

# NYE UDVALGSVAREBUTIKKER VED VEJLEVEJ

## SAMMENFATTENDE NOTAT

ADRESSE COWI A/S

Parallelvej 2

2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

### Baggrund

Per Simonsen Ejendomsudvikling har bedt COWI om at opsummere resultaterne fra udførte analyser om planlægning for et aflastningsområde i den sydvestlige del af Hedensted.

Med de nye muligheder i Planloven kan der nu skabes plads til de udvalgsvarer-kæder, der længe har efterspurgt en placering ved JYSK og jern & fix, og som ikke umiddelbart kan indpasses i Hedensted bymidte. Dermed er der mulighed for vækst og udvikling i Hedensteds detailhandel, der er i skarp konkurrence med detailhandlen i Vejle og Horsens samt med nethandlen.

### Mere handel holdes hjemme i Hedensted Kommune

Formålet med aflastningsområdet er at styrke Hedensted i den regionale konkurrence og at sikre borgerne adgang til et bredere lokalt butiksudbud. Konsekvensvurderingen viser, at omsætningen i langt overvejende grad hentes fra Vejle og Horsens og kun i begrænset grad fra butikkerne i Hedensted bymidte, hvor effekterne vil være begrænsede.

### Forslag til retningslinjer, der sikrer rollefordeling

For at sikre en klar rollefordeling mellem Hedensted bymidte og aflastningsområdet foreslås:

- > en forholdsvist lille udbygningsramme på ca. 2.750 m<sup>2</sup> til nye butikker i aflastningsområdet,
- > at arealrammen reserveres til udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper,
- > at der fastsættes en minimumsstørrelse på 500 m<sup>2</sup> pr. butik, dog med mulighed for én butik på 400 m<sup>2</sup>, og
- > at der fastsættes bestemmelser om, der ikke må være kundeorienterede serviceerhverv i området.

Ved at fastsætte en forholdsvist lille udbygningsramme på 2.750 m<sup>2</sup> muliggøres, at området ved JYSK og jern & fix færdigudvikles, men der åbnes ikke op for en større udvikling med butikker andre steder. Effekterne vil med forslaget blive begrænset set i forhold til den store udbygning med yderligere arealer, som også har været på tale.

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.	VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
A102619	A102619-009-001	1.0	06.08.2020	Sammenfattende notat	MRRR	KRLB	MRRR

Reserveringen af arealrammen til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper sikrer, at der i aflastningsområdet ikke etableres nye dagligvarebutikker, som er vigtige ankerbutikker i bymidten.

Minimumsstørrelsen pr. butik sikrer, at det kun er forholdsvist store butikker, der ikke umiddelbart kan indpasses i bymidten, og ikke nødvendigvis bidrager positivt til bylivet, der etableres i området.

Med bestemmelserne om andre anvendelser kan det fastlægges, at der i området ikke må etableres publikumsorienterede serviceerhverv, som f.eks. frisører, spisesteder og klinikker, der hører hjemme i bymidten.

### **Forslag til planlægning for udvikling i etaper**

For at begrænse effekterne for den eksisterende detailhandel, og for at sikre at nye butikker placeres i tilknytning til eksisterende butikker, hvor de indgår i indbyrdes synergi og konkurrence, foreslås som nævnt, at der planlægges for et mindre aflastningsområde til kun enkelte butikker ved JYSK og jem & fix. Det foreslås, at eventuelle yderligere udbygninger gennemføres i etaper. Derved kan man bedre se tiden an, og agere rettidigt ift. de trafikale udfordringer, som en trafikale analyse udført for Hedensted Kommune viser, at en udbygning af et stort aflastningsområde vil medføre.

Det foreslås således, at der planlægges for et mindre aflastningsområde, der muliggør en færdigudvikling af området ved JYSK og jem & fix. Et sådant forslag svarer i store træk til det oprindelige forslag fra 2018.

### **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.