

Opsummeringer fra analyser relateret til Hedensted Syd

Analyse af fordele og ulemper ved et aflastningsområde ved Hovedvejen i det sydvestlige Hedensted (fra 2018 - bilag 5)

Der er i 2018 udarbejdet en analyse, der opridser fordele og ulemper ved et aflastningsområde af den størrelse og med den konkrete placering (bilag 1 – cyan markering). Hermed et kort oprids af fordelene og ulemperne jf. analysen:

Fordele

- Attraktivt for butikskæder pga. den synlige beliggenhed ud til Hovedvejen
- Mulighed for vækst og diversitet i Hedensteds detailhandel
- Mulighed for at hente nogle af de manglende udvalgsvarekæder til Hedensted (møbler, boligudstyr, køkkener, elektronisk, hvidevarer, baby- og børneudstyr, dyrehandel mv.)
- En stor del af handlen kan holdes hjemme i Hedensted Kommune ved at afholde lokale borgere fra at køre til Horsens og Vejle (især til stor gavn for Juelsminde og Klakring)
- 80-110 nye arbejdspladser i Hedensted Kommune
- Oplandet vurderes til 30.100 borgere, hvilket vurderes at kunne tiltrække nye udvalgsvarekæder
- Aflastningsområdet muliggør store udvalgsvarebutikker, som ikke kan være i bymidten

Ulemper

- Kan skabe konsekvenser for den eksisterende detailhandel i Hedensted bymidte
- En stor del af omsætningen i den nye detailhandel vil blive hentet fra butikker i Horsens og Vejle, men en del vil også blive hentet fra Hedensted bymidte
- Udflytning af kundestrøm og øget trafik ved projektområdet, hvor der allerede i dag er udfordringer trafikalt
- Den reducerede kundestrøm i midtbyen vil få afledte konsekvenser for kundeorienterede byerhverv (spisesteder, frisører, klinikker osv.)

Konkret viser rapporten (side 22), at de nye butikker vil hente 10% af deres omsætning inden for nærområdet og 90% uden for oplandet, herunder især Vejle og Horsens). Butikkerne i Hedensted bymidte vil miste 4% af deres omsætning, svarende til 4 mio. kr. For den øvrige del af Hedensted kommune er tallet 10 mio. kr. De nye butikker vil således medføre en omsætningsnedgang på 14 mio. i Hedensted kommune, men til gengæld trække en omsætning på ca. 115 mio. kr ud af Vejle og Horsens. Dvs. at der opnås en netto omsætningsstigning på ca. 100 mio. kr.

Analyse af handelslivet i Hedensted og Løsning (fra 2020 - bilag 6)

Der er i 2020, udarbejdet en analyse af forholdene og udviklingsmulighederne for handelslivet i Hedensted og Løsning.

Heraf opsummeres anbefalingerne:

- Koncentrér kundeorienterede serviceerhverv* i bymidter
- Fortæt med boliger i og ved bymidterne
- Understøt den blandede bymidte
- Styrk bymidterne med opholdskvaliteter
- Afvejning inden planlægning for detailhandel uden for bymidten
- Tiltræk kædebutikker
- Øg online tilstedeværelse
- Samarbejd på tværs af ejendomsskel

Analysen uddyber alle anbefalingerne, men særligt relevant for aflastningsområdet er *"Afvejning inden planlægning for detailhandel uden for bymidten"*, hvorom det lyder:

"Der er behov for en nøje afvejning inden der træffes beslutning om planlægning for ny detailhandel uden for bymidterne. Ny detailhandel kan på den ene side øge den samlede omsætning og forbedre indkøbsmulighederne lokalt, men kan på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidterne. En konsekvensvurdering kan indgå i den politiske afvejning af fordele og ulemper."

Og hertil *"Koncentrér kundeorienterede serviceerhverv* i bymidter"*, hvorom lyder:

"De kundeorienterede serviceerhverv har i dag stadig større betydning for attraktiviteten af bymidterne. [...] Det anbefales imidlertid, at Hedensted Kommune gennem planlægningen sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv som udgangspunkt henvises til placeringer i bymidterne, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handelsliv."

* *"5.4.1 Generel udvikling i antal kundeorienterede serviceerhverv*

Serviceerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for bylivet, og sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere til det byliv, der gør bymidterne attraktive for kunderne. [...] Mens antallet af butikker generelt er faldet, så har der været vækst i andre brancher. Madvanerne er f.eks. under forandring, og flere spiser i dag ude eller tager færdigmad med hjem. Det har medført flere spisesteder. På samme måde er der i dag flere, der motionerer og prioriterer sundhed, skønhed og velvære. Det har medført flere fitnesscentre, saloner og lignende inden for personlig pleje."

**Sammenfattende notat af analyse
(fra 2020 - bilag 7)**

Der er i 2020, udarbejdet et sammenfattende notat af analysen af handelslivet i Hedensted og Løsning. Heraf opsummeres blandt andet afslutningsvist, som herunder, hvordan der vil være få ulemper og mange fordele:

”Det kan aldrig helt undgås, at der bliver et lille overlap mellem varesortimentet i butikker i aflastningsområdet og butikker i bymidten. Men med et forbud mod nye dagligvarebutikker og ved at fastsætte en minimumbutiksstørrelse reduceres overlappet og effekterne afbødes i høj grad. For Hedensted som helhed vil fordelene ved aflastningsområdet være øget handel, et større lokalt butiksudvalg og flere arbejdspladser.”

AREALBEHOV

Arealbehovet har mellem de to analyser (2018 og 2020) flyttet sig fra maksimalt 11.000 m² til maksimalt 8.100 m²:

Analyse 2018:

På baggrund af befolknings- og forbrugsudviklingen er det beregnet og vurderet, at der i oplandet til aflastningsområdet vil blive behov for yderligere ca. 11.000 m² udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper frem mod år 2029.

Det vurderes ikke, at der er efterspørgsel på samtlige 11.000 m² på kort sigt.

Det kan derfor overvejes, om planlægningen for aflastningsområdet ske i to eller flere etaper for areal 1-4 i projektområdet. Der er to overordnede fordele ved etapeinddeling:

- › Udbygningen af et mere sammenhængende butiksområde med synergi mellem butikkerne*
- › Større forudsigelighed og sikkerhed for investorer*

Ved at starte udbygningen efter princippet om 'indefra og ud', dvs. fra den eksisterende by og de eksisterende to butikker med udvalgsvarer, og ud mod nye arealer uden detailhandel i dag, sikres et mere sammenhængende indkøbsområde med større synergi mellem butikkerne. En samling af flere udvalgsvarebutikker omkring ét sammenhængende p-areal betyder desuden, at kunderne kan besøge flere butikker uden at flytte bilen, hvilket kan betyde flere spontane køb.

Analyse 2020:

Resultatet af minimumssceneriet er, at der bliver behov for i størrelsesordenen 3.100 m² mindre detailhandel.

Samlet set vil der i maksimumssceneriet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 8.100 m².