



KOMMUNEPLAN 21 TILLÆG NR. 21-05

Centerområde med Aflastningsområde Ry Østby

Forslag til offentlig debat i perioden 20. december 2021 til 14. februar 2022



Skanderborg
Kommune

TILLÆG NR. 21-05
til Kommuneplan 21

Skanderborg Kommune

Læsevejledning

Kommuneplantillægget består af følgende fire dele:

1. **Emne** med introduktion af kommuneplantillæggets formål og indhold.
2. **Redegørelse**, der beskriver og begrundes de ønskede ændringer til hhv. kommuneplanens hovedstruktur, udvalgte retningslinjer og de relevante rammer for lokalplanlægningen.
3. **Ændringer** i kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægning beskrives. Heri fremgår den nye tekst samt de nye tabeller og illustrationer, som ændres med kommuneplantillægget.
4. **Bilag** i form af miljøscreening (Bilag 1) samt den lovpligtige redegørelse for udlæg af aflastningsområder, som danner baggrund og grundlag for nærværende kommuneplantillæg. Detailhandelsredegørelsen er udarbejdet af COWI A/S juli 2021 på vegne af Skanderborg Kommune. (Bilag 2).

EMNE

Byrådet har igangsat planlægning for et nyt aflastningsområde i Ry Østby – med det formål at sikre et varieret udbud af detailhandel i Ry.

Styrkelse af butiksstrukturen i Ry

Baggrunden for behovet for et aflastningsområde i Ry er byens store vækst på 20 % gennem de seneste 10 år. Det har sat et pres på Ry bymidte i forhold til udbuddet af butikker. Med de begrænsende fysiske muligheder for nye og større butikker i bymidten er der behov for at gå nye veje for at udvide butikstilbuddene.

Dagligvarehandlen i Ry er decentral og opdelt i to klynger; Den ene klynge udgør bymidten med varehuset Kvickly og en del små special-dagligvarebutikker, så som bager og delikatessebutik. Den anden klynge, som er beliggende i den østlige del af Ry, rummer i dag to dagligvarebutikker, hhv. SuperBrugsen og Netto, i direkte tilknytning til Skanderborgvej, og desuden findes et tankanlæg, en cykelhandel/-værksted og en genbrugsbutik, ligesom der også er en smule ”torveliv” i form af en pølsevogn på parkeringspladsen. Der er dermed et solidt grundlag for at videreudvikle området ved Ry Østby til et egentligt aflastningsområde, som både kan aflaste Ry bymidte og tilføre flere større udvalgsvarerbutikker og dagligvarebutikker til den østlige del af Ry.

Nyt ”knudepunkt” i Ry

Parallelt med planlægning og udvikling af aflastningsområdet arbejder Skanderborg Kommune på at udbygge skole- og institutionskapaciteten samt at sikre mulighed for at udvide idræts- og fritidsaktiviteterne i sammenhæng med Ry Hallerne i området umiddelbart nord for Skanderborgvej.

Det er Byrådets ønske, at de to udviklingsprojekter skal bindes sammen, så det samlede område vil komme til at udgøre et nyt ”knudepunkt” i Ry Østby, som vil tilgodeses alle borgere i Ry – herunder ikke mindst de store nye boligområder, f.eks. i Kildebjerg.

Infrastruktur

I forbindelse med de to udviklingsprojekter er det nødvendigt at ud-/ombygge infrastrukturen på og omkring Skanderborgvej. Det betyder, at rundkørslen Skanderborgvej/Brunhøjvej skal ombygges til et firbenet lyskryds med gode krydsningsmuligheder for fodgængere. Cykeltrafikken skal tilgodeses med nye/forbedrede stier og niveaufri krydsning af Skanderborgvej – først og fremmest i forhold til sikre skoleveje til den nye skole, men også en styrkelse af cykel-/fodgængeradgang til aflastningsområdet.



FORMÅL

Formålet med Tillæg nr. 21-05 til Kommuneplan 21 er at udlægge et nyt aflastningsområde i Ry Østby, og dermed at sikre et varieret udbud af detailhandel i Ry.

Forhold til eksisterende planlægning for området

Det samlede område, Ry Østby, udgøres dels af området nord for Skanderborgvej og øst for Thorsvej med Ry Hallerne og Ellemosen, og dels af dagligvarebutiksområde og erhvervsområde syd for Skanderborgvej ved Industrivej, Brunhøjvej og Parallelvej. Ry Østby blev i forbindelse med Byernes Vækst kaldt for "Hverdagens centrum" i Ry, og der blev i den sammenhæng udlagt et større areal til offentlige formål langs den vestlige side af Knudhulevej. Ry Østby ligger centralt placeret i den geografiske midte af Ry, og udgør derved et koblingspunkt mellem Kildebjerg og resten af Ry.

Dette tillæg omfatter planområdet syd for Skanderborg ved Industrivej, Brunhøjvej og Parallelvej. Kommuneplantillægget omfatter et samlet areal på ca. 8,1 ha., og omfatter følgende matrikler: matr. nr. 7ng, 7ov, 7qh, 7qg, 7li, 7lp, 7of, 7qz, 7pf, 7lk, 7ll, 7lm, 7ln, 7nk, 7pe, 7nh, 7ot, 7or, 7os, 7qm – dele af vejareal 7000ap, 7000af, 7pv, – alle Siim By, Dover.

Planområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme 50.E.3, som udlægger områdets anvendelse til erhvervsområde med mulighed for etablering af let industri og håndværk samt butikker med særligt pladskrævende varer.

Den nordlige del af planområdet er i Kommuneplan 21 udlagt til erhvervsområde med mulighed for etablering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Inden for den eksisterende afgrænsning i kommuneplanens retningslinjer må der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper på i alt 3.000 m². Den maksimalt tilladte butiksstørrelse er 3.000 m² for den enkelte butik. Den nordlige del af planområdet ved Parallelvej og Brunhøjvej er i Kommuneplan 21 ligeledes udlagt til enkeltstående dagligvarebutikker .

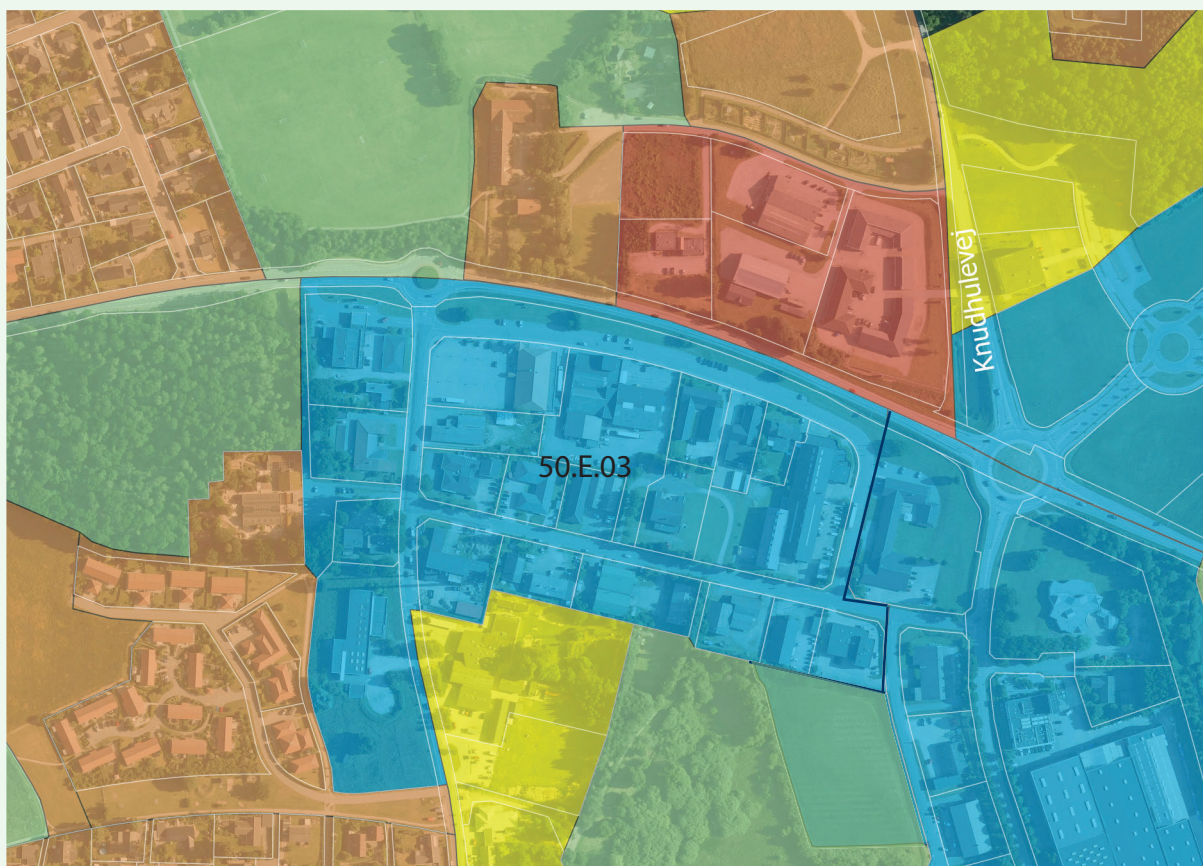
De eksisterende rammer er ikke i overensstemmelse med ønskerne for Ry Østby.

TILLÆGGETS INDHOLD

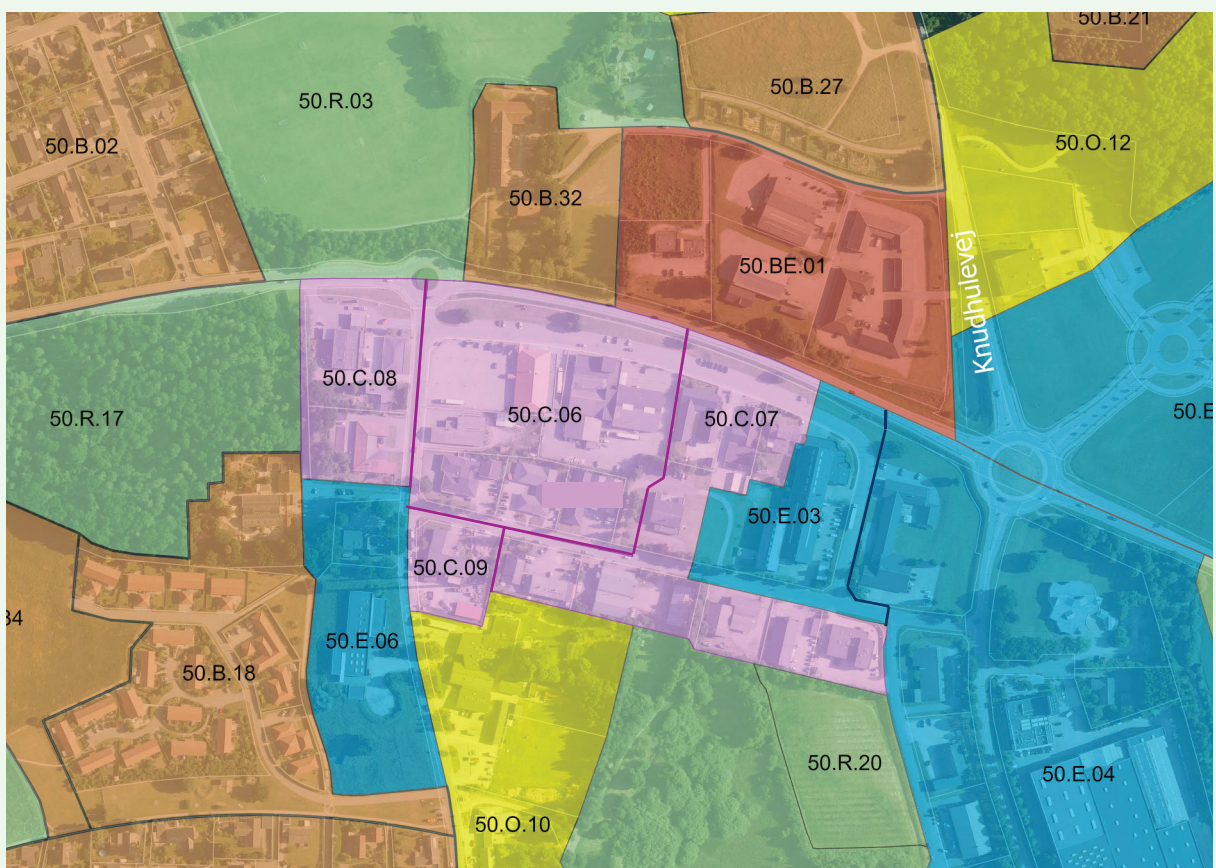
Med vedtagelsen af Tillæg nr. 21-05 udlægges et nyt aflastningsområde, som giver mulighed for at etablere dagligvare- og udvalgs varebutikker, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper, servicestationer m.v.

Det nye aflastningsområde udgøres af i alt fire særskilte rammeområder; hhv. 50.C.06, 50.C.07, 50.C.08, 50.C.09. Bestemmelserne for den resterende del af det eksisterende rammeområde 50.E.3, opdeles i to særskilte rammeområder; hhv. 50.E.03 og 50.E.06. Rammeområderne for aflastningsområde Ry Østby disponerer området, som vist på næste side.

Med vedtagelsen af tillægget ændres kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer for de pågældende rammeområder.



Oversigtskort, som viser den nuværende kommuneplanramme, jf. Kommuneplan 21.



Oversigtskort, som viser de fremtidige kommuneplanrammer, jf. Tillæg nr. 21-05 til Kommuneplan 21.

Redegørelse

FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN 21

DETAILHANDEL

I Kommuneplan 21 er planområdet omfattet af kommuneplanramme 50.E.3, som udlægger områdets anvendelse til erhvervsområde med mulighed for etablering af let industri og håndværk samt butikker med særligt pladskrævende varer. Inden for rammeområdet er det muligt at etablere butikker til særligt pladskrævende varegrupper med et samlet areal på højst 3.000 m². Den maksimalt tilladte butiksstørrelse er 3.000 m².

For at sikre et varieret udbud af detailhandel i Ry er det ønsket at muliggøre både dagligvare- og udvalgs varebutikker inden for området. Samtidig ønskes detailhandelsrammen øget, så der bliver mulighed for yderligere butiksareal. Ændringerne i planområdet skal give mulighed for butiksudvidelser, og for at nye butikker kan etablere sig i området. Det vil medføre en øget kundestrøm, der betyder, at butikkerne kan indgå i gensidig synergi og konkurrence, hvilket samlet set er til gavn for handelsmiljøet lokalt og dermed for borgerne i denne del af Ry.

Dagligvare- og udvalgs varebutikker skal som udgangspunkt etableres inden for de områder, der i kommuneplanen er udpeget til bymidte. Med ændringen af planloven i 2017 blev der dog givet mulighed for, at kommunerne nu kan udlægge aflastningsområder til detailhandel uden for bymidterne. Typisk planlægges et aflastningsområde uden for bymidten, og kan på den måde sikre den trafikale fremkommelighed og reducere de miljømæssige belastninger. Det er dog en forudsætning for udlæg af et aflastningsområde, at den pågældende by har et tilstrækkeligt kundegrundlag. Dette og en række andre forhold skal dokumenteres.

Der er ønske om at udnytte denne mulighed for at skabe plads til butikker, der er vanskelige at placere i den traditionelle bymidte. Derfor ønskes området ved Ry Østby udpeget til et aflastningsområde, da der her er plads, synlighed fra Skanderborgvej samt god tilgængelighed og synlighed fra Skanderborgvej, som sikrer forbikørende trafik.

For at sikre, at påvirkningen af Ry bymidte mindskes mest muligt, er der fastsat en mindste størrelse på udvalgs varebutikkerne i aflastningsområdet på 500 m². Minimumsbutiksstørrelsen i aflastningsområdet sikrer en klar rollefordeling mellem Ry bymidte og aflastningsområdet. Derved vil aflastningsområdet i høj grad supplere handels- og bylivet i Ry bymidte. For ligeledes at understøtte en klar rollefordeling mellem Ry bymidte og aflastningsområde Ry Østby, fastsættes, at der ikke må etableres udvalgte typer af udvalgs varebutikker, så som isenkræmmer, sports- og tøjbutikker.

Redegørelse for udlæg af et aflastningsområde

Planlægning for udlægning af et nyt aflastningsområde forudsætter, ifølge planloven, en særlig redegørelse. Derfor har COWI A/S - på vegne af Skanderborg Kommune - udarbejdet en detailhandelsredegørelse (juli 2021), som danner baggrund og grundlag for nærværende kommuneplantillæg. Redegørelsen er udført på baggrund af kravene i planlovens § 11e, stk. 4 og stk. 5, samt "Vejledning om detailhandelsplanlægning".

Redegørelsen kan ses i Bilag 2. Uddrag fra detailhandelsredegørelsen er ligeledes gengivet på de næste sider.

I detailhandelsredegørelsen (uddrag s. 10) fremgår, at:

"I området, der ønskes udlagt som aflastningsområde, ligger der i dag ca. 3.150 m² dagligvarebutikker og ca. 1.600 m² udvalgswarebutikker."

Med dette kommuneplantillæg gives der mulighed for, at der inden for det samlede aflastningsområde må etableres butikker med et samlet areal på højst 10.000 m². Den maksimalt tilladte butiksstørrelse fastsættes til 1.800 m² for den enkelte dagligvarebutik (ekskl. personalefaciliteter) og 2.000 m² for den enkelte udvalgswarebutik (inkl. personalefaciliteter). Der kan således fortsat etableres butikker, der er særligt pladskrævende, da de også er større udvalgswarebutikker, men derudover kan der også etableres udvalgswarebutikker, der forhandler elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, tilbehør til biler m.v., boligtilbehør og lignende. Endvidere kan der inden for området og inden for ovennævnte varesortimenter placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel.

Trafikal tilgængelighed

I detailhandelsredegørelsen (uddrag s. 30) fremgår, at:

"Projektområdet ligger i området ved hjørnet Parallelvej/Brunhøjvej/Industrivej i Ry, syd for Skanderborgvej. Projektområdet er kendetegnet ved god tilgængelighed for bilister i kraft af beliggenheden ved indfaldsvejen fra sydøst, Skanderborgvej.

Nærmeste busstoppested ligger tæt på projektområdet på Skanderborgvej. Bus 311 har på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse afgang fra stoppestedet, og forbinder Ry med Silkeborg og Skanderborg.

Der er en cykelsti og en gangsti langs Skanderborgvej, som fører ind til bymidten. Projektområdets placering tæt på flere boligområder, herunder det nye boligområde ved Kildebjerg, bidrager til gode indkøbsmuligheder for cyklende og gående.

Samlet set har det påtænkte aflastningsområde en god tilgængelighed for bilister, og aflastningsområdet er tilgængeligt for kunder rejsende med offentlig transport, på cykel eller til fods."

Kundegrundlag og opland

I detailhandelsredegørelsen (uddrag s. 13) fremgår, at:

"Aflastningsområdet vil være kendetegnet ved god tilgængelighed og høj fremkommelighed for bilister. Aflastningsområdet vil bl.a. være godt forbundet mod syd via Skanderborgvej. På den baggrund, og på baggrund af omfanget og typen af den forventede nye detailhandel, så vurderes det, at oplandet til et nyt aflastningsområde i Ry udgøres af et område, der i sin udstrækning dækker over dele af Skanderborg og Silkeborg Kommune.

I praksis er oplandet forskelligt for forskellige varegrupper. Et udvalgswareopland er typisk større end et dagligvareopland. Dagligvarebutikker i tilknytning til en klynge af udvalgswarebutikker betjener dog et større opland, i kraft af samlokaliseringen med udvalgswarebutikkerne, end enkeltstående dagligvarebutikker. I sidste ende afhænger oplandets afgrænsning af, hvilke konkrete butikker, der etableres, og hvor meget ny detailhandel, der etableres.”

Effekter på butiksforsyningen

Skanderborg Kommune forudsætter, at e-handlen fortsat vil vinde markedsandele, men at der vil ske en sådan befolkningstilvækst, at dette opvejer nedgangen i handlen på grund af e-handlen. Derfor forventes det, at privatforbruget af varer fremover vil vokse moderat i perioden 2021-2033, hvilket i store træk svarer til en lidt større vækst end den svage vækst i forbruget de seneste år.

I detailhandelsredegørelsen (uddrag s. 20-21) fremgår, at:

”... Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer i Ry forventes at stige med ca. 93 mio. kr. eller ca. 49 % fra ca. 189 mio. kr. til ca. 282 mio. kr. i perioden 2019-2033. Det årlige forbrug af udvalgsvarer i oplandet forventes at stige med ca. 66 mio. kr. eller 51 % fra ca. 129 mio. kr. til ca. 195 mio. kr. i perioden 2019-2033.”

Priskonkurrence i byen

Ved hjælp af vejledningens beregningsværktøj er der foretaget en beregning af effekterne på prisniveauet. Beregningerne giver en indikation på udbygningens effekter på prisniveauet.

I detailhandelsredegørelsen (uddrag s. 29) fremgår, at:

”... Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer vil falde, og at der vil være større konkurrence mellem de store dagligvarebutikker. Priseffekten anslås at blive ’middel’ for dagligvarer. Baggrunden for den mærkbare effekt er, at der i forvejen kun findes en enkelt discountbutik i byen, foruden et varehus og et supermarked.

Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde en smule. Priseffekten anslås at blive ’middel’ for udvalgsvarer. Baggrunden for den effekt er, at der i forvejen findes kun et begrænset antal store butikker i oplandet, og at udbygningen øger udbuddet i Ry.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et aflastningsområde i Ry kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.”

Eksisterende detailhandel i Ry Bymidte

De nugældende detailhandelsretningslinjer i Kommuneplan 21 fastsætter en samlet ramme for dagligvare- og udvalgswarebutikker i Ry Bymidte på 7.000 m², hvoraf 2.000 m² er til dagligvarebutikker og 5.000 m² er til udvalgswarebutikker. Den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik i bymidten må - efter retningslinjerne - ikke have en størrelse over hhv. 3.500 m² og 1.000 m².

Samlet set vurderes det, at de butiksstørrelser og det sortiment, der med dette kommuneplantillæg åbnes op for i aflastningsområdet Ry Østby, ikke vil konkurrence med, men supplere butiksubuddet i Ry Bymidte.

Konklusion i detailhandelsredegørelse

I konklusionen i detailhandelsredegørelsen (uddrag s. 29) fremgår, at:

”... Det vurderes samlet set, at planlægningen for et aflastningsområde i Ry kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.”

I det sammenfattende konsekvensskema fra detailhandelsanalysen (s. 29), fremgår følgende skema:

| Hensyn | På kort sigt (2033) | På lang sigt |
|--|--|--|
| Konkurrenceeffekt (step 3) | Dagligvarer: middel Udvalgsvarer: middel | Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på lang sigt end på kort sigt. |
| Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2) | Dagligvarer: Der flyttes 18 mio. kr. fra bymidten og 27 mio. kr. fra resten af byen; og 16,5 mio. kr. fra resten af kommunen. 8,5 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne. Udvalgsvarer: Der flyttes 4 mio. kr. fra bymidten og 5 mio. kr. fra resten af byen; og 18 mio. kr. resten af kommunen. 26 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne. | Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt, da der er tale om forskellige butikstyper. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i nærområdet, men der kan også opstå synergieffekter, som vender effekterne i nærområdet til det positive. |
| Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1) | Handelsbalancen for dagligvarer forventes at falde fra 176 til 157 ved sammenligning af nuværende situation med en situation, hvor aflastningsområdet er udbygget i 2033. Handelsbalancen for udvalgsvarer forventes at stige fra 74 til 86. | Byens handelsbalance for dagligvarer forventes at falde yderligere, hvis forbrugsgrundlaget fortsat vokser og der ikke etableres flere dagligvarebutikker. Byens handelsbalance for udvalgsvarer forventes at blive øget yderligere på langt sigt, hvis butikker i oplandsbyerne lukker. |

Vurderingsskemaet er opbygget, så det svarer på de steps, som fremgår af trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder i 'Vejledning om detailhandelsplanlægning' (september 2017).

Step 3: Vurdering af påvirkning på konkurrencen.

Step 2: Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen.

Step 1: Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt.

RETNINGSLINJER

Med kommuneplantillægget sker der ændringer af følgende eksisterende retningslinjer om detailhandel:

- Retningslinje 2.8 - Enkeltstående butikker og butikker i tilknytning til andre faciliteter

Den geografiske udpegning ved Parallelvej og Brunhøjvej, Ry Østby udgår.

- Retningslinje 2.9 - Pladskrævende detailhandel

I denne retningslinje udtages de rammeområder, som er omfattet af aflastningsområde Ry Østby. Inden for den resterende del af rammeområdet, 50.E.03 og 50.E.06, fastholdes mulighed for at etablere pladskrævende detailhandel.

Desuden indarbejdes følgende nye retningslinje:

- Retningslinje 2.13 - Aflastningsområde

I denne retningslinje udpeges aflastningsområde Ry Østby, som udgøres af følgende fire rammeområder; 50.C.06, 50.C.07, 50.C.08, 50.C.09.

KOMMUNEPLANENS RAMMER

Hidtil har der været én samlet ramme, 50.E.03, som udlægger områdets anvendelse til erhvervsformål. I forbindelse med vedtagelsen af tillægget opdeles rammen i flere områder til særskilte formål.

For de nye rammeområder til erhvervsformål vil gælde:

| Område | Fremtidig anvendelse |
|---------|--|
| 50.E.03 | <p>Det samlede område, som er omfattet af tillægget, har hidtil været udlagt til erhvervsformål med mulighed for etablering af industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, samt detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Der må etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-4.</p> <p>Med vedtagelse af Tillæg nr. 21-05 reduceres den geografiske afgrænsning af området, men bestemmelserne for rammeområdet i øvrigt fastholdes.</p> |

| | |
|---------|---|
| 50.E.06 | <p>Den vestligste del af det tidligere rammeområde, 50.E.03, udlægges fortsat til erhvervsformål. Dog nedsættes den maksimale miljøklasse fra 4 til 2.</p> <p>Inden for området er der mulighed for etablering af let industri og håndværk, butiksareal til større udvalgswarebutikker, der forhandler elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, tilbehør til biler m.v., boligtilbehør o.lign. samt de typer udvalgswarebutikker, som også kaldes særlig pladskrævende. Endvidere må der placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel inden for nævnte varesortimenter. Der må ikke etableres dagligvarebutikker eller andre typer af udvalgswarebutikker, såsom isenkræmmer, sport- og tøjbutikker.</p> |
|---------|---|

En stor del af rammeområde 50.E.03 vil blive udlagt til centerformål i form af et aflastningsområde, som vil udgøres af i alt fire særskilte rammeområder.

For de nye rammeområder til centerformål vil gælde:

| Område | Fremtidig anvendelse |
|---------------|---|
| 50.C.06 | <p>Rammeområde 50.C.06 er det største og mest centralt beliggende centerområde i Aflastningsområde Ry Østby. Området rummer de to eksisterende dagligvarebutikker.</p> <p>Rammeområdet udlægges til centerformål i form af et aflastningsområde med mulighed for etablering af dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberale erhverv, servicevirksomheder samt offentlige formål.</p> <p>Af hensyn til de omkringliggende erhvervs- og industrivirksomheder må der ikke opføres eller indrettes støjfølsomme anvendelser, så som boliger, inden for rammeområdet.</p> |
| 50.C.07 | <p>Rammeområdet udlægges til centerformål i form af et aflastningsområde med mulighed for etablering af udvalgswarebutikker, liberale erhverv, servicevirksomheder samt offentlige formål.</p> <p>Det ønskes at samle dagligvarebutikker centralt inden for aflastningsområdet, og derfor må der ikke opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer inden for rammeområdet.</p> <p>Af hensyn til de omkringliggende erhvervs- og industrivirksomheder må der ikke opføres eller indrettes støjfølsomme anvendelser, så som boliger, inden for rammeområdet.</p> |

| | |
|---------|---|
| 50.C.08 | <p>Rammeområdet udlægges til centerformål i form af et aflastningsområde med mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, servicevirksomheder samt offentlige formål.</p> <p>Det ønskes at samle dagligvarebutikker centralt inden for aflastningsområdet, og derfor må der ikke opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer inden for rammeområdet.</p> <p>Af hensyn til de omkringliggende erhvervs- og industrivirksomheder må der ikke opføres eller indrettes støjfølsomme anvendelser, så som boliger, inden for rammeområdet.</p> |
| 50.C.09 | <p>Rammeområdet udlægges til centerformål i form af et aflastningsområde med mulighed for etablering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, servicevirksomheder samt offentlige formål.</p> <p>Det ønskes at samle dagligvarebutikker centralt inden for aflastningsområdet, og derfor må der ikke opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer inden for rammeområdet.</p> |

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanlægning

Lokalplanlægning for etablering af butikker i henhold til kommuneplantillægget igangsættes løbende efter ønsker og behov.

Det forventes, at der i 2022 kan vedtages en lokalplan for ny indretning af rammeområde 50.C.06 til tre dagligvarebutikker, fælles torveareal, parkering m.m.

Landskab

En del af rammeområderne ligger på de skrånende arealer ned mod dalstrøget omkring Gudenådalen. Fra Skanderborgvej er der et langt kig over landskabet i dalstrøget til Himmelbjerget i horisonten. Udformningen, højden og placeringen af bebyggelsen inden for disse rammer vil derfor have stor betydning for oplevelsen af landskabet. Den fremtidige planlægning skal derfor sikre, at bebyggelse og beplantning inden for området ikke placeres eller får en højde, der vil bryde udsigten over landskabet og forringe betydningen af Himmelbjerget som pejlemærke i horisonten. Dette vil særligt få betydning for byggehøjde og beplantning for den del af rammen, der grænser op mod Skanderborgvej, da denne del af området danner forgrund for det lange kig over landskabet og til Himmelbjerget.

Miljøklasser og støj

Som konsekvens af ønsket om at omdanne området fra erhvervsområde til centerområde nedsættes miljøklasserne for en del af rammeområderne. Det betyder, at de tungere erhverv med tiden forventes udfaset og erstattet af butikker, liberale erhverv og lignende. Støjpåvirkningen af omgivelserne vil dermed mindskes.

Bilag IV-arter og beskyttet natur, herunder Natura 2000

Der er ved screening af forslag til Kommuneplantillæg 21-05 foretaget en vurdering af påvirkningen af Bilag IV-arter og naturbeskyttelsesinteresser, herunder Natura 2000.

Mellem Skanderborgvej og Parallelvej findes et § 3-område i form af et overdrevsareal.

I det omfang der evt. skal gennemføres anlæg, der kan betyde indgreb i §3-området, vil dette kræve dispensation og etablering af erstatningsnatur.



Oversigtskort, som viser udstrækningen af det eksisterende § 3-område langs Skanderborgvej.

Spildevandsplan

Området er indeholdt i spildevandsplanen, og der skal ikke laves et tillæg til spildevandsplanen.

Grundvand

Området ligger inden for det grundvandsdannende opland til Ry Vandværk, hvilket betyder, at området har en status som område med særlig drikkevandsinteresse. Området er desuden udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde, hvilket er den mest sårbare områdeudpegning.

Vandforsyning

Området ligger inden for Ry Vandværks forsyningsområde.

MILJØVURDERING

Tillægget til Kommuneplan 21 er screenet i forhold til indvirkning på miljøet, og det er vurderet, at planforslaget ikke skal miljøvurderes, jf. vedlagt screeningsskema (Se Bilag 1).

Ændringer

HOVEDSTRUKTUR

Hovedstrukturen for Ry, i form af 'Fortællingen for Ry Distriktet' i Kommuneplan 21, ændres således:

Afsnittet:

Syd for Skanderborgvej ved Industrivej og Boeletvej ligger netop et ældre, udbygget erhvervsområde. Som en del af arbejdet med Kommuneplantillæg for Ry Østby arbejdes der her på at lave et sammenhængende torveområde med mulighed for flere butikker end de eksisterende. Omdannelsen vil også give mulighed for flere boliger i det nuværende erhvervsområde. Læs mere om dette projekt nedenfor.

Erstattes af:

Syd for Skanderborgvej ved Industrivej og Boeletvej ligger et ældre, udbygget erhvervsområde. Dette område udlægges til centerområde og aflastningsområde med mulighed for butikker med dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Der lægges vægt på, at området får karakter af et "hverdagscentrum" for bydelen, og at der skabes et samlende torveområde med gode forbindelser til de omkringliggende kvartaler.

Aflastningscentret skal supplere butikkerne i Ry midtby, hvor der er begrænsede muligheder for udvidelser, så Ry kan sikres et tilstrækkeligt udvalg af butikker.

Omdannelsen kan også på sigt give mulighed for flere boliger i det nuværende erhvervsområde.

Afsnittet:

De daglige indkøb foretages dels centralt i Ry, eller i den østlige del af byen, der rummer et lokalt dagligvaretilbud til de nyere boligområder i Kildebjerg og ved Vessøvej.

Erstattes af:

De daglige indkøb foretages dels centralt i Ry, eller i den østlige del af byen, der er under udvikling til et aflastningsområde med et lokalt dagligvaretilbud samt øvrig butiksfor- syning for de nyere boligområder i Kildebjerg, ved Vessøvej m.m.

Afsnittet:

Ry Østby udgøres af området øst for Thorsvej med Ry Hallerne og Ellemosen, samt dagligvarebutiksområde og erhvervsområde syd for Skanderborgvej ved Industrivej, Brunhøjvej og Parallelvej. Ry Østby blev i forbindelse med Byernes Vækst kaldt for "Hverdagens centrum" i Ry, og der blev i den sammenhæng udlagt et større areal til offentligt formål langs den vestlige side af Knudhulevej. Området ligger centralt placeret i den geografiske midte af Ry, og udgør derved et koblingspunkt mellem Kildebjerg og resten af Ry.

Byrådet arbejder på en helhedsplan for Ry Østby, som i fremtiden skal indeholde offentlige funktioner mod nord, herunder skole og institution placeret ved Ry Hallerne og Ellemosen, samt dagligvareområde mod syd, der skal indrettes med torvedan- nelse og mulighed for placering af yderligere butiksareal.

I den videre proces for udviklingen af Ry Østby er der fokus på, hvordan de to områder nord og syd for Skanderborgvej kan bindes sammen og styrke fortællingen om hverdagens centrum. Her lægges særligt vægt på god infrastruktur for både bløde trafikanter og bilister.

Erstattes af:

Ry Østby udgøres af området øst for Thorsvej med Ry Hallerne og Ellemosen, samt aflastnings-/centerområde og erhvervsområde syd for Skanderborgvej ved Industrivej, Brunhøjvej og Parallelvej. Ry Østby blev i forbindelse med Byernes Vækst kaldt for "Hverdagens centrum" i Ry, og der blev i den sammenhæng udlagt et større areal til offentlige formål langs den vestlige side af Knudhulevej. Området ligger centralt placeret i den geografiske midte af Ry, og udgør derved et koblingspunkt mellem Kildebjerg og resten af Ry.

Der er udarbejdet en samlet kommuneplanlægning for Ry Østby med udgangspunkt i at skabe helhed i den udvikling, Byrådet har igangsat. Der skabes dermed en udvikling af de offentlige funktioner mod nord, herunder skole og institution placeret ved Ry Hallerne og Ellemosen, samt butiksområdet mod syd, der skal indrettes med fælles torvedannelse og mulighed for placering af yderligere butiksareal.

I processen for udviklingen af Ry Østby er der fokus på, hvordan de to områder nord og syd for Skanderborgvej kan bindes sammen og styrke fortællingen om "hverdagens centrum". Her lægges der særligt vægt på god infrastruktur for både bløde trafikanter og bilister.

Afsnittet:

I løbet af 2021 skal der udarbejdes et kommuneplantillæg for Ry Østby, ligesom den endelige placering af fremtidige dagligvarebutikker, skole og daginstitution skal findes.

Afsnittet udgår.

RETNINGSLINJER FOR DETAILHANDEL

Retningslinje 2.8 - Enkeltstående butikker og butikker i tilknytning til andre faciliteter

Redegørelse

Uden for midtbyer, bydelscentre og lokalcentre kan der planlægges for enkeltstående butikker til et lokalområdes forsyning. Butikkernes størrelse skal tilpasses lokalområdet og må maksimalt være på 500 bruttoetagemeter. Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvarebutik eller afgrænsningen af midtbyer, bydelscentre eller lokalcentre.

Retningslinje 2.8 fastholdes, men den geografiske udpegning ved Industrivej, Parallelvej og Brunhøjvej i Ry Østby udgår. Retningslinjen ændres således:

Den geografiske udpegning ved Parallelvej og Brunhøjvej, Ry Østby udgår.



Retningslinje 2.9 - Pladskrævende detailhandel

Redegørelse

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper må etableres i enkelte af kommunens erhvervsområder. Det maksimale bruttoetageareal og maksimale butiksstørrelser for særligt pladskrævende varegrupper fremgår af skema og i kommuneplanens rammer.

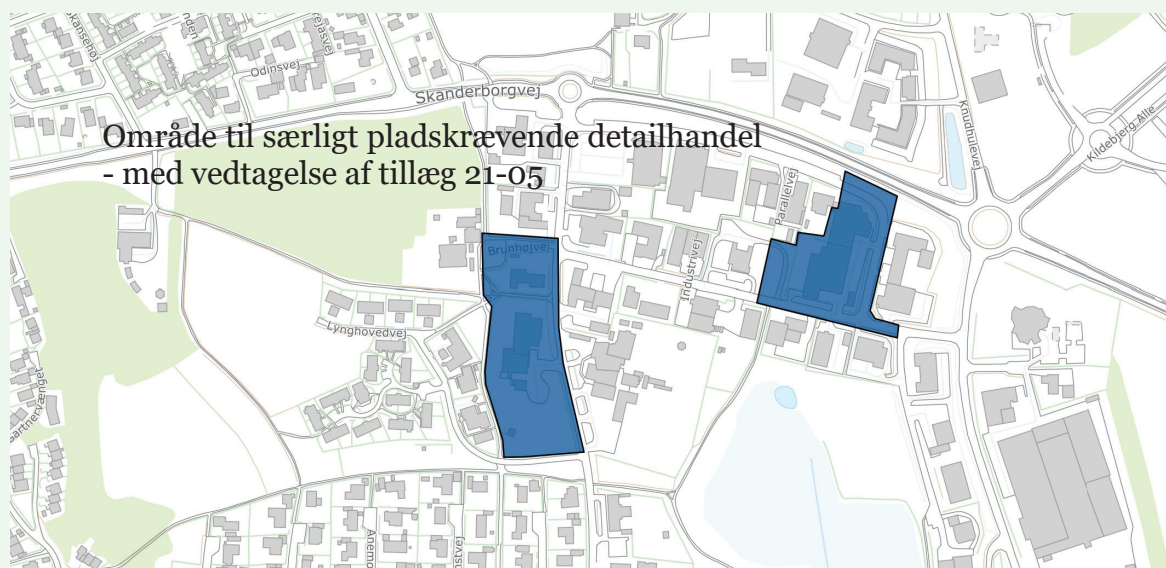
Retningslinje 2.9 ændres, idet den geografiske afgrænsning af områder med mulighed for etablering af særligt pladskrævende varegrupper i Ry Østby reduceres. Det betyder konkret, at det maksimale bruttoetageareal og de maksimale butiksstørrelser reduceres. Retningslinjen ændres således:

Udpegning af område til pladskrævende detailhandel, Ry Østby

Den fremtidige udpegning af områder til pladskrævende detailhandel omfatter områderne 50.E.03 og 50.E.06.

Der fastlægges følgende rammer for området til særligt pladskrævende detailhandel:

- Der må inden for området etableres et samlet bruttoetageareal for detailhandel på 3.000 m²
- Den maksimalt tilladte butiksstørrelse fastsættes til 3.000 m² for den enkelte butik
- Der må ikke etableres udvalgswarebutikker med et mindre bruttoetageareal end 500 m²



Tabel - 2.9 Særligt pladskrævende detailhandel - tilføjes eks. tabel i KP21

| Område | Stedbetegnelse | Ramme for udbygning (m ²) | Maks. / min. butiksstørrelse (m ²) |
|--------|----------------|---------------------------------------|--|
| Ry | Industrivej | 3.000 | 3.000 / 500 |

Retningslinje 2.13 - Aflastningsområde

Der tilføjes en ny retningslinje, Retningslinje 2.13, for aflastningsområder i Skanderborg Kommune. Retningslinjen ser således ud:

I Skanderborg Kommune udlægges som supplement til bymidterne aflastningsområder i Ry Østby og Hørning - Hvidkildevej. De maksimale bruttoetagearealer og maksimale butiksstørrelser for aflastningsområderne fremgår af skemaet nedenfor (indsæt skema).

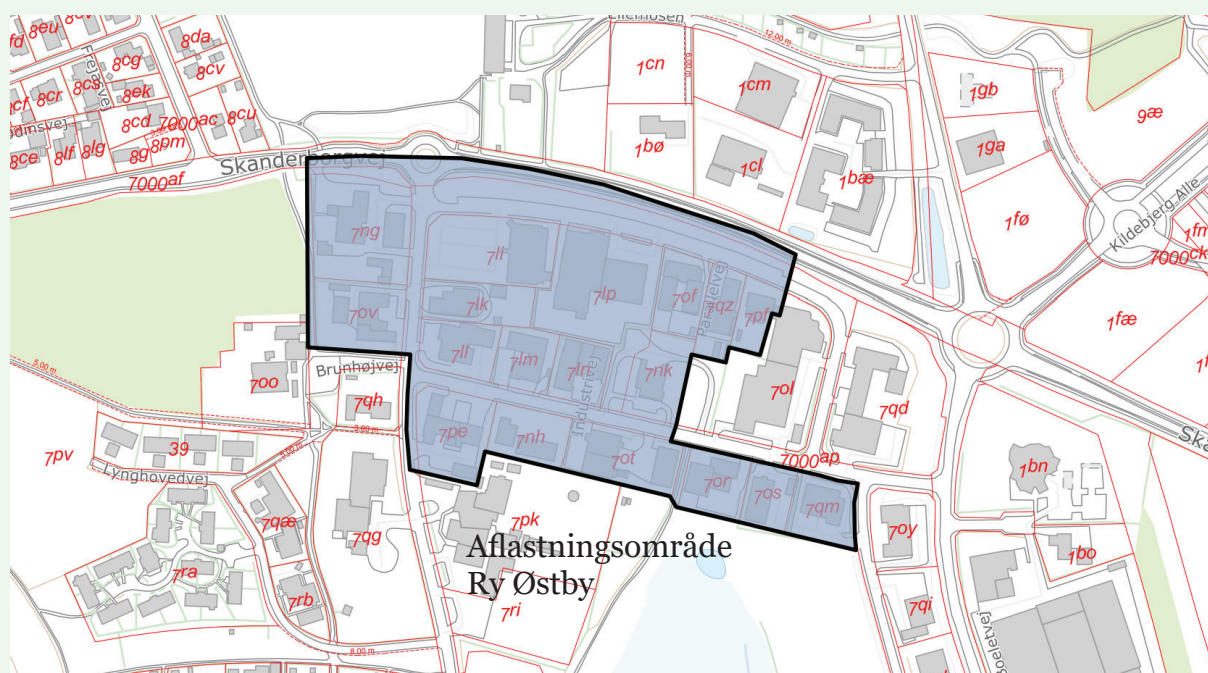
Udpegning og afgrænsning af aflastningsområde i Skanderborg Kommune
Udpegningen udvides med følgende aflastningsområde til detailhandel:

Aflastningsområde Ry Østby

På kortet vises den konkrete afgrænsning af aflastningsområdet - bestående af rammeområderne 50.C.06, 50.C.07, 50.C.08 og 50.C.09.

Der fastsættes følgende rammer for aflastningsområdet:

- Der må inden for området etableres et samlet bruttoetageareal for detailhandel på 10.000 m²
- Den samlede, maksimale ramme for dagligvarebutikker er 4.900 m², og den samlede, maksimale ramme for udvalgsvarebutikker er 5.100 m²
- Den maksimalt tilladte butiksstørrelse fastsættes til 1.800 m² for den enkelte dagligvarebutik (ekskl. personalefaciliteter) og 2.000 m² for den enkelte udvalgsvarebutik (inkl. personalefaciliteter)
- Der må ikke etableres udvalgsvarebutikker med et mindre bruttoetageareal end 500 m²



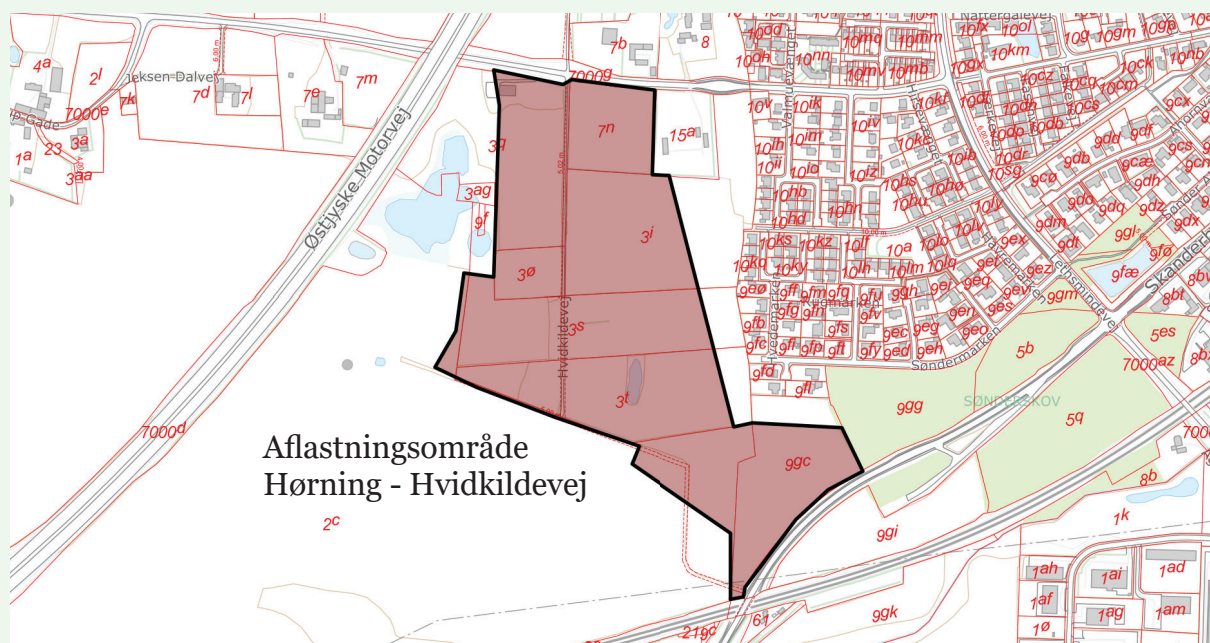
Aflastningsområde Hørning - Hvidkildevej

Endvidere udpeges aflastningsområde ved Hvidkildevej i Hørning - rammeområde 40.E.11 - som blev vedtaget i 2018 med Tillæg 16-13 (ved en fejl skete dette ikke ved vedtagelsen af tillægget, og det fremgår derfor ikke af Kommuneplan 21).

På kortet vises den konkrete afgrænsning af aflastningsområdet.

Der fastsættes følgende rammer for aflastningsområdet - bestående af rammeområde 40.E.11:

- Der må inden for området etableres et samlet bruttoetageareal for detailhandel på 7.500 m²
- Den maksimalt tilladte butiksstørrelse fastsættes til 2.000 m² for den enkelte udvalgsvarebutik (inkl. personalefaciliteter)
- Der må ikke etableres udvalgsvarebutikker med et mindre bruttoetageareal end 800 m²
- Der må ikke etableres dagligvarebutikker inden for aflastningsområdet





Tabel - 2.13 Aflastningsområde - tilføjes ny retningslinje KP21



| Område | Stedbetegnelse | Ramme for udbygning (m ²) | Maks. / min. butiksstørrelse (m ²) |
|----------------|----------------|---------------------------------------|---|
| | | Nyudlæg | |
| Ry | Ry Østby | 10.000 | Dagligvarebutikker: 1.800 / 500 Udvalgsvarebutikker: 2.000 / 500 |
| Hørning | Hvidkildevej | 7.500 | 2.000 / 800 |
| I alt | | 17.500 | |

KOMMUNEPLANRAMMER



Nuværende og fremtidige kommuneplanrammer er vist på efterfølgende sider.



| OMRÅDE 50.C.06 | NUVÆRENDE RAMMER | FREMTIDIGE RAMMER |
|---|---|--|
| Distrikt: Ry |  |  |
| Plan nr. | 50.E.03 | 50.C.06 |
| Plannavn | Ved Industrivej/Parallelvej | Centerområde Ry Østby, Skanderborgvej |
| Generelle anvendelse | Erhvervsområde | Område til centerformål |
| Specifikke anvendelse | Let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer | Aflastningsområde |
| Konkret anvendelse | Eksisterende butiks- og erhvervsområde | Eksisterende butiks- og erhvervsområde |
| Notat om generelle anvendelse | - | - |
| Notat om områdeanvendelse | Industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. | Butikker, liberale erhverv, servicevirksomheder samt offentlige formål. Der må ikke opføres eller indrettes boliger. |
| Notat om opholdsarealer | Stier skal fastholdes eller styrkes. | Der skal sikres gode forbindelser for cyklister og fodgængere. |
| Notat om bebyggelsens omfang og placering | - | - |
| Bebyggelse %, angivet for | 45 for området under ét. | 45 for området under ét. |
| Maks. etager | 2 | 2 |
| Maks. bygningshøjde | 9,0 m | 9,0 m |
| Minimum miljøklasse | 2 | 1 |
| Maksimum miljøklasse | 4 | 4 |
| Notat om miljøforhold | Laveste miljøklasse mod boliger. Virksomhederne skal overholde de gældende støjniveauer i forhold til andre støjfølsomme områder. | Laveste miljøklasse mod støjfølsomme områder, som eksempelvis boliger og rekreative områder. Virksomhederne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i de omkringliggende områder. Der skal være opmærksomhed på støjgrænserne i forhold til det rekreative område 50.R.18, som mod sydøst støder op til centerområdet. |
| Notat om infrastruktur | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. |
| Notat om område | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for detailhandelsafgrænsningen, se hovedstruktur, kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . | Inden for detailhandelsafgrænsningen (se hovedstruktur/retningslinjer) fastsættes den samlede arealramme til dagligvarer/udvalgsvarer til 4.900/5.100 m ² . Maks. butiksstørrelse på 1.800 (ekskl. personalefaciliteter)/2.000 m ² . Min. butiksstørrelse 500 m ² . |
| Notat om støj og anden planlægning | - | Bygninger, anlæg og beplantning skal opføres under hensyn til oplevelsen af landskabet og kig mod Himmelbjerget. Dette gælder især mod Skanderborgvej. |
| Fremtidig zone | Byzone | Byzone |
| Nuværende zone | Byzone | Byzone |
| Planstatus | Vedtaget | Vedtaget [forslag] |

| OMRÅDE 50.C.07 | NUVÆRENDE RAMMER | FREMTIDIGE RAMMER |
|---|---|--|
| Distrikt: Ry |  |  |
| Plan nr. | 50.E.03 | 50.C.07 |
| Plannavn | Ved Industrivej/Parallelvej | Centerområde Ry Østby, Industrivej/Skanderborgvej |
| Generelle anvendelse | Erhvervsområde | Område til centerformål |
| Specifikke anvendelse | Let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer | Aflastningsområde |
| Konkret anvendelse | Eksisterende butiks- og erhvervsområde | Eksisterende butiks- og erhvervsområde |
| Notat om generelle anvendelse | - | |
| Notat om områdeanvendelse | Industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. | Liberale erhverv, servicevirksomheder, større udvalgsvarebutikker, butikker til pladskrævende varegrupper samt offentlige formål. Endvidere må der placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel. Der må ikke opføres eller indrettes boliger. Der må ikke inden for rammeområdet opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer eller andre typer af udvalgsvarebutikker, som er kendetegnet for Ry Bymidte, såsom isenkræmmer, sport- og tøjbutikker. |
| Notat om opholdsarealer | Stier skal fastholdes eller styrkes. | Der skal sikres gode forbindelser for cyklister og fodgængere. |
| Notat om bebyggelsens omfang og placering | - | - |
| Bebyggelse %, angivet for | 45 for området under ét. | 45 for området under ét. |
| Maks. etager | 2 | 2 |
| Maks. bygningshøjde | 9,0 m | 9,0 m |
| Minimum miljøklasse | 2 | 1 |
| Maksimum miljøklasse | 4 | 4 |
| Notat om miljøforhold | Laveste miljøklasse mod boliger. Virksomhederne skal overholde de gældende støjniveauer i forhold til andre støjfølsomme områder. | Laveste miljøklasse mod støjfølsomme områder, som eksempelvis boliger og rekreative områder. Der skal være opmærksomhed på støjgrænserne i forhold til det rekreative område 50.R.18, som mod syd støder direkte op til centerområdet. |
| Notat om infrastruktur | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. |
| Notat om område | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for detailhandelsafgrænsningen, se hovedstruktur, kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . | Inden for den samlede detailhandelsafgrænsning (jf. retningslinjer) fastsættes den samlede arealramme til dagligvarer/udvalgsvarer til 4.900/5.100 m ² . Maks. butiksstørrelse på 1.800 (ekskl. personalefaciliteter)/2.000 m ² . Min. butiksstørrelse 500 m ² . |
| Notat om støj og anden planlægning | - | Bygninger, anlæg og beplantning skal opføres under hensyn til oplevelsen af landskabet og kig mod Himmelbjerget. Dette gælder især mod Skanderborgvej. |
| Fremtidig zone | Byzone | Byzone |
| Nuværende zone | Byzone | Byzone |
| Planstatus | Vedtaget | Vedtaget [forslag] |

| OMRÅDE 50.C.08 | NUVÆRENDE RAMMER | FREMTIDIGE RAMMER |
|---|---|--|
| Distrikt: Ry |  |  |
| Plan nr. | 50.E.03 | 50.C.08 |
| Plannavn | Ved Industrivej/Parallelvej | Centerområde Ry Østby, Brunhøjvej |
| Generelle anvendelse | Erhvervsområde | Område til centerformål |
| Specifikke anvendelse | Let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer | Aflastningsområde |
| Konkret anvendelse | Eksisterende butiks- og erhvervsområde | Eksisterende butiks- og erhvervsområde |
| Notat om generelle anvendelse | - | |
| Notat om områdeanvendelse | Industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. | Liberale erhverv, servicevirksomheder, større udvalgsvarebutikker, butikker til pladskrævende varegrupper samt offentlige formål. Endvidere må der placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel. Der må ikke opføres eller indrettes boliger. Der må ikke inden for rammeområdet opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer eller andre typer af udvalgsvarebutikker, som er kendetegnet for Ry Bymidte, såsom isenkrammer, sport- og tøjbutikker. |
| Notat om opholdsarealer | Stier skal fastholdes eller styrkes. | Der skal sikres gode forbindelser for cyklister og fodgængere. |
| Notat om bebyggelsens omfang og placering | - | - |
| Bebyggelse %, angivet for | 45 for området under ét. | 45 for området under ét. |
| Maks. etager | 2 | 2 |
| Maks. bygningshøjde | 9,0 m | 9,0 m |
| Minimum miljøklasse | 2 | 1 |
| Maksimum miljøklasse | 4 | 3 |
| Notat om miljøforhold | Laveste miljøklasse mod boliger. Virksomhederne skal overholde de gældende støjniveauer i forhold til andre støjfølsomme områder. | Laveste miljøklasse mod støjfølsomme områder, som eksempelvis boliger og rekreative områder. Der skal være opmærksomhed på støjgrænserne i forhold til det rekreative område 50.R.17, som mod vest støder direkte op til centerområdet. |
| Notat om infrastruktur | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. |
| Notat om område | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for detailhandelsafgrænsningen, se hovedstruktur, kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . | Inden for den samlede detailhandelsafgrænsning (jf. retningslinjer) fastsættes den samlede arealramme til dagligvarer/udvalgsvarer til 4.900/5.100 m ² . Maks. butiksstørrelse på 1.800 (ekskl. personalefaciliteter)/2.000 m ² . Min. butiksstørrelse 500 m ² . |
| Notat om støj og anden planlægning | - | Bygninger, anlæg og beplantning skal opføres under hensyn til oplevelsen af landskabet og kig mod Himmelbjerg. Dette gælder især mod Skanderborgvej. |
| Fremtidig zone | Byzone | Byzone |
| Nuværende zone | Byzone | Byzone |
| Planstatus | Vedtaget | Vedtaget [forslag] |

| OMRÅDE 50.C.09 | NUVÆRENDE RAMMER | FREMTIDIGE RAMMER |
|---|---|---|
| Distrikt: Ry |  |  |
| Plan nr. | 50.E.03 | 50.C.09 |
| Plannavn | Ved Industrivej/Parallelvej | Centerområde Ry Østby, Brunhøjvej |
| Generelle anvendelse | Erhvervsområde | Område til centerformål |
| Specifikke anvendelse | Let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer | Aflastningsområde |
| Konkret anvendelse | Eksisterende butiks- og erhvervsområde | Eksisterende butiks- og erhvervsområde |
| Notat om generelle anvendelse | - | |
| Notat om områdeanvendelse | Industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. | Liberale erhverv, servicevirksomheder, større udvalgswarebutikker, butikker til pladskrævende varegrupper samt offentlige formål. Endvidere må der placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel. Der må ikke opføres eller indrettes boliger. Der må ikke inden for rammeområdet opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer eller andre typer af udvalgswarebutikker som er kendetegnet for Ry Bymidte, såsom isenkrammer, sport- og tøjbutikker. |
| Notat om opholdsarealer | Stier skal fastholdes eller styrkes. | Der skal sikres gode forbindelser for cyklister og fodgængere. |
| Notat om bebyggelsens omfang og placering | - | - |
| Bebyggelse %, angivet for | 45 for området under ét. | 45 for området under ét. |
| Maks. etager | 2 | 2 |
| Maks. bygningshøjde | 9,0 m | 9,0 m |
| Minimum miljøklasse | 2 | 1 |
| Maksimum miljøklasse | 4 | 3 |
| Notat om miljøforhold | Laveste miljøklasse mod boliger. Virksomhederne skal overholde de gældende støjniveauer i forhold til andre støjfølsomme områder. | Laveste miljøklasse mod støjfølsomme områder, som eksempelvis boliger og rekreative områder. Der skal være opmærksomhed på støjgrænserne i forhold til boligområde 50.B.18 mod vest samt Gudenåskolen med syd. |
| Notat om infrastruktur | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. |
| Notat om område | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for detailhandelsafgrænsningen, se hovedstruktur, kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . | Inden for den samlede detailhandelsafgrænsning (jf. retningslinjer) fastsættes den samlede arealramme til dagligvarer/udvalgsvarer til 4.900/5.100 m ² . Maks. butiksstørrelse på 1.800 (ekskl. personalefaciliteter)/2.000 m ² . Min. butiksstørrelse 500 m ² . |
| Notat om støj og anden planlægning | - | - |
| Fremtidig zone | Byzone | Byzone |
| Nuværende zone | Byzone | Byzone |
| Planstatus | Vedtaget | Vedtaget [forslag] |

| OMRÅDE 50.E.03 | NUVÆRENDE RAMMER | FREMTIDIGE RAMMER |
|---|---|--|
| Distrikt: Ry |  |  |
| Plan nr. | 50.E.03 | 50.E.03 |
| Plannavn | Ved Industrivej/Parallelvej | Ved Industrivej/Parallelvej |
| Generelle anvendelse | Erhvervsområde | Erhvervsområde |
| Specifikke anvendelse | Let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer | Let industri og håndværk, butikker med større udvalgsvarebutikker, der forhandler elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, tilbehør til biler m.v., boligtilbehør o.lign. samt de typer udvalgsvarebutikker, som også kaldes særlig pladskrævende varegrupper. Endvidere må der placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel inden for nævnte varesortimenter. Der må ikke etableres dagligvarebutikker eller andre typer af udvalgsvarebutikker, såsom isenkræmmer, sport- og tøjbutikker. |
| Konkret anvendelse | Eksisterende butiks- og erhvervsområde | Eksisterende butiks- og erhvervsområde |
| Notat om generelle anvendelse | - | |
| Notat om områdeanvendelse | Industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. | Industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. |
| Notat om opholdsarealer | Stier skal fastholdes eller styrkes. | Der skal sikres gode forbindelser for cyklister og fodgængere. |
| Notat om bebyggelsens omfang og placering | - | - |
| Bebyggelse %, angivet for | 45 for området under ét. | 45 for området under ét. |
| Maks. etager | 2 | 2 |
| Maks. bygningshøjde | 9,0 m | 9,0 m |
| Minimum miljøklasse | 2 | 2 |
| Maksimum miljøklasse | 4 | 4 |
| Notat om miljøforhold | Laveste miljøklasse mod boliger. Virksomhederne skal overholde de gældende støjniveauer i forhold til andre støjfølsomme områder. | Laveste miljøklasse mod støjfølsomme områder, som eksempelvis boliger og rekreative områder. Der skal være opmærksomhed på støjgrænserne i forhold til det rekreative område 50.R.18 mod syd. |
| Notat om infrastruktur | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. |
| Notat om område | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for detailhandelsafgrænsningen, se hovedstruktur, kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for den samlede detailhandelsafgrænsning (jf. retningslinjer), kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . |
| Notat om støj og anden planlægning | - | Bygninger, anlæg og beplantning skal opføres under hensyn til oplevelsen af landskabet og kig mod Himmelbjerget. Dette gælder især mod Skanderborgvej. |
| Fremtidig zone | Byzone | Byzone |
| Nuværende zone | Byzone | Byzone |
| Planstatus | Vedtaget | Vedtaget [forslag] |

| OMRÅDE 50.E.03 | NUVÆRENDE RAMMER | FREMTIDIGE RAMMER |
|---|---|--|
| Distrikt: Ry |  |  |
| Plan nr. | 50.E.03 | 50.E.06 |
| Plannavn | Ved Industrivej/Parallelvej | Ved Brunhøjvej/Parallelvej |
| Generelle anvendelse | Erhvervsområde | Erhvervsområde |
| Specifikke anvendelse | Let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer | Let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer. |
| Konkret anvendelse | Eksisterende butiks- og erhvervsområde | Eksisterende butiks- og erhvervsområde |
| Notat om generelle anvendelse | - | |
| Notat om områdeanvendelse | Industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. | Let industri og håndværk, butikker med større udvalgsvarebutikker, der forhandler elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, tilbehør til biler m.v., boligtilbehør o.lign. samt de typer udvalgsvarebutikker, som også kaldes særlig pladskrævende varegrupper. Endvidere må der placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel inden for nævnte varesortimenter. Der må ikke etableres dagligvarebutikker eller andre typer af udvalgsvarebutikker, såsom isenkræmmer, sport- og tøjbutikker. |
| Notat om opholdsarealer | Stier skal fastholdes eller styrkes. | Der skal sikres gode forbindelser for cyklister og fodgængere. |
| Notat om bebyggelsens omfang og placering | - | - |
| Bebyggelse %, angivet for | 45 for området under ét. | 45 for området under ét. |
| Maks. etager | 2 | 2 |
| Maks. bygningshøjde | 9,0 m | 9,0 m |
| Minimum miljøklasse | 2 | 1 |
| Maksimum miljøklasse | 4 | 3 |
| Notat om miljøforhold | Laveste miljøklasse mod boliger. Virksomhederne skal overholde de gældende støjniveauer i forhold til andre støjfølsomme områder. | Laveste miljøklasse mod støjfølsomme områder, som eksempelvis boliger og rekreative områder. Der skal være opmærksomhed på støjgrænserne i forhold til boligområderne 50.B.05 og 50.B.18 mod syd og vest. |
| Notat om infrastruktur | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. | Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm. |
| Notat om område | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for detailhandelsafgrænsningen, se hovedstruktur, kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . | Grundstørrelsen skal være min. 2.000 m ² . Inden for den samlede detailhandelsafgrænsning (jf. retningslinjer), kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i alt 3.000 m ² med maks. butiksstørrelse på 3.000 m ² . |
| Notat om støj og anden planlægning | - | - |
| Fremtidig zone | Byzone | Byzone |
| Nuværende zone | Byzone | Byzone |
| Planstatus | Vedtaget | Vedtaget [forslag] |

Vedtagelse

VEDTAGELSE

Således vedtaget fremlagt som forslag til Kommuneplantillæg nr. 21-05 til Kommuneplan 21 af Skanderborg Byråd den 15. december 2021.

ENDELIG VEDTAGELSE

Foranstående kommuneplantillæg er vedtaget endeligt i Skanderborg Byråd den **XX. måned 20XX.**



Skanderborg
Kommune

Bilag

Screening for miljøvurdering af planforslag Kommuneplantillæg 21-05 – Centerområde, Ry Østby **i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)**

Udfyldning af nedenstående skema

Skemaet kan udfyldes med følgende fem svarmuligheder:

Ikke relevant

Til emner, som ikke er relevante i forbindelse med planen. Hvis der for eksempel ikke findes bevaringsværdige bygninger inden for planens område, kan emnet betegnes som ikke relevant.

Væsentlig negativ indvirkning

Skal anvendes, når planen medfører væsentlige ændringer i forhold til det bestående miljø.

Ikke væsentlig indvirkning

Skal anvendes, når planen medfører mindre ændringer i forhold til det bestående miljø.

Væsentlig positiv indvirkning

Skal anvendes, når planen medfører væsentlige ændringer i forhold til det bestående miljø.

Skal undersøges nærmere

Skal anvendes, når planen har eller kan have indvirkning på det bestående miljø, men indvirkningens omfang ikke er kendt. Emnet skal klarlægges, før planudkast foreligger.

I alle tilfælde er der tale om en individuel vurdering i **hvert** enkelt tilfælde.

Screening for miljøvurdering af Kommuneplantillæg 21-05

Screening for miljøvurdering af planforslag i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslaget er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 (bilag 2, punkt 10 b, anlægsarbejde i byzone og punkt 10 e, bygning af veje) og § 8, stk. 2.

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|-------------|---|---------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 1.00 | Befolkning (levvilkår) og menneskers sundhed | | | | | | |
| 1.01 | Risiko for kriminalitet | | x | | | | Der vil komme flere brugere til området. Det vurderes at risikoen for kriminalitet vil være på niveau med andre offentlige områder, hvor mange borgere mødes. Det vurderes derfor som ikke væsentlig indvirkning. |
| 1.02 | Trafikafvikling (f.eks. belastning, barriereeffekt) | | x | | | | Der arbejdes for at sikre gode adkomstforhold i området. Dog kan den generelle udvikling i ry samt en udvidelse af centerområdet, på sigt medføre en forøgelse af trafikken i området. Problemerne vil formentlig først opstå i den 5-benede rundkørsel. Rambøll har i et skitseprojekt vurderet at dette kan udbedres for ca. 5 mio. kr. |
| 1.03 | Risiko for ulykker i trafikken | | x | | | | Der er altid en risiko for øgning af uheld i forbindelse med at etablere kryds. Men dette projekt forventes ikke at øge risikoen uforholdsmæssigt. |

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|------|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 1.04 | Sikkerhed generelt | | x | | | | Der vurderes ikke at være mindre sikkerhed med planens gennemførelse. |
| 1.05 | Sikkerhed i forhold til beredskab (f.eks. brand, eksplosion, giftpåvirkning) | | | | | | Det vurderes, at der på nuværende stadie ikke er særlige forhold vedr. brand eller eksplosion. Skulle der opstå væsentlige ændringer til projektet, hører vi gerne herom. Østjyllands Brandvæsen bistår gerne, hvis der opstår spørgsmål undervejs. |
| 1.06 | Vibrationer, virksomheder, landbrug, andet | | X | | | | |
| 1.07 | Vibrationer, trafik anlæg, jernbane | | x | | | | |
| 1.08 | Visuelle gener | | x | | | | Planen vurderes ikke at påføre visuelle gener. |
| 1.09 | Skyggevirkninger | | x | | | | Planen vurderes ikke at give væsentlige skyggevirkninger. |
| 1.10 | Støjpåvirkning, virksomheder | | x | | | | |
| 1.11 | Støjpåvirkning, trafikstøj | | x | | | | Det forventes ikke at dette projekt vil medføre så meget trafik at det vil have stor indvirkning på trafikstøjen. |
| 1.12 | Sundhedstilstand (f.eks. arealer til bevægelse) | | x | | | | Sundhedstilstanden vurderes ikke at blive påvirket væsentligt. Etablering af legeplads eller lignende vil kunne tilføre aktivitet. |

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|-------------|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 1.13 | Svage grupper (f.eks. handicappede) | | x | | | | Området har stor betydning i forhold til f.eks. dagligvarebutikker og tilgængeligheden bør sikres for alle. |
| 1.14 | Friluftsliv/rekreative interesser | | x | | | | Der vurderes ikke at være væsentlige interesser |
| 1.15 | Begrænsninger og gener overfor befolkningen generelt | | x | | | | Et bycenter vil give et mødested for bydelen og styrke mulighederne for indkøb. |
| 1.16 | Begrænsninger og gener mht. landbrug og virksomheder | | X(virk) | | | | Virksomheder der placeres uhensigtsmæssigt i forhold til de omkringliggende støjfølsomme områder vil kunne blive begrænset i deres drift grundet problemer med at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i disse områdetyper. |
| 1.17 | [Andet] | | | | | | |
| 2.00 | Biologisk mangfoldighed, flora og fauna | | | | | | |

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|------|---|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 2.01 | Beskyttede naturtyper i ht. Naturbeskyttelseslovens § 3 (Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.) | | X | | | | Græsarealet mellem Parallelvej og Skanderborgvej er § 3 beskyttet overdrev. Tilstanden af området må ikke ændres direkte eller indirekte uden dispensation. Dispensationsbeføjelsen administreres restriktivt og der gives kun dispensation under særlige omstændigheder og hvis der ikke er andre alternativer. Det er desuden meget vigtigt for biodiversiteten i Siim Mose, at der ikke ledes urensset/dårligt rensset overfladevand til mosen, og der skal derfor findes tilstrækkeligt areal til bassiner inden for Ry øst området. |
| 2.02 | Natura 2000 områder (EF-fuglebeskyttelsesområder, EF-Habitatområder) og Ramsarområder | | X | | | | Der er ikke Natura 2000-områder inden for området. Nærmeste område (N52 ved Mossø mv) ligger ca. 1,4 km mod syd. Projektet er ikke af en karakter, der kan påvirke et Natura 2000-område på så stor afstand. |

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|-------------|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 2.03 | Strengt beskyttede/rødlistede plante- og dyrearter | | X | | | | Nærmeste kendte forekomst af bilag IV-arter er stor vandsalamander i en beskyttet sø, ca. 1,5 km fra projektområdet. Selve projektområdet er blandet bolig og erhvervsområde samt fodboldbaner og dyrkede arealer. Alle arealer vurderes uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor projektet ikke vurderes at påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet. |
| 2.04 | Dyreliv | | X | | | | |
| 2.05 | Planteliv | | X | | | | |
| 2.06 | Spredningskorridorer | X | | | | | |
| 2.07 | Lavbundsområder | x | | | | | |
| 2.08 | Grønne områder | X | | | | | |
| 2.09 | [Andet] | | | | | | |
| 3.00 | Landskab og jordbund | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------|-------------------------------|---|---|--|--|--|---|
| 3.01 | Landskabelig værdi | | X | | | | <p>Området ligger i et landskab af generel landskabelig interesse med landskabskarakteren bølget og åbent landbrugslandskab.</p> <p>Inden for landskaber af generel interesse skal landskabets karakter vedligeholdes/opretholdes ved at indpasse nyt byggeri under hensyn til landskabskarakteren.</p> <p>Det bølgende og åbne landbrugslandskab er kendetegnende ved det forholdsvis flade terræn, få læhegn og solitære træer, markante skovbryn, bebyggelsen lavt i terrænet. Det vide udsyn over fladen skal bevares og styrkes.</p> <p>Området ligger ned mod dalstrøget omkring Gudenådalen. Terrænets fald ned mod ådalen begynder mod øst ved rundkørslen ved Firgårde. Der er fra Skanderborgvej udsigt hen over området til de mindre skovområder umiddelbart vest for området og videre mod vest over dalstrøget. Fra Skanderborgvej har man et langt kig over landskabet i dalstrøget til Himmelbjerget i horisonten. Udformningen og højden af bebyggelsen har således stor betydning for oplevelsen af landskabskarakteren, herunder at bevare det vide udsyn ned over fladen og trætoppene til ådalen.</p> <p>Det er i kommuneplanrammen indskrevet at senere planlægning skal sikre, at udsigten over dalstrøget til Himmelbjerget skal bevares ved indpasning af bebyggelsen i højde og placering så udsigten til Himmelbjerget bevares og ikke forringes</p> |
| 3.02 | Geologiske særpræg (jordlag) | x | | | | | |
| 3.03 | Geologiske særpræg (landskab) | | X | | | | <p>Området ligger i det geologiske rammeområde "Det Midtjyske Søhøjland". Inden for det</p> |

| | Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | Bemærkninger |
|--|---|---------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| | | | | | | | <p>Geologiske rammeområde skal overgangene i landskabet sikres så landskabets dannelseshistorie stadig kan opleves.</p> <p>Det vurderes ikke at omdannelsen af området vil få væsentlig betydning for de forhold som retningslinjen skal sikre</p> |

| | Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | Bemærkninger |
|------|---|---------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| 3.04 | Jordforurening | | X | | | | <p>Der er kortlagte ejendomme inden for rammen. Alle ejendommene er kortlagt på vidensniveau 1.</p> <p>Ifølge lov om forurenet jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde. Tilladelsen søges efter § 8 i loven.</p> <p>Jeg har sendt en oversigt til Plan, der viser hvilke forureninger, der potentielt kan træffes på de enkelte ejendomme.</p> <p>Der er overordnet set ikke noget til hindre for, at ændre arealanvendelsen og/eller udføre bygge og anlægsarbejde ifølge jordforureningsloven. Det handler udelukkende om indretning og den økonomiske ramme.</p> |
| 3.05 | Okkerforurening | x | | | | | |
| 3.06 | Risiko for forurening | | X (virk) | | | | |

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|-------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 3.07 | Jordhåndtering/flytning | | X | | | | Området er områdeklassificeret og enkelte lokaliteter er kortlagt efter jordforureningsloven. Det betyder at jorden skal analyseres og anmeldes inden den genanvendes eller bortskaffes til godkendt modtageranlæg |
| 3.08 | Skovrejsning/skovnedlæggelse | X | | | | | |
| 3.09 | Fredning | X | | | | | Der er ikke fredninger inden for lokalplanområdet |
| 3.10 | Bygge- og beskyttelseslinjer, diger | | X | | | | Der er et fortidsminde i skovområdet vest for området, beskyttelseslinje berører en mindre del af de tre nordligste matrikler vest for Brunhøjvej Skovområdet vest for området samt skovområdet i slugten ned mod Knudsø nord for området afkaster begge skovbyggelinje ind over området. Skovområdet mod vest grænser direkte op til området, det skal derfor fremgå af kommuneplanen at der skal holdes en afstand til skoven. |
| 3.11 | [Andet] | | | | | | |
| 4.00 | Vand | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------|---|--|-------------|--|--|--|---|
| 4.01 | Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder | | x | | | | <p>(Ansvarlig enhed: Natur og Miljø, Spildevand og vandløb, KJ 26/10 2021)</p> <p>Håndtering af overfladevand fra området skal ske i overensstemmelse med spildevandsplanen og kommunens administrationspraksis for regnvandsbassiner. De fælleskloakerede områder er planlagt til at skulle separatkloakeres, og overfladevandet skal derefter afledes via bassin til vandløb. Formentlig til det planlagte bassin B125 på fodboldbanerne der får afløb til slugten ved Ry hallerne. Bassinet skal rense og forsinke vandet inden afledning til recipienten.</p> <p>På helhedsplanen er der angivet et regnvandsbassin ved rundkørslen indenfor kommuneplanområdet. Dette område er del af et §3 naturområde der strækker sig langs med vejen. Der bør derfor ikke etableres et bassin med denne placering. Desuden er arealet højst sandsynligt ikke stort nok til at kunne håndtere vand fra hele kommuneplanområdet.</p> <p>De berørte kloakoplande skal rettes til hvis hele kommuneplanområdet fremover skal aflede mod nord. I dag afledes der vand fra en del af kommuneplanområdet mod syd mod Siim mose og videre til Ry Møllesø.</p> |
| 4.02 | Udledning af spildevand | | X (virk) | | | | |
| 4.03 | Klimatilpasning | | x | | | | Området disponeres, så regnvand håndteres i forhold til T5 regn og klimaregn. |
| 4.04 | Grundvandsforhold | | x | | | | Området ligger indenfor det grundvandsdannende opland til Ry Vandværk, hvilket betyder at området har status som område |

| | Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | Bemærkninger |
|------|---|---------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| | | | | | | | <p>med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Området er desuden udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), hvilket er den mest sårbare områdeudpegning.</p> <p>OSD og indvindingsoplande udenfor OSD skal friholdes for anlæg der udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Området er allerede i dag udlagt til erhverv, og da arealanvendelsen ikke ændres til mere grundvandstruende aktiviteter, skal der ikke redegøres overfor staten jf. bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.</p> |
| 4.05 | Risiko for forurening af grundvandsressourcen, nærhed til boringer | | x | | | | <p>Området er grundvandsdannende opland til Ry Vandværks kildeplads på Klostervej, som ligger ca. 1 km mod vest.</p> <p>I indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Ry området er det vedtaget, at der ikke skal gennemføres en målrettet indsats i området, men alene generel grundvandsbeskyttelse.</p> |

| | Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | Bemærkninger |
|-------------|---|---------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| 4.06 | Vandforsyning | | x | | | | Området ligger indenfor Ry Vandværks forsyningsområde. /RVS |
| 4.07 | Tidl. vandhul/vandløb på grunden – genetablering/problemer med fundering | | x | | | | (Ansvarlig enhed: Natur og Miljø, Spildevand og vandløb) |
| 4.08 | [Andet] | | | | | | |
| 5.00 | Luft | | | | | | |
| 5.01 | Luftforurening (støv og andre emissioner) | | X (virk) | | | | |
| 5.02 | Emissioner fra eventuel trafik til og fra området | | x | | | | |
| 5.03 | [Andet] | | | | | | |
| 6.00 | Klimatiske forhold | | | | | | |
| 6.01 | Energiforbrug | | x | | | | |
| 6.02 | Eventuel påvirkning af klima | | x | | | | Kommende byggeri skal følge kommunens byggepolitik, som foreskriver at byggeriets CO ₂ -udledning fra produktion af byggematerialer skal minimeres. |
| 6.03 | Varmeforsyning (dialog indledes) | | x | | | | Området kan varmforsynes fra Ry Varmeværk. |
| 6.04 | Kollektiv trafik (f.eks. ruteændring undervejs) | | x | | | | |
| 6.05 | [Andet] | | | | | | |

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|-------------|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 7.00 | Kulturarv, arkitektonisk arv og arkæologisk arv | | | | | | |
| 7.01 | Kulturhistoriske værdier | | X | | | | Der er ikke udpeget bevaringsværdige kulturmiljøer inden for lokalplanområdet og der vurderes ikke at være kulturmiljøer, der endnu ikke er kortlagte. |
| 7.02 | Arkitektoniske værdier | | x | | | | Der findes ikke bygninger eller anlæg i området, af en arkitektonisk værdi, så de skal bevares. |
| 7.03 | Arkæologiske værdier | x | | | | | (Ansvarlig enhed: Plan og Byudvikling) |
| 7.04 | Kirker og deres omgivelser | | X | | | | (Ansvarlig enhed: Byggeri, Landskab, Miljø og Åben Land, CK – 01.11.2021) Området ligger ikke inden for indsigten til en kirke |
| 7.05 | Fredede eller bevaringsværdige bygninger | x | | | | | Evt. arkæologiske værdier vil blive undersøgt i forbindelse med et konkret projekt. |
| 7.06 | [Andet] | | | | | | |
| 8.00 | Materielle goder | | | | | | |
| 8.01 | Arealer og bygninger med social værdi (f.eks. gadekær, forsamlingshus) | x | | | | | |
| 8.02 | Matrikulære sager i gang (f.eks. særlige forhold) | X | | | | | |

| | Screening/scoping (afgrænsning) | | | | | | Bemærkninger |
|-------------|--|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| | Planens indvirkning på miljøet | | | | | | |
| | Parametre i det brede miljøbegreb | Ikke relevant | Ikke Væsentlig indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning | Skal undersøges nærmere | Væsentlig positiv indvirkning | |
| 8.03 | [Andet] | | | | | | |
| 9.00 | Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer | | | | | | |
| 9.01 | [Skriv selv relevant tekst] | | | | | | |

Konklusion

Planområdet er et mindre område på lokalt plan (§ 8, stk. 2), og planforslaget skal således kun miljøvurderes, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det projekt, som planforslaget åbner mulighed for, vurderes ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, og planforslaget skal derfor ikke miljøvurderes.

Da planforslaget ikke kræver tilladelse, dispensation eller godkendelse hos andre myndigheder, [herunder f.eks. Politiet, Vejdirektoratet, Naturstyrelsen, Fredningsnævnet] sendes beslutningen, om ikke at miljøvurdere planforslaget, ikke i høring hos de pågældende andre myndigheder.

Screeningen er foretaget i september-november 2021 af Skanderborg Kommune med plan og byudvikling som tovholder.

SKANDERBORG KOMMUNE

NYT AFLASTNINGSOMRÅDE I RY

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.

A231258

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

05. juli 2021

BESKRIVELSE

Redegørelse

UDARBEJDET

FRSR

KONTROLLERET

MRRR

GODKENDT

FRSR

INDHOLD

| | | |
|----|--|----|
| 1 | Baggrund og formål | 3 |
| 2 | Redegørelseskrav | 5 |
| 3 | Sammenhæng med kommuneplan | 7 |
| 4 | Forventet ny detailhandel | 9 |
| 5 | Eksisterende detailhandel | 11 |
| 6 | Opland | 13 |
| 7 | Udvikling i forbrug | 15 |
| 8 | Behov for yderligere areal | 22 |
| 9 | Effekter for den eksisterende detailhandel | 23 |
| 10 | Påvirkning af konkurrencen | 29 |
| 11 | Sammenfattende konsekvensvurderingsskema | 29 |
| 12 | Tilgængeligheden til projektområdet | 30 |

1 Baggrund og formål

Skanderborg Kommune har bedt COWI om at undersøge mulighederne for et aflastningsområde i Ry og om at udarbejde en detailhandelsredegørelse herfor. Behovet for et aflastningsområde i Ry er opstået, fordi Skanderborg Kommune har fået henvendelser fra en dagligvarekæde og udvalgsvarekæder, der ønsker at etablere nye og arealmæssigt store butikker i Ry, som ikke uden videre kan indpasses i Ry bymidte.

Projektområdet ligger ved Parallelvej/Brunhøjvej/Industrivej i den østlige del af Ry. Projektområdet er i dag udlagt som erhvervsområde og en del af området er udlagt som centerområde til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Det nye aflastningsområdets principielle afgrænsning fremgår af kortet på næste side.

Dette notat indeholder en redegørelse for et nyt aflastningsområde i Ry, jf. kravene om redegørelse i planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning, herunder en vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel. Redegørelsen kan indgå som en del af et kommuneplantillæg om ændring af centerstrukturen i Ry.

På baggrund af de ønsker, som Skanderborg Kommune har modtaget, ønsker Skanderborg Kommune en vurdering af et nyt aflastningsområde med en udbygningsramme på 6.000 m² til detailhandel, fordelt med 2.000 m² til dagligvarer og i alt 4.000 m² til udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der fastsættes desuden en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² for at sikre en rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet, og for at undgå, at små udvalgsvarebutikker flytter fra bymidten til aflastningsområdet.

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i følgende:

- > Detailhandelsanalyse 2014 for Skanderborg Kommune, COWI.
- > Befolkningsprognose 2021-2036 for Skanderborg Kommune, COWI.
- > Data om forbrug, indkomst mv., DST.
- > Data om nethandlen fra FDIH, DI, DIBS by Nets m.fl.



Figur 1: Mulige afgrænsninger af et nyt aflastningsområde i Ry. Mulighed 2 svarer til mulighed 1 plus en udvidelse mod vest, som vist med stiplet linje.

2 Redegørelseskrav

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 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 Planlovens § 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 udvidelsen af 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.

2.1 Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder

Det følgende er en oversigt over, i hvilke afsnit i dette notat, at Vejledning om detailhandelsplanlægnings trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles:

- > Step 0 - Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 7 og 8.
- > Step 1 - Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 6 og 9.
- > Step 2 - Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 9.
- > Step 3 - Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 10.
- > Step 4 - Sammenfattende vurdering: Afsnit 11.

2.2 Betingelser ved planlægning for en ny dagligvarebutik i et aflastningsområde

Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger krav til typen af butikker, der kan planlægges for i et aflastningsområde samt den efterfølgende planlægning og byggesagsbehandling.

Planlovens § 5 n, stk. 1 fastlægger, at der kan:

Udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

Planlovens § 5 n, stk. 2 fastlægger at:

Aflastningsområder efter stk. 1, nr. 1, kan ikke udlægges til en enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

2.2.1 Krav om at de nye butikker ikke kan indpasses i bymidten

I medfør af § 5 n, stk. 1 gælder, at den yderligere detailhandel, der muliggøres med planlægningen for aflastningsområdet, ikke uden videre må kunne etableres i bymidten.

2.2.2 Krav om ibrugtagningstilladelse til udvalgsvarebutik inden ibrugtagningstilladelse til dagligvarebutik

Der kan ikke kan udlægges aflastningsområder til én dagligvarebutik eller udelukkende til dagligvarebutikker. Skanderborg Kommune skal efter § 5 n, stk. 2 sikre, at der først kan etableres en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet, og at eksisterende dagligvarebutikker først kan udvides, hvis der allerede er eller samtidig etableres en ny udvalgsvarebutik i aflastningsområdet. Konkret betyder det, at Skanderborg Kommune først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i aflastningsområdet samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet har fået ibrugtagningstilladelse, jf. muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse i § 15, stk. 2, nr. 15. Udvalgsvarebutikken kan også være en butik med SPV.

Desuden gælder, at etableringen af udvalgsvarebutikken skal nødvendiggøre planlægningen for aflastningsområdet. Hvis udvalgsvarebutikken kan indpasses i det eksisterende aflastningsområde, dvs. i dette tilfælde den eksisterende bymidte, så opfyldes kravet i § 5 n, stk. 2 ikke.

Hensigten med reglerne er, at der etableres en ny udvalgsvarebutik inden eller samtidig med, at der etableres en ny dagligvarebutik. Af lovbemærkningerne fremgår, at hensigten med ibrugtagningstilladelsen er, at der skal være investeret i udvalgsvarebutikken og opført en butik.

3 Sammenhæng med kommuneplan

I forslag til Kommuneplan 2021-2032 er der ikke angivet specifikke mål for detailhandlen. I fortællingen om "Et stærkt erhvervsliv med stor bredde" er der angivet, at byrådet har interesse for at sikre de bedste rammebetingelser for alle virksomheder i Skanderborg Kommune. Det vurderes, at udlægget af et nyt aflastningsområde i Ry vil understøtte byrådets interesse.

3.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Skanderborg er hovedbyen i Skanderborg Kommune og kommunens primære handelsby. De øvrige centerbyer er Galten-Skovby, Hørning, Ry og Låsby, der er defineret som lokale handelsbyer. Her skal kommuneplanen sikre mulighed for et passende udbud af især dagligvarebutikker, men også udvalgsvarebutikker. I alle centerbyer er der afgrænset en bymidte.

I forslag til Kommuneplan 2021-2032 for Skanderborg Kommune er det angivet for centerbyer, at detailhandlen i bymidterne må udvides inden for rammerne af de angivne maksimale bruttoetagearealer til butikksformål i de enkle bymidter. For Ry bymidte er der desuden fastsat en maksimalt. butiksstørrelse på 3.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Strukturudviklingen viser, at dagligvarebutikskæderne efterspørger placeringer ved indfaldsvejene, hvor der er mange forbikørende bilister fra et stort opland. Den ideelle placering for en dagligvarebutik inkluderer udover en god trafikal beliggenhed også et godt lokalt opland i nærområdet omkring butikken. Dagligvarebutikskæderne har desuden særlige krav til parkering. Til en ny, gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m² ønsker kæderne typisk ca. 60-75 parkeringspladser. Hertil kommer, at kunderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser på terræn, som er synlige og overskuelige, når kunderne kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken, ud mod vejen og ud mod byrummet.

Dagligvarebutikskædernes krav om plads, synlighed og forbikørende trafik betyder, at det ofte er vanskeligt at indpasse en ny stor dagligvarebutik i en tætbygget bymidte. Etableringen i en bymidte kan forudsætte opkøb og nedrivning af eksisterende ejendomme, hvilket forsinker processen og fordyrer projektet.

For at sikre en effektiv butikstruktur med mulighed for tilstrækkelig konkurrence giver den reviderede planlov mulighed for udlæg af nye aflastningsområder for netop at kunne tilbyde tidssvarende rammer for detailhandlen.

De mellemstore og store udvalgsvarebutikker og butikker med SPV på over 400 m² placerer sig generelt udenfor de centrale dele af bymidterne eller helt udenfor bymidterne. En årsag til dette er, at det ofte er vanskeligt at indpasse store butiksenheder i en bymidte, hvor det desuden er vanskeligt at etablere et tilstrækkeligt antal lettilgængelige parkeringspladser. Kæderne med mellemstore og store udvalgsvarebutikker efterspørger typisk placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet, hvor der er god tilgængelighed for bilister og mulighed for at etablere mindst 20 p-pladser pr. butik. Kæderne med de mellemstore og store udvalgsvarebutikker etablerer sig derfor ofte på kanten af byerne, ved

indfaldsveje og nær områder til butikker med SPV. Muligheden for samlokalisering med andre kæder indenfor samme branche vægtes også højt af kæderne.

Minimumsbutiksstørrelsen på 500 m² i aflastningsområdet sikrer en klar rollefordeling mellem aflastningsområdet og Ry bymidte. Derved vil aflastningsområdet i høj grad supplere handels- og bylivet i Ry bymidte.

4 Forventet ny detailhandel

For at vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel er det vurderet, hvilken omsætning de nye dagligvarebutikker på 2.000 m² og de nye udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV på i alt 4.000 m² vil kunne opnå.

Dagligvarehandel i Ry er decentral og opdelt i to klynger. Den ene klynge udgør bymidten med varehuset Kvickly og en del små specialdagligvarebutikker som bager og delikatessebutik. Den anden klynge ligger i den østlige del af Ry ved indfaldsvejen Skanderborgvej. Her ligger SuperBrugsen og Netto samt en tankstationskiosk. Dagligvarehandlen i Ry udgjorde i alt ca. 335 mio. kr. i 2019.

De mindre butikker, herunder beklædningsbutikkerne er koncentreret i bymidten, mens de større udvalgsvarerbutikker og butikkerne med SPV ligger i de østlige dele af byen. I projektområder ligger der enkelte udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV og på hjørnet af Bakkelyvej og Lundhøjvej i den sydøstlige del af Ry ligger der en tømmerhandel. Udvalgsvarerhandlen i Ry udgjorde i alt ca. 96 mio. kr. i 2019.

Den gennemsnitlige omsætning pr. m² pr. år i dagligvarebutikkerne i Ry vurderes at være ca. 35.000 kr. Det vurderes på baggrund af gennemsnitstallene for dagligvarebutikkerne i Ry og den fremtidige konkurrencesituation blandt de store dagligvarebutikker i Ry, at den nye dagligvarehandel i form af én ny dagligvarebutik og udvidelser af de eksisterende dagligvarebutikker på i alt 2.000 m² vil kunne opnå en gennemsnitlig omsætning på ca. 35.000 kr. pr. m² pr. år.

Den gennemsnitlige omsætning pr. m² pr. år i udvalgsvarerbutikkerne og butikkerne med SPV, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, i Ry er ca. 13.500 kr. Det vurderes på baggrund af gennemsnitstallene for udvalgsvarerbutikkerne og butikkerne med SPV, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, i Ry og på baggrund af erfaringer fra lignende projekter, at de nye udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på i alt 4.000 m² vil kunne opnå en gennemsnitlig omsætning på ca. 14.000 kr. pr. m² pr. år.

| FORVENTET OMSÆTNING I DEN NYE DETAILHANDEL | | | |
|--|----------------------|-------------------------------|--------------------|
| Hovedbranche | Bruttoetageareal | Omsætning pr. m ² | Omsætning pr. år |
| Dagligvarer | 2.000 m ² | 35.000 kr. pr. m ² | 70 mio. kr. pr. år |
| Udvalgsvarer og SPV | 4.000 m ² | 14.000 kr. pr. m ² | 56 mio. kr. pr. år |

KENDTE PROJEKTER I OPLANDET

I sommeren 2018 har Skanderborg Kommune igangsat planlægningen for et aflastningsområde i Hørning. Aflastningsområdet giver mulighed for 7.500 m² udvalgsvarerbutikker eller butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Det er der taget højde for, idet der er forudsat i effektberegningen, at aflastningsområdet i Hørning vil have opnået den forventede omsætning på det tidspunkt, effekterne af aflastningsområdet i Ry er vurderet for. Effektberegningen i dette notat beskriver således en situation, hvor der både er aflastningsområder i Hørning og Ry etableret og i fuld drift.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDET

I forbindelse med udlægget af det nye aflastningsområde skal der fastsættes nye retningslinjer. I området, der ønskes udlagt som aflastningsområde, ligger der i dag ca. 3.150 m² dagligvarebutikker og ca. 1.600 m² udvalgswarebutikker. For at muliggøre de ønskede udbygninger på 2.000 m² for dagligvarer og 4.000 m² for udvalgsvarer skal arealrammen for aflastningsområde sættes til det eksisterende detailhandelsareal plus den ønskede udbygningsramme. Forslag til retningslinjer for aflastningsområdet fremgår af tabellen nedenfor.

| RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDET | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | SPV | I alt |
| Maksimalt bruttoetageareal | 5.150 m ² | 5.600 m ² | 5.600 m ² | 10.750 m ² |
| Minimumsbutiksstørrelse | 500 m ² | 500 m ² | 500 m ² | - |

5 Eksisterende detailhandel

I 2014 var det samlede bruttoetageareal i Skanderborg Kommune ca. 90.700 m². Her af var der ca. 51.500 m² dagligvarebutikker, ca. 39.200 m² udvalgswarebutikker. Derudover havde butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper et samlet bruttoetageareal på ca. 32.500 m². Fordelingen af eksisterende butiksarealer inden for de enkelte områder til butiksformål fremgår af tabellen. Områderne svarer til byområderne brugt i detailhandelsanalyse 2014 for Skanderborg Kommune. Bemærk, at arealet i Ry er fra 2021.

| BRUTTOETAGEAREAL AF DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I M ² , 2014 | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------------|---------------|----------------|
| Byområde | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer | SPV | I alt |
| Skanderborg | 16.800 | 6.500 | 19.800 | 17.400 | 60.500 |
| Ry* | 9.100 | 1.200 | 3.800 | 2.700 | 16.800 |
| Galten-Skovby | 7.000 | 900 | 2.900 | 6.800 | 17.600 |
| Hørning | 8.000 | 500 | 1.100 | 3.800 | 13.400 |
| Stilling | 4.900 | - | - | 200 | 5.100 |
| Låsby | 1.500 | 1.600 | 300 | 1.200 | 4.600 |
| Øvrige | 4.200 | - | 600 | 400 | 5.200 |
| <i>I alt*</i> | <i>51.500</i> | <i>10.700</i> | <i>28.500</i> | <i>32.500</i> | <i>123.200</i> |
| Butiksarealet omfatter butikkernes samlede areal, herunder salgsareal, lager, kontor mv. Arealerne er afrundet til nærmeste 100 m ² . Arealerne er baseret på registreringen i forbindelse med detailhandelsanalysen fra 2014. *Arealerne i Ry er kortlagt i 2021 via internetopslag og opslag i BBR. | | | | | |

Omsætningen i den eksisterende detailhandel i Skanderborg Kommune i 2013 er fremskrevet på baggrund af væksten i privatforbruget, befolkningstilvæksten og den stigende nethandel. Omsætningen er fremskrevet til 2019, da 2020 er påvirket af COVID-19 nedlukningen, og da 2019 derfor bedre afspejler den nye normalsituation, som forventes at indtræffe efter COVID-19.

Den samlede omsætning i Skanderborg Kommune i 2019 er beregnet til ca. 2,3 mia. kr. ekskl. omsætning i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvareomsætningen udgør knap 1,8 mia. kr. og udvalgswareomsætningen udgør knap 660 mio. kr. Fordelingen af omsætningen i de enkelte områder fremgår af tabellen.

| OMSÆTNING I MIO. KR., 2019 | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Byområde | Dagligvarer | Udvalgsvarer | I alt |
| Skanderborg | 592 | 442 | 1.044 |
| Ry | 336 | 96 | 414 |
| Galten-Skovby | 272 | 67 | 329 |
| Hørning | 275 | 26 | 274 |
| Stilling | * | * | 103 |
| Låsby | * | * | 59 |
| Øvrige | 181 | 5 | 165 |
| <i>I alt</i> | <i>1.758</i> | <i>659</i> | <i>2.329</i> |

Omsætningen er anonymiseret, hvis der var 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Beløbene er inkl. moms.

Omsætningen (salg til private) for byggemarkeder mv. er inkluderet i omsætningen for øvrige udvalgsvarer. Omsætningen fra forhandlere af motorkøretøjer er ikke inkluderet.

Omsætningen i varehuse som Føtex eller Kvickly er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

Omsætningen er fremskrevet med udgangspunkt i omsætningen fra 2013. Fremskrivningen er baseret på udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen.

6 Opland

Udstrækningen af oplandet til et aflastningsområde ved Parallelvej i Ry er bestemt af fremkommeligheden til aflastningsområdet og til konkurrerende indkøbssteder, samt hvor attraktive de konkurrerende indkøbssteder er set ift. attraktiviteten af detailhandlen i aflastningsområdet. Borgere i store dele af Skanderborg Kommune køber i større eller mindre omfang ind i detailhandlen i Skanderborg. Det næststørste indkøbssted i Skanderborg Kommune findes i Ry, som forsyner den nordvestlige del af Skanderborg Kommune og dele af Silkeborg Kommune, hvilket også vurderes at blive tilfældet for detailhandlen ved Parallelvej.

Aflastningsområdet vil være kendetegnet ved god tilgængelighed og høj fremkommelighed for bilister. Aflastningsområdet vil bl.a. være godt forbundet mod syd via Skanderborgvej. På den baggrund, og på baggrund af omfanget og typen af den forventede nye detailhandel, så vurderes det, at oplandet til et nyt aflastningsområde i Ry udgøres af et område, der i sin udstrækning dækker over dele af Skanderborg og Silkeborg Kommune.

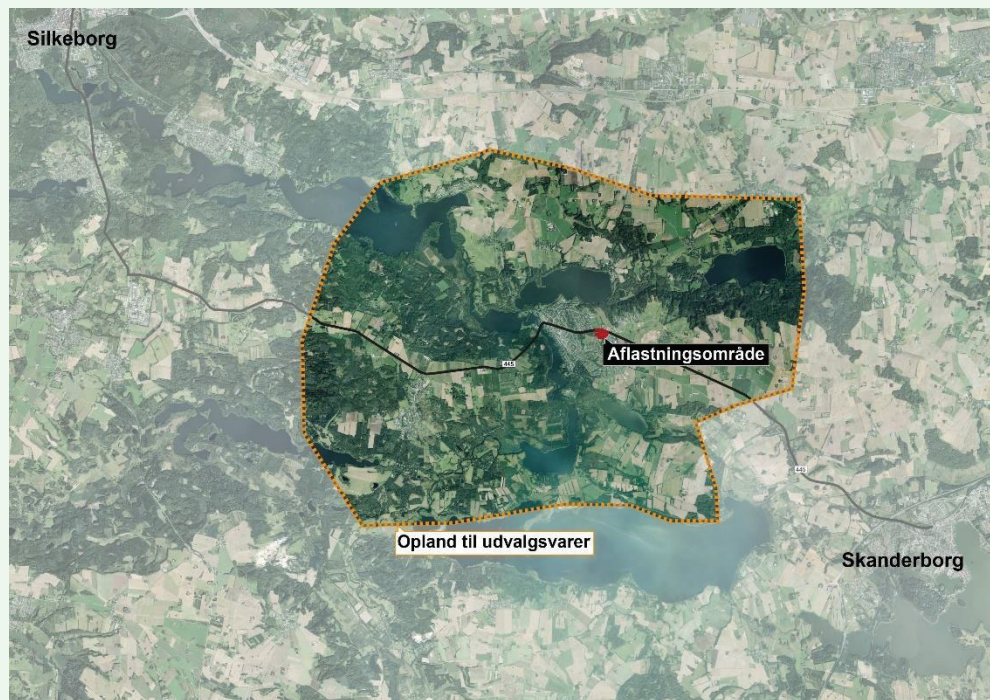
I praksis er oplandet forskelligt for forskellige varegrupper. Et udvalgswareopland er typisk større end et dagligvareopland. Dagligvarebutikker i tilknytning til en klynge af udvalgswarebutikker betjener dog et større opland, i kraft af samlokaliseringen med udvalgswarebutikkerne, end enkeltstående dagligvarebutikker. I sidste ende afhænger oplandets afgrænsning af, hvilke konkrete butikker, der etableres, og hvor meget ny detailhandel, der etableres.

En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandene i praksis ikke er så skarpt afgrænsede som på kortene.



Figur 2: Opland til dagligvarer i det nye aflastningsområde i Ry.

Der bor ca. 7.900 borgere i oplandet til dagligvarer i det nye aflastningsområde i Ry. Det svarer til et årligt forbrug på dagligvarer på ca. 230 mio. kr.



Figur 3: Opland til udvalgsvarer i det nye aflastningsområde i Ry.

Der bor ca. 11.200 borgere i oplandet til udvalgsvarer i det nye aflastningsområde i Ry. Det svarer til et årligt forbrug på udvalgsvarer på ca. 220 mio. kr.

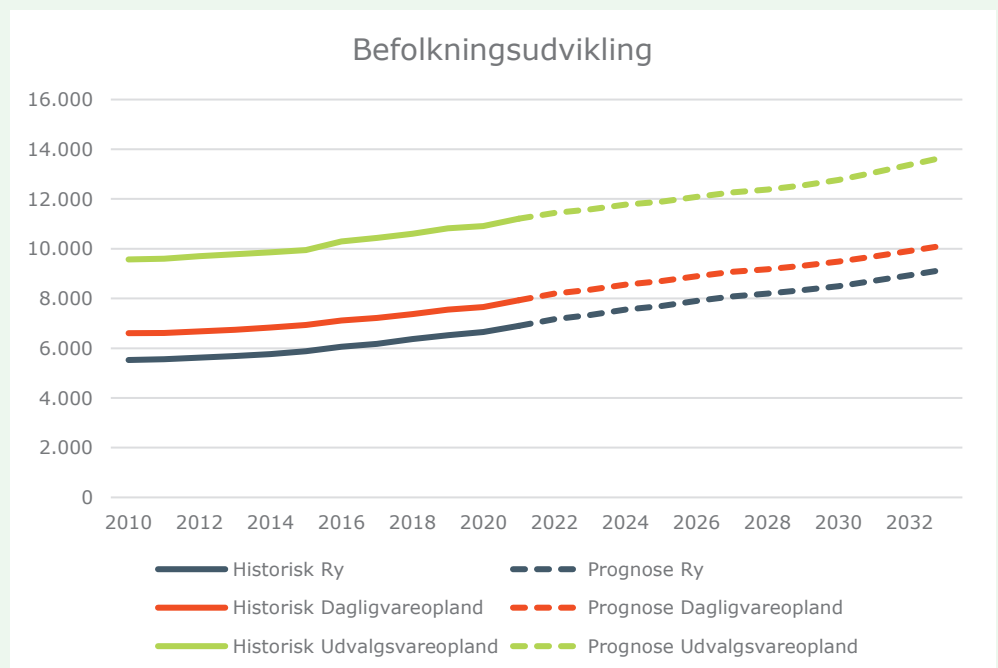
7 Udvikling i forbrug

I det følgende redegøres for det kundegrundlag, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og hvilken udvikling i forbruget, der kan forventes på længere sigt. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og konkurrencen med andre handelsbyer har betydning for, hvordan behovet for detailhandel vil udvikle sig. Udviklingerne er hver især forbundet med usikkerheder. Forbrugsudviklingen er beregnet for et maksimumsscenario, som udtrykker et scenarie, hvor udviklingerne i de bagvedliggende rammebetingelser er til fordel for detailhandlen.

Udviklingen er beregnet for perioden frem mod år 2033, som svarer til en 12-årig planperiode, og som dækker en periode, hvor den nye detailhandel i det nye aflastningsområde vil være etableret og i fuld drift.

7.1 Stigende indbyggertal

Per 1. januar 2021 boede der ca. 6.900 personer i Ry. Ifølge befolkningsprognose 2021-2037 for Skanderborg Kommune vil der bo ca. 9.160 personer i Ry i 2033. Borgerne i Ry udgør det primære kundegrundlag til den nye detailhandel.



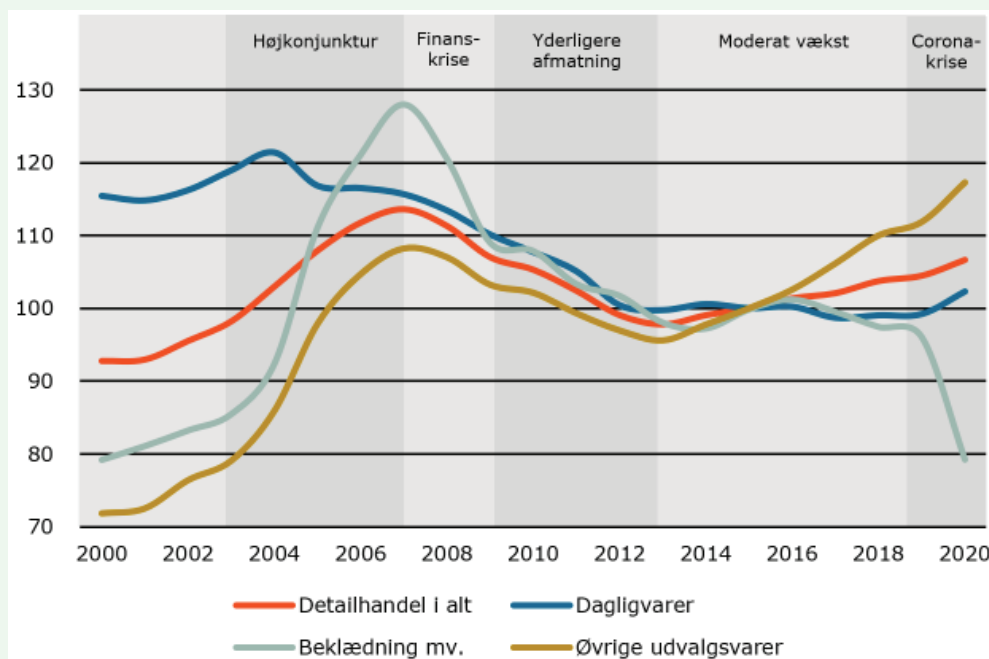
Figur 4: Befolkningsudvikling i Ry og tilhørende oplande for perioden 2010-2021 og den forventede befolkningsudvikling for perioden 2021-2033 jf. befolkningsprognose 2021-2037 for Skanderborg Kommune.

Befolkningsudviklingen i oplandet har også betydning for forbruget i detailhandlen i det nye aflastningsområde i Ry. Ifølge befolkningsprognose 2021-2037 for Skanderborg Kommune boede der ca. 7.900 personer i oplandet til dagligvarer og ca. 11.200 personer i oplandet til udvalgsvarer. I perioden 2021-2033 forventes indbyggertallet i oplandet til dagligvarer at stige med ca. 2.200 personer, svarende til ca. 27,8 %, og med ca. 2.470 personer eller ca. 22,1 % i oplandet til udvalgsvarer.

7.2 Stigende privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen på landsplan faldet med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005¹.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2007-2019 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2019 har været størst indenfor beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit højeste.



Figur 5 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer, dvs. varer 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 har, efter næsten uafbrudt

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

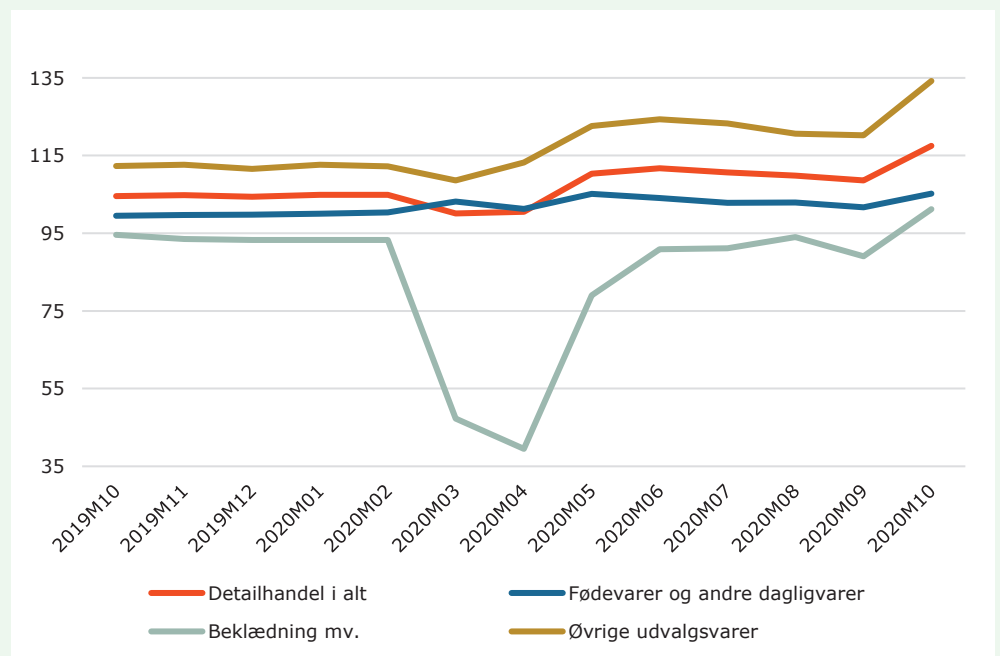
vækst siden 2013, nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 21 %.

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 inden for beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 8 % i omsætningen siden 2013. 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.

Det forventes, at privatforbruget fremover vil vokse i et 12-årigt perspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge.

7.2.1 Effekter af COVID-19

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig inden for brancherne. Figur 8 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Corona, og i den første tid efter genåbningen.



Figur 6 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden oktober 2019 – oktober 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Mest markant har udviklingen været inden for 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 jobsikkerhed,
- > at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,
- > at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne inden for beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- > at de udenlandske turisternes forbrug er udeblevet, og
- > at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- > At mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke spist i arbejdspladsens kantine som normalt,
- > at der ikke har været mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- > at der er sket en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- > at dele af forbrugerne har hamstret eller købt stort ind under krisens start.

Det øvrige udvalgsvareforbrug 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.

7.2.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

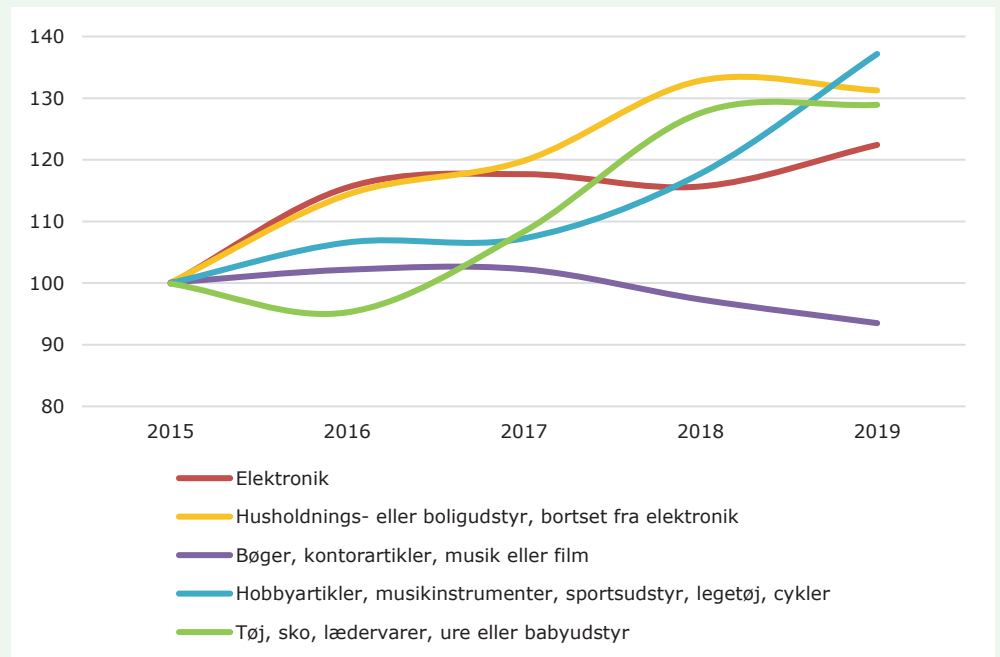
Det forventes, at privatforbruget af varer fremover vil vokse moderat i perioden 2021-2033, hvilket i store træk svarer til en lidt større vækst end den svage vækst i forbruget de seneste år.

7.3 Stigende nethandel

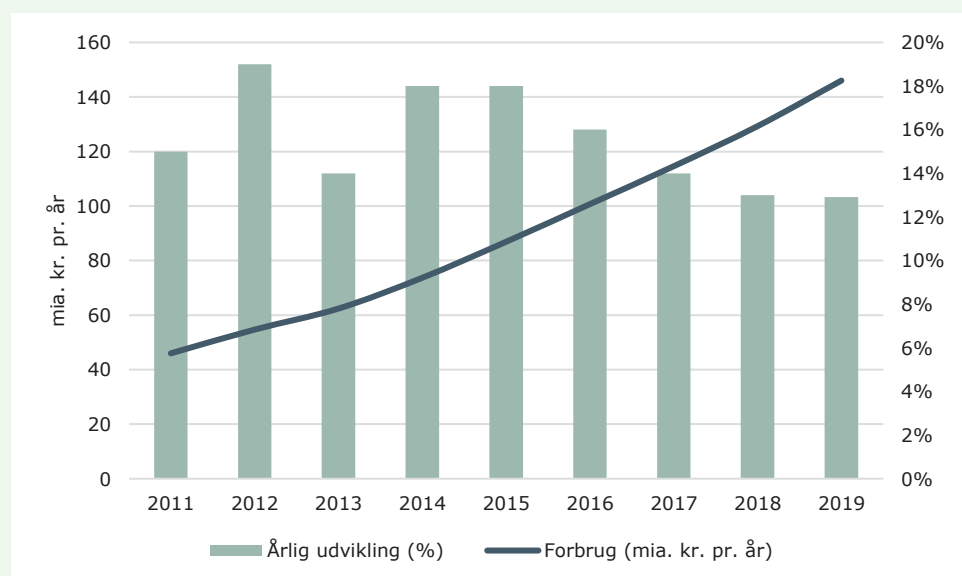
En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i netbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, 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 butiksførmål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder. 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. I beregningerne er det forudsat, at nethandelsandelen fordobles over de næste 12 år.



Figur 7 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

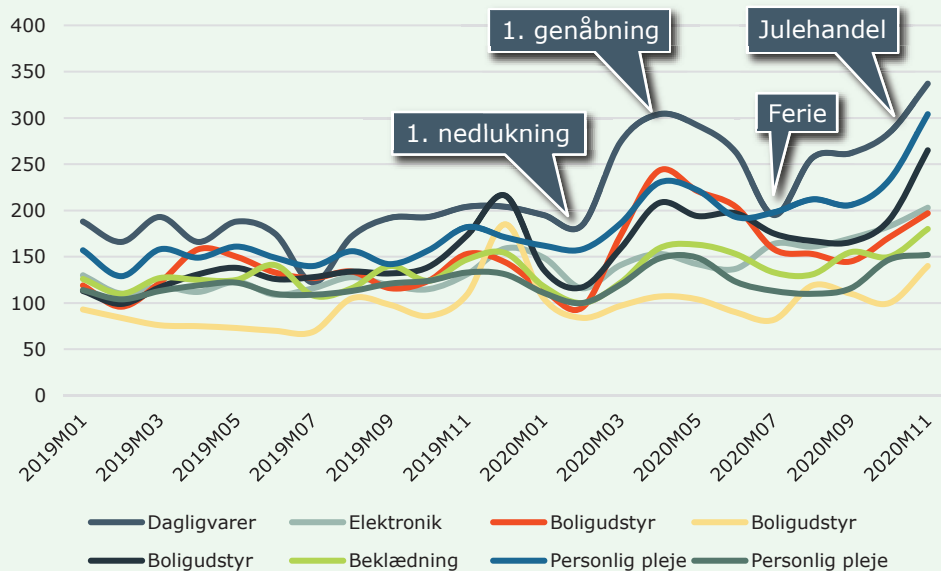


Figur 8 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

7.3.1 Effekter af COVID-19 for nethandlen

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 den markante stigning under første nedlukning blev efterfulgt af et omtrent næsten lige så stort fald.



Figur 9 Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST.

7.3.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og detailhandlere har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig inden for de fleste brancher. Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner.

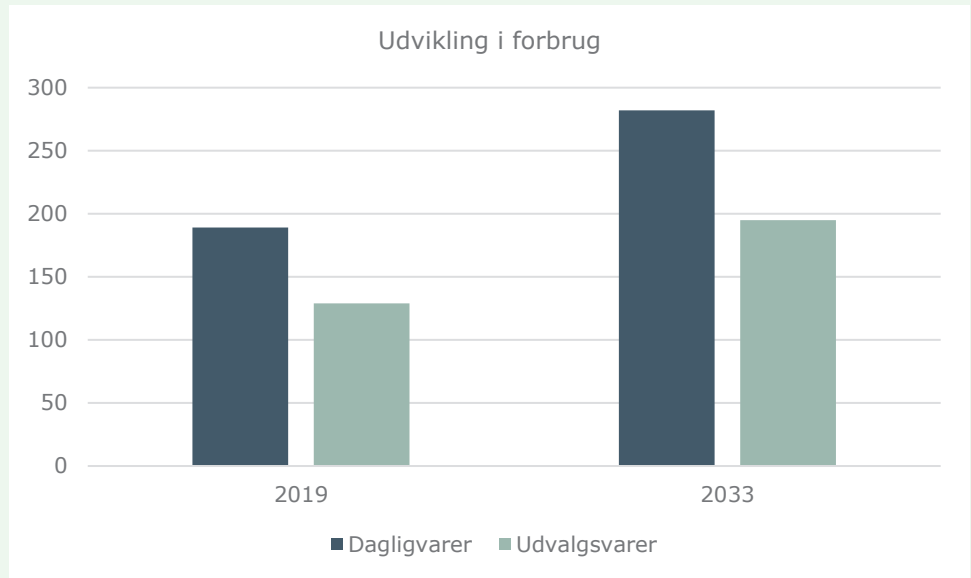
I beregningerne er det forudsat, at nethandelsandelen for dagligvarer fordobles over de næste 12 år, og at nethandlen med udvalgsvarer vokser moderat, men ikke med samme procentmæssige stigning i årene med den største vækst.

7.4 Samlet vurdering af udviklingen i forbruget

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i Ry til det nye aflastningsområde er sammenholdt, og på den baggrund er forbruget i dag og i 2033 beregnet. Resultaterne fremgår af figur 10.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer i Ry forventes at stige med ca. 93 mio. kr. eller ca. 49 % fra ca. 189 mio. kr. til ca. 282 mio. kr. i perioden 2019-2033. Det årlige forbrug af udvalgsvarer i oplandet forventes at stige

med ca. 66 mio. kr. eller 51 % fra ca. 129 mio. kr. til ca. 195 mio. kr. i perioden 2019-2033.



Figur 10: Udviklingen i forbrug af daglig- og udvalgsvarer i Ry.

8 Behov for yderligere areal

Som led i detailhandelsanalysen for Skanderborg Kommune fra 2014 er behovet for yderligere areal vurderet til ca. 28.000 m² detailhandel i Skanderborg Kommune i 2025 i et maksimumsscenario, hvor alt udvikler sig positivt for detailhandlen.

En ny vurdering af arealbehovet, hvor der er taget udgangspunkt i forbrugstal for 2019, viser et behov for yderligere ca. 28.400 m² detailhandel i Skanderborg Kommune i 2033 i et maksimumsscenario. Arealbehovet fordeler sig med ca. 13.200 m² til dagligvarebutikker og ca. 15.200 m² til udvalgsvarerbutikker, hvoraf det største behov er inden for øvrige udvalgsvarer.

| BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL I SKANDERBORG KOMMUNE OG RY, 2033 | | |
|---|-----------------------|----------------------|
| Hovedbranche | Skanderborg Kommune | Ry |
| Dagligvarer | 13.200 m ² | 3.400 m ² |
| Udvalgsvarer | 15.200 m ² | 5.100 m ² |
| I alt | 28.400 m ² | 8.500 m ² |

Beregningen og vurderingen af arealbehovet for oplandet til detailhandlen i Ry viser et behov for yderligere ca. 8.500 m² detailhandel, fordelt med 3.400 m² til dagligvarebutikker og 5.100 m² til udvalgsvarerbutikker.

9 Effekter for den eksisterende detailhandel

I det følgende vurderes effekterne for den eksisterende detailhandel i 2033, når aflastningsområdet forventes i fuld drift. I vurderingen af effekterne er det forudsat, at den nye dagligvarebutik og udvidelsen af eksisterende dagligvarebutikker vil have et samlet bruttoetageareal på 2.000 m² og en årlig omsætning på ca. 70 mio. kr. Det er forudsat, at de nye udvalgsvarebutikker og butikker med SPV vil have et samlet bruttoetageareal på 4.000 m² og en samlet årlig omsætning på ca. 56 mio. kr. Som nævnt er der taget udgangspunkt i gennemsnitlige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV set ift. den konkrete placering. Det bemærkes, at omsætningen i butikker varierer af f.eks. den konkrete butikstype.

Udbygningen med ca. 7.500 m² udvalgsvarebutikker i det nye aflastningsområde i Hørning indgår i vurderingerne af effekterne for den eksisterende detailhandel.

En udvikling i forbrugsgrundlaget jf. afsnit 7 indgår som grundlag for vurderingen af effekterne.

Etableringen af nye daglig- og udvalgsvarebutikker vil have effekter for den eksisterende detailhandel. Etableringen af ny detailhandel medfører som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge i detailhandlen.

I det følgende er der foretaget en vurdering af det nye aflastningsområdes effekter på den eksisterende dagligvarehandel og udvalgsvarehandel.

Vurderingerne af påvirkningerne er gennemført ud fra en forudsætning om, at de nye butikker i aflastningsområdet vil repræsentere en sammensætning af butikker, som beskrevet i afsnit 4. Butikker med sammenlignelige varesortiment vil blive påvirket, mens butikker med andre varer ikke vil blive påvirket i samme grad.

9.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel

Vurderingerne viser, at den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil hente ca. 39 % af sin omsætning fra de eksisterende butikker ved Parallelvej, ca. 26 % af omsætningen i bymidten, ca. 24 % fra de øvrige dele af Skanderborg Kommune og ca. 12 % uden for kommunen.

- > Andelen, der hentes fra de eksisterende dagligvarebutikker i det nye aflastningsområde, vil svare til en væsentlig tilbagegang i omsætningen på ca. 17 % i horisontåret (2033) sammenlignet med den omsætning, som de eksisterende dagligvarebutikker i området ved Parallelvej ville have opnået uden 2.000 m² ny dagligvarehandel i aflastningsområdet. Samlet set vil omsætningen i området stige med ca. 43 mio. kr. eller 27 % og den eksisterende SuperBrugsen og Netto vil være mere robuste i kraft af, at de to butikker også kan udvide og modernisere deres butikker.
- > Andelen, der hentes fra Ry bymidtes dagligvarehandel, vil svare til en tilbagegang i omsætningen på ca. 7 % i horisontåret (2033) sammenlignet med

den dagligvareomsætning butikkerne i bymidten ville have opnået uden aflastningsområdet.

- > Andelen, der forventes at komme fra Skanderborg bymidte, vil føre til en tilbagegang på godt 1 % i omsætningen i bymidtens dagligvarebutikker.
- > Andelen, der forventes at komme fra de øvrige dagligvarebutikker i Skanderborg by, vil føre til en tilbagegang på ca. 3-4 % i de eksisterende dagligvarebutikker.
- > Andelen, der forventes at komme fra dagligvarebutikkerne i Hørning, vil føre til en tilbagegang på under 1 % i de eksisterende dagligvarebutikker.
- > Andelen, der forventes at komme fra resten af Skanderborg Kommune, vil føre til en tilbagegang på under 1 % i de resterende dagligvarebutikker set under ét.
- > Andelen, der hentes fra dagligvarebutikker udenfor kommunen, herunder Silkeborg og Horsens kommuner, svarer til ca. 8-9 mio. kr. pr. år og vil være ubetydelig sammenlignet med den eksisterende dagligvareomsætning.

Det vurderes, at den årlige omsætning i Ry samlet set stiger med ca. 25 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 6 %.

| EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN, 2033 | | | | | |
|---|----------------|---|---|----------------------------------|---------------|
| Område | Omsætning 2019 | Omsætning 2033 uden aflastningsområdet (0-alternativ) | Omsætning i 2033 med aflastningsområdet | Ændring i 2033 ift. 0-alternativ | |
| | Mio. kr. | Mio. kr. | Mio. kr. | Mio. kr. | % |
| Aflastningsområdet | 125 | 157 | 200 | +43 | +27,3 |
| Ry bymidte | 206 | 260 | 242 | -18 | -6,9 |
| Skanderborg bymidte | 331 | 417 | 411 | -6 | -1,4 |
| Skanderborg by i øvrigt | 230 | 290 | 282 | -8,5 | -3,4 |
| Hørning | 259 | 326 | 325 | -1 | <-1 |
| Skanderborg Kommune i øvrigt | 607 | 765 | 764 | -1 | <-1 |
| <i>Skanderborg Kommune i alt</i> | <i>1.758</i> | <i>2.215</i> | <i>2.223</i> | <i>+8,5</i> | <i><+1</i> |
| Silkeborg bymidte | 1.073 | 1.352 | 1.349 | -2,5 | <-1 |
| Silkeborg Kommune i øvrigt | 1.199 | 1.511 | 1.506 | -5 | <-1 |
| Horsens Kommune | 2.341 | 2.950 | 2.949 | -1 | <-1 |
| <i>Udenfor Skanderborg Kommune</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-8,5</i> | <i>-</i> |
| Oversigt over nøgletal i vurderingerne af effekterne for dagligvarehandlen. | | | | | |

9.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel

Der er også foretaget en vurdering af aflastningsområdets effekter på butiksforsyningen inden for udvalgsvarer og SPV.

Vurderingerne viser, at de planlagte udvalgsvarerbutikker og butikker med SPV i aflastningsområdet vil hente ca. 9 % af deres omsætning fra de eksisterende butikker ved Brunhøjvej og Parallelvej samt XL-Byg på hjørnet af Bakkelyvej og Lundhøjvej, ca. 7 % af omsætningen fra bymidten, ca. 32 % fra de øvrige dele af kommunen og ca. 52 % udenfor kommunen.

- > Andelen, der hentes fra den eksisterende udvalgsvarerhandel i det nye aflastningsområde, vil svare til en tilbagegang i omsætningen på ca. 14 % i horisontåret (2033) sammenlignet med den omsætning, som de eksisterende butikker i området ved Parallelvej ville have opnået uden

aflastningsområdet. Samlet set vil omsætningen i aflastningsområdet dog stige med ca. 51 mio. kr. eller 138 %.

- > Andelen, der hentes fra Ry bymidtes udvalgsvarerhandel, vil svare til en tilbagegang i omsætningen på ca. 5 % i horisontåret (2033) sammenlignet med den omsætning bymidten ville have opnået uden aflastningsområdet.
- > Andelen, der forventes at komme fra Skanderborg bymidte, vil føre til en tilbagegang på ca. 1 % i omsætningen i bymidtens udvalgsvarerbutikker.
- > Andelen, der forventes at komme fra de øvrige udvalgsvarerbutikker i Skanderborg by, vil føre til en tilbagegang på ca. 6 % i de eksisterende udvalgsvarerbutikker.
- > Andelen, der forventes at komme fra udvalgsvarerbutikkerne i Hørning, vil føre til en tilbagegang på knap 2 % i de eksisterende udvalgsvarerbutikker.
- > Andelen, der forventes at komme fra resten af kommunen, vil føre til en tilbagegang på under 1 % i de resterende udvalgsvarerbutikker.
- > Andelen, der forventes at komme fra udvalgsvarerbutikker i Silkeborg Kommune, vil føre til en tilbagegang på under 1 % i kommunens udvalgsvarerbutikker.
- > Andelen, der hentes fra udvalgsvarerbutikker udenfor kommunen, herunder Horsens og Aarhus kommuner, svarer til 12 mio. kr. pr. år og vil være ubetydelig sammenlignet med den eksisterende udvalgsvareromsætning.
- > Udover det, så forventes det, at de nye udvalgsvarerbutikker vil hente ca. 3 mio. kr. eller 5 % af deres samlede omsætning fra nethandlen.

Det vurderes, at den årlige omsætning i Ry samlet set vil stige med ca. 47 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på knap 33 %.

| EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN, 2033 | | | | | |
|--|----------------|---|---|----------------------------------|-------------|
| Område | Omsætning 2019 | Omsætning 2033 uden aflastningsområdet (0-alternativ) | Omsætning i 2033 med aflastningsområdet | Ændring i 2033 ift. 0-alternativ | |
| | Mio. kr. | Mio. kr. | Mio. kr. | Mio. kr. | % |
| Aflastningsområdet | 30 | 37 | 88 | +51 | +138 |
| Ry bymidte | 66 | 83 | 79 | -4 | -4,8 |
| Skanderborg bymidte | 290 | 355 | 351 | -4 | -1,1 |
| Skanderborg by i øvrigt | 154 | 170 | 159 | -11 | -6,4 |
| Hørning | 26 | 116 | 114 | -2 | -1,7 |
| Skanderborg Kommune i øvrigt | 93 | 115 | 114 | -1 | <-1 |
| <i>Skanderborg Kommune i alt</i> | <i>659</i> | <i>876</i> | <i>905</i> | <i>+29</i> | <i>+3,3</i> |
| Silkeborg bymidte | 1.433 | 1.806 | 1.803 | -3 | <-1 |
| Silkeborg Kommune i øvrigt | 605 | 762 | 751 | -11 | -1,4 |
| Horsens Kommune | 2.297 | 2.894 | 2.890 | -4 | <-1 |
| Aarhus Kommune | 12.331 | 15.537 | 15.529 | -8 | <-1 |
| Nethandlen | - | - | - | -3 | - |
| <i>Udenfor Skanderborg Kommune</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-29</i> | <i>-</i> |
| Oversigt over nøgletal i vurderingerne af effekter for udvalgs varehandlen. Omsætningen i XL-Byg på Bakkelyvej indgår i området "Aflastningsområdet". Udvalgs varehandlen i det nye aflastningsområde i Hørning indgår i tabellen. | | | | | |

9.3 Effekter på lang sigt

Hvordan effekterne for den eksisterende daglig- og udvalgs varehandel på længere sigt bliver, afhænger i høj grad af udviklingen i forbruget. Udviklingen i forbruget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget. Selv små udsving i nethandlen og privatforbruget kan medføre store ændringer i forbruget.

Som beskrevet i afsnit 7, forventes vækst i indbyggertallet og privatforbrug frem mod 2033. En yderligere vækst i det lokale forbrugsgrundlag, som

befolkningsprognosen også forventer for årene efter 2033, vil formentlig medføre, at butikkerne i Ry vil kunne øge deres omsætning. Dermed vil effekterne for den eksisterende detailhandel aftage i takt med stigningen i forbruget.

9.4 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Ry før og efter etableringen af ny detailhandel med et areal svarende til det nye aflastningsområdes udbygningsramme defineres i Vejledning om detailhandelsplanlægning som aflastningsområdets oplandseffekt.

Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i aflastningsområdet kun vil have en begrænset påvirkning på oplandseffekten. Størstedelen af den nye omsætning hentes fra de eksisterende dagligvarebutikker i Ry. Beregningerne viser, at den årlige dagligvareomsætning i Ry øges med ca. 25 mio. kr. Beregningerne viser, at de nye dagligvarebutikker kun formår at mindske faldet i handelsbalancen fra ca. 176 % til ca. 157 %. Når handelsbalancen for Ry falder med ca. 19 %-point, selvom dagligvarebutiksstrukturen udbygges, så skyldes det, at den forventede stigning i forbrugsgrundlaget på 93 mio. kr. overstiger meromsætningen, som følge af den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet.

Beregningerne viser, at den årlige udvalgsvareomsætning i Ry øges med ca. 47 mio. kr. Størstedelen af den nye omsætning hentes fra eksisterende udvalgsvarebutikker udenfor Ry. Beregningerne viser, at handelsbalancen vil stige fra ca. 74 % til ca. 86 %.

| OPLANDSEFFEKT | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------|------------------------|-----------------------|-------------------------|--|
| | | År 2019 | År 2033 uden udvidelse | År 2033 med udvidelse | Omsætningstilvækst i Ry | Omsætning, der hentes fra nabokommuner |
| Dagligvarer | Omsætning (mio. kr. pr. år) | 331 | 417 | 442 | 25 | 8,5 |
| | Forbrug (mio. kr. pr. år) | 189 | 282 | 282 | - | - |
| | Handelsbalance (%) | 176 | 148 | 157 | - | - |
| Udvalgsvarer | Omsætning (mio. kr. pr. år) | 115 | 144 | 191 | 47 | 29 |
| | Forbrug (mio. kr. pr. år) | 129 | 195 | 195 | - | - |
| | Handelsbalance (%) | 74 | 62 | 86 | - | - |
| <p>Påvirkning af Rys oplandseffekt, dvs. ændringen i handelsbalancen for Ry. I beregningen af oplandseffekten er det forudsat, at forbruget udvikler sig jf. maksimumscenariet. I forbruget er den del trukket ud af forbruget, der lægges i netbutikker.</p> <p>Effekterne af udvalgsvarehandlen i det nye aflastningsområde i Hørning indgår i tallene.</p> | | | | | | |

10 Påvirkning af konkurrencen

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 dagligvarer vil falde og at der vil være større konkurrence mellem de store dagligvarebutikker. Priseffekten anslås at blive 'middel' for dagligvarer. Baggrunden for den mærkbare effekt er, at der i forvejen findes kun en enkelt discountbutik i byen, foruden et varehus og et supermarked.

Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde en smule. Priseffekten anslås at blive 'middel' for udvalgsvarer. Baggrunden for den effekt er, at der i forvejen findes kun et begrænset antal store butikker i oplandet, og at udbygningen øger udbuddet i Ry.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et aflastningsområde i Ry kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

11 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

| Hensyn | På kort sigt (2033) | På lang sigt |
|--|--|--|
| Konkurrenceeffekt (step 3) | Dagligvarer: middel Udvalgsvarer: middel | Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på lang sigt end på kort sigt. |
| Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2) | Dagligvarer: Der flyttes 18 mio. kr. fra bymidten og 27 mio. kr. fra resten af byen; og 16,5 mio. kr. fra resten af kommunen. 8,5 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne. Udvalgsvarer: Der flyttes 4 mio. kr. fra bymidten og 5 mio. kr. fra resten af byen; og 18 mio. kr. resten af kommunen. 26 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne. | Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt, da der er tale om forskellige butikstyper. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i nærområdet, men der kan også opstå synergieffekter, som vender effekterne i nærområdet til det positive. |
| Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1) | Handelsbalancen for dagligvarer forventes at falde fra 176 til 157 ved sammenligning af nuværende situation med en situation, hvor aflastningsområdet er udbygget i 2033. Handelsbalancen for udvalgsvarer forventes at stige fra 74 til 86. | Byens handelsbalance for dagligvarer forventes at falde yderligere, hvis forbrugsgrundlaget fortsat vokser og der ikke etableres flere dagligvarebutikker. Byens handelsbalance for udvalgsvarer forventes at blive øget yderligere på langt sigt, hvis butikker i oplandsbyerne lukker. |

12 Tilgængeligheden til projektområdet

Projektområdet ligger i området ved hjørnet Parallelvej/Brunhøjvej/Industrivej i Ry, syd for Skanderborgvej. Projektområdet er kendetegnet ved god tilgængelighed for bilister i kraft af beliggenheden ved indfaldsvejen fra sydøst, Skanderborgvej.

Nærmeste busstoppested ligger tæt på projektområdet på Skanderborgvej. Bus 311 har på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse afgang fra stoppestedet, og forbinder Ry med Silkeborg og Skanderborg.

Der er en cykelsti og en gangsti langs Skanderborgvej, som fører ind til bymidten. Projektområdets placering tæt på flere boligområder, herunder det nye boligområde ved Kildebjerg, bidrager til gode indkøbsmuligheder for cyklende og gående.

Samlet set har det påtænkte aflastningsområdet en god tilgængelighed for bilister, og aflastningsområdet kan er tilgængeligt for kunder rejsende med offentlig transport, på cykel eller til fods.

