, mens en handelsbalance på under 100 % udtrykker, at oplandet er underforsynet.

Handelsbalancen ekskl. nethandel for dagligvarer for dagligvareoplandet til Brande var ca. 112 % i 2016. Overskuddet på i størrelsesordenen 25 mio. kr. svarede næsten til den årlige omsætning i en dagligvarebutik på 1.000 m². Overskuddet på dagligvarehandlen i Brande i 2016 skal ses i sammenhæng med de mange arbejdspladser, der er i området, samt afstandene til andre udbudspunkter. Siden detailhandelsanalysens udarbejdelse er Meny lukket, og det er sandsynligt, at handelsbalancen derfor er faldet.

Handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer for Ikast-Brande Kommune var ca. 87 % i 2016. Handelsbalancen vidner om, at udbuddet af udvalgsvarehandel ikke matcher indbygges forbrug, og at indbyggerne køber en del af udvalgsvarerne i butikker uden for kommunen. Herning med både HerningCentret, bymidten og Bilka, men også de mange udvalgsvarebutikker i Silkeborg er hovedkonkurrenter for udvalgsvarehandlen i Ikast-Brande Kommune. I de sydlige dele af Ikast-Brande Kommune udgør Vejle og Horsens også væsentlige konkurrerende indkøbsbyer. Det vurderes, at handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer ikke har ændret sig væsentligt siden 2016.

Turismen spiller en stor rolle for detailhandlens udvikling. Der er i de senere år sket en vækst i dansk turisme, og Visit Denmarks tal for døgnforbrug viser, at turisterne bruger markant flere penge i detailhandlen end tidligere. Bestsellerprojektet vil trække besøgende til Brande, og en udbygning med butikker som led i Bestsellerprojektet og aflastningsområdet ved Vestergårdsvej vil styrke Brandes position i den regionale konkurrence. Samtidig er der dog også større planer om udbygning af detailhandlen i de konkurrerende handelsbyer. Derfor er der i beregningerne forudsat en konstant handelsbalance for øvrige udvalgsvarer 87 %. Hvis handelsbalancen derimod stiger til f.eks. 100 % for øvrige udvalgsvarer, så der er balance mellem omsætningen og de lokale borgeres forbrug, så bliver arealbehovet væsentligt højere.

9.2 Konstant arealintensitet

En del af forbrugstilvæksten sker i form af øget omsætning i eksisterende butikker. Der forventes også at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal

andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

I beregningerne af arealbehovet er det forudsat, at den forventede forbrugstilvækst samlet set medfører et øget behov for butiksareal. Det er i beregningerne af arealbehovet forudsat, at omsætningen pr. m² pr. år i faste priser vil være konstant i perioden 2019-2031.

9.3 Samlet vurdering af arealbehov

Behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker i dagligvareoplandet til det udvidede aflastningsområde er beregnet til ca. 1.850 m² i 2024, som vurderes at være horisontåret for den nye dagligvarehandel.

Behovet for yderligere areal til øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i udvalgswareoplandet til det udvidede aflastningsområde er beregnet til ca. 10.600 m² i 2031, som vurderes at være horisontåret for den nye handel med øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper.

Som åbner planlægningen for aflastningsområdet ved Kåremagervej for etableringen af øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. På baggrund af planerne for Bestseller-projektet forventes det ikke, at der i større omfang vil blive etableret butikker inden for øvrige udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varegrupper med samme varesortiment som i aflastningsområdet med Kåremagervej. I det omfang, at der etableres butikker med øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper ved Kåremagervej, så bruges en del af det beregnede behov.

BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL I OPLANDE			
		Udvikling, absolut	Udvikling, %
Dagligvarer, 2024	Indbyggertal i opland	115 personer	1,2
	Privatforbrug pr. indbygger pr. år i fysiske butikker	720 kr.	3
	Handelsbalance ekskl. nethandel	8 %-point	8
	Arealintensitet	uændret	uændret
	Behov for yderligere areal til dagligvarer	1.850 m ²	27
Øvrige udvalgsvarer, 2031	Indbyggertal i opland	1.100 personer	2,7
	Privatforbrug pr. indbygger pr. år i fysiske butikker	745 kr.	7
	Handelsbalance ekskl. nethandel	10 %-point	1
	Arealintensitet	uændret	uændret
	Behov for yderligere areal til øvrige udvalgsvarer og SPV	10.600 m ²	25

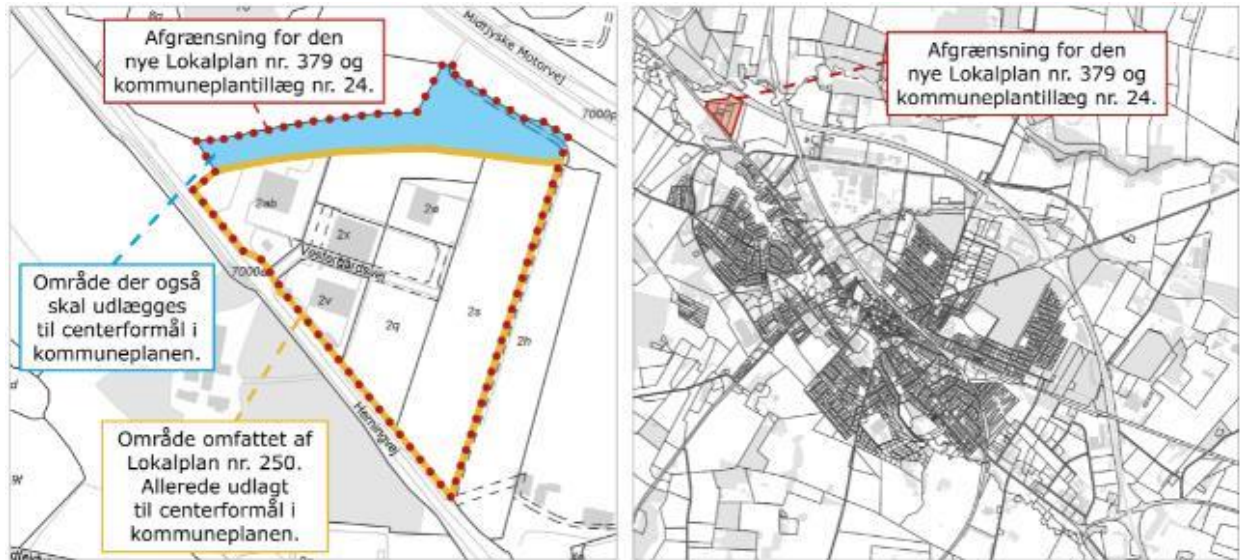
10 Forslag til nye retningslinjer

Restruummeligheden i aflastningsområdet er 1.207 m², og restruummeligheden i området til butikker med SPV er 3.934 m². Der er med de nuværende retningslinjer mulighed for etablering af en ny stor dagligvarebutik, hvilket dog vil opbruge aflastningsområdets arealramme. For yderligere at kunne etablere en ny stor udvalgswarebutik er der ønske om en forøgelse af arealrammen. Desuden er der ønske om en forøgelse af arealrammen for området til SPV, for derved at skabe rum til mere arealkrævende butikker.

EKSISTERENDE RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDE OG OMRÅDE TIL SPV VED VESTERGÅRDSVEJ			
Centerområdetype	Aflastningsområde		Område til SPV
Hovedbranche	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
Arealramme	3.500 m ²		5.000 m ²
Maks. butiksstørrelse pr. butik	1.000 m ²	1.500 m ²	3.000 m ²
Min. butiksstørrelse pr. butik	-	-	-
Eksisterende bruttoetageareal	1.050 m ²	1.243 m ²	1.066 m ²
Restruummelighed	1.207 m ²		3.934 m ²

Af tabellen nedenfor fremgår de ønskede nye retningslinjer for aflastningsområdet og området til SPV. Af tabellen fremgår også det eksisterende detailhandelsbruttoetageareal jf. BBR. Af kortet fremgår den ønskede geografiske udvidelse af området til centerformål.

NYE RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDE OG OMRÅDE TIL SPV VED VESTERGÅRDSVEJ			
Centerområdetype	Aflastningsområde		Område til SPV
Hovedbranche	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV
Arealramme	2.800 m ² (ekskl. personalefaciliteter)		8.500 m ²
Maks. butiksstørrelse pr. butik	2.800 m ²	2.650 m ²	8.500 m ²
Min. butiksstørrelse pr. butik	500 m ²	500 m ²	500 m ²
Eksisterende bruttoetageareal	1.050 m ²	1.243 m ²	1.066 m ²
Restruummelighed	1.750 m ²	1.407 m ²	7.434 m ²



Afgrensning af området der ønskes udlagt til centerformål. Som led i kommuneplanlægningen opdeles området i et centerområde i form af et aflastningsområde og et centerområde i form af et område til SPV. Aflastningsområdet afgrænses så det omfatter Rema 1000, Jysk og byggefelt til ny dagligvarebutik og udvalgsvarebutik. Området til butikker med SPV afgrænses, så det omfatter Jem & Fix og byggefelt til nye butikker med SPV.

11 Omsætningen i den nye detailhandel

Omsætningen for den nye detailhandel er vurderet med udgangspunkt i udbygningsrammerne og den forventede nye detailhandel. For at være på forkant med udviklingen og for at sikre den nødvendige fleksibilitet er der ønske om en større udbygningsramme til butikker med særligt pladskrævende varegrupper end de på nuværende tidspunkt kendte projekter.

FORVENTET OMSÆTNING I NY DETAILHANDEL			
	Bruttoetageareal	Arealintensitet	Omsætning
Dagligvarebutikker i 2024	1.750 m ²	ca. 35.000 kr. pr. m ² pr. år	ca. 60 mio. kr. pr. år
Udvalgswarebutikker og butikker med SPV i 2031	8.841 m ²	ca. 12.500 kr. pr. m ² pr. år	ca. 110 mio. kr. pr. år
Omsætningen pr. m ² i de nye dagligvarebutikker tager udgangspunkt i den gennemsnitlige omsætning pr. m ² i de eksisterende dagligvarebutikker. Omsætningen pr. m ² i de nye udvalgswarebutikker tager udgangspunkt i et forventet butiksmiks af store øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.			

NY DAGLIGVAREHANDEL

Konkret er der ønske om etablering af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² og udvidelse af Rema 1000 med ca. 200 m². Der er ønske om en udbygningsramme på i alt 1.750 m², hvilket svarer til behovet for yderligere areal i oplandet. Det forventes ikke, at hele udbygningsrammen vil blive udnyttet på kort sigt. Det vurderes, at fuld udbygning med yderligere ca. 1.750 m² dagligvarebutikker vil kunne opnå en samlet omsætning på godt 60 mio. kr. i 2024, når den nye detailhandel er indkørt og konsolideret i oplandet.

For at sikre en klar rollefordeling mellem aflastningsområdet og Brande bymidte foreslås en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² pr. butik. Dagligvarebutikkerne i Brande bymidte ekskl. Kvickly er gennemsnitligt ca. 155 m². Den ønskede minimumsbutiksstørrelse vil sikre en rollefordeling mellem Brande bymidte og aflastningsområdet, og at der kun etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet, som ikke uden videre kan etableres i bymidten.

NY UDVALGSVAREHANDEL

På nuværende tidspunkt er de konkrete nye udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper ikke afklarede. Der er ønske om planlægningen for et aflastningsområde med en udbygningsramme på 1.407 m² og et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper med en udbygningsramme på 7.434 m². Den samlede øvrige udvalgswareomsætning i ca. 8.841 m² øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vurderes, at ville ligge på et niveau omkring 110 mio. kr. i år 2031. Omsætningen vil i høj grad afhænge af de konkrete butikker.

Der foreslås en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² pr. butik. Udvalgsvarebutikkerne i Brande bymidte er gennemsnitligt ca. 325 m². Minimumsbutiksstørrelsen vil sikre en rollefordeling mellem Brande bymidte og indkøbsområdet ved Vestergårdsvej, og at der kun etableres butikker i aflastningsområdet og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som ikke uden videre kan etableres i bymidten.

12 Effekter for den eksisterende detailhandel

Med etableringen af nye butikker i projektområdet kan en del af handelsunderskuddet i Brandes detailhandel mindskes og en større del af handlen holdes hjemme i Ikast-Brande Kommune. Detailhandlen i Brande er i dag i skarp konkurrence med detailhandlen i især Herning, men også Vejle og Horsens.

Etableringen af ny detailhandel har effekter for den eksisterende detailhandel. Beregningen og vurderingen af effekterne er en gennemsnitsbetragtning. I praksis kan der ske det, at en butik flytter til aflastningsområdet fra et konkurrerende centerområde, og hele omsætningen dermed flytter fra et udbudspunkt til et andet. Det kan også ske, at der etableres en butik fra en kæde, med sammenlignelige butikker flere forskellige steder i influensområdet, og der således flyttes en smule omsætning fra mange forskellige konkurrerende udbudspunkter. De anførte tal i dette notat er udtryk for en gennemsnitlig, overordnet betragtning baseret på bedste bud til det fremtidige butiksmiks.

De beregnede effekter for den eksisterende detailhandel udtrykker omsætningsnedgangen set ift. den eksisterende omsætning. En lille omsætningsnedgang kan have en stor beregnet effekt for en lille butik, mens en stor omsætningsnedgang kan have en lille beregnet effekt for en stor butik. I praksis afhænger effekterne også af, hvor robuste de enkelte butikker er, dvs. om butikkernes økonomi kan bære en omsætningsnedgang. En lille beregnet effekt kan således i praksis have stor reel effekt for en butik, der i forvejen er økonomisk udfordret. Vurderinger af, hvor robuste de enkelte butikker er, herunder om de vil blive lukningstruede, ligger udenfor nærværende undersøgelse.

12.1 Effekter for dagligvarehandlen

I vurderingen af effekterne er det forudsat, at udbygningsrammen på ca. 1.750 m² til dagligvarebutikker vil blive udnyttet i form af en udvidelse på ca. 200 m² af den eksisterende Rema 1000 og etablering af en ny stor dagligvarebutik på ca. 1.550 m². Omsætningen i den yderligere dagligvarehandel er vurderet til godt 60 mio. kr. pr. år. Det er forudsat, at ingen eksisterende dagligvarebutikker i oplandet flytter til aflastningsområdet, og at ingen dagligvarebutikker lukker.

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen at blive hentet fra de eksisterende butikker i fortrinsvist Brande og i nogen grad uden for Brande. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Brande og andre steder i influensområdet, vil i stedet benytte den nye dagligvarebutik og den udvidede Rema 1000. Dagligvarer købes i høj grad lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling til og fra arbejde. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen i en ny dagligvarebutik blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Ud over afstanden, synligheden og tilgængeligheden er butikstypen og sammenligneligheden af varesortimentet afgørende faktorer for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter sin omsætning.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik og den udvidede Rema 1000 i overvejende grad vil hente omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse og kun i begrænset grad fra mindre dagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere og lignende.

Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at beskrive effekterne for de enkelte dagligvarebutikker med udgangspunkt i de eksakte omsætningstal fra detailhandelsanalysen. I stedet er omsætningsnedgangen sat i relation til omsætningstallene fra Detailhandelsportalen.

Det vurderes, at den nye dagligvarehandel vil hente langt størstedelen af omsætningen fra de eksisterende store dagligvarebutikker i Brande. Det vurderes, at:

- > ca. 30 % eller ca. 18 mio. kr. pr. år af omsætningen hentes fra Rema 1000. Udvidelsen af Rema 1000 vurderes at betyde, at Rema 100 'henter en del af tabet tilbage', og omsætningsnedgangen i Rema 1000 derfor samlet set bliver godt 11 mio. kr. pr. år. Det svarer til en omsætningsnedgang i størrelsesordenen 23 %.



- > knap 28 % eller knap 17 mio. kr. pr. år af omsætningen hentes fra Kvickly i Brande bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang i størrelsesordenen 17 %. En del af Kvicklys omsætning er fra salg af udvalgsvarer.



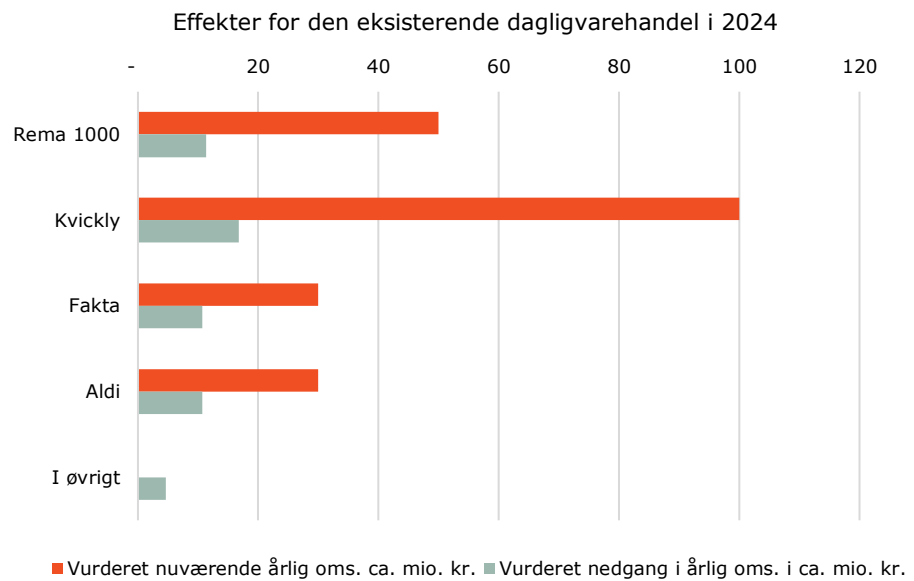
- > knap 18 % eller knap 11 mio. kr. pr. år fra Aldi ved Vejlevej. Det svarer til en omsætningsnedgang i størrelsesordenen 36 %.



- > knap 18 % eller knap 11 mio. kr. pr. år fra Fakta ved Østrealle. Det svarer til en omsætningsnedgang i størrelsesordenen 36 %.

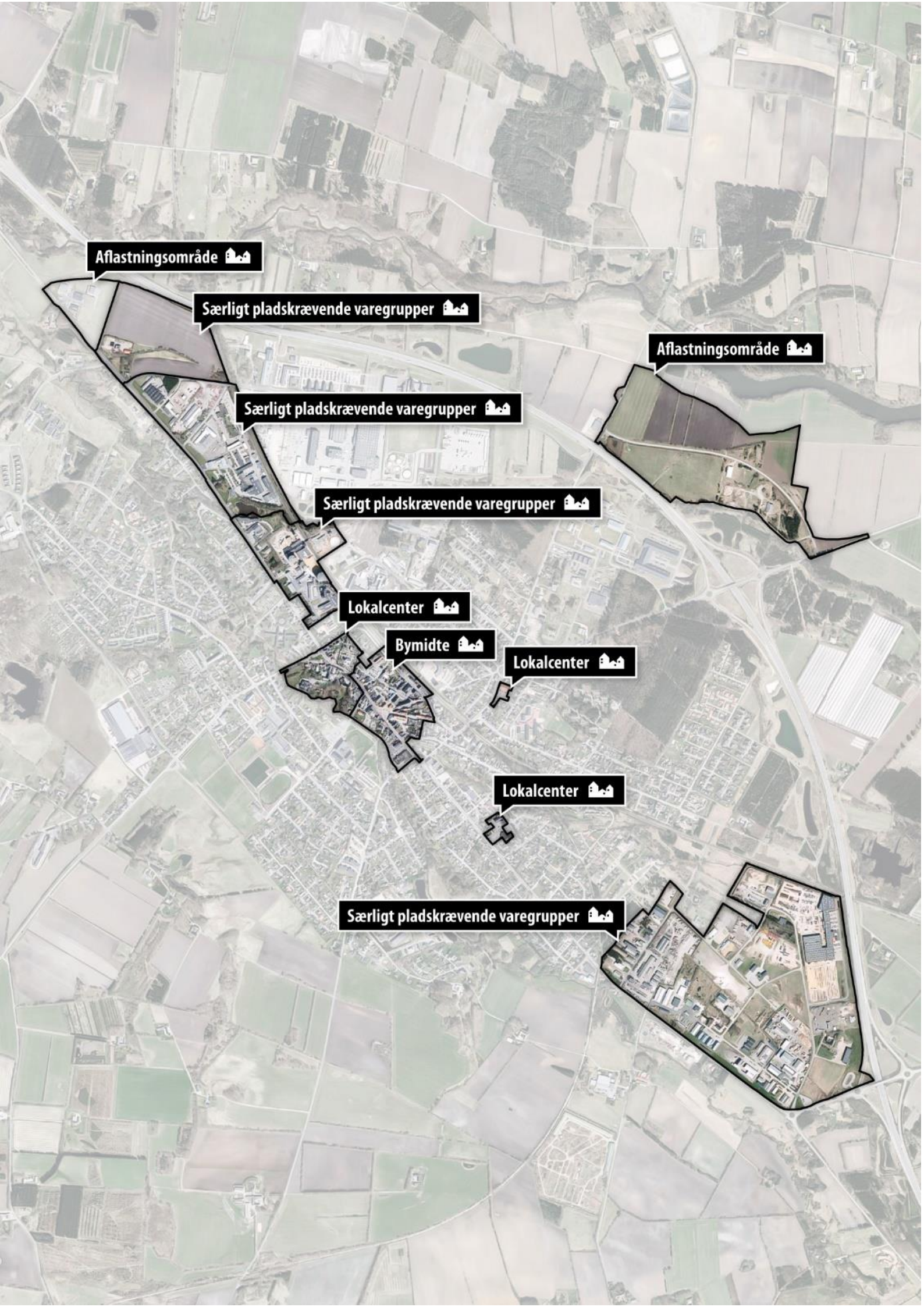


- > knap 8 % eller knap 5 mio. kr. pr. år fra andre dagligvarebutikker, herunder mindre dagligvarebutikker og dagligvarebutikker i et større opland omkring Brande. Omsætningsnedgangen vil være spredt og af begrænset effekt. Det vurderes, at oplandseffekten vil tiltage i takt med udbygningen af aflastningsområdet. Således vurderes det, at samlokaliseringen med udvalgsvarerbutikkerne og butikkerne med SPV vil betyde, at den nye dagligvarehandel på længere sigt henter en lidt større andel af sin omsætning fra dagligvarebutikker uden for Brande.



EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN PÅ LÆNGERE SIGT

Når aflastningsområdet er fuldt udbygget, vil aflastningsområdet være mere attraktivt for kunderne end i dag end ved en delvis udbygning. Det større butiksudbud vil betyde, at flere kunder vil tilvælge aflastningsområdet som indkøbssted, herunder også dagligvarebutikkerne. Samtidig vil befolkningstilvæksten medføre en stigning i kunde- og forbrugsgrundlaget for dagligvarer, som kan betyde en højere omsætning i dagligvarehandlen. På den baggrund vurderes det, at det er muligt at dagligvarebutikkerne vil kunne opnå en højere omsætning på længere sigt end på kort sigt.



Aflastningsområde 🏠

Særligt pladskrævende varegrupper 🏠

Aflastningsområde 🏠

Særligt pladskrævende varegrupper 🏠

Særligt pladskrævende varegrupper 🏠

Lokalcenter 🏠

Bymidte 🏠

Lokalcenter 🏠

Lokalcenter 🏠

Særligt pladskrævende varegrupper 🏠

NY STOR DAGLIGVAREBUTIK

REMA 1000

Aflastningsområde

Midtjyske Motorvej

Særligt pladskrævende

Herringsvej

Jernbane

Lokalcenter

Bymidte

Brande st.

FAKTA

Lokalcenter

KVICKLY

Lokalcenter

ALDI

Vejlevej

Ejstrupholmvej

12.2 Effekter for udvalgswarehandlen

I vurderingen af effekterne er det forudsat, at udbygningsrammen på ca. 8.841 m² til udvalgswarebutikker vil blive udnyttet i form af en blanding af udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på over 500 m² pr. butik. Den øvrige udvalgswareomsætning i de nye butikker er vurderet til ca. 110 mio. kr. i 2031. Det vurderes, at udbygningen vil ske gradvist frem mod 2031, som er horisontåret for en fuld udbygning af projektområdet med udvalgswarebutikker.

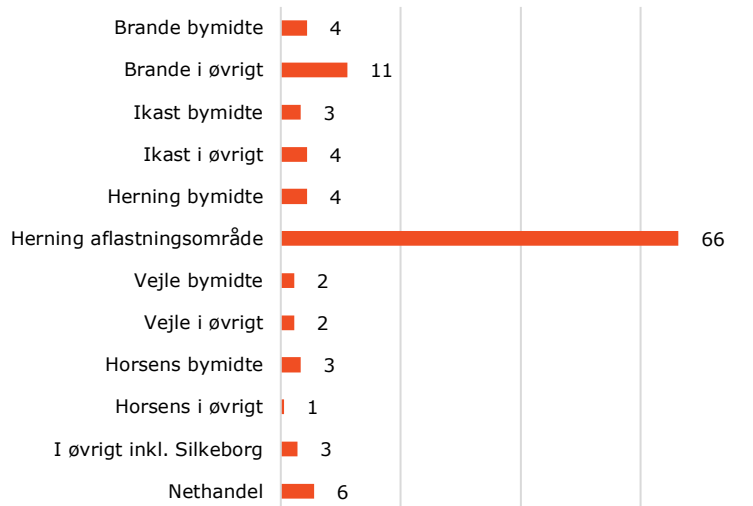
Da det ved notatets udarbejdelse ikke har været meldt ud, hvornår aflastningsområde ved Kåremagervej forventes udbygget, er der ikke taget højde for det i effektberegningen i dette afsnit. I afsnit 12.3 beregnes kumulative effekter for detailhandlen, hvor der tages højde for udbygninger af detailhandlen i influensområdet, herunder aflastningsområdet ved Kåremagervej.

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker vil hente:

- > ca. 4 % eller godt 4 mio. kr. pr. år fra Brande bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 13 %.
- > ca. 10 % eller godt 11 mio. kr. pr. år fra det øvrige Brande, herunder Jysk og Jem & Fix. Det svarer til en omsætningsnedgang på samlet ca. 22 %. Hvis Jysk udvider butikken, bliver der sandsynligvis tale om en omsætningsfremgang for Jysk.
- > ca. 3 % eller godt 3 mio. kr. pr. år fra Ikast bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 2 %.
- > ca. 4 % eller godt 4 mio. kr. pr. år fra det øvrige Ikast. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 4 %.
- > ca. 4 % eller godt 4 mio. kr. pr. år fra Herning bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 1 %.
- > ca. 60 % eller ca. 66 mio. kr. pr. år fra detailhandlen i og ved Herning aflastningsområde. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 6 %.
- > ca. 2 % eller godt 2 mio. kr. pr. år fra Vejle bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang på mindre end 1 %.
- > ca. 2 % eller godt 2 mio. kr. pr. år fra Vejle i øvrigt. Det svarer til en omsætningsnedgang på mindre end 1 %.
- > knap 3 % eller godt 3 mio. kr. pr. år fra Horsens bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang på mindre end 1 %.
- > under 1 % eller under 1 mio. kr. pr. år fra det øvrige Horsens. Det svarer til en omsætningsnedgang på mindre end 1 %.

- > ca. 3 % eller knap 3 mio. kr. pr. år. fra andre steder, herunder Silkeborg og Aarhus. Omsætningsnedgangene vil være spredte og ikke-mærkbare.
- > ca. 5 % eller godt 5 mio. kr. pr. år fra nethandlen.

Nedgang i mio. kr. i årlig udvalgsvareomsætning den eksisterende detailhandel



12.3 Kumulative effekter

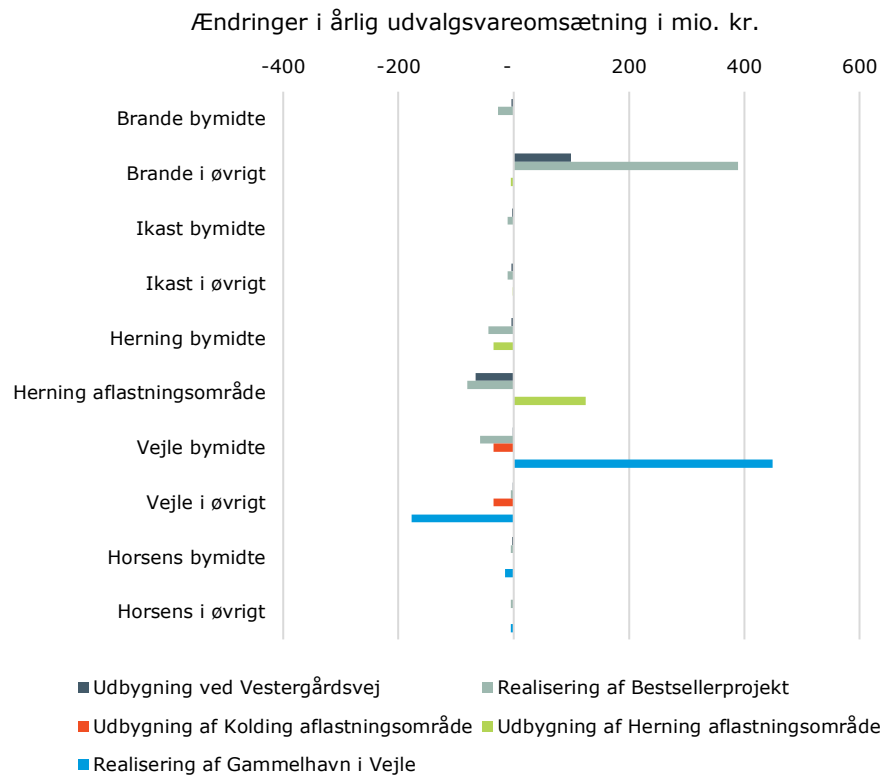
Der er ønsker eller planer om ny detailhandel, herunder nye aflastningsområder eller udvidelse af eksisterende aflastningsområder, i flere byer i influensområdet og i byer i oplande, der grænser op til influensområdet. Hvis detailhandlen udbygges flere steder samtidigt, vil der ske kumulative effekter. De kumulative effekter kan ikke vurderes præcist, da det er usikkert, i hvilket omfang og hvornår de fremtidige projekter realiseres.

Der er kendskab til følgende projekter:

- > Ikast-Brande Kommune har planlagt for et nyt aflastningsområde ved Bestseller i **Brande**. Projektet omfatter en udbygningsramme på **28.500 m²** til udvalgsvarebutikker, overvejende beklædningsbutikker, men også butikker inden for øvrige udvalgsvarer og SPV, og 1.500 m² til dagligvarebutikker på under 200 m² pr. butik.
- > Herning Kommune har planlagt for en udbygning af detailhandlen ved **Herning** aflastningsområde samt i to nye aflastningsområder ved hhv. Birk og Vesterholmvej. I alt udlægges med kommuneplantillægget yderligere knap **20.000 m²** til udvalgsvarebutikker på minimum 1.000 m² og 1.500 m² pr. butik.

- > I **Vejle** arbejdes fortsat på planerne for op til **29.000 m²** detailhandel som led i realiseringen af et nyt butikscenter på den tidligere DSB- og posthusgrund på Gammelhavn i tilknytning til butikscentret bryggen i Vejle by-midte.
- > **Kolding** Kommune vedtog d. 26. marts en udvidelse af aflastningsområdet, dvs. storcentret og tilstødende områder, herunder Kolding Retail Park, med i alt **30.000 m²**.
- > Ifølge **FredericiaC's** udviklingsplan vil den endnu ikke påbegyndte etape 3 indeholde ca. **12.000 m²** detailhandel, caféer og restauranter i området øst for Gl. Havn. Dertil kommer detailhandel af mindre omfang i andre dele af Kanalbyen. Den nye detailhandel forventes etableret efter 2020 og formegentlig først omkring 2025.
- > **Hedensted** Kommune har igangsat planlægningen for et nyt aflastningsområde i den sydlige del af byen med en udbygningsramme på **11.000 m²**.
- > I **Billund** arbejdes på etableringen af et outletcenter på i alt **20.000 m²** à to faser. Projektet har været undervejs i flere år og i november 2018 var der fundet lejere til ca. 10 % af lokalerne. Hvis det lykkedes ejerne at indgå lejeaftaler med nok forhandlere, er det planen at outletcentret åbner i 2021.
- > På Kvickly-grunden i **Horsens** etableres ca. **8.000 m²** detailhandel.

Sandsynligheden for realiseringen af hvert enkelt projekt er vurderet. Af nedenstående diagram fremgår de kumulative ændringer i omsætningerne i influensområdet til det udvidede aflastningsområde ved Vestergårdsvej. Eksempelvis fremgår det, at den samlede nedgang i Herning aflastningsområde som følge af Bestsellerprojektet og udvidelsen af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej overstiger meromsætningen i og ved Herning aflastningsområde som følge af den planlagte udbygning af Herning aflastningsområde.



På diagrammet er ændringerne i omsætningerne vist ved fulde udbygninger af projekterne. Sandsynligvis vil ikke alle projekter blive fuldt udbygget ligesom der vil ske udbygninger andre steder, som endnu ikke er kendte. Ud over den regionale konkurrencesituation afhænger de egentlige kumulative effekter også af forbrugsudviklingen.

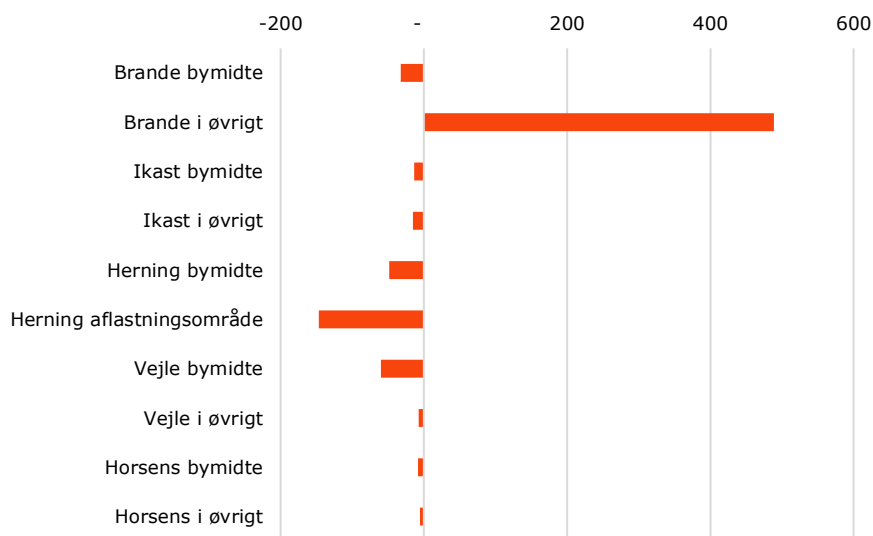
12.3.1 Kumulative effekter ved etablering af Bestsellers projekt

Som beskrevet i afsnit 6.2 vil detailhandlen ved Vestergårdsvej adskille sig væsentligt fra detailhandlen i Bestsellers projekt; Bestseller ønsker en udvidelse af hovedsædet som en ny, blandet bydel i Brande, hvor shopping bliver én af flere funktioner, hvorimod området ved Vestergårdsvej udbygges som et traditionelt aflastningsområde. Bestseller har en vision om at skabe et læringsmiljø for fremtidens detailhandel, hvor nethandel kombineres med fysiske butikker gennem f.eks. omnichannel-løsninger, click & collect og online return. Der forventes etableret ca. 60 butikker i form af Bestsellers egne tøjbrands og eksterne mode-butikker samt butikker, der f.eks. forhandler hårde hvidevarer og møbler. Projektet vil tilføre Brande butikskoncepter, som i dag ikke findes i Ikast-Brande Kommune og øge antallet af beklædningsbutikker væsentligt.

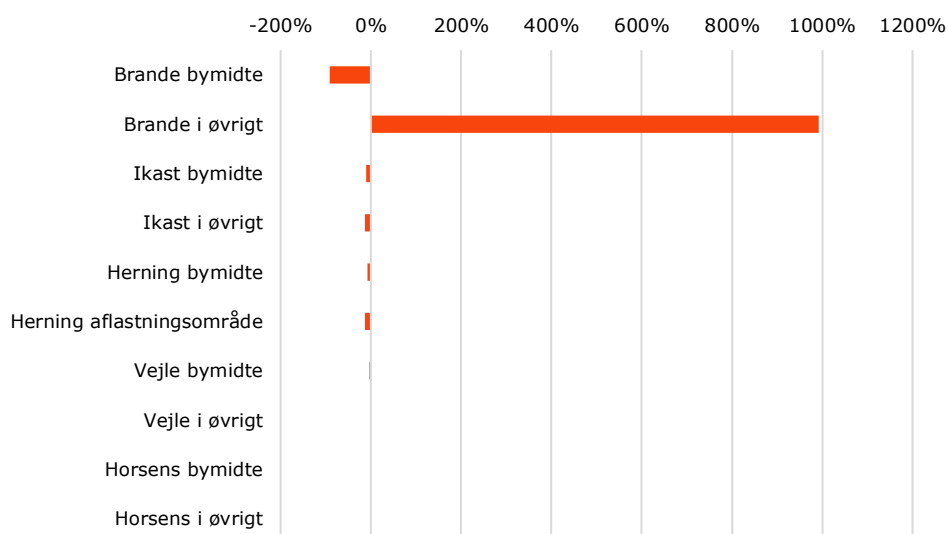
Det er vurderet, at 28.500 m² udvalgswarebutikker ved Bestseller vil opnå en udvalgswareomsætning på i alt i størrelsesordenen 390 mio. kr. pr. år, og at 8.841 m² nye udvalgswarebutikker og butikker med SPV ved Vestergårdsvej vil opnå en samlet udvalgswareomsætning på i alt godt 110 mio. kr. pr. år.

Det er beregnet, at Bestsellers projekt og den nye detailhandel ved Vestergårdsvej i kombination vil medføre nedgang i den årlige udvalgswareomsætning i Brande på i alt i størrelsesordenen 43 mio. kr. Det svarer til en nedgang i den årlige udvalgswareomsætning i den eksisterende detailhandel i Brande i 2031 på i størrelsesordenen 50 %. De beregnede kumulative omsætningsnedgange og effekter fremgår af de følgende to diagrammer.

Ændring i mio. kr. i årlig udvalgswareomsætning i eksisterende detailhandel som følge af ny detailhandel ved Vestergårdsvej og Bestseller-projektet



Ændring i % i årlig udvalgswareomsætning i eksisterende detailhandel som følge af ny detailhandel ved Vestergårdsvej og Bestseller-projektet



Det er i detailhandelsredegørelsen for aflastningsområdet ved Kåremagervej vurderet, at Bestsellers projekt ikke vil få betydning for dagligvareomsætningen i væsentligt omfang i hverken Brande eller det øvrige opland, da der ikke etableres dagligvarebutikker over 200 m². Der forventes således ingen mærkbare kumulative effekter på dagligvaresiden.

13 Oplandseffekt

Oplandseffekten er defineret som ændringen i handelsbalancen for Brande by som følge af udbygningen af detailhandlen. Oplandseffekten udtrykker ændringen i Brande handelsmæssige styrke og markedsandel. En forøgelse af oplandseffekten udtrykker, at detailhandlen i Brande tiltrækker flere kunder fra et større opland end før – eller at kunderne lægger end større del af deres forbrug i detailhandlen i Brande.

13.1 Oplandseffekt for dagligvarer

Planlægningen for aflastningsområdet giver på dagligvaresiden mulighed for en udbygning på 1.750 m², der forventes udnyttet ved en udvidelse af Rema 1000 og etableringen af en ny stor dagligvarebutik. Selvom butikkerne ligger ved Hovedvejen, og dermed også betjener pendlere fra et større opland, så vurderes det, at oplandseffekten for dagligvarer bliver begrænset. Det skyldes bl.a., at Rema 1000 allerede i dag ligger ved Vestergårdsvej, og at udbygningen ikke ændrer grundlæggende ved den eksisterende dagligvarebutiksstruktur.

UDVIKLING I BRANDES OPLANDSEFFEKT FOR DAGLIGVARER					
	År 2019	År 2024 uden udvidelse	År 2024 med udvidelse	Ændring	Hentes i nabokommuner
Omsætning (mio. kr. pr. år)	224	236	240	4	2,5
Forbrug (mio. kr. pr. år)	174	184	184	-	-
Handelsbalance (%)	129	129	131	2	-

13.2 Oplandseffekt for udvalgsvarer

En udbygning af aflastningsområdet og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil øge Brandes handelsbalance for udvalgsvarer. Udbygningens oplandseffekt er beregnet til ca. +100 % ift. i 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke udbygges, og hvor den eksisterende detailhandel ikke ændrer sin omsætning. Det svarer til, at Brandes handelsbalance for udvalgsvarer vil stige med 106 %-point fra et niveau på ca. 107 % til ca. 213 % i 2031.

Hvis Bestseller-projektet realiseres helt eller delvist inden horisontåret, så øges handelsbalancen yderligere. Af detailhandelsredegørelsen for aflastningsområdet ved Kåremagervej fremgår, at udvalgsvareomsætningen i Brande forventes at stige fra 79 mio. kr. i 0-alternativet til 467 mio. kr. ved etablering af Bestsellers projekt.

Den faktiske oplandseffekt vil afhænge af den konkrete udbygning af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej og aflastningsområdet ved Kåremagervej. Hvis der eksempelvis ikke er tilstrækkelig efterspørgsel, eller hvis aflastningsområderne udbygges med butikker og koncepter med en forholdsvis lav omsætning pr. m², bliver oplandseffekten mindre end ellers. Desuden gælder, at det i 0-alternativet er forudsat, at den eksisterende detailhandel hverken taber eller øger

omsætning. Hvis den eksisterende detailhandel er i stand til at øge sin omsætning som følge af det øgede forbrugsgrundlag, så bliver oplandseffekten mindre end beregnet.

Uanset de præcise forudsætninger for beregningerne, så vil en udbygning af aflastningsområdet påvirke oplandseffekten for udvalgsvarer i væsentlig grad.

UDVIKLING I BRANDES OPLANDSEFFEKT FOR ØVRIGE UDVALGSVARER					
	2019	2031 uden udvidelse	2031 med udvidelse	Ændring	Hentes i nabo-kommuner
Omsætning (mio. kr. pr. år)	86	97	192	95	82
Forbrug (mio. kr. pr. år)	80	90	90	-	-
Handelsbalance (%)	107	107	213	106	-

14 Priseffekt

Begreberne 'konkurrence' og 'lavere priser' er vanskelige at arbejde med i en planlægningsmæssig sammenhæng. Effekterne af konkurrence i detailhandlen består af både øget produktivitet, lavere priser, højere kvalitet af varerne, bedre service i butikkerne, større butiks- og vareudbud, bedre konkurrencekraft mellem byerne og til udlandet, højere beskæftigelse i detailhandlen mv.

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'stor' for både dagligvarer og udvalgsvarer.

En realisering af Bestsellers projekt kan medføre en øget, samlet priseffekt.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

15 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

HENSYN	PÅ LANG SIGT (2024 OG 2031)	PÅ LÆNGERE SIGT
Konkurrenceeffekt (step 3)	'Stor' for både dagligvarer og udvalgsvarer.	Hvis forbrugsudviklingen udvikler sig mindre positivt end i maksimumscenariet, så kan konkurrenceeffekten tiltage. Hvis der sker udbygninger andre steder i oplandet, f.eks. Bestseller-projektet, kan projektets konkurrenceeffekt aftage, mens den generelle konkurrence kan blive øget.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	50 mio. kr. eller 21 % af dagligvareomsætningen i oplandet flyttes til den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet, heraf 17 mio. kr. pr. år fra Brande bymidte. 23 mio. kr. eller 8 % af udvalgsvareomsætningen i oplandet flyttes til den nye udvalgsvarerhandel i aflastningsområdet, heraf godt 4 mio. kr. pr. år fra Brande bymidte.	Butiksforsyningen i influensområdet, herunder i bymidten, påvirkes også på længere sigt af den forøgede konkurrence som den nye detailhandel medfører. Butiksforsyningen forventes ikke at blive påvirket yderligere negativt af den nye detailhandel ved Vestergårdsvej på langt sigt, da der forventeligt bliver tale om forskellige butikstyper. Hvis forbrugsudviklingen udvikler sig mindre positivt end i maksimumscenariet, så kan effekterne tiltage, men ikke som følge af projektet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for dagligvarer for Brande by ekskl. opland forventes at stige fra 129 % til 131 % ved sammenligning af 0-alternativet i horisontåret med en udbygning af detailhandlen ved Vestergårdsvej i horisontåret. Handelsbalancen for udvalgsvarer for Brande by ekskl. opland forventes at stige fra 107 % til 213 % ved sammenligning af 0-alternativet i horisontåret med en udbygning af detailhandlen ved Vestergårdsvej i horisontåret. I beregningerne er nethandlen trukket ud af forbruget.	Udviklingen i handelsbalancen på lang sigt afhænger af udviklingen i bl.a. turismen og udbygninger i konkurrerende handelsbyer. Hvis der sker en vækst i turismen, stiger handelsbalancen yderligere. Hvis der sker udbygninger i konkurrerende handelsbyer, falder handelsbalancen.

16 Ordforklaring

Arealbehov

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butikksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

Arealramme og udbygningsramme/restrummelighed

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde.

Restrummeligheden/udbygningsrammen i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel eller byggeretterne i lokalplanerne omfattet af centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

Centerområde

Et geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

Eksisterende bruttoetageareal

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butikksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

Forbrugsgrundlag

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

Handelsbalance

Handelsbalancen er udtryk for omsætningen i butikkerne i et opland divideret med de lokale borgeres forbrug. Handelsbalancen kan udtrykkes i absolutte tal eller i %. Et negativt tal eller en %-sats under 100 udtrykker, at oplandet er underforsynet med den pågældende varegruppe, mens et positivt tal eller en %-sats over 100 udtrykker, at oplandet er overforsynet med den pågældende varegruppe.

Kundegrundlag

De indbyggere vis forbrug ny detailhandel baseres på betegnes som *kundegrundlaget*. Et kundegrundlag udtrykkes i antal indbyggere eller husstande.

Opland og influensområde

Borgere i *oplandet* lægger over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe.

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

Udvalgsvarer og udvalgswarebutikker

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer",

dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgswarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgswarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

Særligt pladskrævende varegrupper og butikker med særligt pladskrævende varegrupper

I den tidligere Planlov var listen over særligt pladskrævende varegrupper udtømmende. I den gældende Planlov er listen over særligt pladskrævende varegrupper ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er i § 5 n, 3) i den gældende Planlov defineret som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Det fremgår desuden af den nye Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.