

PRO DEVELOPMENTS

# UDVIDELSE AF AFLASTNINGSOMRÅDE I BRANDE

REDEGØRELSE FOR DETAILHANDEL  
BILAG 1 TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24  
IKAST-BRANDE KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S  
Visionsvej 53  
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A248240

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

18. januar 2024

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

KRBR

KONTROLLERET

FRSR

GODKENDT

KRBR

## INDHOLD

|    |                                          |    |
|----|------------------------------------------|----|
| 1  | Projektet og dets baggrund og formål     | 3  |
| 2  | Sammenfatning                            | 4  |
| 3  | Datagrundlag                             | 6  |
| 4  | Redegørelseskrav                         | 6  |
| 5  | Tilgængelighed                           | 7  |
| 6  | Sammenhæng med kommuneplan               | 9  |
| 7  | Eksisterende detailhandel                | 14 |
| 8  | Opland og influensområde                 | 18 |
| 9  | Kendte planer i influensområdet          | 19 |
| 10 | Forbrug og arealbehov                    | 24 |
| 11 | Effekter for eksisterende detailhandel   | 33 |
| 12 | Oplandseffekt                            | 38 |
| 13 | Priseffekt                               | 39 |
| 14 | Sammenfattende konsekvensvurderingsskema | 40 |

## 1 Redegørelsen og dens baggrund og formål

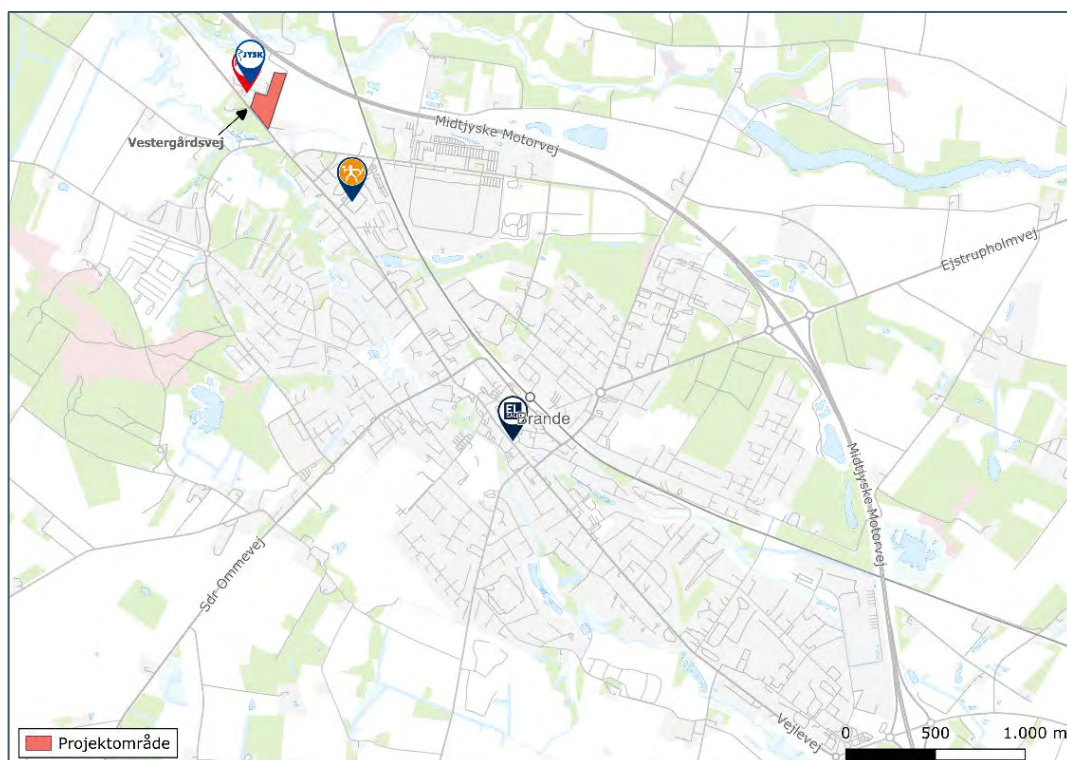
Det følgende indeholder en redegørelse til kommuneplantillæg nr. 24, Ikast-Brande Kommune, vedrørende planlovens § 11 e, stk. 4 og 5.

Redegørelsen er udarbejdet af COWI på vegne af Pro Developments, der står bag ønskerne om at ændre området fra et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til et aflastningsområde.

Udvidelsen af aflastningsområdet vedrører et areal på ca. 3 ha., som er beliggende for enden af Vestergårdsvej og omfatter jem & fix samt de ubebyggede arealer øst for Euromaster og Jysk. Området omfatter matr.nr. 2s, 2v og en del af 2q, Borup By, Brande. Der er i den gældende planlægning mulighed for etablering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper på arealet.

Det nuværende aflastningsområde rummer dagligvarebutikken Rema 1000 og udvalgswarebutikken Jysk samt Euromaster, en vaskehal og en tankstation, som ikke er detailhandel.

Der planlægges for en udvidelse af aflastningsområdet på 7.500 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker. Hertil kommer, at der fortsat er plads til 1.000 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker i den eksisterende del af aflastningsområdet. Den enkelte udvalgswarebutik skal være større end 500 m<sup>2</sup>. Der åbnes ikke mulighed for dagligvarebutikker i udvidelsen af aflastningsområdet.



Figur 1-1 Store udvalgswarebutikker og planområdet i Brande.

Formålet med detailhandelsredegørelsen er bl.a. at vurdere behovet for nye udvalgswarebutikker i et udvidet aflastningsområde og vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel. Dels for at opfylde redegørelseskravene i planloven, og dels for at bidrage som grundlaget for en politisk stillingtagen til kommune-

og lokalplanlægningen for aflastningsområdet. Redegørelsen kan anvendes som del af et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Ikast-Brande Kommune.

## 2 Sammenfatning

Planlægningen for udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande vedrører en ramme på 7.500 m<sup>2</sup> til større udvalgswarebutikker.

I den nuværende del af aflastningsområdet er der en rest på 1.000 m<sup>2</sup> af arealrammen til udvalgswarebutikker. Der vil dermed være mulighed for at etablere i alt 8.500 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker i det udvidede aflastningsområde.

Der fastsættes en minimumsstørrelse på 500 m<sup>2</sup> pr. butik for at skabe en arbejdsfordeling med bymidten. Det vil sikre, at det kun er større butikker, som vil være vanskelige at indpasse i bymidten, der kan etableres i aflastningsområdet.

Der er i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 17 for et aflastningsområde ved La Cours Vej i Ikast beregnet et behov for butiksareal i udvalgswarebutikker på 16-17.000 m<sup>2</sup> i hele kommunen, når der ses 12 år frem. Heraf udnytter aflastningsområdet ved La Cours Vej de 7.000 m<sup>2</sup>. Der er dermed en rest på 9-10.000 m<sup>2</sup> tilbage til at dække behovet i resten af kommunen, herunder de 7.500 m<sup>2</sup> til udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande.

Der er også i Brande udlagt et større aflastningsområde ved Kåremagervej til Bestseller, men aflastningsområdet ved Kåremagervej vil få en helt anderledes karakter og butikssammensætning end aflastningsområdet ved Vestergårdsvej. Der er derfor regnet med, at aflastningsområdet ved Kåremagervej ikke vil påvirke behovet for aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande og heller ikke for aflastningsområdet ved La Cours Vej i Ikast, som begge er traditionelle aflastningsområder med en væsentlig anderledes butikssammensætning, end aflastningsområdet ved Kåremagervej i Brande vil få.

Det vurderes, at de i alt 8.500 m<sup>2</sup> udvalgswarebutik, der vil kunne opføres i området ved Vestergårdsvej i Brande, vil kunne få en omsætning på i størrelsesordenen 85 mio. kr. pr. år.

Det vurderes, at i størrelsesordenen 10 mio. kr. pr. år vil komme fra den nuværende detailhandel i Brande by, herunder bymidten samt de eksisterende udvalgswarebutikker i aflastningsområdet og de eksisterende butikker i området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper mellem Herningvej og jernbanen.

En fuld udnyttelse af mulighederne i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej vil dermed betyde, at omsætningen i Brande by vil stige med i størrelsesordenen 75 mio. kr. pr. år. Sammenlignet med, at udvalgswareomsætningen i 2016 blev kortlagt til ca. 110 mio. kr. er der tale om en væsentlig styrkelse af handelslivet i Brande.

Detailhandelsanalysen fra 2017 viste, at Brande med tilhørende lokalopland stod svagt inden for udvalgsvarer, og at Brande siden den forrige detailhandelsanalyse 2007 havde tabt betydelige andele af sin udvalgswarehandel. Brande med

tilhørende opland var fra 2007 til 2016 gået fra at have et pænt overskud til at have et større underskud på handlen med udvalgsvarer.

Udvidelsen af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej vil betyde, at Brande vil få mulighed for at hente den mistede handel tilbage. Aflastningsområdet vil skabe mulighed for, at Brande kan få tilført butikker, som byen ikke har i dag, og som byens og lokalområdets borgere i dag må til større byer for at finde eller handle i på nettet.

Betydningen af udvidelsen af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej kan udtrykkes ved handelsbalancen, som er forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug. Beregningerne viser, at hvis alle 8.500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker forudsættes udnyttet i 2033, så vil handelsbalancen for Brande by stige fra 107 % til 143 %. Hvis mulighederne i aflastningsområdet ikke udnyttes, og der ikke sker anden udvikling af byens handelsliv, så forventes handelsbalancen for Brande by at falde til 88 % i 2033.

Da aflastningsområdet vil hente omsætning hjem til Brande, vil en stor del af omsætningen i butikkerne i aflastningsområdet komme fra butikker i større byer uden for kommunen, herunder især fra Herning og i mindre grad fra Grindsted, Billund, Vejle, Horsens og Silkeborg. Ingen af byerne vurderes at få en omsætningstilbagegang på mere end 1-2 %.

Det vurderes at Give, der ligger tæt på Brande, vil kunne opleve en lidt større tilbagegang på omkring 3 % af den nuværende omsætning.

Butikkerne i aflastningsområdet vil også hente omsætning i resten af kommunen. Det vurderes, at det vil føre til en tilbagegang i omsætningen i Ikast by på 2-3 % og i resten af kommunen på 3-4 %.

Det samlede billede er, at aflastningsområdet ved Vestergårdsvej vil føre til en væsentlig styrkelse af handelslivet i Brande, at hovedparten af omsætningen vil blive hentet uden for kommunen i større byer, hvor handelslivet har et omfang, der betyder, at effekterne af aflastningsområdet i Brande bliver meget beskeden, og at der også i nærområdet i Ikast by, resten af kommunen og i Give vil blive tale om en beskeden tilbagegang i omsætningen.

Det er vanskeligt at vurdere, hvordan udviklingen i detailhandlen vil blive i fremtiden. Det bedste bud er trods en aktuel lav forbrugertillid, at forbruget af udvalgsvarer set over en længere periode igen vil stige – sandsynligvis i et afdæmpet tempo. Det vil betyde, at effekterne af aflastningsområdet vil blive mindre med tiden.

I øvrigt vurderes det, at udvidelsen af aflastningsområdet stemmer overens med kommuneplanens mål for udviklingen af detailhandlen i kommunen som helhed og i Brande by, ligesom det stemmer overens med planlovens mål om at styrke handelslivet i de mindre og mellemstore byer og sikre, at aflastningsområder er til butikker, der ikke uden videre kan placeres i bymidterne.

### 3 Datagrundlag

I udarbejdelsen af dette notat er anvendt data om befolkningsudviklingen jf. den seneste befolkningsfremskrivning for Ikast-Brande udarbejdet af Danmarks Statistik.

Oplysninger om omfanget af den eksisterende udvalgsvarerhandel er hentet fra seneste detailhandelsanalyser for de i opgørelserne nævnte kommuner. Oplysninger om ny udvalgsvarerhandel i planlagte aflastningsområder i influensområdet er hentet fra detailhandelsredegørelserne for de pågældende aflastningsområder udarbejdet af COWI og ICP.

Forbrugsgrundlaget er vurderet med udgangspunkt i data om forbrug, omsætning og indkomst fra Danmarks Statistik og data om nethandlen fra bl.a. Dansk Erhverv.

Omsætning- og forbrugstal er for år 2019 og er anført i 2021-priser og inkl. moms, medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug er nethandlen trukket ud af forbruget, medmindre andet er angivet.

### 4 Redegørelseskrav

Udvidelse af rammen for detailhandelsarealet i et aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer om detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav ved planlægning for et aflastningsområde, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af § 11 e, stk. 4 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 § 11 e, stk. 5 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan aflastningsområdet kan:

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

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

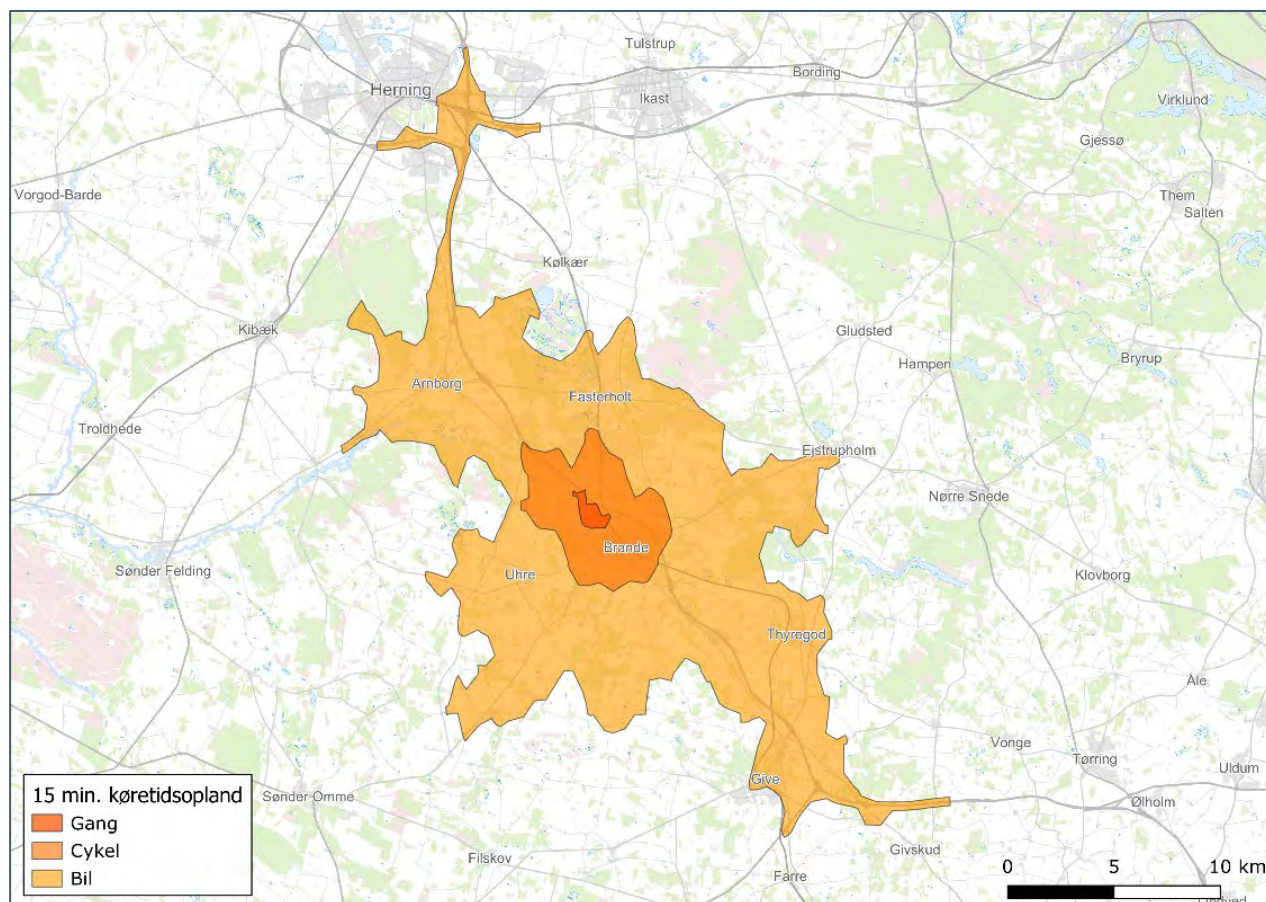
## 5 Tilgængelighed

Årsdøgns trafikken (ÅDT) på Midtjyske Motorvej, som forløber øst om aflastningsområdet, er i 2023 målt til knap 18.000 biler/døgn ved afkørslen ved Frihedvej.

ÅDT på Herningvej, som aflastningsområdet grænser op til, og som aflastningsområdet har vejadgang fra, havde i 2020 en ÅDT på knap 5.500 på strækningen ud for aflastningsområdet. Herningvej er den primære vej gennem Brande. Mod nord giver Herningvej adgang til motorvejsafkørslen ved Frihedvej. Mod syd fører Herningvej gennem Brande by, herunder bymidten, som ligger ca. 2 km fra aflastningsområdet.

Beliggenheden ved Midtjyske Motorvej giver god biltilgængelighed til et større opland mod nord og syd samt mod øst via Ejstrupholmvej mod Ejstrupholm, Nørre Snede mv. Mod vest er der via Sdr. Ommevej adgang til Uhre, Skærlund, Blåhøj mv.

Der vil i den udvidede del af aflastningsområdet blive etableret et større antal parkeringspladser, og der vil i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere. Det indgår i planerne, at der etableres en selvstændig parkeringsplads med elladestandere. Parkeringspladserne vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved etableringen af den nye bebyggelse.



Figur 4-1 Køretids- og gangoplande fra det nye aflastningsområde i Brande.

Projektområdet ligger ca. 10-15 minutters gang og ca. 1-5 min på cykel fra boligområderne ved Solskrænten, Økærvej, Frodesvej, Herningvej og Vestermar-

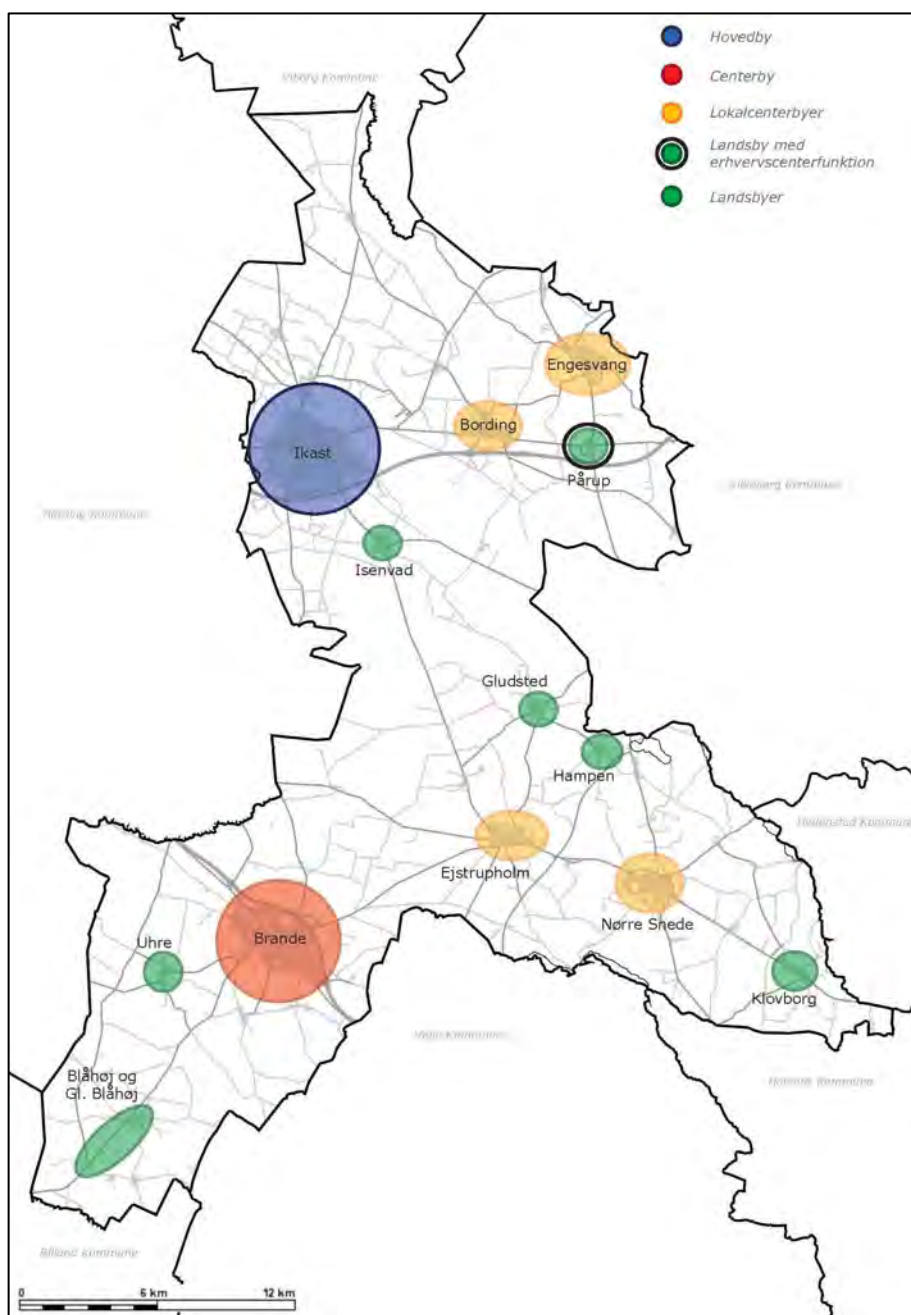
Nærmeste busstoppested ligger på Herningvej ved Jens Risoms Allé og betjenes af rute 190. Stoppestedet ligger ca. 1,4 km. fra det udvidede aflastningsområde.

## 6 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem kommuneplanlægningen for aflastningsområdet og hovedstruktur og mål for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Ikast-Brande Kommune.

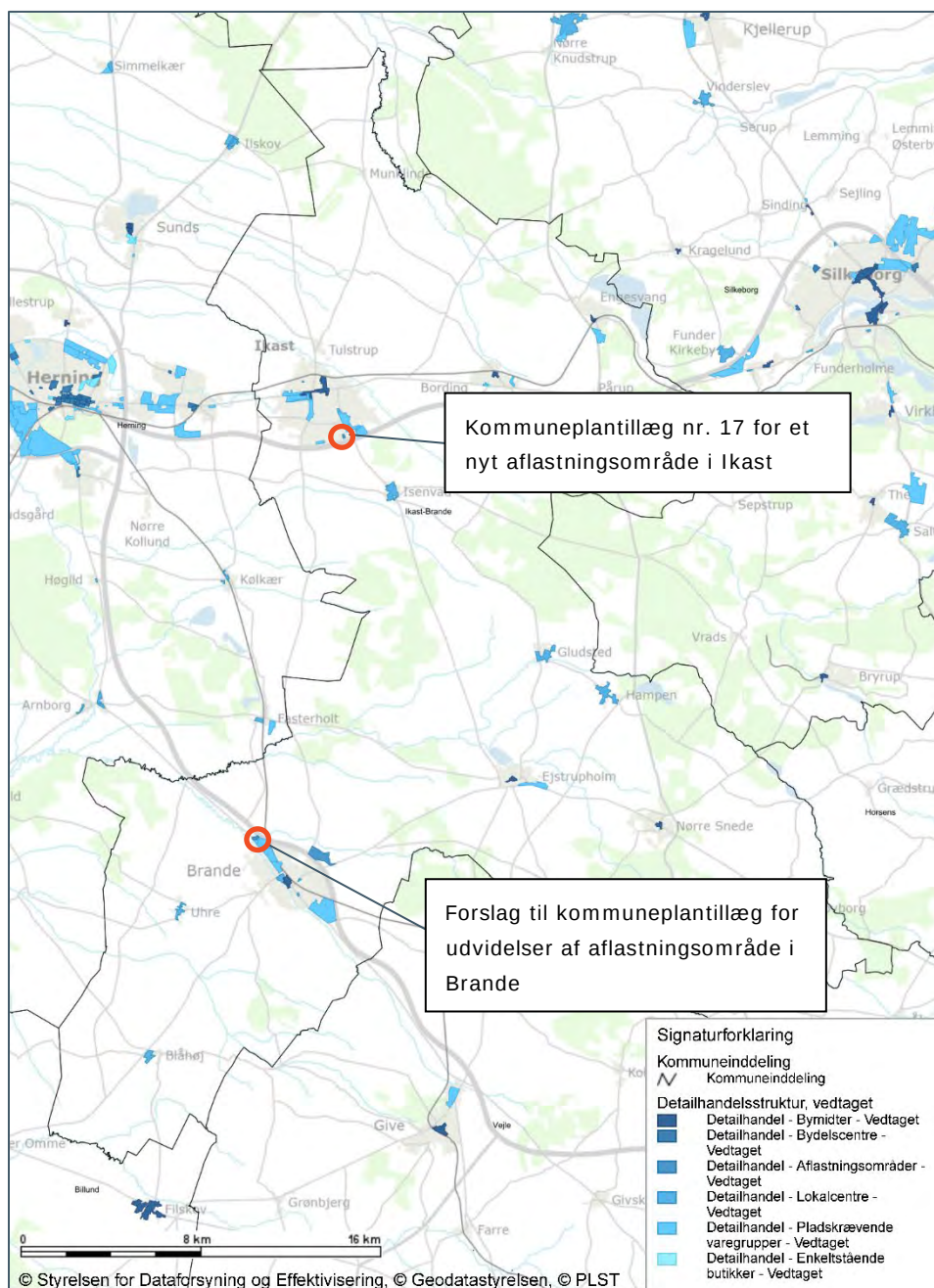
### 6.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Bymønstret i Ikast-Brande Kommune udpeger Ikast som hovedby, Brande som centerby og Bording, Engesvang, Nørre Snede og Ejstrupholm som byer med lokalcenterfunktion. Pårup er udpeget som landsby med erhvervscenterfunktion. Byer med 200-999 indbyggere er udpeget som landsbyer. Bymønstret fremgår af kortet nedenfor.



Figur 5-1 Bymønstret i Ikast-Brande Kommune.

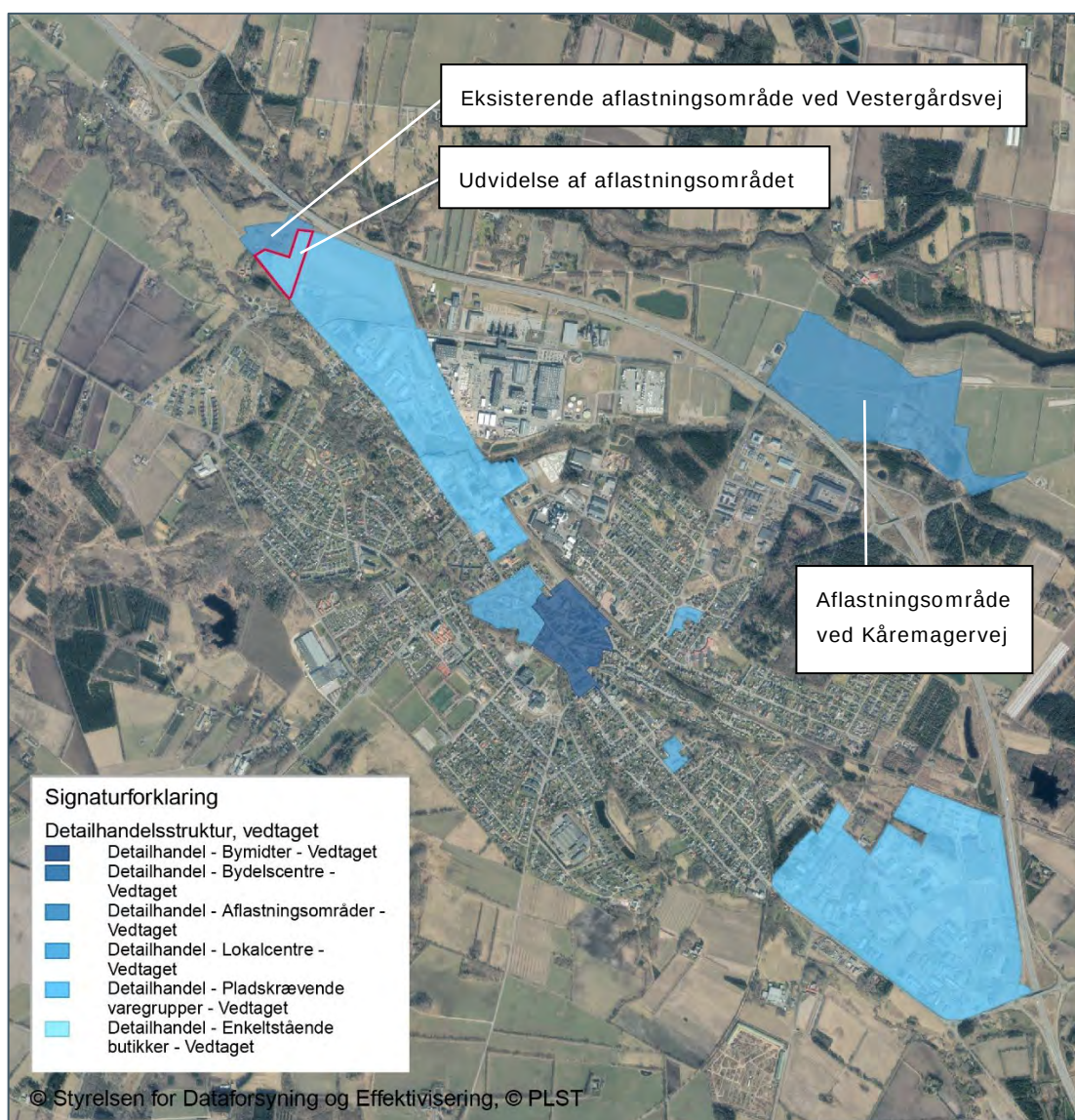
I Ikast-Brande Kommune er der udpeget bymidter i de seks største byer. Der er således en bymidte i Ikast, Brande, Bording, Engesvang, Nørre Snede og Ejstrupholm. Udover bymidterne er der udpeget to lokalcentre i Ikast, tre lokalcentre i Brande og et lokalcenter i hver af landsbyerne Klovborg, Hampen, Gludsted, Uhre, Blåhøj og Isenvad. I Ikast er der med kommuneplantillæg nr. 17 udpeget et nyt aflastningsområde ved La Cours Vej. I Brande er der to aflastningsområder - et større men endnu ikke realiseret aflastningsområde ved Kåremagervej i tilknytning til Bestseller og et mindre aflastningsområde ved Vestergårdsvej. Herudover er der udpeget tre områder til enkeltstående butikker i Ikast og et område til en enkeltstående butik i Pårup.



Figur 5-2

Centerstrukturen i Ikast-Brande Kommune, herunder et nyt kommuneplantillæg for et aflastningsområde ved La Cours Vej i Ikast og en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande.

Derudover er der 15 områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper, heraf syv i Ikast, fire i Brande, to i Bording og et i hhv. Engesvang og Ejstrupholm.



Figur 5-3 Centerstrukturen og projektområdet i Brande.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil muliggøre yderligere udvikling med store udvalgswarebutikker i området ved Vestergårdsvej i Brande. I det eksisterende aflastningsområde er der allerede en Jysk og en Rema 1000. I udvidelsen af aflastningsområdet er der en jem & fix. Udvidelsen har hidtil været en del af et større område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Med udvidelsen af aflastningsområdet er der mulighed for at trække flere kæder med store udvalgswarebutikker til Brande og dermed styrke byens og lokalområdets samlede detailhandel.

## 6.2 Sammenhæng med mål for detailhandel

Ikast-Brande Kommune opstiller i Kommuneplan 2021-2033 følgende mål for detailhandlen:

*Planlægningen skal tilpasse arealudlæggene til detailhandel, så der sikres et tidssvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodeser de individuelle behov i byerne og de udviklingstendenser, der er i samfundet, herunder internethandel.*

Med en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande skabes der mulighed for, at Brande kan tiltrække en række større kædebutikker inden for udvalgsvarer. Beliggenheden tæt på Midtjyske Motorvej og indfaldsvejen Herningvej er velegnet til facadeorienterede erhverv som detailhandel, og det matcher etableringskravene hos flere af kæderne, der har større boksbutikker, hvor der især efterspørges god tilgængelighed for bilister og god synlighed.

Det vurderes, at det udvidede aflastningsområde vil understøtte kommuneplanens mål om at sikre tidssvarende arealudlæg til detailhandel, ligesom målet om at understøtte de individuelle behov i Brande vurderes at være opfyldt, da det nuværende aflastningsområde stort set er fuldt udbygget, og da der er interesse fra flere kæder om at etablere sig i området.

*Der skal arbejdes for bredere rammer for detailhandlen og som udgangspunkt udlægges butiksarealer, hvor der er behov – også uden for bymidterne.*

Det vurderes, at udvidelsen af aflastningsområdet vil understøtte målet om at der skal udlægges butiksarealer, hvor der er behov jf. afsnittet før.

*Det understøttes, at Ikast og Brande har et varieret udbud af detailhandel, der underbygger deres rolle som hovedby og centerby bedst muligt. Det forsøges gjort ved at skabe de bedste rammer for både dagligvare- og udvalgsvarerhandel.*

Udvidelsen af aflastningsområdet skaber mulighed for, at der kan tiltrækkes større kædebutikker inden for udvalgsvarer, som ikke findes i Brande i dag. Det vil styrke Brande som centerby. Udvidelsen af aflastningsområdet kan desuden bidrage til, at der hentes handel hjem fra de omkringliggende større handelsbyer, dvs. Herning, Vejle, Horsens, Silkeborg m.fl. Det vurderes, at planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet vil understøtte målet.

*For at styrke bosætningen, skal planlægningen sikre, at der fortsat er udlagt tilstrækkelige rammer til detailhandel i Bording, Engesvang, Nørre Snede og Ejstrupholm.*

En udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande medfører ingen ændringer af arealudlæggene til detailhandel i de øvrige byer.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil skabe plads til større butikker indenfor kæder, som typisk ikke søger til byer af lokalcenterbyernes størrelse. Der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker i udvidelsesområdet. Derfor vil udvidelsen af aflastningsområdet ikke medføre væsentlig konkurrence mellem Brande og

lokalcenterbyerne. Der er en arbejdsdeling mellem byerne i Ikast-Brande Kommune, som har forskellige roller. Som centerby betjener detailhandlen i Brande også de omkringliggende lokalcenterbyer og landsbyer. Et større og mere attraktivt udbud af udvalgswarebutikker i Brande kan bidrage til at styrke bosætningen i de omkringliggende lokalcenterbyer og landsbyer.

*Planlægningen skal arbejde for, at der også er arealudlæg til detailhandel med god og nær adgang fra byens boligområder, så det tilgodeser borgerne og mindsker transportbehovet.*

Aflastningsområdet i Brande ligger placeret i kanten af Brande By ud til Herningvej, som er hovedvejen gennem byen. Herningvej giver god og let adgang fra hele byen til aflastningsområdet.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil give mulighed for store udvalgswarebutikker, som Brande ikke har i dag. Det vil betyde, at borgerne i Brande og det omkringliggende opland får mulighed for at købe ind lokalt i stedet for at købe ind i de større omkringliggende handelsbyer. Beliggenheden ud til Midtjyske Motorvej vil også give forbipasserende mulighed for at købe ind på vejen, som kan spare en tur til en tilsvarende butik et andet sted. Det må derfor forventes, at planerne om udvidelse af aflastningsområdet stemmer overens med målet om at mindske transportbehovet.

## 7 Eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende udvalgsvarerhandel målt på antal butikker, areal og omsætning. For en mere detaljeret beskrivelse, herunder af brancher og kædeforhold samt udviklingen over tid, henvises til seneste detailhandelsanalyse fra 2017.

### 7.1 Antal butikker

I forbindelse med detailhandelsanalysen fra 2017 blev der kortlagt 142 butikker i Ikast-Brande Kommune, fordelt på ca. 35 % dagligvarebutikker, ca. 10 % beklædningsbutikker, ca. 40 % øvrige udvalgsvarerbutikker og ca. 15 % butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Det er sandsynligt, at der siden 2017 er blevet færre butikker i kommunen.

I Brande er knap 70 % af butikkerne udvalgsvarerbutikker og butikker med særlig pladskrævende varegrupper. I Ikast er fordelingen mellem daglig- og udvalgsvarerbutikker nogenlunde den samme. Fordelingerne afspejler byernes roller, hvor Ikast er hovedby, og Brande som centerby har en overordnet rolle som handelsby i den sydlige del af kommunen, mens de øvrige byers detailhandel er mere lokalt orienteret og dækker det daglige behov.

Tabel 7-1 Antal butikker i 2017.

| BY                                                     | DAGLIG<br>VARER | BEKLÆD<br>NING | ØV. UDV.<br>VARER | BUTIKKER MED SÆRLIG<br>PLADSKRÆVENDE<br>VAREGRUPPER | I<br>ALT   | ANDEL<br>% |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| 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          | 3          |
| NØRRE SNEDE                                            | 5               | 1              | 3                 | 1                                                   | 10         | 7          |
| <b>I ALT</b>                                           | <b>49</b>       | <b>15</b>      | <b>55</b>         | <b>27</b>                                           | <b>142</b> | <b>100</b> |
| Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse i januar 2017. |                 |                |                   |                                                     |            |            |

### 7.2 Areal

Detailhandlen i Ikast-Brande Kommune havde i 2017 et samlet areal på ca. 90.900 m<sup>2</sup>. Arealet fordelte sig med ca. 29.100 m<sup>2</sup> eller ca. 32 % på dagligvarebutikker, ca. 5.900 m<sup>2</sup> eller ca. 6 % på beklædningsbutikker, ca. 24.900 m<sup>2</sup> eller ca. 27 % på øvrige udvalgsvarerbutikker og ca. 30.900 m<sup>2</sup> eller ca. 44 % inden for butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Brande tegnede sig for ca. 26 % af det samlede areal, mens Ikast havde ca. 47 % af det samlede areal.

Tabel 7-2 Areal af butikker i 2017.

| BY                                                                                                                                                                                                                                                                               | DAGLIG<br>VARER<br>m <sup>2</sup> | BEKLÆD<br>NING<br>m <sup>2</sup> | ØV. UDV.<br>VARER<br>m <sup>2</sup> | BUTIKKER MED<br>SÆRLIG<br>PLADSKRÆVENDE<br>VAREGRUPPER<br>M <sup>2</sup> | I ALT<br>m <sup>2</sup> | ANDEL<br>% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| IKAST                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14.000                            | 3.800                            | 13.100                              | 11.600                                                                   | 42.500                  | 47         |
| BRANDE                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.800                             | 1.900                            | 5.800                               | 9.500                                                                    | 24.000                  | 26         |
| BORDING                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.400                             | -                                | 2.800                               | 7.200                                                                    | 11.400                  | 13         |
| EJSTRUPHOLM                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2.000                             | 100                              | 1.100                               | 2.000                                                                    | 5.200                   | 6          |
| ENGESVANG                                                                                                                                                                                                                                                                        | 900                               | -                                | 400                                 | 200                                                                      | 1.500                   | 2          |
| NØRRE SNEDE                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.000                             | 100                              | 1.700                               | 500                                                                      | 6.300                   | 7          |
| <b>I ALT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>29.100</b>                     | <b>5.900</b>                     | <b>24.900</b>                       | <b>30.900</b>                                                            | <b>90.900</b>           | <b>100</b> |
| <p>Butiksarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor mv.</p> <p>I byggemarkeder og trælasthandler er alle bygninger, som private har adgang til, medregnet.</p> <p>I alle opsummeringer er arealerne afrundet til hele 100 m<sup>2</sup>.</p> |                                   |                                  |                                     |                                                                          |                         |            |

### 7.3 Omsætning

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for ca. 1,5 mia. kr. i 2016. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 1 mia. kr. eller ca. 68 %, og udvalgswareomsætningen udgjorde ca. 470 mio. kr. eller ca. 32 %.

Tabel 7-3 Omsætning i 2016.

| BY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DAGLIGVARER<br>mio. kr. | BEKLÆDNING<br>mio. kr. | ØV. UDV.<br>VARER<br>mio. kr. | I ALT<br>mio. kr. | ANDEL<br>% |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|------------|
| IKAST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 489                     | 58                     | 226                           | 774               | 52         |
| BRANDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 236                     | 23                     | 87                            | 346               | 23         |
| BORDING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                       | -                      | -                             | 96                | 6          |
| EJSTRUPHOLM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                       | -                      | -                             | -                 | 6          |
| ENGESVANG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                       | -                      | -                             | -                 | 3          |
| NØRRE SNEDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                       | -                      | -                             | 158               | 10         |
| <b>I ALT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>1.021</b>            | <b>84</b>              | <b>387</b>                    | <b>1.492</b>      | <b>100</b> |
| <p>Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien.</p> <p>Beløbene er inkl. moms.</p> <p>Omsætningen fra detailhandel i byggemarkederne mv. er inkluderet i omsætningen for øvrige udvalgsvarer.</p> <p>Byerne dækker også oplande omkring byerne.</p> <p>Omsætningen i varehuse som Føtex og Kvickly er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.</p> |                         |                        |                               |                   |            |

Udvalgswareomsætningen var fordelt med knap 85 mio. kr. inden for beklædning og godt 385 mio. kr. inden for øvrige udvalgsvarer. Derudover omsatte forhandlere af motorkøretøjer for yderligere 300 mio. kr.

Brande havde 23 % af den samlede omsætning, mens Ikast stod for 52 % af omsætningen.

I Kommuneplan 2021-2033 vurderes det, at dagligvarebutikkerne generelt har klaret sig bedst de senere år. Inden for udvalgsvarer ser udviklingen anderledes ud. I kommuneplanen forventes det, at flere udvalgswarebutikker vil lukke - ikke kun på grund af internethandlen - men også på grund af konkurrencen fra andre byer. Tendensen er også, at dagligvarebutikker flytter ud af midtbyerne for at få mere plads. Ofte etablerer de sig ved indfaldsvejene, hvor tilgængeligheden for bilister er større.

Herudover peger kommuneplanen på, at der generelt sker et langsomt skifte i sammensætningen af bymidternes funktioner. Butikker kommer relativt til at fylde lidt mindre, mens bl.a. caféer, restauranter, take-away, fitness og andre servicefunktioner omkring kroppens skønhed og sundhed fylder gradvist mere i bybilledet. Der er i dag typisk mindst lige så mange af de andre serviceerhverv som butikker i en bymidte. Udviklingen er også kendetegnede for Ikast og Brande, der har oplevet en mindre vækst i antallet af andre servicefunktioner.

Om Brande nævner kommuneplanen, at byen har forholdsvis mange butikker og et stort butiksudbud på trods af byens størrelse på ca. 7.000 indbyggere. Langt de fleste butikker i Brande ligger samlet langs byens hovedgade, Storegade. Det nævnes også, at udskiftningen af butikker i Brande er forholdsvis høj. Alene i 2016 fraflyttede eller lukkede næsten 10 butikker og andre servicefunktioner i Brande, mens der kun kom tre nye til. En del butikslokaler er derfor overgået til andre anvendelser.

Endelig peger kommuneplanen på, at detailhandlen i kommunen ud over konkurrencen fra nethandlen er udfordret af udbygningen af store butikscentre i både Herning, Billund og Silkeborg. De store butikscentre konkurrerer i høj grad inden for beklædningsbranchen. Ikast og Brande har ikke et decideret butikscenter, men har derimod mulighed for at tilbyde andre kvaliteter, som de store butikscentre ikke har mulighed for - herunder f.eks. et større udvalg af selvstændige butikker, lokale historier og oplevelser i byrummene.

## 7.4 Handelsbalance

Handelsbalancen udtrykker forholdet mellem butikkernes omsætning og borgernes forbrug i et område. Derfor er handelsbalancen et godt mål for handelsbyernes styrke.

Detailhandelsanalysen viste, at handelsbalancen for Brande by med tilhørende lokalopland i 2016 var på kun 75 % for udvalgsvarer. Dvs. at der i Brande-området var et betydeligt underskud på udvalgswarehandlen. Analysen viste også, at der i kommunen som helhed var et betydeligt handelsunderskud. Underskuddet i Brande-området skyldes derfor ikke et overskud i Ikast, men at en stor del af udvalgswarehandlen var blevet flyttet til butikker uden for kommunen.

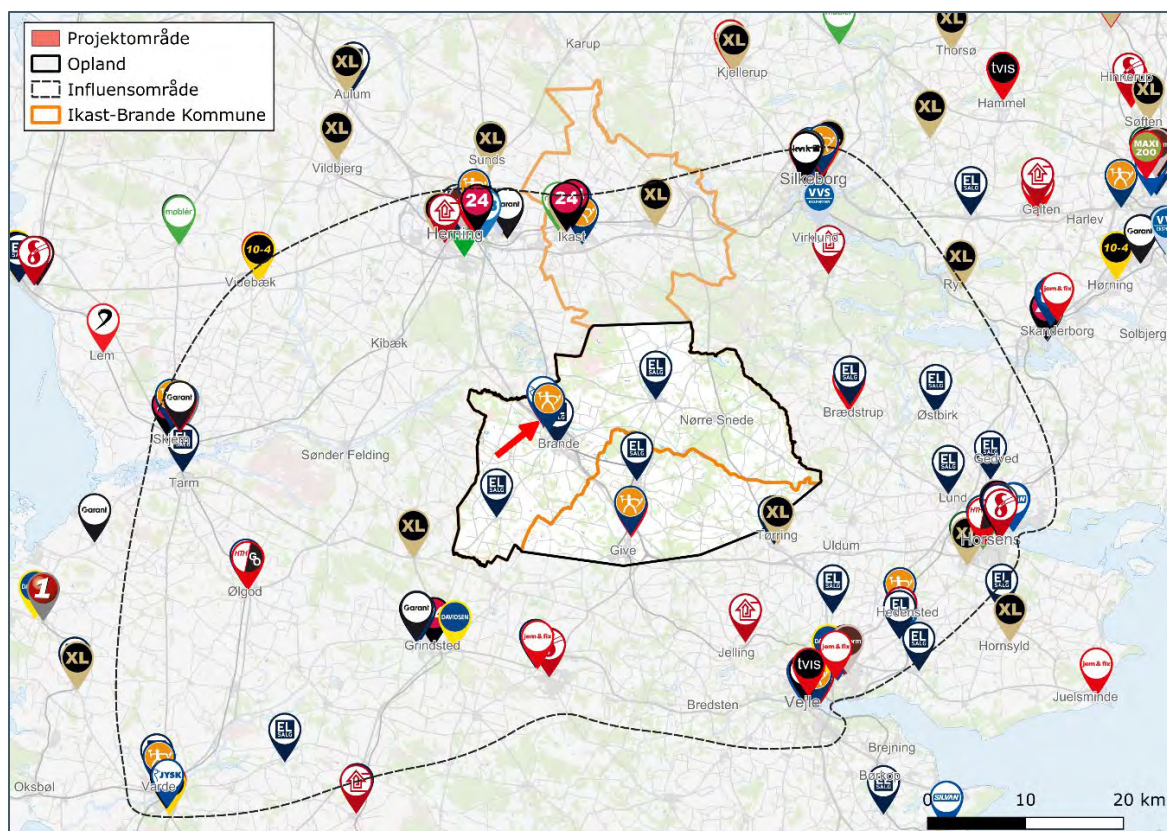
Der er i detailhandelsanalysen en sammenligning med handelsbalancerne i 2007. Dengang havde Brande-området en handelsbalance på 115 % for udvalgsvarer mod som nævnt 75 % i 2016. Det viser, at Brande-området fra 2007 til 2016 mistede betydelige markedsandele. Fra at være et område med overskud på handlen gik området til et større underskud på handlen med udvalgsvarer.

## 8 Opland og influensområde

Det vurderes, at oplandet til butikkerne i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande vil omfatte den sydlige del af Ikast-Brande Kommune samt området omkring Give i Vejle Kommune, hvorfra der er kortere afstand til Brande end til andre tilsvarende eller større handelsbyer. Oplandet er afgrænset til det område, hvor det vurderes, at kunderne har lettere adgang til aflastningsområdet ved Vestergårdsvej end til de omkringliggende større handelsbyer.

Det vurderes, at influensområdet for aflastningsområdet udover Ikast-Brande Kommune vil dække dele af Herning, Silkeborg, Horsens, Hedensted, Vejle, Billund, Varde og Ringkøbing-Skjern Kommune. Influensområdet er det område, hvor butikkerne i aflastningsområdet i Brande må forventes at hente deres omsætning fra. Det kan f.eks. handle om, at kunder, der bor i eller omkring Brande, med en vis sandsynlighed vil vælge de nye butikker i Brande frem for tilsvarende butikkerne i de større omkringliggende byer, hvor kunden plejer at handle, når der kommer nye butikker tættere på. Påvirkningen i influensområdet handler derfor i høj grad om, at Brande henter handel hjem, som i dag sker i de større nabobyer. Det kan f.eks. tænkes at borgere, der bor mellem Brande og Skjern i et vist omfang vil vælge at handle i Brande frem for Skjern, når Brande får et udbud af butikker, hvor den nærmeste butik i dag ligger i Skjern. Det er baggrunden for at influensområdet er forholdsvis stort.

Oplandet og influensområdet fremgår af figur 8-1.



Figur 8-1 Opland og influensområde til den nye udvalgvarehandel i Brande. Store boksbutikker er vist med ikoner.

## 9 Kendte planer i influensområdet

I det følgende beskrives omfanget af den detailhandel, der påvirkes ved en udbygning af aflastningsområdet i Brande.

### 9.1 Brande

I Brande er der udlagt to aflastningsområder. Det ene er ved Vestergårdsvej, som søges udvidet med kommuneplantillægget. Det andet ligger ved Kåremagervej.

#### 9.1.1 Aflastningsområdet ved Vestergårdsvej

I det nuværende aflastningsområde ved Vestergårdsvej er der en samlet ramme for detailhandelsarealet på 5.450 m<sup>2</sup> fordelt på 2.800 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 2.650 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker. Der er fastsat en mindstebutiksstørrelse på 500 m<sup>2</sup> for både dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Inden for dagligvarer rummer det nuværende aflastningsområde Rema 1000 på 1.190 m<sup>2</sup>, dvs. at der er en rest tilbage til nybyggeri på 1.610 m<sup>2</sup>. Der er dermed i det eksisterende aflastningsområde plads til f.eks. en discountbutik, som typisk er på 1.200 m<sup>2</sup>.

Området rummer på nuværende tidspunkt udvalgswarebutikken Jysk på 1.642 m<sup>2</sup>, dvs. at der er en rest tilbage til nybyggeri inden for udvalgsvarer på 1.008 m<sup>2</sup>. Med mindstegrundstørrelsen på 500 m<sup>2</sup> svarer det til, at der vil kunne opføres 1-2 udvalgswarebutikker i området.

Det forventes, at udvidelsen af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej kommer til at rumme en række fritliggende butiksenheder, der er bundet sammen af et parkeringsareal. Området forventes fortsat efter udvidelsen at bære præg af at være et bilorienteret indkøbsområde med gode adgangs- og parkeringsforhold for handlende med bil og trailer. På grund af placeringen på kanten af byen og godt 2 km fra Brande bymidte og på grund af minimumsstørrelsen pr. butik på 500 m<sup>2</sup> forventes ingen beklædningsbutikker i området. Kæder inden for beklædning efterspørger oftest mindre lejemaal på placeringer i et strøgmiljø eller i et butikscenter, hvor der er mange fodgængere. Herudover er aflastningsområdet ved Kåremagervej hovedsageligt tiltænkt beklædningsbutikker (se nedenfor). Minimumsbutiksstørrelsen blev fastsat for at skabe en klar rollefordeling mellem aflastningsområdet og Brande bymidte.

#### 9.1.2 Bestseller Tower Village ved Kåremagervej

Formålet med aflastningsområdet ved Kåremagervej var at skabe mulighed for Bestsellers projekt "Bestseller Tower Village".

I aflastningsområdet ved Kåremagervej er der mulighed for i alt 30.000 m<sup>2</sup> detailhandel fordelt på 28.500 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker og 1.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker. De enkelte udvalgswarebutikker må have en størrelse på op til 5.000 m<sup>2</sup>. For dagligvarebutikkerne er der fastsat en maksimal størrelse på 200 m<sup>2</sup> pr. butik.

Det vurderes, at Bestsellers projekt og dets indhold af butikker vil adskille sig grundlæggende fra de butikker, der planlægges for ved Vestergårdsvej.

Mens aflastningsområdet ved Vestergårdsvej vil blive et klassisk aflastningsområde, vil aflastningsområdet ved Kåremagervej blive 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 vil strække sig over ca. 105.000 m<sup>2</sup> og få karakter af en blandet bydel med butikker, kontorer, restaurant og et højhus på op til 320 meter med tilhørende konferencebygning og uddannelsesfaciliteter. Butikssammensætningen forventes overvejende at bestå af beklædningsbutikker, herunder butikker 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. Samtidigt er det hensigten, at butikkerne vil komme til at fungere som et testcentre for, hvordan Bestsellers butikker rundt om i verden skal indrettes i fremtiden.



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 butiks anlæg. Forskellen illustreres f.eks. af, at der påtænkes etableret attraktive byrum med naturstier, legepladser, shelters og lignende som led i Bestsellers projekt. Blandingen af anvendelser og funktioner, herunder butikssammensætningen, og det høje arkitektoniske niveau for området vil betyde, at området vil adskille sig markant fra aflastningsområdet ved Vestergårdsvej.

Udbygningen af aflastningsområdet er endnu ikke påbegyndt. Der er ikke kendskab til, hvornår byggearbejdet eventuelt vil blive igangsat.

Såfremt Bestsellers projekt i Brande realiseres, vil det på tilsvarende vis adskille sig væsentligt fra det nye aflastningsområde ved La Cours Vej i Ikast, som er udpeget i kommuneplantillæg nr. 17.

## 9.2 Ikast

I Ikast er der udpeget et nyt aflastningsområde ved La Cours Vej. Planerne fremgår af Kommuneplantillæg nr. 17 og lokalplan nr. 436.

Det fremgår af kommuneplanrammen, at der kan opføres udvalgswarebutikker med et samlet areal på maks. 7.000 m<sup>2</sup> og med en mindstestørrelse på 500 m<sup>2</sup> for den enkelte butik.

## 9.3 Herning

I området ved Herning Centret er der 85 butikker i 2021. Butikkerne i området ved Herning Centret fordeler sig med 9 % dagligvarebutikker, 39 % beklædningsbutikker, 47 % øvrige udvalgswarebutikker og 5 % butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Detailhandlen i området ved Herning Centret havde i 2021 et samlet areal på ca. 67.900 m<sup>2</sup> fordelt med ca. 12.700 m<sup>2</sup> på dagligvarer, ca. 11.500 m<sup>2</sup> på beklædning, ca. 24.300 m<sup>2</sup> på øvrige udvalgsvarer og ca. 19.400 m<sup>2</sup> på butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Området ved Herning Centret er målt på omsætning det største udbudspunkt i Herning Kommune med 33 % af den samlede omsætning og 49 % af den samlede udvalgswareomsætning. Omsætningen i området ved Herning Centret var ca. 1,47 mia. kr. i 2019 fordelt med ca. 500 mio. kr. på dagligvarer, 290 mio. kr. på beklædning og ca. 675 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer.

I Herning overvejes nye aflastningsområder og udvidelse af eksisterende aflastningsområder. Udbygningerne udgør 3.100-14.000 m<sup>2</sup> og i alt op til 31.000 m<sup>2</sup>. Det blev vurderet, at en meget begrænset del af omsætningen på under 1 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra butikkerne i Brande.

## 9.4 Vejle og Give

Detailhandelsstrukturen i Vejle By er kendetegnet af, at detailhandlen er koncentreret om bymidten. Ud af 404 butikker lå de 294 butikker i bymidten i 2018.

Der er kun udpeget et mindre aflastningsområde i Vejle By syd for Horsensvej i området ved Bilka. Området rummer også bl.a. thansen, Jysk og Harald Nyborg. Området på den modsatte side af Horsensvej langs Dandyvej er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper men indgår i "storbutiksområdet", som i 2018 rummede 26 butikker.

Der er herudover langs Horsensvej nogle større områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. Bauhaus, Plantorama, Ilva, Vordingborg Køkkenet, jem&fix m.fl. samt en række bilforhandlere. Syd for Vejle Fjord er der også et større område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer bl.a. en møbelbutik og en række bilforhandlere.

Endelig er detailhandelsstrukturen i Vejle by kendetegnet af, at der er en række bydels- og lokalcentre, som dækker de lokale behov.

I Vejle Midtby er en bebyggelse på Gammel Havn i den sydlige del af bymidten på vej. Her planlægges ca. 7.000 m<sup>2</sup> bymidteorienterede funktioner, herunder Kvickly på ca. 4.000 m<sup>2</sup>, der flytter fra Bryggen. Der er herudover planer om ca. 400 boliger og 360 kollegieboliger samt kontorer og en bypark i Gammelhavn-området. Det ventes, at projektet står færdigt i 2024-25.

Give-området, som ligger tæt på Brande, havde 52 butikker i 2018, hvoraf 28 lå i Give bymidte. Området inkluderer også Thyregod.

## 9.5 Horsens

Detailhandlen i Horsens by er ligesom i Vejle by koncentreret om bymidten. Her var der i 2020 i alt 203 butikker ud af i alt 303 butikker i Horsens by. Der er ud over bymidten en række bydelscentre og lokalcentre til dækning af de lokale behov samt områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der er et større område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Høegh Guldbergs Gade, der ligger i forlængelse af bymidten, og et større område langs Ringvej Syd og Vestvejen. Området langs Høegh Guldbergs Gade, hvoraf en del er dækket af bymidten, rummer bl.a. Bitema, Harald Nyborg, Maxi Zoo, Bygma, jem&fix, en møbelbutik samt flere bilforhandlere. Området ved Ringvej Syd og Vestvejen rummer bl.a. Plantorama, XL Byg og flere bilforhandlere.

Der er ikke kendskab til større konkrete planer i Horsens, som kan få væsentlig betydning for planerne i Brande.

## 9.6 Grindsted og Billund

Grindsted og Billund ligger forholdsvis tæt på Brande og vurderes at kunne blive påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande.

Grindsted havde i 2022 i alt 73 butikker fordelt på 40 i bymidten, 14 i aflastningsområdet ved Vestergade og Vestre Ringvej samt 19 i resten af byen. Aflastningsområdet rummer bl.a. Jysk, thansen, Garant, Bike Concept, Sport24 og jem&fix.

Billund havde 38 butikker fordelt på 23 i bymidten og 15 i resten af byen. Herudover er der en uudnyttet mulighed i et landsplandirektiv for etablering af 20.000 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker øst for Lalandia.

Der er ikke kendskab til andre større konkrete planer i Billund og Grindsted, som kan få væsentlig betydning for planerne i Brande.

## 9.7 Silkeborg

I 2021 blev der i Silkeborg by kortlagt 278 butikker, heraf 60 beklædningsbutikker, 130 øvrige udvalgswarebutikker og 13 butikker med særlig pladskrævende varegrupper, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer.

Detailhandlen i Silkeborg by havde et samlet areal på ca. 142.500 m<sup>2</sup> i 2021, hvoraf arealet i udvalgswarebutikker var ca. 78.400 m<sup>2</sup> og arealet i butikker med særlig pladskrævende varegrupper var ca. 23.700 m<sup>2</sup>. Udvalgswareomsætningen

i Silkeborg by var ca. 1,5 mia. kr., heraf ca. 380 mio. kr. i beklædningsbutikker og ca. 1,1 mia. i øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Der er ikke kendskab til større konkrete planer i Silkeborg, som kan få væsentlig betydning for planerne i Brande.

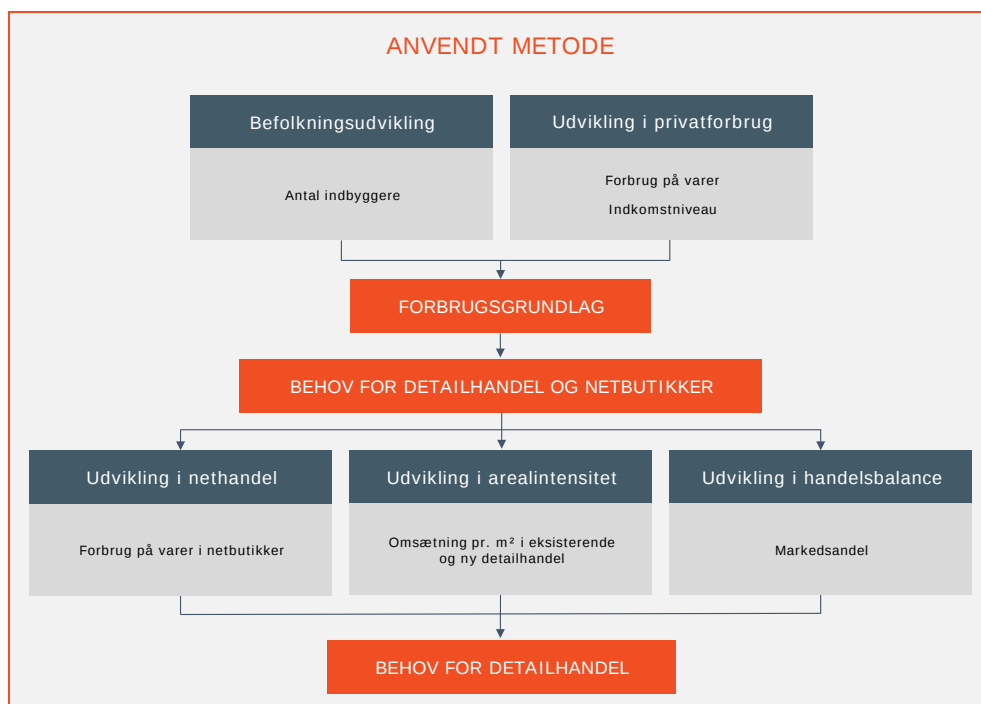
## 10 Forbrug og arealbehov

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, befolkningsudviklingen, væksten i nethandlen mv. kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste 10 år har i starten budt på økonomisk afmatning og efterfølgende vækst, stigende nethandel og stigende urbanisering mod de større byer. Krisen i handelslivet affødt af coronavirus har medført pludselige og meget markante udsving i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre indenfor visse varegrupper og serviceydelser. Krisen som følge af pandemien var i overvejende grad midlertidig, og situationen normaliserede sig, men på et nyt normalniveau. Efterfølgende har de stigende byggepriser, den stigende inflation, de stigende renter og krigen i Ukraine medført, at mange butiksbyggeprojekter er sat på pause, at forbrugertilliden er dalet, og at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse. Udviklingen på længere sigt er usikker, og udviklingen i en række rammebetingelser vil påvirke udvalgswarehandlen og handlen i butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Udviklingen vil f.eks. blive påvirket af:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udviklingen i handelsbalancen overfor omverdenen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m<sup>2</sup>

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m<sup>2</sup> er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.

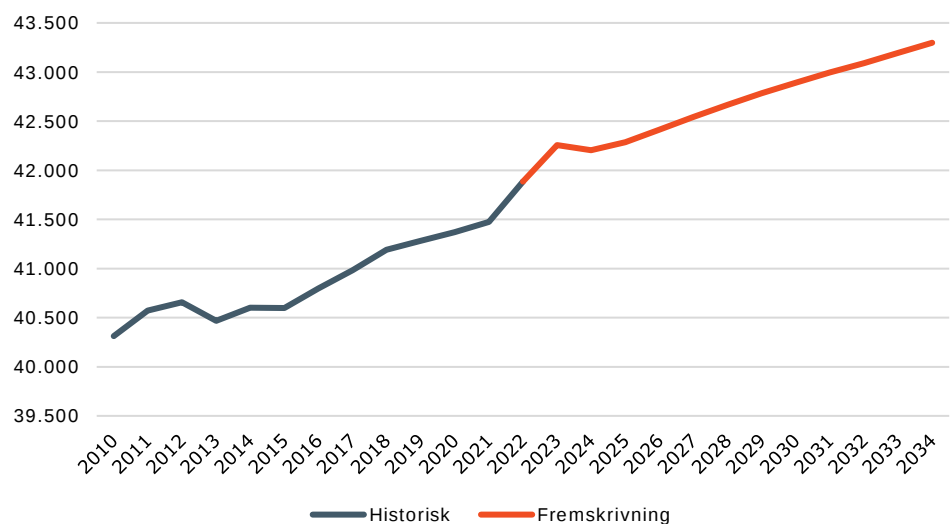


Indenfor hver af de før oplyste parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling.

Der er opstillet et maksimumsscenario for udviklingen frem mod 2033. Maksimumsscenarioet beskriver en fremtidig udvikling, hvor næsten alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Ikast-Brande Kommune. Scenariets resultater udtrykker således det maksimale behov for yderligere areal til detailhandel.

## 10.1 Stigende indbyggertal

I perioden 2010-2022 steg indbyggertallet i Ikast-Brande Kommune med i alt ca. 1.575 borgere eller ca. 4 %. Der bor ca. 7.500 borgere i Brande og ca. 41.885 borgere i Ikast-Brande Kommune pr. 1. januar 2022. I Brande er indbyggertallet fra 2010 – 2022 vokset med 577 personer svarende til en vækst på 8 %. Frem mod 2034 forventes jf. Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning fra 2022 en stigning i indbyggertallet på ca. 1.415 borgere eller godt 3 % i Ikast-Brande Kommune.



Figur 11-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Ikast-Brande Kommune.

I maksimumsscenarioet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning.

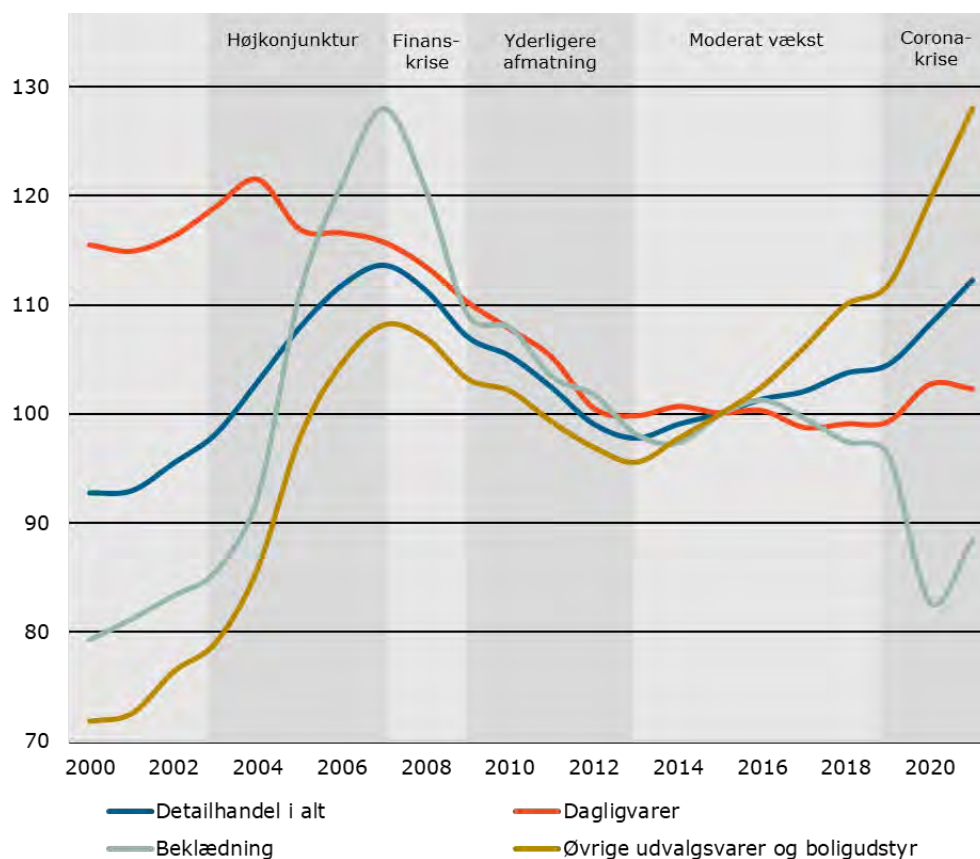
## 10.2 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- Samlet set faldt omsætningen i detailhandlen på landsplan med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005 <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i 2019.

- > Beklædning har været den mest konjunkturfølsomme branche, og tilbagegangen i perioden 2007-2019 var størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer steg med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer lå efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.



Figur 11-2 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årsgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og prisudvikling, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer nåede i 2019, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013, et niveau væsentligt højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 21 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer, med en vækst på ca. 1 %, har været stort set uændret. Samtidig er omsætningen indenfor beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer, der har

båret væksten på ca. 8 % i omsætningen i perioden 2013-2019. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun knap 4 %. Væksten i indbyggertallet forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

### 10.2.1 Udviklingen i 2020-2022

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne.

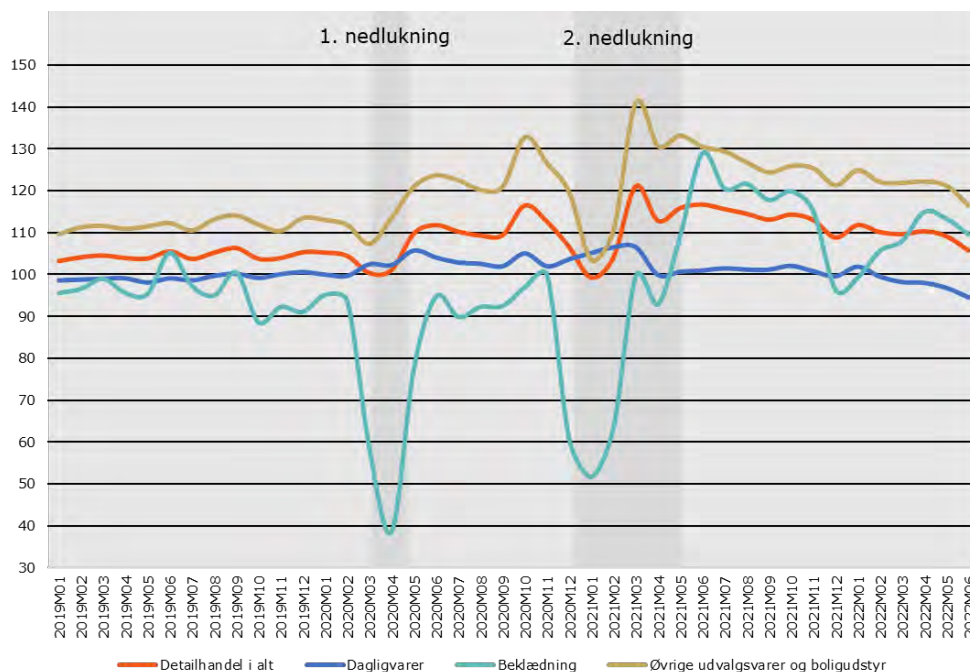
Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > at beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere har valgt at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsituation,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne indenfor beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- > at de udenlandske turisters forbrug er udeblevet,
- > at forbrugerne ikke har haft samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde, aflyste fester og begivenheder mv., og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Forbruget af øvrige udvalgsvarer og boligudstyr er steget, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- > at mange borgere har udnyttet den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og at byggemarkeder og plantecentre i vid udstrækning ikke har været lukkede.

Efter genåbningen steg omsætningen i detailhandlen. Sidenhen har den stigende inflation, de stigende renter, udfordringer med forsyningskæder og krigen i Ukraine imidlertid medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butiksbyggeprojekter er sat i bero. Samlet set ligger detailomsætningsindekset på omtrent samme niveau som i 2019, se figur 11-3.



Figur 11-3 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for prisudvikling, samt korrigeret for sæsonudsving. 2015 er indeks 100.

### 10.2.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

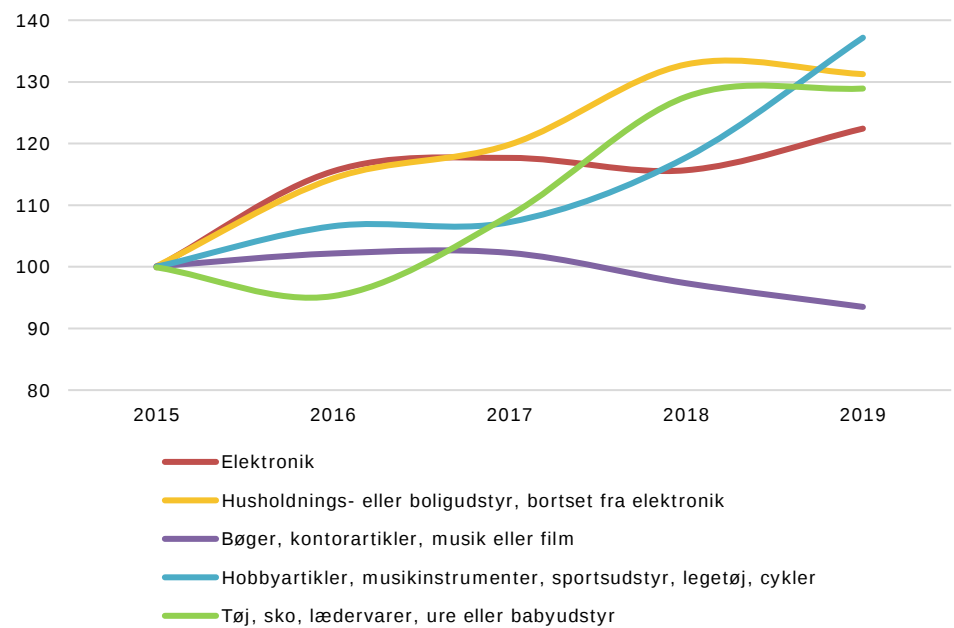
Som det fremgår af beskrivelserne af udviklingen frem til 2022 er udviklingen i detailhandelsomsætningen påvirket af udviklingen i samfundet og hvad der sker i verden omkring os. Det er forhold, som ikke kan forudses. Det bedste bud på, hvordan udviklingen vil tegne sig fremover i den 12-årige planperiode er, at privatforbruget fortsat vil vokse, som det med afbrydelser har gjort over en lang periode, men at udviklingen vil blive kendetegnet af, at den vil ske i et afdæmpet tempo.

### 10.3 Stigende nethandel

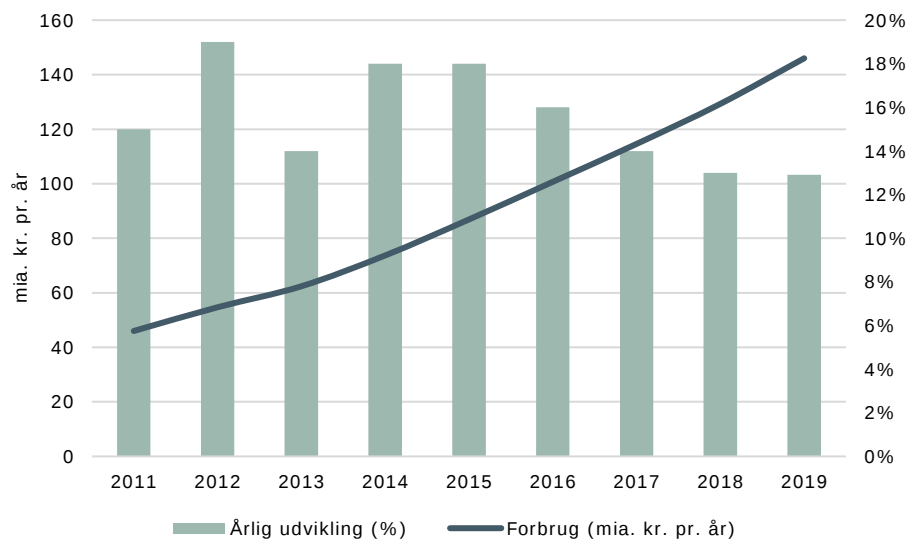
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. I 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

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, vil det i nogle tilfælde direkte

medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



**Figur 11-4** *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæson-korrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske net-butikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

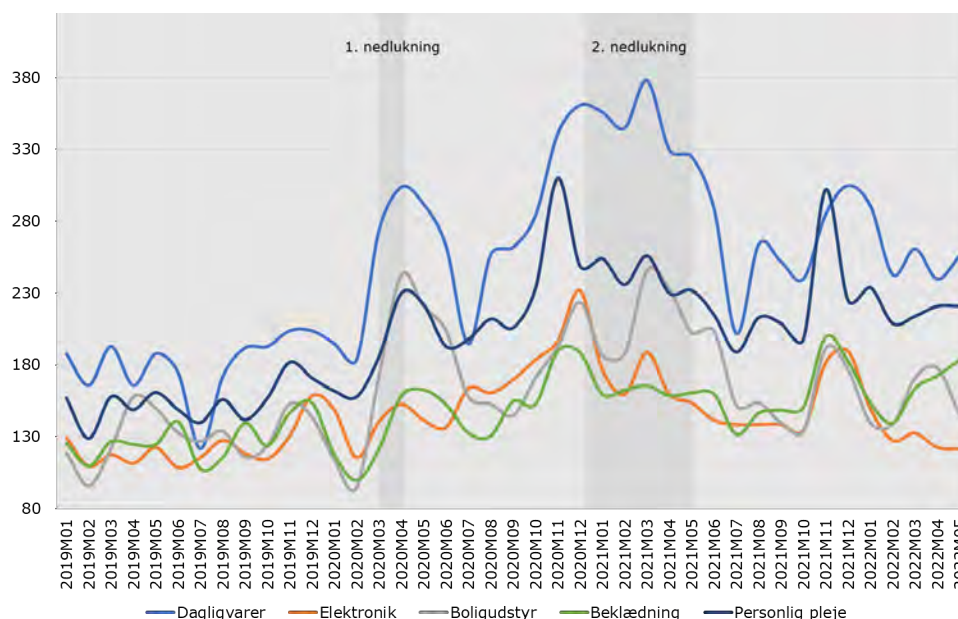


**Figur 11-5** *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

### 10.3.1 Effekter af Corona

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at de markante stigninger under nedlukninger blev efterfulgt af omtrent næsten lige så stort fald, se figur 11-6.



Figur 11-6 Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST. Udsvingene skyldes ikke kun nedlukninger, men også sæsonudsving.

### 10.3.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og forretningsdrivende har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher. Set i et større perspektiv vurderes det, at coronakrisen har medført, at nethandelsandelene har lagt sig på niveauer højere end før krisen, men lavere end under krisen.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. Både inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes en væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller og virksomheder med både fysiske butikker, showrooms og netbutikker.

Samtidig med at nethandlen vokser og sandsynligvis fortsætte væksten er det blevet vigtigt for butikker at være tæt på kunderne, ikke bare på nettet men også fysisk. En god og let tilgængelig netbutik kombineret med lokal tilstedeværelse fremmer salget, og det trækker i retningen af, at flere butikskæder ønsker at etablere butikker i mindre byer end hidtil.

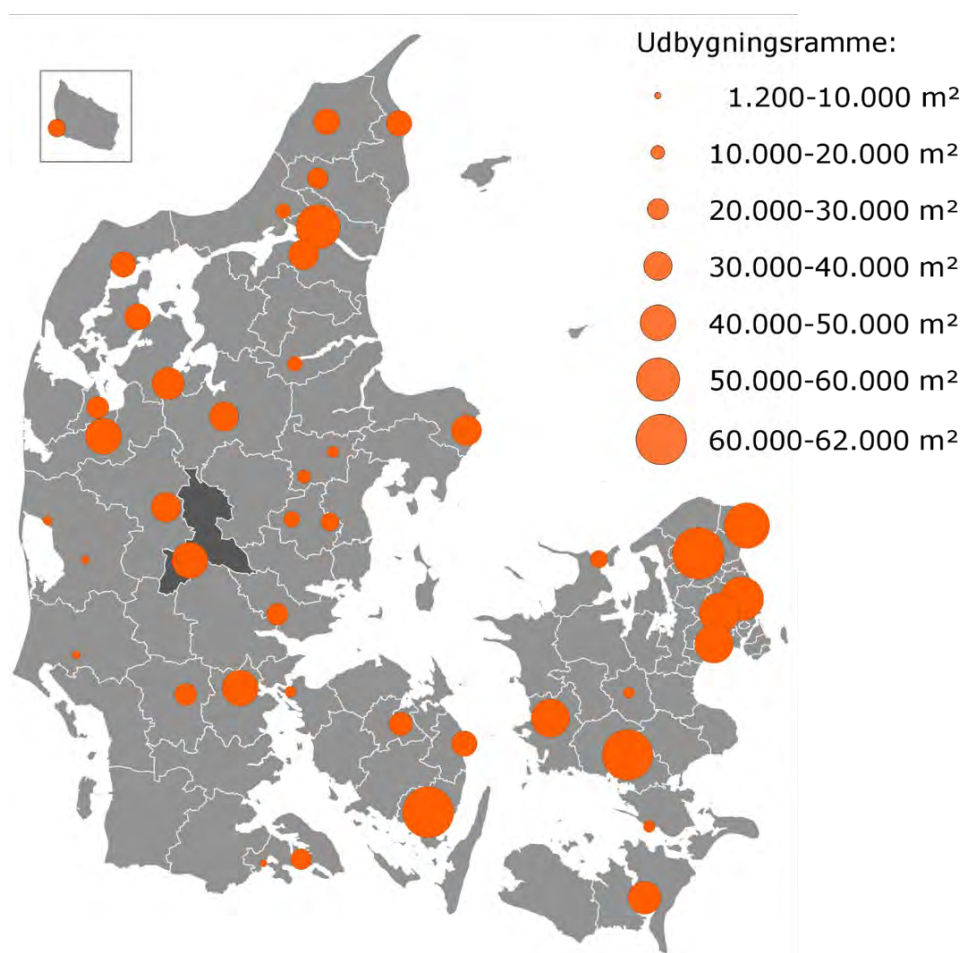
Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner.

## 10.4 Udvikling i handelsbalance

Udviklingen i handelsbalancen vil i hovedtræk afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation, herunder i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer.

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgswarebutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgswarebutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser.

Som vist på figur 11-7 er der planer om nye aflastningsområder eller udvidelse af eksisterende aflastningsområder i nabokommuner til Ikast-Brande Kommune. Udbygninger i f.eks. aflastningsområder i Herning Kommune, Holstebro og Viborg vil betyde, at Ikast-Brande Kommune vil miste markedsandele, mens en udbygning i Brande og Ikast vil betyde, at Ikast-Brande Kommune kan fastholde eller øge sin markedsandel.



Figur 11-7

Størrelsen på cirklerne viser størrelsen på planlagte arealudlæg og arealudlæg under overvejelse til detailhandel i nye eller udvidede aflastningsområder efter liberaliseringen af planloven i 2017. Kilde: COWI, 2022.

#### 10.4.1 Samlet vurdering af udvikling i handelsbalance

I maksimumsscenariet er det forudsat, at handelsbalancen ekskl. nethandel for beklædning stiger fra 47 til 50 % i Ikast-Brande Kommune, hvilket vurderes som opnåeligt. Desuden er det forudsat, at handelsbalancen ekskl. nethandel for øvrige udvalgsvarer stiger fra 89 % til 100 % som følge af væsentlige udbygninger i form af nye udvalgswarebutikker i de eksisterende og planlagte aflastningsområder.

#### 10.5 Omsætning pr. kvadratmeter i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m<sup>2</sup> stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat kan der 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 maksimumsscenariet er der for øvrige udvalgswarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varegrupper regnet med en gennemsnitlig omsætning pr. kvadratmeter svarende til den nuværende i Ikast-Brande Kommune.

#### 10.6 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov i Ikast-Brande Kommune for yderligere i alt ca. 16-17.000 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker, herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, byggematerialer mv.

Arealet er udtryk for et niveau og ikke eksakte tal. Det beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere detailhandelsareal ud over det eksisterende detailhandelsareal.

Det nye aflastningsområde ved La Cours Vej i Ikast har en ramme for udbygning af arealet til udvalgswarebutikker på 7.000 m<sup>2</sup>, dvs. at der er i størrelsesordenen 9.700 m<sup>2</sup> tilbage til udvikling af udvalgswarearealet andre steder i Ikast-Brande Kommune. Det skal bl.a. dække behovet for butiksbyggeri i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande. For det samlede aflastningsområde ved Vestergårdsvej, dvs. både det eksisterende og udvidelsen, ønskes der en samlet ramme til udvidelse af arealet til udvalgswarebutikker på i alt 8.500 m<sup>2</sup> fordelt på

- 1.000 m<sup>2</sup>, som er restrømmeligheden i den eksisterende del af aflastningsområdet,
- 1.000 m<sup>2</sup> på ejendommene matr.nr. 2v og 2q, Borup By, Brande,
- 6.500 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 2s, Borup By, Brande.

## 11 Effekter for eksisterende detailhandel

Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for det eksisterende handelsliv og at opgøre meromsætningen i Ikast-Brande Kommune ved etablering af den nye detailhandel.

Effekterne af en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om kædebutikker, som ikke findes i Ikast-Brande Kommune i dag. Omsætningen afhænger også i høj grad af, hvilke typer butikker, der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m<sup>2</sup> kan variere betydeligt mellem butikstyper. F.eks. har en elektronikbutik typisk en højere omsætning pr. m<sup>2</sup> end en køkkenbutik.

De nye butikker i aflastningsområdet vil øge den samlede omsætning i Brande og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i byen og i Ikast-Brande Kommune. Det nye udbud af udvalgswarebutikker vil især få de lokale kunder til at handle mere hjemme i Brande i stedet for at handle i f.eks. Herning, Vejle, Horsens eller Silkeborg eller på nettet.

Arealudlægget i aflastningsområdet forventes udnyttet over en længere årrække. Vurderingen af effekterne for det eksisterende handelsliv er gennemført for udvalgsvarer, herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper, og for et scenarie med realisering her-og-nu. Der suppleres til sidst med vurderinger af effekterne på længere sigt.

### 11.1 Effekter for udvalgswarehandlen

Nye butikker vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på at købe varer. I stedet for flyttes forbruget fra eksisterende butikker og nethandlen til de nye butikker.

Udvidelsen af aflastningsområdet giver mulighed for at etablere 7.500 m<sup>2</sup> nye udvalgswarebutikker. Der er herudover en rest på ca. 1.000 m<sup>2</sup> tilbage i det eksisterende aflastningsområde til nye butikker eller udvidelser af eksisterende butikker.

Det følgende indeholder en vurdering af, hvordan en fuld udnyttelse af den samlede ramme på 8.500 m<sup>2</sup> til butiksbyggeri i aflastningsområdet vil påvirke detailhandlen i de omkringliggende byer og kommuner, hvor det vurderes, at der kan være en påvirkning (influensområdet).

Det vurderes, at de 8.500 m<sup>2</sup> nyt areal i udvalgswarebutikker vil kunne få en omsætning på i størrelsesordenen 85 mio. kr. pr. år.

Det ligger ikke fast, hvilke butikker der bliver tale om, og kommunens planlægning kan ikke regulere butikstyperne i detaljer. Det vurderes, at butikkerne hovedsageligt vil forhandle hus-, have- og fritidsudstyr. Vurderingerne er gennemført med en forudsætning om, at mulighederne i aflastningsområdet vil blive udnyttet af udvalgswarebutikker, der svarer til en blanding af vareudbuddet i store udvalgswarebutikker.

Vurderingerne af påvirkninger er gennemført på grundlag af,

- > at nye butikker vil hente mere omsætning fra butikker i byer, der ligger tæt på, end fra butikker der ligger i byer længere væk, og
- > at de nye butikker vil hente mere handel fra byer, der har et større udbud af butikker, hvor der er høj grad af sammenfald i de varegrupper, som de nye butikker har.

Der er gennemført en vurdering af påvirkningerne af et nyt aflastningsområde ved la Cours Vej i Ikast. De beregnede reduktioner af omsætningen i de enkelte byer, som aflastningsområdet i Ikast vil føre med sig, er trukket fra omsætningen i de enkelte byer, der er lavet vurderinger for på grund af aflastningsområdet i Brande. Vurderingerne af påvirkningerne fra udvidelsen af aflastningsområdet i Brande er derfor inkl. påvirkningerne fra aflastningsområdet i Ikast. Hvis det skulle vise sig, at rammen for butiksbyggeri i aflastningsområdet i Ikast ikke udnyttes, så vil de samlede påvirkninger selvfølgelig blive mindre. Yderligere information om påvirkningerne af aflastningsområdet i Ikast fremgår af kommuneplantillæg nr. 17 for "Centerområder ved La Cours Vej i Ikast".

På grundlag af ovenstående, er det vurderet, at den forventede omsætning på 85 mio. kr. pr. år fra de nye butikker i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande vil blive fordelt på i størrelsesordenen

- > 10 mio. kr. pr. år fra de eksisterende butikker i **Brande by**, herunder butikkerne i bymidten og i resten af byen. Butikkerne i resten af byen omfatter bl.a. Jysk i det eksisterende aflastningsområde og butikkerne i området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper mellem Herningvej og jernbanen. Her findes bl.a. en Stark, et bolighus og en række forhandlere af biler og biludstyr. Tilbagegangen på 10 mio. kr. pr. år svarer til en nedgang i den eksisterende udvalgswareomsætning i Brande på ca. 8 %.

Den nye omsætning på omkring 85 mio. kr. pr. år i det udvidede aflastningsområde i Brande by vil, når der forventes en tilbagegang på ca. 10 mio. kr. i den eksisterende detailhandel i Brande by, føre til at byens detailhandel styrkes med ca. 75 mio. kr. pr. år. Dvs. en væsentlig styrkelse af detailhandlen i Brande by.

- > 10 mio. kr. pr. år fra udvalgswarebutikkerne i **Ikast**, herunder de forventede udvalgswarebutikker i det nye aflastningsområde ved La Cour Vej. Det svarer til en nedgang i udvalgswareomsætningen på 2-3 % i Ikast.
- > 3 mio. kr. pr. år fra udvalgswarebutikkerne i **resten af kommunen** svarende til en nedgang i udvalgswareomsætningen på 3-4 %.

Samlet vil i størrelsesordenen 20-25 mio. kr. ud af de 85 mio. kr. pr. år, som udvidelsen af aflastningsområdet forventes at få i omsætning, blive hentet fra detailhandlen i Ikast-Brande Kommune. De resterende omkring 60-65 mio. kr. pr. år forventes at blive hentet uden for kommunen. Hovedsageligt på grund af, at borgere fra Ikast-Brande Kommune vælger at handle lokalt i Brande, fordi der

bliver et lokalt udbud af butikker, som de ellers må til de større omkringliggende byer for at finde.

Uden for kommunen vurderes det, at de nye udvalgswarebutikker i det udvidede aflastningsområde vil hente i størrelsesordenen

- 16 mio. kr. pr. år fra området ved **Herning Centret** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på 1-2 %. I og ved aflastningsområdet ligger bl.a. butikscentret Herning Centret og butikker, som har et vareudbud, der mangler i Brande i dag, herunder f.eks. BabySam, Bauhaus, Bygma, MaxiZoo, Elgiganten, Power, BR, My Home, Intersport og ØnskeBørn, ligesom der er et større udbud af udvalgsvarer i Bilka.
- 5 mio. kr. fra **Herning bymidte** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på ca. 1 %.
- 9 mio. kr. pr. år fra **Herning Kommune i øvrigt** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på 1-2 %. Her findes bl.a. butikker som Ilva, Harald Nyborg og Invita.
- 5 mio. kr. pr. år fra **Grindsted** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på 1-2 %.
- 1 mio. kr. pr. år i **Billund** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på 1-2 %.
- 1 mio. kr. fra **Billund Kommune i øvrigt** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på ca. 1 %.
- 3 mio. kr. fra **Vejle bymidte** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på under 1 %.
- 5 mio. kr. fra **Give** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen ca. 3 %.
- 3 mio. kr. fra **Vejle Kommune i øvrigt** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på under 1 %.
- 2 mio. kr. fra **Horsens bymidte** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på under 1 %.
- 2 mio. kr. fra **Horsens Kommune i øvrigt** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på under 1 %.
- 2 mio. kr. fra **Silkeborg Kommune** svarende til en tilbagegang i udvalgswareomsætningen på under 1 %.

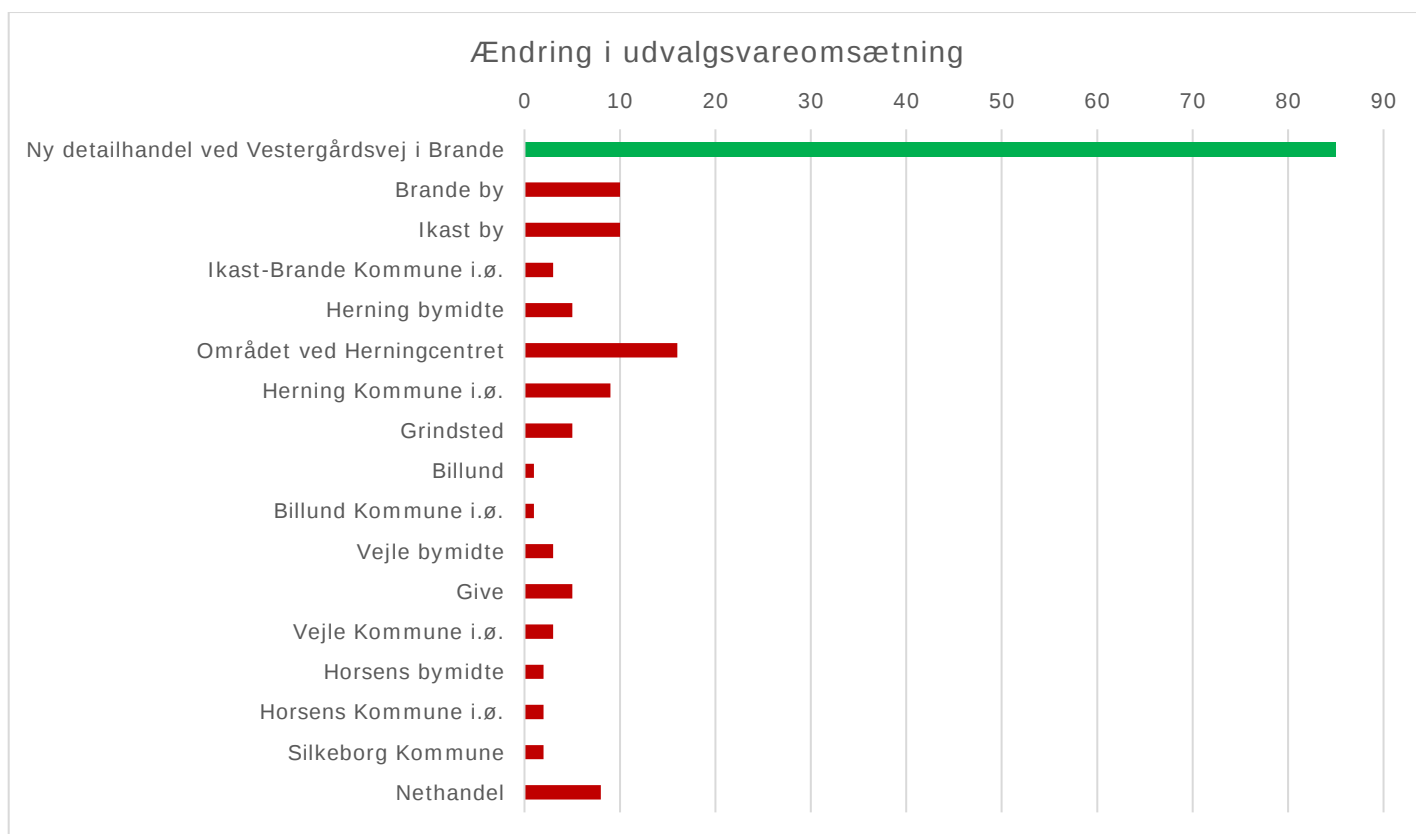
Herudover vurderes det, at ca. 8 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra nethandlen. Det forventes, at kunder fra lokalområdet i en vis udstrækning vil erstatte køb af varer på nettet med køb i de nye lokale butikker, når der bliver mulighed for at

handle i en lokal butik. Herudover vil bestilling af varer på nettet, som afhentes i den lokale butik ("click and collect") blive regnet som lokal omsætning.

Som det fremgår af konsekvensvurderingen, kan det forventes, at den årlige udvalgswareomsætning i Ikast-Brande Kommune øges med i størrelsesordenen 60-65 mio. kr. pr. år.

Endelig er det sådan, at området, som aflastningsområdet ønskes udvidet med, tidligere var udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Ændring fra et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til et aflastningsområde med mulighed for udvalgswarebutikker større end 500 m<sup>2</sup> vil udvide mulighederne med butikstyper, der ellers ikke kunne være i området. Men vurderingen af påvirkningerne af aflastningsområdet skal også ses i sammenhæng med, at der med den hidtidige planlægning jo var mulighed for en del af de butikstyper, som aflastningsområdet vil give mulighed for. Påvirkningerne af at ændre fra et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til et aflastningsområde til udvalgswarebutikker større end 500 m<sup>2</sup> vil dermed være mindre end beregningerne giver udtryk for.

Hvis der alene beregnes effekter af udvidelsen af aflastningsområder, hvor der er en arealramme på 7.500 m<sup>2</sup>, vil påvirkningerne være godt 10 % mindre.



Figur 12-1 Resultater af konsekvensvurdering. Omsætningsvækst er vist med grønt, omsætningsnedgang er vist med rødt.

## 11.2 Effekter på længere sigt

Effekterne på længeresigt vil afhænge af udviklingen i rammebetingelserne, som er beskrevet i afsnit 9.

Hvis udviklingen bliver som i maksimumsscenariet, så vil rammebetingelserne bidrage til, at effekterne for de eksisterende udvalgswarebutikker aftager over tid. I maksimumsscenariet vokser det årlige forbrugsgrundlag for udvalgsvarer i Ikast-Brande Kommune med knap 100 mio. kr. eller 15 %, hvilket vil bidrage til afbøde effekterne for de eksisterende udvalgswarebutikker i kommunen.

Derudover vil effekterne bl.a. afhænge af, i hvilket omfang planerne for nye aflastningsområder og udbygning af eksisterende aflastningsområder i de konkurrerende handelsbyer realiseres, se figur 11-7 og beskrivelserne af kendte planer i omkringliggende byer i afsnit 8.

I Brande er der ud over aflastningsområdet ved Vestergårdsvej udlagt et aflastningsområde ved Kåremagervej, der som nævnt tidligere indeholder et stort Bestseller-projekt. Det forventes, at aflastningsområdet ved Kåremagervej i langt overvejende grad vil komme til at indeholde beklædningsbutikker, og i det hele taget blive et område, der adskiller sig væsentligt for aflastningsområdet ved Vestergårdsvej. Det er på nuværende tidspunkt usikkert, om projektet vil blive realiseret.

I Ikast er der som nævnt udlagt et nyt et aflastningsområde ved La Cours Vej. Der er taget højde for aflastningsområdet i vurdering af de kortsigtede effekter af udvidelsen af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej. På længere sigt vil væksten i forbruget af udvalgsvarer som forudsat i maksimumsscenariet bidrage til at begrænse de samlede effekter af aflastningsområdet ved La Cours Vej i Ikast og udvidelsen af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i Brande.

I Herning overvejes nye aflastningsområder og udvidelse af eksisterende aflastningsområder. Udbygningerne udgør 3.100-14.000 m<sup>2</sup> og i alt op til 31.000 m<sup>2</sup>. Det blev vurderet, at en meget begrænset del af omsætningen på under 1 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra butikkerne i Brande.

Det er usikkert, om alle planerne om nye aflastningsområder andre steder realiseres helt eller delvist eller måske bliver opgivet, men effekterne for detailhandlen i Brande vurderes samlet set at blive mindre på længere sigt på grund af en forventet vækst i forbruget, når der ses 12 år frem.

## 12 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Brande by før og efter etableringen af den nye detailhandel kaldes aflastningsområdets oplandseffekt og skal beskrives ifølge vejledningen om detailhandelsplanlægning.

Beregningen viser, at den nye udvalgsvarerhandel vil få betydelig positiv påvirkning af oplandseffekten for Brande by. Beregninger viser, at den årlige udvalgsvarereomsætning i Brande by øges med ca. 75 mio. kr. pr. år. Væksten i udvalgsvarereomsætning vil betyde, at handelsbalancen for Brande by inden for udvalgsvarer ekskl. nethandel vil stige fra 107 % til 143 % i 2033. Uden udviklingen i aflastningsområdet ved Vestergårdsvej og uden anden udvikling af handelslivet i byen vil handelsbalancen for Brande by falde til 88 % i 2033.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at beregningerne af handelsbalancen udelukkende dækker Brande by, hvilket er et krav i vejledningen om detailhandelsplanlægning. Udenfor Brande by er der et opland. Hvis det blev regnet med, ville handelsbalancen for Brande være væsentligt lavere.

Som nævnt i afsnittet om handelsbalancen viste detailhandelsanalysen fra 2017 for Ikast-Brande kommune, at Brande by med omkringliggende opland i 2016 havde en handelsbalance på 75 % for udvalgsvarer, dvs. at byen med opland havde et betydeligt handelsunderskud. Detailhandelsanalysen viste også, at handelsbalancen for udvalgsvarer var faldet fra 115 % i 2007, dvs. at Brande med opland havde tabt betydeligt udvalgsvarereomsætning til konkurrerende byer fra 2007 til 2016.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil betyde, at Brande vil vinde en betydelig del af den tabte handel tilbage.

Tabel 13-1

| OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER FOR BRANDE BY                           |       |                       |                      |             |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|----------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                        | 2021  | 2033 ekskl. udvidelse | 2033 inkl. udvidelse | Ændring     | Hentes fra fysiske butikker uden for Ikast-Brande Kommune |
| <b>Omsætning</b><br>mio. kr. pr. år                                    | 123   | 123                   | 198                  | +75         | 62                                                        |
| <b>Forbrug</b><br>i mio. kr. pr. år                                    | 115   | 139                   | 139                  | -           | -                                                         |
| <b>Handelsbalance</b>                                                  | 107 % | 88 %                  | 143 %                | +55 %-point | -                                                         |
| Tallene er summeret og derefter afrundet. Forbrug er ekskl. nethandel. |       |                       |                      |             |                                                           |

## 13 Konkurrence og priseffekt

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af udbygningens effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Preiseffekten anslås at blive "lille".

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet vil bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur i begrænset omfang.

## 14 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Tabel 15-1

| Hensyn                                                                                           | På kort sigt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | På langt sigt (2033)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konkurrenceeffekt (step 3)                                                                       | Lille                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på langt sigt end på kort sigt. Den eksisterende detailhandel vil således også på længere sigt fortsat være påvirket af konkurrencen med den nye detailhandel. Udbygninger i konkurrerende handelsbyer kan forstærke konkurrenceeffekten på længere sigt. |
| Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2) | <p>Der flyttes i størrelsesordenen 15-20 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, heraf ca. 10 mio. kr. pr. år fra Brande by, inkl. bymidten. De 15-20 mio. kr. pr. år svarer til ca. 5 % af den nuværende omsætning i oplandet, dvs. den sydlige del af Ikast-Brande Kommune og området omkring Give i Vejle Kommune.</p> <p>Omsætningen, der flyttes fra Brande by, forventes at komme både fra bymidten og fra de eksisterende butikker i aflastningsområdet og fra området med butikker med særligt pladskrævende varegrupper mellem Herningvej og jernbanen. Hvor meget og hvordan fordelingen mellem områderne vil blive, vil afhænge af de konkrete butikker, som udvidelsen af aflastningsområdet kommer til at indeholde.</p> <p>Andre oplandsbyer og landdistrikterne forventes ikke påvirket i betydelig grad.</p> | Påvirkningerne af detailhandlen i bymidterne forventes at blive mindre på langt sigt, da det forventes at forbruget af udvalgsvarer vil fortsætte med at stige i moderat tempo.                                                                                                                         |
| Påvirkning af byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner (step 1)                             | <p>Handelsbalancen for Brande by forventes at stige fra 107 % til 143 % ved fuld udnyttelse af arealrammen i aflastningsområdet. Hvis aflastningsområdet ikke realiseres, så forventes handelsbalancen at falde til 88 %.</p> <p>I beregningerne er nethandlen trukket ud fra forbruget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører en yderligere ændring af handelsbalancen for udvalgsvarer på længere sigt.                                                                                                                                                                 |