

Notat

26. september 2025

Supplerende høring KP25, Detailhandelsafsnit

Skanderborg Kommune har i perioden 16. juni til 1. september 2025 haft forslag til Kommuneplan 25 i høring.

Følgende manglende redegørelsestekst vil i forbindelse med den endelige vedtagelse blive indarbejdet i Kommuneplan 2025 i afsnittet "Om kommuneplanen" under underafsnittet "[Detailhandelsanalyse](#)".

Planlovens krav til redegørelse

Planloven indeholder i § 11 e, stk. 4 krav om, at der til detailhandelsretningslinjerne skal redegøres for fem emner. Det følgende indeholder for hver af de fem emner en oversigt over, hvor emnerne er beskrevet i detailhandelsrapporterne, samt supplerende redegørelser for de emner, der ikke er fuldt dækket af detailhandelsrapporterne. De fem emner, der skal redegøres for, er

- 1 En vurdering af den eksisterende detailhandel
- 2 En vurdering af behovet for udvidelse af butiksarealet
- 3 En vurdering af målene for detailhandlen sammenlignet med de eksisterende forhold og behovene for udvikling
- 4 Oplysninger om sammenhængen mellem planlægningen for detailhandlen og de overordnede mål
- 5 En beskrivelse af tilgængelighed for de forskellige trafikarter til detailhandelsområderne

1. Vurdering af den eksisterende detailhandel

Bylivs- og detailhandelsanalysen indeholder i kapitel 4 og 5 en kortlægning af den eksisterende detailhandel med informationer om antal butikker og deres areal og omsætning opdelt på midtbyer og andre typer af centerområder i kommunen. I kapitel 4 redegøres der for detailhandelsudviklingen siden 2014 i Skanderborg Kommune. Kapitel 5 indeholder en mere detaljeret redegørelse for detailhandlen og udviklingen i de seks midtbyer og tilhørende områder.

Baggrundsrapporten indeholder i kapitel 2 tabeller med oplysningerne om antallet af butikker, areal og omsætning.

2. Vurdering af behovet for udvidelse af butiksarealet

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Notatet Anbefalinger til butiksstrukturen indeholder i kapitel 2 en vurdering af behovet for vækst i butiksarealet frem til planperiodens slutning i 2035.

Der er udarbejdet et minimums- og maksimumsscenario for det fremtidige arealbehov i Skanderborg Kommune. Minimumsscenarioet illustrerer en udvikling, hvor privatforbruget, nethandlen og andet, der påvirker detailhandlen, udvikler sig til ulempe for detailhandlen, og et maksimumsscenario, der illustrerer en udvikling, hvor de bagvedliggende rammebetingelser udvikler sig til fordel for detailhandlen. De to scenarier illustrerer dermed yderpunkterne i den fremtidige udvikling og afspejler den usikkerhed, der i sagens natur er, når behovet for areal til detailhandel skal vurderes en planperiode frem.

Vurderingen viser, at der kan forventes en udvikling, som går fra et behov for dagligvareareal fra 5.200 m² til 10.200 m² og et behov for udvalgswareareal, der spænder fra et arealbehov på 1.300 m² til 13.400 m². I alt er der i maksimumsscenarioet et behov for detailhandelsareal på 23.600 m² til både dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Væksten skyldes i høj grad, at der forventes fortsat vækst i befolkningstallet i Skanderborg Kommune.

Den samlede ramme for butiksarealet er i nogle områder hævet, og i andre områder er den samlede arealramme nedsat. Den samlede ramme for detailhandelsarealet i Skanderborg Kommune er på 248.300 m². Med et eksisterende detailhandelsareal på ca. 91.000 m² er der plads til at udvide detailhandelsarealet i kommunen med ca. 156.000 m², hvis alle muligheder i alle områder udnyttes fuldt i planperioden frem til 2035.

Behovsvurderingen viser, at der i et maksimumsscenario vil være et behov for en vækst i detailhandelsarealet på op til omkring 23.600 m².

Mulighederne for vækst i detailhandelsarealet er dermed væsentligt større end det beregnede behov. Det skyldes, at der skal være en god fleksibilitet og rummelighed i planlægningen. I Skanderborg Kommune er hvert enkelt område til detailhandel tildelt en arealramme, der giver mening set i forhold til, hvad der kunne være relevant i det enkelte område. Samtidig er der taget højde for, hvilke typer af butikker der ønskes i de enkelte centerområder. For eksempel er der i de områder, hvor der er et ønske om at muliggøre en dagligvarebutik, taget højde for, at de fleste dagligvarebutikker ikke varierer i størrelsen afhængigt af oplandet. En discountbutik, som er den form for dagligvarebutik, der typisk vil etablere sig i mindre byer og bydele, er på omkring 1.200 m². Årsagen er herudover, at arealrammerne skal opfattes som øvre rammer for detailhandelsarealet i områder, hvor det er et politisk ønske, at der skal være mulighed for detailhandel. Det er ikke muligt at forudse, hvor behovene vil opstå, og derfor vil rammerne i de fleste områder ikke blive udnyttet.

3. Vurdering af målene for detailhandlen sammenlignet med de eksisterende forhold og behovene for udvikling

Retningslinjerne for detailhandel er ændret og tilpasset, så de understøtter et overordnet politisk mål om at styrke midtbyerne. Der er derfor sikret god plads til udvidelse af detailhandlen i midtbyerne inden for arealrammerne, ligesom der i nogle midtbyer er sket ændringer af midtbyafgrænsningerne for bl.a. at koncentrere bylivet eller inddrage tilgrænsende områder, der kan styrke midtbyen. Målet om at styrke midtbyerne har også betydet, at mulighederne i detailhandelsområder uden for midtbyerne i nogle tilfælde er indsnævret for at sikre, at udviklingen kommer til at ske i midtbyen.

Sammenlignes udvidelsesmulighederne i forslaget til Kommuneplan 2025 med Kommuneplan 2021, så er den samlede ramme for detailhandelsarealet i tråd med behovsvurderingerne reduceret med ca.

10.000 m². Reduktionen er på baggrund af behovsvurderingerne fordelt på en større reduktion i arealrammen for udvalgsvarer på ca. 20.000 m², mens arealrammen for dagligvarebutikker er øget med ca. 10.000 m² - hovedsageligt som følge af den forventede befolkningstilvækst i kommunen. Der er dermed i Kommuneplan 2025 blevet større overensstemmelse mellem det vurderede behov og de samlede udviklingsmuligheder, som kommuneplanen giver plads til samtidig med, at der er opretholdt rimelige udviklingsmuligheder i alle centerområder.

Herudover er der under retningslinjerne redegørelser om lokale mål for de enkelte områder til detailhandel, hvor det er vurderet, at der er behov for redegørelse om de lokale forhold.

4. Sammenhængen mellem planlægningen for detailhandlen og de overordnede mål

Det er Skanderborg Kommunes vurdering, at kommuneplanen lever op til planlovens mål om at fremme detailhandlen i de mindre og mellemstore byer, og at detailhandlen først og fremmest skal ligge i midtbyerne. Byerne i Skanderborg Kommune har karakter af mindre og mellemstore byer, som gennem kommuneplanen er sikret gode rammer for udvikling af deres handelsliv.

Skanderborg Kommune har lagt vægt på, at der i midtbyerne i Skanderborg, Ry og øvrige midtbyer, hvor der er grundlag for det, er gode rammer i kommuneplanen for, at detailhandlen kan udvikle sig, og at der i den strategiske midtbyplanlægning, som nu indgår i kommuneplanen, følges op med planer og forslag til konkrete handlinger, der har som formål at styrke midtbyerne.

Samtidig er der uden for midtbyerne muligheder for store udvalgsvarebutikker, der kan være vanskelige at indpasse eller ikke er hensigtsmæssige at placere i midtbyerne. Det gælder f.eks. aflastningsområderne ved Ry, Hørning og Låsby, hvor der er givet mulighed for store udvalgsvarebutikker. Der er samtidigt i aflastningsområderne lagt rammer om det samlede detailhandelsareal og de enkelte butikkers størrelse, og der er begrænsninger på etablering af dagligvarebutikker, sådan at der opnås en god balance mellem hensyn til at styrke midtbyerne og hensyn til at fremme konkurrencen ved at give mulighed for, at større butikker også kan finde plads i kommunen.

5. Tilgængelighed for de forskellige trafikarter til detailhandelsområderne

Midtbyerne i Skanderborg Kommune er generelt kendetegnet ved, at det er her, der er bedst tilgængelighed for kunderne, når tilgængelighed betragtes samlet set for både bil, kollektiv transport, cykling og gang.

I øvrige centerområder er tilgængeligheden god med bil og i mange tilfælde også med de øvrige former for transportmidler.

Kommuneplanen indeholder under retningslinjerne redegørelser for tilgængeligheden til de enkelte detailhandelsområder, hvor det er vurderet, at der er behov for redegørelse om de lokale forhold.