

HEDENSTED KOMMUNE

Analyse af fordele og ulemper ved et nyt aflastningsområde ved Hovedvejen i det sydvestlige Hedensted

ANALYSE AF EFFEKTER FOR HANDELSLIV OG TRAFIK

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A102619

ATR

5

VERSION

0.3

UDGIVELSESDATO

09.11.2018

BESKRIVELSE

NOTAT

UDARBEJDET

MRRR/MIFM

KONTROLLERET

KRLB/LIAN

GODKENDT

KRLB/LIAN

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Samlet vurdering	4
3	Datagrundlag	6
4	Beskrivelse af projektområdet	7
5	Manglende udvalgsvarerækker i Hedensted	9
6	Vurdering af oplandets udstrækning	12
7	Udviklingen i forbruget i oplandet	14
8	Udviklingen i arealbehovet i oplandet	17
9	Omsætningen i den nye detailhandel	21
10	Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel	22
11	Effekter for den eksisterende dagligvarerhandel	25
12	Effekter for det øvrige handelsliv og byudviklingen	26
13	Effekter for beskæftigelse	29
14	Trafikale effekter	31
15	Ordforklaring	37

1 Baggrund og formål

Hedensted Kommune har bedt COWI om at vurdere fordele og ulemper ved planlægning for et nyt aflastningsområde til store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Hovedvejen i den sydvestlige del af Hedensted.

Muligheden for at planlægge for et nyt aflastningsområde er blevet aktuel efter, at de nye bestemmelser om detailhandel i Planloven er trådt i kraft i juni 2017. De nye regler åbner mulighed for, at Hedensted Kommune kan planlægge for et nyt aflastningsområde, hvis en række redegørelseskrav opfyldes. Der er fordele og ulemper ved planlægningen for et nyt aflastningsområde i Hedensted.

På den ene side vil et nyt aflastningsområde ved det overordnede vejnet være attraktivt for de butikskæder, der er afhængige af stor synlighed og meget forbi-kørende trafik. Udviklingen vil dermed åbne op for nye muligheder for vækst og udvikling af Hedensteds detailhandel. Et nyt aflastningsområde til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på min. 500 m² pr. butik kan bidrage til at holde en større del af handlen hjemme i Hedensted Kommune ved at afholde lokale borgere fra at køre til butikker i Horsens og Vejle.

På den anden side vil ny detailhandel i et aflastningsområde i Hedensted få konsekvenser for den eksisterende detailhandel, herunder detailhandlen 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. En udflytning af detailhandel fra bymidten betyder en udflytning af kundestrøm og øget trafik ved projektområdet, hvor der allerede i dag er udfordringer med trafikafviklingen. Den reducerede kundestrøm i bymidten vil få afledte konsekvenser for det øvrige handelsliv i Hedensted bymidte, herunder kundeorienterede byerhverv som f.eks. spisesteder, frisører, klinikker osv. Planlægningen for et aflastningsområde kan derfor forringe mulighederne for at realisere de visioner og mål, der er sat for Hedensted bymidte.

Ifølge de nye formålsbestemmelser i Planloven skal kommunerne i detailhandelsplanlægningen både varetage hensynet til en effektiv butiksstruktur, f.eks. ved at skabe rummelighed til nye store butikker, og hensynet til bylivet i bymidterne. Derfor handler det om at finde den optimale rollefordeling mellem den levende og attraktive bymidte og aflastningsområdet til f.eks. store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

2 Samlet vurdering

PROJEKTOMRÅDET ER ATTRAKTIVT FOR STORE BUTIKKER

Projektområdet udgøres af fire arealer ved Hovedvejen, Overholmvej og Vejlevej i det sydvestlige Hedensted, som vist på figur 1. Områdets placering ved det overordnede vejnet gør området attraktivt for placering af nye butikker. Det vurderes, at der er potentiale for at tiltrække en række udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som ikke findes i Hedensted i dag.

UDBYGNING FORUDSÆTTER PLANLÆGNING FOR NYT AFLASTNINGSOMRÅDE

Projektområdet er i dag dels udlagt som lokalcenter og dels som område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Den resterende del af projektområdet ligger udenfor centerstrukturen. Den nuværende planlægning giver kun begrænsede muligheder for ny detailhandel i dele af projektområdet. Ved at planlægge for et nyt aflastningsområde samles arealerne til ét centerområde, og der kan gives mulighed for ny detailhandel i området.

OPLANDETS UDSTRÆKNING

Det vurderes, at aflastningsområdet vil betjene et område som vist på figur 4 og som svarer til den forhenværende Hedensted Kommune samt dele af de forhenværende Tørring og Juelsminde Kommuner.

BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL

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.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

Det vurderes, at de nye udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil kunne opnå en omsætning på knap 140 mio. kr. pr. år ekskl. omsætningen i evt. forhandlere af motorkøretøjer. Det vurderes, at de nye butikker vil hente ca. 10 % af deres omsætning indenfor oplandet og ca. 90 % af deres omsætning udenfor oplandet, herunder i langt overvejende grad fra butikker i Vejle og Horsens. Det vurderes, at de nye butikker vil hente ca. 3 % af deres omsætning eller ca. 4 mio. kr. pr. år, fra Hedensted bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarehandlen i Hedensted bymidte på godt 3 % ift. den udvalgsvareomsætning, butikkerne ellers vil kunne opnå i år 2021.

Det vurderes, at Rema 1000 vil kunne opnå en årlig meromsætning på ca. 6 mio. kr. som følge af en udvidelse på 200 m² og som følge af det stigende kundeflow i området. Der er i dag fire store dagligvarebutikker i Hedensted bymidte og to store dagligvarebutikker i Løsning bymidte. Da der er tale om en forholdsvis begrænset meromsætning i Rema 1000, og da meromsætningen hentes fra flere butikker, så vurderes effekterne samlet set at blive begrænsede for detailhandlen i Hedensted og Løsning bymidte.

EFFEKTER FOR DET ØVRIGE HANDELSLIV

Når kunder i dag køber ind i Hedensted bymidte, så besøger de på nogle af indkøbsturene også andre funktioner i bymidten. Udflytningen af detailhandel og

den derved reducerede kundestrøm i bymidten vil derfor medføre et reduceret antal spontane ture til de øvrige kundeorienterede funktioner.

På den baggrund skønnes det, at den afledte nedgang i omsætningen hos de øvrige kundeorienterede funktioner kan blive i størrelsesordenen 0,5-1,5 mio. kr. pr. år. De samlede effekter for de øvrige kundeorienterede funktioner vil også afhænge udviklingen i privatforbruget indenfor f.eks. udespisning, skønhed og velvære.

EFFEKTER FOR ANTAL ARBEJDSPLADSER

Antallet af arbejdspladser i den nye detailhandel i aflastningsområdet ved Hovedvejen beregnet og vurderet til ca. 80-110 fuldtidsstillinger. På baggrund af vurderingerne af hvorfra den nye detailhandel vil hente sin omsætning er nettotilvæksten i antal arbejdspladser i Hedensted Kommune beregnet og vurderet til ca. 70-100 fuldtidsstillinger.

TRAFIKALE EFFEKTER

Der er foretaget en kortlægning af den nuværende trafik i området nær det nye aflastningsområde, hvilket omfatter trafikken i rundkørslen ved Hovedvejen og trafikken i det prioriterede T-kryds mellem Vejlevej og Overholmvej. Heraf fremgår det, at der i den nuværende situation er begyndende kapacitetsproblemer på Overholmvej og på Hovedvejen sydvest for rundkørslen.

Der er foretaget kapacitetsberegninger af to scenarier med hhv. en delvis udbygning på 5.500 m² samt en fuld udbygning på 11.000 m² og etablering af et tankanlæg.

Ved en delvis udbygning af aflastningsområdet vil de begyndende kapacitetsproblemer være tiltagende med periodevise kødannelser og øget forsinkelse til følge. I den forbindelse vurderes det, at der i kortere perioder vil være tilbagestuvning fra rundkørslen på Vejlevej, hvorved der ikke kan afvikles venstresvingende trafik fra Overholmvej.

Ved en fuld udbygning af aflastningsområdet vil der være perioder med sammenbrud i både det prioriterede T-kryds og rundkørslen. De trafikale problemer forventes at være størst i det prioriterede T-kryds. Dette skyldes, at der i længerevarende perioder vil være tilbagestuvning fra rundkørslen på Vejlevej, hvorved der ikke kan afvikles venstresvingende trafik fra Overholmvej.

3 Datagrundlag

I udarbejdelsen af dette notat er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Hedensted Kommunes gældende befolkningsprognose.
- > Data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik.
- > Bruttoetagearealer, omsætningstal og forbrugstal fra detailhandelsanalysen for Hedensted Kommune fra 2017. Omsætningstal i redegørelsen er inkl. moms og i 2016-tal medmindre andet er angivet
- > Data om internethandlen fra FDIH, DIBS by Nets, DI m.fl.
- > Droneflyvning d. 8. november 2018 i tidsrummet kl. 15.00-17.00 og efterfølgende videoanalyse.

4 Beskrivelse af projektområdet

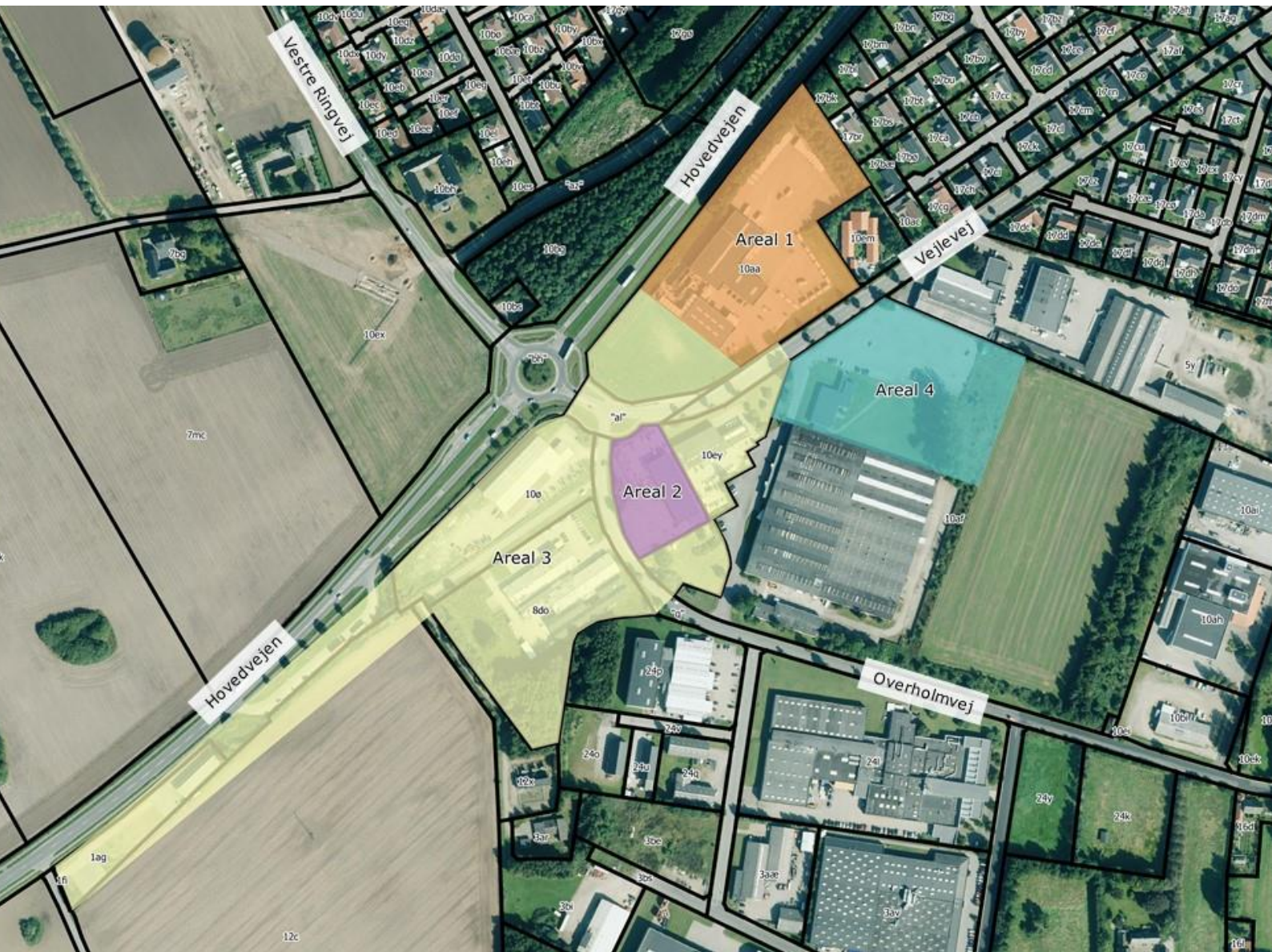
Projektområder består af fire arealer, der samlet udgør ca. 16 ha, som vist på figur 1.

Areal 1 ligger mellem Hovedvejen og Vejlevej. Arealet udgøres af matr. nr. 10aa Hedensted By, Hedensted. Der er 3.300 m² erhvervsbebyggelse på arealet, heraf ca. 2.850 m² detailhandel. Bebyggelsen huser Jem & Fix og Jysk. De ubebyggede arealer anvendes bl.a. som færdsels- og parkeringsareal, herunder til Hedensted Caravancenters udendørs opbevaring af campingvogne. Arealet er omkranset af et grønt bælte. Den vestligste del af arealet ved rundkørslen henligger som græsplæne.

Areal 2 ligger på hjørnet af Vejlevej og Overholmvej. Arealet udgøres af matr. nr. 10ez. Der er i dag 1.030 m² erhvervsbebyggelse i form af Rema 1000 på arealet. De ubebyggede arealer anvendes som færdsels- og parkeringsareal. Mod Vejlevej og Overholmvej er desuden et grønt forareal.

Areal 3 strækker sig ca. 500 m langs Hovedvejen mod syd og omfatter desuden et større område på hjørnet af Overholmvej, Vejlevej og Hovedvejen. Arealet udgøres af matr. nr. 10ø, 8do, 1ag samt dele af 12c. Der er i dag ca. 5.860 m² erhvervsbebyggelse på arealet. Der er ingen detailhandelsvirksomhed på arealet. De ubebyggede arealer anvendes som færdsels- og parkeringsareal, til oplag og som landbrugsjord. En del af arealet henligger desuden som grønt areal.

Areal 4 ligger mellem Vejlevej og Overholmvej. Arealet udgøres af matr. nr. 10af. Der er i dag ca. 16.675 m² erhvervsbebyggelse i form af en tidligere fabriksbygning, der i dag huser Dansk Produktions Univers. Der er ingen detailhandelsvirksomhed på arealet. De ubebyggede arealer anvendes som færdsels- og parkeringsareal og som landbrugsjord.



Figur 1. Projektområdet består af fire arealer.

5 Manglende udvalgswarekæder i Hedensted

Der er i udgangen af september 2018 gennemført en screening af, hvilke udvalgswarebutikskæder, der mangler i Hedensted. Screeningen viser, at en række kædebutikker indenfor handel med bl.a. møbler, boligudstyr, køkkener, elektronik og hvidevarer ikke findes i Hedensted i dag.

MANGLENDE UDVALGSVAREBUTIKSKÆDER I HEDENSTED		
Kæde	Nærmeste butikker i	Underbranche
Ønskebørn	Horsens, Vejle	Baby- og børneudstyr
BabySam	Vejle	
Kære Børn	Kolding	
Sport24	Horsens, Vejle	Sportsudstyr og beklædning
Bonnie Dyrecenter	Vejle	Dyrehandel
Maxi Zoo	Horsens	
Petworld	Horsens, Vejle	
Punkt 1	Skanderborg	Elektronik og hvidevarer
Skousen	Horsens, Vejle	
Hvidt og Frit	Hornum, Vejle	
T. Hansen	Horsens, Vejle (x 2)	Fritid og have
Surf&Ski	Horsens	
Flügger Farver	Horsens, Vejle	
Horze	Aarhus	
Aubo Køkken og Bad	Silkeborg	Køkkenbutik
Garant	Horsens, Vejle	
HTH Køkken	Horsens (x 3), Vejle (x 2)	
Invita Køkken	Vejle	
Kvik Køkken	Horsens, Vejle	
Svane Køkkenet	Horsens, Vejle	
Designa Køkken	Horsens, Vejle	
JKE Design	Horsens	
Vordingborg Køkkenet	Horsens, Vejle	
Botex	Horsens, Vejle	Møbler og boligudstyr
Dan-Bo Møbler	Horsens	
Møbelkæden	Vejle	
Møblér	Horsens, Vejle	
Idé Møbler	Horsens, Vejle	
ILVA	Kolding, Sabro	
Stof 2000	Horsens, Vejle	Tæppe, gulve, gardiner og stof
Tabel 1.		

De generelle tendenser for udvalgsvarerhandlen viser, at dele af udvalgsvarerhandlen går frem i de mellemstore byer. Årsagen er bl.a. at flere af kæderne har ændret strategi og i højere grad end tidligere også etablerer sig i de mindre og mellemstore byer. Eksempler på mellemstore byer og mindre byer, hvor handelsbalancen for udvalgsvarer er steget i de senere år, er Nyborg, Hjørring, Haslev og Skørping. En analyse fra 2015 af detailhandlen i 10 byer viste, at udvalgsvarerhandlen i Aarhus og Kolding ikke havde erobret markedsandele i perioden 2007/2008-2014. Samtidig har butikker som H&M, Jysk, T. Hansen og Jem & Fix etableret sig i flere mellemstore byer. Fordelene ved at købe udvalgsvarer i de store byer er dermed blevet mindre sammenlignet med de mellemstore byer, fordi der i dag også findes et attraktivt udbud af butikker i de mellemstore byer, der er store nok til at rumme flere af de samme kædebutikker, som findes i de store byer.

Der bor ca. 30.100 borgere i oplandet til et nyt aflastningsområde ved Hovedvejen i Hedensted. Årsdøgnstrafikken ved Horsensvej/Hovedvejen vest for rundkørslen ved Vejlevej blev i år 2016 målt til ca. 9.750 køretøjer. Det vurderes, at kundegrundlaget i oplandet i kombination med placeringen ved hovedvejen mellem Vejle og Horsens, betyder, at der er potentiale for at tiltrække nye udvalgsvarerbutikskæder til et aflastningsområde ved Hovedvejen i den sydvestlige del af Hedensted.

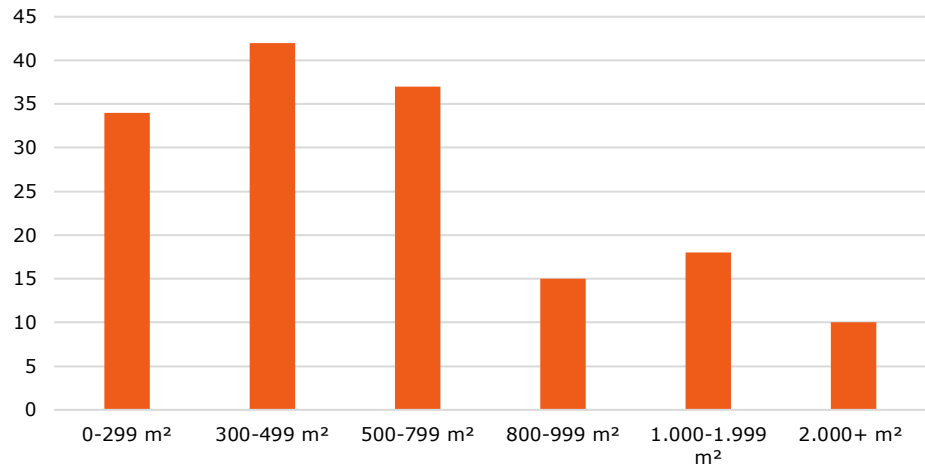
5.1 Placering af mellemstore udvalgsvarerbutikker i Hedensted bymidte

Med planlægningen for et aflastningsområde ved Hovedvejen gives rum til store udvalgsvarerbutikker, som kun vanskeligt kan indpasses i den tætbebyggede bymidte grundet krav om plads, parkering i terræn foran butikkerne, varetilkørsel, synlighed fra det overordnede vejnet mv.

Det gennemsnitlige grundareal i Hedensted bymidte er 785 m². Det vurderes, at en udvalgsvarerbutik på 500 m² med tilhørende 20 parkeringspladser kan indpasses på en grund på min. 750 m². Kun 30 % af grundene i Hedensted bymidte er på over 750 m². Etablering af mellemstore udvalgsvarerbutikker på 500-750 m² i Hedensted bymidte vurderes umiddelbart at forudsætte opkøb af flere grunde og nedrivning af eksisterende bebyggelse, hvilket kan være en tidskrævende og omkostningstung proces grundet den fragmenterede ejerstruktur. Eksempelvis var det opkøbet og nedrivningen af 8 boliger, der banede vejen for etableringen af Lidl på 1.800 m² med 106 parkeringspladser i Hedensted bymidte. Det vurderes derfor, at planlægningen for aflastningsområdet vil give betydeligt bedre muligheder for etablering af pladskrævende butikker, herunder butikker som ellers ikke ville etablere sig i Hedensted, men i stedet vil etablere sig i f.eks. Vejle eller Horsens.

Alternativt kan det være en mulighed at arbejde aktivt med ejendomsudvikling over en periode for at udvikle flere attraktive grunde og lokaler i bymidten til butikker på 500-1.000 m². En mulighed kunne være, at grundejerne i bymidten starter samarbejder om ejendomsudvikling på tværs af ejendomsskel. Der er eksempler på forskellige former for samarbejder, der strækker sig fra stiftelse af en grundejerforening til et meget forpligtende samarbejde, hvor grundejerne lægger deres ejendomme ind i et fælles selskab.

Figur 2: Antal jordstykker i Hedensted bymidte fordelt på størrelsesgrupper



Figur 2. Antal jordstykker indenfor afgrænsningen af centerområdet Hedensted bymidte fordelt på størrelsesgrupper. Veje indgår ikke.

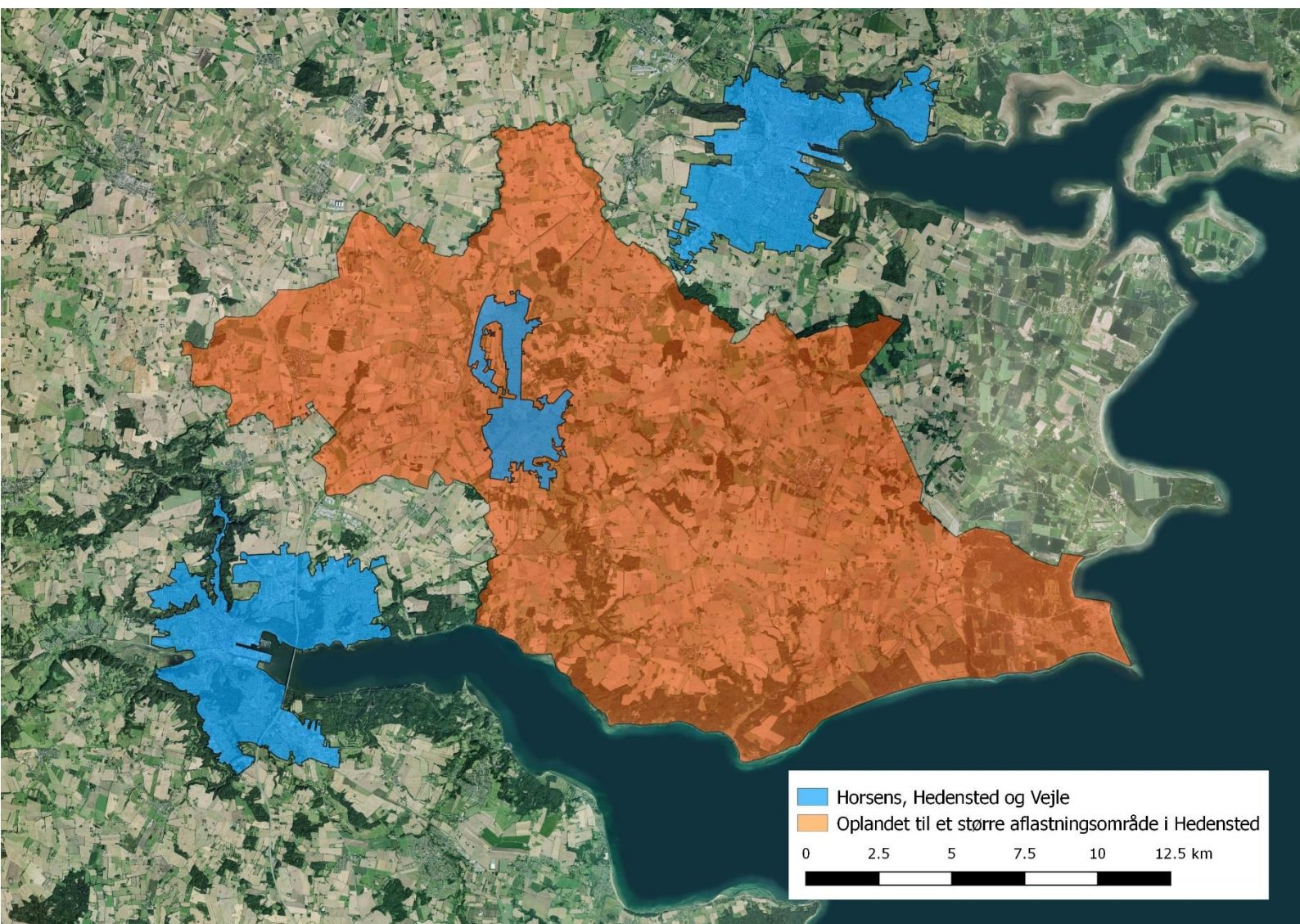


Figur 3. Små jordstykker (røde nuancer) og store jordstykker (grønne nuancer) i Hedensted bymidte.

6 Vurdering af oplandets udstrækning

Udstrækningen af det handelsmæssige opland til et nyt aflastningsområde i Hedensted er bestemt af fremkommeligheden til både aflastningsområdet i Hedensted og til konkurrerende indkøbssteder. Oplandets udstrækning er også bestemt af attraktiviteten, herunder butiksudbuddet, af de konkurrerende indkøbssteder set i forhold til attraktiviteten af aflastningsområdets butikker. Oplandet til det nye aflastningsområde vurderes at svare til området angivet med orange på figur 4. Borgerne bosiddende i dele af de forhenværende Tørring-Uldum og Juelsminde Kommuner vurderes i dag i højere grad at købe udvalgsvarer i Vejle og Horsens end i Hedensted. En del af borgerne i Hedensted Kommune vælger sandsynligvis også at købe udvalgsvarer i regionens største handelscentre, Aarhus, Herning og Kolding. Det vurderes, at udbygningen af aflastningsområdet ved Hovedvejen i Hedensted vil betyde, at flere borgere i Juelsminde og Klar-kring vil købe udvalgsvarer i Hedensted.

Figur 4. Oplandet til et nyt aflastningsområde ved Hovedvejen.



De blå områder på kortet er de væsentligste handelsbyer nær Hedensted. Af kortet fremgår bl.a., hvordan oplandet er afgrænset i forhold til oplandene til Vejle og Horsens, nærmere bestemt området ved Bilka i Vejle og området syd for Bilka i Horsens. Fælles for Vejle, Horsens og Hedensted er, at de alle har et betydeligt og attraktivt udbud af butikker. Oplandet til detailhandlen i og ved aflastningsområdet i Hedensted er således afgrænset mod nord af oplandet til Horsens og mod syd af oplandet til Vejle.

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

7 Udviklingen i forbruget i oplandet

I det følgende redegøres for kunde- og forbrugsgrundlaget, som udbygningsrammen til den nye detailhandel baseres på. Derudover redegøres for udviklingen i forbrugsgrundlaget, og hvordan forbrugsgrundlaget påvirker behovet for de nye butikker. Med udgangspunkt i forbrugsgrundlaget beregnes behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i oplandet.

Udviklingen i forbruget i oplandet til Hedensted har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² har betydning for forudsætningerne for den nye detailhandel. Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen er hver især forbundet med usikkerheder, og der er derfor opstillet et middelscenarie for udviklingen i borgernes udvalgswareforbrug i de fysiske butikker.

Scenariet beskriver udviklingen frem mod år 2021 og frem mod år 2029, som er slutåret for Kommuneplan 2017 for Hedensted Kommune. Middelscenariet afspejler den mest sandsynlige udvikling i forbrugsgrundlaget.

Der er i middelscenariet taget udgangspunkt i følgende udviklinger i oplandet for perioden 2016-2029:

- > En stigning i indbyggertallet i oplandet på ca. 2.365 borgere jf. Hedensted Kommunes befolkningsprognose.
- > En stigning i privatforbruget på udvalgsvarer pr. indbygger på ca. 3.860 kr. eller 15 % jf. den seneste detailhandelsanalyse.

Befolknings- og forbrugsudviklingen beskrives i de to følgende afsnit.

7.1 Stigende indbyggertal i oplandet

Der bor ca. 31.000 borgere i oplandet, og heraf bor ca. 11.800 borgere i Hedensted inkl. Løsning. Ifølge Hedensted Kommunes prognose vil indbyggertallet i oplandet stige med ca. 2,5 % til ca. 31.785 borgere i år 2021 og med ca. 7,6 % til ca. 33.360 borgere i år 2029.

7.2 Stigende privatforbrug

Ændringer i indbyggertallet fører til ændringer i forbruget. Hvor store ændringerne bliver, afhænger af bl.a. udviklingen i privatforbruget.

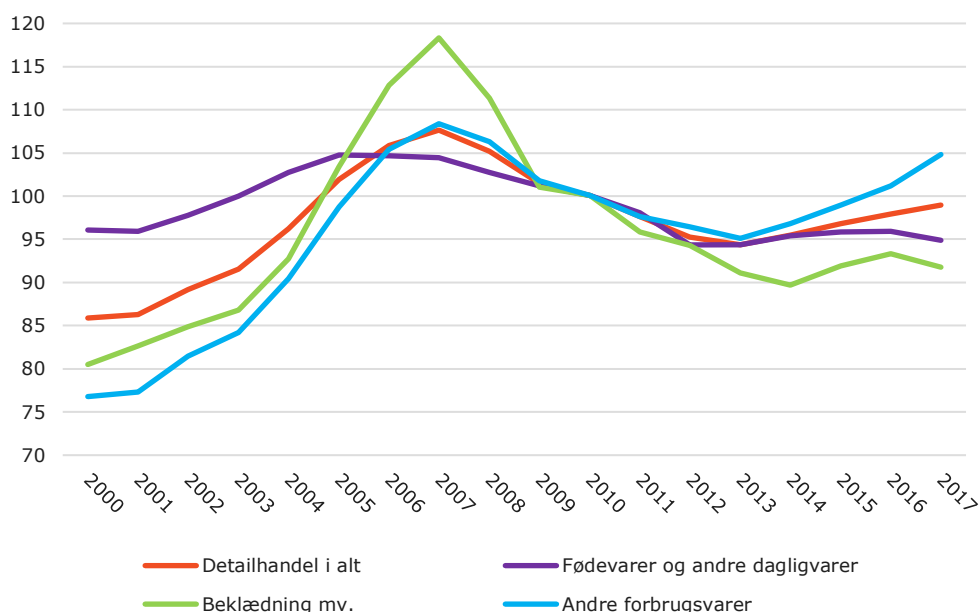
UDVIKLINGEN I PRIVATFORBRUGET I PERIODEN 2007-2017

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Især udvalgsvarehandlen er gået tilbage. Som det fremgår af figur 5, så var tilbagegangen i perioden 2007-2017 størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt med ca. 22 % på landsplan. Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer faldt med ca. 3 %. Omsætningen indenfor beklædning ligger i dag lidt under niveauet i 2004. Omsætningen indenfor øvrige

udvalgsvarer ligger i dag, efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2017, på niveau med 2006.

Omsætningen i detailhandlen nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at omsætningen i detailhandlen igen stiger. Omsætningen i udvalgsvarer er siden 2013 steget med knap 7 %, men stigningen er uens fordelt. Omsætningen indenfor beklædning er stort set uændret, mens omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer er steget moderat.

Figur 5: Udviklingen i dansk detailhandel, 2000-2017



Figur 5. Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i den danske detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I PRIVATFORBRUGET

I et 12-årigt tidsperspektiv er forbrugsudviklingen usikker. I den første del af perioden må det forventes, at forbrugsvæksten vil blive afdæmpet, og at forbruget herefter vil udvikle sig afhængigt af, hvordan de økonomiske konjunkturer udvikler sig.

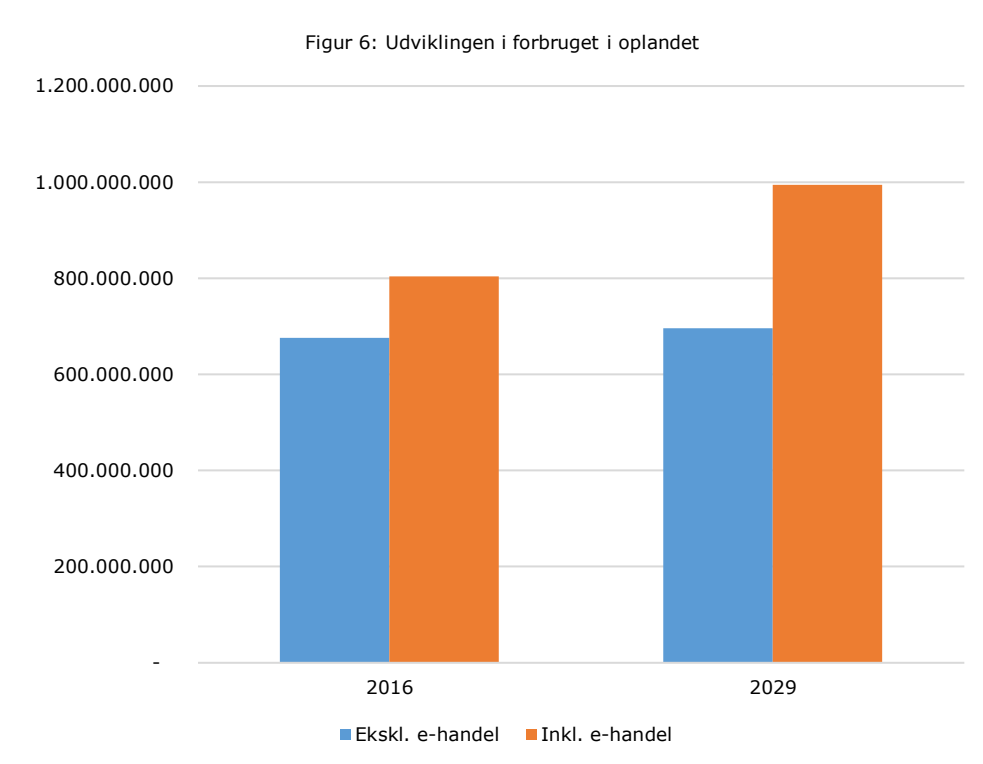
Der er i middelscenariet taget udgangspunkt i en udvikling i privatforbruget svarende til udviklingen forudsat i den seneste detailhandelsanalyse. Det svarer til, at forbruget stiger moderat i perioden 2016-2029, hvilket i store træk svarer til en lidt større vækst end den svage vækst i forbruget de seneste år. Det forudsættes dermed, at udvalgsvarerforbruget, dvs. forbruget af beklædning og øvrige udvalgsvarer under ét stiger med ca. 15 % i perioden 2016-2029.

7.3 Samlet vurdering af udviklingen i forbrugsgrundlaget

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer i oplandet i perioden 2016-2021 forventes at stige med knap 65 mio. kr. eller 8 % fra ca. 805 mio. kr. i år 2016 til knap 870 mio. kr. i år 2021.

Beregningerne viser også, at det årlige forbrug af udvalgsvarer i oplandet i perioden 2016-2029 forventes at stige med ca. 190 mio. kr. eller 24 % fra ca. 805 mio. kr. i år 2016 til ca. 995 mio. kr. i år 2029.

Nethandlens stigende andel af privatforbruget på varer behandles i det følgende.



8 Udviklingen i arealbehovet i oplandet

Udviklingen i arealbehovet afhænger bl.a. af, hvor stor en andel af forbruget, der lægges i netbutikker. Desuden afhænger behovet for fysiske butikker af, om detailhandlen i oplandet vinder markedsandele fra andre steder og om butikkerne bliver mere effektive, dvs. om omsætningen kan ske på et mindre areal.

I middelscenariet er der taget udgangspunkt i følgende udviklinger i oplandet for perioden 2016-2029:

- > En stigning i nethandlens andel af udvalgsvarerforbruget på ca. 14 %-point fra ca. 16 % til ca. 30 % jf. COWIs vurderinger sammenholdt med data fra brancheorganisationer som DIBS by Nets, FDIH, DI m.fl.
- > En stigning i handelsbalancen for udvalgsvarer fra ca. 59 % til ca. 71 %¹.
- > En konstant arealintensitet, dvs. omsætning pr. m² pr. år, i udvalgsvarerhandlen.

Udviklingerne i nethandlen, handelsbalancen og arealintensiteten beskrives i det følgende.

8.1 Moderat stigende e-handelsandel med udvalgsvarer

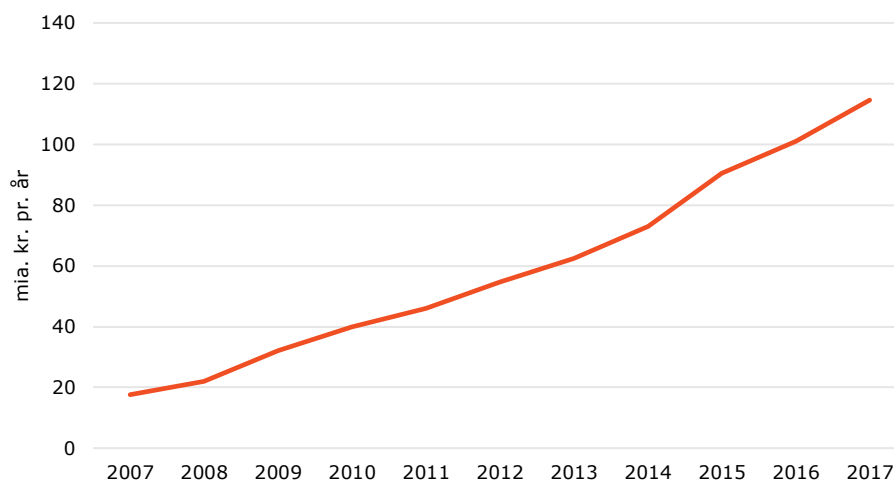
En stadig stigende andel af danskernes udvalgsvarerforbrug lægges i webshops, og en mindre andel lægges i fysiske butikker.

DEN HISTORISKE UDVIKLING I E-HANDLEN

Siden 2009 er omsætningen i nethandlen tredoblet. Alene i 2016 steg e-handlen med ca. 16 %. I 2017 rundede e-handlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen. De seneste tal peger på, at andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj købt online.

¹ Medregnes den del af borgernes forbrug, der lægges i netbutikker, så fastholdes dækningsgraden på ca. 50 %.

Figur 7: Danskernes forbrug online i 2007-2017



Figur 7. Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget.

DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I E-HANDLEN

I scenariet, der beskriver middelbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at nethandlen vil vokse moderat. Det forudsættes, at nethandlen vil dække 22 % af beklædningsforbruget i 2029. For øvrige udvalgsvarer forudsættes det, at nethandlen vil dække 34 % af forbruget. Det svarer til en andel på ca. 30 % for udvalgsvarer under ét.

8.2 Stigninger på handelsbalancen

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

Handelsbalancen for udvalgsvarer i oplandet til det nye aflastningsområde (forbrug inkl. nethandel) er i dag ca. 46 %, hvilket svarer til et underskud på ca. 430 mio. kr. pr. år. Det er værd at bemærke, at omsætningen i Østjysk Våbenhandel indgår i udvalgsvareomsætningen. Et mere realistisk billede af handelsbalancen fås desuden ved at trække nethandlen ud af forbruget. Beregningerne viser, at handelsbalancen da er ca. 55 %.

De eksisterende udvalgsvarebutikker i oplandet har en omsætning på knap 14.000 kr. pr. m² pr. år. Ved en tilsvarende omsætning pr. m² pr. år svarer handelsunderskuddet til omsætningen i over 30.000 m² udvalgsvarebutikker. Handelsunderskuddet er dog ikke et direkte udtryk for behovet for yderligere areal. På baggrund af konkurrencesituationen i regionen vurderes det ikke realistisk, at handelsbalancen for udvalgsvarer i oplandet stiger til 100 % frem mod år 2029. En stigning i handelsbalancen på ca. 25 %-point fra ca. 55 % til ca. 80 % (med nethandlen trukket ud af forbruget) i perioden 2016-2029 vurderes at være realistisk set i lyset af de forventede udviklinger i rammebetingelserne og en udbygning med udvalgsvarebutikker i et aflastningsområde ved Hovedvejen.

8.3 Konstant arealintensitet

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 forventes der at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal på trods af, uden en vækst i omsætningen.

Det er i beregningerne af arealbehovet forudsat, at omsætningen pr. m² pr. år vil være konstant i perioden 2016-2029.

8.4 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Udvalgswarebutikkerne i oplandet har i dag et areal på ca. 26.550 m². Behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker er beregnet og vurderet til ca. 6.300 m² i 2029. Som nævnt indgår Østjysk Våbenhandel i beregningerne, og arealbehovet er derfor reelt større.

Der er mulighed for at medregne behovet for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varer ved fastsættelsen af arealrammen for udvalgsvarer for et nyt aflastningsområde. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet til bilforhandlere, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget (salg af brugte/nye biler, stort/lille værksted bredt/smalt sortiment mv.). Hvis arealbehovet til butikker med særligt pladskrævende varer udvikler sig svarende til udviklingen i arealbehovet for udvalgswarebutikker, så vurderes det, at der er behov for yderligere ca. 4.700 m² til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i oplandet til aflastningsområdet frem mod år 2029.

BEHOVET FOR YDERLIGERE AREAL TIL UDVALGSWAREBUTIKKER I OPLANDET, 2029		
	Udvikling, absolut	Udvikling, %
Indbyggertal i oplandet	+2.365 borgere	+7,7 %
Privatforbrug pr. indbygger	+3.860 kr. pr. år	+15 %
Andel af udvalgswareforbrug til nethandel	+4.800 kr. pr. år	+115 %
Handelsbalance for oplandet	+25 %-point	+45 %
Arealintensitet i udvalgswarebutikker	uændret	uændret
Behov for yderligere areal til udvalgswarebutikker	+6.300 m ²	+24 %
Behov for yderligere areal til butikker med SPV	+4.700 m ²	+24 %
Behov for yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med SPV under ét	11.000 m ²	+24 %
<i>Tabel 2.</i>		

8.5 Udbygning i etaper

Planlægningen for en udbygningsramme på 11.000 m² giver mulighed for en relativ stor udbygning af detailhandlen i Hedensted. Det skal bemærkes, at de 11.000 m² udtrykker det samlede behov for yderligere areal til udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i hele oplandet frem mod år 2029. Behovet skal desuden ses ift. restrummeligheden i de øvrige centerområder, som ligger indenfor oplandet.

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.

Ved planlægningen for et stort aflastningsområde reduceres investorers sikkerhed. Et for stort udbud af ejendomme med mulighed for detailhandel og en for stor uudnyttet byggeret til detailhandel kan afholde investorer fra at etablere nye butikker grundet usikkerhed om udlejning af lejemål til butiksformål og dermed usikkerhed om et tilstrækkeligt afkast på investeringerne. Derfor kan det være en fordel afstemme aflastningsområdets størrelse med efterspørgslen og planlægge for en etapevis udvidelse.

9 Omsætningen i den nye detailhandel

I vurderingen af omsætningen, som den nye detailhandel vil kunne opnå, forudsættes det, at der planlægges for en udbygningsramme svarende til behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

- > På **areal 1** er der ønske om etablering af to nye udvalgswarebutikker på hhv. 800 m² og 1.000 m² samt udnyttelse af et eksisterende lejemål på min. 450 m² til en ny udvalgswarebutik eller butik med særligt pladskrævende varegrupper.
- > På **areal 2** er der ønske om udvidelse af den eksisterende Rema 1000 med 200 m².
- > Der er ikke kendskab til konkrete ønsker om nye butikker på **areal 3 og 4**. I beregningerne og vurderingerne er der taget udgangspunkt i nye udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper med arealer pr. butik på ca. 750-2.700 m².

I vurderingen af omsætningen i den forventede nye detailhandel er der taget udgangspunkt i en udbygning på i alt 11.000 m² nye udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper med et gennemsnitligt areal pr. butik på knap 1.600 m² samt en udvidelse af Rema 1000 med 200 m². Der er ønske om en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² pr. butik, dog med mulighed for udnyttelse af et eksisterende lejemål til én butik med en minimumsbutiksstørrelse på 400 m². Udvalgswarebutikkerne i Hedensted bymidte er gennemsnitligt ca. 255 m². De ønskede minimumsbutiksstørrelser vil sikre en klar rollefordeling mellem de mindre butiksenheder i Hedensted bymidte og de større enheder i det nye aflastningsområde.

Det vurderes, at de nye butikker under ét vil kunne opnå en omsætning pr. m² pr. år på et niveau omkring 12.500 kr. Det er sandsynligt, at nogle af butikker vil kunne opnå en omsætning pr. m² på op til ca. 20.000 kr. pr. m² pr. år, men omvendt giver planlægningen også mulighed for etablering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som f.eks. bilforhandlere eller byggemarkeder, der har en lavere udvalgswareomsætning pr. m².

OMSÆTNING I DEN FORVENTEDE NYE DETAILHANDEL I 2021 OG 2029			
Hovedbranche	Bruttoetageareal	Arealintensitet	Omsætning
Udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper	11.000 m ²	12.500 kr. pr. m ²	Ca. 137 mio. kr.
Dagligvarer	200 m ²	30.000 kr. pr. m ²	Ca. 6 mio. kr.
<i>Tabel 3.</i>			

10 Effekter for den eksisterende udvalgsvarehandel

I beregningen af effekterne er der taget udgangspunkt i, at der etableres udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper med en gennemsnitlig størrelse på ca. 1.500 m² og med en samlet omsætning på ca. 137 mio. kr. i 2021 og 2029. Effekterne er udtryk for en gennemsnitsbetragtning. De konkrete effekter vil afhænge af de konkrete butikker.

10.1 Effekter på kort sigt

Det vurderes, at de nye butikker vil hente ca. 10 % af deres omsætning indenfor oplandet, der er vist på kortet på figur 4, og ca. 90 % af deres omsætning udenfor oplandet, herunder i langt overvejende grad fra butikker i Vejle og Horsens.

Det vurderes, at de nye butikker vil hente:

- > ca. 3 % af deres omsætning eller ca. 4 mio. kr. pr. år fra Hedensted bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarehandlen i Hedensted bymidte på godt 3 % ift. den udvalgsvareomsætning, butikkerne ellers vil kunne opnå².
- > ca. 6 % af deres omsætning eller ca. 8 mio. kr. pr. år fra de øvrige dele af Hedensted-området. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarehandlen i Hedensted-området på ca. 4 % ift. den udvalgsvareomsætning, butikkerne ellers vil kunne opnå.
- > knap 2 % af deres omsætning eller ca. 2 mio. kr. pr. år fra de øvrige dele af Hedensted Kommune. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarehandlen i de øvrige dele af Hedensted Kommune på ca. 1 % ift. den udvalgsvareomsætning, butikkerne ellers vil kunne opnå.
- > ca. 6 % af deres omsætning eller knap 8 mio. kr. pr. år fra Vejle bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarehandlen i Vejle bymidte på under 1 % ift. omsætningen i 2013.
- > ca. 45 % af deres omsætning eller ca. 62 mio. kr. pr. år fra de øvrige dele af Vejle. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarehandlen i de øvrige dele af Vejle på knap 2 % ift. omsætningen i 2013.
- > ca. 30 % af deres omsætning eller ca. 41 mio. kr. pr. år fra Horsens bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarehandlen i Horsens bymidte på knap 2 % ift. omsætningen i 2013.

² Omsætningen i Hedensted bymidte fremgår ikke direkte af detailhandelsanalysen fra 2017, men er skønnet på baggrund af oplysninger i detailhandelsanalysen fra 2017 om antal og placering af udvalgsvarebutikker fordelt på hovedbrancher i de forskellige byer i Hedensted Kommune og oplysninger om udvalgsvareomsætningen i hver af de tre analyseområder i detailhandelsanalysen.

- > ca. 3 % af deres omsætning eller ca. 4 mio. kr. pr. år fra de øvrige dele af Horsens. Det svarer til en omsætningsnedgang i udvalgsvarerhandlen i de øvrige dele af Horsens på under 1 % ift. omsætningen i 2013.
- > knap 6 % af deres omsætning eller knap. 8 mio. kr. pr. år fra andre steder, herunder nethandlen og de øvrige dele af Vejle og Horsens Kommune.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL, 2021			
Område	Nedgang i oms. kr.	Nedgang i oms. i %	Andel af oms. i nye butikker
Hedensted bymidte	Ca. 4 mio. pr. år	Ca. 3,5 %	Ca. 3
Hedensted-området i øvrigt	Ca. 8 mio. pr. år	Ca. 4,3 %	Ca. 6
Hedensted Kommune i øvrigt	Ca. 2 mio. pr. år	Ca. 1,3 %	Ca. 1,5
Vejle bymidte	Godt 8 mio. pr. år	<1 %	Ca. 6
Vejle i øvrigt	Knap 62 mio. pr. år	Ca. 1,8 %	Ca. 45
Horsens bymidte	Ca. 41 mio. pr. år	Ca. 1,5 %	Ca. 30
Horsens i øvrigt	Ca. 4 mio. pr. år	<1 %	Ca. 3
Andre steder, herunder nethandel	Knap 8 mio. pr. år	-	Ca. 5,5
<i>Sum</i>	<i>Ca. 137</i>	-	<i>100</i>
<i>Tabel 4. Beregningerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.</i>			

OM EFFEKTERNE FOR HEDENSTED BYMIDTE

Den nye detailhandel vil hente en del af sin omsætning fra den eksisterende detailhandel fra Hedensted bymidte. Vurderingerne og beregningerne viser, at den nye detailhandel forventes at hente ca. 4 mio. kr. udvalgsvareomsætning fra Hedensted bymidte pr. år. Det svarer til den gennemsnitlige omsætning i én mindre udvalgsvarebutik i en bymidte. Omsætningen vil blive hentet fra flere butikker, og ses omsætningsnedgangen ift. den forventede totale omsætning i Hedensted bymidte i 2021, så svarer det til en nedgang på ca. 3,5 %. De beregnede effekter vurderes dermed at være begrænsede. Det bemærkes dog, at de beregnede effekter er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. De beregnede effekter tager udgangspunkt i gennemsnitsbetragtninger. De faktiske effekter vil afhænge de konkrete butikker, herunder hvor megen ny detailhandel, der faktisk realiseres.

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

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper såvel som den udvidede Rema 1000 kan få en positiv effekt for Jysk og Jem & Fix i projektområdet, ligesom de nye butikker vil indgå i indbyrdes synergi og konkurrence.

10.2 Effekter på lang sigt

Det forventes, at det årlige forbrugsgrundlag inkl. nethandel for udvalgsvarer i oplandet til aflastningsområdet stiger med ca. 190 mio. kr. frem mod år 2029, og at det årlige forbrugsgrundlag ekskl. nethandel for udvalgsvarer stiger med godt 20 mio. kr. Størstedelen af stigningen kan henføres til forbruget af øvrige udvalgsvarer. Det vurderes, at den nye detailhandel vil hente ca. 15 % eller ca. 20 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra eksisterende detailhandel i oplandet. Stigningen i forbrugsgrundlaget ekskl. nethandel vil således afbøde effekterne for den eksisterende udvalgsvarehandel i oplandet.

Der er planer om en større udbygning af detailhandlen i flere af de andre konkurrerende handelsbyer, herunder udbygning af Kolding Storcenter og et outletcenter i Billund. Den type store udbygninger af detailhandlen vil få effekter for både den lokale detailhandel samt de konkurrerende handelsbyer – herunder bl.a. Hedensted. Med udbygning af detailhandlen flere steder er de samlede effekter vanskeligt at vurdere og afhænger af de konkrete projekter og tidspunkterne for deres realisering. En vurdering af de samlede effekter ligger uden for dette notats omfang.

11 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel

Udvidelsen af Rema 1000 vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes meromsætningen at blive hentet fra de eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Hedensted og andre steder, vil i stedet i højere grad benytte den udvidede Rema 1000. Dagligvarer købes i høj grad lokalt nær bopælen, herunder i forbindelse med pendling til og fra arbejde. Ud over afstanden, synligheden og tilgængeligheden så er butikstypen og sammenligneligheden af varesortimentet en afgørende faktor for, hvorfra den udvidede Rema 1000 henter sin omsætning. Erfaringsmæssigt vil den største del af meromsætningen som følge af udvidelsen blive hentet fra de nærmeste store dagligvarebutikker som discountbutikker og supermarkeder og kun i begrænset grad fra mindre dagligvarebutikker som bagere, slagtere, blomsterhandlere og lignende.

Det vurderes, at Rema 1000 vil kunne opnå en årlig meromsætning på ca. 6 mio. kr. som følge af udvidelsen. Ifølge Supermarkedshåndbogen 2018 omsatte Rema 1000 på Overholmsvej 1 i projektområdet for ca. 50-60 mio. kr. i 2017. Der er i dag fire store dagligvarebutikker i Hedensted bymidte: Super Brugsen, Lidl, Fakta og Spar. Det vurderes, at de fire butikker omsætter for i alt godt 200 mio. kr. pr. år. Ifølge Supermarkedshåndbogen 2018 omsatte Super Brugsen og Netto i Løsning bymidte for i alt ca. 85 mio. kr. i 2017. Der er tale om en forholdsvis begrænset meromsætning i den udvidede Rema 1000 set i forhold til den samlede dagligvarehandel i området. Derfor vurderes effekterne for dagligvarebutikkerne i Hedensted bymidte at blive begrænsede.

Der gives ikke mulighed for nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet, og der er derfor ikke risiko for udflytning af dagligvarebutikker fra Hedensted bymidte til aflastningsområdet. Ved ikke at give mulighed for nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet sikres ankerbutikkerne og den kundestrøm, som de store dagligvarebutikker genererer i Hedensted bymidte.

12 Effekter for det øvrige handelsliv og byudviklingen

De øvrige kundeorienterede funktioner er del af det brede udbud i Hedensted bymidte. Kundeorienterede funktioner som f.eks. spisesteder, caféer, klinikker trækker besøgende til og forlænger de besøgendes ophold i bymidten. I 2017 blev der registreret 35 kundeorienterede funktioner i Hedensted bymidte.

TENDENSER INDENFOR KUNDEORIENTEREDE FUNKTIONER

Madvanerne er under forandring. Flere spiser i dag ude, tager færdigmad med hjem eller får maden leveret. Restaurationsbranchen har gennem en årrække haft betydelig vækst inden for alt fra klassiske restauranter til grillbarer, pizzeri-er, caféer, barer, take away steder, cateringfirmaer og mobile madenheder. En opgørelse fra Horesta viser, at antallet af spisesteder steg med godt 10 % eller ca. 1.500 i perioden 2009-2015. Væksten svarer til ca. 15 ekstra spisesteder i en gennemsnitskommune. Spisestederne fylder i dag mere i gadebilledet end tidligere og bidrager mere til bylivet. Overnatningserhvervet melder om knap 33 % eller 3,5 mio. flere årlige overnatninger i 2015 end i 2008. Værelseskapaciteten er i samme periode øget med godt 18 % eller 7.000 værelser, og omsætningen i branchen er øget med godt 18 % eller ca. 2 mia. kr.

Motion, sundhed og skønhed er i vækst og har også sat sit præg på byer og bymidter. Der er ikke samlede tal for væksten i hele branchen, men eksempelvis er antallet af fitnesscentre ifølge Dansk Idrætsforbund næsten fordoblet i perioden 2010-2016. I perioden blev der etableret 660 nye centre svarende til en tilvækst i antallet af centre på ca. 200. Fitnesscentre er blot ét eksempel. Der er vækst over et bredt felt af forretninger, som baserer sig på kroppens sundhed, skønhed og velvære. Speciallæger, fysioterapeuter, kiropraktikere, alternative behandlere, terapeuter, frisører, skønhedsklinikker, tatovører mv. er andre eksempler. De ændrede vaner og efterspørgselsmønstre viser sig ikke kun som nye virksomheder. De senere år er motion flyttet ud i byerne og naturen. Aktive motionister fylder i dag meget i gadebilledet.

EFFEKTER FOR DE ØVRIGE HANDELSLIV

Etableringen af ny detailhandel ved Hovedvejen kan få negative effekter for de øvrige kundeorienterede funktioner i Hedensted bymidte og udviklingen af Hedensted bymidte mere generelt.

Udbygningen et nyt aflastningsområde ved Hovedvejen kan få negative effekter for det øvrige handelsliv i Hedensted bymidte som følge af (1) de afledte effekter af en øget konkurrencepåvirkning på udvalgsvarehandlen i Hedensted bymidte og (2) som følge af etableringen af nye butikker i aflastningsområdet i stedet for i Hedensted bymidte.

12.1 Effekter for omsætningen i de øvrige kundeorienterede funktioner

Kundeorienterede funktioner som f.eks. spisesteder, caféer, klinikker mv. og visse liberale erhverv er afhængige af en kundestrøm og nyder godt af samlokalisering med detailhandel. Det er vanskeligt, at sætte tal på de afledte effekter,

som bl.a. afhænger af, om væksten indenfor f.eks. restaurationsbranchen fortsætter og om væksten også vil ske i Hedensted eller om den fortrinsvist vil ske i større byer som Vejle og Horsens.

Det forventes, at de nye butikker vil hente ca. 4 mio. kr. pr. år fra udvalgsvarerhandlen og ca. 5 mio. kr. pr. år fra dagligvarehandlen i Hedensted bymidte. Når kunder i dag køber ind i Hedensted bymidte, så besøger de på nogle af indkøbsturene også andre funktioner i bymidten. Udflytningen af detailhandel og den derved reducerede kundestrøm i bymidten vil derfor medføre et reduceret antal spontane ture til de øvrige kundeorienterede funktioner.

NEDGANG I OMSÆTNINGEN HOS ANDRE KUNDEORIENTEDE FUNKTIONER

Det er vanskeligt, at vurdere antallet af tabte kombinationsture. En sådan vurdering forudsætter, en analyse af handelsmønstrene hos de besøgende i Hedensted bymidte. Analyser af handelsmønstre i andre byer har vist at 10-15 % af kunderne normalt køber både dagligvarer og udvalgsvarer på en tur til en bymidte med et attraktivt udbud af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker og med korte afstande mellem dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker. Andelen af ture med køb af både dagligvare- og udvalgsvarer er eksempelvis ca. 10 % for indkøbsture til Hjørring bymidte. Andelen af ture til Hedensted bymidte med besøg i både udvalgsvarerhandlen og en anden kundeorienteret funktion kendes ikke. Men det er sandsynligt, at udflytning af detailhandel fra Hedensted bymidte til et aflastningsområde ved Hovedvejen medfører et antal tabte, spontane kombinationsture i bymidten, som ikke erstattes af et tilsvarende antal planlagte ture til bymidtens øvrige kundeorienterede funktioner. Det vurderes, at andelen af kombinationsture er lavere end 10 %. På den baggrund skønnes det, at den afledte nedgang i omsætningen hos de øvrige kundeorienterede funktioner kan blive i størrelsesordenen 0,5-1,5 mio. kr. pr. år. De samlede effekter for de øvrige kundeorienterede funktioner vil også afhænge udviklingen i privatforbruget indenfor f.eks. udespisning og forbrug på skønhed og velvære.

12.2 Afledte effekter for byudviklingen

Planlægningen for aflastningsområdet vil give mulighed for butikstyper, som er mere robuste ift. til struktur- og brancheudviklingen i detailhandlen, og som i højere grad matcher en stor del af forbrugernes behov.

Planlægningen for aflastningsområdet og udbygningen af et indkøbsområde på kanten af byen vil dog også betyde, at ny fremtidig udvalgsvarerhandel, som til en vis grad kunne have fundet indpas i Hedensted bymidte, enten i form af øget handel i eksisterende butikker eller ved etableringen af nye butikker, i stedet finder sted i aflastningsområdet. Flere store udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i et aflastningsområde i Hedensted medfører et konkurrencepres og en reduceret efterspørgsel på mindre udvalgsvarerbutikker i Hedensted bymidte.

MINIMUMSBUTIKSSTØRRELSEN AFBØDER DE NEGATIVE EFFEKTER

Minimumsbutiksstørrelsen for nye butikker i aflastningsområdet vil bidrage til en rollefordeling mellem Hedensted bymidte og aflastningsområdet og modvirke etablering af mindre specialbutikker i aflastningsområdet. Minimumsbutiksstør-

relsen vil derfor begrænse konkurrencen mellem bymidten og aflastningsområdet, men der vil fortsat være konkurrence mellem de to indkøbssteder. Selv om nye store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil adskille sig fra mindre butikker i Hedensted bymidte målt på bruttoetagearealet, så vil der stadig være et vist overlap mellem varegrupperne, som butikkerne i aflastningsområdet forhandler, og varegrupperne, som butikkerne i Hedensted bymidte forhandler. Detailhandelsanalyser viser, at kommuner med store aflastningsområder med mange store udvalgswarebutikker har færre mindre udvalgswarebutikker i bymidterne.

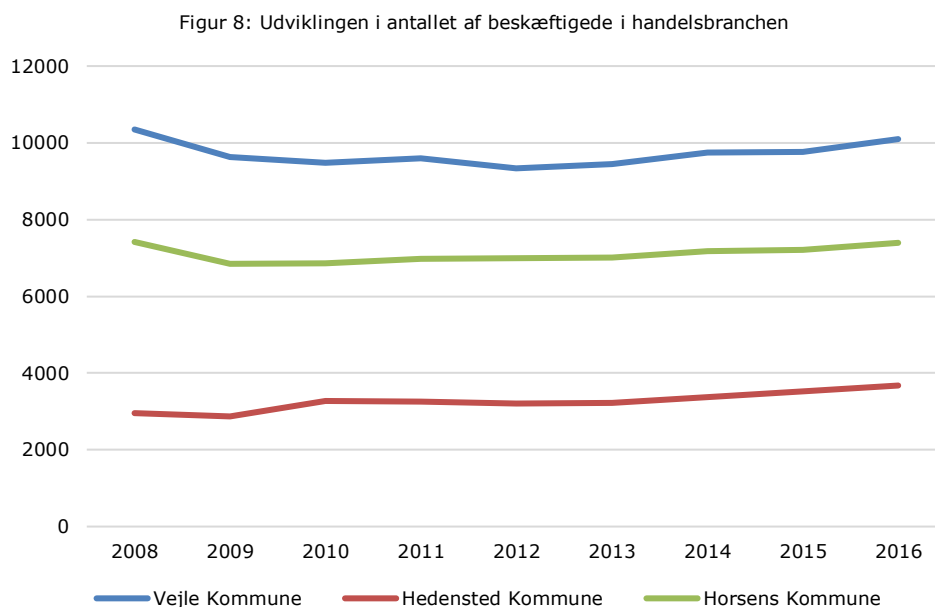
VIGTIGT AT UNDERSTØTTE OVERGANGEN TIL DEN BLANDEDE BYMIDTE

Samtidig med, at antallet af butikker i mange bymidter er faldende er antallet af de øvrige kundeorienterede funktioner i mange bymidter stigende. Der er blevet væsentligt flere spisesteder, ligesom forretninger, der beskæftiger sig med sundhed, skønhed og velvære har været i vækst. En levende og attraktiv bymidte med et varieret handelsliv er afgørende for bosætningen, turismen og erhvervsudviklingen. Et sammenhængende, konkurrencedygtigt handelsmiljø er kendetegnet ved, at der kun er få og korte eller ingen gadestrækninger uden butikker og andre kundeorienterede funktioner. Der er i masterplanen for Hedensted fokus på bl.a. Hedensted bymidte, der skal fortættes og udvikles som et attraktivt centerområde med blandede kundeorienterede funktioner. Hvis der gives mulighed for nye udvalgswarebutikker i udkanten af byen, så reduceres efterspørgslen alt andet lige på lejemaal i bymidten, og chancerne for at udnytte væksten indenfor brancher som restaurationserhvervet og skønhed og velvære bliver alt andet lige mindre. Det kan dermed ikke udelukkes, at planlægningen for et stort aflastningsområde forringer mulighederne for at realisere de visioner og mål, der er sat for Hedensted bymidte.

13 Effekter for beskæftigelse

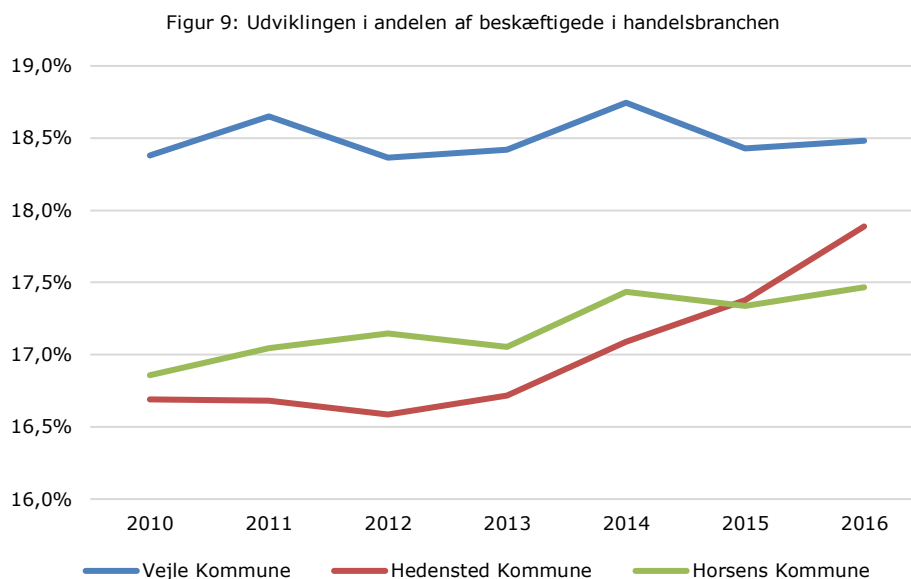
Handel er den største arbejdsgiver målt på antallet af beskæftigede i Hedensted Kommune efterfulgt af sektorerne sociale institutioner og undervisning. Der var ca. 3.675 ansatte i handelssektoren³ i Hedensted Kommune i 2016. Det svarer til, at ca. 18 % eller knap hver 5. beskæftigede i Hedensted Kommune var ansat i handelssektoren. Det er vigtigt at være opmærksom på, at handelssektoren udover detailhandel også omfatter engroshandel mv.

Udviklingen i antallet af borgere i Hedensted Kommune, der er beskæftigede i handelssektoren, har samlet set været positiv i perioden 2008-2016. Antallet af beskæftigede i handelssektoren er steget fra ca. 2.950 borgere til ca. 3.675 borgere i perioden 2008-2016. Det er en stigning på ca. 24 % svarende til, at ca. 720 flere Hedensted-borgere var beskæftiget i handelssektoren i 2016 end i 2008.



Figur 8. Udviklingen i antallet af beskæftigede i handelsbranchen i Hedensted, Vejle og Horsens Kommune.

³ Handelssektoren defineret som "Handel med biler og motorcykler, og reparation heraf"; "Engroshandel undtagen med motorkøretøjer og motorcykler" samt "Detailhandel undtagen med motorkøretøjer og motorcykler".



Figur 9. Udviklingen i andelen af beskæftigede i handelsbranchen ud af det totale antal beskæftigede i Hedensted, Vejle og Horsens Kommune.

13.1 Nettotilvækst i antal fuldtidsstillinger

Detailhandlen skaber mange arbejdspladser. COWI har fra tidligere analyser data om antal beskæftigede i form af antal fuldtidsstillinger i ca. 1.600 kundeorienterede byfunktioner, herunder butikker. På baggrund af disse datasæt, den vurderede omsætning i de 11.000 m² nye store udvalgs varebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper samt vurderinger af, hvilke butikstyper, der vil blive etableret, er antallet af arbejdspladser i den nye detailhandel i aflastningsområdet ved Hovedvejen beregnet og vurderet til ca. 80-110 fuldtidsstillinger. På baggrund af vurderingerne af hvorfra den nye detailhandel vil hente sin omsætning er nettotilvæksten i antal fuldtidsstillinger i Hedensted Kommune beregnet og vurderet til ca. 70-100 fuldtidsstillinger.

13.2 Afledte effekter

Grundlæggende vil større omsætning skabe flere arbejdspladser, men der er forskel på, hvor mange arbejdspladser forskellige former for butikker skaber, og hvilke typer af arbejdspladser de skaber. Nogle kædebutikker har en stor andel af deltidsansatte og ungarbejdere, mens andre butikker har færre ansatte, men flere fuldtidsansatte med en merkantil uddannelse og til højere lønninger. Antallet af årsværk udtrykker ikke sådanne forhold, som kan indgå i en politisk eller kommunaløkonomisk vurdering af aflastningsområdets betydning for beskæftigelsen. Et andet aspekt er, at detailhandel er kilde til iværksætteri og en selvstændighedskultur, som en udvikling med en større andel af kædebutikker kan begrænse. En udflytning af detailhandel fra Hedensted bymidte kan få negative effekter antallet af arbejdspladser i de øvrige kundeorienterede erhverv i Hedensted bymidte. I de senere år har der været større vækst i nogle af de andre brancher, der findes i bymidterne end i detailhandlen. Dermed er der risiko for afledte negative effekter for jobskabelse indenfor øvrige kundeorienterede byfunktioner.

14 Trafikale effekter

Den planlagte udbygning af aflastningsområdet vil generere ny trafik og medføre en øget belastning af veje og kryds i området. I nærværende kapitel behandles den nuværende trafik, som kortlægges via trafiktællinger. Yderligere estimeres den fremtidige mertrafik til og fra området med baggrund i den planlagte udbygningsramme og anvendelse samt generelle turrater. Slutteligt foretages kapacitetsberegninger af rundkørslen ved Hovedvejen samt det prioriterede T-kryds ved Overholmvej ved anvendelse af programmet DanKap.

Det vurderes, at der ikke er efterspørgsel på samtlige 11.000 m² på kort sigt. Derfor forventes planlægningen af aflastningsområdet at ske i én eller flere etaper. Der foretages kapacitetsberegninger at to scenarier:

- > **Scenarie 1:** Delvis udbygning på 5.500 m².
- > **Scenarie 2:** Fuld udbygning på 11.000 m² og etablering af et tankanlæg.

14.1 Nuværende trafik

Arealet for det nye aflastningsområde er beliggende nær Hovedvejen, som er kendetegnet ved god tilgængelighed for bilister. Beliggenheden er attraktiv for en række udvalgswarebutikskæder, da arealet har en god synlighed.

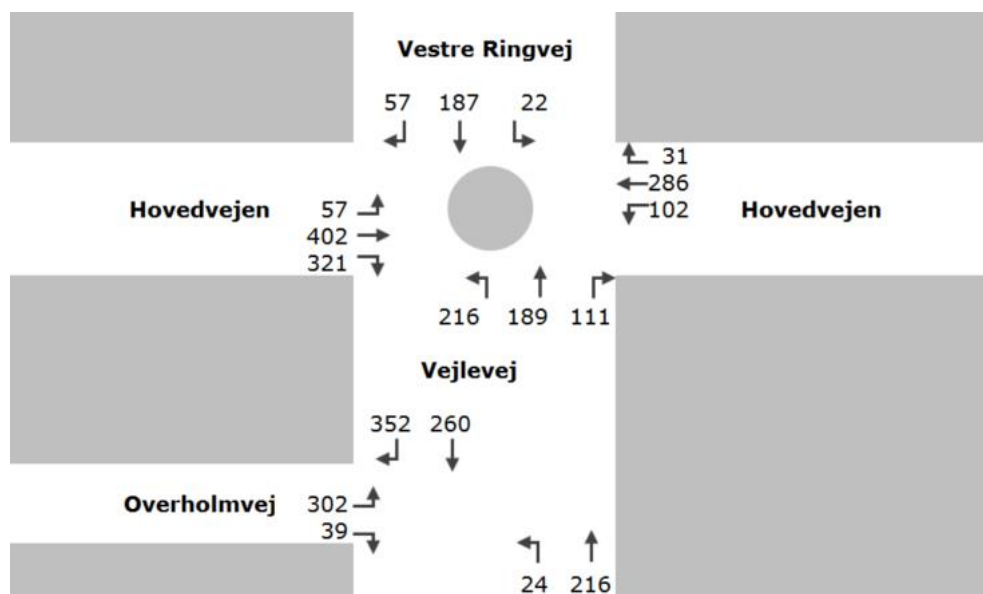
Årsdøgntrafikken ved Horsensvej/Hovedvejen vest for rundkørslen ved Vejlevej blev i år 2016 målt til ca. 9.750, hvilket understøtter, at mange bilister dagligt kører forbi arealet.

Den nuværende trafik i området er kortlagt ved anvendelse af en droneoptagelse den 8. november 2018 i tidsrummet kl. 15.00-17.00. Et udklip af optagelsen fremgår af figur 1. Efterfølgende er der foretaget en avanceret videoanalyse af optagelsen, hvor al motortrafik er registreret i rundkørslen ved Hovedvejen samt i det prioriterede T-kryds ved Overholmvej, hvorved der er foretaget én samlet trafiktælling.



Figur 1 Udklip fra droneoptagelsen af rundkørslen og det prioriterede T-kryds.

På baggrund af trafiktællingen fremgår det, at spidstimen indtræder i tidsrummet kl. 15.30-16.30. Denne periode udgør det trafikale grundlag, som fremgår af figur 2.



Figur 2 Trafikgrundlag [køretøjer] i tidsrummet kl. 15.30-16.30.

Som det fremgår er der en betydelig mængde gennemkørende trafik på Hovedvejen. Derudover er der også betydelig trafik til og fra Overholmvej via Vejlevej.

14.1.1 Trafikale problemer

Af droneoptagelsen og den efterfølgende analyse fremgår det, at den overordnede trafikafvikling i området er acceptabel. Dog vurderes der at være begyndende kapacitetsproblemer i området, hvilket medfører periodevis kødannelse flere steder.

Fra Overholmvej opstår der periodevis kødannelse. Køddannelsen strækker sig maksimalt 150-200 meter, hvilket fremgår af figur 3.



Figur 3 Kødannelse på Overholmvej kl. 15.52.

På Hovedvejen sydvest for rundkørslen er der også registreret periodevis kødannelse på op til ca. 100 meter. Køddannelsen her afvikles dog relativt hurtigt, hvorved den overordnede trafikafvikling også er acceptabel.



Figur 4 Kødannelse kl. 15.34 på Hovedvejen sydvest for rundkørslen.

14.2 Fremtidig trafik

Den fremtidige trafik består af den nuværende trafik uden fremskrivning, samt den trafik, som ventes genereret fra det nye aflastningsområde i de to scenarier.

14.2.1 Genereret trafik

Såfremt aflastningsområdet realiseres ventes trafikken at stige i området, da de nye aktiviteter vil generere yderligere trafik. Af tabel 1 fremgår den estimerede mertrafik i scenarie 1 og scenarie 2.

Tabel 1 Estimeret mertrafik til/fra det nye aflastningsområde i de to scenarier.

Funktion	Størrelse	Turrate [Ture/100 m ²]	Turgeneration	Sidstimeandel	Spidstid
Scenarie 1					
Detailhandel	5.500 m ²	28	1.562	12 %	187
Scenarie 2					
Detailhandel	11.000 m ²	28	3.124	12 %	375
Tankanlæg	-	770	770	13 %	100

I scenarie 1 genereres ca. 190 bilture i spidstimen, mens der i scenarie 2 genereres 475. I begge scenarier vurderes det, at en betydelig del af den genererede trafik er trafik, som i dag kører på det omkringliggende vejnet. Det forudsættes derfor, at kun 50 % af den estimerede mertrafik er nye ture.

Det forudsættes, at den estimerede trafik til/fra området vest for Vejlevej vil fordele sig ligeligt mellem Vejlevej og Skovvangen, som tilsluttes Hovedvejen ca. 500 meter vest for rundkørslen. Det forudsættes, at ca. 1/3 af aktiviteterne vil være beliggende i dette område i begge scenarier.

Den estimerede trafik til/fra området øst for rundkørslen med adgangsvej via Vejlevej vurderes ligeledes at fordele sig, så 50 % kører mod Hedensted og 50 % kører mod Hovedvejen. Det forudsættes, at ca. 2/3 af aktiviteterne vil være beliggende i dette område i begge scenarier.

14.2.2 Kapacitetsvurdering

Forud for kapacitetsberegningen er der foretaget en kalibrering af DanKap, så trafikafviklingen i programmet er i overensstemmelse med den reelle trafikafvikling, som fremgår af droneoptagelserne. I DanKap anvendes følgende parametre til vurdering af trafikafviklingen:

- > **Belastningsgrad:** Belastningsgraden beskriver, hvor belastet en given trafikstrøm er i spidstimen. Nærmer belastningsgraden sig 1, er der risiko for utilfredsstillende trafikafvikling og i værste fald sammenbrud.
- > **Middelforsinkelse:** Middelforsinkelsen udtrykker den gennemsnitlige forsinkelse i sekunder for en given trafikstrøm over spidstimen.
- > **Køtlængde:** 95 %-fraktilen af køtlængden i køretøjer anvendes som mål for den kritiske køtlængde i spidstimen.

Trafikafviklingen vurderes på baggrund af kapacitetsberegningernes resultaterne for belastningsgrad, forsinkelse og køtlængde. Vurderingerne er foretaget med udgangspunkt i nedenstående kriterier.

Forsinkelse

I prioriterede kryds og rundkørsler vurderes trafikafviklingen at være acceptabel, når den gennemsnitlige forsinkelse pr. køretøj er lavere end 50 sekunder. Da den gennemsnitlige forsinkelse er beregnet for en time, kan dette indebære, at der i kortere perioder kan være kø.

De førnævnte forsinkelser anses ved planlægning af vejanlæg som rimelige kvalitetsmål, som balancerer ønsker om dels reduceret rejsetid og dels minimering af anlægsomkostninger.

Køtlængde

Udover kriteriet om rejsetid bør det desuden sikres, at eventuel kødannelse ikke hindrer afvikling af trafikken fra sidevejene i tilfarterne frem mod krydset.

Kapacitetsberegningen for scenarie 1, som indeholder en delvis udbygning på 5.500 m², fremgår af tabel 2.

Tabel 2 Kapacitetsberegning af det prioriterede T-kryds ved Overholdvej samt rundkørslen ved Hovedvejen i eftermiddagsspidstimen for scenarie 1.
B = belastningsgrad.
t = middelforsinkelse [s].
n_{5%} = 95 %-fraktil af kølængden [kt].

Trafikstrøm	Kørespor	B	t	n _{5%}
Vejlevej V	L, H	0,43	4	3
Vejlevej Ø	V, L	0,20	4	1
Overholmvej	V, H	0,82	43	11
Hovedvejen SV				
Hovedvejen SV	V, L, H	0,83	22	13
Vejlevej	V, L, H	0,69	14	7
Hovedvejen NØ	V, L, H	0,51	9	4
Vestre Ringvej	V, L, H	0,33	7	2

Af resultaterne fremgår det, at der i en fremtidig situation vil være begyndende kapacitetsproblemer, da belastningsgraden i flere tilfarter er omkring 0,8. Dette vurderes også at være tilfældet i den nuværende situation. De begyndende kapacitetsproblemer gør sig primært gældende for trafikken fra Overholmvej, hvor middelforsinkelsen er 43 sekunder. Yderligere er der begyndende kapacitetsproblemer på Hovedvejen fra sydvest, hvor der vil være øget forsinkelse og periodvis kødannelse. Det vurderes yderligere, at der i kortere perioder vil være tilbagestuvning fra rundkørslen på Vejlevej, hvorved der ikke kan afvikles venstresvingende trafik fra Overholmvej.

Kapacitetsberegningen for scenarie 2, som indeholder en fuld udbygning på 11.000 m² samt etablering af et tankanlæg, fremgår af tabel 3.

Tabel 3 Kapacitetsberegning af det prioriterede T-kryds ved Overholdvej samt rundkørslen ved Hovedvejen i eftermiddagsspidstimen for scenarie 2.
B = belastningsgrad.
t = middelforsinkelse [s].
n_{5%} = 95 %-fraktil af kølængden [kt].

Trafikstrøm	Kørespor	B	t	n _{5%}
Vejlevej V	L, H	0,46	5	3
Vejlevej Ø	V, L	0,23	4	2
Overholmvej	V, H	0,96	106	20
Hovedvejen SV				
Hovedvejen SV	V, L, H	0,93	44	22
Vejlevej	V, L, H	0,74	17	9
Hovedvejen NØ	V, L, H	0,54	10	4
Vestre Ringvej	V, L, H	0,36	7	2

Af resultaterne fremgår det, at der vil være perioder med sammenbrud i både det prioriterede T-kryds og rundkørslen, da belastningsgraden er omkring 1. Dette medfører betydelige forsinkelser og kødannelser, som overstiger kriteriet om acceptabel trafikafvikling. De trafikale problemer forventes at være størst i det prioriterede T-kryds. Dette skyldes, at der i længerevarende perioder forventes tilbagestuvning fra rundkørslen på Vejlevej, hvorved der ikke kan afvikles venstresvingende trafik fra Overholmvej.

15 Ordforklaring

Arealbehov

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

Arealramme og udbygningsramme/restrummelighed

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

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

Centerområde

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

Eksisterende bruttoetageareal

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

Forbrugsgrundlag

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

Handelsbalance

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

Kundegrundlag

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

Opland og influensområde

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

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning

fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

Udvalgsvarer og udvalgswarebutikker

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgswarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, er at betegne som en udvalgswarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

Særligt pladskrævende varegrupper og butikker med særligt pladskrævende varegrupper

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

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