



Kommuneplantillæg nr. 17

Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

Centerområde ved La Cours Vej, Ikast

FORSLAG

Hvad er et kommuneplantillæg?

Byrådet skal udarbejde en kommuneplan, der bl.a. sammenfatter arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene i kommunen. Kommuneplanen sætter rammerne for al lokalplanlægning. Hvis Byrådet ønsker at gennemføre en planlægning, der ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, skal byrådet udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal ændre kommuneplanen, så der bliver overensstemmelse med den nye planlægning.

Tillægget indeholder en redegørelse, der beskriver baggrunden for tillægget. Derudover kan tillægget indeholde retningslinjer for arealanvendelsen og/eller rammer for lokalplanlægningen. Hvis det berørte område i kommunen ikke er rammelagt i den gældende kommuneplan, opretter tillægget nye rammer. Hvis det berørte område allerede er rammebelagt i kommuneplanen, beskrives de eksisterende rammebestemmelser og de ændrede rammebestemmelser for området. Rammernes afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.

Planloven bestemmer, at borgerne skal kunne tage stilling til et forslag inden endelig vedtagelse af et kommuneplantillæg. Derfor sendes et forslag til et kommuneplantillæg i offentlig høring. I høringsperioden er det muligt at komme med ændringsforslag, bemærkninger eller indsigelser. Det vil altid stå i tillægget, hvornår byrådet har godkendt forslaget, hvornår det er i offentlig høring, og hvornår tillægget er endeligt vedtaget.



Områdets placering i kommunen.

Titel

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17
Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033
Centerområde, La Cours Vej, Ikast

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Plan og Udvikling,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast
i samarbejde med LIFA A/S

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: 99 60 40 00

Ansvarlig medarbejder

Navn: Marie Lyster Nielsen
Direkte tlf.: 99 60 33 08
E-post: maniels@ikast-brande.dk



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanlægning	5
Forhold til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033	5
Eksisterende rammer	6
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser	6
Retningslinjer.....	7
Forhold til anden planlægning	10
Natura 2000	10
Bilag IV.....	10
Råstofplan 2020.....	11
Spildevandsplan 2010 - 2021.....	11
Miljøvurdering	12
Forudgående høring	12
Retsvirkninger	12
Rammer for lokalplanlægningen	13
Rammeområder på kort	14
Retningslinjer for detailhandel på kort	15
Praktiske oplysninger	16

Kommuneplantillæg nr. 17

Centerformål, La Cours Vej, Ikast

Redegørelse

Formålet med tillæg nr. 17 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er at ændre plangrundlaget for rammeområde 1.E2.14 til erhvervsformål. Ændringen skal gøre det muligt at etablere et centerområde med store udvalgsvarebutikker, som det fastlægges i Lokalplan nr. 436 og hermed sikre, at lokalplanen er i fuld overensstemmelse med kommuneplanen.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at imødekomme en ansøgning til at etablere et centerområde som et såkaldt aflastningsområde, der kan aflaste bymidten ved at give plads til store udvalgsvarebutikker, som ikke uden videre kan ligge i bymidten.

Etablering af detailhandel med udvalgsvarer i området kræver udarbejdelse af en ny lokalplan samt, at kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser muliggør detailhandel i området ved at udlægge et aflastningsområde til udvalgsvarehandel.

Området omfatter en del af matrikel nr. 5i, Vådde By, Ikast.



Områdets placering i byen.



Afgrænsning af nyt rammeområde i tillægget. Luftfoto 2022

Arealet henligger i dag som ubebygget erhvervsgrund i et delvist udbygget erhvervsområde. Grunden ligger i tilknytning til eksisterende detailhandel for pladskrævende varegrupper i form af byggemarked og salg af løsgods som sand, sten, grus og lignende.

Da projektet ikke er i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen, skal det eksisterende plangrundlag ændres.

Lokalplanlægning

Parallelt med forslag til kommuneplantillæg nr. 17 fremlægges der et forslag til lokalplan nr. 436, hvor der er redegjort nærmere for udstykning, placering og udformning af ny bebyggelse.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 sendes i offentlig høring sideløbende med forslag til lokalplan nr. 436.

Forhold til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033

I Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er arealet udlagt til erhvervsformål i rammeområde nr. 1.E2.14.

Bestemmelserne for rammeområde nr. 1.E2.14 giver kun mulighed for at etablere erhverv inden for miljøklasse 2 til 4 og muliggør ikke detailhandel med udvalgsvarer.

Den ønskede udnyttelse af området er således ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser for rammeområdet. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 17 til kommuneplanen, som ændrer plangrundlaget og giver mulighed for etablering af butikker med salg af udvalgsvarer i et aflastningsområde i et nyt rammeområde til centerformål.

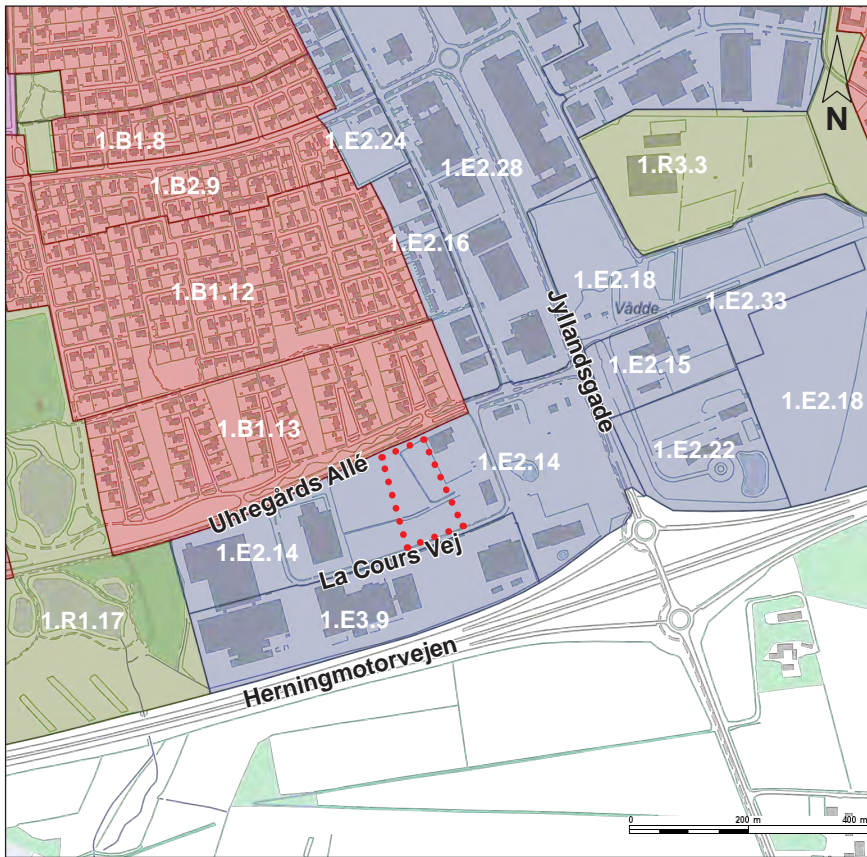
Etablering af udvalgswarebutikker kræver også, at kommuneplanens retningslinjer for detailhandel ændres, så der kan ske udbygning med detailhandel i et nyt aflastningsområde.

Muligheden for at etablere et nyt centerområde til udvalgsvarer understøtter kommuneplanens målsætning om at sikre tidssvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodes individuelle behov i byerne og udviklingstendenser, der er i samfundet - herunder internethandel.

Det nye centerområde muliggør tiltrækning af større udvalgswarebutikker de såkaldte "boksbutikker", hvor de populære kæder efterspørger placeringer med god tilgængelighed for bilister. Hermed understøttes også kommuneplanens målsætning om bredere rammer for detailhandlen og udlæg af butiksarealer, hvor der er behov - også uden for bymidterne. Det vil tillige understøtte målsætningen om et varieret udbud af detailhandel i hovedbyen Ikast.

Bestemmelserne for det nye rammeområde fremgår af side 13. Afgrænsningen af rammeområdet fremgår af kortbilaget.

Eksisterende rammer



Sigturforklaring

	Teknisk anlæg
	Område til offentlig formål
	Sommerhusområde
	Rekreativt område
	Centerområde
	Erhvervsområde
	Blandet bolig og erhverv
	Boligområde

Kortet viser de eksisterende rammer i Kommuneplan 2021-2033. Planområdet er markeret med røde prikker.

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

Med tillægget bliver en del af det eksisterende rammeområde nr. 1.E2.14 udlagt til et nyt rammeområde 1.C2.24 til centerformål. Det nye rammeområde fastlægges med de bestemmelser, som fremgår på side 13 og afgrænses som vist på kortbilaget side 14.

For den del af erhvervsområdet som udlægges i et nyt centerområde nr. 1.C2.24, er følgende bestemmelser således ændret:

- Anvendelse ændres fra erhvervsområde til centerområde
- Miljøklasse ændres fra 2-3 til 1-4
- Der tillades bebyggelse i højst to etager med en maksimal højde på 10 meter
- Der muliggøres butikker til udvalgsvarer. Der må ikke etableres butikker til dagligvarer.
- Det samlede bruttoareal for butikker til udvalgsvarer fastsættes til maks. 7.000 m² og med en mindstestørrelse på 500 m².

Retningslinjer

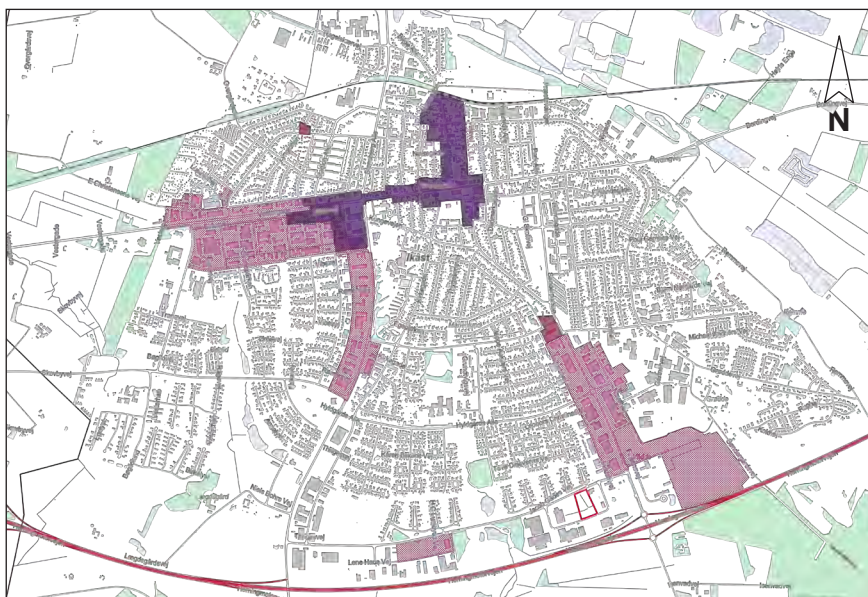
Følgende af Kommuneplan 2021-2033's retningslinjer revideres i Kommuneplantillæg nr. 17:

Detailhandel

Ikast er udpeget som hovedby i kommunen, og her er det meste af kommunens detailhandel lokaliseret.

Målet med detailhandelsstrukturen i kommunen er, at sikre et tidssvarende udlæg af detailhandelsrammer, der tilgodeser behovene i byerne og de udviklingstendenser, der er i samfundet. Ved at skabe de bedste rammer for både dagligvare- og udvalgsvarerhandel skal planlægningen understøtte, at Ikast har et varieret udbud af detailhandel, der underbygger byens rolle som hovedby bedst muligt.

Området ved La Cours Vej er i den gældende kommuneplanlægning ikke udlagt til detailhandel. Med kommuneplantillæg nr. 17 udlægges der et nyt aflastningsområde, som muliggør detailhandel med udvalgsvarer. Den fremtidige afgrænsning af aflastningsområdet fremgår af kortet på side 15.



Sigturforklaring

	Aflastningsområde
	Enkeltstående butik
	SPV-område
	Lokalcenter
	Bymidte

Kortet viser detailhandelsstrukturen i Ikast i Kommuneplan 2021-2033. Planområdet er markeret med rød.

Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse, som redegør for grundlaget for at planlægge for yderligere detailhandel i kommunen. Detailhandelsredegørelsen ledsager kommuneplantillægget som bilag. Analysen i redegørelsen viser, at udviklingen i kommunen kan dokumentere et behov for at udlægge det areal til detailhandel, som ændringen af kommuneplanen muliggør.

Udlæg af et nyt centerområde til detailhandel med udvalgsvarer vil påvirke den eksisterende detailhandel i Ikast og i byens handelsopland. Det vurderes i detailhandelsredegørelse, at ca. 38 % af omsætningen i det nye område vil komme fra Ikast og ca. 2 % fra Brande, ca. 53 % vil komme fra butikker uden for Ikast-Brande Kommune, mens godt 8 % forventes at komme fra nethandel.

De butikskæder, som forventes at etablere sig i centerområdet er populære, og kunderne vil ofte køre langt efter at handle der. På den baggrund forventes det, at en større andel af handlen kan holdes i kommunen, når disse butikker etableres i centerområdet. I detailhandelsredegørelsen er meromsætningen estimeret til ca. 75 mio. kr.

Sammenhæng med anden detailhandelsplanlægning i kommunen:

På tidspunktet for udarbejdelsen af dette forslag til et kommuneplantillæg arbejdes der med en udvidelse af aflastningsområdet ved Vestergårdsvej i den nordvestlige del af Brande. Udvidelsen skal give mulighed for store udvalgswarebutikker på et areal umiddelbart sydøst for eksisterende butikker. Planlægningen skal give mulighed for, at der kan opføres 4-5 større udvalgswarebutikker med et samlet butiksareal på 8-9.000 m² på de ubebyggede arealer i området. Det er planen, at der kun skal være mulighed for store udvalgswarebutikker i området for at sikre en arbejdsdeling med detailhandlen i Brande bymidte. Vurderingen at behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Ikast-Brande Kommune inden for en 12-årig planperiode viser, at der i et maksimumsscenario er behov for udbygning svarende til arealudlæggene i de to aflastningsområder tilsammen.

Det vurderes, at de nye butikker i Brande vil kunne opnå en udvalgswareomsætning på op mod størrelsesordenen 80-90 mio. kr. pr. år. Effekterne af planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet i Brande vil afhænge af retningslinjerne for aflastningsområdet, og hvordan planlægningen udnyttes. På baggrund af de foreløbige planer vurderes det, at omsætningen i de nye butikker i særlig grad hentes fra detailhandlen i og ved aflastningsområdet i Herning, som er det største udbudspunkt i regionen. Mindre dele af omsætningen vurderes at ville blive hentet fra Brande bymidte og Ikast bymidte samt de øvrige dele af Ikast. Mindre dele af omsætningen hentes desuden fra Herning bymidte, Vejle bymidte, Vejle i øvrigt, Give, Horsens bymidte og i begrænset grad det øvrige Horsens samt andre steder, herunder Silkeborg og Aarhus. Endeligt vurderes det at en begrænset del hentes fra nethandlen.

Effekterne for den eksisterende detailhandel, hvor store omsætningsnedgangene bliver målt som andel af den nuværende omsætning vil afhænge af flere forhold; planlægges både for et nyt aflastningsområde i Ikast og en udvidelse af aflastningsområdet i Brande, så vil effekterne for den eksisterende detailhandel være større, end hvis der kun planlægges for ét af projekterne. De nye butikker i Brande vil dog være i konkurrence med de nye butikker i Ikast og vice versa. Den samlede omsætning i begge aflastningsområder og de kumulative effekter vil derfor være påvirket af denne konkurrence, som kan betyde, at udbygningsrammerne kun udnyttes delvist, fordi der ikke er markedsæssig efterspørgsel svarende til fulde udbygninger. På den baggrund vurderes det, at den nye detailhandel i Brande ikke vil opnå helt så høj omsætning som førnævnt, ligesom at den nye detailhandel i Ikast ikke vil opnå helt så høj omsætning, som beskrevet i konsekvensvurderingen i detailhandelsredegørelsen vedlagt som bilag til dette kommuneplantillæg. Endeligt vurderes det, at udvidelsen af aflastningsområdet i Brande vil få større betydning for detailhandlen i Brande end det nye aflastningsområde i Ikast, og at det nye aflastningsområde i Ikast

tilsvarende vil få større betydning for detailhandlen i Ikast end udvidelsen af aflastningsområdet i Brande.

Trafikale forhold:

Placeringen med let tilgængelighed fra motorvejen og ved en af Ikast større indfaldsveje giver området en god tilgængelighed fra både Ikast og oplandet. Centret vil øge trafikken på Jyllandsgade og Uhregårds Allé, men det vurderes, at vejene kan håndtere den øgede trafikmængde uden væsentlige problemer for trafikafviklingen og trafikmiljøet.

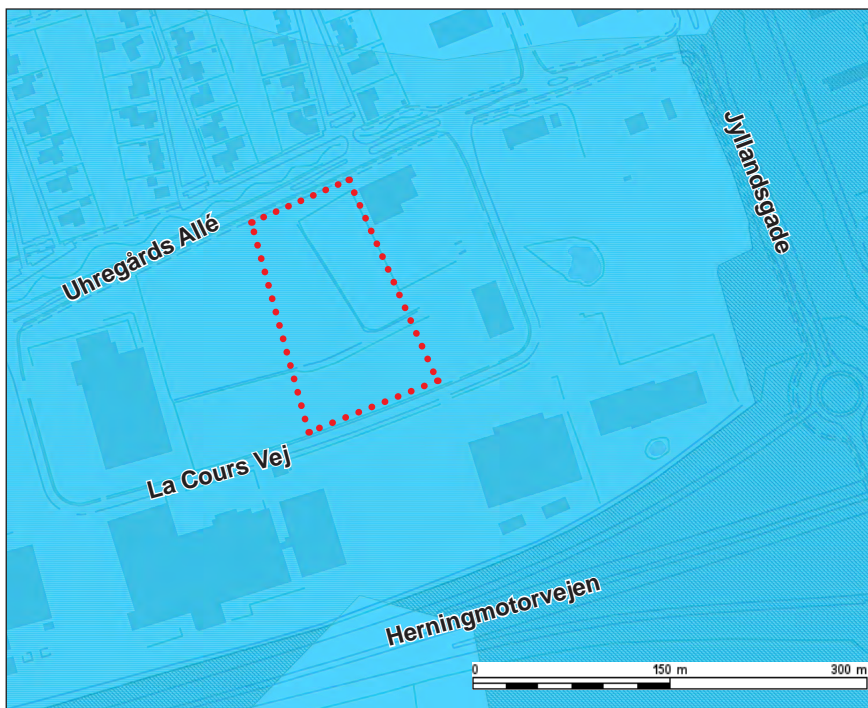
Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og indsatsområde, men udenfor indvindingsoplande, grundvandsdannende oplande og hygiejnezoner.

Der er få boringer i området omkring lokalplanområdet, og de registrerede boringer i lokalplanområdet er geotekniske boringer. Der er ca. 842 m til den nærmeste drikkevandsboring.

Planlægningen sikrer, at der ikke kan etableres virksomheder, som kan udgøre en væsentlig risiko for forurening af jord og grundvand. Planen vurderes således ikke at udgøre en væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne. For at sikre grundvandsbeskyttelse stilles der i lokalplanlægningen krav, som yderligere sikrer beskyttelse af jord og grundvand mod forurening.

Grundvands- og drikkevandsinteresserne i området er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033. Retningslinjerne er med til at sikre, at arealanvendelsen ikke ændres, så den er i strid med statens gældende vandområdeplaner, og at udviklingen i området ikke tilsidesætter hensynet til beskyttelsen af grundvandet.



Signaturforklaring

- Indvindingsoplande**
 - Indvindingsoplande til almene vandværker
- Indsatsområder (MiljøGIS)**
 - Indsatsområder indenfor sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder
 - Indsatsområder indenfor nitratfølsomme indvindingsområder
- Følsomme indvindingsområder (MiljøGIS)**
 - Nitratfølsomme indvindingsområder
 - Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder
- Drikkevandsinteresser (MiljøGIS)**
 - Områder med særlige drikkevandsinteresser
 - Områder med drikkevandsinteresser

Kortet viser grundvandsforholdene i området. Planområdet er markeret med røde prikker.

De nationale interesser i kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer varetages i overensstemmelse med:

- "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."
- "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."

Kommuneplanlægningen skal jf. bekendtgørelsen friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg (jf. vejledningens bilag 1), der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Kommuneplanlægningen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

De ændringer, der bliver foretaget i kommuneplantillægget, giver ikke mulighed for en arealanvendelse, som udgør en væsentlig risiko for forurening af jord og grundvand. Det er også vurderet, at den ændrede anvendelse af planområdet ikke vil medføre øget fare for forurening af grundvandet inden for indvindingsopland til den almene vandforsyning.

Planlægningen for den ændrede arealanvendelse vurderes at være i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes grundvandsredegørelse, og strider ikke mod indsatsplan, vandplan eller anden grundvandsrelateret planlægning.

Den samlede grundvandsredegørelse kan ses på kommuneplanens hjemmeside: <https://kommuneplan.ikast-brande.dk/kommuneplanens-temaer/grundvand-og-drikkevandsinteresser>.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende erhvervsområde. Nærmeste Natura 2000 område er Nørlund Plantage og Harrild Hede over 5 km syd for lokalplanområdet.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med planområdet, da planområdet er placeret inde i Ikast by. Ikast-Brande Kommune vurderer på den baggrund, at projektet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget væsentligt og ikke vil være til hindring for, at målsætninger for Natura 2000 områders tilstand nås og opretholdes.

Bilag IV

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

En realisering af Kommuneplantillæg nr. 17 vurderes samlet set ikke at medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra a), samt ikke at medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i EF-habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Følgende arter findes i og omkring Ikast: diverse flagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spids-snudet frø, bæver og ulv.

Arealet vurderes ikke at kunne være yngle eller rasteområde for bilag IV arter. Det vurderes på baggrund af følgende:

- Arealet ligger omgivet af eksisterende erhverv og veje og derfor ikke egnet til ulv, odder eller bæver, som har brug for ro.
- Der er ingen bygninger eller større træer, og derfor vurderes arealet ikke at kunne være egnet område for flagermus.
- Arealet vurderes ikke at have en sammensætning (flora, terræn, jordbund) der gør det egnet som levested, yngle eller rasteområde for markfirben, stor vandsalamander eller spidssnudet frø da arealet er åbent, ensartet, uden sydvendte skrånninger og der ligger ingen vandløb eller sø i umiddelbar nærhed til arealet.

Det er på den baggrund Ikast-Brande Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV- arter.

Råstofplan 2020

I Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for eller umiddelbart i nærheden af planområdet.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Planområdet er omfattet af eksisterende kloakplande i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021. Området er separatkloakeret

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 indført et generelt princip om, at regnvand skal håndteres lokalt for at reducere påvirkningen af vandløb, søer og fjorde.

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader skal håndteres efter spildevandsplanens gældende retningslinjer.

Miljøvurdering

Forslaget til Tillæg nr. 17 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Ud fra en samlet vurdering af projektet og de påvirkninger en udlægning af planområdet til aflastningsområde vil medføre, vurderer Ikast-Brande Kommune, at planen ikke skal miljøvurderes, da projektet ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse.

Afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget er truffet på baggrund af screening af miljøfaktorer i overensstemmelse med det brede miljøbegreb i miljøvurderingsbekendtgørelsen. Denne screening udleveres efter anmodning.

Forudgående høring

Der har været indkaldt forslag og idéer til planlægningen i en forudgående offentlig høring om ændring af kommuneplanen fra den 1. april 2023 til den 29. april 2023. Der indkom fem høringssvar, som har været vurderet og behandlet i planprocessen.

Retsvirkninger

Forslag til tillæg nr. 17 til Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse, der strider mod kommuneplanlægningen. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Rammer for lokalplanlægningen

Ramme nr. 1.C1.24

Centerområde ved La Cours Vej, Ikast

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Centerområde

Specifik anvendelse:

Detailhandel med udvalgsvarer, kontorer, liberale erhverv, serviceerhverv, kultur og fritidserhverv

Zonestatus:

Nuværende:

Byzone

Fremtidig:

Byzone

Maks. bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %

Maks. antal etager:

Bebyggelsen må opføres i højst to etager.

Maks. bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 10 meter, målt fra det omkringliggende terræn.

Min. miljøklasse:

1

Maks. miljøklasse:

4

Notat om områdets anvendelse:

Inden for rammeområdet må der opføres butikker til udvalgsvarer. Der må ikke etableres butikker til dagligvarer.

I rammeområdet kan der opsættes antenne- og mobilmaster.

Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

Det samlede bruttoareal for butikker til udvalgsvarer må ikke overstige 7.000 m². De enkelte udvalgsvarebutikker skal mindst være på 500 m².

Skorstene, antenne- og mobilmaster samt andre tekniske installationer (f.eks. ventilation) er undtaget fra bestemmelsen om maksimal bygningshøjde.

Notat om opholds- og friarealer:

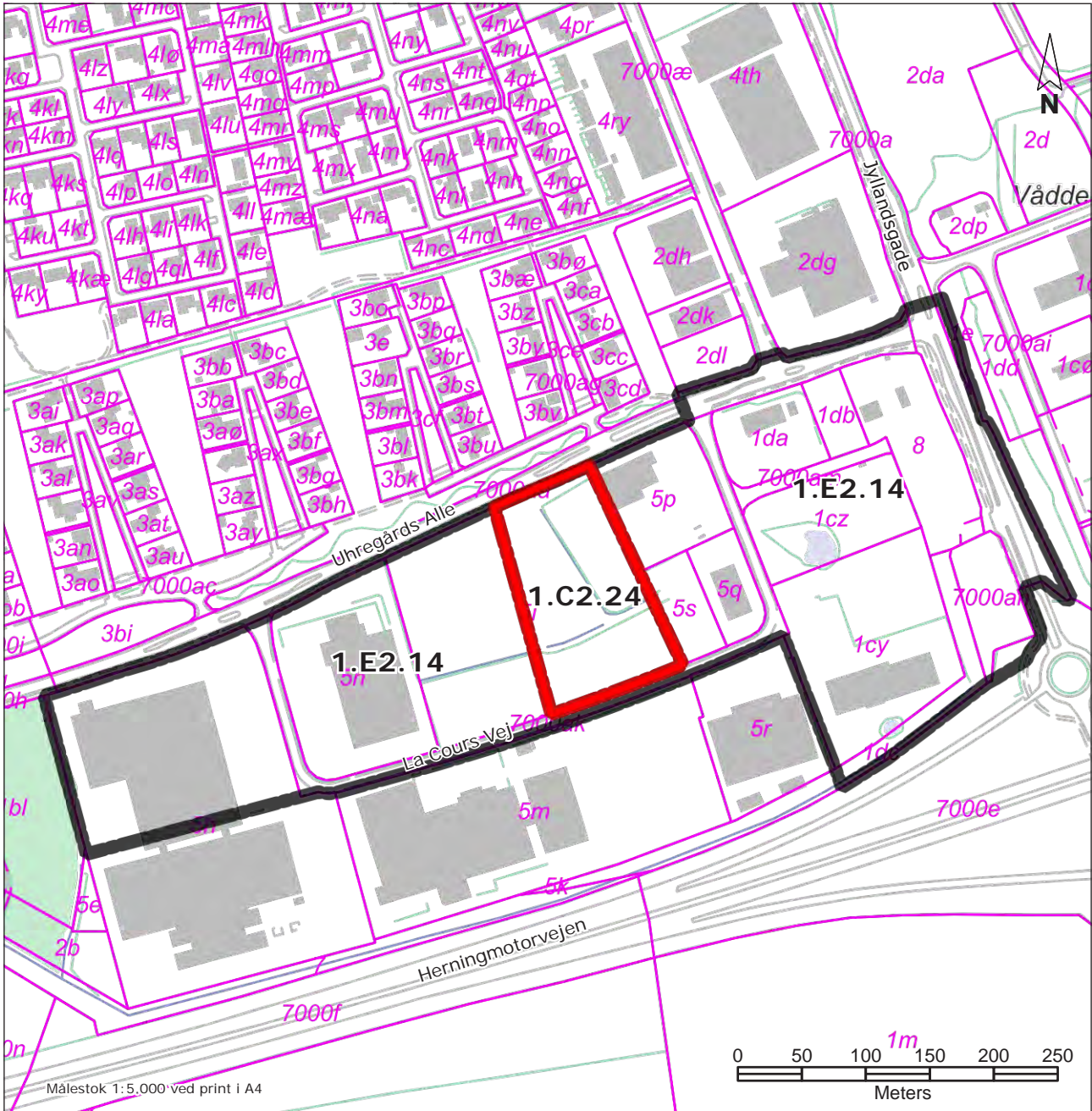
Der skal udlægges et areal til udendørs opholds- og friareal på minimum 10 % af etagearealer. Opholds- og friarealer må ikke placeres uden for den enkelte ejendom eller uden for rammeområdet.

Oplag skal afskærmes mod veje og skel.

Notat om infrastruktur:

Der skal på egen grund udlægges det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere. Der skal dog altid følges den af nedenstående bestemmelser, således at der udlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv, eller at der etableres 1 p-plads pr. medarbejder/bruger.

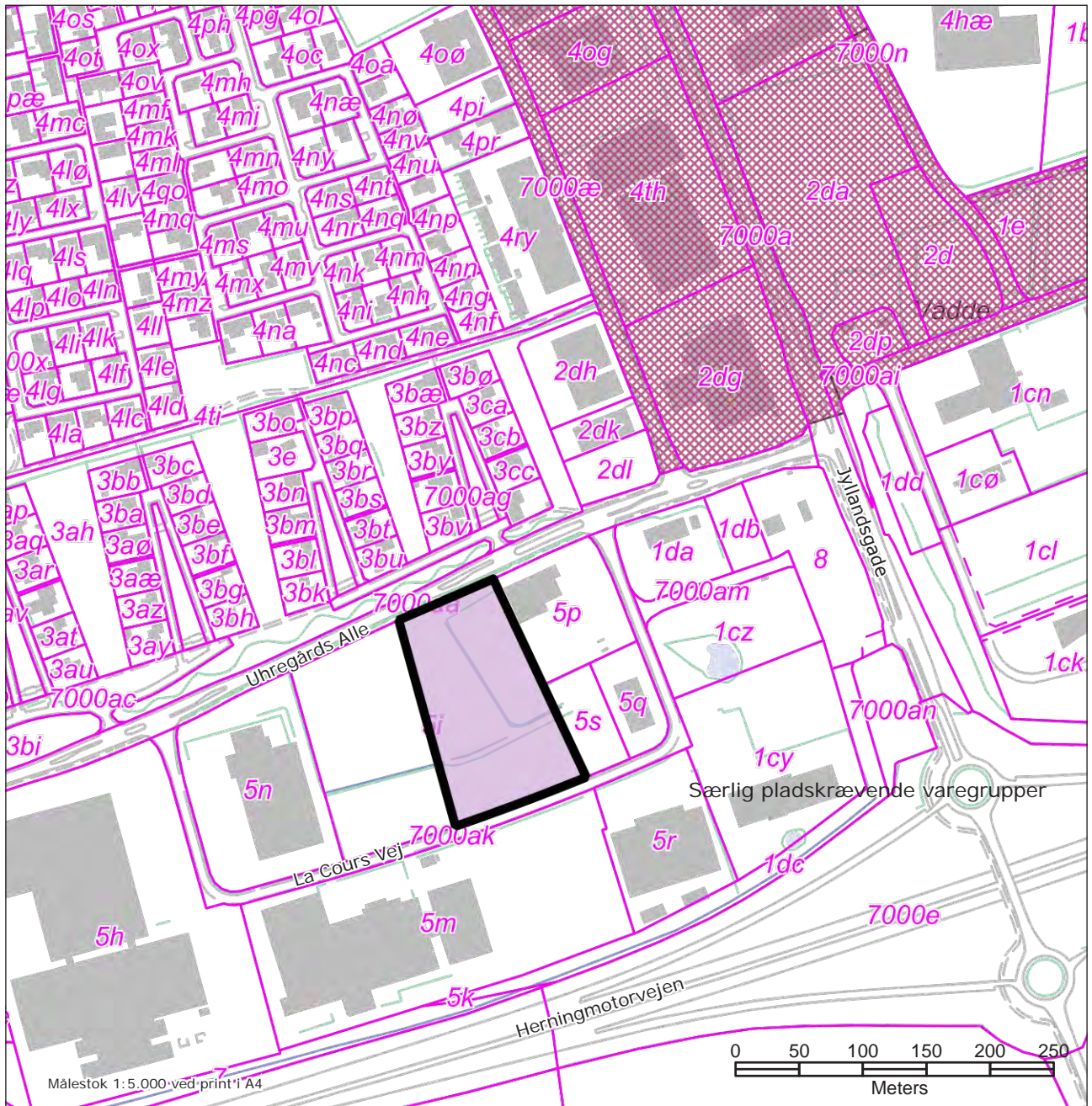
Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033




Signaturforklaring

- Afgrænsning af nyt rammeområde
- Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde
- Matrikelskel
- Optaget vej

Retningslinjer for detailhandel på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--------------|
|  | Nyt aflastningsområde |  | Matrikelskel |
|  | Særligt pladskrævende varegrupper |  | Optaget vej |

Praktiske oplysninger

- om planprocessen



Høringsperiode

Ikast-Brande Byråd har den 11. september 2023 godkendt at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg nr. 17 - Centerområde, La Cours Vej, Ikast.

Høringsperioden løber fra den 14. september 2023 og frem til den 9. november 2023.



Hørings svar

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af planen.

Høringssvar skal sendes pr. email til:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Hvis det ikke er muligt, kan det sendes pr. brev til:

Ikast-Brande Kommune
Plan og Udvikling
Sjællandsgade 6
7430 Ikast



www.ikast-brande.dk

På kommunens hjemmeside: www.ikast-brande.dk/ offentligørelser kan du se og downloade planforslaget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 3308.

DAUGAARD PEDERSEN A/S

AFLASTNINGSOMRÅDE I IKAST

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.

A246370-002

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

12.12.2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

FRSR

KONTROLLERET

MRRR

GODKENDT

MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	3
3	Redegørelseskrav	3
4	Beliggenhed og udstrækning	4
5	Tilgængelighed	4
6	Sammenhæng med kommuneplan	6
7	Eksisterende detailhandel	9
8	Opland og influensområde	12
9	Kendte planer i influensområdet	13
10	Forbrug og arealbehov	15
11	Effekter for eksisterende detailhandel	24
12	Oplandseffekt	27
13	Priseffekt	28
14	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	29

1 Baggrund og formål

Daugaard Pedersen, som ønsker mulighed for etablering af ny detailhandel i Ikast, har bedt COWI om at opfylde planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings redegørelseskrav ved planlægning for et aflastningsområde i Ikast.

Formålet med detailhandelsredegørelsen er bl.a. at vurdere behovet for nye butikker i et aflastningsområde og vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel. Dels for at opfylde redegørelseskravene og dels for at bidrage til grundlaget for en politisk stillingtagen til igangsætning af planlægning for aflastningsområdet. Redegørelsen kan anvendes som del af et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Ikast-Brande Kommune.

2 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.

3 Redegørelseskrav

Planlægning for et aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer for 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.

4 Beliggenhed og udstrækning

Aflastningsområdet forventes etableret i det sydlige Ikast, i området ved Uhregårds Allé ved siden af den eksisterende jern og fix. Projektområdet er beliggende på matr.nr. 5 i.



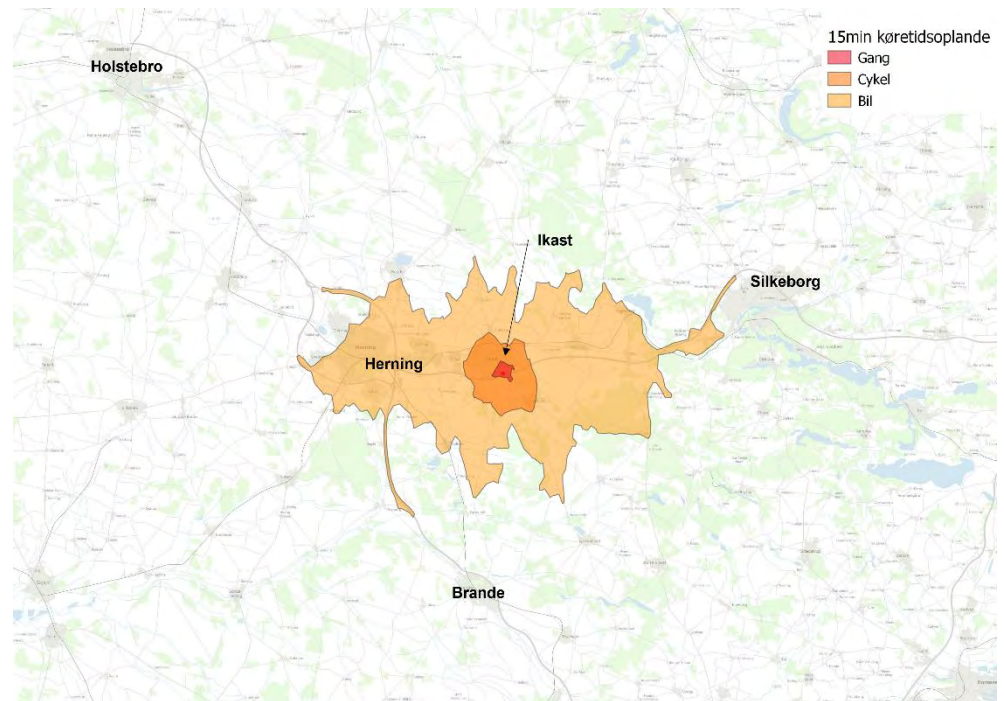
Figur 4-1 Store udvalgswarebutikker og projektområdet i Ikast.

5 Tilgængelighed

Årsdøgns trafikken (ÅDT) på Jyllandsgade, som forløber øst for aflastningsområdet, blev målt til ca. 7.465 køretøjer i 2019. ÅDT på Uhregårds Allé, der ligger nord for aflastningsområdet, blev målt til ca. 3.385 køretøjer i 2022.

Jyllandsgade forbinder projektområdet med resten af byen mod nord og motorvejen mod syd. Jyllandsgade er en af indfaldsvejene fra Herningmotorvejen. Uhregårds Allé forbinder projektområdet med Jyllandsgade i øst og Thomas Poulsens Allé i vest, som også er en af indfaldsvejene til Ikast fra Herningmotorvejen.

Der er god tilgængelighed for bilister med gode forbindelser til- og fra Ikast og det resterende opland. Der vil ifm. etableringen af aflastningsområdet blive etableret et passende antal lettilgængelige parkeringspladser, og der vil iht. la-destanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere, og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved etableringen af den nye bebyggelse. Den detaljerede disponering af projektområdet, herunder det præcise antal parkeringspladser og placeringen af varelevering mv. afklares i det videre arbejde med projektet.



Figur 5-1 Køretidsoplande fra det nye aflastningsområde i Ikast.

De nærmeste busstoppesteder er beliggende på Jyllandsgade ved hjørnet af Uhregårds Allé, omkring 350-400 m fra projektområdet. Fodgængere kan gå på en kombineret cykel- og gangsti langs Uhregårds Allé og Jyllandsgade på vejen til og fra bussen. Busstoppestedet betjenes af linje 116, som har rute fra Herning via Ikast til Horsens, linje 182, som har rute fra Ikast til Klovvborg, og linje 189, som har rute fra Ikast via Ejstrupholm til Brande. Der er dermed god tilgængelighed for de kundegrupper, der rejser med offentlig transport.

Der er en god tilgængelighed for cyklister med en kombineret cykel- og gangsti på Jyllandsgade og Uhregårds Allé, som forløber forbi projektområdet.

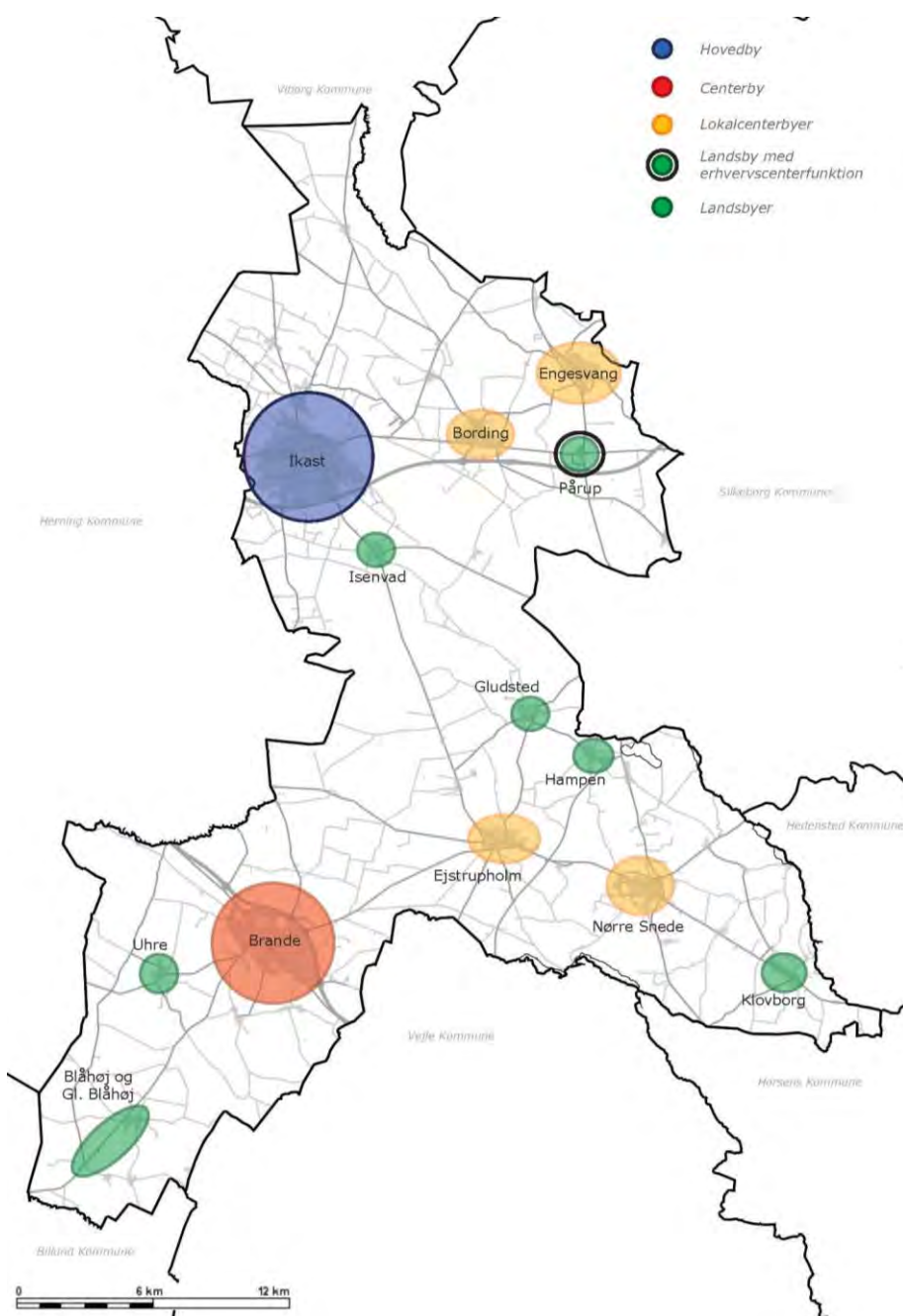
Samme kombinerede cykel- og gangsti kan bruges af gående og gør det muligt at nå projektområdet til fods fra resten af byen. Grundet projektområdets beliggenhed i kanten af byen, vil mange gående sandsynligvis vælge offentlig transport for at komme til projektområdet.

6 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem kommuneplanlægningen for aflastningsområdet og hhv. 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.

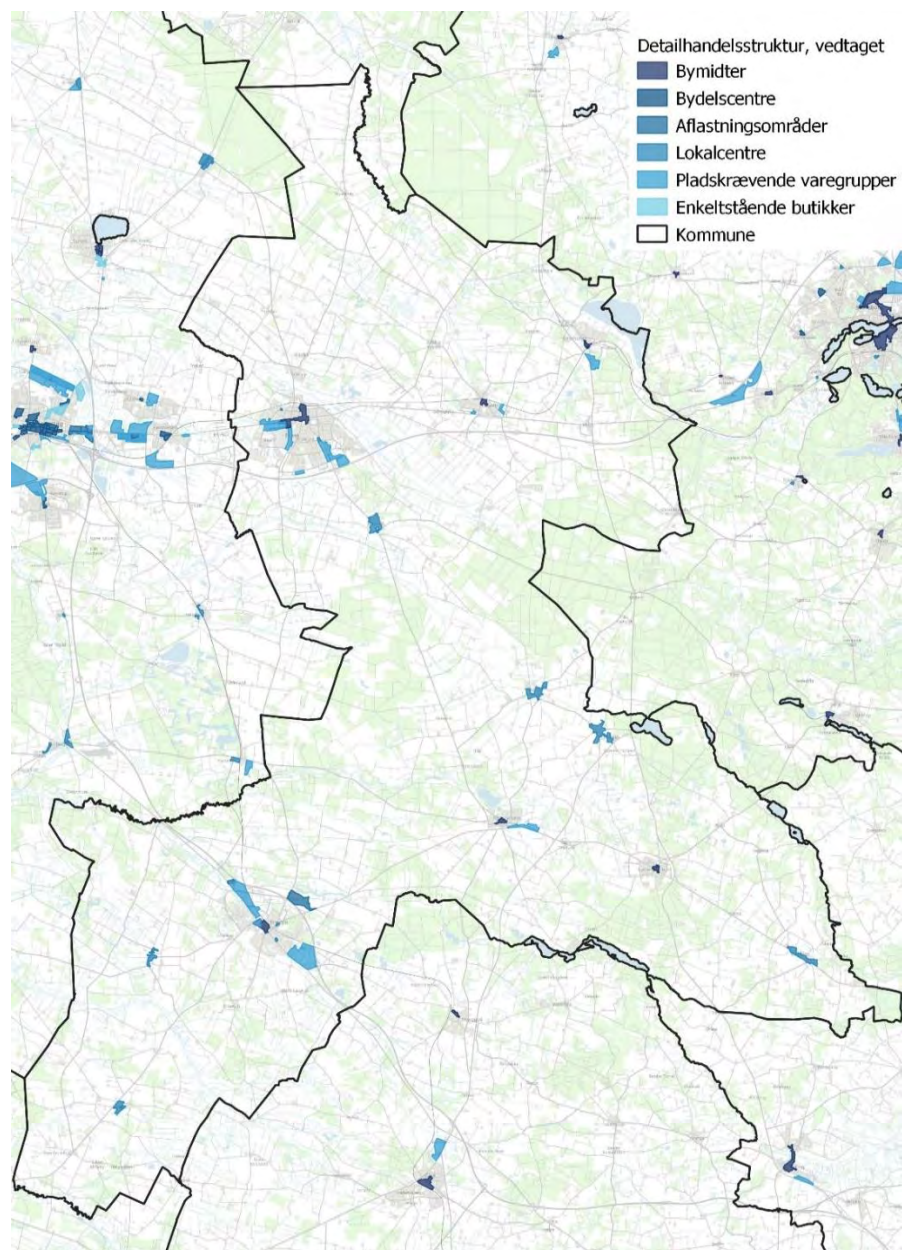


Figur 6-1 Bymønstret i Ikast-Brande Kommune.

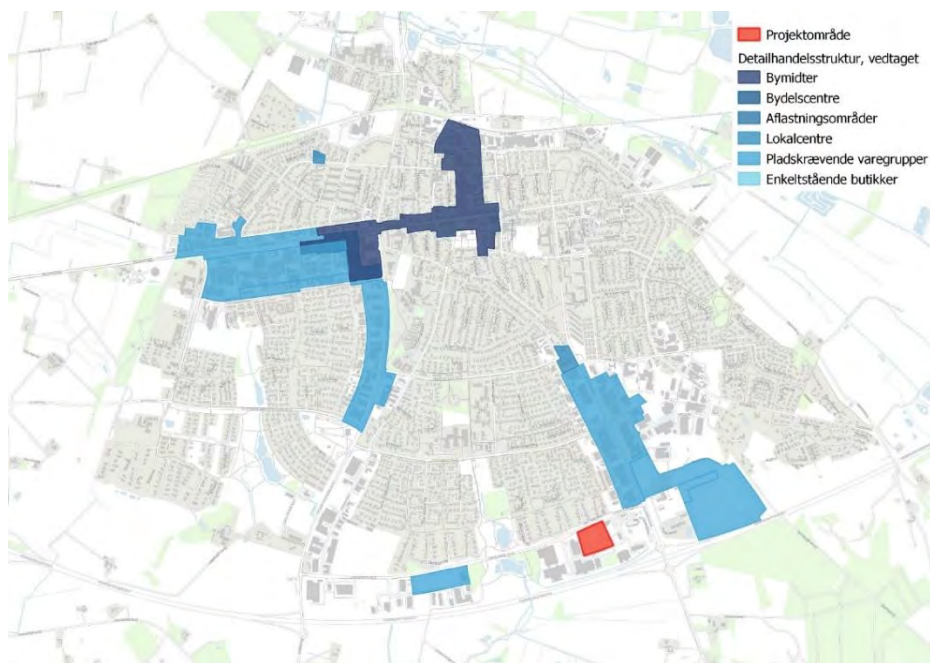
I Ikast-Brande Kommune er der udpeget bymidter i de seks største byer. Der er således en bymidte i Ikast, Brande, Bording, Engesvang, Nørre Snede og Ejstrupholm. Udover bymidterne er der udpeget to lokalcentre i Ikast, tre lokalcentre i Brande og et lokalcenter i hver af landsbyerne Klovborg, Hampen, Gludsted, Uhre, Blåhøj og Isenvad. I Brande er der desuden udlagt to aflastningsområder, et ved Kåremagervej i tilknytning til Bestseller og et mindre et ved Vestergårdsvej. Herudover er der udpeget tre områder til enkeltstående butikker i Ikast og et område til en enkeltstående butik i Pårup.

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

Centerområderne fremgår af nedenstående kort.



Figur 6-2 Centerstrukturen i Ikast-Brande Kommune og nabokommuner inden for kortudsnittet.



Figur 6-3 Centerstrukturen og projektområdet i Ikast.

Det nye aflastningsområde vil muliggøre vækst og udvikling i detailhandlen og nye butikker i det sydlige Ikast, hvor der allerede i dag findes butikker i form af jem & fix og Stark. Med et nyt aflastningsområde er der potentiale for at trække en række kædebutikker inden for især øvrige udvalgswarebutikker og SPV til Ikast, hvorved Ikast styrkes som hovedby i Ikast-Brande Kommune.

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 det nye aflastningsområde åbnes op for udvikling af nye områder til detailhandel, som har potentiale til at trække en række kædebutikker inden for øvrige udvalgsvarer og SPV til Ikast. Beliggenheden tæt på Herningmotorvejen og indfaldsvejen Jyllandsgade er velegnet til facadeorienterede erhverv som detailhandel og matcher etableringskravene hos flere af kæderne inden for boksbutiksegmentet, hvor der især efterspørges god tilgængelig for bilister. Det vurderes, at aflastningsområdet vil understøtte målet om at sikre tidssvarende arealudlæg af detailhandel.

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

Det vurderes, at aflastningsområdet vil understøtte dette mål 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 udvalgsvarehandel.

Aflastningsområdet skaber rammer for, at der kan tiltrækkes kædebutikker inden for øvrige udvalgsvarer og SPV, som ikke findes i Ikast i dag. Det vil styrke Ikast som kommunens hovedby. Aflastningsområdet kan desuden bidrage til at der hentes handel hjem fra Herning. Det vurderes, at planlægningen for et aflastningsområde understøtter målet.

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

Aflastningsområdet vil skabe plads til større butikker, indenfor kæder som typisk ikke søger til byer af lokalcenterbyernes størrelse. Derfor vil der ikke være konkurrence mellem Ikast og lokalcenterbyerne. Der er en arbejdsdeling mellem byerne i Ikast-Brande Kommune, som har forskellige roller. Som hovedby betjener detailhandlen i Ikast også lokalcenterbyerne, og et større og mere attraktivt udbud af udvalgsvarebutikker og butikker med SPV i Ikast kan bidrage til at styrke bosætningen i lokalcenterbyerne.

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.

Planlægningen for et aflastningsområde i Ikast vil ikke bære præg af at være et sted, hvor man klarer sine daglige indkøb. Alligevel kan beliggenheden ved pendlingsruten være med til at mindske transportbehovet, når borgerne får mulighed for at købe udvalgsvarer på vej hjem fra arbejde. Det vurderes, at planlægningen for et aflastningsområde vil understøtte dette i begrænset grad.

7 Eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende udvalgsvarehandel 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 udvalgsvarebutikker og ca. 15 % butikker, med særlig pladskrævende varegrupper (SPV).

I Ikast er knap 70 % af butikkerne udvalgsvarebutikker og butikker med SPV. I Brande er fordelingen mellem daglig- og udvalgsvarebutikker nogenlunde det samme, mens fordelingen er mere ligelig i de øvrige byer. Fordelingerne afspejler byernes roller, hvor Ikast er hovedby, og Brande har en overordnet rolle ift.

kommunens detailhandel, mens de øvriges byer detailhandel er mere lokalt orienteret og dækker det daglige behov.

Tabel 7-1 Antal butikker i 2017.

BY	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDV. VARER	SPV	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	3
NØRRE SNEDE	5	1	3	1	10	7
<i>I ALT</i>	<i>49</i>	<i>15</i>	<i>55</i>	<i>27</i>	<i>142</i>	<i>100</i>

Butikkerne er kortlagt ved besigtigelse i januar 2017.

7.2 Areal

Detailhandlen i Ikast-Brande Kommune havde et samlet areal på ca. 90.900 m² i 2017. Arealet fordelte sig med ca. 29.100 m² eller ca. 32 % på dagligvarebutikker, ca. 5.900 m² eller ca. 6 % på beklædningsbutikker, ca. 24.900 m² eller ca. 27 % på øvrige udvalgsvarerbutikker og ca. 30.900 m² eller ca. 44 % på butikker med SPV. Koncentrationen af butikker i Ikast kommer til udtryk i fordelingen af arealet i Ikast-Brande Kommune. Ikast tegnede sig for ca. 47 % af det samlede areal.

Tabel 7-2 Areal af butikker i 2017.

BY	DAGLIGVARER m ²	BEKLÆDNING m ²	ØV. UDV. VARER m ²	SPV m ²	I ALT m ²	ANDEL %
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
<i>I ALT</i>	<i>29.100</i>	<i>5.900</i>	<i>24.900</i>	<i>30.900</i>	<i>90.900</i>	<i>100</i>

Butiksarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor mv.
I byggemarkeder og trælasthandler er alle bygninger, som private har adgang til, medregnet.
I alle opsummeringer er arealerne afrundet til hele 100 m².

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 udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 470 mio. kr. eller ca. 32 %.

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

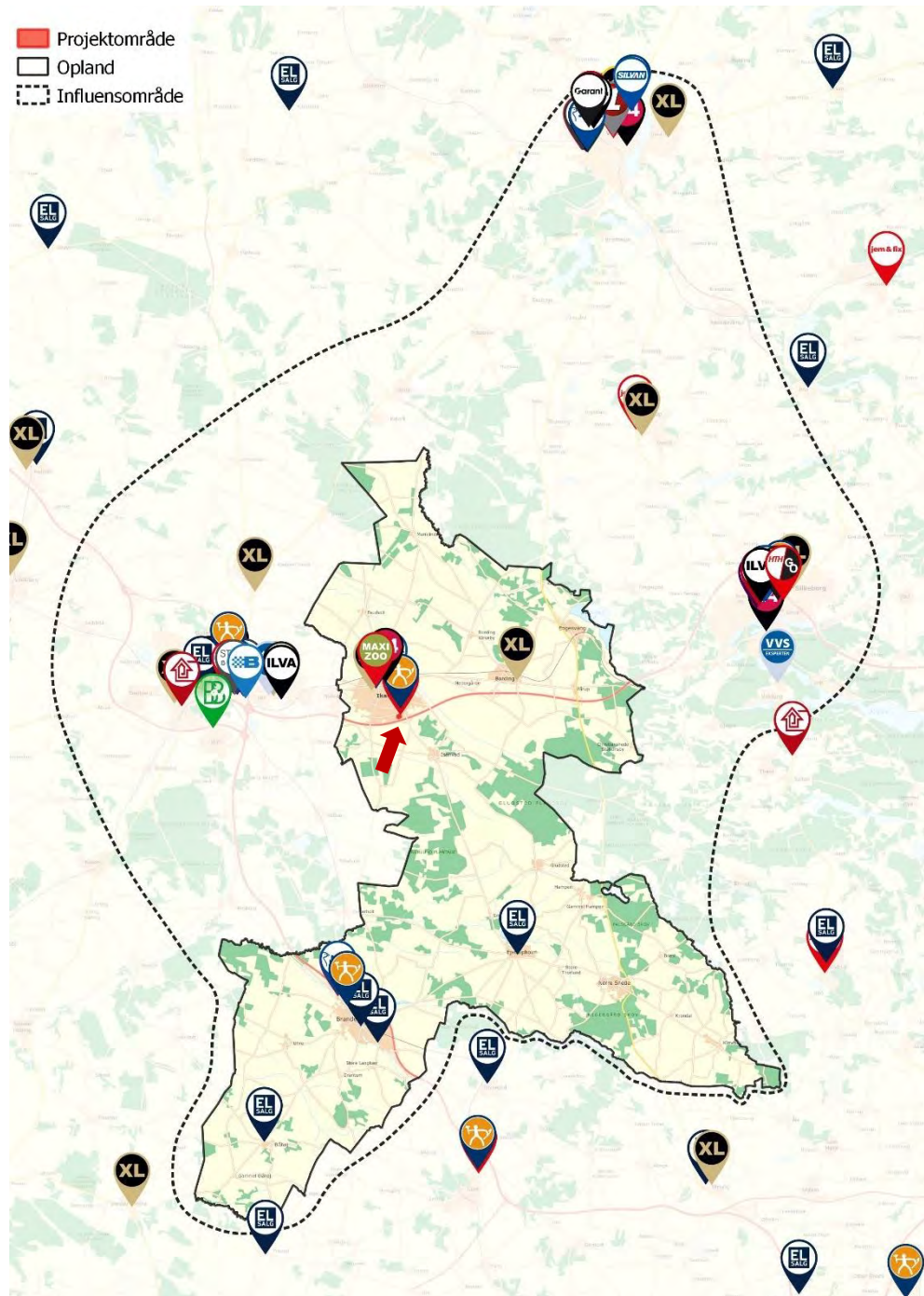
Tabel 7-3 Omsætning i 2016.

BY	DAGLIGVARER mio. kr.	BEKLÆDNING mio. kr.	ØV. UDV. VARER mio. kr.	I ALT mio. kr.	ANDEL %
IKAST	489	58	226	774	52
BRANDE	236	23	87	346	23
BORDING	-	-	-	96	6
EJSTRUPHOLM	-	-	-	-	6
ENGESVANG	-	-	-	-	3
NØRRE SNEDE	-	-	-	158	10
<i>I ALT</i>	<i>1.021</i>	<i>84</i>	<i>387</i>	<i>1.492</i>	<i>100</i>

Omsætningerne er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien.
Beløbene er inkl. moms.
Omsætningen fra detailhandel i byggemarkederne mv. er inkluderet i omsætningen for øvrige udvalgsvarer.
Byerne dækker også oplande omkring byerne.
Omsætningen i varehuse som føtex og Kvickly er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

8 Opland og influensområde

Oplandet til den nye udvalgsvarerhandel udgøres af Ikast-Brande Kommune, mens influensområdet, udover Ikast-Brande Kommune, dækker over dele af Herning, Silkeborg og Viborg Kommune. Oplandet og influensområdet fremgår af figur 8-1.



Figur 8-1 Opland og influensområde til den nye udvalgsvarerhandel i Ikast. 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 Ikast.

9.1 Brande

I Brande er der udlagt to aflastningsområder, et ved Vestergårdsvej og et 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 supplerer Bestsellers projekt, da der vil blive tale om to grundlæggende forskellige områder med væsentligt forskellige butiksudbud. Bestsellers projekt i Brande er sat i bero.

I aflastningsområdet ved Vestergårdsvej er der en udbygningsramme på 1.407 m² for udvalgsvarebutikker, som forventes udnyttet gennem 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 lejemaal på placeringer i et strøgmiljø eller i et butikscenter, hvor der er mange fodgængere. Minimumsbutiksstørrelsen blev fastsat af hensyn til en klar rollefordeling mellem aflastningsområdet og Brande bymidte.

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 butiks anlæg. 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.

Såfremt Bestsellers projekt i Brande realiseres, vil det på tilsvarende vis adskille sig væsentligt fra det nye aflastningsområde i Ikast.

9.2 Herning

I området ved herningCentret er der 85 butikker. Butikkerne i området ved herningCentret fordeler sig med 9 % dagligvarebutikker, 39 % beklædningsbutikker, 47 % øvrige udvalgsvarerbutikker og 5 % butikker med SPV.

Detailhandlen i området ved herningCentret har et samlet areal på ca. 67.900 m² fordelt med ca. 12.700 m² på dagligvarer, ca. 11.500 m² på beklædning, ca. 24.300 m² på øvrige udvalgsvarer og ca. 19.400 m² på SPV.

Området ved herningCentret er målt på omsætning det største udbudspunkt i Herning Kommune med 33 % af den samlede omsætning og 49 % af den samlede udvalgsvareromsætning. Omsætningen i området ved herningCentret 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.

9.3 Viborg

Godt 3 km vest for Viborg bymidte ligger aflastningsområdet Holstebrovej med 24 butikker, herunder Bilka og 19 udvalgsvarerbutikker. Herudover ligger en række øvrige store udvalgsvarerbutikker nær aflastningsområdet.

Detailhandlen i aflastningsområdet Holstebrovej havde et samlet areal på ca. 51.300 m² i 2020, hvoraf arealet af udvalgsvarerbutikker var 30.600 m² og arealet af butikker med SPV var 8.200 m². Udvalgsvareromsætningen var ca. 1,37

mia. kr. i Viborg by i øvrigt i 2019. Heraf udgjorde omsætningen i aflastningsområdet lidt over halvdelen.

I efteråret 2021 blev udvidelsen af aflastningsområdet i Viborg endeligt vedtaget. Udvidelsen muliggør etablering af yderligere 33.700 m² udvalgsvarerhandel. Den forventede omsætning i den nye detailhandel forventes til at være godt 300 mio. kr. i 2027. Omsætningen forventes at komme fra bl.a. Skive, Kjellerup, Hobro, Randers, Silkeborg, Herning og Holstebro byer. Nedgangen i den årlige udvalgsvareromsætning i hver af de nævnte byer anslås til at blive mellem 2 og 34 mio. kr.

9.4 Silkeborg

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

Detailhandlen i Silkeborg by havde et samlet areal på ca. 142.500 m² i 2021, hvoraf arealet af udvalgsvarerbutikker var ca. 78.400 m² og arealet af butikker med SPV var ca. 23.700 m². Udvalgsvareromsætningen i Silkeborg by var ca. 1,5 mia. kr., heraf ca. 380 mio. kr. i beklædningsbutikker og ca. 1,1 mia. i øvrige udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV.

10 Forbrug og arealbehov

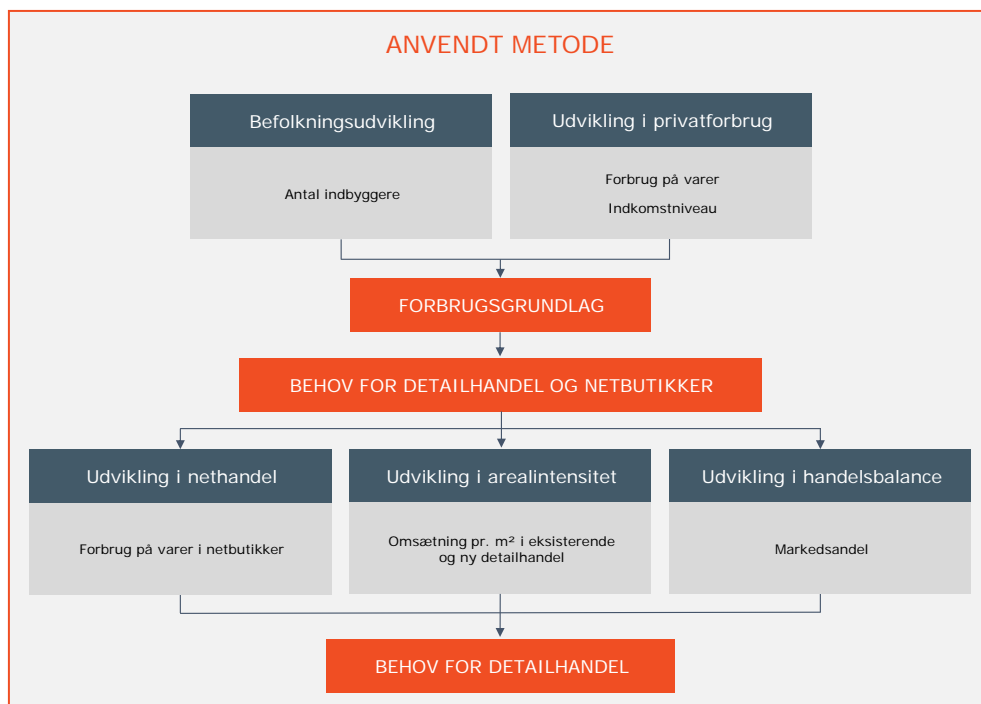
Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, befolkningsudviklingen, væksten i nethandlen mv. kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste 10 år har 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 generelt 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 udvalgsvarerhandlen og handlen med SPV:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- > Befolkningsudviklingen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i nethandlen
- > Udviklingen i handelsbalancen overfor omverdenen
- > Udviklingen i butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget,

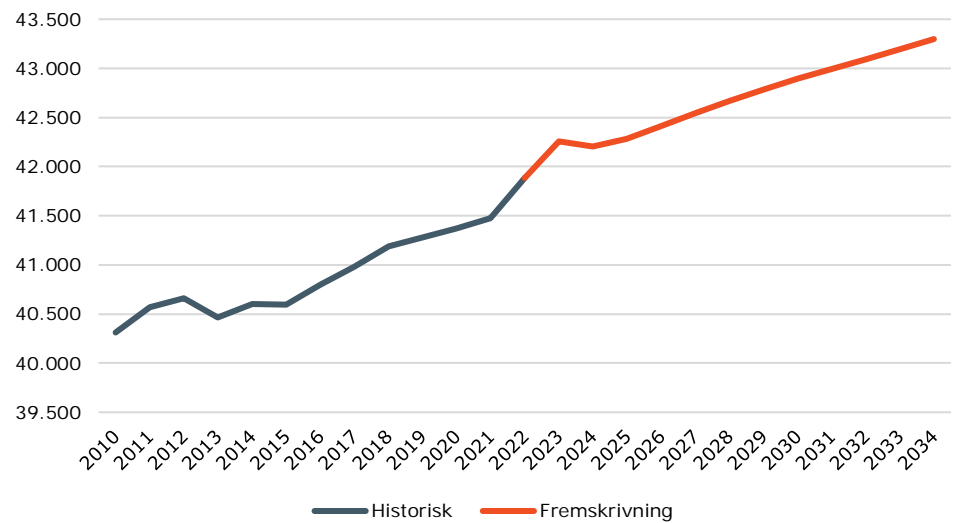
mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.



Indenfor hver af før oplyste parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling. Der er opstillet et maksimumscenarie for udviklingen frem mod 2033, svarende til en 12-årig planperiode. Scenariet 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.

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. 15.980 borgere i Ikast og ca. 41.885 borgere i Ikast-Brande Kommune pr. 1. januar 2022. 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 10-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Ikast-Brande Kommune.

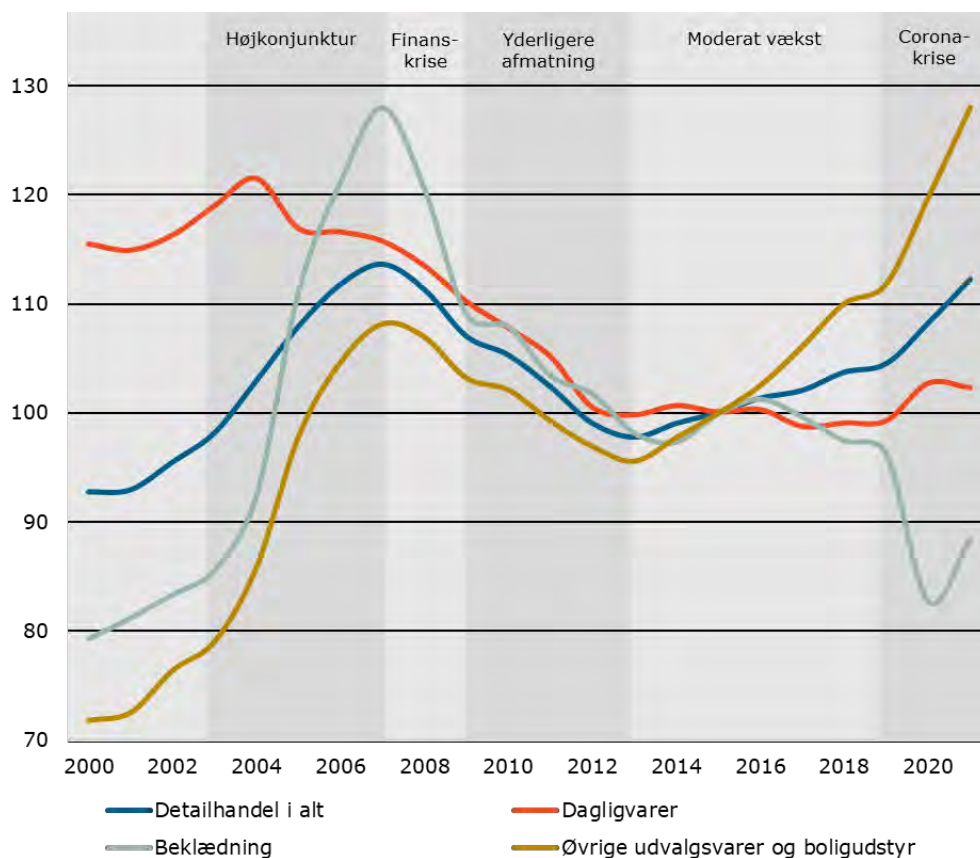
I maksimumssceneriet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning.

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 2005¹.
- > Beklædning er 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.

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



Figur 10-2 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årgennemsnittet 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 %, og væksten i kundegrundlaget 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.

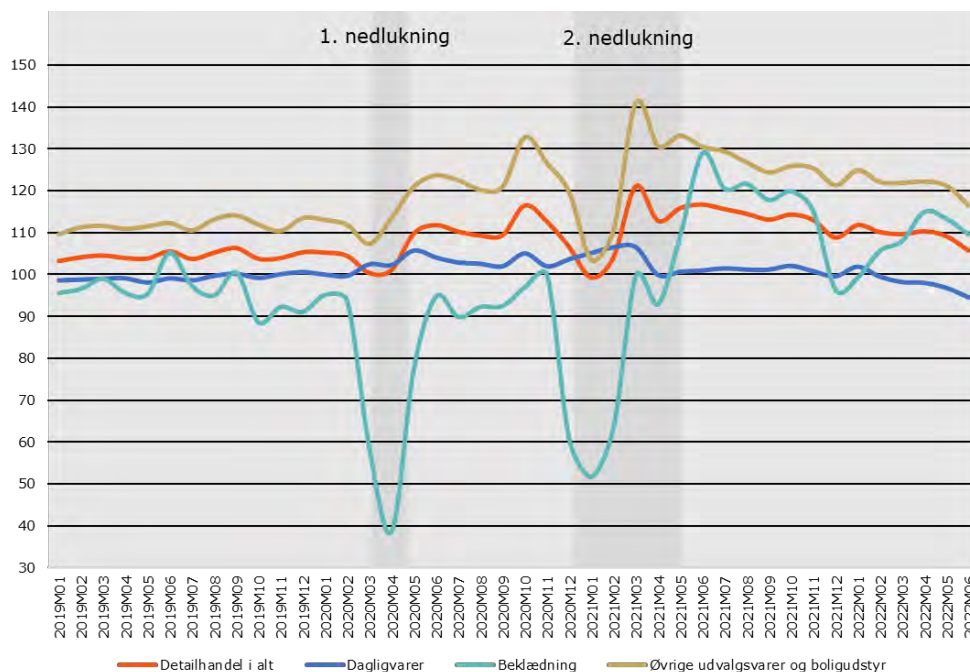
Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- > 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 turisternes forbrug er udeblevet,
- > at forbrugerne ikke har haft samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Forbruget på 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 generelt 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 butiksbegyndelsesprojekter er sat i bero. Samlet set ligger detailomsætningsindekset på omtrent samme niveau som i 2019, se figur 10-3.



Figur 10-3 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.

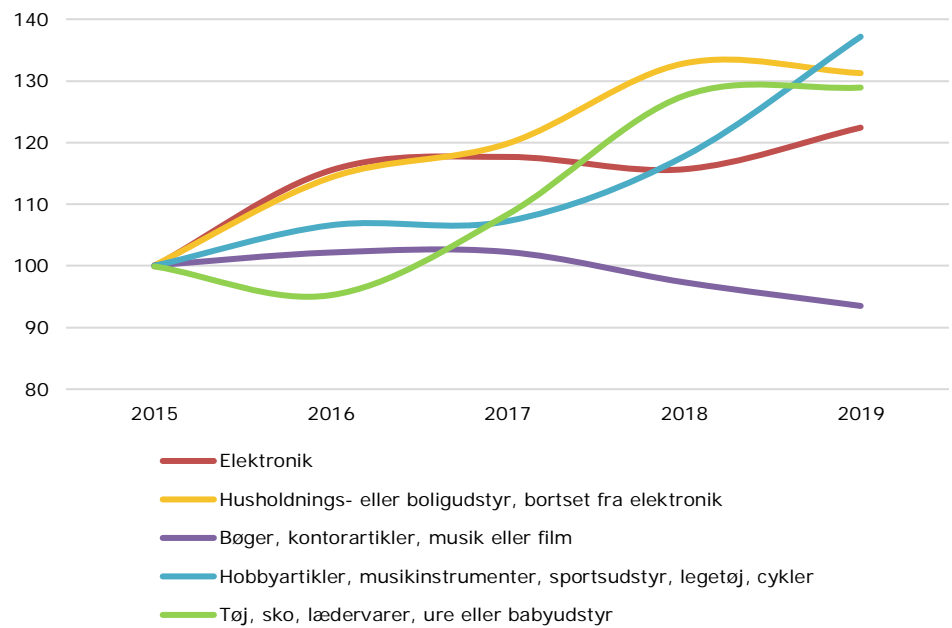
10.2.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

Indenfor en 12-årig planperiode forventes det, at privatforbruget vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007.

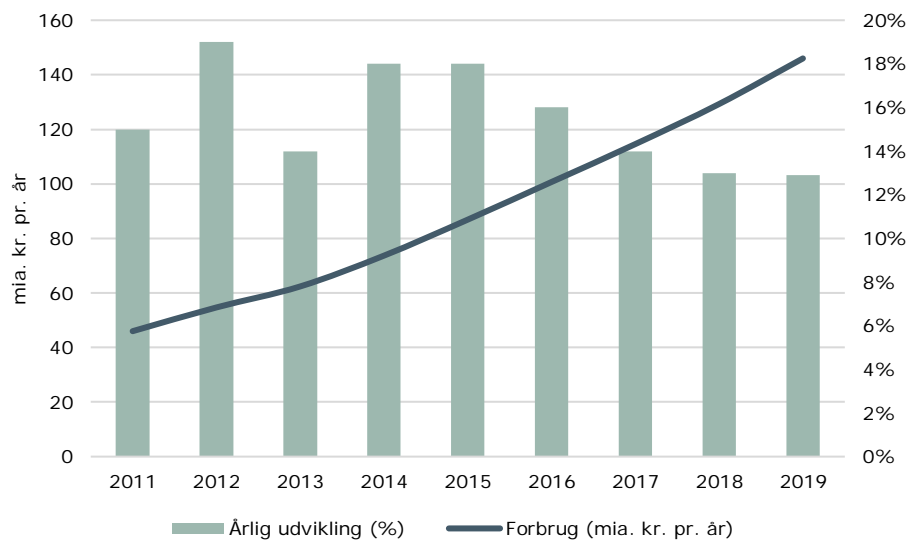
10.3 Stigende nethandel

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, og 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 branchefhængig. 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 10-4 *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.*

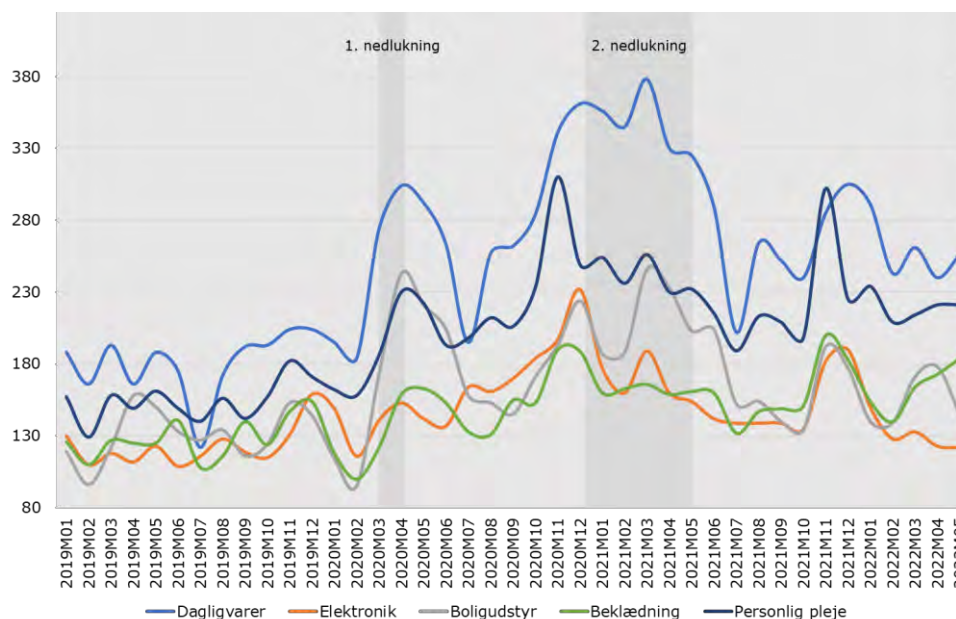


Figur 10-5 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

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 10-.



Figur 10-6 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, og væksten i nethandlen reducere behovet for detailhandel, som vi kender den.

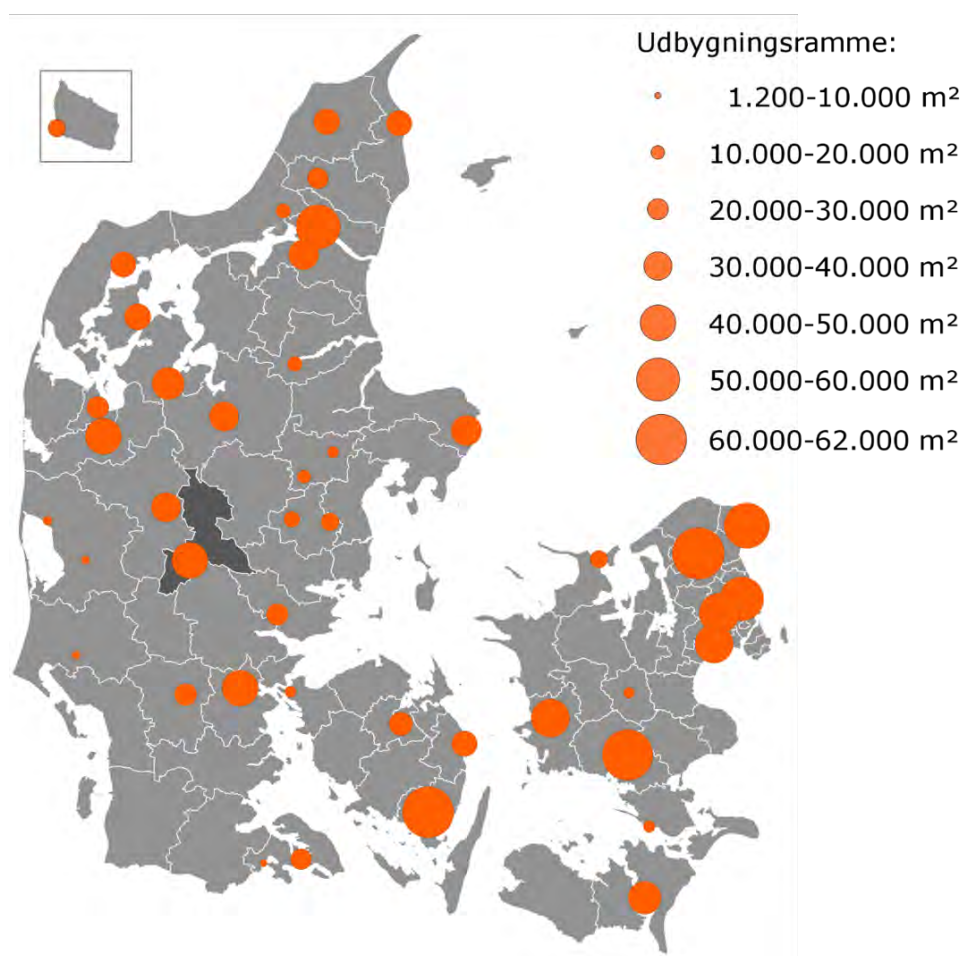
Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner.

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 udvalgsvarerbutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgsvarerbutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser.

Som vist på figur 10-7 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 mister markedsandele, mens en udbygning i Ikast vil betyde, at Ikast-Brande Kommune kan fastholde eller øge sin markedsandel.



Figur 10-7 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 maksimumsscenarioet er det forudsat, at handelsbalancen ekskl. nethandel for beklædning stiger fra 47 til 50 %, 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 udvalgsvarerbutikker i et aflastningsområde.

10.5 Ændret arealintensitet 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. m² 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 maksimumsscenarioet er der for øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV regnet med en gennemsnitlig arealintensitet, svarende til den nuværende i Ikast-Brande Kommune.

10.6 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for yderligere i alt ca. 16.700 m² udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer i Ikast-Brande Kommune.

Arealet er udtryk for et niveau og ikke eksakte tal. Det beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

I Brande er der udlagt et aflastningsområde ved Vestergårdsvej, som har en udbygningsramme på 1.050 m² til udvalgsvarebutikker.

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 et nyt aflastningsområde afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, 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. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

Den nye detailhandel vil øge den samlede omsætning i Ikast og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Ikast-Brande Kommune. Det nye udbud af detailhandel vil især få de lokale kunder til at handle mere hjemme i Ikast i stedet for i f.eks. Herning og 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 SPV, og for et scenarie med realisering her-og-nu og suppleret med vurderinger af effekterne på længere sigt.

11.1 Effekter for udvalgsvarehandlen

Etableringen af nye udvalgsvarebutikker og butikker med SPV vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på udvalgsvarer. I stedet for flyttes forbruget fra eksisterende butikker og nethandlen til de nye butikker.

Det vurderes, at de 10.000 m² nye butikker vil bestå af boksbutikker inden for både øvrige udvalgsvarer og SPV. Det vurderes, at butikkerne vil forhandle især hus-, have- og fritidsudstyr, og at de vil kunne opnå en samlet omsætning på ca. 120 mio. kr. pr. år.

Det vurderes, at knap 40 % af de nye butikkers omsætning svarende til godt 45 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgsvarehandel i Ikast-Brande Kommune. Det svarer til en moderat nedgang i de eksisterende butikkers udvalgsvareomsætning på i størrelsesordenen 9 %.

- > Det vurderes, at knap 38 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 45 mio. kr. hentes fra eksisterende butikker i **Ikast**. Det svarer til en væsentlig nedgang i udvalgsvareomsætningen på knap 14 %.
 - > Det vurderes, at ca. 17 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 20 mio. kr. hentes fra eksisterende butikker i **Ikast bymidte**. Det svarer til en væsentlig nedgang i udvalgsvareomsætningen. Det vurderes, at det primært er butikker som JYSKJ og thansen, der vil stå i konkurrence med udvalgsvarehandlen i aflastningsområdet.
 - > Det vurderes, at ca. 21 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 25 mio. kr. hentes fra eksisterende butikker i **Ikast by i øvrigt**. Det svarer til en væsentlig nedgang i udvalgsvareomsætningen.
- > Det vurderes, at knap 2 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 2 mio. kr. hentes fra udvalgsvarebutikkerne i **Brande**. Det svarer til en ikke-mærkbar eller begrænset nedgang i de eksisterende butikkers udvalgsvareomsætning på 1-2 %. Selvom Brande er Ikast-Brande Kommunes næststørste udbudspunkt, vurderes effekterne at være begrænsede grundet den forholdsvis store afstand mellem Ikast og Brande, og den omvendt korte afstand mellem Herning og Ikast.

Konsekvensvurderingen viser, at omsætningsnedgangen vil blive væsentlig for dele af den eksisterende udvalgsvarehandel i Ikast, mens konkurrencen med de øvrige udbudspunkter i Ikast-Brande Kommune ikke vurderes øget væsentligt.

Det vurderes, at knap 53 % af de nye butikkers omsætning svarende til knap 65 mio. kr. pr. år hentes fra fysiske butikker uden for Ikast-Brande Kommune.

- > Det vurderes, at ca. 33 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 40 mio. kr. hentes fra **aflastningsområdet ved HerningCentret**. Det svarer til en begrænset nedgang i udvalgsvareomsætningen i området ved HerningCentret på 3-4 %. I og ved aflastningsområdet ligger bl.a. butikscentret heningCentret og butikker, som mangler i Ikast i dag, herunder BabySam,

- Bauhaus, Bygma, Elgiganten, Power, BR, My Home, Stof & Stil og Ønske-Børn.
- > Det vurderes, at godt 8 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 10 mio. kr. hentes fra **Herning Kommune i øvrigt**. Det svarer til en begrænset nedgang på 1-2 % i udvalgsvareomsætningen i Herning Kommune i øvrigt. Det vurderes, at det primært er butikkerne i SPV-området i Birk, der vil blive påvirket af de nye butikker i Ikast. Her ligger bl.a. Ilva, Harald Nyborg og Invita.
 - > Det vurderes, at knap 6 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 7 mio. kr. hentes fra Silkeborg bymidte. Det svarer til en ikke-mærkbar nedgang i udvalgsvareomsætningen i **Silkeborg bymidte** på 0-1 %. I den nordlige del af Silkeborg bymidte ligger bl.a. Elgiganten, Maxi Zoo, Harald Nyborg, Bygma, Eventyrsport, Sengespecialisten og ILVA.
 - > Det vurderes, at knap 3 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 3 mio. kr. hentes fra **Silkeborg by i øvrigt**. Det svarer til en ikke-mærkbar nedgang i udvalgsvareomsætningen i Silkeborg by i øvrigt på 0-1 %. I Silkeborg by i øvrigt ligger bl.a. Silvan, møblér og KidsCoolshop.
 - > Det vurderes, at knap 3 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 3 mio. kr. hentes fra **Viborg aflastningsområde**. Det svarer til en uvæsentlig nedgang i udvalgsvareomsætningen i Viborg aflastningsområde på 0-1 %. I Viborg aflastningsområde ligger bl.a. butikkerne Plantorama, Maxi Zoo, FætterBR, Babysam, Elgiganten og Ilva.

Endeligt vurderes det, at det større lokale udbud af fysiske butikker kan ansprende nogle borgere til i højere grad at købe udvalgsvarer i de fysiske butikker frem for på nettet. Det vurderes, at godt 8 % af omsætningen eller ca. 10 mio. kr. i de nye butikker hentes fra **nethandlen**.

Jævnfør konsekvensvurderingen kan det forventes, at den årlige udvalgsvareomsætning i Ikast-Brande Kommune øges med i størrelsesordenen 75 mio. kr.



Figur 11-1 Resultater af konsekvensvurdering. Omsætningsvækst er vist med grønt, omsætningsnedgang er vist med rødt.

11.2 Effekter på længere sigt

Effekterne på længeres sigt vil afhænge af udviklingen i rammebetingelserne, som beskrevet i afsnit 10.

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

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 10-7.

I Brande er der udlagt to aflastningsområder. Aflastningsområdet ved Kåremagervej, som indeholder et meget stort Bestseller-projekt, og aflastningsområdet ved Vestergårdsvej. Aflastningsområdet ved Kåremagervej indeholder i overvejende grad beklædningsbutikker, og det er tvivlsomt, om projektet vil blive realiseret. I forbindelse med aflastningsområdet ved Vestergårdsvej blev det vurderet, at de nye butikker ved Vestergårdsvej vil hente ca. 7 mio. kr. af deres årlige omsætning fra butikkerne i Ikast.

I Herning overvejes nye aflastningsområder og udvidelse af eksisterende aflastningsområder. Udbygningerne udgør 3.100-14.000 m² og i alt op til 31.000 m². Det blev vurderet, at de nye butikker vil hente op mod 2,5 mio. kr. af deres årlige omsætning fra butikkerne i Ikast.

Det er usikkert, om alle planerne realiseres fuldstændigt, men effekterne for detailhandlen i Ikast vil stadigvæk være begrænsede ved en fuld udbygning.

12 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Ikast by før og efter etableringen af den nye detailhandel er aflastningsområdets oplandseffekt.

Beregningen viser, at den nye udvalgswarehandel vil få stor påvirkning på oplandseffekten, fordi der er tale om en større udbygning, som forventes at medføre en forøgelse af lokalkøbsandelen inden for øvrige udvalgsvarer og SPV. Beregninger viser, at den årlige udvalgswareomsætning i Ikast øges med ca. 75 mio. kr. Beregningerne viser, at handelsbalancen for udvalgsvarer ekskl. nethandel vil stige fra 114 % til 141 %.

Tabel 12-1

OPLANDSEFFEKT FOR UDVALGSVARER					
	2021	2033 ekskl. udvidelse	2033 inkl. udvidelse	Ændring	Hentes fra fysiske butikker uden for Ikast-Brande Kommune
Omsætning mio. kr. pr. år	324	324	399	+75	63
Forbrug i mio. kr. pr. år	246	284	284	-	-
Handelsbalance	132 %	114 %	141 %	+27 %-point	-
Tallene er summeret og derefter afrundet. Forbrug er ekskl. nethandel.					

13 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. Priseffekten anslås at blive 'middel'.

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

14 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Tabel 14-1

Hensyn	På kort sigt	På langt sigt (2033)
Konkurrenceeffekt (step 3)	Middel	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på langt sigt end på kort sigt. Den eksisterende detailhandel vil således fortsat være påvirket af konkurrencen med den nye detailhandel på længere sigt. Den stigende befolkning i oplandet kan afbøde effekterne på lang sigt. Udbygninger i konkurrerende handelsbyer kan forstærke konkurrenceeffekten på længere sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Der flyttes 47 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, heraf ca. 20 mio. kr. pr. år fra Ikast bymidte. De 47 mio. kr. pr. år svarer til knap 9 % af den nuværende omsætning i oplandet, dvs. Ikast-Brande Kommune. Omsætningen, der flyttes fra Brande, forventes komme fra områder uden for bymidten. Andre oplandsbyer og landdistrikterne forventes ikke påvirket.	Butiksforsyningen i Ikast bymidte forventes ikke i højere grad at blive påvirket negativt af udvalgsvarbutikkerne i aflastningsområdet på lang sigt end på kort sigt.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for Ikast forventes at stige fra 114 % til 141 % ved sammenligning af 0-alternativet i 2033 med en udbygning af aflastningsområdet i 2033. I beregningerne er nethandlen trukket ud fra forbruget.	Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører en yderligere ændring af handelsbalancen for udvalgsvarer på længere sigt.