



Etablering af genbrugsbutikker ved Endelavevej 24

Redegørelse

Maj 2020

Horsens Kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med at give mulighed for et genbrugsbyggemarked (særlig pladskrævende varegrupper) samt en genbrugsbutik og en butik med værksted og salg af hårde hvidevarer (udvalgsvarebutikker) med en max. butiksstørrelse på 1.000 m² og en samlet ramme til detailhandel på 2.000 m² på en placering på Endelavevej 24 ved kommunens genbrugsplads.

ICP har fulgt redegørelseskravene i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017.

Ifølge vejledningen skal redegørelsen indeholde:

- En vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål fordelt på hovedbutikstyper og omsætning
- En vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål
- En vurdering af målene for detailhandelsstrukturen, herunder hvilket opland, der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer
- Hvorledes planlægningen tilgodeser målene i den kommunale hovedstruktur, hvorledes forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud
- Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter

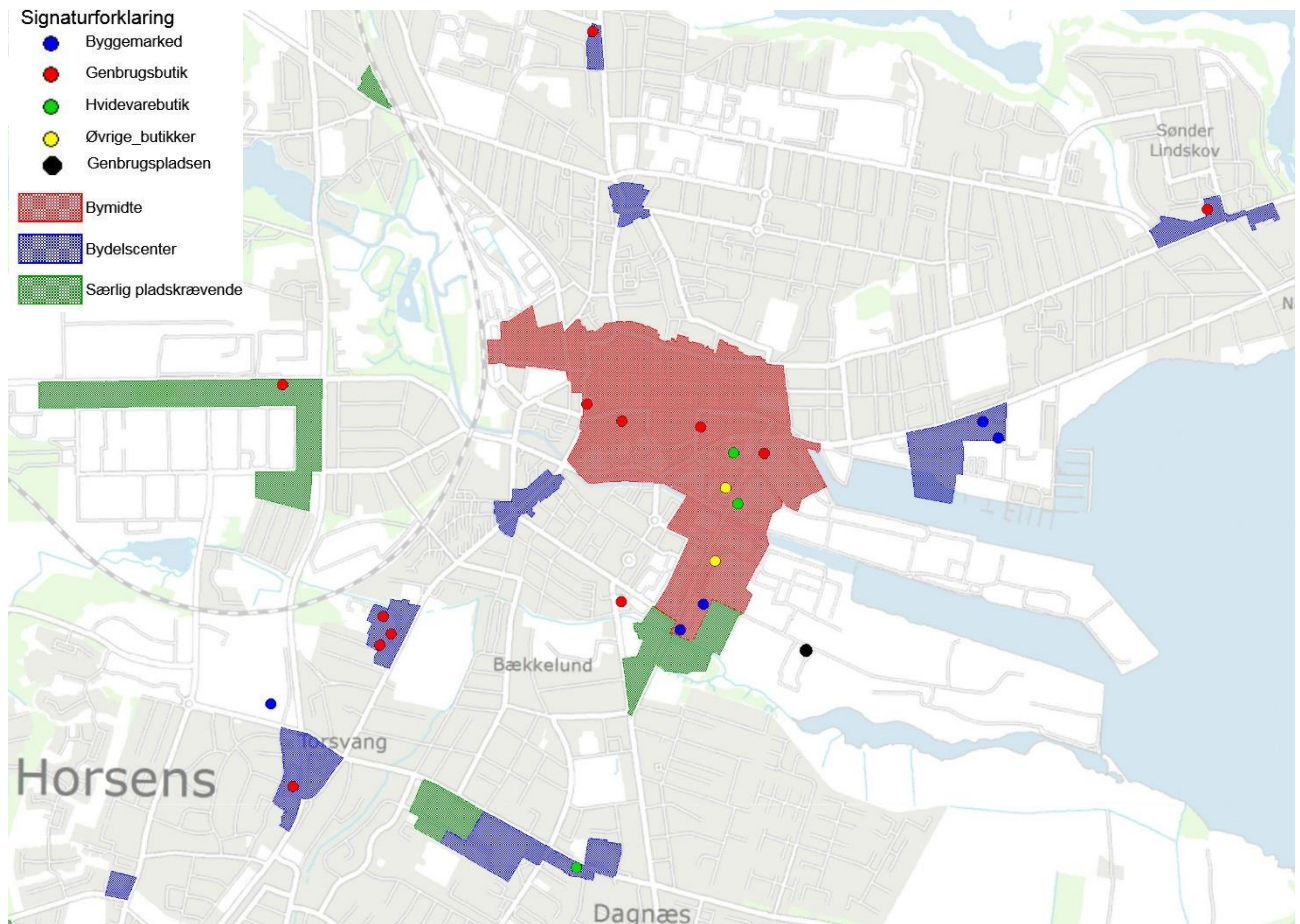
Vurderingerne er foretaget på baggrund af en rekognoscering af markedsområdet, som ICP har gennemført i marts 2020.

Der er foretaget en rekognoscering af byggemarkederne, genbrugsbutikkerne, butikker med salg af hårde hvidevarer og øvrige butikker med et relevant varesortiment indenfor flere butikstyper i Horsens by.

Vurdering af butiksstruktur, opland og kundegrundlag

Butiksstruktur i Horsens primo 2020

I Horsens by ligger der 5 byggemarkeder, 12 genbrugsbutikker, 3 butikker med salg af hårde hvidevarer og to øvrige butikker, der forhandler både elektronik og varer som findes i byggemarkeder.



De 5 byggemarkeder i Horsens består af to Stark butikker, der sælger til private kunder, men som primært henvender sig til professionelle. Derudover ligger der en Silvan i den østlige del af Horsens by ved Frederik Winthers vej.

Tættest på Genbrugspladsen ligger byggemarkederne Jem & Fix og Bygma. Ligesom Stark sælger Bygma til private kunder, men henvender sig primært til professionelle.



De 12 genbrugsbutikker ligger spredt i Horsens by. I Horsens bymidte ligger der en række mindre genbrugsbutikker, mens der udenfor for bymidten ligger en række meget store genbrugsbutikker b.la. Blå Kors på Vejlevej.



Der ligger to større hårde hvidevarebutikker i Horsens bymidte - Skousen og Elgiganten. Derudover ligger der en mindre hvidevareforhandler i bydelscentret ved Strandkærvej.



De to øvrige butikker udgøres af Bilka og Harald Nyborg, som også har et relevant varesortiment indenfor flere af butikstyperne, ligger i Horsens bymidte.

Bruttoareal, butiksstørrelser og omsætning i Horsens

De 22 butikker i Horsens by har samlet set et bruttoareal på ca. 80.000 m² med en gennemsnitlig butiksstørrelse på ca. 3.600 m².

Genbrugsbutikkerne er gennemsnitlig ca. 1.200 m², hvilket er højt for branchen.

Tabel 1.1 Antal, bruttoareal og gennemsnitlig bruttoareal fordelt på brancher

	Antal	Samlet bruttoareal i m ²	Gns. bruttoareal i m ²
Byggemarkeder	5	40.400	8.100
Genbrugsbutikker	12	14.600	1.200
Hvidevarer	3	4.200	1.400
Øvrige butikker	2	19.600	9.800
I alt	22	78.800	3.600

Baseret på butikkernes gennemsnitlige omsætning pr. butik samt vurderinger foretaget af ICP, estimeres den samlede omsætning i de 22 butikker til ca. 1,3 mia. kr. Heraf udgør salget til professionelle en stor andel af omsætningen i flere af byggemarkederne. Derudover udgør de berørte varegrupper en mindre del af den samlede omsætning i flere af butikkerne.

Oplandet

Oplandet er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge dette udbudspunkt for at shoppe.

Det vurderes, at oplandet til en genbrugsbutik- og byggemarked primært vil være forbrugerne i Horsens by.

I Horsens by boede der knap 59.200 personer i 2019 ifølge Danmarks Statistik.

Befolkningstallet forventes at stige med 10 % i Horsens kommune i perioden 2019 til 2028 ifølge den seneste befolkningsprognose fra Horsens Kommune.

Tabel 1.1 viser den samlede ramme til butikksformål samt kundegrundlaget i Horsens by, som udgør oplandet.

Der vurderes at være tilstrækkeligt grundlag for etableringen af et genbrugsbyggemarked (særlig pladskrævende varegrupper) samt en genbrugsbutik og en butik med værksted og salg af hårde hvidevarer (udvalgs-varebutikker) med butikker på op til 1.000 m² med en samlet ramme til detailhandel på max. 2.000 m².

Der er ingen eksisterende ramme til butikksformål på Endelavevej 24.

Tabel 1.2 Samlet ramme til butikksformål og kundegrundlag

	Samlet ramme til butikksformål	Nuværende bruttoareal til butikksformål*	Nyudlæg	Max. butiksstørrelse	Kundegrundlag (antal indbyggere i byen)	Opland (antal indbyggere i byen)
Endelavevej 24	0 m ²	0 m ²	2.000 m ² *	1.000 m ²	59.200	59.200

*Bruttoareal til detailhandel incl. butikker med særlig pladskrævende varer

Størrelsen på nyudlægget er på 2.000 m² og med en max. butiksstørrelse på 1.000 m² for at sikre, at genbrugsbutikkerne vil være af sekundær funktion på genbrugspladsen.

Tilgodeses målene i den kommunale hovedstruktur?

Området ved Endelavevej 24 ligger umiddelbart sydøst for Bymidten og området til butikker med særlig pladskrævende varegrupper ved Høegh Guldbergs Gade. Dermed ligger området i nærheden af anden detailhandel med en afstand på ca. 500 meter til bymidten og området for særlig pladskrævende varegrupper.

Placeringen af nye butikker bør som udgangspunkt ske i tilknytning til den gældende detailhandelsstruktur.

Der er dog andre elementer, der bør tages i betragtning.

Det vurderes, at placeringen ved Endelavevej 24 er velegnet, da butikkernes placering vil opnå en synergi med genbrugspladsen. I dag fragtes varer fra genbrugspladsen på tværs af byen til genbrugsbutikken på Hattingvej, samtidigt er der i dag ikke mulighed for at genbruge de byggematerialer, der kommer ind på genbrugspladsen, hvilket vil blive muliggjort ved en samlet placering ved Endelavevej.

Herved vil det styrke andre formål i kommuneplanen omkring en grønner og mere bæredygtige byudvikling.

Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter

Afstanden fra bymidten til genbrugspladsen ved Endelavevej er ca. 500 meter. Der er tilkørsel til Endelavevej fra Høegh Guldbergs Gade, hvor det bør sikres, at trafikken kan afvikles under trygge vilkår.

Der er god tilgængelighed for biler til genbrugsstationen på Endelavevej, mens der bør laves tiltag, der kan skabe bedre forhold for de bløde trafikanter, idet der kører mange biler og lastbiler på Endelavevej.

Da kunderne forventes primært at være i bil, bør der sikres tilstrækkelig parkering og af-og pålæsningsmuligheder, såvel for borgere der skal af med genbrugsmaterialer, som for borgere der skal købe genbrugsmaterialer.

Genbrugsbutikkerne skal placeres og være tilgængelige uden at der opstår konflikter mellem brugerne af genbrugspladsen og kunderne til genbrugsbutikkerne.

Derudover kan man overveje udlån af ladcykler for borgere, der ikke har bil og mulighed for at fragte genbrugsprodukter hjem.

Vurdering af konsekvenser for den eksisterende detailhandel

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i markedsområdet ved etablering af et genbrugsbyggemarked (særlig pladskrævende varegrupper) samt en genbrugsbutik og en butik med værksted og salg af hårde hvidevarer (udvalgswarebutikker) med en max. butiksstørrelse 1.000 m² og en samlet max. ramme til detailhandel på 2.000 m² ved genbrugspladsen.

Det er en forudsætning, at der stilles krav om, at genbrugsbutikken og genbrugsbyggemarkedet kun må etableres i tilknytning til den offentlige genbrugsplads.

De eksisterende konkurrerende butikkers omsætning er estimeret til samlet set at udgøre ca. 1,3 mia. kr. Det er ICP's vurdering, at genbrugsbutikkerne ved Endelavevej vil kunne opnå en årlig omsætning på 5-10 mio. kr. De eksisterende butikkers omsætning vil således ikke i et væsentligt omfang blive påvirket ved etableringen af genbrugsbutikkerne ved Endelavevej.

Derudover vil en del af omsætningen være en flytning i forhold til den eksisterende genbrugsbutik ved Hattingvej. De eksisterende butikker i markedsområdet vil ikke blive lukningstruede ved en etablering af genbrugsbutikker ved Endelavevej 24.

Genbrugsbutikkerne ved Endelavevej 24 vil kun i begrænset omfang kunne tilbyde det samme varesortiment som de eksisterende butikker. Sortimentet i genbrugsbyggemarkedet og genbrugsbutikken afhænger af, at borgerne afleverer byggematerialer og andre brugte varer. Således vil det være tilfældigt, hvilke varer der findes i genbrugsbutikkerne. Generelt vil varerne til genbrugsbutikken være frasorteret, fordi forbrugerne ikke synes, at affaldet har en værdi.

Endvidere vil butikkerne på Endelavevej være relativ små i forhold til de eksisterende genbrugsbutikker og byggemarkeder i markedsområdet.

Etableringen af genbrugsbutikkerne ved Endelavevej vil udgøre en meget lille andel af det samlede bruttoareal (1-2 %). De tre genbrugsbutikker ved Endelavevej vil være små i forhold til de eksisterende butikker i markedsområdet, som har et gennemsnitligt bruttoareal på 3.600 m².

ICP vurderer samtidig, at størrelsen af genbrugsbutikkerne ved Endelavevej afspejler, at genbrugsbutikkerne vil være en sekundær funktion på genbrugspladsen i forhold til den primære funktion, som er genbrugspladsen og kan derfor etableres i henhold til planlovens § 5 o.

Ved at etablere butikkerne i henhold til planlovens § 5 o sikres samtidigt, at der kun etableres butikker i forbindelse med genbrugsstationen.

Horsens Kommune og det kommunale affaldsselskab er forpligtede til at sørge for, at så meget affald som muligt forberedes med henblik på genbrug i forbindelse med deres affaldsbehandling. Derfor vil genbrugsbutikernes primære målsætning være at øge andelen af direkte genbrug og derved også vise vejen for bedre ressourceudnyttelse.

Genbrugsbutikkerne skal i omfang tilpasses kundekredsen samt det vareudbud, der er naturligt forekommende i denne type butik, det vil sige gen salg af de indkomne brugte og delvis defekte genstande.

Der er i de senere år kommet større fokus på bæredygtighed og genbrug bl.a. af at genbruge originale materialer i forbindelse med renoveringsprojekter og værdien af genbrug. Ved at etablere et genbrugsbyggemarked og genbrugsbutik med dertilhørende reparationsværksted, vil denne forbrugeradfærd imødekommes og etablering af de ny butikker vil i højere grad ses som en supplerende af det nuværende udbud i markedsområdet.