

Returadresse:

Land By og Kultur, Plan og Vejanlæg
Smed Sørensens Vej 1, 6950 Ringkøbing



Sagsbehandler
Jeanette Jeppesen
Direkte telefon
99 74 12 56
E-post
jeanette.jeppesen@rksk.dk
Dato
25. maj 2021
Sagsnummer
21-012678

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 443 og Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021-2033, for et område til udvidelse af aflastningsområde ved Herningvej, Ringkøbing

Byrådet har på sit møde den 18. maj 2021. vedtaget følgende planer endeligt

- Lokalplan nr. 443
- Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021-2033

Dertil besluttede byrådet at godkende notat med behandling af bemærkninger og indsigelser fra den offentlige høring. Du kan som indsiger finde svar på din indsigelse i notatet i tilknytning til planernes annoncering på kommunens hjemmeside.

Der er vedtaget en udbygningsaftale, jf. planlovens § 21b. Udbygningsaftalen vedrører etableringen af vejprojekt, indeholdende forlængelse af svingbane, ændret stikrydsning og udkørsel fra servicevej.

Formålet med planlægningen er, at udvide det eksisterende aflastningscenter i Ringkøbing til også at omfatte adresserne Herningvej 93 og Ndr. Ringvej 3. Her gives der mulighed for at etablere én dagligvarebutik på op til 1.200 m² med en lukket varegård på 200 m² samt udvalgvarebutikker på i alt 4.500 m². Der fastsættes en minimumsstørrelse på 500 m² pr. butik. Desuden fastholdes muligheden for, at der kan etableres let industri, værksteds- og håndværksvirksomhed og lager.

Med kommuneplantillægget justeres antal mulige butikskvadratmetre for det eksisterende aflastningscenter samt område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Birkmosevej, således at butikskvadratmetrene er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

I forbindelse med vedtagelsen er der foretaget en mindre præcisering i kommuneplantillægget. Ændringen fremgår af notatet med behandling af bemærkninger og indsigelser fra den offentlige høring.

Planerne og udbygningsaftalen kan ses på Ringkøbing-Skjern Kommunes hjemmeside.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er indberettet til Plandata.dk.

Lokalplanen er herefter gældende for de berørte ejendomme og er bindende for den enkelte borger. Der må ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 eller 40.



Byrådet kan for arealer i byzone modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Desuden kan byrådet inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Se mere i Planlovens § 12, stk. 2 og 3.

Efter vedtagelsen skal Byrådet arbejde for at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Lovgrundlag

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget efter Planlovens § 27 (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer).

Klagevejledning

Afgørelserne kan i henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Klagefristen er 4 uger og udløber den 22. juni 2021.

Du klager via [Klageportalen](#).

Hvis du ønsker at klage over både vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg, skal du oprette to særskilte klager i klageportalen – én for hver afgørelse.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ringkøbing-Skjern Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret per klage er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klageportalen sender din klage til Ringkøbing-Skjern Kommune. Du vil få besked, når kommunen har forholdt sig til klagen og sagen er sendt videre til klagenævnet.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klageberettiget er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker. Klageberettigede er desuden landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,

- at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
- at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Spørgsmål om afgørelsens lovlighed kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter denne orientering.

Tillæg nr. 8

til Kommuneplan 2021-2033,
for udvidelse af aflastningsområde
ved Herningvej i Ringkøbing



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

18. maj 2021



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Nærværende kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring som Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029. Kommuneplan 2021-2033 er endelig vedtaget af byrådet den 20. april 2021 og har afløst Kommuneplan 2017-2029. Nærværende kommuneplantillæg er derfor vedtaget som Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021-2033. Kommuneplan 2021-2033 viderefører hovedstrukturafsnittet "Detailhandel" fra Kommuneplan 2017-2029 uden ændringer af arealudlæg, mål og retningslinjer. Der sker alene opdateringer af Tabel 1 og 2, korrekturrettelser samt sproglige tilretninger. De ændringer til kommuneplanen, som er beskrevet og redegjort for i nærværende tillæg og omtalt som ændringer til Kommuneplan 2017-2029, er derfor indarbejdet som ændringer til Kommuneplan 2021-2033.

Forord

Kommuneplantillægget udvider aflastningsområdet, Herningvejscentret, ved Herningvej i Ringkøbing, og fastlægger rammerne for Lokalplan 443.

Kommuneplantillægget består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål, herunder en detailhandelsredegørelse.
- Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer samt rammer for lokalplanlægningen.
- Bilag 1 i form af Notatet *Udvikling af dagligvarehandlen i Ringkøbing*, som bl.a. indeholder en redegørelse for udvidelse af aflastningsområdet. (Notatet benævnes *detailhandelsredegørelsen* i nærværende kommuneplantillæg).
- Bilag 2, der viser de konkrete ændringer i afsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2017-2029.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 443 efter ønske om at opføre udvalgswarebutikker og en dagligvarebutik i det nordvestlige hjørne af rundkørslen mellem Herningvej og Nordre Ringvej i Ringkøbing.

Lokalplan nr. 443's område har et areal på godt 17.900 m², og er fuldt udbygget. Den nuværende bebyggelse anvendes til detailhandel i form af genbrugsbutik, møbelbutik og stenhuggeri samt boligformål. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt som en del af rammeområde 36er036, som fastlægger anvendelsen til erhvervsområde til industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, som service og administration, håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed og detailhandel. Evt. bolig (bestyrer-, portnerboliger ol.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

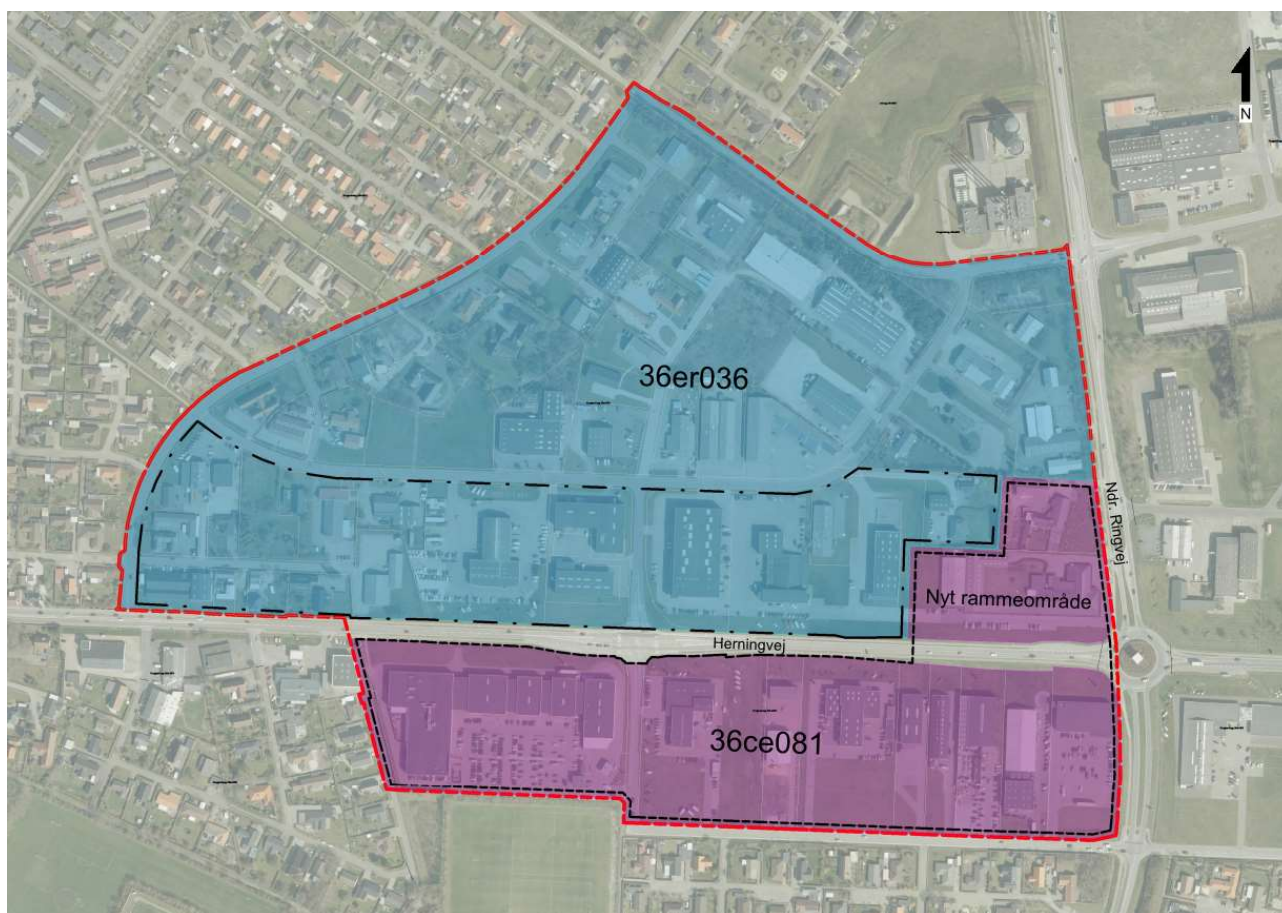
Området er desuden en del af centerstrukturen, og er udlagt som et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det er med det nuværende plangrundlag ikke muligt at etablere dagligvarebutikker eller udvalgswarebutikker indenfor lokalplanområdet. Etablering af dagligvarebutikken og udvalgswarebutikkerne forudsætter en ændring af bl.a. kommuneplanens hovedstruktur, så området bliver omfattet af aflastningsområdet, Herningvejscentret.

Der oprettes med Kommuneplantillæg nr. 25 en ny kommuneplanramme, 36ce141, der gælder for området omfattet af udvidelsen af aflastningsområdet. Rammeområde 36er141 gøres til en del af aflastningsområdet, Herningvejscentret, som derved udvides. Herudover giver kommuneplantillægget mulighed for, at der indenfor rammeområde 36ce141 kan etableres en dagligvarebutik på op til 1.200 m² og med en lukket varegård på 200 samt udvalgswarebutikker på i alt 4.500 m². For området omfattet af det nuværende aflastningsområde fastholdes minimumsstørrelsen på 400 m² pr. butik. For udvidelsen af aflastningsområdet fastsættes en minimumsstørrelse på 500 m² pr. butik. Arealrammen for aflastningsområdet som helhed øges til 23.111 m² fordelt med en arealramme på 6.300 m² til dagligvarer og 16.811 m² til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper under ét.

Den resterende del af rammeområde 36er036 fastholdes som et område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Arealrammen for området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nedjusteres til 6.817 m².

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033



Signaturforklaring

	Områdeafgrænsning		Erhvervsområde		Område til særligt pladskrævende varegrupper
36er036	Kommuneplanramme nr.		Centerområde		Aflastningsområde

Figur 1. Aflastningsområdet, Herningvejscentret, udvides til også at omfatte matr.nre. 25k og 26q, Nørby, Ringkøbing Jorder.

Forhøring

Der har i tre omgange været gennemført foroffentlige høringer af Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029 for udvidelse af aflastningsområde ved Herningvej, Ringkøbing:

1. I perioden 12. til 26. november 2018: Indkaldelse af ideer og forslag til planlægning for butikker på Herningvej 93, Ringkøbing
2. I perioden 29. juni til 27. juli 2020: Fornyet indkaldelse af ideer og forslag til planlægning for butikker på Herningvej 93 og Ndr. Ringvej 3, Ringkøbing
3. I perioden 1. til 15. september 2020: Supplerende indkaldelse af ideer og forslag til planlægning for butikker på Herningvej 93 og Ndr. Ringvej 3, Ringkøbing

De indkomne bemærkninger i høringsperioderne omhandlede:

1. Planlægningen for en dagligvarebutik i aflastningsområdet er i strid med Kommuneplan 2021-2033, som bør fastholdes.
2. Planlægning for butikker i udkanten af byen er baseret på konkurrence- og driftsmæssige hensyn, som ikke varetages ved Planloven.
3. En ny dagligvarebutik i aflastningsområdet vil påvirke eksisterende detailhandel, herunder detailhandel i Ringkøbing bymidte, negativt.
4. Hvis udvidelsen af planområdet, så det muliggør en butik på Ndr. Ringvej er motiveret i et hensyn om bedre afvikling af eksisterende trafik, så varetages usaglige hensyn.
5. Der er ikke kundegrundlag eller hjemmel til at planlægge for udvidelsen af aflastningsområdet.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

6. Nye adgange, udvidelse af vejadgangen til lokalplanområdet, og anvendelse af adgangen af andre ejendomme end for hvilke, den er anlagt, kræver en godkendelse fra Vejdirektoratet.
7. Behov og muligheder for forlængelse af den eksisterende venstresvingsbane på Ndr. Ringvej bør undersøges.
8. Planområdet omfatter arealer som indgår i det kommende VVM-projekt for rute 15.

Revision af kommuneplanen

Hovedstrukturafsnittet "Detailhandel" i kommuneplanen er opdateret med Tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2017-2029 - Temarevision: Byernes roller – samspil mellem byer og land, strategisk planlægning for landsbyer og landdistrikter samt detailhandel. Tillægget er vedtaget af byrådet den 6. oktober 2020 og offentlig bekendtgjort den 26. oktober 2020.

Når der i nærværende kommuneplantillæg henvises til kommuneplanens hovedstrukturafsnit "Detailhandel" henvises der til den opdaterede udgave af afsnittet jf. Tillæg nr. 40, som er indarbejdet i Kommuneplan 2017-2029 i forbindelse med den offentlige bekendtgørelse.

Forslag til Kommuneplan 2021-2033 er udsendt i offentlig høring i perioden 26. oktober 2020 til 4. januar 2021. Forslaget indeholder følgende ændringer af Hovedstrukturafsnittet "Detailhandel":

Tabel 1 og 2 er opdaterede til Kommuneplan 2021-2033. Der sker ingen ændringer i arealudlæg, retningslinjer eller mål. Der er korrekturrettet i det andet overordnede mål samt det andet mål om Hvide Sande, så disse er mere læsevenlige. Ligeledes er der til retningslinje 1.1 tilføjet, at retningslinjen også gælder for butikker med varer, som frembyder en særlig sikkerhedsmæssig forhold. Baggrundsafsnittet er ligeledes sprogligt tilrettet til Kommuneplan 2021-2033 og til opfyldelse af Planlovens redegørelseskrav.

Ændringerne i Kommuneplan 2021-2033 omhandler ikke forhold, som har relevans for nærværende kommuneplantillæg. Disse er derfor ikke behandlet nærmere i nærværende kommuneplantillæg.

Kommuneplan 2021-2033 er endelig vedtaget af byrådet den 20. april 2021 og har afløst Kommuneplan 2017-2029. Nærværende kommuneplantillæg er derfor vedtaget som Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021-2033.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Detailhandel

I det følgende redegøres for udvidelsen af aflastningsområdet, Herningvejscentret, jf. Planlovens § 11 e, stk. 4 og 5 samt Vejledning om detailhandelsplanlægning. For en yderligere redegørelse for udvidelsen af Herningvejscentret henvises til detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt som bilag 1.

Detailhandelsredegørelsen i nærværende kommuneplantillæg indeholder en række mindre opdateringer af detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt kommuneplantillægget som bilag, hvilket løbende beskrives i kommuneplantillægget under de pågældende delredegørelser.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer afgrænsningen og arealrammen for området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Afgrænsningen indskrænkes og arealrammen nedjusteres således, at lovligt eksisterende butikker kan videreføres. Da der ikke gives nye udviklingsmuligheder, har ændringerne ingen effekter, hvorfor nærværende kommuneplantillæg ikke indeholder en yderligere redegørelse herfor.

Baggrund

Der er et ønske om at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m² og med 200 m² lukket varegård, og et antal udvalgswarebutikker på i alt 4.500 m² indenfor lokalplanområdet. Det gældende plangrundlag giver mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper, men ikke dagligvare- eller udvalgswarebutikker.

Den gældende Lokalplan nr. 01.062 udlægger projektområdet til erhvervsformål, herunder selvstændig forretningsvirksomhed med detailhandel af udvalgsvarer indenfor autoservice og -tilbehør, byggeri og anlæg samt boligindretning, når salgsarealet udgør min. 400 m² for den enkelte virksomhed. Den gældende kommuneplanramme 36er036 udlægger projektområdet til industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, som service og administration, håndværksvirksomhed samt forretningsvirksomhed og detailhandel. Projektområdet er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Området syd for Herningvej er i dag udlagt som aflastningsområde. Den nuværende arealramme på 10.000 m² for aflastningsområdet er fuldt udnyttet.

Etableringen af dagligvarebutikken og udvalgswarebutikkerne i lokalplanområdet forudsætter en udvidelse af aflastningsområdet, Herningvejscentret. Planloven muliggør, at eksisterende aflastningsområder kan udvides, hvis der bl.a. er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Detailhandelsredegørelsen viser, at der er et tilstrækkeligt kunde- og forbrugsgrundlag til forøgelsen af arealrammen for aflastningsområdet.

Det har ikke vist sig muligt i Ringkøbing bymidte at indpasse det nye butiksbyggeri på i alt 5.900 m² fordelt på et grundareal på godt 17.900 m². Nærværende kommuneplantillæg fastsætter en minimumsstørrelse på 500 m² pr. butik i udvidelsen af aflastningsområdet. Det vurderes, at butikker på min. 500 m² med tilhørende parkering, varegård og adgang til varelevering ikke uden videre kan indpasses i Ringkøbing bymidte grundet krav om fysisk plads, trafikale tilgængelighed, synlighed, bevaringshensyn, støjhensyn mv. Bygherre har desuden vurderet, at projektet ikke er økonomisk realiserbart i bymidten.

Samtidig med, at Økonomiudvalget den 7. august 2018 besluttede at igangsætte planlægningen for udvidelse af Herningvejscentret besluttede Økonomiudvalget, at igangsætte planlægningen for udvidelse af bymidten for at give mulighed for en ansøgt dagligvarebutik på Søndervigvej. Planlægningen er imidlertid ikke igangsat, idet ansøger har trukket ansøgningen. For at fastholde muligheden for på sigt at planlægge for en udvidelse af bymidten, indgår en mulig udvidelse af bymidten med en dagligvarebutik på 1.200 m² som forudsætning i den følgende detailhandelsredegørelse.

Datagrundlag

I udarbejdelsen af redegørelsen for udvidelsen af Herningvejscentret er der taget udgangspunkt i:

- Befolkningsudvikling jf. Befolkningsprognose 2020-2032 for Ringkøbing-Skjern Kommune.
- Data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik.
- Omsætningstal i store dagligvarebutikker fra Supermarkedshåndbogen, Retail Institute Scandinavia, sammenholdt med COWIs egne vurderinger.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

- Øvrige omsætningstal samt bruttoetagearealer fra detailhandelsanalysen for Ringkøbing-Skjern Kommune fra 2015. Omsætningstal er fremskrevet til 2019-niveau på baggrund af udviklingen i forbrugsgrundlaget under hensyntagen til det sæsonkorrigerede værdiindeks, indbyggertallet mv. Det bemærkes, at opgørelserne af bruttoetagearealerne i dette kommuneplantillæg adskiller sig fra arealregnskabet i Tabel 2 i kommuneplanen. Forskellene skyldes, at Tabel 2 i kommuneplanen baserer sig på udtræk fra BBR, hvorimod opgørelsen fra detailhandelsanalysen baserer sig på besigtigelse. Tabel 2 i kommuneplanen vurderes ikke at være lige så velegnet til detailhandelsredegørelsen som opgørelsen fra detailhandelsanalysen fra 2015.

Omsætningstallene i redegørelsen er inkl. moms og i 2019-priser medmindre andet er angivet.

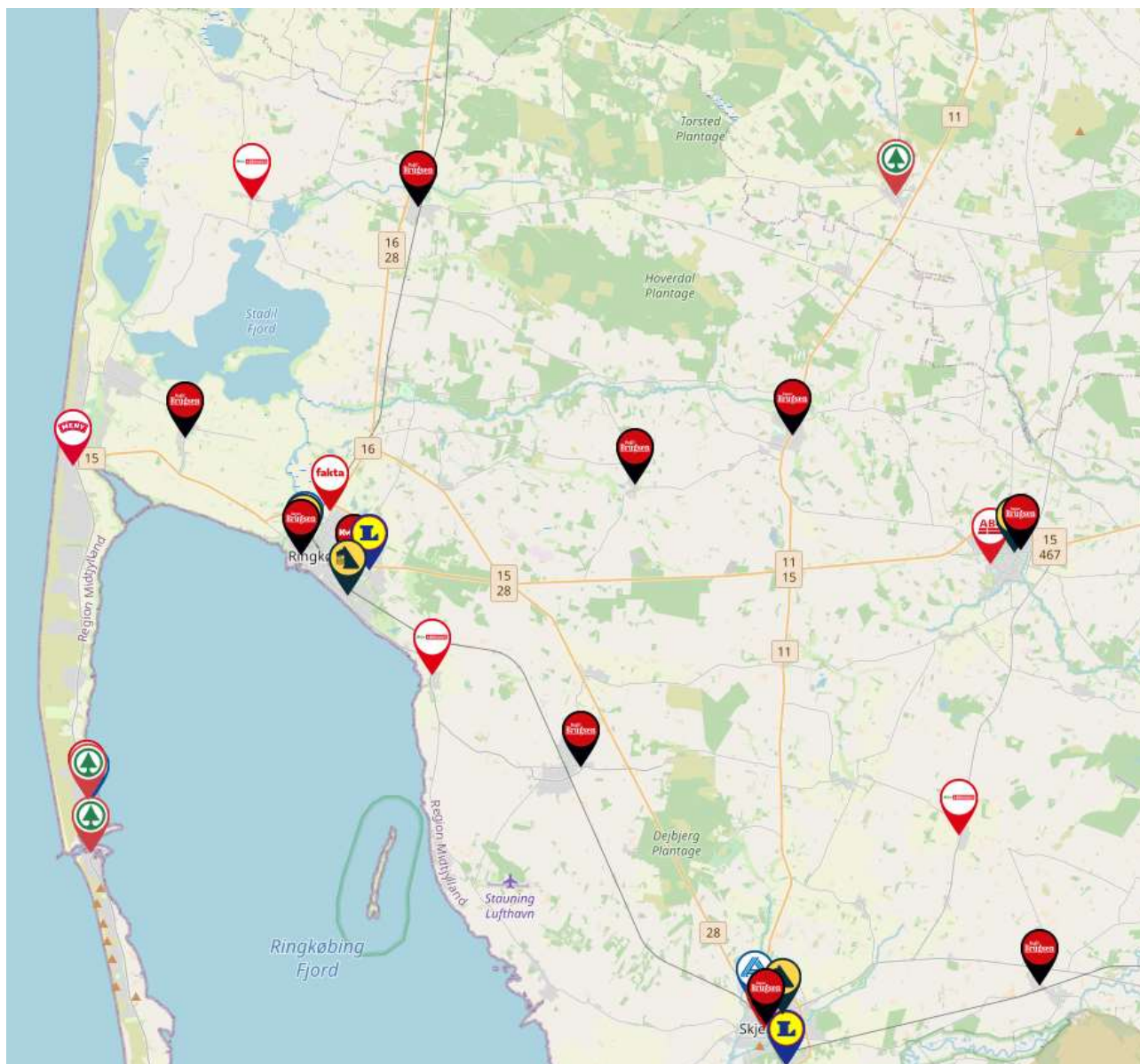
Omfanget af den eksisterende detailhandel

I Ringkøbing er der i dag syv store dagligvarebutikker, der er suppleret med mindre dagligvarebutikker. I Herningvejscentret ligger et varehus med dagligvarer og en discountbutik. Den samlede dagligvareomsætning i Ringkøbing vurderes at være i størrelsesordenen 450 mio. kr. pr. år. Dagligvarebutikkerne i Ringkøbing har et samlet areal på ca. 17.000 m². I Ringkøbing findes de mindre udvalgswarebutikker fortrinsvist i Ringkøbing bymidte, mens de store udvalgswarebutikker fortrinsvist findes i Herningvejscentret. Udvalgswarebutikkerne i Herningvejscentret suppleres af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der ligger i aflastningsområdet og i tilknytning hertil. Udvalgswarebutikkerne i Ringkøbing har et samlet areal på ca. 28.700 m² og en samlet udvalgswareomsætning på i størrelsesordenen 400 mio. kr. pr. år.

Placeringen af de eksisterende, store dagligvarebutikker i Ringkøbing og omegn fremgår af figur 2. Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel fremgår af tabel 1 og 2. Omsætningen i den eksisterende detailhandel fremgår af tabel 3. For yderligere beskrivelse af den eksisterende detailhandel, se afsnit 4 i bilag 1.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033



Figur 2. Eksisterende store dagligvarebutikker i Ringkøbing og byerne omkring Ringkøbing. Detailhandelsportalen, COWI.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Ringkøbing bymidte	7.900	12.400	6.200	2.800	3.400	20.300
Ringkøbing by i øvrigt	9.100	16.300	-	11.700	4.600	25.400
Spjald bymidte	2.700	2.000	200	1.800	-	4.700
Lem bymidte	400	4.700	-	4.700	-	5.100
Tim bymidte	700	100	-	-	100	800
Kloster bymidte	800	900	-	-	900	1.700
Ringkøbing i øvrigt	2.800	6.900	200	6.700	-	9.700
Ringkøbing i alt	24.400	43.300	6.600	27.700	9.000	67.700
Skjern bymidte	7.600	9.300	4.300	2.000	3.000	16.900
Skjern by i øvrigt	4.300	23.500	400	15.600	7.500	27.800
Borris bymidte	500	200	-	200	-	700
Skjern i øvrigt	1.100	500	-	300	200	1.600
Skjern i alt	13.500	33.500	4.700	18.100	10.700	47.100
Tarm bymidte	2.500	2.800	1.200	600	1.000	5.300
Tarm by i øvrigt	4.500	3.800	1.100	2.600	100	8.300
Bork Havn	1.000	1.200	400	200	600	2.200
Tarm i øvrigt	2.000	2.100	100	1.900	100	4.100
Tarm i alt	10.000	9.900	2.800	5.300	1.800	19.900
Hvide Sande bymidte	8.300	6.100	3.100	2.100	900	14.400
Hvide Sande by i øvrigt	2.400	2.900	700	1.400	800	5.300
Søndervig bymidte	3.800	3.400	2.300	400	700	7.200
Holmsland Klit i øvrigt	2.100	1.200	500	100	600	3.300
Holmsland Klit i alt	16.500	13.700	6.600	4.000	3.100	30.200
Videbæk bymidte	4.300	3.000	1.700	500	800	7.300
Videbæk by i øvrigt	2.500	1.300	700	600	-	3.800
Troldhede bymidte	500	100	-	100	-	600
Vorgod-Barde bymidte	-	-	-	-	-	-
Videbæk i øvrigt	700	2.200	200	900	1.100	2.900
Videbæk i alt	8.000	5.500	2.400	1.400	1.700	13.500
Ringkøbing-Skjern Kommune i alt	72.500	106.900	23.300	57.200	26.400	179.400

Tabel 1. Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i år 2015. Det vurderes, at der ikke er sket væsentlige ændringer i butiksstrukturen, og det vurderes, at tallene dermed fortsat er retvisende for dagens situation.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

	Antal	Bruttoetageareal (m ²)
Bilforhandlere m. salgslokale	17	24.500
Byggemarkeder/byggematerialer	8	29.400
Planteskoler	7	5.100
Andet	4	4.000
Ringkøbing-Skjern Kommune i alt	36	63.000

Tabel 2. Bruttoetagearealet af de eksisterende butikker med særligt pladskrævende varegrupper i år 2015. Det vurderes, at der ikke er sket væsentlige ændringer i butiksstrukturen, og det vurderes, at tallene dermed fortsat er retvisende for dagens situation.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Ringkøbing bymidte	213	213	95	47	71	426
Ringkøbing by i øvrigt	236	187	*	131	*	423
Spjald bymidte	43	*	*	*	-	*
Lem bymidte	28	*	-	*	-	*
Tim bymidte	*	*	-	-	*	*
Kloster bymidte	13	*	-	-	*	*
Ringkøbing i øvrigt	68	48	*	*	-	116
Ringkøbing i alt	592	485	112	257	116	1.077
Skjern bymidte	282	300	82	134	83	582
Skjern by i øvrigt						
Borris bymidte	13	*	-	*	-	*
Skjern i øvrigt	*	*	-	*	*	31
Skjern i alt	324	303	82	135	86	627
Tarm bymidte	184	54	18	24	12	238
Tarm by i øvrigt						
Bork	13	*	*	*	*	26
Tarm i øvrigt	*	*	*	*	*	43
Tarm i alt	231	76	26	35	15	307
Hvide Sande bymidte	151	84	53	18	13	235
Hvide Sande by i øvrigt	32	38	*	*	*	70
Søndervig bymidte	85	*	*	*	*	136
Holmsland Klit i øvrigt	*	*	*	*	*	43
Holmsland Klit i alt	301	182	121	37	24	483
Videbæk bymidte	201	106	*	*	*	307
Videbæk by i øvrigt						
Trolhede bymidte	13	*	-	*	-	*
Vorgod-Barde bymidte	-	-	-	-	-	-
Videbæk i øvrigt	*	*	*	*	*	16
Videbæk i alt	228	116	18	79	19	344
RSK i alt	1.676	1.162	359	543	260	2.838

Tabel 3. Omsætningen i ca. mio. kr. i den eksisterende detailhandel i år 2019 i 2019-priser. Omsætningstallene tager udgangspunkt i en fremskrivning af omsætningstal for 2014. Deltotaler er afrundede til nærmeste mio.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Det eksisterende aflastningsområde

Indenfor den nuværende afgrænsning af Herningvejscentret, som vist på figur 3, er der to dagligvarebutikker, fem butikker med udvalgsvarer og tre butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Derudover er der i Herningvejscentret andre virksomheder end detailhandel. Der er fire områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som ligger i direkte tilknytning til Herningvejscentret. I de fire områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, Birkmosevej, Ribovej, Skaadsmosevej/Sjællandsgade og Falkevej, ligger en række butikker med særligt pladskrævende varegrupper og udvalgsvarer.

I projektområdet, der er omfattet af området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, Birkmosevej, ligger der i dag to udvalgsvarebutikker og en butik med særligt pladskrævende varegrupper. De eksisterende butikker ombygges eller nedrives som led i etableringen af de nye butikker.

Følgende er i Kommuneplan 2017-2029 fastlagt for det eksisterende aflastningsområde, Herningvejscentret:

- Arealramme til detailhandel: 10.000 m²
- Maks. bruttoetageareal pr. udvalgsvarebutik og pr. butik med særligt pladskrævende varegrupper: 2.000 m²
- Min. bruttoetageareal pr. butik: 400 m²
- Maks. bruttoetageareal pr. dagligvarebutik: 3.500 m²
- Aflastningsområdet består af rammeområde 36ce081

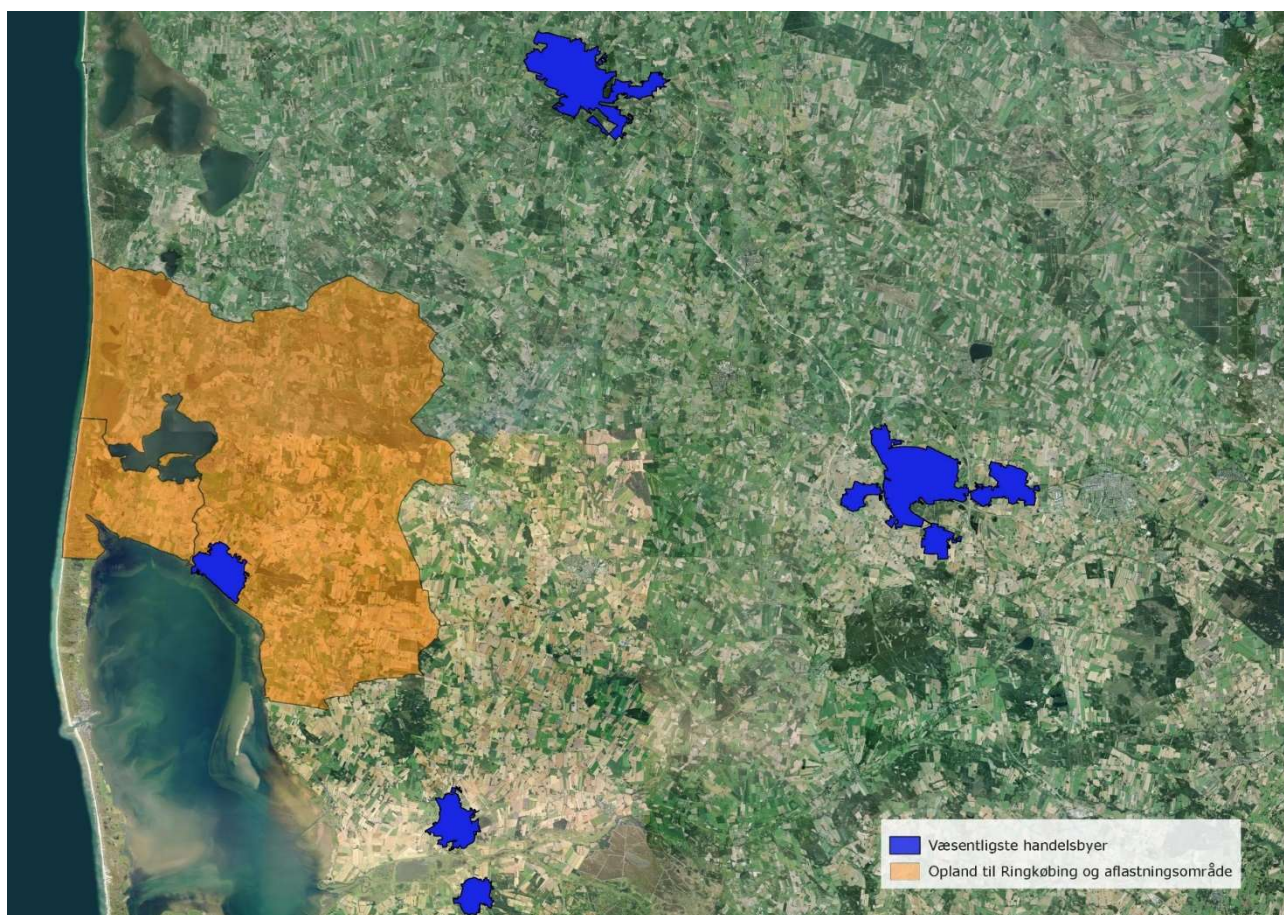
Den eksisterende detailhandel inden for den nye afgrænsning af Herningvejscentret havde på tidspunktet for udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg et bruttoetageareal på ca. 21.232 m² fordelt med ca. 17.211 m² inden for det eksisterende aflastningsområde og godt 4.000 m² inden for udvidelsesområdet.



Figur 3. Den eksisterende afgrænsning af aflastningsområdet, Herningvejscentret, er vist med mørkeblåt. De eksisterende afgrænsninger af de fire områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som støder op til Herningvejscentret, samt de to områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved hhv. Nordre Ringvej og på hjørnet af Herningvej og Nørredige, er vist med lyseblåt.

Kundegrundlag og opland

Borgere i store dele af Ringkøbing-Skjern Kommune, herunder de ca. 9.950 borgere i Ringkøbing, køber i større eller mindre omfang ind i butikkerne i aflastningsområdet i Ringkøbing. Ud fra butikssammensætningen og fremkommeligheden til butikkerne i aflastningsområdet vurderes det, at udstrækningen af oplandet svarer til området angivet med orange på kortet på figur 4. De blå områder på kortet markerer de væsentligste handelsbyer i regionen. Af kortet fremgår bl.a. hvordan oplandet er afgrænset i forhold til oplandene til Holstebro, Herning, Hvide Sande, Skjern og Tarm. Fælles for disse byer er, at de alle har et betydeligt udbud af butikker, som medfører, at borgerne i oplandene til disse byer primært køber ind i de pågældende byer. Oplandet til detailhandlen i og ved aflastningsområdet i Ringkøbing er således afgrænset mod nord, øst og syd af oplandene til konkurrerende indkøbssteder.



Figur 4. Oplandet til detailhandlen i og ved aflastningsområdet vurderes at bestå af det orange område. De blå områder er de væsentligste handelsbyer i området.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Behovet for yderligere detailhandel

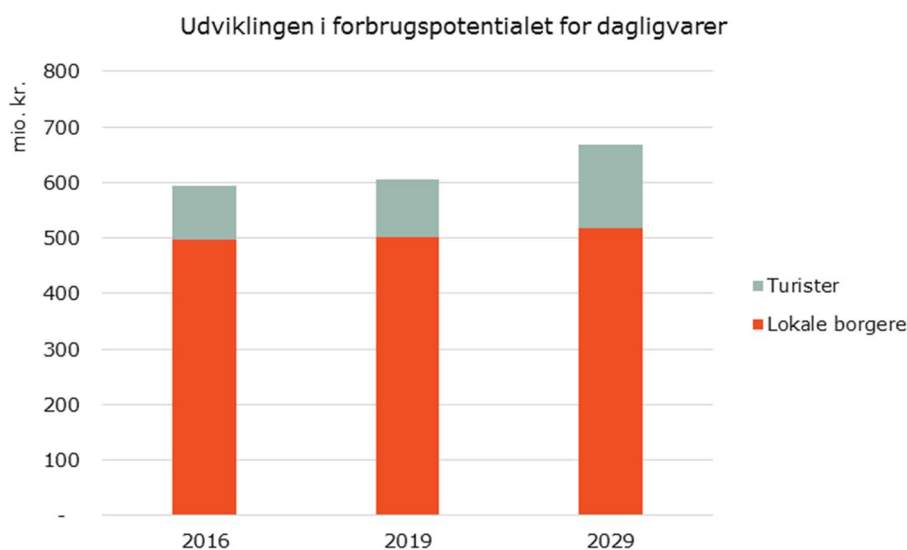
På baggrund af den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og turismen i oplandet til Herningvejscentret er udviklingen i forbruget beregnet.

I udarbejdelsen af detailhandelsredegørelsen vedlagt som bilag til dette kommuneplantillæg blev der taget udgangspunkt i befolkningsudviklingen jf. seneste befolkningsprognose Ringkøbing-Skjern Kommune på tidspunktet for udarbejdelsen af redegørelsen. Seneste prognose, befolkningsprognose 2020-2032, på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg viser et lidt større fald i indbyggertallet i oplandet, og dermed forventes nu en knap så stor stigning i forbrugsgrundlaget i oplandet frem mod horisontåret, som på tidspunktet for udarbejdelsen af detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt som bilag 1. Den ændrede forventning til befolkningsudviklingen medfører samlet set en nedjustering væksten i forbrugsgrundlaget for dagligvarer og udvalgsvarer med hhv. ca. 4 mio. kr. og 2 mio. kr. Der er tale om relativt marginale nedjusteringer, der er uden betydning for den samlede vurdering, men som er indarbejdet i detailhandelsredegørelsen i nærværende kommuneplantillæg.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer i oplandet er steget fra ca. 595 mio. kr. i år 2016 til i størrelsesordenen 605 mio. kr. i år 2019 og forventes at stige til i størrelsesordenen 665 mio. kr. i år 2029.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer i oplandet er steget fra ca. 370 mio. kr. i år 2017 til i størrelsesordenen 380 mio. kr. i år 2019 og forventes at stige til i størrelsesordenen 440 mio. kr. i år 2029.

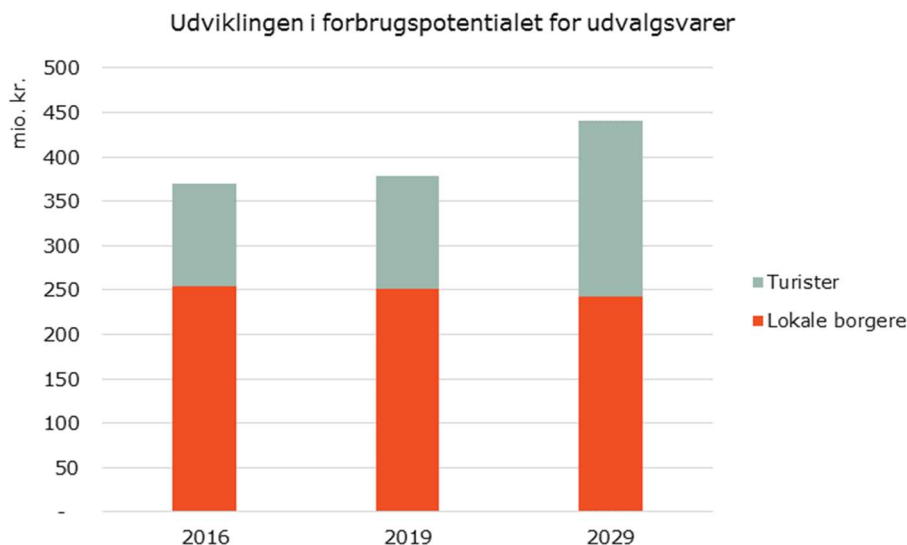
Stigningerne i forbruget i oplandet kan primært henføres til den forventede positive udvikling i turismen, som det fremgår af figur 5 og 6.



Figur 5. Udviklingen i forbrugsgrundlaget for dagligvarer i oplandet til detailhandlen i og ved Herningvejscentret. I beregningen af forbrugsgrundlaget og forbrugspotentialt fra de lokale borgere er den del af forbruget, der lægges i onlinebutikker trukket ud af forbruget. Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033



Figur 6. Udviklingen i forbrugsgrundlaget for udvalgsvarer i oplandet til detailhandlen i og ved Herningvejscentret. I beregningen af forbrugsgrundlaget og forbrugspotentialet fra de lokale borgere er den del af forbruget, der lægges i onlinebutikker trukket ud af forbruget. Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

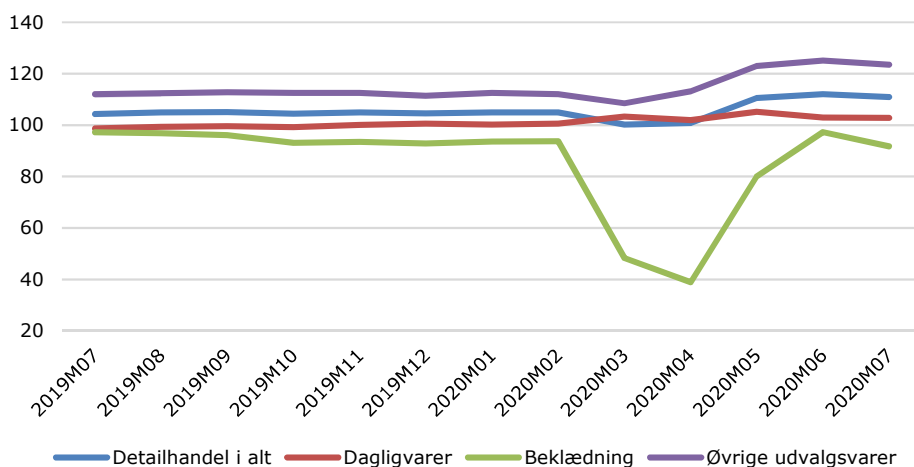
Det forventede forbrug er omregnet til et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker i oplandet. Behovet for yderligere areal er angivet i tabel 4.

	År 2019	År 2029
Dagligvarebutikker	600 m ²	3.300 m ²
Udvalgsvarerbutikker	1.100 m ²	9.000 m ²

Tabel 4. Behov for yderligere areal til dagligvare- og udvalgsvarerbutikker i oplandet i 2019 og 2029.

For yderligere redegørelse for udviklingen i forbruget og arealbehovet i oplandet, se afsnit 6.5 i bilag 1.

Siden udarbejdelsen af detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt som bilag 1, er dele af den danske detailhandelsbranche blevet ramt af Coronakrisen. Figur 7 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Coronakrisen, og i den første tid efter genåbningen. Som det fremgår, har omsætningen udviklet sig forskelligt for de enkelte hovedbrancher.



Figur 7. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden juni 2019 – juni 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

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 turisters forbrug er udeblevet, og
- at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Der forventes op baggrund af den konkrete projekt og minimumsbutiksstørrelsen på 500 m² pr. butik, at der ikke etableres beklædningsbutikker i udvidelsen af aflastningsområdet.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- at mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke har spist i arbejdspladsens kantine som normalt,
- at der har ikke 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 udvalgswareforbrug 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 har kunnet holde åbent.

De seneste danske og udenlandske tal viser, at forbrugertilliden hastigt er på vej tilbage mod et normalniveau, se Figur 7, og statslige initiativer til stimulering af privatforbruget samt Nationalbankens og Det Økonomiske Råds forventninger, peger på, at privatforbruget, som forudsat i detailhandelsredegørelsen, vil vokse i et 12-årigt tidsperspektiv.

Sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen og den kommunale hovedstruktur

I detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt som bilag 1, redegøres for sammenhængen med kommuneplanen, som den så ud ved detailhandelsredegørelses udarbejdelse. Siden er kommuneplanens detailhandelsafsnit revideret med Tillæg 40 til Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Med Tillæg 40 er kommunes målsætninger for detailhandelsplanlægningen ændret på baggrund af en aktiv og nærværende proces med Byrådet. Målsætningerne er blevet opdelt i en generel del samt en mere konkret del for de enkelte hovedcenterbyer.

Kommuneplanens generelle mål for detailhandlen:

- *At der skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme.*
- *At de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov.*
- *At nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland.*
- *At der sættes særligt på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser.*
- *At bymidten i Tarm opretholdes med fokus på opholdsaktiviteter, samt at aflastningsområdet i det nordlige Tarm udvides.*
- *At den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og i landsbyerne opretholdes.*
- *At arealforsyningen til nye butiksformål tilpasses det forventede behov.*
- *At bymidterne understøttes med fortætning af boliger.*

Kommuneplanens konkrete mål for detailhandlen i Ringkøbing:

- *At planlægning af eventuelle nye muligheder for udvidelser af dagligvarebutikker i periferien af Ringkøbing skal ske i eksisterende aflastnings- og lokalcentre.*
- *At området ved Holstebrovej – tæt på Ndr. Ringvej, hvor der i dag er en eksisterende dagligvarebutik, kan udvides med et lokalcenter, hvis der er behov.*
- *At bymidten skal udvikles, gerne via fortætning af boliger og ved at sætte det historiske bymiljø endnu mere i spil.*

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Tillægget indeholder desuden opdateringer af retningslinjerne og rammerne for detailhandlen.

Af detailhandelsafsnittets baggrundsafsnit fremgår bl.a.:

I de fleste områder udlagt til butiksformål er der en god rummelighed. Denne kan dog eventuelt forbedres i aflastningscentrene via en konkret planlægning samt redegørelse. Via en sådan konkret planlægning vil der skulle undersøges og redegøres for:

- *Hvordan der sikres en balance mellem udviklingen af aflastningscentret og den deraf følgende større konkurrence (og effektivitet) versus*
- *Hensynet til målet om levende bymidter og byer og*
- *Hensynet til målet om at arealudlæggene skal tilpasses det konkrete behov.*

Det samme gælder for Høgevejscentret i Videbæk. I Ringkøbing pågår en planlægning inden for aflastningsområdet samt inden for et område til butikker med særlig pladskrævende varer ved Birkmosevej, hvor rummeligheden ligeledes kunne forbedres.

Redegørelsen i dette kommuneplantillæg og detailhandelsredegørelsen vedlagt som bilag 1 indeholder ovenfor nævnte redegørelse.

I det følgende beskrives sammenhængen mellem nærværende kommuneplantillæg og målene i Kommuneplan 2017-2029 jf. Tillæg 40. Afsnittet forholder sig ikke til mål nr. 5 og 8, da disse ikke er relevante i denne sammenhæng.

Med udvidelsen af aflastningsområdet skabes bedre rammer for den detailhandel, der ikke uden videre kan indpasses i bymidterne, da der skabes plads til arealkrævende butikker. Brancheglidningen og strukturudviklingen er gået og går fortsat mod færre, men større butikker. Udviklingen er bl.a. drevet af forbrugerpræferencer. Med planlægningen skabes derfor rammer for en mere attraktiv detailhandel. Planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet vurderes ikke at ville skabe mere levende bymidter, men kan få positiv effekt for bosætning, erhverv og turisme.

Udvidelsen af aflastningsområdet i Ringkøbing, der er hovedcenterby, tager udgangspunkt i et behov i form af en konkret efterspørgsel og er baseret på et beregnet og vurderet arealbehov i oplandet til aflastningsområdet. Aflastningsområdets størrelse er desuden afstemt med byens kundegrundlag.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil skabe mulighed for lokalplanlægningen for en ny dagligvarebutik på en placering, der vil være kendetegnet ved god fremkommelighed og tilgængelighed, herunder særligt for bilister. Placeringen vil betyde, at den nye dagligvarebutik på bedst mulig måde kan betjene oplandet til aflastningsområdet.

Planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet forhindrer ikke, at der i forbindelse med andre planer og projekter satses på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser. Nærværende kommuneplantillæg fastsætter en minimumsstørrelse på 500 m² pr. butik i udvidelsesområdet, hvorved der søges sikret en rollefordeling mellem aflastningsområdet og Ringkøbing bymidte.

Som det behandles i nærværende kommuneplantillægs konsekvensvurdering som i bilag 1, så vurderes det, at planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet kun vil få begrænset påvirkning på målet om at opretholde den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og i landsbyerne.

Arealrammerne, som kommuneplantillægget fastlægger, er tilpasset det forventede behov i det konkrete opland.

Planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet vil muliggøre en ny dagligvarebutik i en udvidelse af et eksisterende aflastningsområde, hvilket understøtter målet om at planlægning af eventuelle nye muligheder for udvidelser af dagligvarebutikker i periferien af Ringkøbing skal ske i eksisterende aflastnings- og lokalcentre.

Planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet har ikke betydning for, at området ved Holstebrovej – tæt på Ndr. Ringvej, hvor der i dag er en eksisterende dagligvarebutik – kan udvides med et lokalcenter, hvis der er et vurderet arealbehov i lokaloplandet til et lokalcenter. Dog vil en udbygning i aflast-

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

ningsområdet få betydning for efterspørgslen på at etablere detailhandel i influensområdet til aflastningsområdet, herunder området ved Holstebrovej. En udbygning i aflastningsområdet vil således få betydning for realiserbarheden af de udbygningsmuligheder, som en et nyt lokalcenter ved Holstebrovej, kan give.

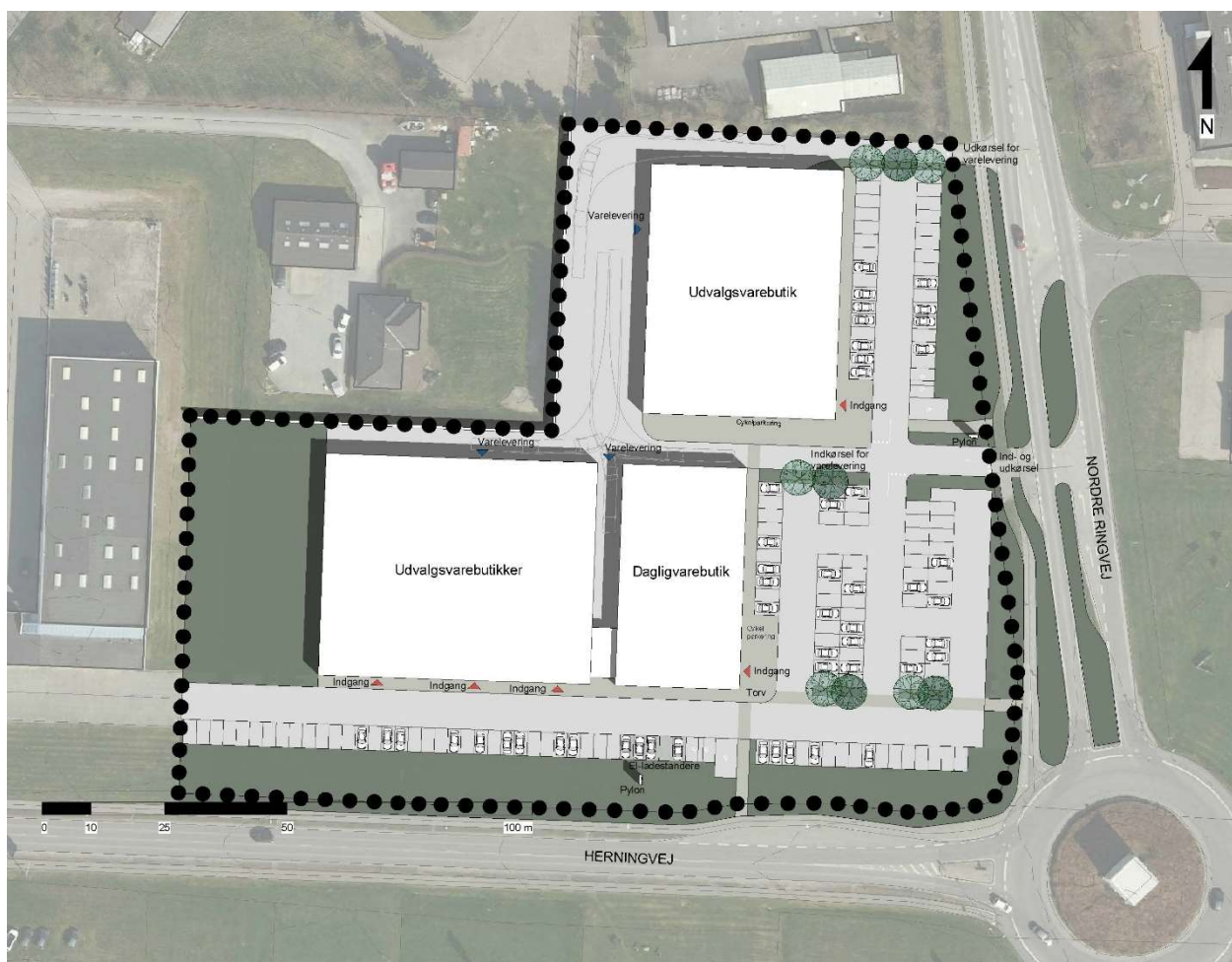
Planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet har negative effekter for den eksisterende detailhandel i Ringkøbing bymidte, men forhindrer ikke at bymidten i øvrigt udvikles, via fortætning af boliger og ved at sætte det historiske bymiljø i spil.

Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter

Projektområdet på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej er ligesom det eksisterende aflastningsområde og områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper kendetegnet ved god tilgængelighed og høj fremkommelighed, særligt for bilister. Projektområdet har en god synlighed fra rundkørslen, og der er tale om en placering ved en hovedtrafikåre. Ringvejen leder trafikken omkring Ringkøbing og forbi projektområdet. Herningvej leder trafikken til og fra det centrale Ringkøbing og forbi projektområdet. Ved rundkørslen blev der i år 2011 målt en årsdøgnstrafik på ca. 5.070 ad Herningvej mod Ringkøbing bymidte og i år 2020 blev der målt en årsdøgnstrafik på ca. 9.700 køretøjer ad Herningvej mod Videbæk og Skjern, hvilket viser, at mange bilister dagligt passerer forbi projektområdet. Udvidelsen af aflastningsområdet vil som i dag ligge i god sammenhæng med butikkerne i det eksisterende aflastningsområde på modsatte side af Herningvej. Aflastningsområdet henvender sig som følge af dets placering ved det overordnede vejnet særligt til handlende i bil. De varer, der sælges i udvalgswarebutikkerne og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper, betyder også, at aflastningsområdet særligt henvender sig til handlende i bil. Det forventes, at kunder, som i dag, flytter bilen ved besøg i butikker i de forskellige dele af aflastningsområdet, som uanset dette vil udgøre et fysisk-funktionelt sammenhængende indkøbsområde.

Der er et busstoppested direkte ved projektområdet på Herningvej. Bus 15 og 952X har på tidspunktet for kommuneplantillæggets udarbejdelse afgang fra stoppestedet. Der er kombineret cykel- og gangsti langs Herningvej fra rundkørslen ved projektområdet. Langs de resterende dele ad Herningvej ind mod det centrale Ringkøbing er der fortov og cykelsti. Der er ved projektområdet ingen fodgængerovergang på Herningvej eller Ringvejen.

Trafikken til og fra projektområdet vil kunne afvikles tilfredsstillende via den nuværende vejadgang til Ndr. Ringvej. Det gælder både med den nuværende sommertrafik og en i fremtidig situation, hvor der er medtaget mertrafik på Ndr. Ringvej som følge af Lalandia-projektet i Søndervig og Naturkraft ved Vestre Ringvej. For at sikre god plads til de venstresvingende fra Ndr. Ringvej vil der være behov for en mindre justering af kilestrækningen på den eksisterende svingbane. Varekørsel til området benytter vejadgangen fra Ndr. Ringvej. I projektområdet håndteres og afvikles al varekørsel ad en fælles servicevej med adgang til butikkernes vareindlevering adskilt fra den øvrige trafik. Udkørsel fra servicevejen sker til Ndr. Ringvej via den eksisterende vejadgang, hvor trafikken kun kan svinge til højre.



Figur 8. Illustrationsplan fra Lokalplan nr. 443.

Påvirkning af bymiljøet i udvidelsen af aflastningsområdet

Der er allerede i dag en række butikker og andre kundeorienterede erhverv ved området, der udgør udvidelsen. I selve området, der udgør udvidelsen ligger i dag en møbelbutik, en genbrugsbutik og et stenhuggeri. I tilknytning til den nye dagligvarebutik og de nye udvalgswarebutikker etableres parkeringspladser. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke adskiller sig væsentligt fra den hidtidige og omkringliggende bebyggelse. Den nye anvendelse vil adskille sig fra de eksisterende anvendelser i selve udvidelsesområdet, da der bl.a. er tale om en ny stor dagligvarebutik, som genererer en større kustrøm, herunder biltrafik, end de nuværende anvendelser.

Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen

En udbygning af butiksstrukturen kan medføre en øget konkurrence mellem butikkerne til gavn for bl.a. forbrugerne i form af lavere priser. Udbygningen vurderes også at kunne bidrage til et større vareudvalg. For at vurdere påvirkningen på konkurrencen, er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af butiksstrukturen i kraft af, at butikkerne i aflastningsområdet forudsættes at bidrage til øget produktivitet og til mere effektiv konkurrence. Modellen viser, at det kan forventes, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer i oplandet vil falde i begrænset omfang. Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at blive 'lille' for dagligvarer og 'lille' for udvalgsvarer. Det vurderes, at der med planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet skabes bedre rammer for mere velfungerende markeder med en mere effektiv butiksstruktur.

De fire datainput for dagligvarer er:

- Andel af omsætning, der flyttes: 5,25 %
- Procentvis forskel i gns. butiksareal: 82 %
- Gns. antal butikker pr. branche: 3,0
- Andel af efterspørgslen, der er e-handel: 1 %

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

De fire datainput for udvalgsvarer er:

- Andel af omsætning, der flyttes: 3,4 %
- Procentvis forskel i gns. butiksareal: 305 %
- Gns. antal butikker pr. branche: 5,0
- Andel af efterspørgslen, der er e-handel: 20 %

Hvis der etableres en stor dagligvarebutik i udvidelsen af Ringkøbing bymidte samtidig med, at dagligvarebutikken i udvidelsen af Herningvejscentret etableres, så bliver den forventede priseffekt for dagligvarer 'lille'.

I vurderingen af om planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet kan styrke konkurrencen er Erhvervsstyrelsens beregningsværktøj udviklet af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen anvendt jf. Vejledning om detailhandelsplanlægning. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet. Detailhandelsbranchen i Danmark, herunder dagligvarebranchen, er kendetegnet ved stor konkurrence, hvor kæderne løbende søger mod de bedste placeringer, udvider, moderniserer – og lukker – butikker. I praksis kan der derfor også ske ændringer i butiksstrukturen udover det konkrete projekt, muliggjort af den nye planlægning, som kan få påvirkning på prisniveauet. Det er ikke muligt på forhånd præcist at vurdere sådanne ændringer i butiksstrukturen.

Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen

Detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt som bilag 1 til dette kommuneplantillæg, indeholder vurderinger af effekterne ved en udbygning på 4.000 m² til udvalgsvarer, hvilket er 500 m² mindre end i vurderingerne i redegørelsen i dette kommuneplantillæg. Detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt som bilag 1, tager desuden udgangspunkt i en udbygning til dagligvarer i udvidelsen af aflastningsområdet på 1.200 m², dvs. ekskl. den lukkede varegård 200 m², men med en åben varegård på 200 m². At varegården er lukket, og derfor tæller med i bruttoetagearealet har ikke betydning for effekterne for den eksisterende detailhandel.

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker eventuelt at muliggøre etableringen af en ny stor dagligvarebutik ved Søndervigvej i en geografisk udvidelse af Ringkøbing bymidte. Hvis der også etableres en stor dagligvarebutik i bymidten, så bliver de samlede effekter større, end hvis der kun etableres én ny dagligvarebutik. I vurderingen af effekterne for den eksisterende detailhandel er der taget udgangspunkt i det scenarie, hvor der samtidig med den nye dagligvarebutik i udvidelsen af Herningvejscentret etableres en tilsvarende stor dagligvarebutik i udvidelsen af Ringkøbing bymidte. I detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt dette kommuneplantillæg som bilag 1, fremgår desuden en vurdering af effekterne ved realisering af kun én dagligvarebutik i udvidelsen af aflastningsområdet.

Det vurderes, at hver af de nye dagligvarebutikker på ca. 1.200 m² på de påtænkte placeringer vil opnå en omsætning på i gennemsnit knap 35 mio. kr. pr. år.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik i Herningvejscentret vil hente:

- Ca. 70 % af sin omsætning fra Kvickly, LIDL, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen,
- ca. 19 % fra SuperBrugsen, Netto og ALDI i Ringkøbing bymidte,
- ca. 8 % af sin omsætning fra Skjern, Tarm, Søndervig og Videbæk tilsammen, og
- ca. 2 % hentes fra andre byer og landsbyer.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej vil hente:

- ca. 26 % af sin omsætning fra Kvickly, LIDL, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen
- ca. 64 % af sin omsætning fra SuperBrugsen, Netto ved Skolevænget og ALDI tilsammen
- ca. 10 % af sin omsætning eller ca. 3,5 mio. kr. pr. år udenfor Ringkøbing.

Det er vanskeligt at sige præcist, hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente fra hver af oplandsbyerne. Det vurderes, at det blandt butikkerne udenfor Ringkøbing særligt er dagligvarebutikkerne i Søndervig og Hvide-Sande, der vil miste omsætning til den nye butik.

De samlede effekter af de to dagligvarebutikker fremgår af tabel 5.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

By	Store dagligvarebutikker	Samlet dagligvareomsætning i de store dagligvarebutikker	Andel af omsætning i nye dagligvarebutikker	Omsætningsreduktion	Negativ effekt for den eksisterende detailhandel
Hvide Sande	ALDI, Fakta og Spar x 2	ca. 115-140 mio. kr. pr. år	ca. 1 %	<1 mio. kr. pr. år	ca. 1 %
Kloster	Dagli'Brugsen	ca. 10-15 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 mio. kr. pr. år	Ca. 2 %
Lem	Dagli'Brugsen	ca. 25-30 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 mio. kr. pr. år	ca. 1 %
Ringkøbing bymidte	ALDI, Netto, SuperBrugsen	ca. 140-165 mio. kr. pr. år	Ca. 42 %	ca. 27 mio. kr. pr. år.	ca. 18 %
Ringkøbing i øvrigt	Fakta, Kvickly, LIDL, Netto	ca. 205-230 mio. kr. pr. år	ca. 50 %	ca. 32 mio. kr. pr. år	ca. 15 %
Ringkøbing	Netto x 2, ALDI, LIDL, Fakta, Kvickly, SuperBrugsen	ca. 350-400 mio. kr. pr. år	ca. 92 %	ca. 60 mio. kr. pr. år	ca. 32 %
Skjern	Netto, ALDI, LIDL, Fakta, SuperBrugsen	ca. 225-260 mio. kr. pr. år	ca. 2 %	ca. 1,3 mio. kr. pr. år	ca. 1 %
Spjald	SuperBrugsen	ca. 38-48 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 mio. kr. pr. år	1 %
Stadil	Min Købmand	ca. 10-15 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 mio. kr. pr. år	ca. 1 %
Søndervig	MENY	ca. 80-90 mio. kr. pr. år	<1 %	ca. 1 mio. kr. pr. år.	ca. 1 %
Tarm	ABC Lavpris, Løvbjerg, Dagli'Brugsen	ca. 190-210 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 mio. kr. pr. år	<1 %
Tim	Dagli'Brugsen	ca. 15-20 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 mio. kr. pr. år	ca. 1 %
Videbæk	Netto, SuperBrugsen, ABC Lavpris	ca. 175-200 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 mio. kr. pr. år	<1 %
Ølstrup	Dagli'Brugsen	ca. 10-15 mio. kr. pr. år	<1 %	<1 %	ca. 1 %
Total	-	-	100 %	ca. 64 mio. kr. pr. år	-

Tabel 5. Effekter for den eksisterende dagligvarehandel. Værdierne er udtryk for størrelsesordener og ikke eksakte tal. Der er afrundet til nærmeste mio.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel

Både etableringen af de nye dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker vil have effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel.

Det forventes, at de nye udvalgsvarerbutikker vil kunne opnå en samlet omsætning på 53 mio. kr. pr. år. I projektområdet ligger i dag to udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 3.400 m² og en vurderet samlet omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år. Der ligger desuden en butik med særligt pladskrævende varegrupper på ca. 600 m². Omsætningen i butikken med særligt pladskrævende varegrupper er ikke vurderet, da der er tale om et stenhuggeri, som er en specialiseret butikstype, der ikke er sammenlignelig med den øvrige udvalgsvarerhandel. Bygningerne, som de eksisterende butikker er i, ombygges eller nedrives helt eller delvist som led i etableringen af de nye udvalgsvarerbutikker. Samlet set vil realiseringen af projektet – når der ses bort fra omsætningen i stenhuggeriet – medføre en nettotilvækst i den årlige omsætning på ca. 17 mio. kr.

I vurderingen og beregningen af effekterne er der taget udgangspunkt i placeringen af butikker med et lignende varesortiment. Effekterne fremgår af tabel 6. Det vurderes, at godt 11 mio. kr. pr. år hentes udenfor Ringkøbing-Skjern Kommune. De resterende ca. 6 mio. kr. pr. år vurderes at ville blive hentet i Ringkøbing-Skjern Kommune.

For Herning og Holstebro vurderes det, at den omsætningen især vil blive hentet fra aflastningsområderne, hvor der findes store udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, og at omsætningen i mindre grad vil blive hentet fra bymidterne, hvor der fortrinsvist findes mindre udvalgsvarerbutikker. Effekterne vil være begrænsede og i størrelsesordenen 1 % for det enkelte centerområde. Kun i de tilfælde, hvor nye butikker i aflastningsområdet i Ringkøbing har et varesortiment, der er direkte overlappende med varesortimentet i butikker i Herning og Holstebro vurderes det, at effekterne kan være mærkbare for den enkelte butik. Effekterne vurderes ikke at være mærkbare for andre bymidter og centerområder. Det er mest sandsynligt, at det er butikker inden for boligudstyr og lignende, der kan blive påvirket.

DEN NYE UDVALGSVAREHANDELS EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE UDVALGSVAREHANDEL				
Område	Udvalgsvareroms.	Andel af oms. i nye udvalgsvarerbutikker	Omsætningsnedgang	Effekt
Ringkøbing bymidte	ca. 213 mio. kr. pr. år	ca. 10 %	Knap 2 mio. kr. pr. år	<1 %
Ringkøbing by i øvrigt	ca. 187 mio. kr. pr. år	ca. 10 %	Knap 2 mio. kr. pr. år	<1 %
Skjern bymidte	ca. 300 mio. kr. pr. år	ca. 5 %	Knap 1 mio. kr. pr. år	<1 %
Skjern by i øvrigt		ca. 10 %	Knap 2 mio. kr. pr. år	
Herning	ca. 4.000 mio. kr. pr. år	ca. 35 %	Ca. 6 mio. kr. pr. år	<1 %
Holstebro	ca. 1.850 mio. kr. pr. år	ca. 30 %	Ca. 5 mio. kr. pr. år	<1 %
Total	-	100 %	17 mio. kr. pr. år	-

Tabel 6. Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel ved etablering af 4.500 m² nye udvalgsvarerbutikker. Værdierne er udtryk for størrelsesorden og ikke eksakte tal. Udvalgsvareromsætningen i Ringkøbing-Skjern og Holstebro Kommune er fremskrevet fra hhv. år 2014 og 2015 til år 2019 på baggrund af det sæsonkorrigerede værdiindeks. Der er afrundet til nærmeste 0,1 mio. kr. Udvalgsvareromsætningen for Herning er inkl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer.

Udflytning af dagligvarehandel til aflastningsområdet kan betyde en lavere kundestrøm i Ringkøbing bymidtes dagligvarebutikker – og dermed et lavere antal afledte køb i de nærmeste udvalgsvarerbutikker. Etableringen af en ny stor dagligvarebutik på Søndervigvej vurderes at få en positiv effekt for Ringkøbing bymidtes udvalgsvarerbutikker. Det vurderes, at de positive effekter af en ny stor dagligvarebutik på Søndervigvej vil overstige de negative effekter af en ny stor dagligvarebutik i Herningvejscentret.

Effekterne vil være større for en del af udvalgsvarerbutikkerne og mindre for en anden del af udvalgsvarerbutikkerne, afhængigt af hvilke typer udvalgsvarerbutikker, der etableres i udvidelsen af Herningvejscentret. De samlede effekter vil ligeledes afhænge af de konkrete butikker.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik og de nye udvalgswarebutikker i Herningvejscentret vil have en begrænset positiv effekt for nogle af udvalgswarebutikkerne og de øvrige kundestrømsafhængige byfunktioner nær projektområdet.

For yderligere redegørelse for effekterne for den eksisterende udvalgswarehandel, se afsnit 9 i bilag 1.

Effekter for den eksisterende detailhandel på længere sigt

Det vurderes, at det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer i oplandet er steget med ca. 10 mio. kr. i perioden 2016-2019, og det vurderes, at forbrugsgrundlaget stiger med yderligere ca. 60 mio. kr. frem mod år 2029. Udviklingen i forbrugsgrundlaget og effekterne frem mod 2029, omtrent svarende til en 12-årig planperiode, er usikker, men hvis forbrugspotentialet fortsat stiger, så vil effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker mindskes over tid. Hvis der etableres én eller to nye store dagligvarebutikker, så overstiger den forventede vækst i forbruget den forventede, samlede omsætning i de to nye dagligvarebutikker. Det betyder, at udviklingen for den eksisterende dagligvarehandel under ét vil være positiv frem mod år 2029. Den nye dagligvarehandel vil hente mere omsætning fra nogle butikker end andre. Det betyder, at udviklingen for de dagligvarebutikker, der afgiver mest omsætning til den eller de nye dagligvarebutikker, vil være negativ. Etableringen af nye dagligvarebutikker vil medføre, at de eksisterende dagligvarebutikker ikke opnår en lige så stor omsætningsstigning, som hvis den nye dagligvarebutik ikke etableres.

Det vurderes, at det årlige forbrugsgrundlag for udvalgsvarer er steget med ca. 8 mio. kr. i perioden 2017-2019, og forbrugsgrundlaget vurderes at stige med yderligere godt 60 mio. kr. i perioden 2019-2029. Idet den forventede stigning i forbrugsgrundlaget overstiger omsætningen i de forventede nye udvalgswarebutikker, så vil udviklingen på længere sigt forventeligt være positiv for den eksisterende udvalgswarehandel under ét. Ligesom det er tilfældet for den eksisterende dagligvarehandel, så vil den eksisterende udvalgswarehandel dog ikke opnå lige så stor en omsætningsstigning, som hvis den nye udvalgswarebutik ikke etableres.

Påvirkning af Ringkøbings oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Ringkøbing by i horisontåret med og uden etableringen af den nye detailhandel defineres som udvidelsens oplandseffekt. Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i udvidelsen af Herningvejscentret kun vil have en begrænset påvirkning på oplandseffekten.

Samlet set øges den årlige dagligvareomsætning i byen med ca. 5 mio. kr. svarende til en stigning i handelsbalancen – når handelsbalancen beregnes uden det turismeafledte forbrug – på ca. 1 %-point.

Den årlige udvalgswareomsætning i byen øges med ca. 14 mio. kr. i det scenarie, hvor der etableres nye udvalgswarebutikker, og ingen eksisterende udvalgswarebutikker flytter fra placeringer i byen til udvidelsen af Herningvejscentret. De nye udvalgswarebutikker har indvirkning på handelsbalancen. Beregningerne viser, at handelsbalancen stiger med ca. 13 %-point.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

		År 2019	År 2022 uden udvidelse	År 2022 med udvidelse	Omsætnings- tilvækst i Ringkøbing	Omsætning, der hentes i nabo- kommuner
Daglig- varer	Omsætning (ca. mio. kr. pr. år)	450	452	457	5	0
	Forbrug (ca. mio. kr. pr. år)	265	267	267	-	-
	Handelsbalance (ca. %)	170	170	171	-	-
Udvalg- svarer	Omsætning (ca. mio. kr. pr. år)	400	400	417	17	9
	Forbrug (ca. mio. kr. pr. år)	135	135	135	-	-
	Handelsbalance (ca. %)	296	296	309	-	-

Tabel 7. Påvirkning af Ringkøbings oplandseffekt, dvs. ændringen i handelsbalancen for Ringkøbing by. Værdierne er udtryk for størrelsesordner og ikke eksakte tal. Forbruget fra turister indgår ikke i beregningen af handelsbalancen i denne tabel. I beregningen af oplandseffekten er det forudsat, at forbruget udvikler sig jf. middelscenariet.

Det vurderes, at de nye udvalgswarebutikker vil hente ca. 65 % af deres meromsætning fra nabokommunerne. Effekterne vil blive under 1 %. Nabokommunerne er blevet hørt forud for opstart af planlægningen. Nabokommunerne havde ingen bemærkninger til planlægningen.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Sammenfattende konsekvensvurdering

Hensyn	På kort sigt (år 2022)	På langt sigt (år 2029)
Konkurrenceeffekt (step 3)	<p>Dagligvarer: 'Lille'</p> <p>Udvalgsvarer: 'Lille'</p>	Konkurrenceeffekten forventes ikke at blive anderledes på langt sigt end på kort sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	<p>Dagligvarer:</p> <p>1 % af omsætningen, eller under 1 mio. kr. pr. år, hentes fra Hvidesande. Det svarer til en omsætningsnedgang på 1 %</p> <p>92 % af omsætningen eller 59 mio. kr. pr. år, hentes fra Ringkøbing. Det svarer til en omsætningsnedgang på 16 % i de eksisterende store dagligvarebutikker.</p> <p>2 % eller 1 mio. kr. pr. år hentes fra Skjern. Det svarer til en omsætningsnedgang på 1 %.</p> <p>5 % af omsætningen eller ca. 3 mio. kr. pr. år hentes fra et større, spredt område. Omsætningsnedgangen kan blive op til 2 % i enkelte butikker, men vurderes generelt at blive begrænset.</p> <p>Udvalgsvarer:</p> <p>Påvirkningen vil afhænge af de konkrete butikker. Hvis udvalgswarebutikker flytter fra f.eks. Ringkøbing bymidte til aflastningsområdet, så bliver effekterne størst. Følgende er en gennemsnitsbetragtning.</p> <p>Ud af nettotilvæksten i udvalgswareomsætningen i byen vurderes det, at ca. 11 mio. kr. pr. år eller ca. 65 % af omsætningen hentes udenfor Ringkøbing-Skjern Kommune, herunder særligt fra Herning og Holstebro, hvor der er et stort udbud af møbel- og boligudstyrsbutikker. De resterende ca. 6 mio. kr. pr. år eller ca. 35 % vurderes at ville blive hentet i Ringkøbing-Skjern Kommune.</p>	<p>Dagligvarer:</p> <p>Det årlige forbrug af dagligvarer i oplandet forventes at stige med yderligere ca. 60 mio. kr. frem mod år 2029. Idet den samlede stigning i forbruget i oplandet i de senere år og frem mod år 2029 overstiger den forventede omsætning i de to dagligvarebutikker, så vil udviklingen på længere sigt være positiv for den eksisterende dagligvarehandel under ét.</p> <p>Udvalgsvarer:</p> <p>Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer ligeledes vil stige med yderligere ca. 60 mio. kr. frem mod 2029. Idet den samlede stigning i forbruget i oplandet i de senere år og frem mod år 2029 overstiger den forventede omsætning i de nye udvalgswarebutikker, vil udviklingen på længere sigt forventeligt være positiv for den eksisterende udvalgswarehandel under ét.</p>
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	<p>Dagligvarer: Handelsbalancen forventes at stige fra 170 til 171.</p> <p>Udvalgsvarer: handelsbalancen forventes at stige fra 296 til 308.</p>	Den forventede vækst i turismen vurderes at ville medføre en stigning i handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer. Den nye detailhan-

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

		del i sig selv vurderes ikke at få anderledes påvirkning på handelsbalancen på lang sigt end på kort sigt.
--	--	--

Tabel 8. Sammenfattende konsekvensvurderingsskema.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser), indvindingsopland, FI (Følsom indvindingsopland)

Planområdet ligger, i lighed med størstedelen af Ringkøbing by, inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Planområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Planområdet ligger inden for et indvindingsopland.

Miljø- og fødevarerministeren udpeger drikkevandsressourcer, herunder OSD, indvindingsoplande, følsomme indvindingsområder og indsatsområder, som fastlægger de geografiske rammer for en målrettet grundvandsbeskyttelse.

En del af grundvandsbeskyttelsen sker gennem kommunernes planlægning, hvor der som udgangspunkt ikke må planlægges for arealanvendelse, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, inden for OSD og indvindingsoplande.

Områdets anvendelse til butiksformål vil ikke true grundvandet i højere grad end den eksisterende anvendelse af området i dag. Det vurderes dermed, at lokalplanens realisering ikke vil udgøre en risiko for forurening af grundvandet.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 443.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til detailhandel, trafik, drikkevandsinteresser og støj.

Detailhandel

Udvidelsen af aflastningsområdet muliggør nye butikker. De nye butikker vil bidrage til et større udvalg af butikker i lokalområdet og kan øge konkurrencen til gavn for forbrugerne i form af lavere priser og et større vareudbud. Samtidigt vil de nye butikker medføre en omsætningsnedgang i den eksisterende detailhandel. Hvis udviklingen i forbruget bliver som forventet, så vil de negative konsekvenser blive mindsket på sigt.

Der fastsættes en minimumsbutiksstørrelse på 500 m² for nye butikker i udvidelsen af aflastningsområdet, hvilket vil bidrage til en rollefordeling mellem Ringkøbing bymidte og aflastningsområdet.

Trafik

For at sikre god plads til de venstresvingende fra Ndr. Ringvej vil der være behov for en mindre justering af kilestrækningen på den eksisterende svingbane. Varekørsel til området vil benytte vejadgangen fra Ndr. Ringvej. Udkørsel fra varegården sker til Ndr. Ringvej via den eksisterende vejadgang, hvor trafikken kun kan svinge til højre. Det vurderes, at ind- og udkørselsforhold ikke medfører trafikale udfordringer.

Realisering af planerne kan medføre mertrafik. Størstedelen af de besøgende i dagligvarebutikken vurderes dog at blive borgere, der allerede i dag passerer forbi planområdet. Den samlede spidstimetrafik ind og ud af Ndr. Ringvej er beregnet og vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer eller påvirkninger i art og mængde af transport.

Der er udarbejdet en kapacitetsvurdering ved realisering af det påtænkte projekt. Kapacitetsberegningerne viser, at trafikken i en fremtidig situation afvikles tilfredsstillende.

For at øge trafiksikkerheden kan den dobbeltrettede cykelsti langs Ndr Ringvej forlægges ud for adgangsvejen og cyklisterne pålægges vigepligt.

I projektområdet håndteres og afvikles al varekørsel ad en fælles servicevej med adgang til butikkernes vareindlevering adskilt fra den øvrige trafik. Udkørsel fra servicevejen sker til Ndr. Ringvej via den eksisterende vejadgang, hvor trafikken kun kan svinge til højre.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplanen fastlægger, at der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser.

Drikkevandsinteresser

Området ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD) og inden for et indvindingsopland, men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den planlagte anvendelse til detailhandels- og erhvervsformål vil ikke udgøre en risiko for drikkevandsinteresser.

Støj

Der kan forekomme støj i forbindelse med vareindlevering. Vareindleveringen vil ligge på nordsiden af butikkerne langs Herningvej og på vestsiden af butikken langs Ndr. Ringvej. Der er en bolig umiddelbart nord og vest for de nye butikker. Grænseværdierne for støj fra den enkelte virksomhed er overholdt og lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en 2 m høj støjskærm. Støjskærmen vil sænke den kumulative støj med 5 dB.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i screeningen vurderes planen/planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen/planerne vurderes ikke at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der træffes med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 443 eller kommuneplantillæg nr. 25 efter lovens § 8, stk. 1.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Bestemmelser

Med Tillæg nr. 25 foretages i følgende ændringer af Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune:

- Geografisk udvidelse og forøgelse af arealrammen for aflastningsområdet Herningvejscentret.
- Geografisk indskrænkning og nedjustering af arealrammen for område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.
- Tilføjelse til retningslinje 2.2 om at bruttoetagearealet skal være minimum 500 m² i det nye rammeområde
- Tilføjelser til baggrundsafsnittet i kommuneplanens detailhandelsafsnit
- Ny kommuneplanramme med mulighed for bl.a. dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.

Ændringerne foretages i henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer).

Ændringer i hovedstrukturafsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2017-2029

I det følgende beskrives de ændringer, der foretages i afsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2017-2029.

For at få det samlede overblik over ændringerne, henvises til bilag 2. I bilag 2 er alle ændringer fremhævet med rødt.

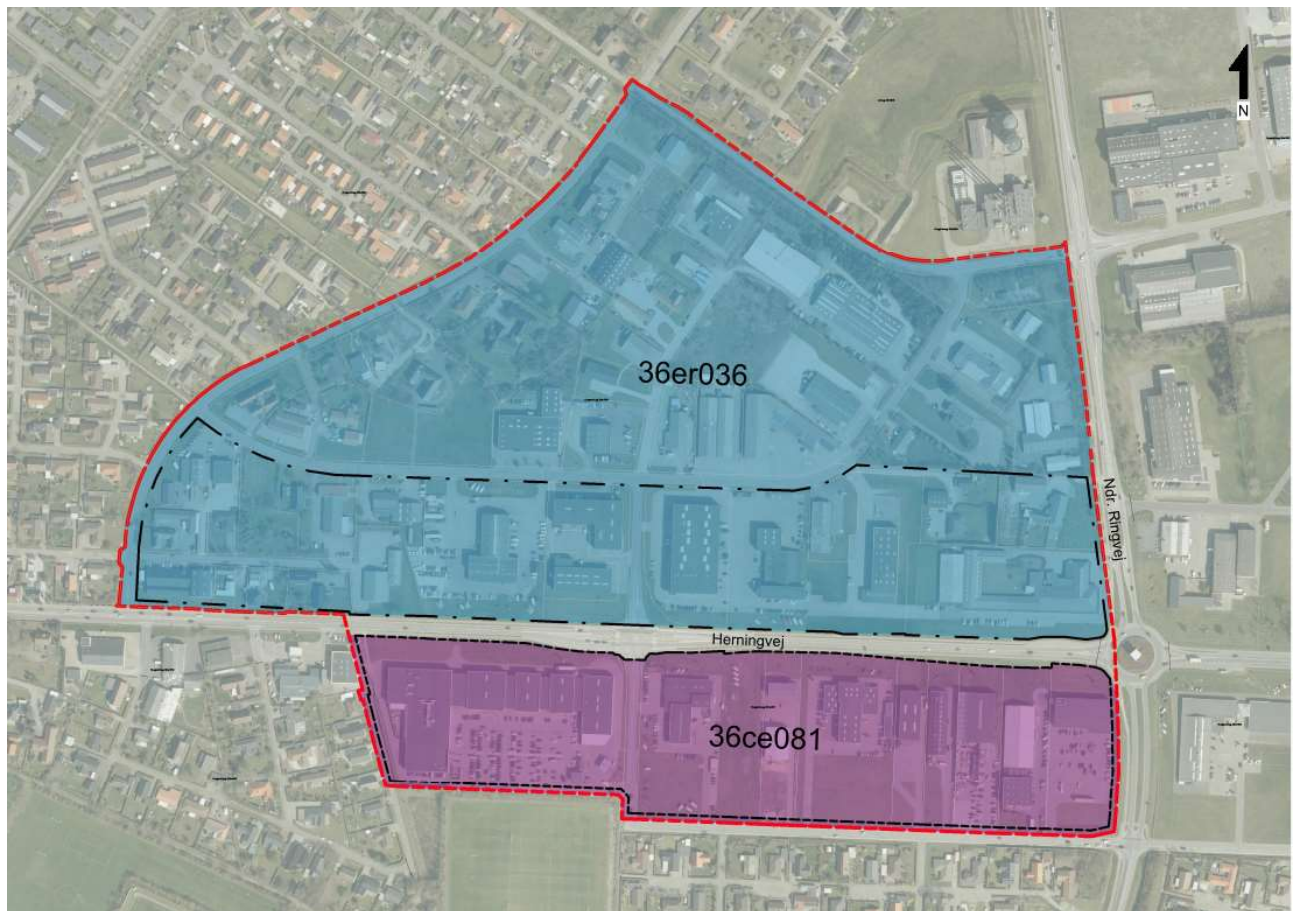
Ændringer af retningslinje 1.1

Retningslinje 1.1 ændres, idet afgrænsningen af to centerområder ændres i kortet; aflastningsområdet i Ringkøbing udvides, og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor indskrænkes med et tilsvarende område.

- Eksisterende afgrænsning af de to centerområder fremgår af kort 1.
- Fremtidig afgrænsning fremgår af kort 2.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033



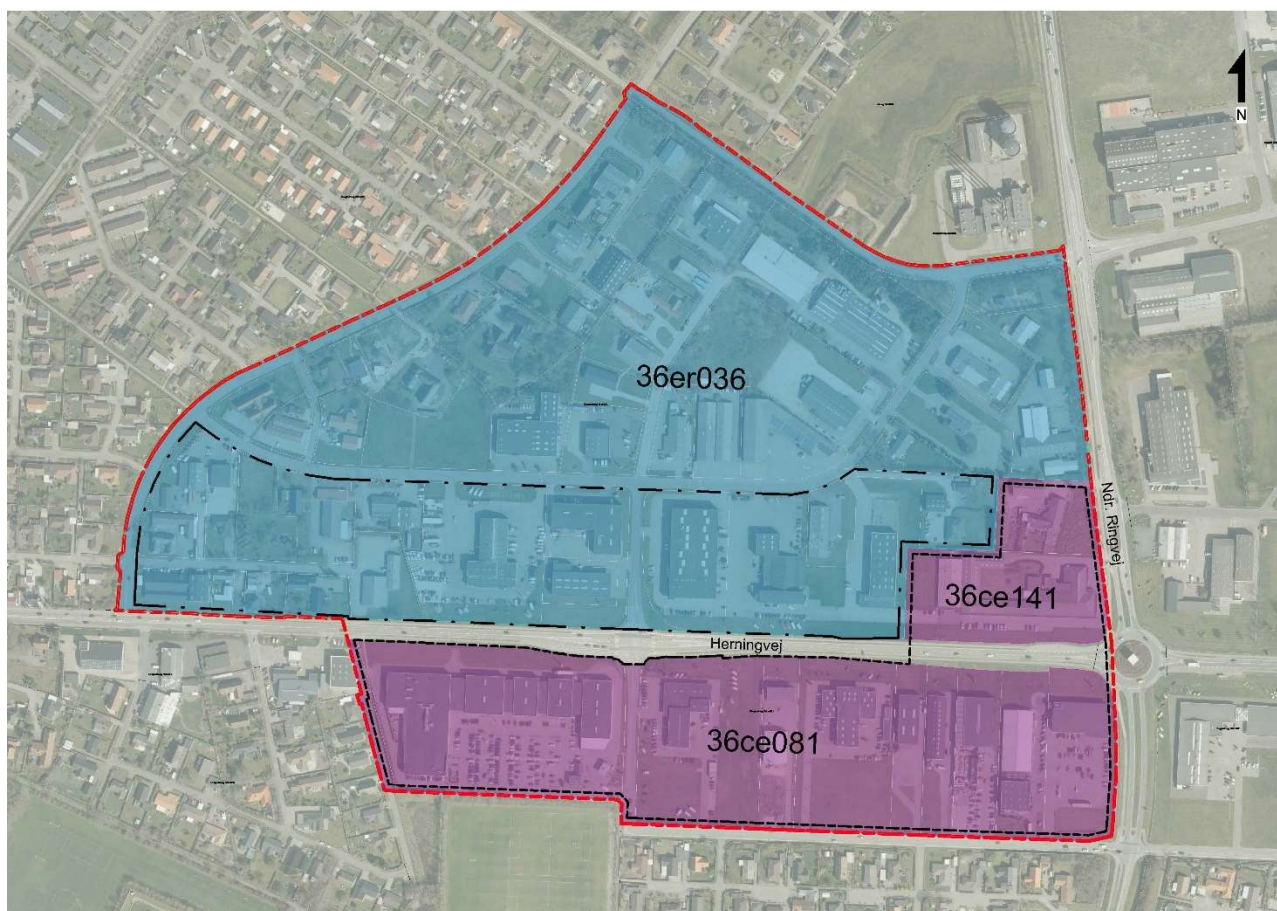
Signaturforklaring

----- Områdeafgrænsning
36er036 Kommuneplanramme nr.

Erhvervsområde
Centerområde

- . - Område til særligt
pladskrævende varegrupper
----- Aflastningsområde

Kort 1. Eksisterende planforhold samt området som kommuneplantillægget omfatter.



Signaturforklaring

-----	Områdeafgrænsning		Erhvervsområde	--- · ---	Område til særligt pladskrævende varegrupper
36er036	Kommuneplanramme nr.		Centerområde	-----	Aflastningsområde

Kort 2. Fremtidige planforhold samt området som kommuneplantillægget omfatter.

Ændringer af retningslinje 2.1

Arealrammen for detailhandel i hvert centerområde i Ringkøbing-Skjern Kommune fremgår af tabel 1 i kommuneplanens afsnit om detailhandel. Arealrammen er udtryk for det samlede bruttoetageareal til butiksformål indenfor et afgrænset område.

Retningslinje 2.1 ændres, idet arealrammen for henholdsvis aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Birkmosevej ændres.

- Eksisterende Tabel 1 for henholdsvis aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Birkmosevej fremgår af nedenstående uddrag af Tabel 1.
- Fremtidig Tabel 1 for henholdsvis aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Birkmosevej fremgår af nedenstående uddrag af fremtidig Tabel 1.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Detailhandelskategori	Afgrænsning	Samlet ramme til butiksførmål Max bruttoetageareal til butiksførmål i området (m ²)	Butiksstørrelser Max bruttoetageareal til den enkelte butik (m ²)
Ringkøbing (Herningvejscentret)	36ce081	10.000	3.500 m ² for dagligvarebutikker 2.000 for udvalgswarebutikker Min. Butiksstørrelse: 400 m ²

Områder til butikker med særlig pladskrævende varer eller varer som frembyder en særlig sikkerhedsmæssig forhold			
Ringkøbing (Birkmosevej)	36er036	9.000	2.000

Uddrag af "Tabel 1" i Kommuneplan 2017-2029 for Kommuneplantillæg nr. 25 (efter vedtagelse af Tillæg 40).

Detailhandelskategori	Afgrænsning	Samlet ramme til butiksførmål Max bruttoetageareal til butiksførmål i området (m ²)	Butiksstørrelser Max bruttoetageareal til den enkelte butik (m ²)
Ringkøbing (Herningvejscentret)	336ce081 og 36ce141	23.111, heraf 6.300 til dagligvarebutikker og 16.811 til udvalgswarebutikker. Rammen til dagligvarebutikker fordeles med 4.900 i rammeområde 36ce081 og 1.400 i 36ce141.	3.500 for dagligvarebutikker 2.000 for udvalgswarebutikker Min. butiksstørrelse i 36ce081: 400 Min. butiksstørrelse i 36er141: 500

Områder til butikker med særlig pladskrævende varer eller varer som frembyder en særlig sikkerhedsmæssig forhold			
Ringkøbing (Birkmosevej)	36er036	6.817	2.000

Uddrag af fremtidig "Tabel 1" i Kommuneplan 2017-2029 med ændringer som følge af Tillæg nr. 25.

Med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 25 udvides afgrænsningen af Herningvejscentret, så det også omfatter nyt rammeområde 36ce141. Den samlede arealramme til butiksførmål i Herningvejscentret øges fra 10.000 m² til 23.111 m² fordelt med en arealramme på 6.300 m² til dagligvarer og 16.811 m² til udvalgsvarer, sådan at den eksisterende detailhandel indenfor Herningvejscentrets fremtidige afgrænsning lovliggøres, og sådan at en udbygning i rammeområde 36ce141 muliggøres.

Arealrammen på 6.300 m² til dagligvarer fordeles med 4.900 m² i kommuneplanramme 336ce081 og 1.400 m² i 36ce141. For kommuneplanramme 336ce081 fastholdes en minimumsstørrelse pr. butik på 400 m². For kommuneplanramme 36ce141 fastsættes en minimumsstørrelse pr. butik på 500 m².

Med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 25 ændres afgrænsningen af området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, Ringkøbing (Birkmosevej), så området indskrænkes med et område svarende udvidelse af aflastningsområdet. Desuden nedjusteres arealrammen fra 9.000 m² til 6.817 m², så arealrammen svarer til det samlede bruttoetageareal inden for den nye afgrænsning.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Ændringer af retningslinje 2.2

Retningslinje 2.2 ændres med en tilføjelse til den generelle retningslinje om at butikker, der etableres i aflastningsområder, skal være minimum 400 m². Tilføjelsen er, at butikker, der etableres i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej, som omfatter udvidelsen af aflastningsområdet i Ringkøbing, skal være minimum 500 m².

Eksisterende retningslinje 2.2:

2.2. Bruttoetagearealet til butikker, der etableres i aflastningscentre, skal være minimum 400 m².

Fremtidig retningslinje 2.2:

2.2. Bruttoetagearealet til butikker, der etableres i aflastningscentre, skal være minimum 400 m². I aflastningscentret i Ringkøbing skal bruttoetagearealet dog være minimum 500 m² for butikker i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej.

Ændringer af afsnittet Baggrund

Under overskriften Baggrund i kommuneplanens afsnit om detailhandel foretages følgende tilføjelser til teksten. Derudover små ændringer som fremgår af bilag 2. Derudover foretages mindre konsekvensrettelser i teksten. Disse fremgår sammen med de øvrige ændringer af Bilag 2.

Under overskriften *Overordnet vurdering af det fremtidige arealbehov og detailhandelsstrukturen generelt* indsættes følgende tekst:

Samtidig er der butikker, der, som følge af behov for megen fysisk plads til butiksareal, udendørs udstillingsarealer, lager, parkering, varelevering mv. ikke uden videre kan indpasses i bymidterne, og som ikke nødvendigvis gavner bymiljøet i bymidterne. Arealudlæg til sådanne butikker kan ske uden for bymidterne, herunder i aflastningsområder. Aflastningsområder er desuden kendetegnede ved placeringer ved det overordnede vejnet med god synlighed og fremkommelighed for særligt kunder i bil, hvilket efterspørges af både detailhandlere og forbrugere.

Overskriften *Konkrete ændringer i mål, detailhandelsstruktur og arealudlæg* ændres til *Konkrete ændringer i mål, retningslinjer detailhandelsstruktur og arealudlæg* og følgende af tekst indsættes i afsnittet:

Ændringer i retningslinjer (ved Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029)

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af to centerområder ændres; aflastningsområdet i Ringkøbing udvides, og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor indskrænkes med et tilsvarende område. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for hhv. aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor ændres.

Retningslinje 2.2 ændres med en tilføjelse til den generelle retningslinje om at butikker, der etableres i aflastningsområder, skal være minimum 400 m². Tilføjelsen er, at butikker, der etableres i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej, som omfatter udvidelsen af aflastningsområdet i Ringkøbing, skal være minimum 500 m².

Under overskriften *Vurdering af ændringer i mål og retningslinjer* indsættes følgende nye afsnit:

Vurdering af ændringer i retningslinjer i Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af to centerområder ændres; aflastningsområdet i Ringkøbing udvides, og området til butik-

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

ker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor indskrænkes med et tilsvarende område. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for hhv. aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor ændres. Effekten af ændringerne er, at der skabes bedre plads til dagligvare- og udvalgswarebutikker i aflastningsområdet, men at der bliver mindre plads til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Ændringen er i overensstemmelse med målene for detailhandelsplanlægningen, som bl.a. fastlægger, at der skal skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, at nye dagligvarebutikker skal placeres så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og at arealforsyningen til nye butikksformål skal tilpasses det forventede behov.

Retningslinje 2.2 ændres med en tilføjelse til den generelle retningslinje om at butikker, der etableres i aflastningsområder, skal være minimum 400 m². Tilføjelsen er, at butikker, der etableres i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej, som omfatter udvidelsen af aflastningsområdet i Ringkøbing, skal være minimum 500 m². Med ændringen af retningslinje 2.2 skærpes reguleringen af størrelserne af nye butikker i udvidelsen af aflastningsområdet. Effekten af ændringen er en tydeligere rollefordeling mellem de nye butikker i udvidelsen af aflastningsområdet og eksisterende butikker i Ringkøbing bymidte, som i gennemsnit er mindre end de nye butikker i aflastningsområdet.

Ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om at planlægning af eventuelle nye muligheder for udvidelser af dagligvarebutikker i periferien af Ringkøbing skal ske i eksisterende aflastnings- og lokalcentre, idet det eksisterende aflastningscenter udvides i overensstemmelse med en detailhandelsredegørelse.

For en yderligere gennemgang af effekterne af ændringen og sammenhængen med målene for detailhandelsplanlægning henvises til detailhandelsredegørelsen i Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029.

Desuden ændres Tabel 2 i Baggrundsafsnittet.

- Eksisterende Tabel 2 for henholdsvis aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Birkmosevej fremgår af nedenstående uddrag af Tabel 2.
- Fremtidig Tabel 2 for henholdsvis aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Birkmosevej fremgår af nedenstående uddrag af fremtidig Tabel 2.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Detailhandels-kategori	Afgrænsning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m²)	Tillæg 40 til Kommuneplan 2017-2029		
	Kommuneplan 2017-2029	Tillæg 40 til Kommuneplan 2017-2029	Samlet ramme til butiksførmål Max bruttoetageareal til butiksførmål i området (m²)	Restrukturmæssighed (m²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelser (m²)		Samlet ramme til butiksførmål Max bruttoetageareal til butiksførmål i området (m²)	Restrukturmæssighed (m²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelser (m²)
Aflastningscentre									
Ringkøbing (Herningsvejscenret)	36ce081	36ce081	10.000	-7.767	3.500 for dagligvarebutikker	17.211	10.000	-7.211	3.500 for dagligvarebutikker
Tarm (Avenueværdcentret)	47ce004, 47ce014 47ce005, 47ce016	47ce004, 47ce014 47ce005, 47ce016	8.290	-696	2.000 for udvalgsvarerbutikker Min. butiksstørrelse: 400	9.566	8.290	-1.276	2.000 for udvalgsvarerbutikker Min. butiksstørrelse: 400
Områder til butikker med særlig pladskrævende varer eller varer som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold									
Ringkøbing (Birkemosevej)	36e036	36e036	9.000	884	2.000	10.838	9.000	-1.838	2.000

Uddrag af "Tabel 2" i Kommuneplan 2017-2029 før Kommuneplantillæg nr. 25 (efter vedtagelse af Tillæg 40).

Detailhandels-kategori	Afgrænsning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m²)	Tillæg 40 og Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029		
	Kommuneplan 2017-2029	Tillæg 40 og Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029	Samlet ramme til butiksførmål Max bruttoetageareal til butiksførmål i området (m²)	Restrukturmæssighed (m²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelser (m²)		Samlet ramme til butiksførmål Max bruttoetageareal til butiksførmål i området (m²)	Restrukturmæssighed (m²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelser (m²)
Aflastningscentre									
Ringkøbing (Herningsvejscenret)	36ce081	336ce081 og 36ce141	10.000	-7.767	3.500 for dagligvarebutikker 2.000 for udvalgsvarerbutikker Min. butiksstørrelse: 400	21.232	23.111, heraf 6.300 til dagligvarebutikker og 16.811 til udvalgsvarerbutikker Rammen til dagligvarebutikker fordeles med 4.900 i rammeområde 36ce081 og 1.400 i 36ce141	1.879	3.500 for dagligvarebutikker 2.000 for udvalgsvarerbutikker Min. butiksstørrelse i 36ce081: 400 Min. butiksstørrelse i 36ce141: 500
Tarm (Åboulevardcentret)	47bo004, 47bo014 47er005, 47r016	47bo004, 47bo014 47er005, 47r016	8.290	-696		9.566	8.290	-1.276	3.500 for dagligvarebutikker 2.000 for udvalgsvarerbutikker Min. butiksstørrelse: 400
Områder til butikker med særlig pladskrævende varer eller varer som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold									
Ringkøbing (Birkemosevej)	36e036	36e036	9.000	884	2.000	6.817	6.817	0	2.000

Uddrag af fremtidig "Tabel 2" i Kommuneplan 2017-2029 med ændringer som følge af Tillæg nr. 25.

Der sker følgende ændringer af Tabel 2, som omfatter aflastningsområdet i Ringkøbing (Ringkøbing (Herningsvejscenret)), med nærværende kommuneplantillæg:

- Afgrænsningen af aflastningsområdet i Ringkøbing udvides med rammeområde 36ce141.
- Det samlede bruttoetageareal af den eksisterende detailhandel i aflastningsområdet i Ringkøbing opdateres fra 17.211 m² til 21.232 m².
- Arealrammen for aflastningsområdet i Ringkøbing øges fra 10.000 m² til 23.111 m² fordelt med 6.300 m² til dagligvarebutikker og 16.811 m² til udvalgsvarerbutikker. Arealrammen for dagligvarebutikker opdeles desuden med 4.900 m² i rammeområde 36ce081 og 1.400 m² i rammeområde 36ce141.
- Den aktuelle restrukturmæssighed opdateres fra -7.211 m² til 1.879 m².

Der sker følgende ændringer af Tabel 2, som omfatter området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (Ringkøbing (Birkemosevej)) i Ringkøbing, med nærværende kommuneplantillæg:

- Arealrammen nedjusteres fra 9.000 m² til 6.817 m².
- Det samlede bruttoetageareal af den eksisterende detailhandel inden for området opdateres fra 10.838 m² til 6.817 m².
- Restrukturmæssigheden opdateres fra -1.838 m² til 0 m².

Ændringer i rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 36ce081 (se kort 1)

Områdets anvendelse
Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse
Specifik anvendelse er bycenter

Bycenter med et større butiksførmål (aflastningscenter) samt kontor- forretnings-, fremstillings- og servicevirksomhed.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold
For hele rammeområdet gælder

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Afstanden fra erhvervsbebygg. til Herningvejs midte skal udgøre min. 35m, ligesom der skal etabl. støj-
dæmpende foranstalt. mod boligomr. Som betingelse for bebygg. ibrugtag. skal der etabl. beplant. mod
boligomr. og i skel vinkelret på Herningvej.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 36er036 (se kort 1)

Områdets anvendelse

Erhvervsområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er erhvervsområde

Erhvervsområde til industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, som service og administration, håndværks-
virksomhed samt forretningsvirksomhed og detailhandel. Evt. bolig boliger (bestyrer-, portnerboliger ol.)
i tilknyt. til den pågældende virksomhed.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Min Grundstør.: 1.500 m². Der kan i lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.

Opholds- og parkeringsarealer

Parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Som betingelse for bebygg. ibrugtagning skal der indenfor området etableres beplantning mod boligomr.
og langs Herningvej smt, evt. nødvendig støj-dæmpende foranstaltninger.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Nye rammebestemmelser for rammeområde 36ce141 (se kort 2)

Der oprettes et nyt rammeområde 36ce141 med afgrænsning som vist på kort 2. Det nye rammeområde
har følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse

Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er aflastningsområde, let industri og håndværk.

Aflastningscenter til butikker samt let industri, værksteds- og håndværksvirksomhed og lager.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Der kan tillades en bygningshøjde på 12,5 m hvis særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt.

Infrastruktur

Området vejbetjenes fra Ndr. Ringvej ad maksimal 2 overkørsler. Den ene overkørsel reserveres til varekørsel.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentlig udseende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Mindst tilladte miljøklasse er 4.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Nye rammebestemmelser for rammeområde 36ce081 (se kort 2)

Rammeområdets afgrænsning og bestemmelser fastholdes uændret. Dog ændres Tabel 1 som beskrevet i afsnittet *Ændringer i hovedstrukturafsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2017-2029*.

Nye rammebestemmelser for rammeområde 36er036 (se kort 2)

Rammeområdets afgrænsning reduceres som vist på kort 2. Rammeområdets bestemmelser fastholdes uændret. Dog ændres Tabel 1 som beskrevet i afsnittet *Ændringer i hovedstrukturafsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2017-2029*.

Tillæg nr. 8

Kommuneplan 2021-2033

Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til §12, stk. 2 kan byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til §12, stk. 3 kan byrådet inde for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 436 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 17. november 2020.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 18. maj 2021.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 18. maj 2021.

Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

RINGKØBING-SKJERN KOMMUNE

UDVIKLING AF DAGLIGVAREHANDLEN I RINGKØBING

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

NOTAT

INDHOLD

1	Ikke-teknisk sammenfatning	3
2	Baggrund og formål	7
3	Sammenfatning	8
3.1	Udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing	9
3.2	Nyt lokalcenter ved Holstebrovej	12
3.3	Udvidelse af Ringkøbing bymidte	14
3.4	Ny detailhandel på mere end én placering	15
3.5	Samlet vurdering	16
4	Eksisterende detailhandel	18
5	Ny detailhandel	22
6	Udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing	25
6.1	Nye rammer for aflastningsområdet	27
6.2	Sammenhæng med kommuneplanen	28
6.3	Afgrænsning af oplandet	30
6.4	Udviklingen i forbruget i oplandet	32
6.5	Vurdering af behov for yderligere areal	37
6.6	Tilgængeligheden til projektområdet	41
6.7	Påvirkning af bymiljøet i udvidelsen af aflastningsområdet	42
7	Nyt lokalcenter ved Holstebrovej	43
7.1	Lokalt opland og forbrug	44
7.2	Sammenhæng med kommuneplanen	47

PROJEKTNR.

A104918

VERSION

4.0

UDGIVELSESDATO

15.04.2018

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

KRBR/MALN

GODKENDT

KRBR

7.3	Tilgængeligheden til projektområdet	48
8	Udvidelse af Ringkøbing bymidte	50
8.1	Vurdering af området, der ønskes inddraget i bymidten og alternative udvidelser	52
8.2	Sammenhæng med kommuneplanen	57
8.3	Påvirkning af bymiljøet	60
8.4	Påvirkning på afviklingen af trafikken tilgængeligheden	65
9	Effekter for den eksisterende detailhandel	69
9.1	Scenarie 1: Effekter af en udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing	71
9.2	Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt	74
9.3	Scenarie 2: Effekter af et nyt lokalcenter ved Holstebrovej	77
9.4	Scenarie 3: Effekter af en udvidelse af Ringkøbing bymidte	82
9.5	Scenarie 4a: Effekter af en ny dagligvarebutik ved Søndervigvej og ny dagligvarehandel ved Holstebrovej	86
9.6	Scenarie 4b: Effekter af en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej og en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet	89
9.7	Scenarie 5: Effekter af tre nye dagligvarebutikker	93
9.8	Samlet vurdering af effekter	96
9.9	Effekter på længere sigt	97
10	Oplandseffekt ved udvidelse af aflastningsområdet	98
11	Konkurrenceeffekt ved udvidelse af aflastningsområdet	99
12	Ordforklaring	100

1 Ikke-teknisk sammenfatning

Ringkøbing-Skjern Kommune har bedt COWI om at analysere grundlaget for nye butikker på tre steder i Ringkøbing samt effekterne for de nuværende butikker, hvis butiksprojekterne realiseres. De tre projekter er:

- > En ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Søndervigvej 5 og 7 ved siden af McDonalds.
- > En ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Holstebrovej nær Fakta, en mindre udvidelse af Fakta og ca. 600 m² udvalgswarebutikker.
- > En ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på det vestlige hjørne af Herningvej og Ndr. Ringvej overfor Lidl. I tilknytning til den nye dagligvarebutik er der ønske om at nedrive den nuværende genbrugsbutik og møbelbutik og genetablere de to butikker i knap 600 m² større lokaler på samme placering.

Store dagligvarebutikker, tiltrækker mange besøgende, og har stor betydning for de øvrige butikker og for bylivet. Et varieret butiksudbud og byliv i Ringkøbing bymidte har, som det fremgår af kommuneplanen, strategisk betydning for bosætningen, erhvervsudviklingen og turismen.

Hensigten med kommuneplanens bestemmelser for butikker er at bevare og styrke bymidten ved, at nye butikker som hovedregel placeres i bymidten, mens muligheden for nye butikker andre steder begrænses. Ved at koncentrere butikker og service i bymidten, skabes der synergi mellem byfunktionere og liv i bymidten.

En ny dagligvarebutik ved Søndervigvej, vil påvirke bymidtens eksisterende dagligvarebutikker negativt, men på den anden side vil den nye dagligvarebutik hente lidt over en tredjedel af sin omsætning udenfor bymidten. Den samlede årlige dagligvareomsætning i bymidten øges dermed med knap 15 mio. kr. Det betyder, at bymidten samlet set styrkes.

Den nye dagligvarebutik vil bidrage til en øget kundestrøm i bymidten, og til at tyngdepunktet for bymidtens dagligvarehandel flyttes mod vest fordi Super Brugsen, Netto og Aldi afgiver kunder til den nye dagligvarebutik. Beregningerne peger på, at den årlige udvalgswareomsætning i bymidten samlet set forventes øget med ca. 1-2 mio. kr.

En ny dagligvarebutik på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej eller en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej nær Fakta er ikke i overensstemmelse med retningslinjerne for udvikling af butikkerne og fremmer ikke kommuneplanens mål for butikkerne. Det skyldes, at nye butikker udenfor bymidten vil påvirke de nuværende butikker og bylivet i bymidten negativt.

De eksisterende dagligvarebutikker i Ringkøbing omsætter for ca. 450 mio. kr. pr. år. To nye store dagligvarebutikker vurderes at opnå en omsætning på i alt ca. 65 mio. kr. pr. år, og tre nye store dagligvarebutikker vurderes at opnå en omsætning på i alt ca. 85 mio. kr. pr. år. Etableringen af to eller tre nye dagligvarebutikker vil løfte Ringkøbings dagligvarehandel. Hvis der på kort sigt etableres to eller tre nye dagligvarebutikker på samme tid i Ringkøbing, vil det dog

også have store effekter for de nuværende butikker, og det kan ikke udelukkes, at en eller flere af de nuværende store dagligvarebutikker lukker. Både de store dagligvarebutikker i Ringkøbing og i landsbyerne vil være udsatte.

UDVIKLINGEN I FORBRUGET OG DET BEREGNEDE AREALBEHOV

Beregningerne på baggrund af den forventede udvikling i forbruget peger på, at der frem mod år 2019 vil blive behov for yderligere ca. 600 m² dagligvarebutikker og yderligere ca. 1.100 m² udvalgswarebutikker i oplandet til Ringkøbing. Beregningerne peger også på, at behovet for yderligere dagligvarebutikker frem mod år 2029 forventes at blive ca. 3.300 m², og at behovet for yderligere udvalgswarebutikker frem mod år 2029 forventes at blive ca. 9.000 m².

Det beregnede behov skabes i høj grad af en forventet fortsat vækst i turismen. Hvis væksten i turismen f.eks. kun bliver halvt så stor som antaget, så bliver behovet for yderligere dagligvarebutikker ca. 2.400 m² og behovet for yderligere udvalgswarebutikker ligeledes ca. 2.400 m².

Oplandet til Ringkøbing og de nye butikker består af de områder, der ligger inden for ca. 15-20 km fra Ringkøbing. Dermed er behovet for nye butikker fordelt over et større område, herunder også Søndervig. Det beregnede fremtidige behov kan imødekommes på forskellig vis. For eksempel ved en øget omsætning i eksisterende butikker, ved en udvidelse af eksisterende butikker eller ved at etablere nye butikker i bymidten eller det øvrige opland.

Den fremtidige udvikling indenfor privatforbruget, nethandlen mv. er usikker, og beregningerne af arealbehovet bygger på derfor på et gennemsnitsscenarie. Den forventede vækst i turismen bygger på detailhandelsanalysen fra 2015.

OMSÆTNINGEN I DEN NYE DETAILHANDEL

En gennemsnitlig ny dagligvarebutik på 1.200 m² vurderes at opnå en omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år med en placering i et af projektområderne. De ca. 600 m² yderligere udvalgswarebutikker ved hhv. Holstebrovej og på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej vurderes at kunne opnå en omsætning på hver ca. 10 mio. kr. pr. år.

EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

Nye butikker medfører som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge på varer. De nye butikker vil derfor hente deres omsætning fra de nuværende butikker. Påvirkningen på de nuværende butikker afhænger af de nye butikkers placeringer. De nye dagligvarebutikker vil kun i meget begrænset grad hente omsætning fra borgere udenfor Ringkøbing-Skjern Kommune. De nye udvalgswarebutikker vil sandsynligvis bidrage til, at en lidt større andel af borgerne vælger de lokale butikker frem for at handle i andre konkurrerende byer.

Effekterne for de nuværende butikker afhænger af udviklingen i forbruget samt bymidtens og de nuværende butikkers styrke og robusthed. Hvis udviklingen i forbruget bliver som forventet, så vil de negative effekter af at etablere en eller flere af butiksprojekterne mindskes over tid.

Effekter af en ny dagligvarebutik på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente:

- > Ca. 70 % af sin omsætning eller knap 25 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til, at de fire butikker taber i størrelsesordenen 11 % af deres samlede omsætning.
- > Ca. 20 % af sin omsætning eller i størrelsesordenen 7 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto og Aldi i Ringkøbing bymidte. Det svarer til, at de tre butikker taber i størrelsesordenen 4 % af deres samlede omsætning.
- > Ca. 10 % af sin omsætning fra butikker udenfor Ringkøbing, herunder særligt Skjern, Tarm og Søndervig. Det er vanskeligt at sige mere præcist, hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente i hver af oplandsbyerne. Det vurderes, at i størrelsesordenen 8 % eller i størrelsesordenen 3 mio. kr. pr. år hentes fra Skjern, Tarm, Søndervig og Videbæk tilsammen. De resterende omkring 2 % hentes fra de øvrige byer og landsbyer. Den spredte omsætningsreduktion i butikkerne udenfor Ringkøbing betyder, at effekterne bliver begrænsede.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik og de nye udvalgswarebutikker i kombination vil medføre en samlet nedgang i den årlige omsætning udvalgswarehandlen i Ringkøbing bymidte på i størrelsesordenen 2 mio. kr. eller i størrelsesordenen 1 %.

Effekter af en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej nær Fakta, en udvidelse af Fakta og 600 m² udvalgswarebutikker

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik og udvidelsen af Fakta vil hente:

- > Knap 60 % af sin omsætning eller godt 20 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til, at de fire butikker taber ca. 10 % af deres samlede omsætning.
- > Omkring 35 % af sin omsætning eller 10-15 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto og Aldi tilsammen. Det svarer til at de tre butikker i bymidten taber i størrelsesordenen 8 % af deres samlede omsætning.
- > Ca. 10 % af sin omsætning udenfor Ringkøbing, herunder særligt Søndervig, Skjern og Tarm samt i mindre grad Hvide Sande. Det er svært, at sige præcist hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente i hver af oplandsbyerne. Det vurderes, at i størrelsesordenen 7 % eller op til 5 mio. kr. pr. år hentes fra Søndervig, Skjern, Tarm og Hvide Sande tilsammen. De resterende i størrelsesordenen 3 % eller i størrelsesordenen 1 mio. kr. pr. år vurderes at blive hentet fra øvrige byer og landsbyer i et større opland omkring den nye butik.

Den samlede nedgang i bymidtens årlige udvalgswareomsætning ved de nye butikker ved Holstebrovej vurderes at blive i størrelsesordenen 6-12 mio. kr. svarende til et fald i bymidtens udvalgswareomsætning på ca. 3-6 %. Det relativt store spænd skyldes bl.a., at det ikke kan siges på forhånd, hvilke udvalgswarebutikker, der evt. etableres ved Holstebrovej.

Effekter af en ny dagligvarebutik på Søndervigvej

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente:

- > Godt 25 % af sin omsætning eller knap 10 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til at de tre butikker taber ca. 4 % af deres samlede omsætning.
- > Knap 65 % af sin omsætning eller godt 20 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto ved Skolevænget og Aldi tilsammen. Det svarer til at de tre butikker taber godt 10 % af deres samlede omsætning.
- > Ca. 10 % af sin omsætning eller knap 5 mio. kr. pr. år udenfor Ringkøbing, herunder særligt fra dagligvarebutikkerne i Søndervig og Hvide-Sande. Op mod 5 % af den nye dagligvarebutiks omsætning vurderes, at ville blive hentet fra dagligvarebutikkerne i Søndervig og Hvide Sande. Det er vanskeligt, at sige præcist hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente fra hver af de øvrige oplandsbyer, men omsætningsreduktionerne vil være spredte og effekterne begrænsede.

Effekter ved etablering af mere end et af butiksprojekterne

Hvis der etableres nye butikker på flere placeringer på samme tid, så bliver effekterne for de nuværende butikker større. Hver af de nye dagligvarebutikker vurderes dog ikke at ville opnå samme høje omsætning pr. butik, som hvis der kun etableres én ny dagligvarebutik. Det skyldes at borgernes forbrug fordeles på flere butikker.

2 Baggrund og formål

Ringkøbing-Skjern Kommune har bedt COWI om at redegøre for grundlaget og effekterne af etableringen af ny detailhandel på tre placeringer i Ringkøbing. En eventuel etablering af butikkerne forudsætter ny planlægning for områderne.

- > Det ene projekt består af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Søndervigvej 5 og 7 ved siden af McDonalds. Planlægningen for dagligvarebutikken indebærer bl.a. en udvidelse af Ringkøbing bymidte.
- > Den andet projekt består af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Holstebrovej nær Fakta. Planlægningen for dagligvarebutikken indebærer bl.a. udlægningen af et nyt lokalcenter. En mindre udvidelse af Fakta og en ramme på 600 m² til udvalgsvarebutikker i lokalcentret er også undersøgt.
- > Det tredje projekt består af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på det vestlige hjørne af Herningvej og Ndr. Ringvej overfor Lidl. I tilknytning til den nye dagligvarebutik er der ønske om at nedrive og erstatte bebyggelsen, der i dag huser to udvalgsvarebutikker med ny og samlet set 580 m² større bebyggelse. Den nye bebyggelse er påtænkt de samme to udvalgsvarebutikker, som i dag er i området. Planlægningen for butikkerne indebærer bl.a. en udvidelse af aflastningsområdet.

I dette notat redegøres bl.a. for behovet for yderligere areal til detailhandel og for butiksjprojekternes effekter for den eksisterende detailhandel, herunder detailhandlen i Ringkøbing bymidte og landsbyerne. Effekterne er beskrevet til sidst i afsnit 9.

Redegørelserne kan indgå som en del af et eller flere eventuelle kommuneplan-tillæg om detailhandel i Ringkøbing.

I udarbejdelsen af redegørelserne er der taget udgangspunkt i følgende:

- > Befolkningsprognose 2008-2025 for Ringkøbing Kommune.
- > Data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik.
- > Bruttoetagearealer fra Bygnings- og Boligregistret.
- > Omsætningstal i store dagligvarebutikker fra Supermarkedshåndbogen 2017, Retail Institute Scandinavia, sammenholdt med COWIs egne vurderinger.
- > Øvrige omsætningstal samt bruttoetagearealer fra detailhandelsanalysen for Ringkøbing-Skjern Kommune fra 2015.

Omsætningstallene i redegørelsen er inkl. moms og i 2017-priser medmindre andet er angivet.

Der er en ordforklaring til sidst i notatet.

3 Sammenfatning

Det følgende er en sammenfatning af redegørelsen for de tre butiksprojekter. For en mere detaljeret redegørelse henvises til afsnit 4-11.

EKSISTERENDE DETAILHANDEL I RINGKØBING

Ringkøbing er en stærk handelsby. Handelsbalancerne for år 2015 for handelsområdet Ringkøbing, der består af områderne omkring Ringkøbing, Spjald, Lem, Hee, Tim og Vedersø, viser at dagligvarebutikkernes omsætning er ca. 7 % større end de lokale borgeres forbrug, og at udvalgswarebutikkernes omsætning er ca. 15 % større end de lokale borgeres forbrug.

I bymidten i Ringkøbing er der et stort udbud af mindre dagligvare- og udvalgswarebutikker og et godt udbud af store dagligvarebutikker. De mindre dagligvare- og udvalgswarebutikker i Ringkøbing bymidte ligger fortrinsvist langs Algade, Nygade, Torvegade og den nordligste del af Vester Strandgade. De tre store dagligvarebutikker er i den vestlige del af bymidten. Super Brugsen ligger på hjørnet af Torvegade og Enghave med indgang fra Torvegade. Netto og Aldi ligger ved Enghavevej på hver side af Skolevænget. Omtrent 51 kundeorienterede servicefunktioner ligger blandet med detailhandlen i bymidten. Bymidten suppleres af et område med forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper vest for bymidten langs Enghavevej.



Der er et aflastningsområde og en række områder til særligt pladskrævende varegrupper langs Herningvej. Ved Herningvej ligger Kvickly og Lidl, et antal større udvalgswarebutikker som Jysk og T. Hansen samt en række bilforhandlere, et byggemarked, boligudstyrsbutikker m.fl.

Foruden detailhandlen i den historiske bymidte og langs Herningvej er der et lokalcenter på hjørnet af Vellingvej og Søndre Ringvej. I lokalcentret ligger Netto. Ved Holstebrovej nær rundkørslen ligger Fakta som en enkeltstående butik.

3.1 Udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing

Den nuværende arealramme på 10.000 m² i aflastningsområdet er fuldt udnyttet. Etableringen af en dagligvarebutik på 1.200 m², en udvalgswarebutik på ca. 3.000 m² og en udvalgswarebutik på ca. 1.000 m² på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej forudsætter planlægning for en udvidelse af aflastningsområdets udstrækning og en forøgelse af aflastningsområdets arealramme.

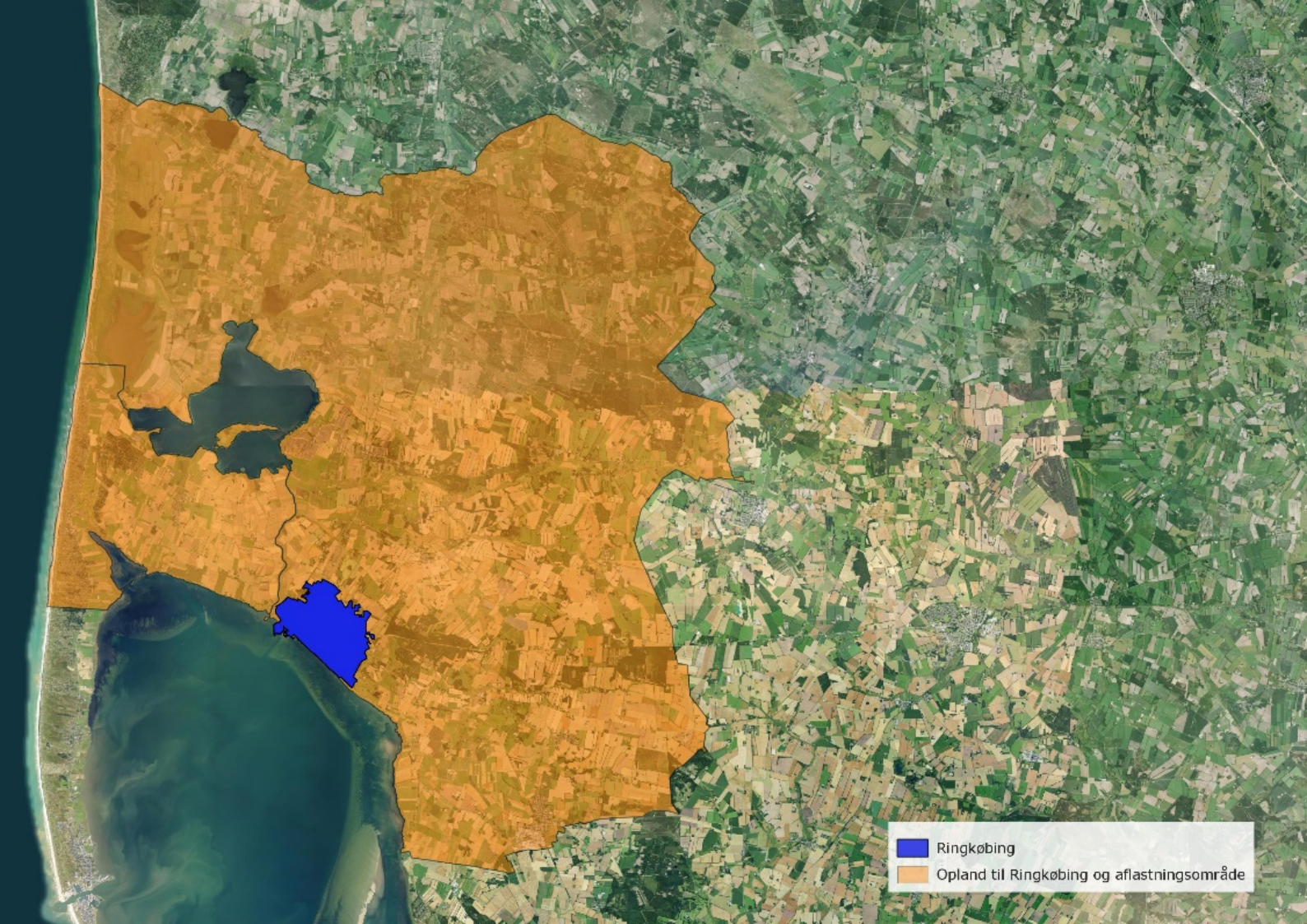
En udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing er ikke i overensstemmelse med målene og retningslinjerne for detailhandlen angivet i Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Den nye detailhandel vil hente en del af sin omsætning fra bymidtens detailhandel, hvilket vil påvirke detailhandlen og bymiljøet i Ringkøbing bymidte negativt. En udvidelse af aflastningsområdet forudsætter i givet fald, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan f.eks. udvide den eksisterende målsætning, så der åbnes mulighed for, at der kan planlægges for en udvidelse af et aflastningsområde, hvis der er redegjort for et tilstrækkeligt behov og begrænsede konsekvenser for bymidterne.

GRUNDLAG OG BEHOV

Oplandet til det udvidede aflastningsområde i Ringkøbing er angivet som det orange område på kortet nedenfor.

De eksisterende arealer af og omsætninger i dagligvare- og udvalgswarebutikker i oplandet er sammenholdt med forbrugsgrundlaget i dag og forbrugspotentialerne i år 2019 og år 2029 fra de lokale borgere og i oplandet og fra turisterne. På baggrund heraf er behovet for yderligere areal til detailhandel beregnet. I beregningen er der taget udgangspunkt i et middelscenarie for så vidt angår udviklingerne i handelsbalancerne, privatforbruget, e-handel og omsætningen pr. m². Det beregnede behov for yderligere dagligvarebutiksareal i år 2019 er ca. 600 m² og ca. 3.300 m² i år 2029. Det beregnede behov for yderligere udvalgswarebutiksareal er ca. 1.100 m² i år 2019 og ca. 9.000 m² i år 2029.

For udviklingen i det turismemæssige omsætningspotentiale i Ringkøbing-Skjern Kommune gælder, at der er taget udgangspunkt i detailhandelsanalysen fra år 2015. Det beregnede behov for yderligere areal er meget afhængigt af udviklingen i turismen. Hvis væksten i den turismeflede omsætning kun bliver f.eks. halvt så stor som den angivne vækst i det turismemæssige omsætningspotentiale i detailhandelsanalysen, så bliver behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker ca. 2.400 m² i år 2029. Behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker bliver ligeledes ca. 2.400 m² i år 2029.



Ringkøbing (blå) og oplandet til det udvidede aflastningsområde (orange).

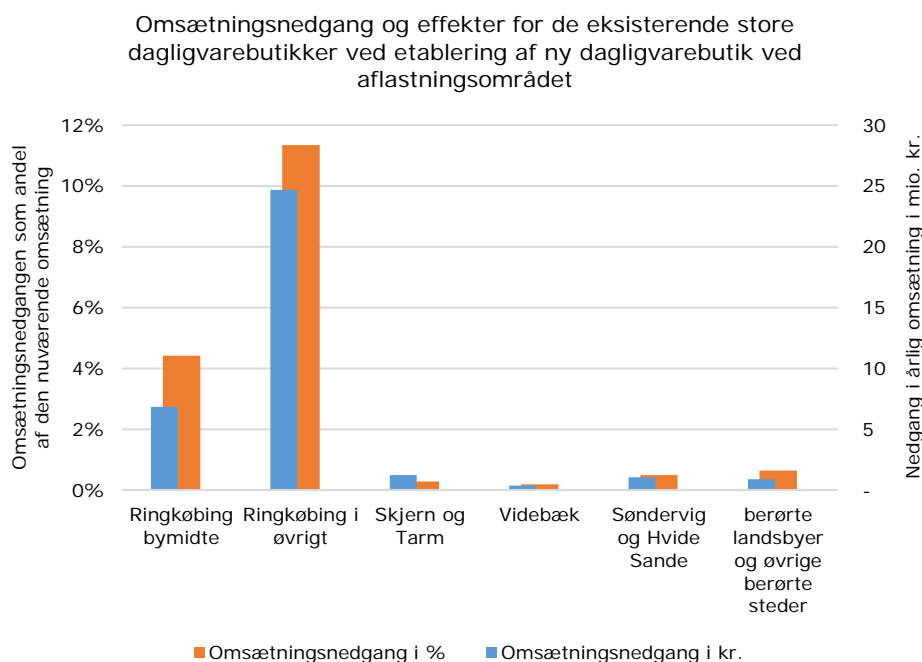
FORBRUG OG BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL I OPLANDET			
År	Opgørelse	Behov, dagligvarer	Behov, udvalgsvarer
2017-2019	Stigning i forbrug	ca. 12 mio. kr. pr. år	ca. 8 mio. kr. pr. år
	Behov for yderligere areal ved uændret handelsbalance	ca. 600 m ²	ca. 1.100 m ²
2017-2029	Stigning i forbrug	ca. 75 mio. kr. pr. år	ca. 70 mio. kr. pr. år
	Behov for yderligere areal ved uændret handelsbalance	ca. 3.300 m ²	ca. 9.000 m ²
<p>Det potentielle turismeafledte forbrug indgår i forbruget og dermed i beregningen af handelsbalancerne. E-handlen er trukket ud forbruget og indgår ikke i forbruget og dermed ikke i handelsbalancerne.</p>			

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil opnå en omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år og hente ca. 70 % af sin omsætning eller knap 25 mio. kr. pr. år fra Kvikly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de fire butikker under ét på ca. 11 %.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 19 % af sin omsætning eller ca. 7 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto og Aldi i Ringkøbing bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker i bymidten under ét på ca. 4 %.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 10 % af sin omsætning udenfor Ringkøbing. Det er vanskeligt at sige mere præcist, hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente i hver af oplandsbyerne, men Skjern og Tarm samt Søndervig vurderes at være de oplandsbyer, som den nye dagligvarebutik vil hente mest omsætning fra. Videbæk er også naturligt i konkurrence med den nye dagligvarebutik, som ligger ved samme indfaldsvej. Det vurderes, at ca. 8 % eller ca. 2,8 mio. kr. pr. år hentes fra Skjern, Tarm, Søndervig og Videbæk tilsammen. De resterende ca. 2 % hentes byer og landsbyer. Den spredte omsætningsreduktion i butikkerne udenfor Ringkøbing betyder, at effekterne bliver begrænsede.



EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN I RINGKØBING BYMIDTE

Det er beregnet og vurderet, at den nye dagligvarebutik og de nye udvalgsvarerbutikker i kombination vil medføre en nedgang i den årlige omsætning i udvalgsvarerhandlen i Ringkøbing bymidte på omkring 2 mio. kr. eller ca. 1 %.

3.2 Nyt lokalcenter ved Holstebrovej

Etableringen af ny detailhandel ved Fakta på Holstebrovej indebærer, at der udlægges et nyt lokalcenter. Planlægningen for et nyt lokalcenter er ikke i overensstemmelse med målene og retningslinjerne for detailhandlen angivet i Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Den nye detailhandel vil hente påvirke bymiljøet og detailhandlen i Ringkøbing bymidte negativt.

En planlægning for et nyt lokalcenter ved Holstebrovej kræver i givet fald, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan f.eks. udvide den eksisterende målsætning, så der åbnes mulighed for, at der kan planlægges for nye lokalcentre til et områdes lokale forsyning, hvis der forinden er redegjort for et tilstrækkeligt lokalt behov og begrænsede effekter for bymidterne.

GRUNDLAG OG BEHOV

Der bor i dag ca. 1.850 borgere i det lokale opland. De ca. 1.850 borgere har et samlet forbrug af dagligvarer på knap 49 mio. kr. pr. år. Der er planlagt en boligudbygning i det lokale opland (se afsnit 7.1). Frem mod år 2029 forventes jf. befolkningsprognosen en udbygning af nye boliger i det lokale opland svarende til en tilflytning på ca. 250 borgere. Forbrugspotentialet i det lokale opland i år 2029 er beregnet til ca. 58 mio. kr.

Fakta vurderes at omsætte for ca. 30-35 mio. kr. pr. år. Hvis Fakta ikke øger sin omsætning, så bliver der et underskud på handelsbalancen for dagligvarer i det lokale opland på ca. 23-28 mio. kr. pr. år svarende til omsætningen i en dagligvarebutik på ca. 800-1.000 m².

Det lokale opland (orange) og placeringen af lokalcentret (rød).

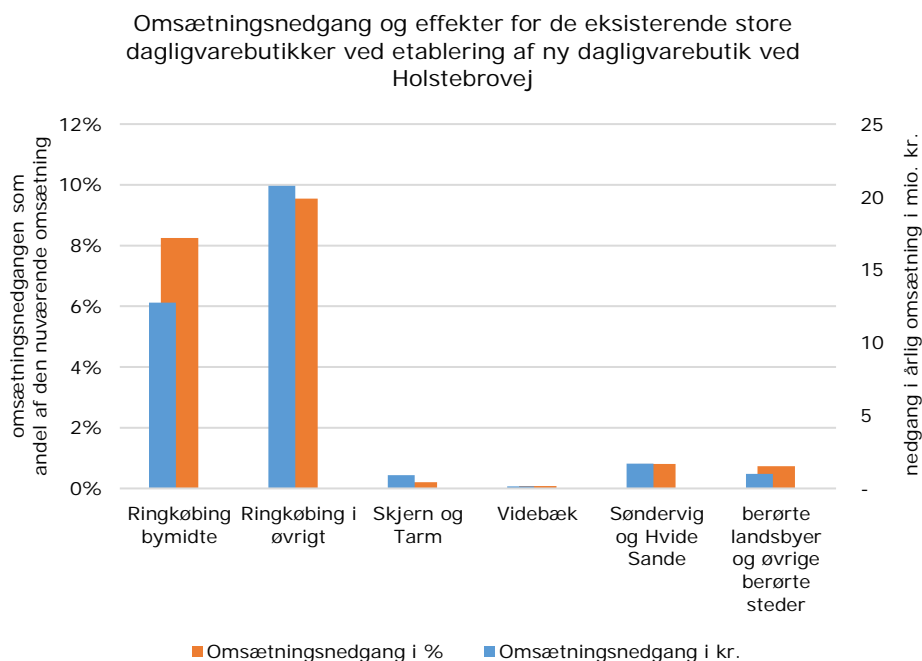


EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil opnå en omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år og hente ca. 56 % af sin omsætning eller knap 21 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de fire butikker under ét på ca. 10 %.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 34 % af sin omsætning eller ca. 13 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto og Aldi tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker i bymidten under ét på ca. 8 %.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik og udvidelsen af Fakta vil hente ca. 10 % af sin omsætning udenfor Ringkøbing. Det er svært, at sige præcist hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente i hver af oplandsbyerne, men Søndervig, Skjern og Tarm samt i mindre grad Hvide Sande vurderes at være de oplandsbyer som den nye dagligvarebutik vil hente mest omsætning fra. Det vurderes, at ca. 7 % eller ca. 2,6 mio. kr. pr. år hentes fra Søndervig, Skjern, Tarm og Hvide Sande tilsammen. De resterende ca. 3 % eller ca. 1,1 mio. kr. pr. år vurderes at blive hentet fra øvrige byer og landsbyer i et større opland omkring lokalcentret. Som følge af de spredte omsætningsreduktioner i butikkerne i de øvrige byer og landsbyer vurderes effekterne at blive begrænsede.



EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN I RINGKØBING BYMIDTE

Den samlede nedgang i bymidtens årlige udvalgswareomsætning ved udviklingen af et lokalcenter ved Holstebrovej vurderes at blive i størrelsesordenen 6-12 mio. kr. svarende til et fald i bymidtens udvalgswareomsætning på ca. 3-6 %. Det relativt store spænd skyldes bl.a. usikkerheden om hvordan de 600 m² rummelighed til udvalgswarebutikker i lokalcentret udnyttes. Effekterne for bymidten bliver som nævnt størst, hvis en eksisterende udvalgswarebutik flytter fra bymidten til lokalcentret – og hvis butikken, der flytter fra bymidten ikke erstattes af en ny butik.

3.3 Udvidelse af Ringkøbing bymidte

Etableringen af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Søndervigvej ca. 70 m fra den afgrænsede bymidte i Ringkøbing indebærer et kommuneplantillæg, som udvider bymidten.

Vurderingerne og beregningerne af bl.a. effekterne peger på, at udvidelsen af bymidten for derved at muliggøre etableringen af den nye dagligvarebutik samlet set vil styrke bymidtens detailhandel og øvrige kundeorienterede byfunktioner og derved bidrage positivt til bylivet. Udvidelsen af bymidten vurderes derfor at ville understøtte målene om bymidterne i Ringkøbing-Skjern Kommune.

GRUNDLAG OG BEHOV

Det er tilstrækkelig restrummelighed i bymidten til etableringen af yderligere 1.200 m² dagligvarebutik. Beregningerne som led i redegørelsen for udvidelsen af aflastningsområdet peger på, at der er behov for yderligere ca. 600 m² dagligvarebutiksareal i oplandet i år 2019 og ca. 3.300 m² dagligvarebutiksareal i år 2029.

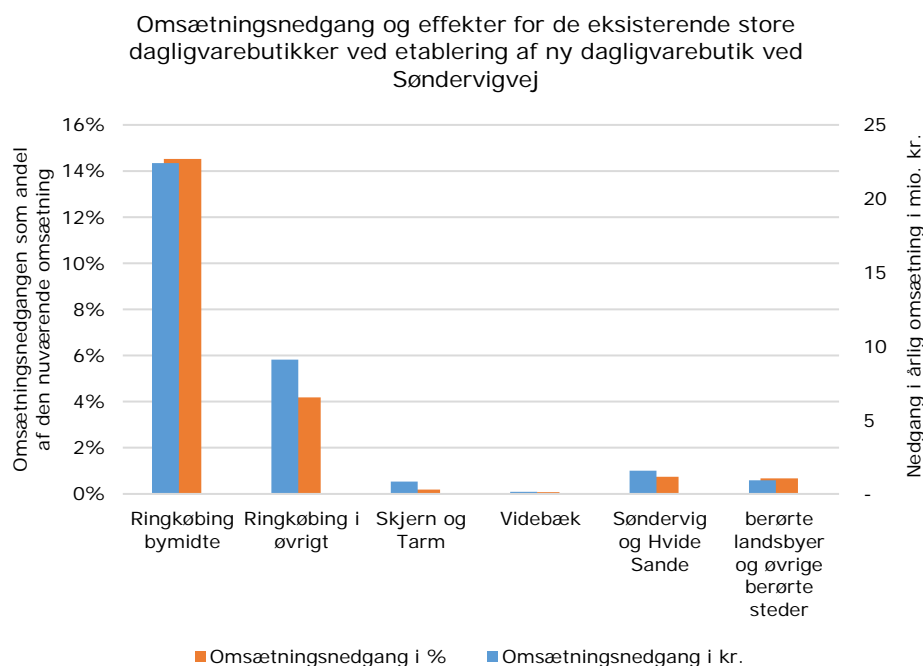
EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil opnå en omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år og hente ca. 26 % af sin omsætning eller ca. 9 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker under ét på ca. 15 %.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 64 % af sin omsætning eller ca. 22 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto ved Skolevænget og Aldi tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker under ét på ca. 15 %.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 10 % af sin omsætning eller ca. 3,5 mio. kr. pr. år udenfor Ringkøbing. Det er vanskeligt, at sige præcist hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente fra hver af oplandsbyerne. Det vurderes, at det blandt butikkerne udenfor Ringkøbing særligt er dagligvarebutikkerne i Søndervig og Hvide-Sande, der vil miste omsætning til den nye butik. Det vurderes, at Skjern og Tarm kun i mindre omfang vil miste omsætning til den nye dagligvarebutik. Til de øvrige byer og landsbyer, som den nye dagligvarebutik vil hente omsætning fra tæller Kloster. Dagli' Brugsen i Kloster er den af de store dagligvarebutikker udenfor Ringkøbing, som ligger i kortest afstand til den nye dagligvarebutik. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente langt mere omsætning fra Meny i Søndervig end fra Dagli' Brugsen i Kloster. Vurderingen bygger bl.a. på, at flere kunder kører ad Søndervig Landevej end ad Klostervej, og at Meny har langt flere kunder Dagli' Brugsen. Omsætningsnedgangen i Dagli' Brugsen i Kloster som følge af den nye dagligvarebutik vurderes at blive i størrelsesordenen 2-3 %. Effekterne for Dagli' Brugsen i Kloster vurderes dermed at blive ca. dobbelt så store som for Meny.

Den nye dagligvarebutik vil påvirke de eksisterende dagligvarebutikker negativt. Den nye dagligvarebutik vil samtidig hente lidt over en tredjedel af sin omsætning udenfor bymidten. Den samlede årlige dagligvareomsætning i bymidten øges dermed med ca. 13 mio. kr. Det betyder, at bymidten samlet set styrkes.



EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN I RINGKØBING BYMIDTE

Etableringen af den nye dagligvarebutik vil bidrage til en øget kundestrøm i den udvidede bymidte, og tyngdepunktet for bymidtens dagligvarehandel flyttes mod vest idet Super Brugsen, Netto og Aldi afgiver kunder til den nye dagligvarebutik. Beregningerne peger på, at den årlige udvalgsvareomsætning i bymidten samlet set øges med ca. 1-2 mio. kr.

3.4 Ny detailhandel på mere end én placering

I det følgende beskrives, grundlaget og behov samt effekterne ved etablering af ny detailhandel på mere end en placering på samme tid. For en detaljeret gennemgang henvises til afsnit 6-9.

GRUNDLAG OG BEHOV

Beregningerne og vurderingerne peger på, at der vil være behov for yderligere ca. 600 m² dagligvarebutiksareal i år 2019 og yderligere ca. 3.300 m² dagligvarebutiksareal i oplandet til Ringkøbing frem mod år 2029. Det er således et beregnet arealbehov for knap tre store dagligvarebutikker à hver 1.200 m². En del af behovet vil være i Søndervig, hvor der forventes en kraftig vækst i turismen. Det vurderes at være usandsynligt, at der vil blive etableret tre nye store dagligvarebutikker på samme tid i Ringkøbing. Jo flere nye dagligvarebutikker, der etableres, jo flere butikker fordeles borgernes forbrug imellem, og jo mindre eftertragtet vil det være for dagligvarebutikskæderne at etablere en ny butik. Den indbyrdes konkurrence mellem de tre nye store dagligvarebutikker vurderes at ville udgøre ca. 20 mio. kr. pr. år, og de tre store dagligvarebutikker vurderes under ét kun at ville kunne opnå en omsætning på godt 85 mio. kr. pr. år, dvs. knap 30 mio. kr. pr. år pr. butik.

På udvalgsvaresiden peger beregningerne på, at der er behov for betydeligt mere ny udvalgsvarehandel, end hvad de undersøgte projekter lægger op til. Udvalgsvarebutikker har mere snævre og specialiserede varesortimenter end

discountbutikker, der tilnærmelsesvist har samme udvalg af varer inden for samme prisklasse. På udvalgsvaresiden vil der sandsynligvis ikke være samme konkurrence mellem de nye butikker, da der sandsynligvis ikke vil være et sammenfald i butikskoncept, men kun inden for dele af de nye butikkers varesortimenter.

EFFEKTER

Hvis der etableres ny detailhandel på flere placeringer på samme tid, så bliver effekterne for den eksisterende detailhandel større. Hver af de nye dagligvarebutikker vurderes dog ikke at ville opnå samme høje omsætning pr. butik, som hvis der kun etableres én ny dagligvarebutik. Det skyldes at borgernes forbrug fordeles på flere butikker.

De eksisterende dagligvarebutikker omsætter for ca. 450 mio. kr. pr. år. Tre nye store dagligvarebutikker vurderes at opnå en omsætning på i alt ca. 85 mio. kr. pr. år. Etableringen af tre nye dagligvarebutikker vil løfte Ringkøbings detailhandel. Hvis der på kort sigt etableres tre nye dagligvarebutikker på samme tid i Ringkøbing, vil det dog også have store effekter for den eksisterende detailhandel, og det kan ikke udelukkes, at en eller flere af de eksisterende store dagligvarebutikker lukker. Både de store dagligvarebutikker i Ringkøbing og i landsbyerne vil være udsatte.

3.5 Samlet vurdering

En ny stor dagligvarebutik ved Søndervigvej vil styrke Ringkøbing bymidte, mens projekterne ved Holstebrovej og i aflastningsområdet ved Herningvej vil svække Ringkøbing bymidte. De negative effekter for Ringkøbing bymidte af en ny stor dagligvarebutik ved Holstebrovej vurderes at være dobbelt så store som de negative effekter af en ny stor dagligvarebutik i aflastningsområdet.

Effekterne af den nye dagligvare- og udvalgsvarehandel er opsummeret i skemaet på næste side.

SAMMENLIGNING AF EFFEKTER AF DE TRE PROJEKTER				
Projekt	Hovedbranche	Omsætning, som hentes fra bymidten	Ændring i omsætning i bymidten ift. i dag	Ændring i omsætning i Ringkøbing ift. i dag
Søndervigvej 5 og 7 udvidelse af bymidte 1.200 m ² dagligvarebutik	Dagligvarer	ca. 22 mio. kr./år	ca. +13 mio. kr./år ca. +6 %	ca. +3,5 mio. kr./år ca. +1 %
	Udvalgsvarer	-	ca. +1 til +1,8 mio. kr./år ca. +0,5 til +1 %	ca. +1 til +1,8 mio. kr./år op til ca. +0,5 %
Ved Holstebrovej nyt lokalcenter 1.200 m ² dagligvarebutik 110 m ² udvidelse 600 m ² udvalgswarebutik	Dagligvarer	ca. 13 mio. kr./år	ca. -13 mio. kr./år ca. -6 %	ca. +3,8 mio. kr./år ca. +1 %
	Udvalgsvarer	ca. 4,5 til 10,5 mio. kr./år	ca. -5,8 til -12 mio. kr./år ca. -3 til -6 %	ca. +0,2 til +2 mio. kr./år ca. 0 til +1 %
Ved Herningvej 93 udvidelse af aflastningsområdet 1.200 m ² dagligvarebutik 580 m ² udvalgswarebutikker	Dagligvarer	ca. 7 mio. kr./år	ca. -7 mio. kr./år ca. -3 %	ca. +3,5 mio. kr./år ca. +1 %
	Udvalgsvarer	ca. 1,1 mio. kr./år	ca. -1,8 til -2,1 mio. kr./år ca. -1 %	ca. +7,8 til 8 mio. kr./år ca. +2 %

Sammenfattende skema af de tre projekters effekter for dagligvare- og udvalgswarehandlen i Ringkøbing bymidte. Kolonnen 'Omsætning, som hentes fra bymidten' beskriver den omsætning, som den nye detailhandel henter fra nuværende butikker i bymidten. Kolonnerne 'Ændring i omsætning i bymidten ift. i dag' og 'Ændring i omsætning i Ringkøbing ift. i dag' udtrykker de direkte og afledte ændringer i omsætning (eks. + ny detailhandel) og effekterne heraf. Effekterne er udtryk for ændringen i omsætning ift. den eksisterende omsætning.

4 Eksisterende detailhandel

Dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne i Ringkøbing-Skjern Kommune har et samlet bruttoareal på ca. 179.400 m². Heraf er ca. 72.500 m² eller ca. 40 % dagligvarebutikker, og ca. 106.900 m² eller ca. 60 % er udvalgswarebutikker. Derudover har butikkerne med salg af særligt pladskrævende varegrupper et samlet bruttoetageareal på ca. 63.000 m². Fordelingen af de eksisterende butiksarealer inden for de enkelte geografiske områder fremgår af tabellen.

I 2014 var den samlede omsætning i Ringkøbing-Skjern Kommune ca. 2,85 mia. kr. (2014-priser). Dagligvareomsætningen udgjorde ca. 1.675 eller 59 % af omsætningen og udvalgswareomsætningen udgjorde ca. 1.620 eller 41 % af omsætningen. Fordelingen af omsætningerne inden for de enkelte geografiske områder fremgår af tabellen.

EKSISTERENDE DETAILHANDEL I RINGKØBING

Detailhandelsstrukturen i Ringkøbing er kendetegnet ved, at Ringkøbing er en stærk handelsby. Handelsbalancerne for handelsområdet Ringkøbing, der består af områderne omkring Ringkøbing, Spjald, Lem, Hee, Tim og Vedersø, blev i detailhandelsanalysen fra 2015 opgjort til ca. 107 % for dagligvarer og ca. 115 % for udvalgsvarer for år 2014. Handelsbalancerne udtrykker, at dagligvarebutikkernes omsætning er ca. 7 % større end de lokale borgeres forbrug og at udvalgswarebutikkernes omsætning er ca. 15 % større end de lokale borgeres forbrug. Ringkøbings styrke som handelsby og overskuddene på handelsbalancerne skyldes dels byens position som hovedcenterby for et større område med betydelige afstande til større konkurrerende byer, og dels den omfattende turisme.

I bymidten i Ringkøbing er der et stort udbud af mindre dagligvare- og udvalgswarebutikker og et godt udbud af store dagligvarebutikker. De mindre dagligvare- og udvalgswarebutikker i Ringkøbing bymidte ligger fortrinsvist langs Algade, Nygade, Torvegade og den nordligste del af Vester Strandgade. De tre store dagligvarebutikker ligger i den vestlige del af bymidten (se kortet på s. 10). Super Brugsen ligger på hjørnet af Torvegade og Enghave med indgang fra Torvegade. Netto og Aldi ligger ved Enghavevej på hver side af Skolevænget. Langt størstedelen af de ca. 60 kundeorienterede servicefunktioner, der i 2015 blev registreret i Ringkøbing-området, lå i Ringkøbing bymidte. De kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. restauranter og caféer ligger blandet med detailhandlen i bymidten. Bymidten suppleres af et område med forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper vest for bymidten langs Enghavevej.

Der er et aflastningsområde og en række områder til særligt pladskrævende varegrupper langs Herningvej. Ved Herningvej ligger Kvickly og Lidl, et antal større udvalgswarebutikker som Jysk og T. Hansen samt en række bilforhandlere, et byggemarked, boligudstyrsbutikker m.fl.

Foruden detailhandlen i den historiske bymidte og langs Herningvej er der et lokalcenter på hjørnet af Vellingvej og Søndre Ringvej. I lokalcentret ligger Netto. Ved Holstebrovej nær rundkørslen ligger Fakta som en enkeltstående butik.

BRUTTOETAGEAREALET AF DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I ÅR 2015						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Ringkøbing bymidte	7.900	12.400	6.200	2.800	3.400	20.300
Ringkøbing by i øvrigt	9.100	16.300	-	11.700	4.600	25.400
Spjald bymidte	2.700	2.000	200	1.800	-	4.700
Lem bymidte	400	4.700	-	4.700	-	5.100
Tim bymidte	700	100	-	-	100	800
Kloster bymidte	800	900	-	-	900	1.700
Ringkøbing i øvrigt	2.800	6.900	200	6.700	-	9.700
Ringkøbing i alt	24.400	43.300	6.600	27.700	9.000	67.700
Skjern bymidte	7.600	9.300	4.300	2.000	3.000	16.900
Skjern by i øvrigt	4.300	23.500	400	15.600	7.500	27.800
Borris bymidte	500	200	-	200	-	700
Skjern i øvrigt	1.100	500	-	300	200	1.600
Skjern i alt	13.500	33.500	4.700	18.100	10.700	47.100
Tarm bymidte	2.500	2.800	1.200	600	1.000	5.300
Tarm by i øvrigt	4.500	3.800	1.100	2.600	100	8.300
Bork Havn	1.000	1.200	400	200	600	2.200
Tarm i øvrigt	2.000	2.100	100	1.900	100	4.100
Tarm i alt	10.000	9.900	2.800	5.300	1.800	19.900
Hvide Sande bymidte	8.300	6.100	3.100	2.100	900	14.400
Hvide Sande by i øvrigt	2.400	2.900	700	1.400	800	5.300
Søndervig bymidte	3.800	3.400	2.300	400	700	7.200
Holmsland Klit i øvrigt	2.100	1.200	500	100	600	3.300
Holmsland Klit i alt	16.500	13.700	6.600	4.000	3.100	30.200
Videbæk bymidte	4.300	3.000	1.700	500	800	7.300
Videbæk by i øvrigt	2.500	1.300	700	600	-	3.800
Troldhede bymidte	500	100	-	100	-	600
Vorgod-Barde bymidte	-	-	-	-	-	-
Videbæk i øvrigt	700	2.200	200	900	1.100	2.900
Videbæk i alt	8.000	5.500	2.400	1.400	1.700	13.500
Ringkøbing-Skjern Kommune i alt	72.500	106.900	23.300	57.200	26.400	179.400
Detailhandelsanalyse for Ringkøbing-Skjern Kommune, 2015						

BRUTTOETAGEAREALET AF DE EKSISTERENDE BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER I ÅR 2015		
	Antal	Bruttoetageareal (m ²)
Bilforhandlere m. salgslokale	17	24.500
Byggemarkeder/byggematerialer	8	29.400
Planteskoler	7	5.100
Andet	4	4.000
Ringkøbing-Skjern Kommune i alt	36	63.000
Detailhandelsanalyse for Ringkøbing-Skjern Kommune, 2015		



OMSÆTNINGEN I DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I ÅR 2014 (2014-PRISER)

Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Ringkøbing bymidte	213.000.000	213.000.000	95.000.000	47.000.000	71.000.000	426.000.000
Ringkøbing by i øvrigt	236.000.000	187.000.000	*	131.000.000	*	423.000.000
Spjald bymidte	42.750.000	*	*	*	-	*
Lem bymidte	27.500.000	*	-	*	-	*
Tim bymidte	*	*	-	-	*	
Kloster bymidte	12.500.000	*	-	-	*	*
Ringkøbing i øvrigt	68.000.000	48.000.000	*	*	-	116.000.000
Ringkøbing i alt	592.000.000	485.000.000	112.000.000	257.000.000	116.000.000	1.077.000.000
Skjern bymidte	282.000.000	300.000.000	82.000.000	134.000.000	83.000.000	582.000.000
Skjern by i øvrigt						
Borris bymidte	12.500.000	*	-	*	-	*
Skjern i øvrigt	*	*	-	*	*	31.000.000
Skjern i alt	324.000.000	303.000.000	82.000.000	135.000.000	86.000.000	627.000.000
Tarm bymidte	184.000.000	54.000.000	18.000.000	24.000.000	12.000.000	238.000.000
Tarm by i øvrigt						
Bork	12.500.000	*	*	*	*	26.000.000
Tarm i øvrigt	*	*	*	*	*	43.000.000
Tarm i alt	231.000.000	76.000.000	26.000.000	35.000.000	15.000.000	307.000.000
Hvide Sande bymidte	151.000.000	84.000.000	53.000.000	18.000.000	13.000.000	235.000.000
Hvide Sande by i øvrigt	32.000.000	38.000.000	*	*	*	70.000.000
Søndervig bymidte	85.000.000	*	*	*	*	136.000.000
Holmsland Klit i øvrigt	*	*	*	*	*	43.000.000
Holmsland Klit i alt	301.000.000	182.000.000	121.000.000	37.000.000	24.000.000	483.000.000
Videbæk bymidte	201.000.000	106.000.000	*	*	*	307.000.000
Videbæk by i øvrigt						
Trolhede bymidte	12.500.000	*	-	*	-	*
Vorgod-Barde bymidte	-	-	-	-	-	-
Videbæk i øvrigt	*	*	*	*	*	16.000.000
Videbæk i alt	228.000.000	116.000.000	18.000.000	79.000.000	19.000.000	344.000.000
RSK i alt	1.676.000.000	1.162.000.000	359.000.000	543.000.000	260.000.000	2.838.000.000

Detailhandelsanalyse for Ringkøbing-Skjern Kommune, 2015

5 Ny detailhandel

Et af de tre butiksprojekter er en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på Søndervigvej 5 og 7. Projektområdet udgøres af et areal ved siden af McDonalds, som ligger udenfor den afgrænsede bymidte i Ringkøbing. Planlægningen for dagligvarebutikken indebærer bl.a. en udvidelse af Ringkøbing bymidte, og etableringen af butikken indebærer bl.a. nedrivning af en bygning, hvori der i dag er en cykelbutik og et solcenter.

Det andet butiksprojekt er en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Holstebrovej nær Fakta. Planlægningen for dagligvarebutikken indebærer bl.a. udlægningen af et nyt lokalcenter. I lokalcentret påtænkes en rummelighed til udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 600 m². Den eksisterende Fakta vil ligge i det nye lokalcenter og vil dermed få mulighed for at udvide til 1.200 m².

Det tredje butiksprojekt består bl.a. af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på Herningvej 93. Projektområdet ligger på det vestlige hjørne af Herningvej og Ndr. Ringvej overfor Lidl. Foruden dagligvarebutikken påtænkes etableret to nye udvalgswarebutikker på hhv. ca. 3.000 m² og ca. 1.000 m² direkte vest for dagligvarebutikken. De to nye udvalgswarebutikker erstatter de eksisterende to udvalgswarebutikker. Planlægningen forudsætter en udvidelse af aflastningsområdet og en forøgelse af aflastningsområdets arealramme.



- Eksisterende store dagligvarebutikker
- Evt. nye store dagligvarebutikker
- Centerstruktur
 - Aflastningsområder
 - Bymidter
 - Enkeltstående butikker
 - Lokalcentre
 - Særlig pladskrævende varegrupper

VURDERING AF OMSÆTNINGEN I DE NYE DAGLIGVAREBUTIKKER

For at vurdere effekterne for den eksisterende detailhandel er det vurderet, hvilken omsætning, de forventede nye dagligvarebutikker vil kunne opnå.

Discountbutikkerne, Aldi, Fakta, Lidl og Netto, er de butikker i Ringkøbing, der er mest sammenlignelige med de nye discountbutikker, som forventes etableret i projektområderne. Supermarkedet, Super Brugsen, og varehuset, Kvickly, er betydeligt større, har bredere varesortimenter, herunder slagter- og delikatesseafdeling, og er ikke direkte sammenlignelige med de forventede nye dagligvarebutikker. Discountbutikkerne i Ringkøbing vurderes at have en gennemsnitlig omsætning pr. m² på ca. 29.250 kr. pr. m². Placeringerne af de nye dagligvarebutikker vurderes ikke at være mere eller mindre fordelagtige end placeringerne af de eksisterende discountbutikker. Derfor vurderes det, at de nye dagligvarebutikker vil kunne opnå en tilsvarende omsætning pr. m². Ved en tilsvarende omsætning pr. m² pr. år, vil en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² opnå en omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år.

VURDERING AF OMSÆTNINGEN I DE NYE UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarerhandlen i Ringkøbing er koncentreret i Ringkøbing bymidte og ved Herningvej, herunder i aflastningsområdet. De mindre butikker, herunder beklædningsbutikkerne, er koncentreret i bymidten, mens boligudstyrbutikkerne og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper mestendels ligger uden for bymidten, herunder i aflastningsområdet. Udvalgsvarerhandlen i handelsområdet Ringkøbing¹ udgjorde i alt ca. 485 mio. kr. i år 2014. Heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen i Ringkøbing by ca. 400 mio. kr. Der er ikke sket væsentlige større ændringer i butiksstrukturen, og det vurderes på den baggrund, at omsætningen i år 2014 svarer til omsætningen i dag. Ud af den årlige omsætning på ca. 485 mio. kr. udgjordes ca. 112 mio. kr. af beklædningsomsætning, ca. 257 mio. kr. af øvrig udvalgsvareomsætning og ca. 116 mio. kr. af boligudstyrsoomsætning.

Den gennemsnitlige omsætning pr. m² pr. år i udvalgsvarebutikkerne i Ringkøbing er knap 14.000 kr. Det vurderes på baggrund af gennemsnitstal for udvalgsvarebutikker med lignende placeringer ved det overordnede vejnet, at de nye udvalgsvarebutik som udgangspunkt vil kunne opnå en omsætning på ca. 17.500 kr. pr. m² pr. år.

¹ Som defineret i detailhandelsanalysen fra 2015.

UNDERSØGTE NYE BUTIKSPROJEKTER I RINGKØBING				
Hovedbranche		Søndervigvej 5 og 7	Ved Holstebrovej	Ved Herningvej 93
Dagligvarer	Bruttoetageareal	ca. 1.200 m ²	ca. 1.200 m ² + ca. 110 m ²	ca. 1.200 m ²
	Arealintensitet	ca. 29.250 kr. pr. m ² pr. år	ca. 27.000-29.250 kr. pr. m ² pr. år	ca. 29.250 kr. pr. m ² pr. år
	Omsætning	ca. 35 mio. kr. pr. år	ca. 38 mio. kr. pr. år	ca. 35 mio. kr. pr. år
Udvalgsvarer	Bruttoetageareal	-	ca. 600 m ²	ca. 3.000 + 1.000 m ² <i>nettotilvækst:</i> <i>580 m²</i>
	Arealintensitet	-	ca. 17.500 kr. pr. m ² pr. år	ca. 9.000-12.500 kr. pr. m ² pr. år
	Omsætning	-	ca. 10 mio. kr. pr. år	ca. 46 mio. kr. pr. år <i>nettotilvækst:</i> <i>ca. 11 mio. kr. pr. år</i>
<p><i>For projektet ved Herningvej gælder, at de to eksisterende udvalgswarebutikker erstattet af to nye udvalgswarebutikker, der tilsammen bliver 580 m² større og som forventes at kunne opnå en årlig omsætning, der er ca. 11 mio. k. højere.</i></p>				

6 Udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing

Den nuværende arealramme på 10.000 m² i aflastningsområdet er fuldt udnyttet. Etableringen af en dagligvarebutik på 1.200 m², en udvalgswarebutik på ca. 3.000 m² og en udvalgswarebutik på ca. 1.000 m² på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej forudsætter planlægning for en udvidelse af aflastningsområdets udstrækning og en forøgelse af aflastningsområdets arealramme.

Redegørelseskravene i forbindelse med planlægningen for en udvidelse af et eksisterende aflastningsområde er fastlagt i Planlovens § 11 e stk. 3 og 4. Desuden kan et eksisterende aflastningsområde ikke udvides for kun at skabe plads til én eller flere nye dagligvarebutikker. Kravet om en ny udvalgswarebutik er særligt relevant i forhold til det konkrete projekt.

KRAV OM IBRUGTAGNINGSTILLADELSE TIL EN NY UDVALGSWAREBUTIK

Efter § 5 n stk. 3 kan eksisterende aflastningsområder ikke udvides for at skabe plads til én dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker. Det betyder, at kommunen efter § 5 n, stk. 2 skal sikre, at der først kan etableres dagligvarebutikker i et aflastningsområde, hvis der allerede er eller samtidig etableres udvalgswarebutikker, i udvidelsesområdet. Konkret betyder det, at kommunen først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i et aflastningsområde samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgswarebutikker i udvidelsesområdet har fået ibrugtagningstilladelse. Muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse jf. § 15, stk. 2, nr. 15 styres i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen.

En ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i en udvidelse af et aflastningsområde kan altså først gives, når der samtidig eller forinden er givet en ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgswarebutik i udvidelsen af aflastningsområdet. Af Planloven eller Vejledningen om detailhandelsplanlægning fremgår ingen krav til omfanget af den eller de nye udvalgswarebutikker.

Butikker, der forhandler beklædning eller øvrige udvalgsvarer er udvalgswarebutikker. Møbler er en særligt pladskrævende varegruppe. En møbelbutik, der udover møbler også forhandler øvrige udvalgsvarer som f.eks. lamper, puder, dekorationsartikler og lignende er en udvalgswarebutik.

REDEGØRELSESKRAV VED UDVIDELSE AF ET AFLASTNINGSOMRÅDE

En udvidelse af et aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt krav i Planloven om redegørelse skal være opfyldt. De almindelige krav til redegørelse for kommunens detailhandel skal være opfyldt, ligesom de særlige krav, når aflastningsområder ønskes udvidet, skal være opfyldt.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 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 til redegørelse for et nyt aflastningsområde fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Derudover skal redegørelsen indeholde en vurdering af, 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 i forhold til nabokommuner.



6.1 Nye rammer for aflastningsområdet

EKSISTERENDE DETAILHANDEL

I aflastningsområdet er der i dag to dagligvarebutikker, Kvickly og Lidl, som ligger i hver ende af aflastningsområdet. Lidl ligger direkte overfor projektområdet for den nye dagligvarebutik, og Kvickly ligger i den vestlige ende af aflastningsområdet i tilknytning en række udvalgswarebutikker orienteret til et fælles parkeringsområde. Der er seks udvalgswarebutikker i aflastningsområdet: En isenkræmmer, en gardin- og gulvbelægningsbutik, to boligudstørsbutikker, en dyrehandel og en beklædningsbutik. I aflastningsområdet er der desuden tre butikker med særligt pladskrævende varegrupper: To bilforhandlere og et byggemarked. Foruden detailhandlen er der en række andre kundeorienterede serviceerhverv i aflastningsområdet.

I områderne til særligt pladskrævende varegrupper langs Herningvej er der foruden butikker med særligt pladskrævende varegrupper et antal udvalgswarebutikker, herunder en boligudstørsbutik, en dyrehandel og en genbrugsbutik. I projektområdet, som ønskes udlagt som en del af aflastningsområdet, ligger i dag to udvalgswarebutikker, et møbelhus og et indendørs loppemarked.

Butikkerne i aflastningsområdet og områderne til særligt pladskrævende varegrupper ved Herningvej har et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 1.400 m², udvalgswarebutikkerne i aflastningsområdet har et gennemsnitligt bruttoetageareal på knap 1.300 m² og butikkerne i bymidten har et gennemsnitligt bruttoetageareal på knap 300 m².

NUVÆRENDE RAMMER OG FORSLAG TIL NYE RAMMER

Arealrammen i det eksisterende aflastningsområde i Ringkøbing er fastlagt til 10.000 m² i Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik er 3.500 m², og den maksimale butiksstørrelse pr. udvalgswarebutik er 2.000 m². Den minimale størrelse pr. butik er 400 m².

Som nævnt er den nuværende arealramme på 10.000 m² i aflastningsområdet er fuldt udnyttet. Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i aflastningsområdet er ca. 16.700 m². Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel overskrider dermed arealrammen med ca. 6.700 m².

Etableringen af en dagligvarebutik på 1.200 m², en udvalgswarebutik på ca. 3.000 m² og en udvalgswarebutik på ca. 1.000 m² på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej forudsætter planlægning for en udvidelse af aflastningsområdets udstrækning og en forøgelse af aflastningsområdets arealramme. Det eksisterende bruttoetageareal i projektområdet er 3.420 m².

Hvis det ønskes, at give mulighed for den nye detailhandel, så skal arealrammen øges med minimum ca. 11.900 m². Heraf udgøres 6.700 m² af allerede eksisterende butikker i det nuværende aflastningsområde og ca. 5.200 m² af ny detailhandel i udvidelsen af aflastningsområdet.

De eksisterende bruttoetagearealer og nye bruttoetagearealer samt nuværende rammer og forslag til nye rammer for aflastningsområdet fremgår af tabellen.

EKSISTERENDE OG EVT. NY DETAILHANDEL SAMT EKSISTERENDE RAMMER OG FORSLAG TIL NYE RAMMER FOR AFLASTNINGSOMRÅDET I RINGKØBING			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper	Total
Nuværende bruttoetageareal	4.880 m ²	11.283 m ²	16.703 m ²
Nuværende arealramme	ingen	ingen	10.000 m ²
Nuværende minimums-butiksstørrelse	400 m ²	400 m ²	-
Nuværende maksimal butiksstørrelse	3.500 m ²	2.000 m ² for udvalgswarebutikker	-
Bruttoetageareal efter etablering af ny detailhandel	6.080 m ²	15.823 m ²	21.903 m ²
Forslag til ny arealramme	6.080 m ²	15.823 m ²	21.903 m ²
Forslag til ny minimumsbutiksstørrelse	400 m ²	400 m ²	-
Forslag til ny maksimal butiksstørrelse	3.500 m ² ekskl. 200 m ² til personalefaciliteter	7.500 m ²	-

6.2 Sammenhæng med kommuneplanen

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med målsætningerne og retningslinjerne for detailhandlen samt centerstrukturen i Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune. I kommuneplanen er der angivet følgende mål for detailhandlen. Det er byrådets mål:

- > At skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme
- > At satse på bymidterne i hovedcenterbyerne og at opretholde den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og i landsbyerne
- > At bymidterne forbliver attraktive handelsmål med en bredspektret butiksforsyning
- > At skabe attraktive, koncentrerede og levende bymidter, der byder på flere og nye oplevelser i forbindelse med shopping.

- > At større dagligvarebutikker lokaliseres tæt på hovedstrøgene i bymidterne
- > At arealforsyningen til nye butiksformål tilpasses det forventede behov
- > At målrette fleksibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg, så bymidterne styrkes
- > At udvikle detailhandelen på et bæredygtigt grundlag og med respekt for bymidternes historiske identitet og særkende
- > At nye lokalcentre og dagligvarebutikker til et områdes lokale forsyning ikke etableres uden, at der er redegjort for behovet og konsekvenserne for bymidterne

Det fremgår af målene for detailhandlen, at bymidterne prioriteres i planlægningen i Ringkøbing-Skjern Kommune. Bymidterne prioriteres bl.a. ved planlægningen for nye dagligvarebutikker, der som udgangspunkt skal placeres tæt på hovedhandelsstrøgene i bymidterne. Hensigten er derved at understøtte bylivet i bymidterne til gavn for bosætning, erhvervsudvikling og turisme.

Af målene fremgår, at nye lokalcentre og dagligvarebutikker til et områdes lokale forsyning ikke kan etableres uden, at der er redegjort for behovet og konsekvenserne for bymidterne. Af kommuneplanens redegørelse vedrørende detailhandelsstrukturen fremgår det, at Ringkøbing-Skjern Kommune vil se positivt på en planlægning for en dagligvarebutik i en bydel, eller i et opland, hvis det kan dokumenteres, at der er et opland, og at etableringen af en ny butik ikke vil påvirke bymiljøet eller den eksisterende detailhandelsstruktur negativt. Det fremgår af kommuneplanens redegørelse, at det centrale er at sikre velfungerende bymidter og liv i bymidterne, der er en essentiel forudsætning for opretholdelse af bymiljøet.

Kommuneplanen indeholder ikke mål eller retningslinjer for udvidelse af aflastningsområder. Realisering af det ansøgte kræver således en ændring af kommuneplanen. En nærliggende mulighed vil i givet fald være, at udvide den eksisterende målsætning om lokalcentre og enkeltstående dagligvarebutikker så der åbnes mulighed for, at der kan planlægges for en udvidelse af et aflastningsområde, hvis der er redegjort for et tilstrækkeligt behov og begrænsede konsekvenser for bymidterne.

Der redegøres for behovet for yderligere areal til dagligvare- og udvalgsvarebutikker i oplandet til detailhandlen i og ved aflastningsområdet i afsnit 11. Redegørelsen viser, at behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker forventes øget frem mod år 2029, og der er et beregnet behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på ca. 3.300 m² og ca. 9.000 m² til udvalgsvarebutikker.

Der redegøres for effekterne for den eksisterende detailhandel, herunder detailhandlen i Ringkøbing bymidte i afsnit 9. Redegørelsen viser overordnet set, at ny dagligvarehandel og udvalgsvarehandel ved Herningvej vil hente en mindre del af sin omsætning fra bymidten, som derved svækkes. De beregnede effekter

for detailhandlen i landsbyerne er begrænsede. Alle tre butikker vil øge omsætningen i detailhandlen i Ringkøbing under ét.

SAMLET VURDERING

På baggrund af redegørelserne vurderes det samlet set, at planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing ikke er i overensstemmelse med målene og retningslinjerne for detailhandlen angivet i Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Den nye detailhandel vil påvirke bymiljøet og detailhandlen i Ringkøbing bymidte negativt.

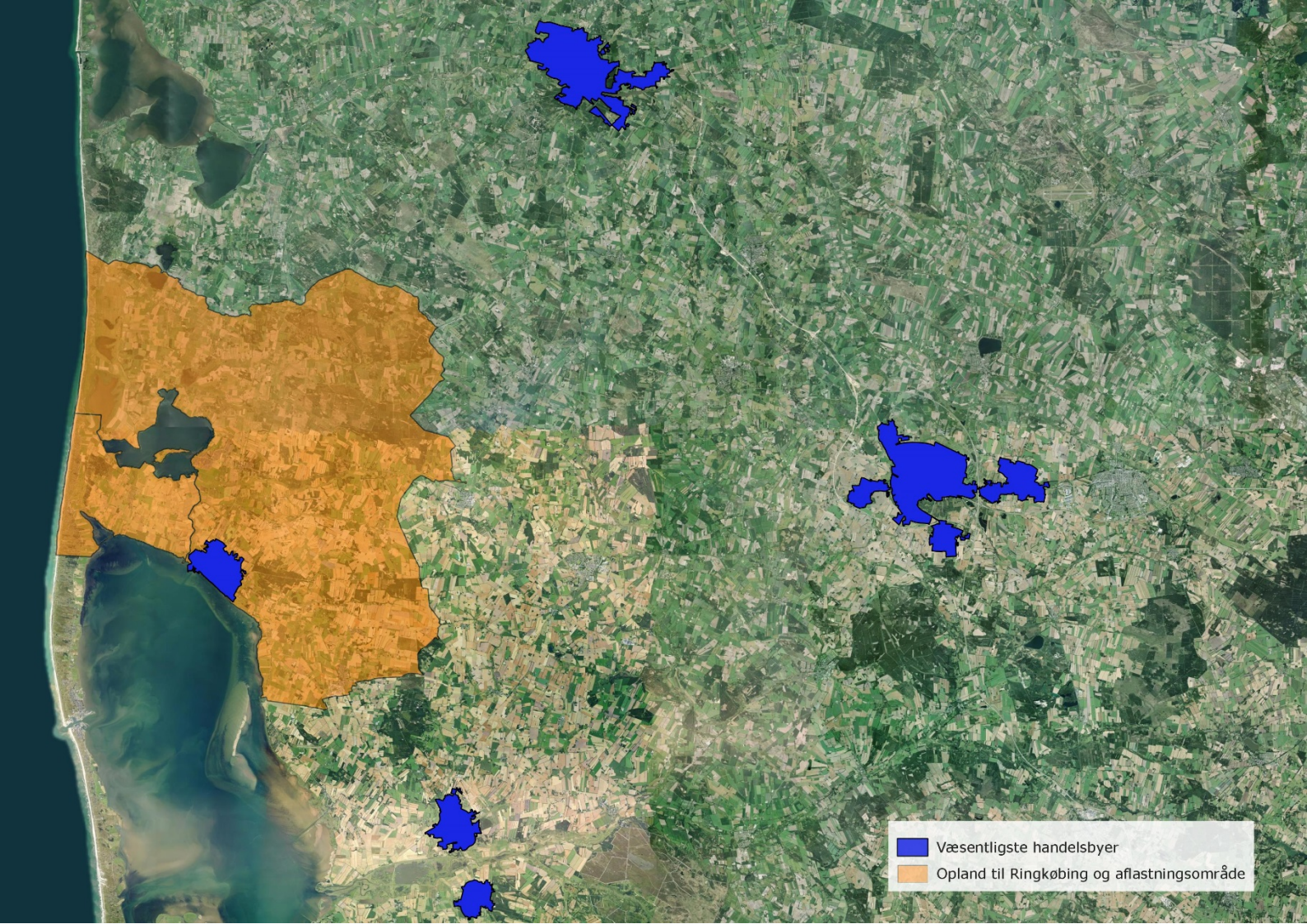
En udvidelse af aflastningsområdet kræver i givet fald at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan f.eks. udvide den eksisterende målsætning, så der åbnes mulighed for, at der kan planlægges for en udvidelse af et aflastningsområde, hvis der er redegjort for et tilstrækkeligt behov og begrænsede konsekvenser for bymidterne.

6.3 Afgrænsning af oplandet

Udstrækningen af oplandet til detailhandlen i Ringkøbing, herunder detailhandlen i og ved aflastningsområdet i Ringkøbing, er bestemt af fremkommeligheden til detailhandlen i Ringkøbing og til konkurrerende indkøbssteder og af attraktiviteten i de konkurrerende indkøbssteder set i forhold til attraktiviteten af detailhandlen i aflastningsområdet. I de følgende dele af redegørelsen betegnes oplandet til detailhandlen i og ved aflastningsområdet i Ringkøbing blot som 'oplandet'.

Borgere i store dele af Ringkøbing-Skjern Kommune køber i større eller mindre omfang ind i butikkerne i aflastningsområdet i Ringkøbing. Ud fra butikssammensætningen og fremkommeligheden til butikkerne i aflastningsområdet vurderes det, at udstrækningen af oplandet svarer til området angivet med orange farve på kortet. De blå områder på kortet er de væsentligste handelsbyer regionen. Af kortet fremgår bl.a., hvordan oplandet er afgrænset i forhold til oplandene til Holstebro, Herning, Hvide Sande, Skjern og Tarm. Fælles for disse byer er, at de alle har et betydeligt udbud af butikker, som medfører, at borgerne i oplandene til disse byer primært køber ind i de pågældende byer. Oplandet til detailhandlen i og ved aflastningsområdet i Ringkøbing er således afgrænset mod nord, øst og syd af oplandene til konkurrerende indkøbssteder.

En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget og forbrugspotentialet. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Oplandet er desuden i praksis forskelligt for forskellige varegrupper. Ringkøbings udvalgswareopland er sandsynligvis større end Ringkøbings dagligvareopland, og det er muligt, at Ringkøbings udvalgswareopland strækker sig længere mod syd end Ringkøbings dagligvareopland. Det betyder, at oplandet i praksis ikke er så skarpt afgrænset som på kortet, og at det beregnede arealbehov kan afvige fra det faktiske arealbehov.



Afgrænsningen af oplandet til Ringkøbing i nærværende analyse og på kortet ovenfor er forskellig fra afgrænsningen af 'handelsområdet Ringkøbing' i detailhandelsanalysen fra 2015. Søndervig indgår ikke i handelsområdet Ringkøbing, mens Spjald indgår. Søndervig indgår i oplandet til Ringkøbing i nærværende analyse mens Spjald ikke indgår.

6.4 Udviklingen i forbruget i oplandet

I det følgende redegøres for det kudegrundlag, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og hvilken udvikling i forbrugsgrundlaget, der kan forventes på kort og lang sigt. Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen i oplandet. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen, turismen og konkurrencen med andre handelsbyer har betydning for forudsætningerne for den nye detailhandel. Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og konkurrencen er hver især forbundet med usikkerheder, og der er derfor opstillet et middelscenarie for udviklingen i forbrugsgrundlaget. For udviklingen i turismen gælder, at der er taget udgangspunkt i detailhandelsanalysen fra 2015.

Der er opstillet et middelscenarie for udviklingen frem mod år 2019, som er horisontåret, dvs. ca. et år efter at den nye detailhandel forventes etableret og i drift, og frem mod år 2029, som er slutåret for kommuneplanen for Ringkøbing-Skjern Kommune. Middelscenariet afspejler den mest sandsynlige udvikling i forbrugsgrundlaget.

6.4.1 Stabilt indbyggertal i oplandet

Der bor ca. 10.000 borgere i Ringkøbing. Ifølge befolkningsprognosen vil der bo ca. 10.050 borgere i Ringkøbing i år 2019 og ca. 10.100 borgere i Ringkøbing omkring år 2029. Borgerne i Ringkøbing udgør en del af kudegrundlaget til den nye detailhandel.

Befolkningsudviklingen i oplandet har betydning for forbrugsgrundlaget for detailhandlen i og ved aflastningsområdet i Ringkøbing. Ifølge befolkningsprognosen for Ringkøbing-Skjern Kommune boede der omkring d. 1. januar 2017 ca. 18.900 borgere i oplandet. Indbyggertallet i oplandet forventes ifølge befolkningsprognosen at være stabilt frem mod omkring år 2029.

6.4.2 Stigende privatforbrug

Antallet af borgere i oplandet påvirker det samlede forbrug, som også påvirkes af forbruget pr. person.

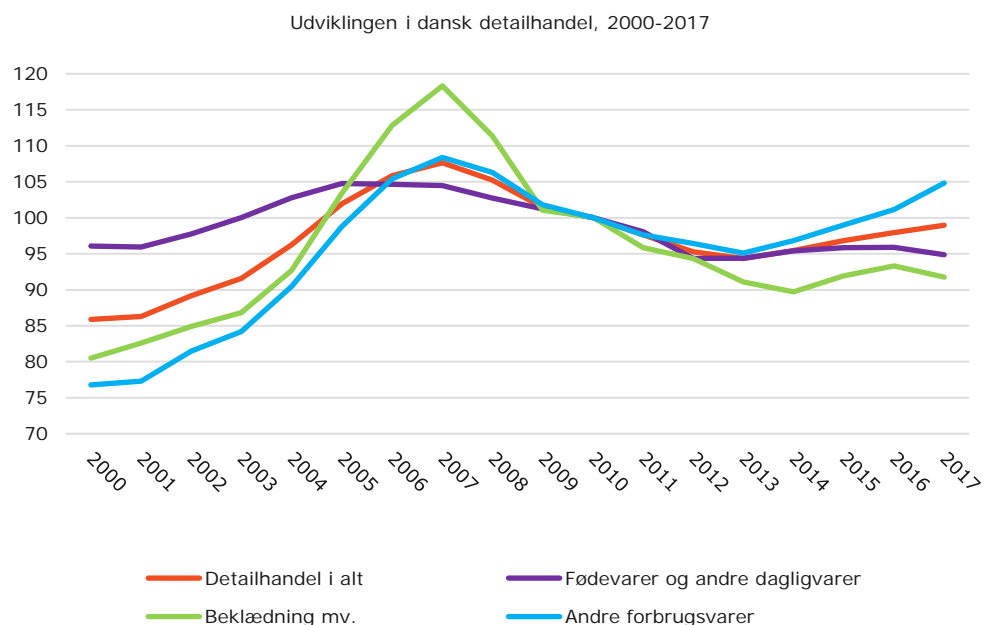
UDVIKLINGEN I PRIVATFORBRUGET I PERIODEN 2007-2017

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

Især udvalgswarehandlen er gået tilbage. Tilbagegangen i perioden 2007-2017 har været størst inden for beklædning, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan. Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 3 %. Dagligvareomsætningen er faldet med ca. 9 %. Discountbutikkerne har haft markant fremgang under lavkonjunkturen. Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 8 % fra 2007-2017 på landsplan. Omsætningen

ligger i dag lidt under niveauet i 2005². Øvrige udvalgsvarer ligger dog efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2017 næsten på niveauet i 2006.

Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Det er siden 2013 det steget med knap 5 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvarer er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret.



Figur 2. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i den danske detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I PRIVATFORBRUGET

I et 12-årigt tidsperspektiv er forbrugsudviklingen usikker. I den første del af perioden må det forventes, at forbrugsudviklingen vil blive afdæmpet, og at forbruget herefter vil udvikle sig afhængigt af, hvordan de økonomiske konjunkturer udvikler sig. På den baggrund er det i middelscenariet forudsat, at forbruget stiger moderat frem til udgangen af 2029, hvilket i store træk svarer til en lidt større vækst i forbruget end den svage vækst i forbruget i de seneste år.

Det vurderes, at dagligvareforbruget vil stige med 4-6 % over en 12-årig periode. Det er i beregningerne forudsat, at dagligvareforbruget vil stige med 5 % frem mod 2029. Beklædning er en meget konjunkturafhængig branche. Beklædning er den branche, der er faldet mest som følge af finanskrisen og vurderes også at stige mest over en 12-årig periode. Det vurderes, at beklædningsforbruget vil stige med 10-25 % over en 12-årig periode, og at det øvrige udvalgsvarerforbrug vil stige med 10-20 %. Det er i beregningerne forudsat, at beklædningsforbruget vil stige med 17,5 %, og at forbruget af øvrige udvalgsvarer vil stige med ca. 15 %.

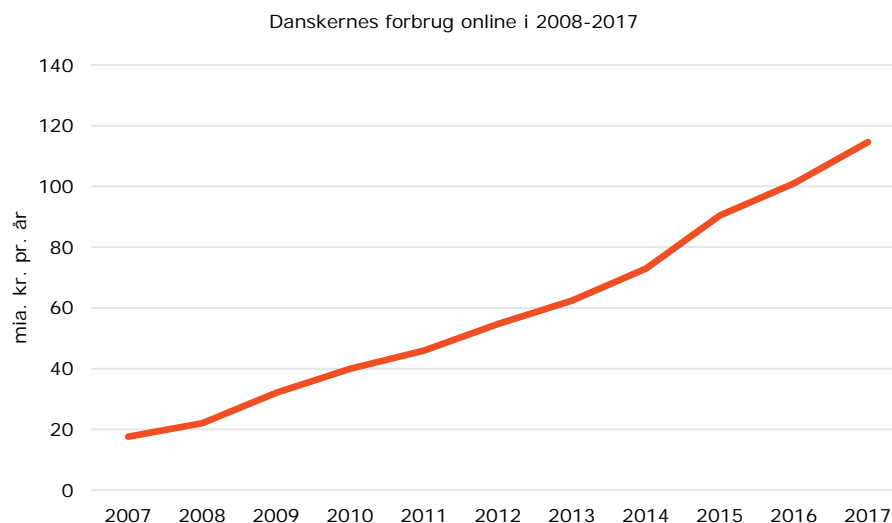
² Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

6.4.3 Moderat stigende e-handelsandel med dagligvarer

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

DEN HISTORISKE UDVIKLING I E-HANDLEN

Siden 2009 er omsætningen i nethandlen tredoblet. Alene i 2016 steg danskernes e-handel med ca. 16 %. I 2016 rundede e-handlen 100 mia. kr., hvilket er næsten dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst. De seneste tal peger på, at andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj handlet online, mens det på landsplan stadig kun er under 2 % af dagligvarerne, der handles online. Andelen af dagligvareforbruget der lægges i onlinebutikker er højest i hovedstadsområdet, hvor der er flest udbydere af onlineløsninger. I Ringkøbing-Skjern Kommune vurderes andelen af dagligvarehandlen, der lægges online af være i størrelsesordenen 1 %.



Figur 3. Nethandlen er vokset med ca. 80 mia. kr. i perioden 2007-2016, hvilket svarer til en femdobling på knap 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I E-HANDLEN

Nethandlen vil fortsat vokse. På landsplan vurderes andelen af dagligvareforbruget, der lægges online, at ville udgøre ca. 3-7 % i år 2029. Som nævnt er det især hovedstadsområdet, der trækker gennemsnittet op. Det vurderes også at være tilfældet inden for en 12-årig periode, ligesom det vurderes, at væksten i online dagligvarehandel vil ske i hovedstadsområdet og i de større byer. I beregningerne er det derfor forudsat, at nethandlen fortsat kun vil dække 1 % af dagligvareforbruget i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Det vurderes, at andelen af beklædningsforbruget, der lægges online vil være ca. 18-25 % i år 2029. Andelen af det øvrige udvalgsvarerforbrug, der lægges

online vurderes at ville være ca. 27-40 % i år 2029. I scenariet, der beskriver middelbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at nethandlen vil vokse moderat. Det forudsættes, at nethandlen vil dække 22 % af beklædningsforbruget i 2028. For øvrige udvalgsvarer forudsættes det, at nethandlen vil dække 34 % af forbruget.

6.4.4 Udviklingen i turismen

Som led i den seneste detailhandelsanalyse for Ringkøbing-Skjern Kommune blev den turismeafledte omsætning i år 2015 og det turismeafledte omsætningspotentiale i år 2029 beregnet og vurderet.

I år 2015 bidrog turisterne med ca. 300 mio. kr. i omsætning inden for dagligvarer og med ca. 350 mio. kr. i omsætning inden for udvalgsvarer (2014-priser). Det svarede til ca. 18 % af den samlede dagligvareomsætning i Ringkøbing-Skjern Kommune og ca. 30 % af den samlede udvalgsvareomsætning.

Det blev i detailhandelsanalysen fra 2014 vurderet, at det turismeafledte omsætningspotentiale for dagligvarer vil stige til ca. 448 mio. kr. frem mod år 2029, og at det turismeafledte omsætningspotentiale vil stige til ca. 598 mio. kr. for udvalgsvarer (2014-priser) under forudsætning af at:

- Sommerhusområderne i Ringkøbing Kommune udbygges fuldt ud inden år 2029.
- Søndervig Feriepark etableres med bl.a. 500 ferieboliger og et vandland og at der etableres 200 ferieboliger ved Bjerregård.
- Forbruget af dagligvarer og udvalgsvarer pr. turist vil stige med hhv. 0,25 % pr. år og 1,25 % pr. år frem til 2029
- Den årlige stigning i husenes udnyttelsesgrad målt som udlejningsuger og antal personer i husene stiger med 1,5 % pr. år frem til 2029.

FORDELING AF DET TURISMEMÆSSIGE OMSÆTNINGSPOTENTIALE

Ca. 35 % af hhv. dagligvareomsætningen og ca. 42 % af udvalgsvareomsætningen i kommunen sker i dag i detailhandlen i oplandet, og ca. 34 % af turistovernatningerne sker i dag i oplandet. Det vurderes, at dele af udvalgsvarehandlen i Ringkøbing, herunder særligt boligudstysbutikkerne, kun påvirkes i begrænset grad af turismen. Der købes boligudstyr til sommerhusene, men det vurderes, at turisternes udvalgsvareforbrug særligt lægges i beklædningsbutikkerne og de mindre specialbutikker. Da en ikke uvæsentlig del af udvalgsvareomsætningen i Ringkøbing kun i begrænset grad påvirkes af turismen, vurderes det, at antallet af turistovernatninger er en mere retvisende fordelingsnøgle for væksten i den turismeafledte omsætning end den nuværende omsætning i detailhandel.

Hvis den forventede stigning i den turismeafledte omsætning fordeles proportionelt med de fremtidige turistovernatninger i Ringkøbing-Skjern Kommune, så svarer det til en stigning i den årlige turismeafledte omsætning i oplandet til detailhandlen i Ringkøbing på godt 20 mio. kr. for dagligvarer og godt 35 mio. kr.

for udvalgsvarer i perioden 2016-2019. Stigningen i perioden 2016-2029 bliver knap 45 mio. kr. for dagligvarer og godt 70 mio. kr. for udvalgsvarer.

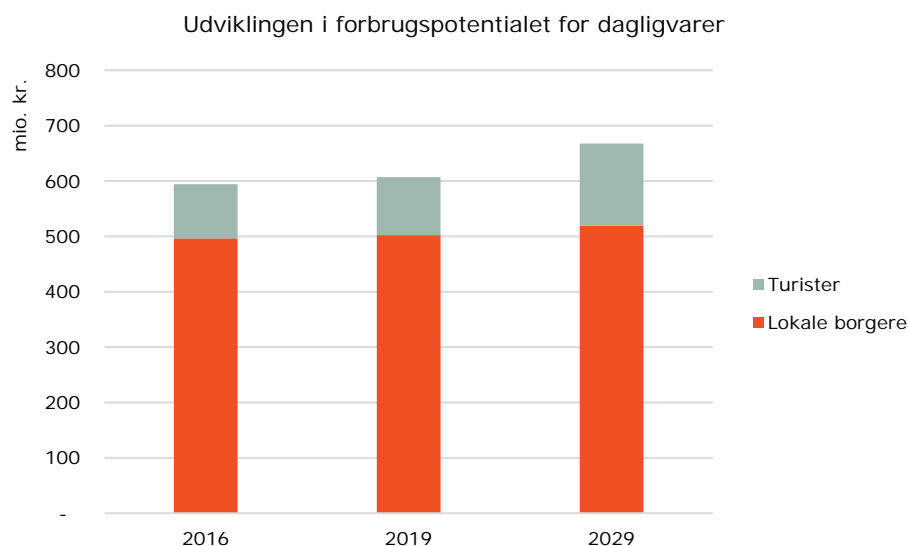
Den fremtidige udvikling i turismen er usikker. I de senere år har der været en meget positiv udvikling, men det er ikke givet, at udviklingen fortsætter. Det er heller ikke givet, at turisterne lægger deres forbrug på dagligvarer og udvalgsvarer jævnt fordelt i butikkerne i Ringkøbing-Skjern Kommune. I beregningen af arealbehovet i afsnit 6.5 er det derfor også beregnet, hvor stort behovet for yderligere areal til detailhandel i oplandet bliver, hvis væksten i turismen bliver mindre end antaget.

6.4.5 Samlet vurdering af udviklingen i forbruget

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og turismen i oplandet er sammenholdt og på den baggrund er forbrugsgrundlaget i dag og forbrugspotentialerne i år 2019 og år 2029 beregnet. Resultaterne fremgår af de to følgende søjlediagrammer.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer i perioden 2017-2019 forventes at stige med ca. 12 mio. kr. eller ca. 2 % fra ca. 595 mio. kr. i år 2017 til godt 605 mio. kr. i år 2019.

Beregningerne viser også, at det årlige forbrug af dagligvarer i perioden 2017-2029 forventes at stige med ca. 60 mio. kr. eller ca. 10 % fra ca. 559 mio. kr. i år 2017 til knap 670 mio. kr. i år 2029.

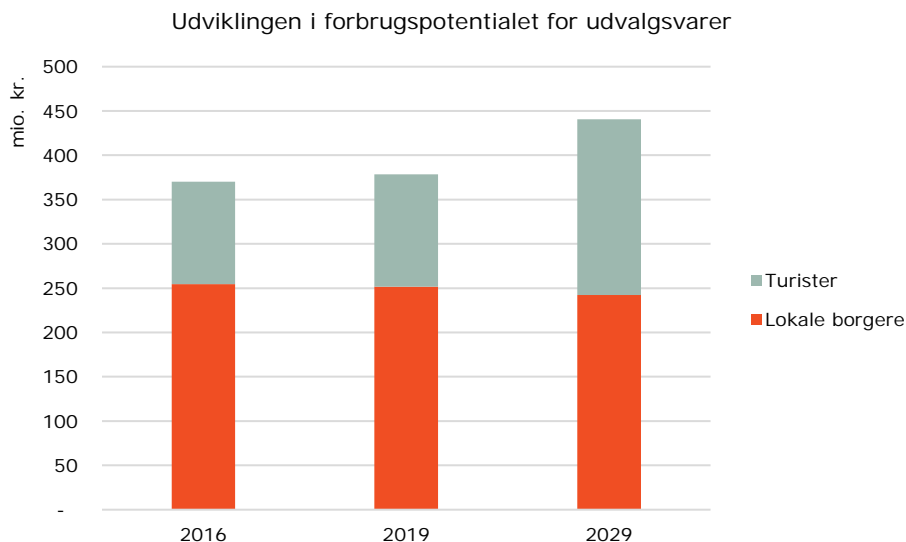


Udviklingen i forbrugsgrundlaget for dagligvarer i oplandet til detailhandlen Ringkøbing. I beregningen af forbrugsgrundlaget og forbrugspotentialet fra de lokale borgere er del af forbruget, der lægges i onlinebutikker trukket ud af forbruget.

På udvalgsvaresiden viser beregningerne, at det årlige forbrug i perioden 2017-2019 stiger med godt 8 mio. kr. eller 2 % fra ca. 370 mio. kr. i år 2017 til knap 380 mio. kr. i år 2019. Beregningerne viser også, at det årlige udvalgsvarefor-

brug stiger med godt 60 mio. kr. eller 17 % fra 370 mio. kr. i 2017 til ca. 440 mio. kr. i år 2029.

Den beregnede vækst i udvalgsvarerforbruget i oplandet skyldes den forventede vækst i turismen. Den del af det årlige udvalgsvarerforbrug, der kan henføres til de lokale borgere i oplandet, vurderes, at falde med knap 15 mio. kr. eller knap 5 % fra ca. 255 mio. kr. i år 2017 til godt 240 mio. kr. i år 2029.



Udviklingen i forbrugsgrundlaget for udvalgsvarer i oplandet til detailhandlen i Ringkøbing. I beregningen af forbrugsgrundlaget og forbrugspotentialet fra de lokale borgere er den del af forbruget, der lægges i onlinebutikker trukket ud af forbruget.

6.5 Vurdering af behov for yderligere areal

Ved at sammenholde de eksisterende omsætninger for dagligvarer og udvalgsvarer i oplandet med forbrugsgrundlaget i dag og forbrugspotentialerne i år 2019 og år 2029 fra de lokale borgere i oplandet er handelsbalancerne beregnet. Beregningerne viser, at der i dag og i fremtiden vil være betydelige overskud på handelsbalancerne for dagligvarer og udvalgsvarer. Overskuddene på handelsbalancerne udtrykker, at omsætningen i dagligvarebutikkerne og udvalgsvarebutikkerne er væsentligt højere end de lokale borgeres forbrug i fysiske butikker.

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN

Det er vanskeligt, at vurdere hvordan omsætningen i de eksisterende butikker vil udvikle sig 12 år frem. Omsætningen i de eksisterende butikker afhænger af flere faktorer, herunder eventuelle ændringer i butiksstrukturen i tilstødende oplande, udviklingen i turismen, de lokale borgeres forbrugsmønstre mv. Hvis omsætningen i den eksisterende detailhandel ikke følger med en stigning i forbruget, så falder handelsbalancen. Det kan udtrykkes med et regneeksempel: Hvis de eksisterende butikker fastholder deres nuværende omsætninger, og de lokale borgeres forbrug i fysiske butikker udvikler sig jf. middelscenariet, så falder handelsbalancen for dagligvarer med ca. 6 %-point fra ca. 143 % i dag til

ca. 137 % i år 2029, mens handelsbalancen for udvalgsvarer stiger med ca. 11 %-point fra ca. 214 % til ca. 225 %.

De beregnede fremtidige handelsbalancer i regneeksemplet bygger på forudsætningen om at omsætningerne i den eksisterende detailhandel vil være konstante. I praksis vil den eksisterende detailhandel, herunder særligt dagligvarehandlen, sandsynligvis øge sin omsætning i takt med en stigning i forbrugspotentialet. Dagligvarebutikkerne vurderes i særlig grad at kunne udnytte stigninger i forbruget, da en moderne dagligvarebutik i dag har et tilnærmelsesvist fuldt dækkende varesortiment. Udvalgsvarebutikkerne har mere specialiserede varesortimenter, og det er de største byer, som har et fuldt dækkende udvalgsvaresortiment. Særligt på udvalgsvaresiden stiger evnen til at udnytte stigninger i forbruget i takt med butiksudbuddet.

Det er dermed rimeligt, at antage at en fuld udnyttelse af stigningen i forbrugspotentialerne fra lokale borgere og turister kun kan opnås med udbygninger af butiksstrukturen.

Hvorvidt handelsbalancen stiger eller falder afhænger af om detailhandlen i oplandet vinder markedsandele. Den generelle tendens på landsplan uden for Hovedstadsområdet på udvalgsvaresiden er, at udvalgsvarehandlen går frem i de mellemstore byer, bl.a. som følge af, at flere af kæderne har ændret strategi og nu i større grad end tidligere etablerer butikker i de mellemstore byer. Eksempler på mellemstore byer og mindre byer hvor udvalgsvareomsætningen er steget i de senere år er Nyborg, Hjørring, Hasle, Hirtshals og Løkken. En analyse fra 2015 af detailhandlen i 10 byer viste, at udvalgsvarehandlen i Aarhus og Kolding ikke havde erobret markedsandele i perioden 2007/2008-2014. Samtidig har butikker som H&M, Jysk, T. Hansen og Jem & Fix etableret sig i flere mellemstore byer. Fordelene ved at købe udvalgsvarer i de store byer er dermed blevet mindre sammenlignet med de mellemstore byer, der er store nok til at rumme flere af de samme kædebutikker, som de store byer har. Hvis forbrugerne i højere grad tilvælger detailhandlen i oplandet, så stiger handelsbalancen for oplandet.

Der er relativt lange afstande fra Ringkøbing til Herning og andre større konkurrerende indkøbssteder. De relativt lange afstande mindsker risikoen for en udvikling, hvor udvalgsvarehandlen flytter fra Ringkøbing. Udover de lange afstande til nærmeste konkurrerende handelsbyer, så er turismens store betydning et særkende ved Ringkøbings detailhandel. Turisterne efterspørger et særligt butiksmiljø og den turismeorienterede del af detailhandlen er mindre sårbar overfor den øgede konkurrence med de store indkøbssteder som f.eks. Herning Storcenter.

På den anden side udbygges detailhandlen i de konkurrerende handelsbyer, herunder i aflastningsområdet i Herning. Det er vanskeligt, at vurdere hvordan handelsbalancerne vil udvikle sig. I beregningerne af arealbehovet er der derfor taget udgangspunkt i et middelscenarie, hvor handelsbalancerne³ fastholdes på

³ Her refereres til en handelsbalance beregnet som omsætningen i butikkerne i oplandet divideret med forbruget fra lokale borgere (ekskl. e-handel) og forbruget fra turister.

de nuværende niveauer. Middelscenariet vurderes at være det mest sandsynlige scenarie.

FORBRUG OG BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL I OPLANDET			
År	Opgørelse	Behov, dagligvarer	Behov, udvalgsvarer
2017-2019	Stigning i forbrug	ca. 12 mio. kr. pr. år	ca. 8 mio. kr. pr. år
	Behov for yderligere areal ved uændret handelsbalance	ca. 600 m ²	ca. 1.100 m ²
2017-2029	Stigning i forbrug	ca. 75 mio. kr. pr. år	ca. 70 mio. kr. pr. år
	Behov for yderligere areal ved uændret handelsbalance	ca. 3.300 m ²	ca. 9.000 m ²
<i>Det potentielle turismeafledte forbrug indgår i forbruget og dermed i beregningen af handelsbalancerne. E-handlen er trukket ud forbruget og indgår ikke i forbruget og dermed heller ikke i handelsbalancerne.</i>			

Det skal understreges, at vurderingen af arealbehovet i fremskrivningen ikke tager højde for, at en del af den beregnede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker ved en højere omsætning pr. m² og derved ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat forventes der at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte butikken for at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning. Der kan således opstå situationer, hvor der vil være behov for nyt butiksareal på trods af, at der ikke er sket en egentlig vækst i omsætningen, men som følge af en omfordeling af forbruget, eller som følge af, at lejemålene ikke er tidssvarende.

FORDELING AF AREALBEHOVET I OPLANDET

De lokale borgere og turisternes købemønstre i oplandet er vurderet ud fra erfaringer fra detailhandelsanalyser. På den baggrund er det vurderet, hvor i oplandet behovet for yderligere areal vil være. Det vurderes, at lidt under halvdelen af behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker vil være i og ved Søndervig, mens lidt over halvdelen af behovet vil være i og ved Ringkøbing. På udvalgsvaresiden vurderes det, at ca. tre fjerdedele af behovet vil være i Ringkøbing mens ca. en fjerdedel af behovet vil være i Søndervig.

AREALBEHOV HVIS VÆKSTEN I TURISMEN KUN BLIVER HALVT SÅ STOR

Som nævnt er der i nærværende redegørelse taget udgangspunkt i udviklingen i det turismemæssige omsætningspotentiale i Ringkøbing-Skjern Kommune, som angivet i detailhandelsanalysen fra år 2015. Det turismemæssige omsætnings-

potentiale i Ringkøbing-Skjern Kommune er fordelt på oplandene i kommunen proportionalt med antallet af nuværende og forventede fremtidige overnatninger i de forskellige dele af kommunen.

Beregningerne viser, at behovet for yderligere areal er meget afhængigt af udviklingen i turismen. I de senere år har udviklingen været meget positiv, og antallet af overnatninger i Ringkøbing-Skjern Kommune steg eksempelvis med ca. 4 % fra 2014 til 2015. Den årlige vækst i perioden 2015-2029 i den turismeafledte omsætning forudsat i detailhandelsanalysen er ca. 3 % for dagligvarer og ca. 4 % for udvalgsvarer. Det er imidlertid ikke givet, at den positive udvikling fortsætter. Hvis detailhandlen i oplandet udbygges, så den matcher en høj vækst, og hvis væksten bliver mindre, så vil det sandsynligvis have negative konsekvenser for bymidten. Erfaringen fra udbygningen op til finanskrisen er, at det er butikkerne med placeringer ved det overordnede vejnet, som klarer sig bedst i konkurrencen.

En del af stigningen i forbrugspotentialet for dagligvarer kan henføres til den forventede vækst i turismen, mens stigningen i forbrugspotentialet for udvalgsvarer udelukkende kan henføres til turismen. Hvis væksten i den turismeafledte omsætning kun bliver f.eks. halvt så stor som den angivne vækst i det turismemæssige omsætningspotentiale i detailhandelsanalysen, så reduceres behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker i oplandet med knap 30 %, mens behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker reduceres med ca. knap 75 %. Hvis turisterne i Ringkøbing-Skjern Kommune i højere grad bruger deres penge på ture til butikker uden for kommunen falder arealbehovet også.

Hvis væksten i turismen i oplandet bliver halvt så stor som forudsat i de øvrige beregninger i redegørelsen, så bliver:

- > behovet for yderligere areal til dagligvarebutikker ca. 2.400 m² i år 2029, og
- > behovet for yderligere areal til udvalgswarebutikker ca. 2.400 m² i år 2029.

På dagligvaresiden viser beregningerne dermed, at der vil være et behov svarende til to store discountbutikker i oplandet inden for en 12-årig periode, selv hvis væksten i turismen kun bliver halvt så stor som antaget. På udvalgsvaresiden viser beregningerne, at der bliver et behov for yderligere en eller flere udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 2.400 m².

Det er rimeligt at antage, at turisterne køber ind i butikkerne tæt på, hvor turisterne bor, dvs. mestendels på Holmsland Klit, og denne forudsætning ligger som nævnt til grund for beregningerne i nærværende redegørelse. Omvendt er der fordele for de butik drivende ved samlokalisering i de større udbudspunkter, dvs. i Ringkøbing og Skjern. Arealbehovet i oplandet øges, hvis turisterne i højere grad lægger deres forbrug proportionalt med, hvor omsætningen er koncentreret i dag, i stedet for at lægge deres forbrug i butikkerne tæt på hvor de bor.

6.6 Tilgængeligheden til projektområdet

Projektområdet på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej er ligesom det eksisterende aflastningsområde og områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper kendetegnet ved god tilgængelighed og høj fremkommelighed, særligt for bilister. Projektområdet har en god synlighed fra rundkørslen, og der er tale om en placering ved en hovedtrafikkåre. Ringvejen leder trafikken omkring Ringkøbing og forbi projektområdet. Herningvej leder trafikken til og fra det centrale Ringkøbing og forbi projektområdet. Ved rundkørslen blev der i år 2011 målt en årsdøgnstrafik på ca. 5.070 ad Herningvej mod Ringkøbing bymidte og ca. 8.100 køretøjer ad Herningvej mod Videbæk og Skjern, hvilket viser, at mange bilister dagligt passerer forbi projektområdet. Der er ikke gennemført trafikale kapacitetsberegninger som led i nærværende redegørelse.

Der er et busstoppested direkte ved projektområdet på Herningvej. Bus 15 og 952X har på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse afgang fra stoppestedet. Der er kombineret cykel- og gangsti langs Herningvej fra rundkørslen ved projektområdet. Langs de resterende dele ad Herningvej ind mod det centrale Ringkøbing er der fortov og cykelsti. Der er ved projektområdet ingen fodgængerovergang på Herningvej eller Ringvejen.

Lidl ligger direkte overfor projektområdet. 'Kuben' i rundkørslen ses t.h. på fotoet.



6.7 Påvirkning af bymiljøet i udvidelsen af aflastningsområdet

Der er i dag ca. 25 butikker langs Herningvej på strækningen fra jernbaneoverskæringen i vest til rundkørslen ved Ringvejen i øst. Der er som nævnt to store dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Der er også en række andre kundeorienterede erhverv langs Herningvej.

I selve området, der udgør udvidelsen ligger i dag en møbelbutik og en genbrugsbutik i et byggeri med et samlet areal på ca. 3.400 m². Bygningerne, som de to butikker er i, påtænkes nedrevet. I stedet opføres et nyt byggeri ved siden af den nye dagligvarebutik. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke vil adskille sig væsentligt fra den hidtidige og omkringliggende bebyggelse. En del af det nye byggeri til udvalgswarebutikkerne påtænkes dog etableret i to etager, mens den eksisterende møbelbutik er i en bygning på én etage. Højdeforskellen vurderes dog at få begrænset indvirkning på bymiljøet, idet der allerede i dag er flere bygninger i to etager langs Herningvej.

Den nye anvendelse vil ikke adskille sig fra de eksisterende anvendelser i området. Den nye dagligvarebutik vil dog generere en øget kundestrøm, herunder særligt en øget biltrafik, i forhold til den nuværende butik i projektområdet. En del af kundestrømmen vil bestå af kunder, der i dag køber ind i Kvickly og Lidl, og som vil købe ind i den nye dagligvarebutik.

Ansøgers visualisering af den nye dagligvarebutik (t.h.) og den nye udvalgswarebutik (t.v.).



7 Nyt lokalcenter vej Holstebrovej

Etableringen af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² på hjørnet af Holstebrovej og Rindumgårds Allé indebærer, at der udlægges et nyt lokalcenter. Grundlaget og effekterne ved et nyt lokalcenter ved Holstebrovej er undersøgt. Den eksisterende Fakta har et bruttoetageareal på ca. 1.088 m². Hvis der fastsættes en arealramme på 3.000 m² for lokalcentret, så kan Fakta udvide til 1.200 m², som er den i Planloven fastsatte maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik i et lokalcenter. Det forudsættes, at de resterende 600 m² rummelighed i lokalcentret udnyttes af udvalgs varebutikker.

REDEGØRELSESKRAV VED PLANLÆGNING FOR ET NYT LOKALCENTER

Redegørelseskravene i forbindelse med planlægningen for et nyt lokalcenter er fastlagt i Planlovens § 11 e stk. 3, som i hovedtræk fastlægger, at der skal redegøres for følgende:

- 1) Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel og dennes omsætning fordelt på hovedbrancher og geografi
- 2) Behovet for yderligere areal
- 3) Omfanget af den eksisterende detailhandel og behovet for yderligere detailhandel set ift. målene for detailhandelsstrukturen
- 4) Hvordan planlægningen understøtter målene for den kommunale hovedstruktur
- 5) Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til centerområdet

For en beskrivelse af omfanget af den eksisterende detailhandel henvises til afsnit 4. I de følgende afsnit beskrives nr. 2-5. Effekterne af den nye detailhandel i lokalcentret beskrives i afsnit 9.

Den eksisterende Fakta ved Holstebrovej.



7.1 Lokalt opland og forbrug

Lokalcentret vil betjene et lokalt opland i det nordlige Ringkøbing. Det lokale oplands udstrækning er vist på kortet nedenfor. Det lokale oplands afgrænsning tager udgangspunkt i afstandene fra borgernes bopæle til de nærmeste store dagligvarebutikker, som er Aldi i bymidten samt Kvikly og Lidl ved Herningvej.

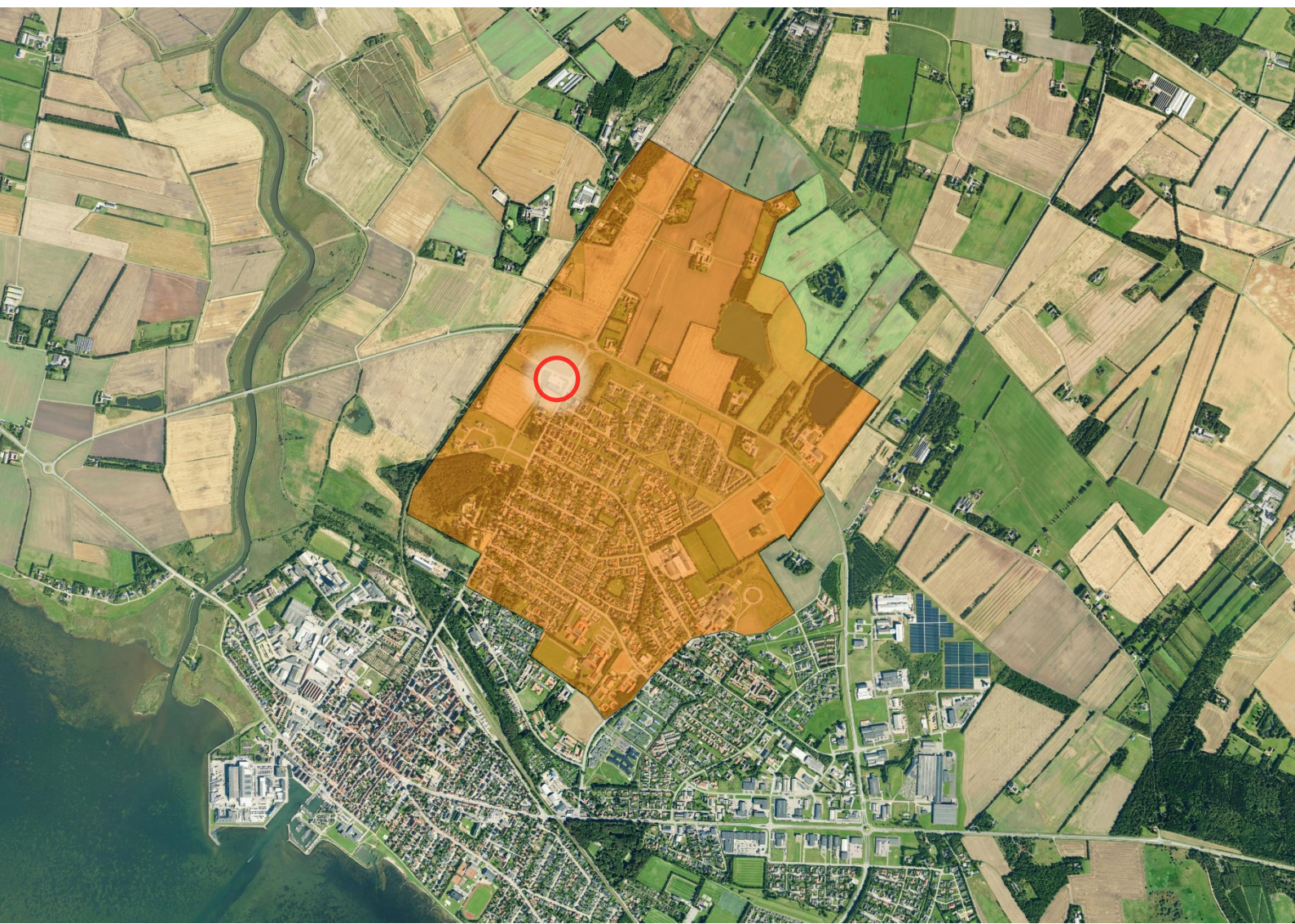
BEHOV FOR YDERLIGERE DAGLIGVAREBUTIKSAREAL

Der bor i dag ca. 1.850 borgere i det lokale opland. De ca. 1.850 borgere har et samlet forbrug af dagligvarer på knap 49 mio. kr. pr. år. Der er planlagt en boligudbygning i det lokale opland (se kortet på s. 48). Frem mod år 2029 forventes jf. befolkningsprognosen en udbygning af nye boliger i det lokale opland svarende til en tilflytning på ca. 250 borgere. Forbrugspotentialet i det lokale opland i år 2029 er beregnet til ca. 58 mio. kr.

Fakta vurderes at omsætte for ca. 30-35 mio. kr. pr. år. Hvis Fakta ikke øger sin omsætning, så bliver der i år 2029 et underskud på handelsbalancen for dagligvarer i det lokale opland på ca. 23-28 mio. kr. pr. år svarende til omsætningen i en dagligvarebutik på ca. 800-1.000 m².

Det lokale opland til et lokalcenter ved Holstebrovej.

Oplandet er angivet med orange. Lokalcentret omtrentlige placering er angivet med en rød cirkel.



Der tilkommer kommunerne efter praksis en bred margin i skønnet om behovet for en ny detailhandel. På den baggrund vurderes det, at der i år 2029 vil være et tilstrækkeligt lokalt forbrugspotentiale til at planlægge for et lokalcenter med en arealramme på ca. 2.400 m² til dagligvarebutikker. Derved kan der gives mulighed for en ny stor dagligvarebutik og en udvidelse af den eksisterende Fakta.

Etableres der en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m², og udvider Fakta med ca. 100 m² så vurderes det at dækningsgraden for dagligvarer i det lokale opland stiger til ca. 125 % på kort sigt og ca. 105 % i år 2029. Dermed vil det lokale opland på kort sigt være overforsynet med dagligvarer, mens forsyningen på længere sigt stort set vil matche det lokale forbrug.

BEHOVET FOR YDERLIGERE UDVALGSVAREBUTIKKER

På udvalgsvaresiden viser beregningerne, at det lokale forbrug, der lægges i fysiske butikker, stiger fra ca. 25 mio. kr. i år. 2017 til ca. 27 mio. kr. i år 2029. Forudsættes en omsætning pr. m² pr. år på ca. 17.500 kr. svarer det til, at arealbehovet stiger fra ca. 1.400 m² til ca. 1.550 m².

På Ndr. Ringvej 14 ligger en udvalgsvarebutik på ca. 500 m² med salg af keramik. Det er vanskeligt, at vurdere butikkens omsætning. Keramikere, gallerier og andre butikker med kunsthåndværk har typisk en lav omsætning pr. m² grundet stor egenproduktion af varer, som skaber mulighed for rentabilitet ved lavere omsætning. Tages udgangspunkt i det eksisterende bruttoetageareal i beregningen af arealbehovet, så bliver behovet for yderligere udvalgsvareareal i det lokale opland ca. 1.000 m² på kort og lang sigt.

Butikkerne i et nyt lokalcenter ved Holstebrovej vil betjene lokale borgere i de nærmeste boligområder. Lokalcentrets placering ved den nordlige indfaldsvej til Ringkøbing og ved ringvejen, der leder trafikken videre mod bl.a. Søndervig, betyder, at butikkerne også vil betjene forbikørende trafik, herunder turister.

Årsdøgns trafikken på Holstebrovej nord for rundkørslen blev i år 2015 målt til knap 4.800 køretøjer. Oplevelsescentret Naturkraft er under etablering i et større område mellem jernbanen og Von Å, sydvest for lokalcentret. Naturkraft har et anlægsbudget på minimum 250 mio. kr., og der forventes et årligt besøgstal på over 200.000, når centret åbner i år 2020. En del af de mange besøgende vil sandsynligvis vælge at kombinere turen i Naturkraft med en indkøbstur i Ringkøbing, herunder i lokalcentret.

Det er vanskeligt, at vurdere omfanget af de positive effekter af Naturkraft for detailhandlen i lokalcentret. Hvis hver 15. til 20. besøgende i Naturkraft lægger vejen forbi lokalcentret og køber varer for ca. 150-250 kr. så svarer det til en afledt omsætning på ca. 2-3 mio. kr. pr. år.

Det turismemæssige omsætningspotentiale kan indgå i de planlægningsmæssige overvejelser om et nyt lokalcenter ved Holstebrovej. Det vurderes dog, at forbruget fra turister ikke kan indgå i beregningen af det lokale forbrugsgrundlag, som i henhold til Planloven og Vejledningen om detailhandelsplanlægningen skal baseres på forbruget fra lokale borgere.



7.2 Sammenhæng med kommuneplanen

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med dele af målsætningerne og retningslinjerne for detailhandlen samt centerstrukturen i Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

I kommuneplanen er der angivet følgende mål for detailhandlen:

- > At skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme
- > At satse på bymidterne i hovedcenterbyerne og at opretholde den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og i landsbyerne
- > At bymidterne forbliver attraktive handelsmål med en bredspektret butiksforsyning
- > At skabe attraktive, koncentrerede og levende bymidter, der byder på flere og nye oplevelser i forbindelse med shopping.
- > At større dagligvarebutikker lokaliseres tæt på hovedstrøgene i bymidterne
- > At arealforsyningen til nye butiksmål tilpasses det forventede behov
- > At målrette fleksibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg, så bymidterne styrkes
- > At udvikle detailhandelen på et bæredygtigt grundlag og med respekt for bymidternes historiske identitet og særkende
- > At nye lokalcentre og dagligvarebutikker til et områdes lokale forsyning ikke etableres uden, at der er redegjort for behovet og konsekvenserne for bymidterne.

Det fremgår af målene for detailhandlen, at bymidterne prioriteres i planlægningen i Ringkøbing-Skjern Kommune. Bymidterne prioriteres bl.a. ved planlægningen for nye dagligvarebutikker, der som udgangspunkt skal placeres tæt på hovedhandelsstrøgene i bymidterne. Hensigten er derved at understøtte bylivet i bymidterne til gavn for bosætning, erhvervsudvikling og turisme.

Af målene fremgår, at nye lokalcentre og dagligvarebutikker til et områdes lokale forsyning ikke kan etableres uden, at der er redegjort for behovet og konsekvenserne for bymidterne. Af kommuneplanens redegørelse vedrørende detailhandelsstrukturen fremgår det, at Ringkøbing-Skjern Kommune vil se positivt på en planlægning for en dagligvarebutik i en bydel, eller i et opland, hvis det kan dokumenteres, at der er et opland, og at etableringen af en ny butik ikke vil påvirke bymiljøet eller den eksisterende detailhandelsstruktur negativt. Det fremgår samtidig af kommuneplanens redegørelse, at det centrale er at sikre velfungerende bymidter og liv i bymidterne, der er en essentiel forudsætning for opretholdelse af bymiljøet.

I afsnit 7.1 er der redegjort for det lokale forbrug og behovet for yderligere areal. Som det beskrives i afsnit 9.3, så vil ny detailhandel i et nyt lokalcenter ved Holstebrovej hente en del af sin omsætning fra den eksisterende detailhandel, herunder detailhandlen i Ringkøbing bymidte. En udflytning af dagligvare- eller udvalgsvarerhandel fra Ringkøbing bymidte til et nyt lokalcenter ved Holstebrovej vil påvirke bymiljøet i Ringkøbing bymidte negativt. Som det fremgår af redegørelsesteksten i kommuneplanen, så må etableringen af en ny butik ikke påvirke bymiljøet eller den eksisterende detailhandelsstruktur negativt. Realisering af det ansøgte kræver således umiddelbart en ændring af kommuneplanen. En nærliggende mulighed vil i givet fald være, at ændre den del af redegørelsesteksten, som omhandler fortolkningen af den eksisterende målsætning om lokalcenter og enkeltstående dagligvarebutikker. Redegørelsesteksten kan i givet fald ændres sådan, at det i stedet fremgår, at en ny butik ikke *i væsentlig grad* må påvirke bymiljøet eller den eksisterende detailhandelsstruktur negativt. Det vil herefter være et fortolkningsspørgsmål, hvad der defineres som en 'væsentlig negativ påvirkning' af bymiljøet. Det kan desuden overvejes om redegørelsesteksten skal ændres, så det eksplicit fremgår, at der skal være et *tilstrækkeligt lokalt* behov. Det kan i øvrigt overvejes, om selve målsætningen skal ændres jf. de eventuelle ændringer i redegørelsesteksten.

SAMLET VURDERING

På baggrund af redegørelserne vurderes det samlet set, at planlægningen for et nyt lokalcenter ved rundkørslen ved Holstebrovej i Ringkøbing ikke er i overensstemmelse med målene og retningslinjerne for detailhandlen angivet i Kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Den nye detailhandel vil påvirke bymiljøet og detailhandlen i Ringkøbing bymidte negativt.

En planlægning for et nyt lokalcenter ved Holstebrovej kræver i givet fald, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan f.eks. udvide den eksisterende målsætning, så der åbnes mulighed for, at der kan planlægges for nye lokalcentre og placeres enkeltstående dagligvarebutikker til et områdes lokale forsyning, hvis der forinden er redegjort for et tilstrækkeligt lokalt behov og for at de negative effekter for bymidterne ikke vil blive væsentlige.

7.3 Tilgængeligheden til projektområdet

Projektområdet på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej er kendetegnet ved en høj tilgængelighed og fremkommelighed, særligt for bilister. Projektområdet har en god synlighed fra rundkørslen og der er tale om en placering ved en hovedtrafikåre. Ringvejen leder trafikken omkring Ringkøbing, forbi projektområdet og til bl.a. Søndervig og Kloster. Holstebrovej leder trafikken til og fra det centrale Ringkøbing og forbi projektområdet. Trafiktallene viser, at mange bilister dagligt passerer forbi projektområdet:

- > På Holstebrovej, nord for rundkørslen, blev der i år 2015 målt en årsdøgnstrafik på ca. 4.780.
- > På Vestre Ringvej, mellem Holstebrovej og Søndervig Landevej, blev der i år 2017 målt en årsdøgnstrafik på ca. 4.360.

- > På Nordre Ringvej, mellem Kirkevej og Rindumvej, blev der i år 2012 målt en årsdøgns trafik på ca. 4.850.
- > På Holstebrovej, syd for rundkørslen mellem Vasevej og Bykastellet, blev der i år 2017 målt en årsdøgns trafik på ca. 3.900.

Nærmeste stoppested er ca. 650 m syd for projektområdet ved Holstebrovej. Bus 515 har på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse afgang fra stoppestedet. Der er kombineret cykel- og gangsti langs Holstebrovej på strækningen fra det centrale Ringkøbing til projektområdet og på strækningen fra projektområdet mod nord ad Holstebrovej. Der er også kombineret cykel- og gangsti langs Ndr. Ringvej. Der er ingen cykel- eller gangsti langs Vestre Ringgade. Der er en fodgængerovergang på Holstebrovej og Rindumgaardsallé direkte ved projektområdet.

Der er ikke gennemført trafikale kapacitetsberegninger som led i nærværende redegørelse.

8 Udvidelse af Ringkøbing bymidte

Ringkøbing-Skjern Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til etablering af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m² ved Søndervigvej. Projektområdet ligger ca. kun 70 m fra den afgrænsede bymidte i Ringkøbing. Der kan ikke planlægges for en enkeltstående dagligvarebutik, da der er vil blive tale om ét funktionelt sammenhængende indkøbsområde. Hvis det ønskes at muliggøre etableringen af dagligvarebutikken skal Ringkøbing bymidte i givet fald udvides, hvilket indebærer et kommuneplantillæg.

I det følgende redegøres for en udvidelse af Ringkøbing bymidte ved Søndervigvej for derved at muliggøre etableringen af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m².

REDEGØRELSESKRAV VED ÆNDRET AFGRÆNSNING AF BYMIDTER

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker er omfattet af § 11 e, stk. 3, som i hovedtræk fastlægger, at der skal redegøres for følgende:

- 1) Bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel og dennes omsætning fordelt på hovedbrancher og geografi
- 2) Behovet for yderligere areal
- 3) Omfanget af den eksisterende detailhandel og behovet for yderligere detailhandel set ift. målene for detailhandelsstrukturen
- 4) Hvordan planlægningen understøtter målene for den kommunale hovedstruktur
- 5) Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til centerområdet

Detailhandelsplanlægningen skal sikre bymidter og bydelscentre med varierede og koncentrerede publikumsorienterede bymidtefunktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Det er udgangspunktet for afgrænsning af nye og udvidelser af eksisterende bymidter og bydelscentre.

Planlovens § 5 m, stk. 2 fastlægger, at redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af en bymidte skal indeholde:

- 1) en vurdering af behovet for yderligere areal.
- 2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten,
- 3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og

- 4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

For en beskrivelse af omfanget af den eksisterende detailhandel henvises til afsnit 4.

Arealrammen for Ringkøbing bymidte er i Kommuneplan 2017 fastlagt til 29.000 m². Arealrammen er fastsat ud fra en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål. Bruttoetagearealet i Ringkøbing bymidte blev i forbindelse med detailhandelsanalyse fra år 2015 opgjort til ca. 20.500 m². Der er ikke sket væsentlige ændringer i butiksstrukturen siden år 2015 og det vurderes at restrummeligheden i Ringkøbing bymidte fortsat er i størrelsesordenen 8.500 m². Dermed er der tilstrækkelig restrummelighed i bymidten til etableringen af en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m².

I de følgende afsnit redegøres jf. nr. 3-5 i § 11 e, stk. 3 og nr. 2-4 i § 5 m, stk. 2.

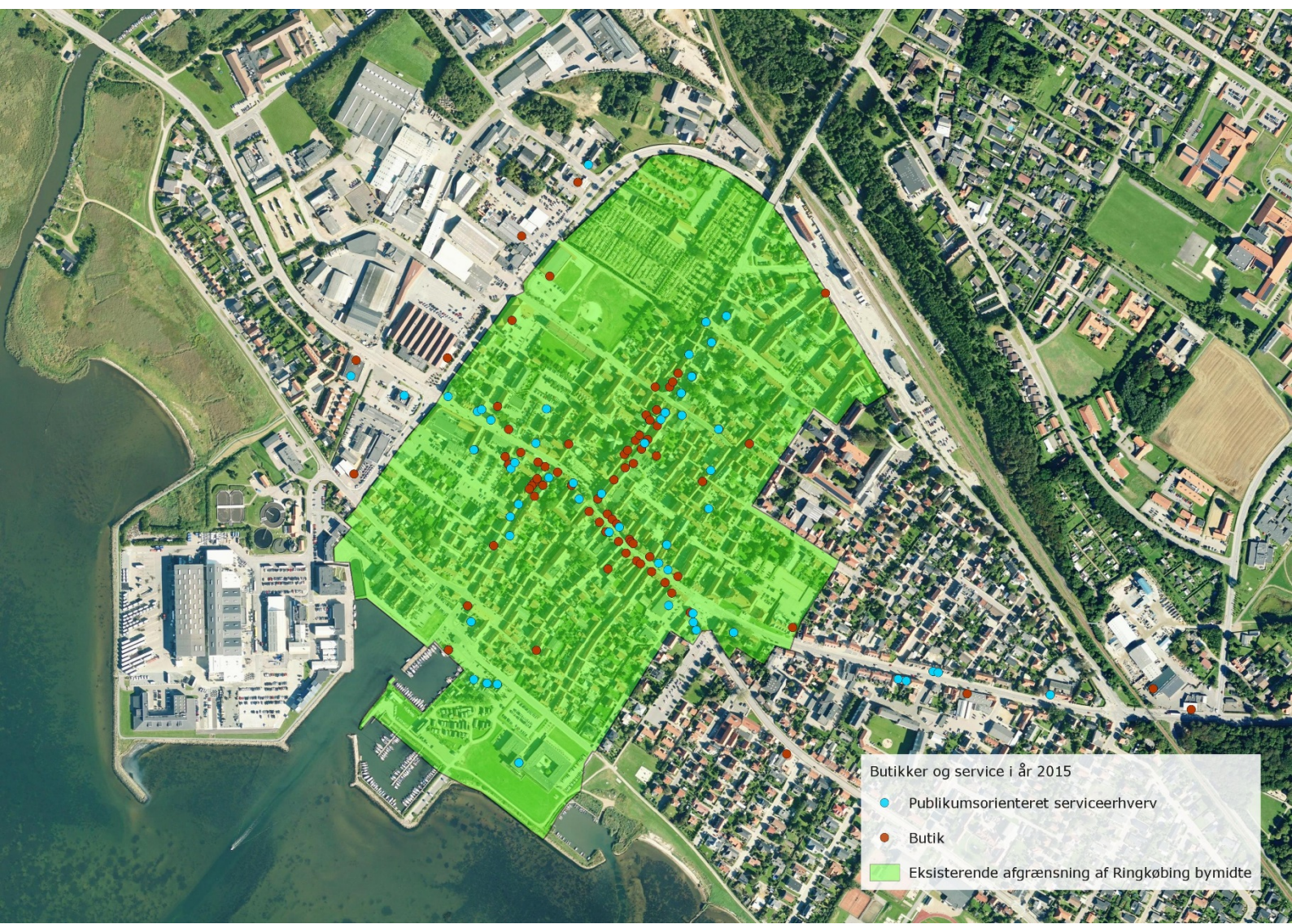
Den nye detailhandels påvirkning på den eksisterende detailhandel beskrives i afsnit 9.4.

8.1 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bymidten og alternative udvidelser

I det følgende redegøres for en udvidelse af Ringkøbing bymidte, og fordele og ulemper for Ringkøbing bymidte som helhed, ved en inddragelse af projektområdet i bymidten, vurderes. Muligheden for alternative udvidelser vurderes også.

BYFUNKTIONER I OG VED RINGKØBING BYMIDTE

Udstrækningen af den eksisterende bymidte i Ringkøbing fremgår af kortet nedenfor. De butikker og servicefunktioner, som blev registreret i år 2015 som led i detailhandelsanalysen for Ringkøbing-Skjern Kommune er også vist på kortet. I år 2015 var der ca. 77 butikker og ca. 51 kundeorienterede servicefunktioner i området, der i dag udgør den afgrænsede bymidte. Kortet nedenfor er udtryk for et øjebliksbillede, og selvom der er sket ændringer, så vurderes det, at give et godt indtryk af situationen i dag. Som det fremgår, er butikkerne og de publikumsorienterede servicefunktioner koncentreret langs Algade, Nygade, Torvegade og den nordligste del af Vester Strandgade. De tre store dagligvarebutikker er i den vestlige del af bymidten. Super Brugsen ligger på hjørnet af Torvegade og Enghave med indgang fra Torvegade ved krydset Torvegade-Godthaabsvej. Netto og Aldi ligger ved Enghavevej på hver side af Skolevænget. De kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. restauranter og caféer ligger blandet med detailhandlen i bymidten. Bymidten suppleres af et område med forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper vest for bymidten langs Enghavevej.



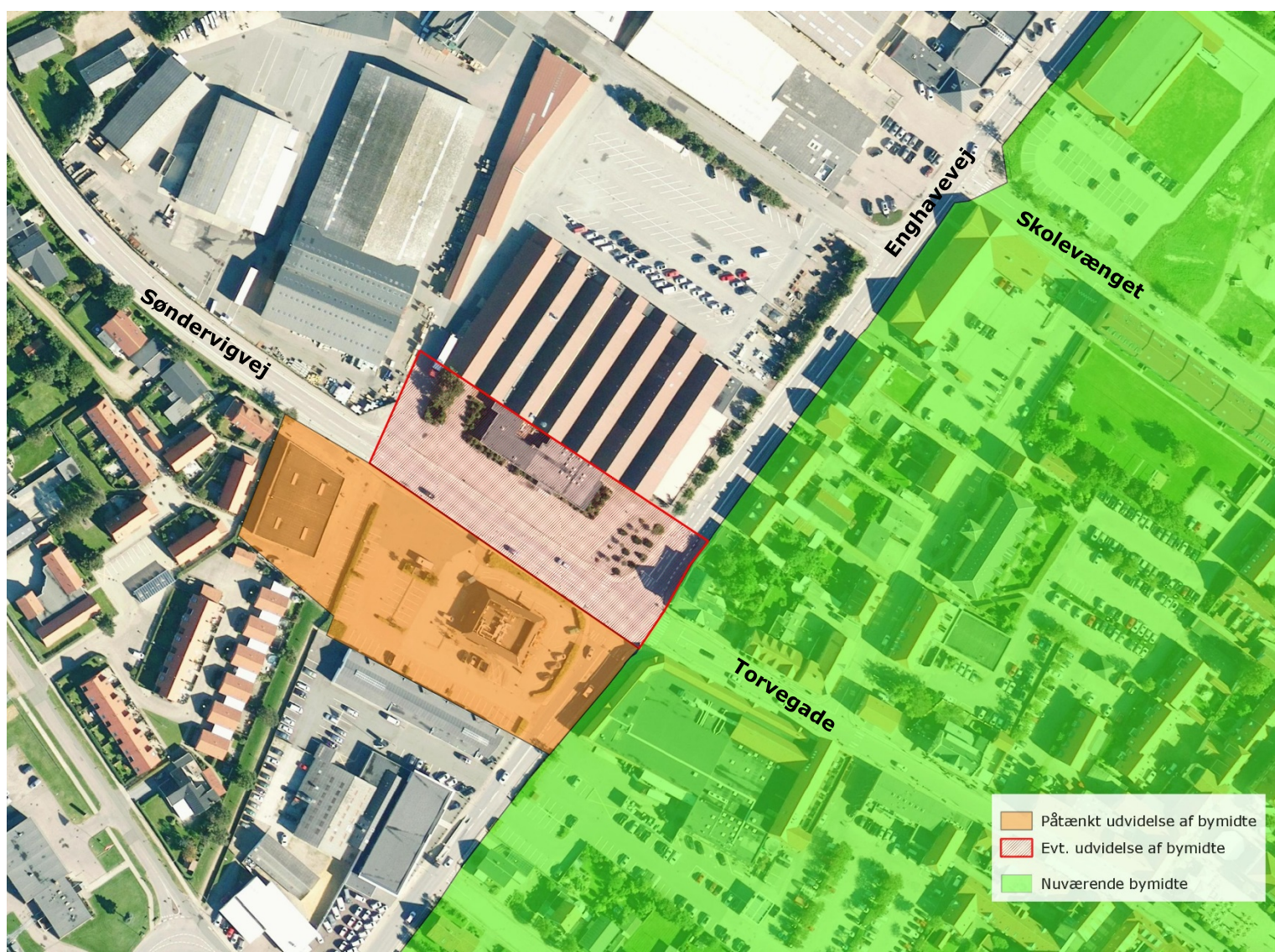
BYFUNKTIONER I OG VED PROJEKTOMRÅDET

Projektområdet udgøres af dele af Ringkøbing Markjorder – Matrikelnr. 2ed, 2aq og 2hf på adressen Søndervigvej 5-7. Projektområdet ligger udenfor den afgrænsede bymidte, men i kort afstand hertil. Afstanden mellem den afgrænsede bymidte og den nye dagligvarebutiks indgang, som vist på situationsplanen fra d. 20. juni 2017, som ansøger har fremsendt til Ringkøbing-Skjern Kommune, er ca. 70 m.

I selve projektområdet er der i dag en parkeringsplads og en bygning hvoraf størstedelen udnyttes af en cykelhandler og en mindre del udnyttes af et solcenter. Der har tidligere været en ubemandet tankstation på parkeringspladsen. Som led i etableringen af den nye dagligvarebutik nedrives den eksisterende bygning, og der etableres ny parkering i tilknytning til dagligvarebutikken.

Mellem den nye dagligvarebutik og bymidten ligger McDonald's. Enghavevej strækker sig mellem McDonald's og den afgrænsede bymidte, og Enghavevej markerer bymidtens nuværende vestlige grænse. I bymidten, på hjørnet af Enghavevej og Torvegade, ligger SuperBrugsen. Sydvest for McDonald's, ved Enghavevej, ligger en bilforhandler på godt 3.000 m². Overfor projektområdet, ved Søndervigvej, ligger et byggemarked med et bruttoetageareal på ca. 5.500 m².

Projektområdet ligger således i en del af byen, hvor der allerede i dag er flere kundeorienterede byfunktioner.



ØNSKET UDVIDELSE

For at muliggøre etableringen af dagligvarebutikken skal bymidten udvides med et areal langs Søndervigvej svarende til projektområdet, og det mellemliggende areal hvor McDonald's ligger (se kortet på forrige side).

EVT. YDERLIGERE UDVIDELSE

Det kan overvejes også at inddrage området langs Søndervigvej overfor projektområdet i Ringkøbing bymidte (se kortet på forrige side). Området udnyttes i dag til parkering og en tilbygning til byggemarkedet. Det vurderes, at området overfor projektområdet ved byggemarkedet kan være attraktivt for f.eks. mellemstore udvalgsvarebutikker, som efterspørger placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet og med gode parkeringsmuligheder i tilknytning til butikken eller i kort afstand hertil. Ny detailhandel overfor den nye dagligvarebutik vil desuden kunne nyde godt af den kundestrøm som dagligvarebutikkerne i området genererer.

Hvor mange butikker med tilhørende parkering, der fysisk er plads til i området overfor projektområdet er ikke undersøgt nærmere.

Byggeriet ved byggemarkedet i området overfor projektområdet.



VURDERINGER AF ALTERNATIVE UDVIDELSER AF RINGKØBING BYMIDTE

Formålet med udvidelsen af bymidten med området ved Søndervigvej er at give mulighed for den nye dagligvarebutik. I vurderingen af alternative udvidelser er der derfor fokuseret på udvidelser, der giver mulighed for alternative placeringer af en dagligvarebutik af tilsvarende størrelse. I vurderingen af om der er udvidelsesmuligheder, som er hensigtsmæssige, er der gennemført en screening langs bymidtens afgrænsning, hvor en ny stor dagligvarebutik vil understøtte det eksisterende handelsliv, herunder detailhandlen. Effekterne af en ny stor dagligvarebutik på en placering i den eksisterende bymidte er ikke undersøgt. Det er givet, at en mere central placering tættere på handelsstrøgene med de mindre udvalgswarebutikker vil medføre en større synergi mellem en ny dagligvarebutik og udvalgswarehandlen i bymidten.

Der er på baggrund af screeningen identificeret ét område, som kan være relevant til inddragelse i bymidten. Den alternative udvidelse udgøres af et område ved Mylius Erichsens Plads ved Ringkøbing Museum. Der er ikke identificeret alternative udvidelsesråder, hvor en ny stor dagligvarebutik vil indgå i synergi med den funktionelle bymidte. En ny stor dagligvarebutik i området ved Ringkøbing Museum vurderes at kunne bidrage positivt til bylivet ved Mylius Erichsens Plads og fungere som ankerbutik for enden af Algade. Ejendommene, der er tilstødende til torvet ligger indenfor bymidtens nuværende afgrænsning. Kiwi havde tidligere butik i ejendommen på Herningvej 7B, som er indeholdt i bymidten, og som ligger lidt længere væk fra torvet. I dag er der ingen stor dagligvarebutik i området.

Årsdøgns trafikken på Herningvej ved Fjord Alle øst for torvet blev i år 2017 målt til ca. 4.170, hvilket illustrerer Herningvejs rolle som hovedindfaldsvej til bymidten. Der er ca. 130 parkeringspladser ved parkeringsområdet mellem Toften og Dommerhaven.

Eventuelle muligheder for udvidelse af Ringkøbing bymidte ved torvet ved Ringkøbing Museum.



Bebyggelsen langs Herningvej ved torvet er kendetegnet ved høj fredningsværdi. Umiddelbart vurderet, er der tale om ejendomme i nyklassicistisk stil fra perioden ca. 1910 til ca. 1930. Det er vanskeligt, at indpasse en stor dagligvarebutik i den del af området ved torvet, der i dag ligger i bymidten, uden, at det vil have konsekvenser for bymiljøet. Den mest oplagte mulighed er, at en dagligvarebutik etablerer sig i ejendommen på Herningvej 7B, hvor Kiwi tidligere havde en butik. Hvis bymidten udvides langs Herningvej, og en stor dagligvarebutik etablerer sig i udvidelsen, så vil synergien med handelslivet i Algade aftage i takt med at afstanden mellem Algade og den nye butik øges. Det vurderes, at synergien mellem en ny stor dagligvarebutik og handelslivet i Algade vil være begrænset, hvis den nye dagligvarebutik lokaliseres længere fra Algade end hvor Kiwi havde butik. På den baggrund vurderes det ikke hensigtsmæssigt, at udvide bymidten mere end i begrænset i grad. En mulighed kunne være at udvide bymidten med de til bymidten tilstødende 2-3 ejendomme på den sydlige side af Herningvej.

Bymidtens østlige afgrænsning blev indskrænket som led i den sidste revision af centerstrukturen i Ringkøbing.



- Fredede bygninger
- Høj fredningsværdi
- Mellem fredningsværdi
- Lav fredningsværdi
- Ringkøbing bymidte

8.2 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende vurderes sammenhængen mellem udvidelsen af bymidten ved Søndervigvej og kommuneplanen samt helhedsplanen for Ringkøbing.

SAMMENHÆNG MED MÅLENE FOR DETAILHANDLEN

Målene for detailhandlen angivet i Kommuneplan 2017 for Ringkøbing-Skjern Kommune er gengivet i afsnit 6.2.

Som tidligere beskrevet, er det et gennemgående fokus i målene, at bymidterne styrkes, sådan at bymidterne er koncentrerede, levende og attraktive handelsmål med en bredspektret butiksforsyning af hensyn til bosætning, erhverv og turisme. Hensynet til bymidterne er gældende ved lokaliseringen af nye store dagligvarebutikker, der skal lokaliseres tæt på hovedstrøgene i bymidterne. Det fremgår også af målene, at arealforsyningen til nye butiksmål tilpasses det forventede behov for fleksibilitet og rummelighed og at de fremtidige arealudlæg målrettes bymidterne. Prioriteringen af Ringkøbing bymidte som byens centrale omdrejningspunkt, hvor bylivet søges koncentreret, fremgår også i helhedsplanen for Ringkøbing.

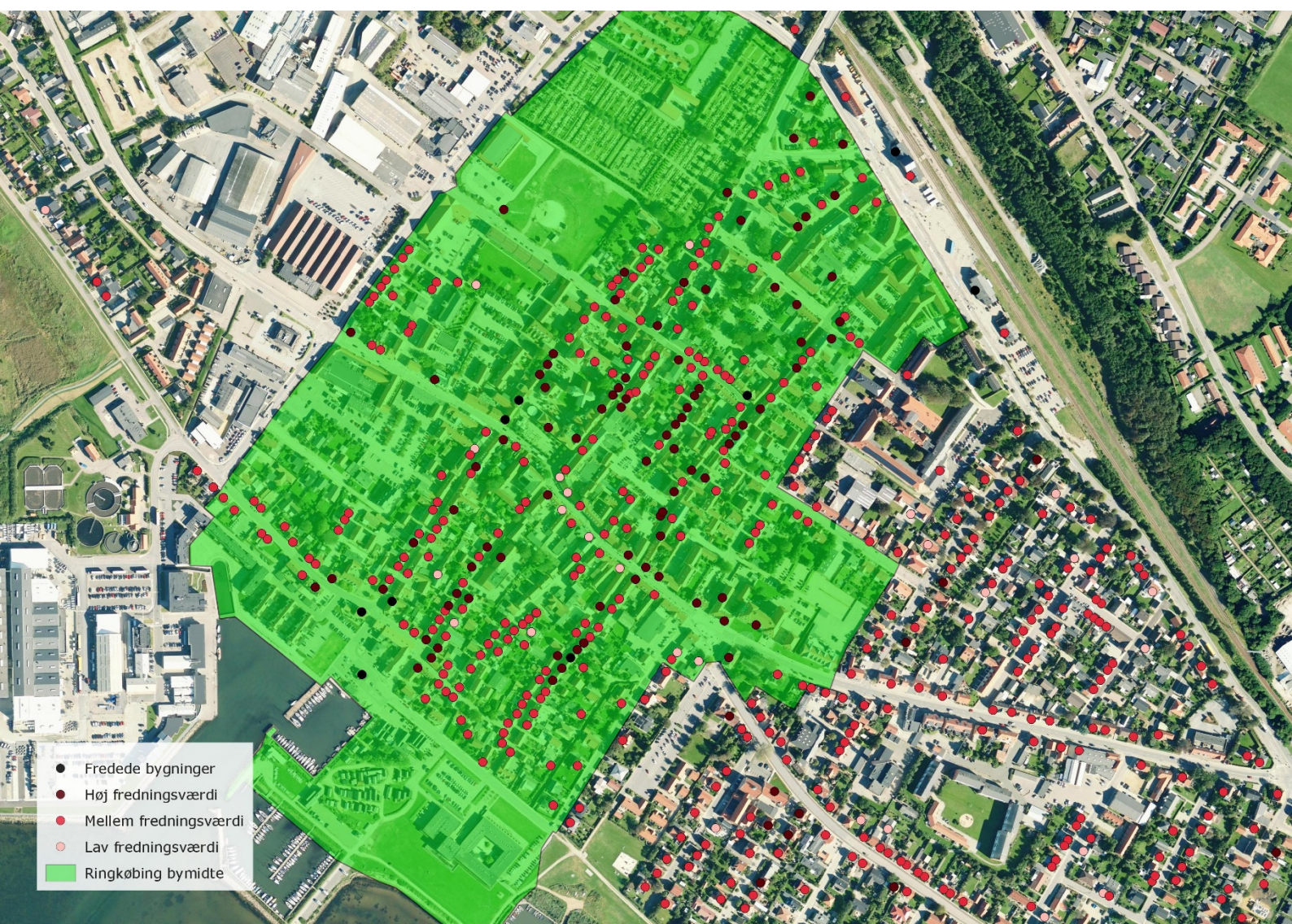
I afsnit 9.4.2 vurderes synergieffekterne mellem den nye dagligvarebutik og den øvrige del af bymidten. Vurderingerne og beregningerne peger på, at udvidelsen af bymidten for derved at muliggøre etableringen af den nye dagligvarebutik samlet set vil styrke bymidtens detailhandel og øvrige kundeorienterede byfunktioner og derved bidrage positivt til bylivet. Udvidelsen af bymidten vurderes derfor at ville understøtte målene, som omhandler en prioritering af bymidterne i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Det er desuden et mål, at udvikle detailhandelen på et bæredygtigt grundlag og i respekt for bymidternes historiske identitet og særkende. En dagligvarebutik kan i kraft af den kundestrøm, som den gererer, bidrage positivt til Ringkøbing bymidtes identitet som en livlig handelsby. En stor og moderne dagligvarebutik med tilhørende parkering, varegård og adgang til varelevering kan dog være vanskelig at indpasse i den historiske bykerne i Ringkøbing. Etableringen af en tidssvarende dagligvarebutik med en central placering i Ringkøbing bymidte vil sandsynligvis indebære opkøb og nedrivning af flere ejendomme. Etableringen vil da forudsætte, at der ikke er tale om bevaringsværdigt eksisterende byggeri, og at de nuværende ejendommejere ønsker at sælge til priser, der gør investeringen i den nye dagligvarebutik rentabel. Det kan desuden være vanskeligt at etablere det ønskede antal parkeringspladser pga. pladsmangel og derfor yderligere behov for opkøb af ejendomme. Dagligvarebutikskæderne har særlige krav til parkering. Antallet af ønskede parkeringspladser for en gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m² er ca. 60-75, hvilket overstiger den gældende parkeringsnorm i Ringkøbing, som er ca. 42 pladser.

Hertil kommer at kunderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser i terræn, som er synlige, når kunderne kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken, ud mod vejen og ud mod byrummet. En stor dagligvarebutik generer som nævnt en stor kundestrøm, men idet størstedelen af kunderne typisk ankommer i bil, er det ofte en fordel for bymiljøet, hvis en stor dagligvarebutik lokaliseres som en ankerbutik for enden af et indkøbsområde. Det giver kunderne muligheden for at stille bilen og bevæge sig

videre til fods ad de mindre strøggader. En placering i kanten af et indkøbsområde og i kanten af bymidten, som er mindre tætbebygget, er derfor i flere henseender mere naturlig for en ny stor dagligvarebutik, hvilket også vurderes at være tilfældet i Ringkøbing. Hertil kommer at dagligvarebutikskæderne efterspørger en placering ved det overordnede vejnet.

Samlet set vurderes, det at udvidelsen af Ringkøbing bymidte ved Søndervigvej for at muliggøre den nye dagligvarebutik vil understøtte målet om at udvikle detailhandelen på et bæredygtigt grundlag og med respekt for bymidternes historiske identitet og særkende.



SAMMENHÆNG MED UDVIKLINGEN AF SKOLEGRUNDEN

I helhedsplanen er der fokus på Skolegrunden som et område til kultur, detailhandel og boliger. Skolegrunden er beliggende i den vestlige del af Ringkøbing ved Enghavevej, der danner grænsen mellem de ældre bydele i bymidten og de nyere byområder. Skolegrunden har tidligere rummet Ringkøbing Skole, som er nedlagt, solgt til nye anvendelser og nu nedrevet. På den vestlige del af grunden mod Enghavevej er Aldi etableret, og den resterende del af grunden henligger som græsareal og bruges til forskellige midlertidige aktiviteter.

Det vurderes, at der er potentiale for at tiltrække en eller flere mellemstore eller store udvalgswarebutikker på f.eks. 500-1.500 m² til Skolegrunden i tilknytning til Aldi og Netto. En udbygning med ny detailhandel på Skolegrunden vil bidrage til en bedre sammenhæng mellem Aldi og Netto og detailhandlen ved Nygade og restaurations- og cafémiljøet ved Vestergade, Kirkepladsen og Torvet. Placeringen på Skolegrunden vurderes dog at være mindre attraktiv for detailhandel end en placering direkte ved det overordnede vejnet som f.eks. ved Enghavevej nær Aldi, Netto og byggemarkedet. Der er dog umiddelbart ingen ledige byggegrunde ved Enghavevej i dette område.

Placeringen ved Søndervigvej overfor den nye dagligvarebutik og i tilknytning til byggemarkedet vurderes at være attraktiv for mindre og mellemstore udvalgswarebutikker eller mindre dagligvarebutikker som f.eks. blomsterhandel eller drive-in bager. Ny detailhandel overfor den nye butik forudsætter dog, at der kan skabes fysisk rummelighed til butik og parkering. Ligesom Skolegrunden vil der være tale om en placering i tilknytning til en større ankerbutik, hvilket giver mulighed for at udnytte kundestrømmen.

En udbygning med detailhandel langs Søndervigvej vurderes alt andet lige at forringe mulighederne for en udbygning med detailhandel på Skolegrunden på kort sigt, da de to placeringer vurderes til dels at appellere til de samme butikskoncepter og butikskæder.

Området ved aflastningsområdet og områderne til særligt pladskrævende varegrupper langs Herningvej vurderes, at være mere attraktivt for udvalgswarebutikskæder end Skolegrunden eller området ved Søndervigvej. Giver der mulighed for nyetableringer af udvalgswarebutikker langs Herningvej, så vil det forringe mulighederne for detailhandel i bymidten.

Samlet set vurderes det, at planlægningen for en udvidelse af bymidten for at give mulighed for etableringen af en ny dagligvarebutik på Søndervigvej ikke understøtter helhedsplanens fokus på Skolegrunden som et område til bl.a. detailhandel. Det vurderes samtidig, at en ny dagligvarebutik på Søndervigvej vil kunne styrke bymidten, hvilket er i overensstemmelse med de langsigtede, strategiske mål i helhedsplanen.

8.3 Påvirkning af bymiljøet

I det følgende redegøres for de nuværende forhold og den forvende påvirkning af bymiljøet ved etablering af den nye dagligvarebutik i udvidelsen af bymidten. Mulighederne og begrænsningerne for at sammenbinde den eksisterende bymidte med udvidelsen vurderes, og set i lyset af en ny dagligvarebutik i udvidelsen foreslås en række konkrete tiltag for at sikre synergi mellem bymidten og udvidelsen heraf.

KØBSSTADSIDENTITET OG VISUELT UDTRYK I RINGKØBING BYMIDTE

Ringkøbings købstadsidentitet er tydelig i den gamle bykerne med sine brostensbelagte gader, lave byhuse og fiskerhusene på havnen. Her kommer mange turister i sommerhalvåret for at opleve den kulturhistoriske by med det livlige butiks-, kunsthåndværks- og havnemiljø. Mange af turisterne, der kombinerer ferieopholdet på Holmsland Klit med en shoppingtur i Ringkøbing passerer forbi projektområdet ad Søndervigvej. Den megen trafik ad Søndervigvej udgør i dag en vigtig kundestrøm for bymidtens handel. Ved at give mulighed for ny detailhandel ved Søndervigvej kan kundestrømmen udnyttes i endnu større grad end i dag. Den fysiske placering og indpasning af den nye detailhandel i udvidelsen har en vis betydning for, i hvor høj grad den nye ny detailhandel i udvidelsen indgår i synergi med den eksisterende detailhandel i bymidten.

Nygade i Ringkøbing bymidte på en regnvejrsdag i december.



Området ved krydset ved Søndervigvej-Torvegade og Enghavevej udgør den del af bymidten, som den handlende møder som det første på sin tur ad Søndervigvej til bymidten. Den handlendes førstehåndsindtryk har betydning for den handlendes beslutning om at kombinere eller ikke kombinere indkøbsturen i dagligvarebutikken ved Søndervigvej med en tur til den øvrige del af bymidten.

Området ved Søndervigvej er kendetegnet ved et mere moderne udtryk end den historiske bymidte. Byggemarkedet, tilbygningen til byggemarkedet, McDonald's og bygningen med cykelhandleren og solcentret bærer præg af forskellige materialevalg, farver, udformninger af facader og tagformer. Foruden byggeriets forskelligartede arkitektoniske udtryk er der ikke byruminventar som offentlige siddepladser eller blomsterkummer i området, og der kun i begrænset grad anvendt særlig belægning, hvilket modsat er tilfældet i dele af den historiske bymidte, hvor der f.eks. er anvendt kombinationer af brosten, bordursten og chaussésten i granit.

Enghavevejs og Søndervigvejs funktion som hovedtrafikåre for godstransport fra Vestas på Ringkøbing Havn begrænser mulighederne for fysisk forskønnelse og opgradering af belægningen på selve vejbanen ved projektområdet. Det er ikke muligt, at belægge Søndervigvej ved projektområdet med eksempelvis brosten for derved at skabe en bedre visuel sammenhæng med den historiske bymidtes handelsstrøg. Det kan dog overvejes om planerne om at forskønne belægningen i flere dele af bymidten skal udvides til på sigt også at omfatte fortove og friarealer ved projektområdet. Det kan ligeledes overvejes om der skal etableres byrumsinventar af samme type som i den historiske bymidte, f.eks. samme gadebelysningsinventar som på Torvegade samt bænke og skraldespande, for derved at understøtte helhedsindtrykket af Ringkøbing som en købstadsby og af udvidelsen som en integreret del af bymidten.

Ved etablering af ny bebyggelse i udvidelsen af bymidten kan det overvejes at stille særlige krav til bebyggelsens ydre fremtræden for at sikre at bebyggelsens formsprog og udseende passer naturligt ind i købstadsidentiteten i den historiske bymidte. Der kan stilles krav om at ny bebyggelse ikke må være 'facadeløs', f.eks. ved at der kun er meget få vinduer i fortovejssiden eller ved at butiksvinduer helt eller delvist afblændes. Der kan desuden stilles krav om at gavle fortrinsvis udformes som spidsgavle, og at tage fortrinsvis udformes som symmetriske saddeltage og dækkes med vingetegl, hvilket er tilfældet i lokalplanen for skolegrunden. Der kan også arbejdes aktivt med skiltningen i området ved i lokalplanlægningen at lægge begrænsninger på virksomheders muligheder for skiltning.

KUNDESTRØM OG SYNERGIEFFEKTER

Store dagligvarebutikker, tiltrækker mange besøgende, og har stor betydning for de øvrige butikker og for bylivet. Den nye dagligvarebutik vil genere en stor kundestrøm. Hvis der købes dagligvarer for 150-250 kr. pr. indkøbstur, så svarer det til i alt ca. 140-230.000 besøgende pr. år i den nye dagligvarebutik. Til sammenligning var der knap 58.000 besøgende hos Lyngvig Fyr og 56.000 besøgende hos Bork Vikingehavn i år 2016.

En del af kunderne i den nye dagligvarebutik vil være kunder, der har erstattet indkøbsturen i de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten, herunder i Super

Brugsen, Netto og Aldi. Det vurderes, at ca. 25-30 % af kunderne i den nye dagligvarebutik hentes fra Super Brugsen og at ca. 35-40 % af kunderne i den nye dagligvarebutik hentes fra Netto og Aldi tilsammen. Med etableringen af den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej flyttes dermed kundestrøm fra eksisterende dagligvarebutikker i bymidten til den nye dagligvarebutik. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik henter ca. 26 % af kunderne fra butikker udenfor Ringkøbing bymidte. Da den nye dagligvarebutik også henter kunder fra dagligvarebutikker udenfor bymidten, øges kundestrømmen i den udvidede bymidte samlet set som følge af etableringen af den nye dagligvarebutik.

Handlende i den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej vil ad Torvegade kunne se den øvrige bymidte, som er indenfor kort gåafstand. Den visuelle forbindelse og den relativt korte afstand mellem dagligvarebutikken og bymidten betyder, at den nye dagligvarebutik vil indgå i synergi med den eksisterende bymidte. Det vurderes, at den største synergi mellem den nye dagligvarebutik og den eksisterende bymidte opnås, hvis den nye dagligvarebutiks indgangsparti er orienteret i retningen mod McDonald's og bymidten. Vareindlevering og passive facader bør så vidt muligt være orienteret væk fra McDonald's og bymidten.

Et samlet parkeringsareal ved Søndervigvej kan bidrage til at handlende stiller bilen ved Søndervigvej og kombinerer turen i dagligvarebutikken med en tur i den øvrige bymidte. Synergien mellem bilforhandleren, byggemarkedet og den nye dagligvarebutik vurderes at ville blive begrænset, idet biler og byggematerialer ikke er varegrupper, som købes spontant, og idet byggemarkedets aktive facade ikke er orienteret mod Søndervigvej, men mod parkeringspladsen ved Vesterled. Et nyt indgangsparti til byggemarkedet fra Søndervigvej og evt. ny detailhandel overfor projektområdet kan bidrage til at udnytte kundestrømmen fra den nye dagligvarebutik.

Super Brugsen er i kraft af sin størrelse og placering bymidtens vigtigste ankerbutik. Super Brugsens placering ved Torvegade betyder, at Super Brugsen i højere grad indgår i synergi med den eksisterende detailhandel i bymidten end hvad det vurderes at ville blive tilfældet for den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej. Flytning af kundestrøm fra Super Brugsen til den nye dagligvarebutik vurderes derfor at ville påvirke detailhandlen og den øvrige handel i den eksisterende bymidte negativt.

Aldi og Netto ved krydset Enghavevej-Skolevænger vurderes i dag kun i begrænset grad at indgå i synergi med den øvrige detailhandel i bymidten. Aldi og Netto ligger ca. 250 m fra Nygade og ca. 200 m fra Super Brugsens indgang ved Torvegade. Den handlende kan ikke se bymidtens butikker fra Skolevænget ved Aldi og Netto, og den oplevede afstand fra Aldi og Netto betyder sandsynligvis, at kunder i Aldi og Netto kun på et fåtal af deres indkøbsture også besøger bymidtens øvrige butikker. Der er som led i nærværende undersøgelse ikke gennemført en kundeinterviewundersøgelse, men det vurderes på baggrund af erfaring fra tidligere analyser af nye dagligvarebutiksprojekter, at flytningen af kundestrøm fra Aldi og Netto til den nye dagligvarebutik vil påvirke detailhandlen og den øvrige handel i den eksisterende bymidte positivt.

SAMLET VURDERING AF PÅVIRKNING AF KUNDESTRØMME

Samlet set vurderes det, at den nye dagligvarebutik vil styrke bymidten. Super Brugsens rolle som ankerbutik svækkes, men til gengæld flyttes kundestrøm til den nye dagligvarebutik fra andre butikker, herunder de store dagligvarebutikker udenfor Ringkøbing bymidte og Aldi og Netto, som i dag kun i begrænset grad indgår i synergi med bymidtens øvrige butikker og handelsliv. Det vurderes, at kunder i den nye dagligvarebutik ikke i ligeså høj grad vil vælge at besøge den øvrige bymidte som kunder i Super Brugsen, men idet de positive effekter af den samlede kundestrøm i den nye dagligvarebutik overstiger de negative effekter af flytning af kundestrøm fra Super Brugsen, så vurderes det, at udviklingen af bymidten og etableringen af den nye dagligvarebutik samlet set vil bidrage positivt og handels- og bylivet i Ringkøbing bymidte.

For en kvantitativ vurdering af effekterne for den eksisterende detailhandel ved etableringen af dagligvarebutikken ved Søndervigvej henvises til afsnit 9.4.2.

McDonald's ligger mellem projektområdet og bymidten.



Super Brugsen

Super Brugsen

Super Brugsen

YOGGI
YOGHURT

TA' 1 STK.

10⁰⁰

EURO JACKPOT

63

MILLIONER

i puljen fredag



8.4 Påvirkning på afviklingen af trafikken tilgængeligheden

I det følgende redegøres for tilgængeligheden for forskellige trafikarter til området, der evt. inddrages i bymidten, parkeringsmulighederne ved området og bymidten og det vurderes hvordan udvidelsen og den nye detailhandel vil påvirke afviklingen af trafikken.

TILGÆNGELIGHEDEN TIL UDVIDELSEN

Området langs Søndervigvej er kendetegnet ved en god tilgængelighed og en høj fremkommelighed for alle trafikarter. Projektområdet har en god synlighed fra Søndervigvej, som er en del af hovedtrafikåren mellem det centrale Ringkøbing og Holmsland Klit, herunder Søndervig, og Kloster. Via Enghavevej er udvidelsesområdet forbundet til Holstebrovej og den nordlige del af Ringkøbing.

Ved Søndervigvej blev der i år 2017 målt en årsdøgns trafik på ca. 8.100, hvilket viser, at mange bilister dagligt passerer forbi projektområdet. Til sammenligning blev der i år 2017 på Vestre Ringvej målt en årsdøgns trafik på ca. 4.360. Den omfattende turisme på bl.a. Holmsland Klit i sommerhalvåret er bidragende til trafikken på de to strækninger. De to tal indikerer, at ca. 1/3 af bilisterne til og fra Holmsland Klit og Kloster på årsbasis vælger at dreje fra ad Vestre Ringvej ved rundkørslen vest for Ringkøbing mens ca. 2/3 af bilisterne vælger ruten ad Søndervigvej ind mod Ringkøbing.

Der er et busstoppested på Enghavevej ca. 150 m fra den forventede placering af indgangen til den nye dagligvarebutik i udvidelsen af bymidten. Bus 580 har på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse afgang fra stoppestedet.

Der er cykel- og gangsti langs Søndervigvej. Langs Enghavevej, på strækningen mod nord fra krydset Enghavevej og Søndervigvej-Torvegade, er der cykel- og gangsti. Der er dog ikke cykelsti ved selve krydset. Langs Enghavevej, på strækningen mod syd fra krydset, er der gangsti, men ingen cykelsti. Der er en grussti fra krydset Smeds Sørensensvej-Vest Strandsbjerg til Søndervigvej. Der er fodgængerovergange ved krydset Enghavevej og Søndervigvej-Torvegade, som er lysreguleret.

AFVIKLINGEN AF TRAFIKKEN

Årsdøgns trafikken på Enghavevej nord for krydset Enghavevej og Søndervigvej-Torvegade blev i år 2017 målt til ca. 4.620 med en lastbilsandel på ca. 2,7 %. Der foreligger ikke umiddelbart nyere trafiktal for Enghavevej på strækningen syd for krydset. Vestas producerer naceller i afdelingen på Ringkøbing Havn. Nacellerne fragtes fra produktionsområdet på havnen via Enghavevej og videre ad Søndervigvej på særtransporter med følgebiler, hvilket på de pågældende tidspunkter kan medføre forringet afvikling af trafikken på og ved Enghavevej.

Der er ikke gennemført trafikale kapacitetsberegninger som led i nærværende redegørelse, men det vurderes umiddelbart, at der er tilstrækkelig plads til de nødvendige svingbaner ved etableringen af en dagligvarebutik med indkørsel fra Søndervigvej, som vist i ansøgers situationsplan fra d. 20. juni 2017. Det vurderes umiddelbart, at den nye dagligvarebutik ikke vil medføre en væsentlig forringelse af trafikafviklingen.



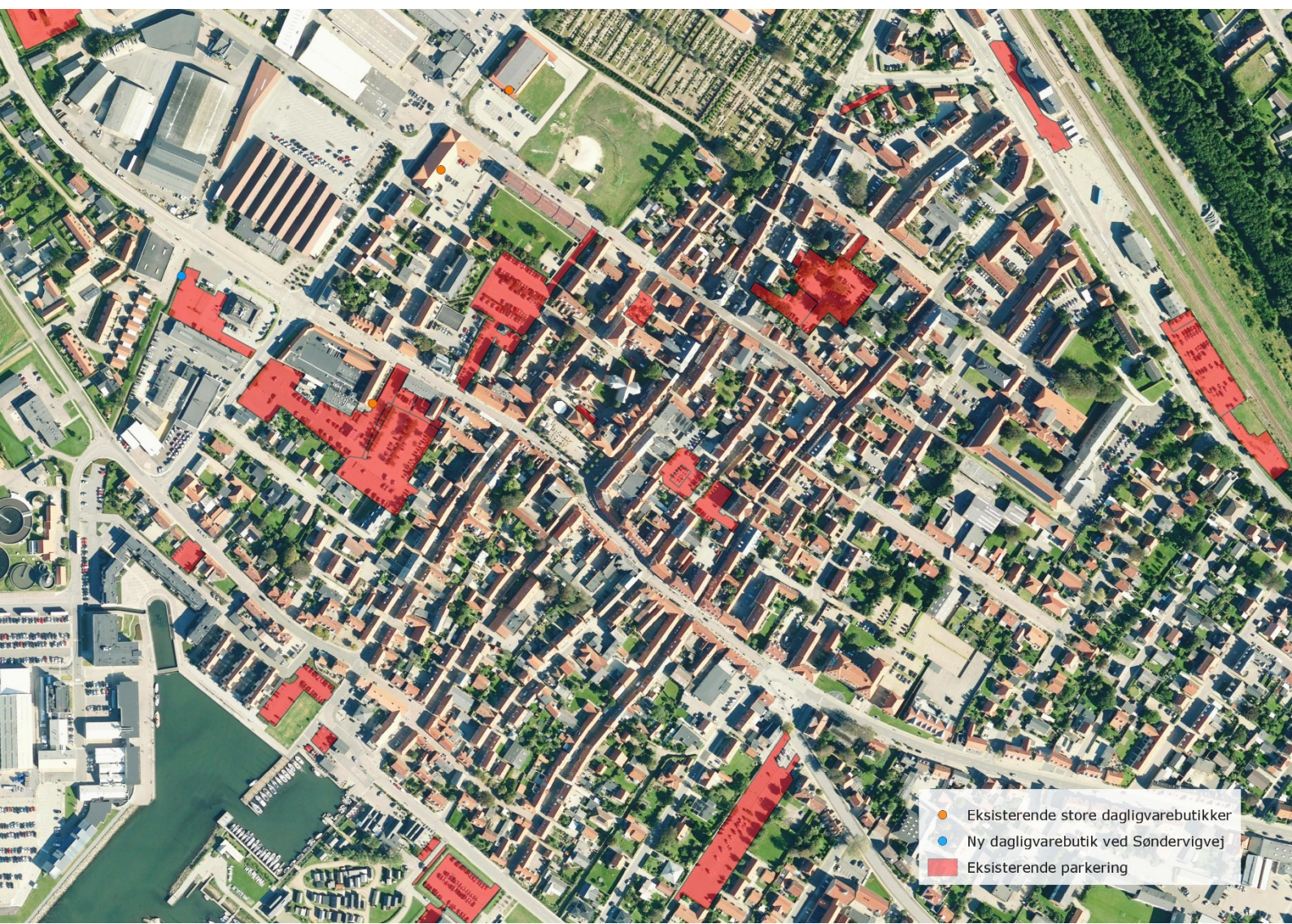
PARKERINGSMULIGHEDER

Der er flere store, centralt placerede parkeringsområder i Ringkøbing bymidte, som suppleres af en række mindre parkeringsområder. Ved Super Brugsen er der ca. 230 parkeringspladser, Bag Torvet er der ca. 120 parkeringspladser og Ved Fjorden, på havnen, er der ca. 175 parkeringspladser. Parkeringspladserne forekommer velholdte og velplacerede i kanten af bymidten og i gåafstand til de centrale strøgader.

I spidsbelastningsperioderne er der konstateret parkeringsudfordringer. I Ringkøbing bymidte oplever trafikanterne i dag problemer, blandt andet i de sene eftermiddagstimer, hvor der er et sammenfald i parkeringsbehovet hos beboere og handlende i bymidten. Ydermere er der den udfordring, at trafikken i og omkring bymidten, øges i sommerhalvåret på grund af turisme- og ferietrafik, hvilket resulterer i en øget efterspørgsel på parkeringspladser i bymidten.

Af parkeringsstrategien for Ringkøbing bymidte fra 2013 fremgår, at der er høje belægningsgrader på de mest centrale parkeringspladser i Ringkøbing bymidte både sommer og vinter, hvilket resulterer i længere søgetider på parkeringspladser flere kørte kilometer og formentlig også flere ulovlige parkeringer.

Parkeringsområder i og ved Ringkøbing bymidte.



De høje belægningsgrader på pladserne i vinterperioden afspejler, at parkeringsproblematikkerne ikke alene kan relateres til ferietrafikken, men er et resultat af et tidsmæssigt sammenfaldende parkeringsbehov for beboere, besøgende og handlende i bymidten. Parkeringsproblematikkerne forstærkes dog i sommerperioden, hvor der er konstateret høje belægningsgrader på flere parkeringspladser i middags- og de tidlige eftermiddagstimer. Ifølge parkeringsstrategien var de største parkeringsudfordringer ved Østergade, Vester Strandgade, Mellemgade og Vestergade, mens ferietrafikken i sommerperioden gav anledning til problemer i Torvegade, Bag Torvet og Købmandsslippen. Derimod var der restkapacitet ved bl.a. Enghavevej og Søndervigvej ved projektområdet.

Af parkeringsstrategien fremgår, at parkeringstællinger viser, at udbuddet af parkeringspladser i byen er tilstrækkelig, når det ses i forhold til parkeringsaktiviteten. Antallet af parkeringspladser var ca. 875, og det største antal parkerede køretøjer blev registreret i tidsrummet 13:00-14:00 i sommertællingen, hvor knap 600 parkerede biler blev talt, svarende til, at ca. 75 % af bymidtens p-pladser var belagte. Det største antal parkerede biler om vinteren var ca. 470 svarende til en belægningsgrad på ca. 55 %.

Etableringen af den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej vil alt andet lige medføre en øget efterspørgsel på parkeringspladser ved Søndervigvej og en reduceret efterspørgsel på parkeringspladser de steder som den nye dagligvarebutik henter kunder fra, herunder ved Skolevænget. På ansøgers beliggenhedsplan fra d. 19.03.16 er der indtegnet 96 parkeringspladser ved den nye dagligvarebutik og McDonald's tilsammen.

Af parkeringsnormen⁴ for Ringkøbing fremgår det, at der som udgangspunkt skal etableres 42 parkeringspladser til en ny dagligvarebutik i Ringkøbing med et butiksareal på ca. 1.000 m² og lagerfaciliteter på ca. 200 m². Af parkeringsvedtægten fremgår, at byrådet efter konkret vurdering kan fastsætte andre krav for bebyggelse med en særlig beliggenhed.

⁴ Bilag 1 til Parkeringsvedtægt for anlæg af p-pladser i Ringkøbing-Skjern Kommune fra 2014.

9 Effekter for den eksisterende detailhandel

Etableringen af nye dagligvarebutikker medfører ikke at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen at blive hentet fra eksisterende butikker. Nogle kunder, der i dag handler i de eksisterende dagligvarebutikker i Ringkøbing og andre steder vil i stedet benytte de nye dagligvarebutikker. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen i de nye dagligvarebutik blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker. Udover afstanden er butikstypen en afgørende faktor for, hvorfra en ny dagligvarebutik henter sin omsætning. Disse faktorer ligger til grund for fordelingen af omsætningsreduktionerne. En ny dagligvarebutik på 1.200 m² vil i overvejende grad hente sin omsætning fra andre store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse og kun i begrænset grad fra små dagligvarebutikker som bage-re, slagtere og lignende.

Etableringen af nye udvalgswarebutikker kan flytte en begrænset del af borger-nes forbrug tilbage til fysiske butikker fra netbutikker, men nye udvalgswarebutikker vil som udgangspunkt heller ikke medføre at borgerne bruger flere penge i detailhandlen. Omsætningen i de nye udvalgswarebutikker vil derfor i langt overvejende grad blive hentet fra eksisterende butikker. Generelt har udvalgswarebutikker mere specialiserede varesortimenter og større oplande. Det betyder, at der med etableringen af udvalgswarebutikker er et større potentiale for at holde mere af handlen hjemme i Ringkøbing end med etableringen af nye dagligvarebutikker.

EFFEKTERNE BESKRIVES FOR 5 SCENARIER

I det følgende vurderes effekterne for den eksisterende detailhandel på kort sigt, dvs. omkring år 2019, og på lang sigt, dvs. omkring år 2029, ved etablering af den nye detailhandel. I vurderingen af effekterne er det forudsat, at den nye detailhandel vil have årlige omsætninger som vist i tabellen i afsnit 5. Effekterne er beregnet og vurderet for fem scenarier:

- Scenarie 1: Aflastningsområdet ved Herningvej i Ringkøbing udvides. Der etableres en ny dagligvarebutik med en omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år, og der sker en nettotilvækst i den årlige udvalgswareomsætning på ca. 11 mio. kr. som følge af, at to butikker flytter ind i nye og større lokaler.
- Scenarie 2: Der planlægges for et nyt lokalcenter ved Holstebrovej ved Fakta. Der etableres en ny dagligvarebutik og Fakta udvider med ca. 100 m². Den årlige dagligvareomsætning i lokalcentret øges med ca. 38 mio. kr. Der etableres ca. 600 m² udvalgswarebutik med en omsætning på ca. 10,5 mio. kr. pr. år.
- Scenarie 3: Ringkøbing bymidte udvides med et område langs Søndervigvej, hvor der etableres en dagligvarebutik med en omsætning på ca. 35 mio. kr. pr. år.
- Scenarie 4: To af lokaliteterne udvikles på samme tid.

I scenarie 4a planlægges for det nye lokalcenter ved Holstebrovej samtidig med at bymidten udvides. Begge steder sker en udvikling som beskrevet i hhv. scenarie 2 og 3. Scenarie 4a beskriver den udvikling af dagligvarebu-

tiksstrukturen med den største effekt for den eksisterende dagligvarehandel i bymidten.

I scenarie 4b udvides aflastningsområdet, og der planlægges for det nye lokalcenter ved Holstebrovej. Begge steder sker en udvikling som beskrevet i hhv. scenarie 1 og 2. Scenarie 4a beskriver den udvikling af dagligvarebutiksstrukturen med den mindske effekt for den eksisterende dagligvarehandel i bymidten.

- > Scenarie 5: Alle tre lokaliteter udvikles på samme tid og som beskrevet i scenarie 1-3.

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

Bemærk også at de beregnede og vurderede effekter er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

9.1 Scenarie 1: Effekter af en udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing

Aflastningsområdet i Ringkøbing er en konkurrent til bymidtens butikker, og udvidelser af eksisterende butikker og nyetableringer udenfor bymidten, herunder i og ved aflastningsområdet, vil have konsekvenser for bymidtens detailhandel og afledte konsekvenser for bymidtens øvrige handel og byliv. Ny detailhandel i aflastningsområdet vil hente en del af sin omsætning fra bymidtens butikker. Det ansøgte projekt indebærer, at eksisterende udvalgswarebutikker flytter til nye og større lokaler, men der er principielt risiko for, at butikker flytter fra bymidten til aflastningsområdet.

DET NUVÆRENDE STYRKEFORHOLD MELLEM BYMIDTEN OG HERNINGVEJ

Dagligvare- og udvalgswareomsætningen i bymidten er større end dagligvare- og udvalgswareomsætningen i og ved aflastningsområdet, og der er omtrent tre gange så mange butikker i bymidten som langs Herningvej. Eneste branche hvor detailhandelen i og ved aflastningsområdet står stærkere, målt på omsætning, er indenfor boligudstyr. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i aflastningsområdet er ca. 1.500 m², og den gennemsnitlige udvalgswarebutiksstørrelse er knap 1.300 m². Butikkerne i bymidten har et gennemsnitligt areal på ca. 300 m². Udvalgswarebutikkerne i bymidten har et gennemsnitligt areal på ca. 230 m². De store butikker og den høje boligudstyrsomsætning i aflastningsområdet i forhold til bymidten indikerer, at der er en rollefordeling mellem udvalgswarehandlen i bymidten og udvalgswarehandlen i aflastningsområdet. Hvis rollefordelingen bibeholdes, så begrænses de negative konsekvenser for bymidten ved udvidelse af aflastningsområdet. Der kan ikke undgås et vist overlap i varesortiment mellem store udvalgswarebutikker og små udvalgswarebutikker. Derfor konkurrerer aflastningsområdets butikker altid i en vis grad med bymidtens butikker.

Der ligger allerede i dag to store dagligvarebutikker i aflastningsområdet. En ny stor dagligvarebutik vil hente en stor andel af sin omsætning fra de to eksisterende dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Effekterne for bymidten af en ny stor dagligvarebutik i aflastningsområdet begrænses således af, at der allerede i dag sker betydelig dagligvarehandel i aflastningsområdet.

OMSÆTNINGEN I RINGKØBING OG I RINGKØBING BY I ØVRIGT, ÅR 2014						
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Ringkøbing bymidte	213 mio. kr.	213 mio. kr.	95 mio. kr.	47 mio. kr.	71 mio. kr.	426 mio. kr.
Ringkøbing by i øvrigt inkl. aflastningsområdet	236 mio. kr.	187 mio. kr.	*	131 mio. kr.	*	423 mio. kr.

9.1.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt

Den nye dagligvarebutik i udvidelsen af aflastningsområdet vil hente størstedelen af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Ringkøbing. Det vurderes, at ca. 90 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik eller godt 31 mio. kr. pr. år hentes fra de eksisterende syv store dagligvarebutikker i Ringkøbing. Det svarer til en nedgang i omsætningen i de syv dagligvarebutikker under ét på ca. 8 %. Dagligvareomsætningen i de syv store dagligvarebutikker i Ringkøbing er ca. 370 mio. kr. pr. år. Den samlede dagligvareomsætning i Ringkøbing er ca. 450 mio. kr. pr. år.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKER UDENFOR RINGKØBING BYMIDTE

Den nye dagligvarebutik vurderes at ville hente omtrent fire gange så meget af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne udenfor Ringkøbing bymidte som fra dagligvarebutikkerne i Ringkøbing bymidte. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 70 % af sin omsætning eller knap 25 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de fire butikker under ét på ca. 11 %.

Kvickly og Lidl ligger i aflastningsområdet. Lidl, som ligger direkte overfor den nye dagligvarebutik, forventes at være den dagligvarebutik, der vil afgive den største andel af sin omsætning til den nye dagligvarebutik. Kvickly, som ligger lidt længere fra den nye dagligvarebutik end Lidl, og som omsætter for mere, vurderes at være den dagligvarebutik, der vil afgive det største beløb til den nye dagligvarebutik.

Fakta ved Holstebrovej ligger i kort afstand til ringvejen og ca. 3,1 km fra den nye butik. Fakta vil dermed naturligt være i konkurrence med den nye dagligvarebutik, som også vil få en placering ved ringvejen. Fakta vurderes dog grundet særligt den noget længere afstand, at ville afgive mindre omsætning til den nye dagligvarebutik end Lidl og Kvickly.

Netto i Fjordcentret ligger ca. 1,5 km kørsel fra den nye dagligvarebutik. Fjordcentret vurderes, at være et lokalt orienteret center, og Netto i Fjordcentret vurderes at være den af de fire store dagligvarebutikker udenfor bymidten, som vil afgive mindst omsætning til den nye dagligvarebutik. Effekterne for Netto i Fjordcentret vil i sidste ende også afhænge af butikkens robusthed, hvilket ikke er undersøgt som led i nærværende undersøgelse. Det kan dog konstateres, at der tidligere har ligget en Super Best og en Kiwi i den bygning i Fjordcentret, hvor Netto nu har butik. En større antal skift mellem kæder på samme placering kan indikere at placeringen af mindre attraktiv, og at butikken dermed er mindre robust.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKER I RINGKØBING BYMIDTE

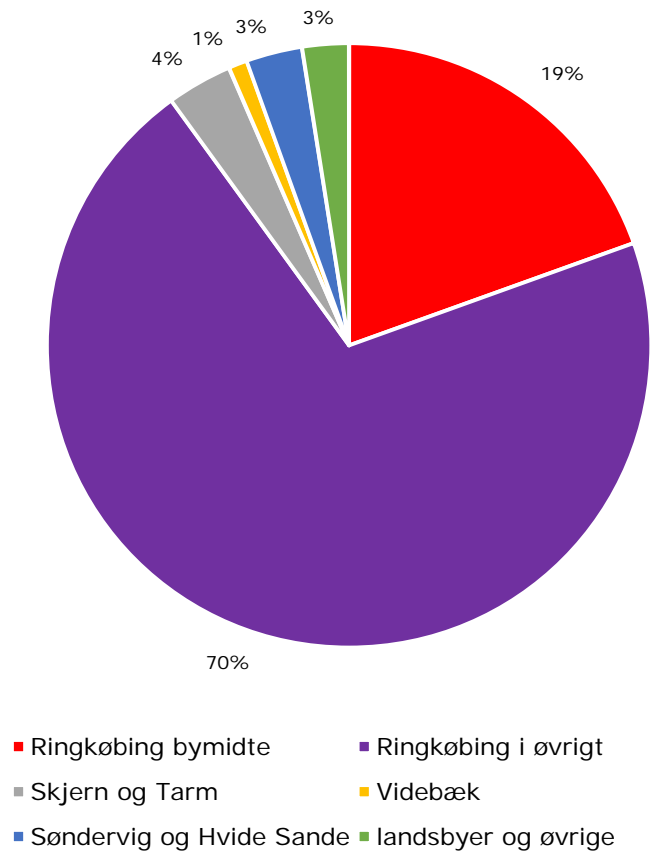
Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 19 % af sin omsætning eller ca. 7 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto og Aldi i Ringkøbing bymidte. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker under ét på ca. 4 %. Super Brugsen, Netto og Aldi ligger ca. 2,7-3,0 km kørsel ad Nørredige og Enghavevej fra den nye dagligvarebutik. Påvirkningen af bymidtens dagligvarebutikker begrænses af, at kunderne allerede i dag har flere alternativer til bymidtens

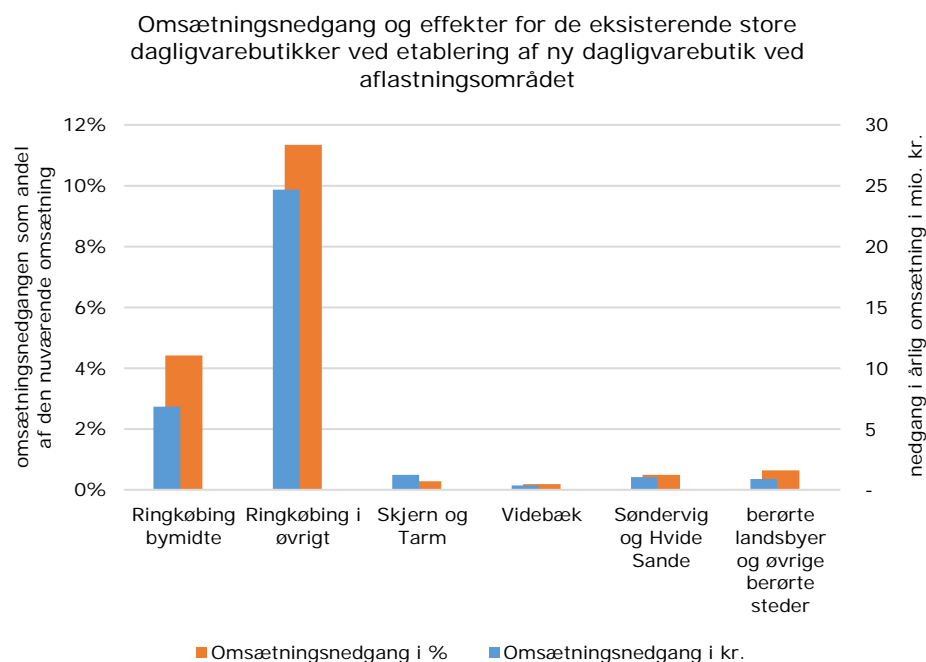
dagligvarehandel. Udbuddet af dagligvarebutikker i aflastningsområdet styrkes således ikke markant som følge af én yderligere discountbutik.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKERNE UDENFOR RINGKØBING

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 10 % af sin omsætning udenfor Ringkøbing. Det er vanskeligt at sige mere præcist, hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente i hver af oplandsbyerne, men Skjern og Tarm samt Søndervig vurderes at være de oplandsbyer, som den nye dagligvarebutik vil hente mest omsætning fra. Videbæk er også naturligt i konkurrence med den nye dagligvarebutik, som ligger ved samme indfaldsvej. Den relativt lange afstand mellem aflastningsområdet og Videbæk, og de allerede eksisterende alternative dagligvareindkøbsmuligheder i aflastningsområdet reducerer dog konkurrencepåvirkningen. Det vurderes, at ca. 8 % eller ca. 2,8 mio. kr. pr. år hentes fra Skjern, Tarm, Søndervig og Videbæk tilsammen. De resterende ca. 2 % hentes byer og landsbyer. Den spredte omsætningsreduktion i butikkerne udenfor Ringkøbing betyder, at effekterne bliver begrænsede.

Eksisterende dagligvarehandel hvorfra en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet vil hente sin omsætning





9.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt

Både de nye udvalgsvarerbutikker og den nye dagligvarebutik vil påvirke den eksisterende udvalgsvarerhandel. I det følgende beskrives først de nye udvalgsvarerbutikkernes effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel, dernæst beskrives den nye dagligvarebutiks effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel i Ringkøbing bymidte og afslutningsvist beskrives de samlede effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel i Ringkøbing bymidte.

DE NYE UDVALGSVAREBUTIKKERS EFFEKT FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Ringkøbing-Skjern har modtaget en ansøgning om etablering af mindst to nye udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 4.000 m². Det forventes, at de ny udvalgsvarerbutikker vil kunne opnå en samlet omsætning på ca. 46 mio. kr. pr. år. I projektområdet ligger i dag to udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 3.420 m² og en vurderet samlet omsætning på godt 37 mio. kr. pr. år. Bygningerne som de to eksisterende udvalgsvarerbutikker er i nedrives som led i etableringen af de to nye udvalgsvarerbutikker. Samlet set er der tale om en nettotilvækst i bruttoetagearealet på ca. 580 m² og en nettotilvækst i den årlige omsætning på ca. 11 mio. kr. I beregningen af effekterne tages udgangspunkt i tilvæksten i den årlige omsætning på ca. 11 mio. kr.

Der er konkret tale om en eksisterende genbrugsbutik og et eksisterende møbelhus, der flytter til nye og større lokaler i et nyt byggeri. I vurderingen og beregningen af effekterne er der tages udgangspunkt i placeringen af butikker med et lignende varesortiment. Effekterne fremgår af tabellen. Det vurderes, at godt 7 mio. kr. pr. år eller ca. 65 % af omsætningstilvæksten hentes udenfor Ringkøbing-Skjern Kommune, herunder særligt fra Herning og Holstebro, hvor der er et stort udbud af møbel- og boligudstyrsbutikker. De resterende knap 4 mio. kr. pr. år eller ca. 35 % vurderes at ville blive hentet i Ringkøbing-Skjern Kommune.

DEN NYE UDVALGSVAREHANDELS EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE UDVALGSVAREHANDEL				
Område	Udvalgswareoms.	Andel af oms. i nye udvalgswarebutikker	Omsætningsnedgang	Effekt
Ringkøbing bymidte	ca. 213 mio. kr. pr. år	ca. 10 %	ca. 1,1 mio. kr. pr. år	<1 %
Ringkøbing by i øvrigt	ca. 187 mio. kr. pr. år	ca. 10 %	ca. 1,1 mio. kr. pr. år	<1 %
Skjern bymidte	ca. 300 mio. kr. pr. år	ca. 5 %	ca. 0,5 mio. kr. pr. år	<1 %
Skjern by i øvrigt		ca. 10 %	ca. 1,1 mio. kr. pr. år	
Herning	ca. 3.363 mio. kr. pr. år	ca. 35 %	ca. 3,9 mio. kr. pr. år	<1 %
Holstebro	ca. 1.839 mio. kr. pr. år	ca. 30 %	ca. 3,3 mio. kr. pr. år	<1 %
Total	-	100 %	11 mio. kr. pr. år	-

DEN NYE DAGLIGVAREBUTIKS EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

En dagligvarebutik på 1.200 m² har kun et begrænset udvalg af udvalgsvarer. Andelen af omsætningen i en dagligvarebutik på ca. 1.200 m² som kan henføres til salg af udvalgsvarer vurderes at udgøre ca. 0-2 %. Normalt regnes hele omsætningen som dagligvarehandel. Derfor bliver effekterne for den eksisterende udvalgswarehandel også begrænsede. Etableringen af en ny dagligvarebutik på hjørnet af Herningvej og Ndr. Ringvej vurderes som tidligere nævnt at hente i størrelsesordenen 7 mio. kr. pr. år af sin omsætning fra den eksisterende dagligvarehandel i Ringkøbing bymidte.

Normalt handler 10-15 % af kunderne både dagligvarer og udvalgsvarer på en tur til en bymidte med et attraktivt udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker og med korte afstande mellem dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Andelen af kombinationsture er eksempelvis ca. 10 % for indkøbsture til Hjørring bymidte. Det vurderes, at der bruges ca. dobbelt så mange penge på udvalgsvarer som på dagligvarer på en indkøbstur, der involverer køb af dagligvarer og udvalgsvarer. Det vurderes, at en årlig omsætningsreduktion i bymidtens dagligvarebutikker på ca. 7 mio. kr. kan medføre en afledt omsætningsreduktion i bymidtens udvalgswarebutikker på ca. 0,7-1 mio. kr. Det er dog væsentligt at bemærke, at da Ringkøbing bymidte fortsat vil være det største udvalgswareudbudspunkt i Ringkøbing-Skjern Kommune, så er det sandsynligt, at borgerne fortsat vil handle udvalgsvarer i bymidten – blot i forbindelse med andre indkøbsture. De indkøbsture til bymidten, der er størst risiko for at tabe, er sandsynligvis fra kunder, som bor længere ude i oplandet, og som har konkurrenterne tættere på eller som vælger at købe på nettet i stedet for i fysiske butikker.

I detailhandelsanalysen fra 2015 er den samlede udvalgswareomsætning i Ringkøbing bymidte opgjort til knap 215 mio. kr. for år 2014. Hvis udvalgswareomsætningen i Ringkøbing bymidte er knap 215 mio. kr. pr. år, så svarer en nedgang i den årlige omsætning på knap 1 mio. kr. til mindre end 1 %. Samlet set

bliver effekterne af den nye dagligvarebutik dermed begrænsede for bymidtens udvalgsvarerhandel.

Det vurderes som nævnt, at aflastningsområdets udvalgsvarerbutikker styrkes som følge af samlokaliseringen med yderligere en stor dagligvarebutik. En del af den afledte omsætningsstigning i udvalgsvarerbutikkerne i aflastningsområdet vil blive hentet fra udvalgsvarerbutikkerne i Ringkøbing bymidte. Denne afledte effekt vurderes dog ikke at blive mærkbar.

KUMULATIVE EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN I RINGKØBING BYMIDTE

Det er beregnet og vurderet at den nye dagligvarebutik og de nye udvalgsvarerbutikker i kombination vil medføre en samlet nedgang i den årlige omsætning udvalgsvarerhandlen i Ringkøbing bymidte på omkring 2 mio. kr. eller ca. 1 %.

9.3 Scenarie 2: Effekter af et nyt lokalcenter ved Holstebrovej

Med planlægningen for et nyt lokalcenter ved Fakta ved Holstebrovej sættes rammerne for et bedre lokalt butiksudbud i den nordlige del af Ringkøbing. En ny stor dagligvarebutik i lokalcentret vil hente en stor del af sin omsætning fra Fakta. Størstedelen af omsætningen i den nye dagligvarebutik hentes dog fra de øvrige store dagligvarebutikker i Ringkøbing. Det betyder, at dagligvareforsyningen i bydelen forbedres på bekostning af dagligvarebutikkerne i de øvrige dele af Ringkøbing, herunder bymidten. Udflytningen af dagligvarehandel fra bymidten har afledte negative konsekvenser for bymidtens udvalgsvarerhandel. Effekterne af ny udvalgsvarerhandel i lokalcentret afhænger i høj grad af den eller de konkrete nye udvalgsvarerbutikker.

9.3.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt

Omsætningen i den nye dagligvarebutik og omsætningen, der kan henføres til udvidelsen af Fakta, vurderes i langt overvejende grad at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i Ringkøbing. Det vurderes, at ca. 90 % af den nye dagligvareomsætning i lokalcentret eller ca. 33-34 mio. kr. pr. år hentes fra de eksisterende syv store dagligvarebutikker i Ringkøbing. Det svarer til en nedgang i omsætningen i de syv dagligvarebutikker under ét på ca. 8 %.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKER UDENFOR RINGKØBING BYMIDTE

Den nye dagligvarebutik vurderes at ville hente omtrent dobbelt så meget af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne udenfor Ringkøbing bymidte som fra dagligvarebutikkerne i Ringkøbing bymidte. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 56 % af sin omsætning eller knap 21 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de fire butikker under ét på ca. 10 %. Fakta, der ligger som enkeltstående butik direkte ved den nye dagligvarebutik, forventes at være den dagligvarebutik, der vil afgive den langt største andel af sin omsætning og det største beløb til den nye dagligvarebutik. Det vurderes, at Kvickly og Lidl i aflastningsområdet tilsammen afgiver mere omsætning til den nye dagligvarebutik, end hvad Fakta vil afgive til den nye dagligvarebutik. Effekterne for Kvickly og Lidl vurderes dog at blive betydeligt mindre, da de to butikker tilsammen har en større omsætning.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKER I RINGKØBING BYMIDTE

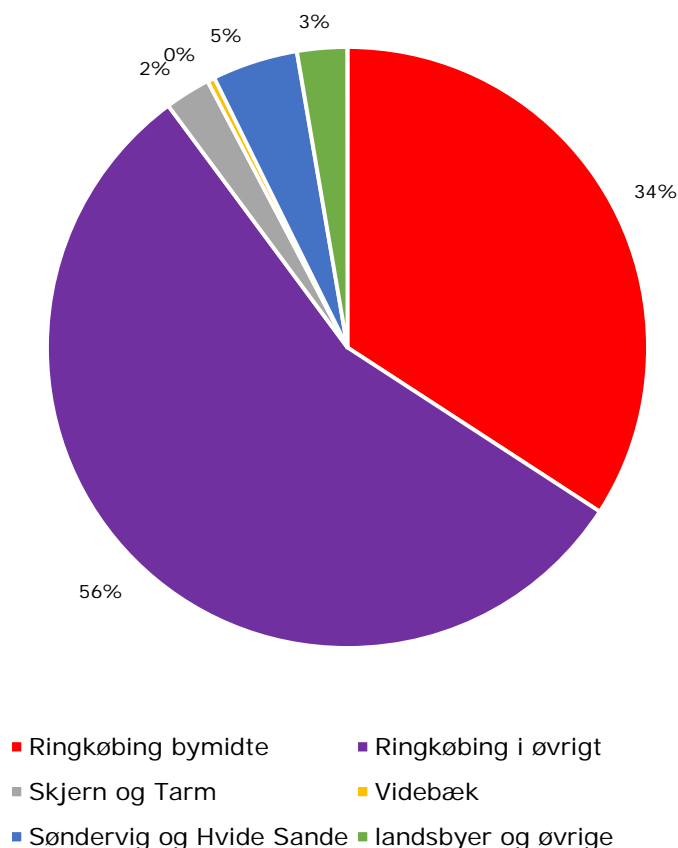
Påvirkningen af bymidtens dagligvarebutikker begrænses bl.a. af, at kunderne allerede i dag har flere alternativer til bymidtens dagligvarehandel. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 34 % af sin omsætning eller ca. 13 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto og Aldi tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker under ét på ca. 8 %. Super Brugsen, Netto og Aldi ligger ca. 1,9-2,4 km kørsel ad Holstebrovej og Enghavevej fra den nye dagligvarebutik.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKERNE UDENFOR RINGKØBING

Den nye dagligvarebutik vil få en placering i udkanten af byen og ved det overordnede vejnet. Det betyder, at butikken også vil betjene forbigående trafik, herunder pendlere. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik og udvidelsen af

Fakta vil hente ca. 10 % af sin omsætning udenfor Ringkøbing. Det er vanskeligt, at sige præcist hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente i hver af oplandsbyerne, men Søndervig, Skjern og Tarm samt i mindre grad Hvide Sande vurderes at være de oplandsbyer som den nye dagligvarebutik vil hente mest omsætning fra. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente mere omsætning fra Søndervig og Hvide-Sande end fra Skjern og Tarm. Til de øvrige byer og landsbyer, som den nye dagligvarebutik vil hente omsætning fra tæller bl.a. Kloster. Dagli' Brugsen i Kloster ligger ca. 8,4 km kørsel fra det nye lokalcenter. Den relativt lange afstand bidrager til et reducere konkurrencepåvirkningen. Det vurderes, at ca. 7 % eller ca. 2,6 mio. kr. pr. år hentes fra Søndervig, Skjern, Tarm og Hvide Sande tilsammen. De resterende ca. 3 % eller ca. 1,1 mio. kr. pr. år vurderes at blive hentet fra øvrige byer og landsbyer i et større opland omkring lokalcentret. Som følge af de spredte omsætningsreduktioner i butikkerne i de øvrige byer og landsbyer vurderes effekterne at blive begrænsede.

Eksisterende dagligvarehandel hvorfra en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej vil hente sin omsætning





9.3.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt

Både de nye udvalgsvarerbutikker og den nye dagligvarebutik vil påvirke den eksisterende udvalgsvarerhandel. I det følgende beskrives først udvalgsvarerbutikkernes påvirkning, dernæst beskrives dagligvarebutikkens påvirkning. Afslutningsvist beskrives den samlede påvirkning.

DE NYE UDVALGSVAREBUTIKKERS EFFEKT FOR UDVALGSVAREHANDLEN

En eller flere nye udvalgsvarerbutikker med et samlet bruttoetageareal på 600 m² og en placering i lokalcentret vurderes at kunne opnå en omsætning på ca. 10,5 mio. kr. pr. år. Som nævnt afhænger effekterne af ny udvalgsvarerhandel i lokalcentret i høj grad af den eller de konkrete nye udvalgsvarerbutikker, dvs. hvordan rummeligheden i lokalcentret konkret udnyttes. Effekterne afhænger af den konkrete nye detailhandel, fordi omsætningen varierer afhængig af butiks-koncept, og fordi ny detailhandel i forskellig grad kan konkurrere med eller supplere eksisterende butikker i Ringkøbing.

I beregningen af effekterne er der taget udgangspunkt i et scenarie for de minimale effekter, hvor en eller flere nye 'gennemsnitlige' udvalgsvarerbutikker med kædetilknytning etableres i lokalcentret, og et scenarie for de maksimale effekter, hvor en udvalgsvarerbutik flyttes fra bymidten til lokalcentret. De to scenarier er dermed et udtryk for det forventede spænd i effekterne.

EFFEKTER VED EN ELLER FLERE NYE UDVALGSVAREBUTIKKER

En mulighed er som nævnt, at en ny butik etablerer sig i lokalcentret. Hvis den nye butik er del af en butikskæde, som ikke findes i oplandet i dag, men som findes i en af de konkurrerende indkøbssteder så vil den nye udvalgsvarerbutik hente en del af sin omsætning fra butikker i konkurrerende indkøbssteder, f.eks. Herning. Den nye butik vil først og fremmest hente omsætning fra andre byer

ved at afholde Ringkøbing-borgere fra at handle andre steder. Hvor stor en andel af den nye butiks omsætning, der hentes fra eksisterende udvalgswarebutikker i Ringkøbing eller andre steder i oplandet afhænger i høj grad af den konkrete butiks varesortiment. Der er et bredt dækkende udvalgswarehandel i Ringkøbing i dag. Det vurderes, at en ny kædebutik, som ikke findes i oplandet i dag, vil hente ca. 15 % af sin omsætning uden for oplandet og 85 % af sin omsætning i oplandet.

Det vurderes, at en eller flere nye, gennemsnitlige udvalgswarebutikker vil hente knap dobbelt så meget af omsætning fra bymidtens udvalgswarehandel som fra udvalgswarehandlen i de øvrige dele af Ringkøbing. Det vurderes, at ca. 43 % af omsætningen eller ca. 4,5 mio. kr. pr. år hentes fra bymidten og ca. 25 % af omsætningen eller ca. 2,5 mio. kr. pr. år hentes fra de øvrige dele af Ringkøbing. Det svarer til en nedgang i bymidtens udvalgswareomsætning på ca. 2 % og en nedgang i udvalgswareomsætningen i de øvrige dele af byen på ca. 1 %. Effekterne vil således være begrænsede for udvalgswarehandlen i Ringkøbing under ét. Det er muligt og ikke usandsynligt, at effekterne vil være mere mærkbare for specifikke butikker, hvilket afhænger af den konkrete nye butik.

Det vurderes, at omtrent 32 % af omsætningen i den nye udvalgswarebutik hentes fra butikker udenfor Ringkøbing, herunder særligt fra Herning. Det vurderes at ca. 17 % af omsætningen eller knap 2 mio. kr. pr. år hentes fra Herning og Holstebro. Dermed holdes mere handel hjemme i Ringkøbing-Skjern Kommune. De resterende ca. 15 % eller ca. 1,5 mio. kr. pr. år hentes fra butikker i byer i Ringkøbing-Skjern Kommune, herunder Skjern og Tarm.

DEN NYE UDVALGSVAREHANDELS EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE UDVALGSVAREHANDEL				
Område	Udvalgswareoms.	Andel af oms. i nye udvalgswarebutikker	Omsætningsnedgang	Effekt
Ringkøbing bymidte	ca. 213 mio. kr. pr. år	ca. 43 %	ca. 4,5 mio. kr. pr. år	ca. 2 %
Ringkøbing by i øvrigt	ca. 187 mio. kr. pr. år	ca. 25 %	ca. 2,6 mio. kr. pr. år	ca. 1 %
Skjern bymidte	ca. 300 mio. kr. pr. år	ca. 5 %	ca. 0,5 mio. kr. pr. år	<1 %
Skjern by i øvrigt		ca. 5 %	ca. 0,5 mio. kr. pr. år	
Hvide Sande og Søndervig	ca. 135 mio. kr. pr. år	ca. 5 %	ca. 0,5 mio. kr. pr. år	<1 %
Herning	ca. 3.363 mio. kr. pr. år	ca. 15 %	ca. 1,6 mio. kr. pr. år	<1 %
Holstebro	ca. 1.839 mio. kr. pr. år	ca. 2 %	<0,5 mio. kr. pr. år	<1 %
Total	-	100 %	10,5 mio. kr. pr. år	-

EFFEKTER AF UDVALGSVAREBUTIKKER DER FLYTTER FRA BYMIDTEN

En anden mulighed er, at en eller flere udvalgswarebutikker flytter fra en eksisterende placering i oplandet, f.eks. Ringkøbing bymidte, til lokalcentret. Motivationen for at flytte kan f.eks. være en bedre trafikale beliggenhed eller muligheden for et større, mere tidssvarende eller billigere butikslejemål i lokalcentret. Hvis en butik flytter fra bymidten til lokalcentret, og den ikke afløses af en tilsvarende butik, så styrkes lokalcentret meget direkte på bekostning af bymidten, og de negative effekter for bymidten bliver større end i scenariet, hvor en ny butik etableres i lokalcentret.

Den gennemsnitlige omsætning pr. m² i udvalgswarebutikkerne i Ringkøbing bymidte er ca. 17.200 kr. pr. år. Hvis en eller flere udvalgswarebutikker med et samlet areal på ca. 600 m² flytter fra Ringkøbing bymidte til lokalcentret, så flyttes der ca. 10 mio. kr. i årlig udvalgswareomsætning. Det er sandsynligt, at udvalgswarebutikken, som flytter vil kunne opnå en mindre omsætningsstigning. Det vurderes, at den resterende udvalgswarehandel i Ringkøbing bymidte under ét vil skulle afgive knap 0,5 mio. kr. pr. år af deres årlige omsætning. Hvis en eller flere eksisterende udvalgswarebutikker flytter fra bymidten til lokalcentret så falder den årlige udvalgswareomsætning i Ringkøbing bymidte dermed samlet set i størrelsesordenen 10,5 mio. kr. svarende til ca. 5 %.

DEN NYE DAGLIGVAREBUTIKS EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN I RINGKØBING BYMIDTE

Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik og udvidelsen af Fakta i lokalcentret vil medføre en udflytning af ca. 13 mio. kr. årlig dagligvareomsætning fra bymidten til lokalcentret. Udflytningen vurderes, at kunne medføre en afledt nedgang i den årlige udvalgswareomsætning på op mod 1,5 mio. kr. svarende til et fald i udvalgswareomsætningen i Ringkøbing bymidte på knap 1 %. Den nye dagligvarehandel i lokalcentret vil således have begrænsede effekter for bymidtens udvalgswarehandel.

KUMULATIVE EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN I RINGKØBING BYMIDTE

Den samlede nedgang i bymidtens årlige udvalgswareomsætning ved udviklingen af et lokalcenter ved Holstebrovej vurderes at blive i størrelsesordenen 6-12 mio. kr. svarende til et fald i bymidtens udvalgswareomsætning på ca. 3-6 %. Det relativt store spænd skyldes bl.a. usikkerheden om hvordan de 600 m² rummelighed til udvalgswarebutikker i lokalcentret udnyttes. Effekterne for bymidten bliver som nævnt størst, hvis en eksisterende udvalgswarebutik flytter fra bymidten til lokalcentret.

Planlægningen for et lokalcenter ved Holstebrovej giver desuden mulighed for at ny detailhandel etableres ved Holstebrovej, som ellers ville have etableret sig et andet sted, herunder i Ringkøbing bymidte.

9.4 Scenarie 3: Effekter af en udvidelse af Ringkøbing bymidte

En udvidelse af Ringkøbing bymidte som giver mulighed for en ny stor dagligvarebutik ved Søndervigvej vil forrykke tyngdepunktet for dagligvarehandel i bymidten mod vest. Samtidig vil den totale volumen af dagligvarehandel i bymidten stige. Det betyder med andre ord at de eksisterende dagligvarebutikker i bymidten vil opleve en nedgang i omsætningen mens den samlede dagligvareomsætning i bymidten stiger. De afledte effekter for udvalgs varehandlen afhænger af, hvorvidt den nye dagligvarebutik vil indgå i synergi med den eksisterende udvalgs varehandel.

9.4.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt

Langt størstedelen af omsætningen i den nye dagligvarebutik på Søndervigvej vurderes at blive hentet fra de eksisterende dagligvarebutikker i Ringkøbing. Det vurderes, at ca. 90 % af den nye dagligvarebutiks omsætning eller ca. 31-32 mio. kr. pr. år hentes fra de eksisterende syv store dagligvarebutikker i Ringkøbing. Det svarer til en nedgang i omsætningen i de syv dagligvarebutikker under ét på ca. 8 %.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKER UDENFOR RINGKØBING BYMIDTE

Den nye dagligvarebutik vurderes at ville hente omtrent dobbelt så meget af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i Ringkøbing bymidte som fra dagligvarebutikkerne udenfor Ringkøbing bymidte. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 26 % af sin omsætning eller ca. 9 mio. kr. pr. år fra Kvickly, Lidl, Fakta og Netto ved Vellingvej tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker under ét på ca. 15 %. Fakta, der ligger som enkeltstående butik ved Holstebrovej, forventes at være den dagligvarebutik udenfor bymidten, der vil afgive den største andel af sin omsætning til den nye dagligvarebutik. Det vurderes, at Kvickly i aflastningsområdet er den butik uden for bymidten, der vil afgive mest omsætning til den nye dagligvarebutik.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKER I RINGKØBING BYMIDTE

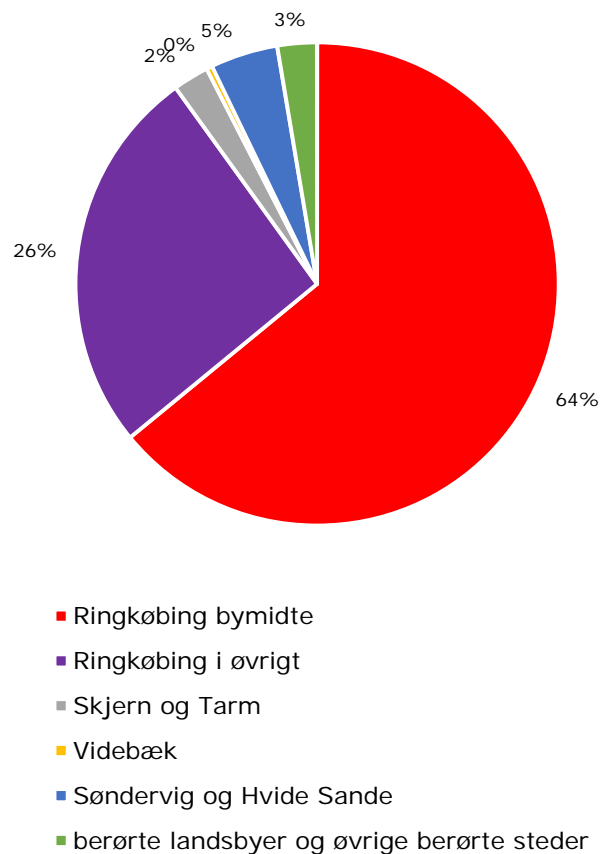
Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 64 % af sin omsætning eller ca. 22 mio. kr. pr. år fra Super Brugsen, Netto ved Skolevænget og Aldi tilsammen. Det svarer til en omsætningsnedgang i de tre butikker under ét på ca. 15 %. Afstanden mellem indgangen til den nye dagligvarebutik og indgangen til Super Brugsen bliver kun ca. 150 m. Kunder der parkerer ved Super Brugsen eller den nye dagligvarebutik kan besøge begge butikker uden at flytte bilen. Samlokaliseringen af de to butikker skaber stærkt udbudspunkt for dagligvarehandel. Afstanden fra den nye dagligvarebutik til Netto og Aldi bliver ca. 250 m, hvilket reducerer at antallet af kombinationsture mellem den nye dagligvarebutik og Netto og Aldi. Der vil således i højere grad være tale om direkte konkurrence mellem de to udbudspunkter.

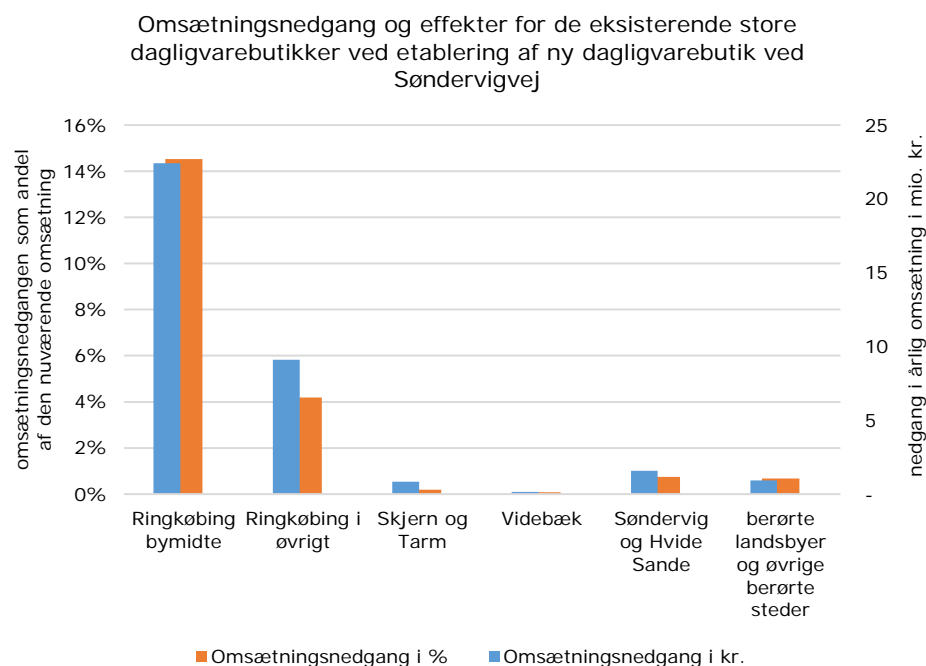
EFFEKTER FOR DAGLIGVAREBUTIKKERNE UDENFOR RINGKØBING

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente ca. 10 % af sin omsætning udenfor Ringkøbing. Det er vanskeligt, at sige præcist hvor meget omsætning den nye dagligvarebutik vil hente fra hver af oplandsbyerne, men ligesom det er tilfældet for ny dagligvarehandel i et nyt lokalcenter ved Holstebrovej, så vurde-

res det, at særligt dagligvarebutikkerne i Søndervig og Hvide-Sande vil miste omsætningen til den nye butik. Det vurderes, at Skjern og Tarm kun i mindre omfang vil miste omsætning til den nye dagligvarebutik. Til de øvrige byer og landsbyer, som den nye dagligvarebutik vil hente omsætning fra tæller Kloster. Dagli'Brugsen i Kloster ligger ca. 6,2 km kørsel fra det nye lokalcenter. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente langt mere omsætning fra Meny i Søndervig end fra Dagli' Brugsen i Kloster. Vurderingen bygger bl.a. på, at flere kunder kører ad Søndervig Landevej end ad Klostervej, og at Meny har langt flere kunder Dagli' Brugsen. Omsætningsnedgangen i Dagli' Brugsen i Kloster som følge af den nye dagligvarebutik vurderes at blive i størrelsesordenen 2-3 %. Effekterne for Dagli' Brugsen i Kloster vurderes dermed at blive ca. dobbelt så store som for Meny.

Eksisterende dagligvarehandel hvorfra en ny dagligvarebutik ved Søndervigvej vil hente sin omsætning





9.4.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt

Udvidelsen af bymidten for derved at give mulighed for den nye dagligvarebutik vil som nævnt have afledte effekter på udvalgsvarerhandlen. Som behandlet i afsnit 8.3, så vurderes det, at etableringen af den nye dagligvarebutik vil bidrage til en øget samlet kundestrøm i den udvidede bymidte, og at tyngdepunktet for bymidtens dagligvarehandel flyttes mod vest idet Super Brugsen, Netto og Aldi mister kunder.

I beregningerne af de afledte effekter for udvalgsvarerhandlen er det forudsat, at synergien mellem Netto og Aldi og udvalgsvarerbutikkerne i bymidten er begrænset, at synergien mellem Super Brugsen og udvalgsvarerbutikkerne er stor og at synergien mellem den nye dagligvarebutik og udvalgsvarerbutikkerne er moderat. Konkret er det forudsat, at synergien mellem den nye dagligvarebutik og udvalgsvarerbutikkerne bliver halvt så stor som synergien mellem Super Brugsen og udvalgsvarerbutikkerne, og at synergien mellem den nye dagligvarebutik og udvalgsvarerbutikker bliver dobbelt så stor som synergien mellem Aldi og Netto og udvalgsvarerbutikkerne. Beregningerne peger på, at den årlige udvalgsvareromsætning i bymidten samlet set øges med ca. 1-2 mio. kr.

I beregningerne indgår ikke den potentielt tabte udvalgsvareromsætning som følge af at bygningen i projektområdet, hvor cykelhandleren i dag har butik, nedrives. Cykelhandlerens omsætning er ikke medregnet, da denne ikke kendes præcist, da det ikke er givet om cykelhandleren vil flytte til et andet lokale i bymidten eller om cykelhandleren vil lukke og derved skabe rum til en ny cykelhandler eller en øget omsætning hos eksisterende cykelhandlere.

I beregningerne indgår heller ikke evt. synergi mellem den nye dagligvarebutik og byggemarkedet og eventuelle nye udvalgsvarerbutikker overfor den nye dag-

ligvarebutik. Som nævnt er det muligt, at byggemarkedet kan opnå et mersalg, hvis der etableres et indgangsparti fra Søndervigvej. Omvendt er det muligt, at byggemarkedet mister kunder som følge af den lavere kundestrøm i Netto og Aldi, som i højere grad er orienteret mod byggemarkedets kundeparkering end den nye dagligvarebutik. I sidste ende vurderes synergien mellem dagligvarehandlen og byggemarkedet at være forholdsvis begrænset, da byggematerialer og den type øvrige udvalgsvarer som sælges i et byggemarked typisk købes på planlagte ture, uagtet af muligheden for at kombinere turen med dagligvareindkøb.

Omfordeling af omsætning (orange) og vurderede andele af kombinationsture (grøn). Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer.



9.5 Scenarie 4a: Effekter af en ny dagligvarebutik ved Søndervigvej og ny dagligvarehandel ved Holstebrovej

Hvis der både etableres ny detailhandel i den udvidede bymidte og ny detailhandel i det nye lokalcenter ved Holstebrovej, så bliver effekterne for den eksisterende detailhandel større. Hver af de nye dagligvarebutikker vurderes dog ikke at ville opnå samme høje omsætning pr. butik, som hvis der kun etableres én ny dagligvarebutik. Det skyldes at borgernes forbrug fordeles på flere butikker. Det vurderes, at den indbyrdes konkurrence mellem den nye dagligvarehandel vil udgøre knap 8 mio. kr. Den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej vurderes at ville hente omtrent halvt så meget omsætning fra den nye dagligvarehandel i lokalcentret som omvendt.

Udvalgswarebutikker har mere snævre og specialiserede varesortimenter end discountbutikker, der tilnærmelsesvist har samme udvalg af varer inden for samme prisklasse. På udvalgsvaresiden vil der sandsynligvis ikke være samme konkurrence mellem de nye butikker, da der sandsynligvis ikke vil være et sammenfald i butikskoncept, men kun inden for dele af de nye butikkers varesortimenter.

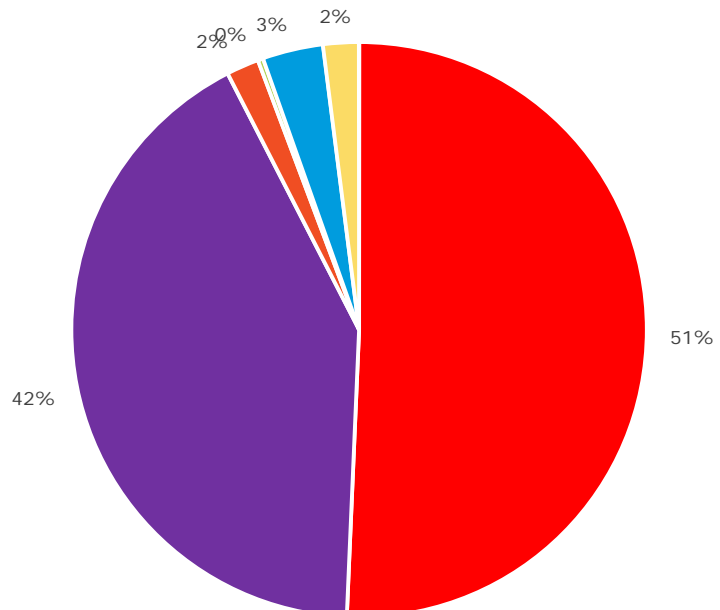
9.5.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt

De samlede effekter for de eksisterende dagligvarebutikker ved udvikling af ny dagligvarehandel på begge placeringer fremgår af diagrammerne. Ud af den omsætning som den nye dagligvarehandel henter fra eksisterende butikker, vurderes det, at 93 % hentes i Ringkøbing og ca. 7 % hentes udenfor Ringkøbing.

Ca. 51 % af den nye dagligvarehandels omsætning eller ca. 33 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra bymidten og ca. 42 % eller ca. 27 mio. kr. vil blive hentet fra de øvrige dagligvarebutikker i Ringkøbing. De ca. 33 mio. kr. pr. år, der hentes i Ringkøbing bymidte svarer til en omsætningsnedgang på ca. 21 % i bymidtens store dagligvarebutikker. De ca. 27 mio. kr. pr. år, der hentes fra de øvrige dagligvarebutikker svarer til en omsætningsnedgang på ca. 12 %.

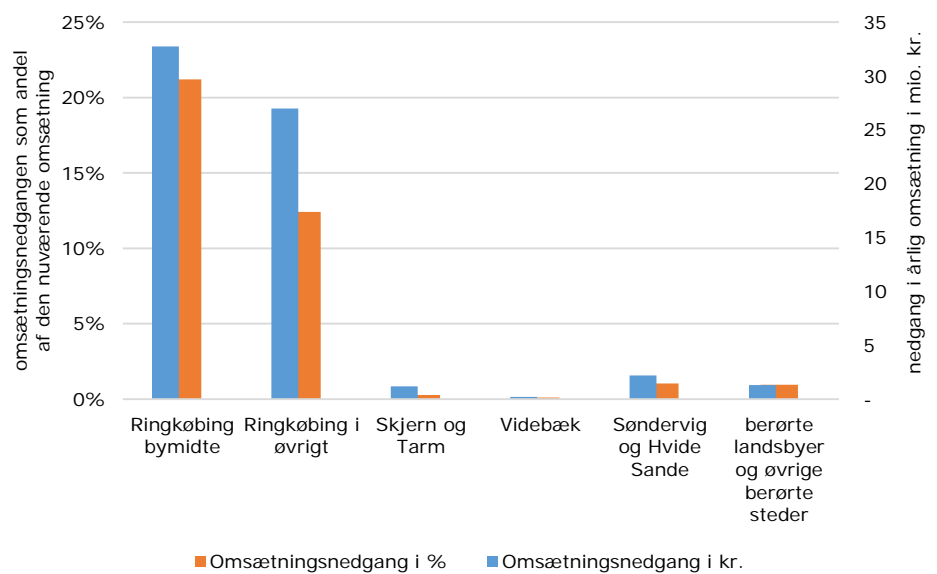
De 7 % af den nye dagligvarebutiks omsætning, som hentes udenfor Ringkøbing udgør ca. 5 mio. kr. pr. år. Heraf hentes en del i Søndervig og Hvide Sande og en lidt mindre del i Skjern og Tarm. Nedgangen i dagligvareomsætningen i hver af de fire byer vurderes at ville blive op mod 1 %. Effekterne i den øvrige berørte dagligvarehandel vurderes at ville blive mest mærkbar i Kloster, hvor der er en Dagli'Brugsen, og i Stadil, hvor der er en Min Købmand. De beregnede omsætningsnedgange og effekter for Dagli'Brugsen og Min Købmand er begrænsede. De beregnede effekter er hhv. ca. 3 % og 2 %.

Eksisterende dagligvarehandel hvorfra en ny dagligvarebutik ved Søndervigvej og en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej vil hente deres omsætning



- Ringkøbing bymidte
- Ringkøbing i øvrigt
- Skjern og Tarm
- Videbæk
- Søndervig og Hvide Sande
- landsbyer og øvrige

Omsætningsnedgang og effekter for de eksisterende store dagligvarebutikker ved etablering af en ny dagligvarebutik ved Søndervigvej og en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej



9.5.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt

Udvidelsen af bymidten indebærer som udgangspunkt ikke etableringen af ny udvalgsvarerhandel. Derfor bliver effekterne af den nye udvalgsvarerhandel for den eksisterende udvalgsvarerhandel i nærværende scenarie som i scenarie 2. I det følgende beskrives derfor dagligvarebutikkens påvirkning og den samlede påvirkning.

DE NYE DAGLIGVAREBUTIKKERS EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik i lokalcentret ved Holstebrovej, udvidelsen af Fakta i lokalcentret samt etableringen af en ny dagligvarebutik ved Søndervigvej vil medføre en udflytning af ca. 33 mio. kr. årlig dagligvareomsætning fra de eksisterende store dagligvarebutikker i bymidten til lokalcentret og den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej. De 33 mio. kr. pr. år svarer omtrent til omsætningen i én stor dagligvarebutik på 1.200 m². Ændringerne i kundestrømmen i bymidten og de mere detaljerede effekter som følge heraf er behandlet i afsnit 8.3 og illustreret på figuren i afsnit 9.4.2. Udflytningen vurderes samlet set, at kunne medføre en afledt ændring i den årlige udvalgsvareromsætning på ca. -1,7 til 1,2 mio. kr. svarende til en ændring i udvalgsvareromsætningen i Ringkøbing bymidte på hhv. -1 og 1 %. Den nye dagligvarehandel vil således have forholdsvis begrænsede effekter for bymidtens udvalgsvarerhandel. De negative effekter af udflytningen af dagligvarehandlen til lokalcentret vil omtrent opvejes af de positive effekter af den nye dagligvarebutik ved Søndervigvej.

KUMULATIVE EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Den samlede nedgang i bymidtens årlige udvalgsvareromsætning ved udviklingen af et lokalcenter ved Holstebrovej samtidig med etableringen af en ny dagligvarebutik i udvidelsen af bymidten vurderes at blive i størrelsesordenen 3-12 mio. kr. svarende til et fald i bymidtens udvalgsvareromsætning på ca. 2-6 %. Det relativt store spænd skyldes bl.a. usikkerheden om hvordan de 600 m² rummelighed til udvalgsvarerbutikker i lokalcentret udnyttes. Effekterne for bymidten bliver som nævnt størst, hvis en eksisterende udvalgsvarerbutik flytter fra bymidten til lokalcentret.

9.6 Scenarie 4b: Effekter af en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej og en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet

Hvis der både etableres ny detailhandel i det udvidede aflastningsområde og ny detailhandel i det nye lokalcenter ved Holstebrovej, så bliver effekterne for den eksisterende detailhandel større. Som nævnt vil hver af de nye dagligvarebutikker ikke kunne opnå samme høje omsætning pr. butik, som hvis der kun etableres én ny dagligvarebutik. Det vurderes, at den indbyrdes konkurrence mellem den nye dagligvarehandel vil udgøre knap 7 mio. kr. Den nye dagligvarebutik og den udvidede Fakta vurderes tilsammen at ville hente godt dobbelt så meget omsætning fra den nye dagligvarebutik i det udvidede aflastningsområde som omvendt.

På udvalgsbaresiden vil der sandsynligvis ikke være samme konkurrence mellem de nye butikker.

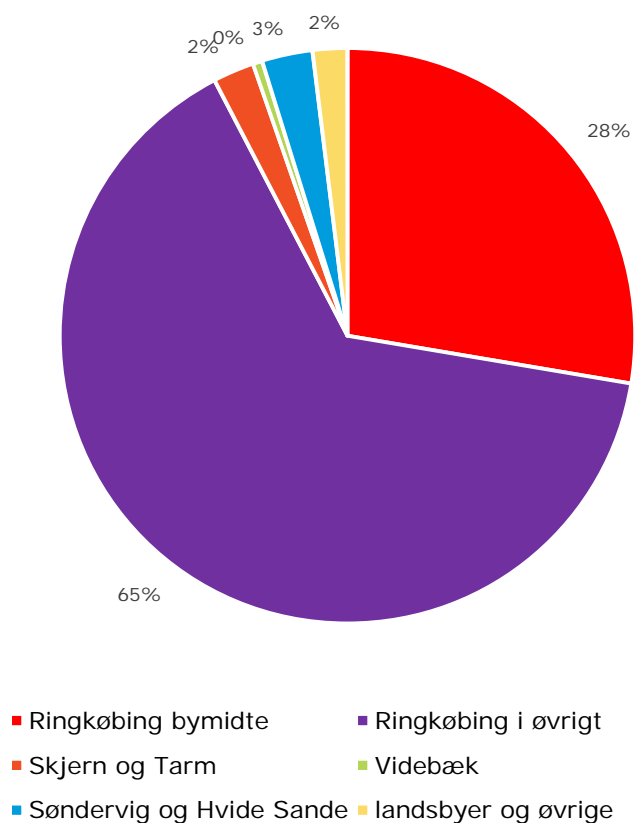
9.6.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt

De samlede effekter for de eksisterende dagligvarebutikker ved udvikling af ny dagligvarehandel på begge placeringer fremgår af diagrammerne. Ud af den omsætning som den nye dagligvarehandel henter fra eksisterende butikker, vurderes det, at 93 % hentes i Ringkøbing og ca. 7 % hentes udenfor Ringkøbing.

Ca. 28 % af de nye dagligvarebutikkers omsætning eller ca. 18 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra bymidten og ca. 65 % eller ca. 43 mio. kr. vil blive hentet fra de øvrige dagligvarebutikker i Ringkøbing. De ca. 18 mio. kr. pr. år, der hentes i Ringkøbing bymidte svarer til en omsætningsnedgang på ca. 12 % i bymidtens store dagligvarebutikker. De ca. 43 mio. kr. pr. år, der hentes fra de øvrige dagligvarebutikker svarer til en omsætningsnedgang på ca. 20 %. Ved etableringen af to nye store dagligvarebutikker er der dermed tale om relativt store og mærkbare omsætningsnedgange hos de eksisterende store dagligvarebutikker.

De 7 % af den nye dagligvarebutiks omsætning, som hentes udenfor Ringkøbing udgør ca. 5 mio. kr. pr. år. Heraf hentes en del i Søndervig og Hvide Sande og en lidt mindre del i Skjern og Tarm. Nedgangen i dagligvareomsætningen i hver af de fire byer vurderes at ville blive op mod 1 %. Effekterne i den øvrige berørte dagligvarehandel vurderes at ville blive mest mærkbar i Kloster, hvor der er en Dagli'Brugsen, og i Stadil, hvor der er en Min Købmand. De beregnede effekter udgør ca. 2 %.

Eksisterende dagligvarehandel hvorfra en ny dagligvarebutik i aflastningsområdet og en ny dagligvarebutik ved Holstebrovej vil hente deres omsætning





9.6.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt

Både de nye udvalgsvarerbutikker og de nye dagligvarebutikker vil påvirke den eksisterende udvalgsvarerhandel. I det følgende beskrives først udvalgsvarerbutikkernes påvirkning, dernæst beskrives dagligvarebutikkens påvirkning og afslutningsvist beskrives den samlede påvirkning.

DE NYE UDVALGSVAREBUTIKKERS EFFEKT FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Det er beregnet og vurderet at udvalgsvarerbutikkerne på de to placeringer tilsammen vil hente knap 5,6 mio. kr. pr. år fra de eksisterende udvalgsvarerbutikker i Ringkøbing bymidte. Effekterne for de eksisterende udvalgsvarerbutikker fremgår af tabellen.

Hvis en eksisterende butik flytter fra bymidten til lokalcentret samtidig med etableringen af de nye udvalgsvarerbutikker i udvidelsen af aflastningsområdet bliver omsætningsnedgangen i Ringkøbing bymidte større. Nedgangen i den årlige omsætning bliver da ca. 11,5 mio. kr. eller ca. 5 %.

DEN NYE UDVALGSVAREHANDELS EFFEKTER FOR DEN EKSISTERENDE UDVALGSVAREHANDEL			
Område	Udvalgswareoms.	Omsætningsnedgang	Effekt
Ringkøbing bymidte	ca. 213 mio. kr. pr. år	ca. 5,6 mio. kr. pr. år	ca. 3 %
Ringkøbing by i øvrigt	ca. 187 mio. kr. pr. år	ca. 3,7 mio. kr. pr. år	ca. 2 %
Skjern bymidte	ca. 300 mio. kr. pr. år	ca. 1,0 mio. kr. pr. år	ca. 1 %
Skjern by i øvrigt		ca. 1,6 mio. kr. pr. år	
Hvide Sande og Søndervig	ca. 135 mio. kr. pr. år	ca. 0,5 mio. kr. pr. år	<1 %
Herning	ca. 3.363 mio. kr. pr. år	ca. 5,5 mio. kr. pr. år	<1 %
Holstebro	ca. 1.839 mio. kr. pr. år	3,6 mio. kr. pr. år	<1 %
Total	-	21,5 mio. kr. pr. år	-

DE NYE DAGLIGVAREBUTIKKERS EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik i lokalcentret ved Holstebrovej, udvidelsen af Fakta i lokalcentret samt etableringen af en ny dagligvarebutik ved i udvidelsen af aflastningsområdet vil medføre en udflytning af ca. 18 mio. kr. årlig dagligvareomsætning fra bymidten til lokalcentret og det udvidede aflastningsområde. Udflytningen vurderes samlet set, at kunne medføre en afledt nedgang i den årlige udvalgswareomsætning på ca. 1,9-2,6 mio. kr. svarende til et fald i udvalgswareomsætningen i Ringkøbing bymidte på ca. 1 %. Etableringen af den nye dagligvarehandel i lokalcentret og aflastningsområdet vil således have forholdsvist begrænsede effekter for bymidtens udvalgswarehandel.

KUMULATIVE EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Den samlede nedgang i bymidtens årlige udvalgswareomsætning ved udviklingen af et lokalcenter ved Holstebrovej samtidig med udvidelsen af aflastningsområdet vurderes at blive i størrelsesordenen 8-14 mio. kr. svarende til et fald i bymidtens udvalgswareomsætning på ca. 4-7 %. De beregnede effekter er dermed forholdsvist store. Det relativt store spænd skyldes bl.a. usikkerheden om hvordan de 600 m² rummelighed til udvalgswarebutikker i lokalcentret udnyttes. Effekterne for bymidten bliver som nævnt størst, hvis en eksisterende udvalgswarebutik flytter fra bymidten til lokalcentret.

9.7 Scenarie 5: Effekter af tre nye dagligvarebutikker

Hvis der på kort sigt etableres tre nye dagligvarebutikker på samme tid i Ringkøbing, vil det have store effekter for den eksisterende detailhandel, og det kan ikke udelukkes, at en eller flere af de eksisterende store dagligvarebutikker lukker. Både de store dagligvarebutikker i Ringkøbing og i landsbyerne vil være udsatte.

Samtidig vurderes det usandsynligt, at der vil blive etableret tre nye store dagligvarebutikker på samme tid. Jo flere nye dagligvarebutikker, der etableres, jo flere butikker fordeles borgernes forbrug imellem, og jo mindre eftertragtet vil det være for dagligvarebutikskæderne at etablere en ny butik. Den indbyrdes konkurrence mellem de tre nye store dagligvarebutikker vurderes at da ville udgøre ca. 20 mio. kr. pr. år, og de tre store dagligvarebutikker vurderes under ét kun at ville kunne opnå en omsætning på godt 85 mio. kr. pr. år.

I det følgende beskrives effekterne for den eksisterende detailhandel, hvis der etableres tre store dagligvarebutikker. Som nævnt vurderes det, at effekterne vil være så store, at det vil føre til butikslukninger. Dermed er de beregnede effekter et udtryk for situationen umiddelbart efter etableringen af tre nye store dagligvarebutikker og før eventuelle butikslukninger.

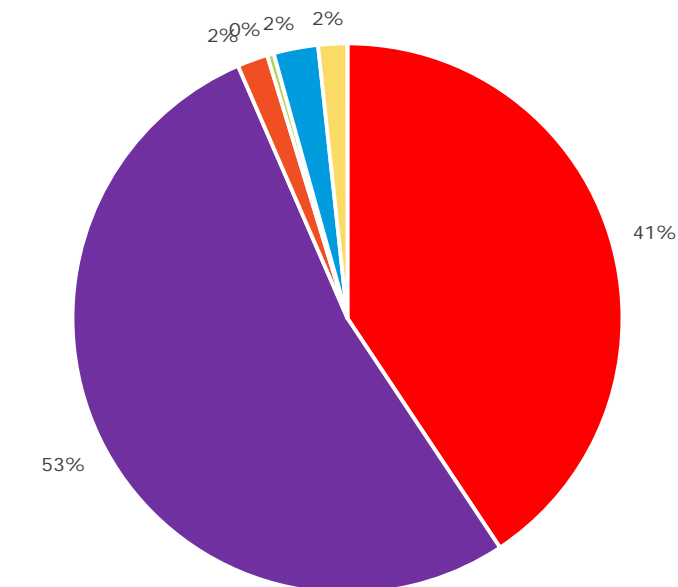
9.7.1 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel på kort sigt

De samlede effekter for de eksisterende dagligvarebutikker ved udvikling af ny dagligvarehandel på alle tre placeringer fremgår af diagrammerne. Ud af den omsætning som den nye dagligvarehandel henter fra eksisterende butikker, vurderes det, at 94 % hentes i Ringkøbing og ca. 6 % hentes udenfor Ringkøbing.

Ca. 41 % af den nye dagligvarehandels omsætning eller ca. 35 mio. kr. pr. år vil blive hentet fra bymidten og ca. 53 % eller ca. 46 mio. kr. vil blive hentet fra de øvrige dagligvarebutikker i Ringkøbing. De ca. 35 mio. kr. pr. år, der hentes i Ringkøbing bymidte svarer til en omsætningsnedgang på ca. 23 % i bymidtens store dagligvarebutikker. De ca. 46 mio. kr. pr. år, der hentes fra de øvrige dagligvarebutikker svarer til en omsætningsnedgang på ca. 21 %.

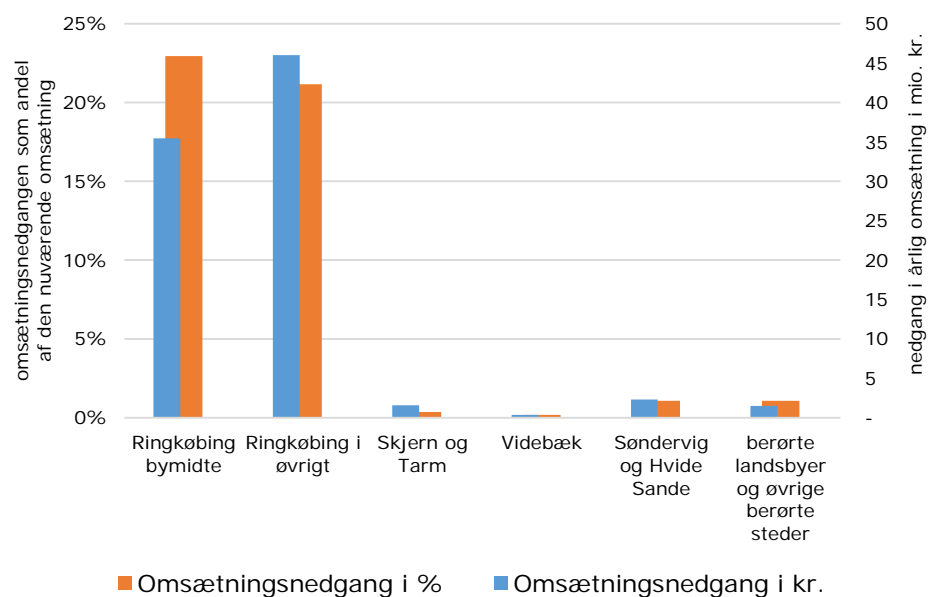
De 6 % af de nye dagligvarebutikkers omsætning, som hentes udenfor Ringkøbing udgør knap 6 mio. kr. pr. år. Heraf hentes en del i Søndervig og Hvide Sande og en lidt mindre del i Skjern og Tarm. Nedgangen i dagligvareomsætningen i hver de fire byer vurderes at ville blive op mod 1 %. Effekterne i den øvrige berørte dagligvarehandel vurderes at ville blive mest mærkbar i Kloster, hvor der er en Dagli'Brugsen, og i Stadil, hvor der er en Min Købmand. De beregnede omsætningsnedgange og effekter for Dagli'Brugsen og Min Købmand er begrænsede. De beregnede effekter er hhv. ca. 3 % og 2 %.

Eksisterende dagligvarehandel hvorfra en dagligvarebutik på Søndervigvej, en dagligvarebutik på Holstebrovej og en dagligvarebutik i aflastningsområdet vil hente deres omsætning



- Ringkøbing bymidte
- Ringkøbing i øvrigt
- Skjern og Tarm
- Videbæk
- Søndervig og Hvide Sande
- landsbyer og øvrige

Omsætningsnedgang og effekter for de eksisterende store dagligvarebutikker ved etablering af alle tre dagligvarebutikker



9.7.2 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel på kort sigt

Effekterne af den nye udvalgsvarerhandel for den eksisterende udvalgsvarerhandel bliver i nærværende scenarie som i scenarie 4b. I det følgende beskrives derfor dagligvarebutikkens påvirkning og den samlede påvirkning.

DE NYE DAGLIGVAREBUTIKKERS EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Det vurderes, at etableringen af en nye dagligvarebutikker på alle de tre placeringer vil medføre en udflytning af godt 35 mio. kr. årlig dagligvareomsætning fra de eksisterende store dagligvarebutikker i bymidten. Samtidig etableres dog en ny stor dagligvarebutik i udvidelsen af bymidten. Samlet set er dermed tale om et fald i den årlige dagligvareomsætning på ca. 6 mio. kr.

Ændringerne i kundestrømmen i bymidten vurderes samlet set, at kunne medføre en afledt ændring i den årlige udvalgsvarereomsætning på -2,4 til 0,5 mio. kr. svarende til en ændring i udvalgsvarereomsætningen i Ringkøbing bymidte på ca. 0 til -1 %. Beregningerne peger således på, at etableringen af en ny dagligvarebutik ved Søndervigvej kan afbøde effekterne for udvalgsvarerhandlen af etableringen af nye dagligvarebutikker i lokalcentret og i udvidelsen af aflastningsområdet.

KUMULATIVE EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Den samlede nedgang i bymidtens årlige udvalgsvarereomsætning ved udviklingen ny dagligvare- og udvalgsvarerhandel på alle tre placeringer vurderes at blive i størrelsesordenen -5 til -14 mio. kr. svarende til et fald i bymidtens udvalgsvarereomsætning på ca. 2-7 %. De beregnede effekter er dermed forholdsvis store. Det relativt store spænd skyldes bl.a. usikkerheden om hvordan de 600 m² rummelighed til udvalgsvarerbutikker i lokalcentret udnyttes. Effekterne for bymidten bliver som nævnt størst, hvis en eksisterende udvalgsvarerbutik flytter fra bymidten til lokalcentret.

9.8 Samlet vurdering af effekter

SAMMENLIGNING AF EFFEKTER AF DE TRE PROJEKTER				
Projekt	Hovedbranche	Omsætning, som hentes fra bymidten	Ændring i omsætning i bymidten ift. i dag	Ændring i omsætning i Ringkøbing ift. i dag
Søndervigvej 5 og 7 udvidelse af bymidte 1.200 m ² dagligvarebutik	Dagligvarer	ca. 22 mio. kr./år	ca. +13 mio. kr./år ca. +6 %	ca. +3,5 mio. kr./år ca. +1 %
	Udvalgsvarer	-	ca. +1 til +1,8 mio. kr./år ca. +0,5 til +1 %	ca. +1 til +1,8 mio. kr./år op til ca. +0,5 %
Ved Holstebrovej nyt lokalcenter 1.200 m ² dagligvarebutik 110 m ² udvidelse 600 m ² udvalgswarebutik	Dagligvarer	ca. 13 mio. kr./år	ca. -13 mio. kr./år ca. -6 %	ca. +3,8 mio. kr./år ca. +1 %
	Udvalgsvarer	ca. 4,5 til 10,5 mio. kr./år	ca. -5,8 til -12 mio. kr./år ca. -3 til -6 %	ca. +0,2 til +2 mio. kr./år ca. 0 til +1 %
Ved Herningvej 93 udvidelse af aflastningsområdet 1.200 m ² dagligvarebutik 580 m ² udvalgswarebutikker	Dagligvarer	ca. 7 mio. kr./år	ca. -7 mio. kr./år ca. -3 %	ca. +3,5 mio. kr./år ca. +1 %
	Udvalgsvarer	ca. 1,1 mio. kr./år	ca. -1,8 til -2,1 mio. kr./år ca. -1 %	ca. +7,8 til 8 mio. kr./år ca. +2 %

Sammenfattende skema af de tre projekters effekter for dagligvare- og udvalgswarehandlen i Ringkøbing bymidte. Kolonnen 'Omsætning, som hentes fra bymidten' beskriver den omsætning, som den nye detailhandel henter fra nuværende butikker i bymidten. Kolonnerne 'Ændring i omsætning i bymidten ift. i dag' og 'Ændring i omsætning i Ringkøbing ift. i dag' udtrykker de direkte og afledte ændringer i omsætning og effekterne heraf. Effekterne er udtryk for ændringen i omsætning ift. den eksisterende omsætning.

9.9 Effekter på længere sigt

Effekterne vil ændre sig på længere sigt, og udviklingen for dagligvarehandlen vil være forskellig fra udviklingen for udvalgsvarerhandlen.

EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN

Som beskrevet i afsnit 6.4, så forventes det årlige forbrugspotentiale for dagligvarer i oplandet at stige med ca. 12 mio. kr. frem mod år 2019 og ca. 73 mio. kr. frem mod år 2029. Udviklingen i forbrugspotentialet på lang sigt (år 2029), herunder udviklingen i turismen, er usikker, men hvis forbrugspotentialet stiger, så vil effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker mindskes over tid. Hvis der etableres én eller to nye store dagligvarebutikker, så overstiger den forventede vækst i forbruget den forventede omsætning i de nye dagligvarebutikker. Det betyder, at udviklingen for den eksisterende dagligvarehandel under ét, alt andet lige vil være positiv frem mod år 2029. Den nye dagligvarehandel vil hente mere omsætning fra nogle butikker end andre. Det betyder, at udviklingen for de dagligvarebutikker, der afgiver mest omsætning til den eller de nye dagligvarebutikker, vil være negativ. Etableringen af nye dagligvarebutikker vil medføre, at de eksisterende dagligvarebutikker ikke opnår en lige så stor omsætningsstigning, som hvis den nye dagligvarebutik ikke etableres.

EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN

Hvorvidt effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel på længere sigt ændres afhænger i høj grad af udviklingen i forbrugspotentialet. Udviklingen i forbrugspotentialet afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget. Selv små udsving i nethandlen og privatforbruget kan medføre store ændringer i forbrugspotentialet. Effekterne afhænger som beskrevet også i høj grad af udviklingen i turismen, og om udviklingen bliver anderledes end hvad forudsat. Se afsnit 6.5 for en følsomhedsanalyse.

Beregningerne viser, at det årlige forbrugspotentiale for udvalgsvarer vil stige med ca. 8 mio. kr. i perioden 2017-2019, og med ca. 70 mio. kr. i perioden 2017-2029. Idet stigningen i forbrugspotentialet overstiger omsætningen i den forventede nye detailhandel, vil udviklingen på længere sigt være positiv for den eksisterende udvalgsvarerhandel under ét. Ligesom det er tilfældet for den eksisterende dagligvarehandel, så vil den eksisterende udvalgsvarerhandel dog ikke opnå lige så stor en omsætningsstigning, som hvis den nye udvalgsvarerbutik ikke etableres. Derudover har udvalgsvarerbutikkerne i oplandet i dag som nævnt en relativt lav omsætning pr. m², hvilket kan indikere, at der er basis for en forøgelse af omsætningen i de eksisterende udvalgsvarerbutikker.

PÅVIRKNING AF BYENS OPLANDSEFFEKT						
		År 2016	År 2019 uden udvidelse	År 2019 med udvidelse	Ændring	Omsætning, der hentes i nabokommuner
Daglig- varer	Omsætning (ca. mio. kr. pr. år)	449	451	454	6	3,5
	Forbrug (ca. mio. kr. pr. år)	262	264	264	1	-
	Handelsbalance (ca. %-point)	171	171	172	1	-
Udvalg- svarer	Omsætning (ca. mio. kr. pr. år)	400	400	405	11	5
	Forbrug (ca. mio. kr. pr. år)	135	135	135	0	-
	Handelsbalance (ca. %)	296	296	304	8	-

Værdierne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Forbruget fra turister indgår ikke i beregningen af handelsbalancen i denne tabel. I beregningen af oplandseffekten er det det forudsat, at forbruget udvikler sig jf. middelscenariet. Omsætningen påvirkes både af den nye detailhandel og udviklingen i forbruget.

11 Konkurrenceeffekt ved udvidelse af aflastningsområdet

Ved redegørelse for udvidelse af et eksisterende aflastningsområde skal der ifølge § 11 e, stk. 4 i Planloven redegøres for prisseffekten af den pågældende udvidelse samt hvordan udvidelsen bidrager til at større vareudvalg.

Begreberne 'konkurrence' og 'lavere priser' er vanskelige at arbejde med i en planlægningsmæssig sammenhæng. I denne sammenhæng forstås effekterne af konkurrence i detailhandlen som øget produktivitet i detailhandlen, lavere priser, højere kvalitet af varerne, bedre service i butikkerne, større butiks- og vareudbud og bedre konkurrencekraft mellem byerne og til udlandet og nethandlen.

De forudgående beregninger af forbrugspotentialet i oplandet til detailhandlen Ringkøbing viser, at forbrugspotentialerne forventes at stige frem mod år 2019 og år 2029. Udviklingen i forbrugspotentialet på lang sigt (år 2029) er usikker, men hvis forbrugspotentialet vil stige, så vil efterspørgslen på varer alt andet lige også stige. En stigning i forbrugspotentialet uden en tilsvarende udbygning af butiksstrukturen eller stigning i omsætningen i de eksisterende butikker indebærer en stigning i efterspørgslen på varer. En stigning i efterspørgslen på varer uden en tilsvarende stigning i udbuddet af varer vil, alt andet lige, føre til en stigning i priserne på varer. Med planlægningen for en udvidelse af det eksisterende aflastningsområde gives mulighed for nye butikker. En udbygning af butiksstrukturen kan medføre øget konkurrence mellem butikkerne til gavn for bl.a. forbrugerne i form af lavere priser.

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen, er Erhvervsstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på priseniveauet af udbygningen af butiksstrukturen i aflastningsområdet i kraft af, at butikkerne i aflastningsområdet forudsættes at bidrage til øget produktivitet og til mere effektiv konkurrence. Modellen viser, at det kan forventes, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer i oplandet vil falde. Prisseffekten anslås dog at blive 'lille' for dagligvarer og 'uvæsentlig' for udvalgsvarer.

Det vurderes, at planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet vil give mulighed for butikstyper, som er mere robuste ift. til struktur- og brancheudviklingen i detailhandlen, og som i højere grad matcher forbrugernes behov.

SAMLET VURDERING AF KONKURRENCEPÅVIRKNING

Det vurderes samlet set, at planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing kan bidrage til i begrænset grad at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur. Hensynet til en effektiv butiksstruktur skal afvejes i forhold til hensynet til, at fremme et varieret butiksudbud og sikre en god tilgængelighed for alle trafikarter.

Erhvervsstyrelsens økonomiske model viser desuden, at der kan forventes samme prisseffekt af en ny dagligvarebutik på hver af de tre placeringer i Ringkøbing. Modellen viser samme prisseffekt, da der er tale om tre butikker med samme areal og forventede omsætning i samme opland.

12 Ordforklaring

Arealbehov

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

Arealramme og restrummelighed

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

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

Centerområde

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

Eksisterende bruttoetageareal

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

Forbrugsgrundlag og forbrugspotentiale

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*. Borgernes fremtidige samlede forbrug på varer betegnes *forbrugspotentialet*. Forbrugsgrundlaget og forbrugspotentialet kan også blot betegnes som forbruget.

Handelsbalance og dækningsgrad

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

Kundegrundlag

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

Opland og influensområde

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

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen før og efter etablering af ny detailhandel defineres som detailhandlens *oplandseffekt*.

Bilag 2 til Forslag til Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029, for udvidelse af aflastningsområde ved Herningvej i Ringkøbing.

Dette bilag indeholder hovedstrukturafsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2017-2029, med de tekstændringer, der indarbejdes i afsnittet med Tillæg 25.

Hovedstrukturafsnittet Detailhandel er revideret ved Tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2017-2029 - Temarevision: Byernes roller – samspil mellem byer og land, strategisk planlægning for landsbyer og landdistrikter samt detailhandel.

Tekstændringer som følge af Tillæg 25 er indarbejdet i dokumentet med rødt.

Afsnittets kort og tabeller er ikke vist i dette bilag. Kortændringer og ændring af tabeller fremgår af Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029.

INTRO

Gode indkøbsmuligheder, attraktive bymidter og en stærk detailhandel har stor betydning for bosætning, erhverv og turisme, herunder jobskabelse. Butikker er sammen med ser- vicefunktioner, kultur- og fritidsfaciliteter, kontorarbejdspladser, uddannelsesinstitutioner mv. med til at skabe liv i bymidterne og i byerne. I samspil med et attraktivt fysisk miljø bidrager bylivet til den helhedsoplevelse, der efterspørges af bosiddende, erhvervsliv og turister.

I dette afsnit beskrives, hvordan kommunen gennem planlægningen vil bidrage til at skabe en attraktiv detailhandel, der understøtter levende bymidter og byer.

MÅL

I forhold til butiksstrukturen, er det byrådets generelle mål:

- At der skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme.
- At de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov.
- At nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland.
- At der satses særligt på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser.
- At bymidten i Tarm opretholdes med fokus på opholdsaktiviteter, samt at aflastningsområdet i det nordlige Tarm udvides.
- At den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og i landsbyerne opretholdes.
- At arealforsyningen til nye butiksformål tilpasses det forventede behov.
- At bymidterne understøttes med fortætning af boliger.

I forhold til butiksstrukturen, er det byrådets konkrete mål:

- I Ringkøbing
 - At planlægning af eventuelle nye muligheder for udvidelser af dagligvarebutikker i periferien af Ringkøbing skal ske i eksisterende aflastnings- og lokalcentre.
 - At området ved Holstebrovej – tæt på Ndr. Ringvej, hvor der i dag er en eksisterende dagligvarebutik, kan udvides med et lokalcenter, hvis der er behov.
 - At bymidten skal udvikles, gerne via fortætning af boliger og ved at sætte det historiske bymiljø endnu mere i spil.
- I Skjern
 - At der eventuelt på sigt kan planlægges for yderligere dagligvarebutikker i periferien af byen, hvis der er behov.

- At bymidten skal udvikles, gerne gennem fortætning af boliger og ved at tage hensyn til Skjerns specielle kulturhistorie som landets yngste købstad.
- I Videbæk
 - At der eventuelt kan planlægges for et nyt butiksområde i periferien af byen ved boligområdet i den vestlige del af byen, hvis der er behov.
 - At bymidten skal udvikles, gerne gennem fortætning af boliger og ved at der tænkes flere oplevelser ind.
- I Tarm
 - At aflastningscenteret i det nordlige Tarm gentænkes og udvides.
 - At bymidten i Tarm skal udvikles ved at gøre den mere attraktiv – for eksempel gennem fortætning af boliger og ved at trække det grønne element ind.
- I Hvide Sande
 - At der i Hvide Sande ikke planlægges for yderligere dagligvarebutikker i periferien af byen.
 - At butiksområdet i den nordlige del af byen dog på sigt bør styrkes.
 - At bymidten skal udvikles i forhold til det turistmæssige potentiale og gennem fortætning.

RETNINGSLINJER

1. Detailhandelsstruktur og placering af butikker

- 1.1. Etablering af nye butikker og omdannelse af eksisterende bygninger til butiksformål skal ske inden for de afgrænsede områder til butiksformål dvs. i: Bymidter, aflastningscentre, lokalcentre, områder til butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper samt områder til enkeltstående butikker til et lokal- områdets daglige forsyning. De afgrænsede områder er vist på kortet med detailhandelsstrukturen og angivet i tabel 1.
- 1.2. I områder til butikker med særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold kan der alene tillades butikker, der forhandler f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver.
- 1.3. I tilknytning til tank- og togstationer, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for de afgrænsede områder til butiksformål, kan der etableres butikker til brug for kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.
- 1.4. Erhvervsvirksomheder må i tilknytning til deres produktions- lokaler etablere maksimum én mindre butik til salg af egne producerede varer. Der må kun ske salg af egne producerede varer, dvs. varer der er fremstillet til færdigvare uden deltagelse af andre produktionsvirksomheder eller lignende.
- 1.5. I landzone kan der i overflødiggjorte bygninger etableres mindre butikker. Dette gælder ikke for arealer beliggende inden for klit- frednings- og strandbeskyttelseslinjen.
- 1.6. Lovligt bestående butikker kan uanset retningslinje 1.1-1.5 indgå i en ny planlægning.

2. Butiksstørrelser

- 2.1. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i hvert af de afgrænsede områder til butiksformål, dvs. i hver bymidte, aflastningscenter, lokalcenter, områder til butikker med særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold samt områder med enkeltstående butikker, må ikke overstige det i tabel 1 angivne. Ligeledes må bruttoetagearealet for den enkelte butik ikke overstige det i tabel 1 fastsatte.
- 2.2. Bruttoetagearealet til butikker, der etableres i aflastningscentre, skal være minimum 400 m².
I aflastningscentret i Ringkøbing skal bruttoetagearealet dog være minimum 500 m² for butikker i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej.

- 2.3. Bruttoetagearealet til butikker, der etableres i tilknytning til tank- og togstationer, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, må ikke overstige 200 m². Kiosker i forbindelse med campingpladser og feriecentre tillades dog op til 250 m². Kiosken for Bjerregård Camping (rammeområde 02rf004) må være op til 260 m². I tilknytning til feriecentret i Søndervig (rammeområde 46rf005) må der etableres samlet 500 m² til butiksformål.
- 2.4. Bruttoetagearealet per butik til salg af egne producerede varer må ikke overstige 300 m².
- 2.5. Det samlede butiksareal for en butik i landzone i en overflødiggjort bygning må ikke overstige 250 m².

Tabel 1 er ikke vist i dette bilag. Ændringer af Tabel 1 fremgår af Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029

BAGGRUND

I dette afsnit beskrives baggrunden for kommuneplanens mål, retningslinjer og der gives en vurdering af detailhandelsstrukturen og arealudlæg til butiksformål, herunder fastsættelsen af maksimale bruttoetagearealer til butiksformål.

Attraktive bymidter, gode ind- købsmuligheder og en stærk detailhandel har stor betydning for udvikling af bosætning, erhverv og turisme. Dette er baggrunden for at der i 2015 blev gennemført en detailhandelsundersøgelse "Detailhandlen i Ringkøbing-Skjern Kommune – udviklingsmuligheder og scenarier, 2015", [link](#). Detailhandelsundersøgelsen lå til grund for revisionen af detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2017-2029 og er dermed også en del af baggrunden for den nuværende planlægning. Detailhandelsundersøgelsen blev gennemført af Institut for Centerplanlægning (ICP) og indeholdte anbefalinger til udviklingen af detailhandlen. En interessentgruppe med repræsentanter for handelsstandsforeningerne, Erhvervscentret – Ringkøbing Fjord Erhvervsråd, Destination Ringkøbing Fjord Turisme, Kulturelt Samråd og Landdistriktsrådet med flere var med til at kvalificere undersøgelsen

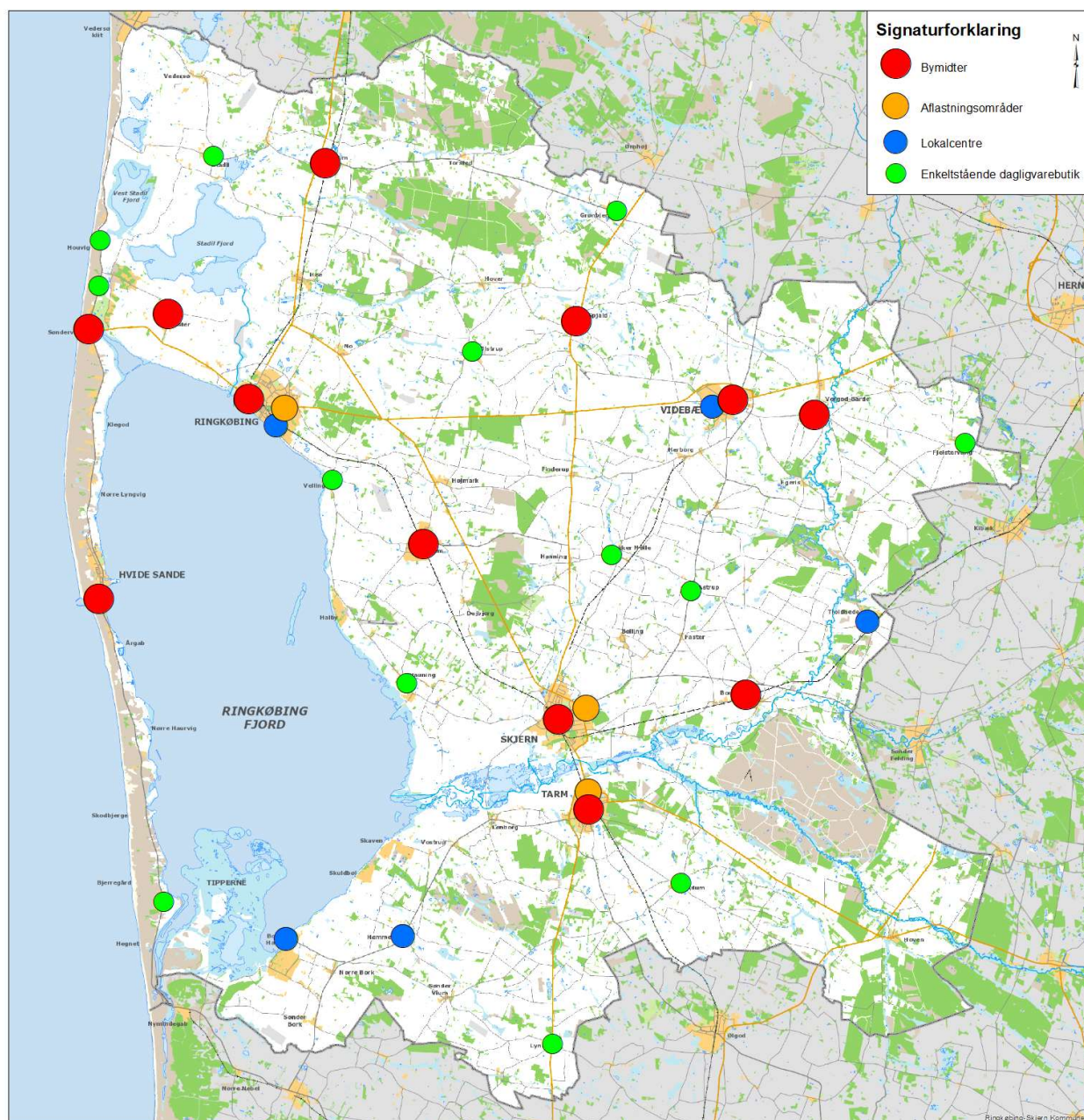
Siden sidste revision er planloven blevet moderniseret med flere muligheder og et større kommunalt ansvar til følge, også hvad angår detailhandelsplanlægning. Der har i den forgangne kommuneplanperiode været gennemført konkret planlægning, der har ændret på detailhandelsstrukturen og det fremtidige samlede bruttoetageareal til butiksformål i Skjern og Søndervig.

Med denne revision af kommuneplanens detailhandelsafsnit revideres målsætningerne for kommunens detailhandelsplan- lægning på baggrund af en aktiv og nærværende proces med fokus på hovedcenterbyerne og involvering af nøgleaktører fra de enkelte byer.

Med Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029 blev retningslinjerne for kommunens detailhandelsplanlægning revideret for at muliggøre en udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing.

Status på detailhandlen i Ringkøbing-Skjern Kommune i Kommuneplan 2017-2029

Detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2017-2029 fremgår af figur 1 nedenfor.



Figur 1: Detailhandelsstrukturen i Ringkøbing-Skjern Kommune (Kommuneplan 2017-2029). Der er bymidter i alle kommunens hovedcenterbyer og lokalcenterbyer – samt kommende lokalcenterbyer undtagen Trolldhede, der i stedet har et lokalcenter. Uden for detailhandelsstrukturen er der lovligt eksisterende butikker, der kan indgå i en ny planlægning.

Antal butikker og bruttoetageareal

I Ringkøbing-Skjern Kommune er der jævnfør kommunens detailhandelsregnskab ca. 453 butikker. Heraf er 66 % af butikkerne udvalgswarebutikker. 24 % af butikkerne er dagligvarebutikker og 10 % er butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Butikkerne i kommunen har, jævnfør kommunens detailhandelsregnskab et samlet et bruttoareal på ca. 257.000 m². Heraf er 40 % (ca. 102.500 m²) udvalgswarebutikker, mens bruttoetagearealet til butikker til salg af særlig pladskrævende varer udgør ca. 33 % (ca. 84.500 m²). Fordelingen af eksisterende butiksarealer inden for de enkelte områder til butiksformål fremgår af tabel 2 i bilag om detailhandel.

Omsætning, forbrug og handelsbalance

I 2014 var den samlede omsætning i Ringkøbing-Skjern Kommune på ca. 2,85 mia. kr. inkl. moms. Dagligvareomsætningen udgør ca. 59 % af omsætningen, jævnfør detailhandelsundersøgelsen.

Forbrugerne i Ringkøbing-Skjern Kommune havde et samlet forbrug af detailhandelsvarer i 2014 på knap 2,7 mia. kr. inkl. moms fordelt med godt 1,5 mia. kr. på dagligvarer og knap 1,2 mia. kr. på udvalgsvarer.

Turisme bidrager jævnfør detailhandelsundersøgelsen med ca. 300 mio. kr. i dagligvareomsætning og ca. 350 mio. kr. i udvalgswareomsætning. Det betyder, at turismen står for 18 % af dagligvareomsætningen og 30 % af udvalgswareomsætningen.

Handelsbalance, der er forholdet mellem den faktiske omsætning i butikkerne i kommunen og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen, var jævnfør detailhandelsundersøgelsen i 2014 for hele Ringkøbing-Skjern Kommune 111 % for dagligvarer og 101 % for udvalgsvarer. Det vil sige, at dagligvareomsætningen var 11 % større end dagligvareforbruget hos kommunens borgere, mens der var balance imellem omsætningen og forbruget af udvalgsvarer. Tallene for den samlede handelsbalance dækker dog over store forskelle mellem de forskellige geografiske områder i kommunen.

Den største del af udvalgswareomsætningen (44 %) sker, jævnfør detailhandelsundersøgelsen, i hovedcenterbyernes bymidter, dvs. i Ringkøbing, Hvide Sande, Skjern, Tarm og Videbæk bymidter.

Dagligvarebutikkerne i Ringkøbing-Skjern Kommune har jævnfør detailhandelsundersøgelsen en gennemsnitlig omsætning på ca. 23.000 kr./m² bruttoareal, mens udvalgswarebutikkerne har en gennemsnitlig omsætning på knap 11.000 kr./m². Disse tal er udtryk for en lav omsætning pr. m².

E-handel

Cirka 37 % af butikkerne i Ringkøbing-Skjern Kommune har for nuværende e-handel, jf. detailhandelsundersøgelsen. Fordelt på dagligvare- og udvalgswarebutikker er det henholdsvis 28 % og 40 % af butikkerne, der har e-handel. Det er primært kædebutikker, der har e-handel.

Tendenser og fremtidsperspektiver

Det samlede befolkningstal i Ringkøbing-Skjern Kommune forventes ifølge kommunens befolkningsprognose at falde med 0,7 % i perioden 2019 til 2031 fra 56.930 personer til ca. 56.500 personer.

Dagligvareforbruget i Ringkøbing-Skjern Kommune blandt kommunens borgere forventes, jævnfør detailhandelsundersøgelsen, at falde med 2 % fra 2014 frem til år 2029, mens udvalgswareforbruget forventes at stige 13 % til ca. 1,3 mia. kr. i år 2029. Da e-handelen i samme periode ventes, at stige med 10-15% betyder det, at forbrugsstigningen vil blive udlignet af e-handlen.

Omvendt ventes det, at der tilføres kommunens butikker en stigning i omsætningen fra turister på ca. 400 mio.kr. inkl. moms i 2014-priser, jævnfør detailhandelsundersøgelsen. I 2029 vurderes det samlede omsætningspotentialet for turismen i alt at være ca. 450 mio. kr. for dagligvarer og 600 mio. kr. for udvalgsvarer. Turismen er derfor et væsentligt udviklingspotentiale for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Udvikling af e-handel særligt med et lokalt islæt er derudover et væsentlig udviklingspotentiale for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Forudsætningerne for forventningerne vedrørende forbrug og omsætning kan i øvrigt ses i detailhandelsundersøgelsen.

Anbefalinger fra detailhandelsundersøgelsen

I detailhandelsundersøgelsen blev påpeget, at bymidterne i hovedcenterbyerne Ringkøbing, Skjern, Tarm, Videbæk og Hvide Sande vil komme under stigende pres fra e-handel og konkurrence fra lokale aflastningscentre, lokalcentre mv. og fra de større byer.

Konsekvensen kan meget vel blive tomme butikker og lukkede spisesteder - og det vil igen få betydning for kommunens muligheder for at tiltrække og fastholde borgere, virksomheder og turister.

En af detailhandelsundersøgelsens hovedanbefalinger var derfor, at kommunen og private interessenter skal samarbejde om at opgradere de lokale bymidter for at imødegå konkurrencen fra især Herning, Holstebro og Esbjerg samt fra e-handel.

Netop lokale initiativer og samskabelse bliver afgørende for, om Ringkøbing-Skjern Kommune fortsat vil have et godt handelsliv og levende bymidter i fremtiden. Her er det vigtigt, at hver by skaber sine egne og lokalt tilpassede løsninger for handelsliv og bymidten.

Af detailhandelsundersøgelsen fremgik det, at det er vigtigt at samle butikker, service, bespisning og funktioner som bibliotek og kulturhus samt at skabe rum til oplevelser som fx musik og teater i bymidterne. Bymidter med en klar identitet, stærke butikskoncepter, gode spisemuligheder og nye funktioner som fx kulturhus eller bibliotek i forbindelse med shopping er ifølge detailhandelsundersøgelsen vejen frem, hvis der skal tiltrækkes flere og nye kunder til kommunens byer. Turisme, lokal e-handel med udgangspunkt i områdets egne forretninger, fælles åbningstider og p-pladser bør der ligeledes samarbejdes om at udvikle.

Ved kommuneplanrevisionen (Kommuneplan 2017-2029) blev der derfor på baggrund af detailhandelsundersøgelsen indskrevet et mål om at skabe koncentrerede, attraktive og levende bymidter. Derudover blev arealudlæggene til butiksformål revideret, herunder blev flere bymidteafgrænsninger indskrænket.

Siden sidste kommuneplanrevision er der gennemført en konkret planlægning for udvidelserne af aflastningscentre i Skjern og Ringkøbing, da det her konkret er vurderet muligt at udvide aflastningscentre, jævnfør planlovens redegørelseskrav. ~~Derudover er der igangsat en planlægning med samme formål for aflastningscentret i Ringkøbing.~~

Endelig blev det i detailhandelsundersøgelsen anbefalet, at antallet af områder, der er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer, skulle begrænses for at sikre færre men stærkere områder. Dette blev der ligeledes fulgt op på ved sidste revision.

Ifølge detailhandelsanalysen er den rummelighed og de arealudlæg, der fremgik af Kommuneplan 2013-2025, i de fleste tilfælde tilstrækkelig til at kunne dække behovet frem til 2029. Dette vurderes fortsat at være tilfældet.

Overordnet vurdering af det fremtidige arealbehov og detailhandelsstrukturen generelt

Overordnet vurderes den nuværende detailhandelsstruktur (se figur 1) at fungere tilfredsstillende og sikre borgerne og turisterne en god forsyning med dagligvarer relativt tæt på bopælen samt adgang til udvalgsvarer i hovedcenterbyerne. Der er dog en tydelig forskel på udbuddet af butikker i hovedcenterbyerne og lokalcenterbyerne.

Ligeledes vurderes den rummelighed, der fremgår af tabel 2 i langt de fleste tilfælde, at ville kunne dække behovet frem til 2029.

Der er dog behov for enkelte tilretninger i forhold til det eksisterende fastsatte bruttoetageareal til butiksformål, se mere i tabel 2 og i afsnittet nedenfor med konkrete ændringer.

Omvendt kan der være nye butikstyper, hvor der for eksempel gives mulighed for at prøve varen, nye udstillingskoncepter og nylokaliseringer af butikker, som medfører behov for mere butiksareal. Dertil kommer, at nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Personale og lagerfaciliteter substitueres således med et større salgsareal.

Derudover skal de fremtidige arealudlæg sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i Ringkøbing-Skjern Kommune bliver serviceret på det rigtige niveau og får begrænset afstand til indkøb. Bymidterne i hovedcenterbyerne Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande samt aflastningscentret i Tarm skal både sikre borgerne en god dagligvare- og udvalgsvarerforsyning, mens der i lokalcenterbyerne primært fokuseres på at skal sikre borgerne en god, lokal dagligvareforsyning.

På trods af et generelt mindre arealbehov i fremtiden er det dog også væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Ringkøbing-Skjern Kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer, der ligger, hvor detailhandelen efterspørger dem. Generelt søger butikker, at udnytte den synergieffekt, som en koncentration af butikker giver. Derudover bidrager butikker sammen med servicefunktioner, kultur- og fritidsfaciliteter, kontorarbejdspladser, uddannelsesinstitutioner mv. til at skabe liv i bymidterne og i byerne.

Arealudlæg til nye butikker bør således foretages så centralt og så koncentreret som muligt, så synergien og den særlige fortættede stemning fastholdes i bymidterne, herunder i særdeleshed i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande. Beliggenheden af detailhandel har derfor også i fremtiden en stor betydning.

Samtidig er der butikker, der, som følge af behov for megen fysisk plads til butiksareal, udendørs udstillingsarealer, lager, parkering, varelevering mv. ikke uden videre kan indpasses i bymidterne, og som ikke nødvendigvis gavner bymiljøet i bymidterne. Arealudlæg til sådanne butikker kan ske uden for bymidterne, herunder i aflastningsområder. Aflastningsområder er desuden kendetegnede ved placeringer ved det overordnede vejnet med god synlighed og fremkommelighed for særligt kunder i bil, hvilket efterspørges af både detailhandlere og forbrugere.

Konkrete ændringer i mål, **retningslinjer**, detailhandelsstruktur og arealudlæg

Ændringer i mål

Grundet efterspørgsel fra dagligvarebutikker for en perifer beliggenhed i hovedcenterbyerne har der været gennemført en temadrøftelse i Byrådet vedrørende placering af dagligvarebutikker i periferien af hovedcenterbyerne. Denne temadrøftelse har medført, at målsætningerne for den kommunale detailhandelsplanlægning er ændret. Målsætningerne er blevet opdelt i en generelt del samt en mere konkret del for de enkelte hovedcenterbyer.

Overordnet er de nye målsætninger mere konkrete i forhold til at sikre forskel på de forskellige hovedcenterbyer. Derudover prioriteres bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande frem for de øvrige bymidter i kommunen. I Tarm accepteres, med de nye målsætninger, at aflastningscentret prioriteres først i forhold til detailhandel, mens bymidteudpegning fastholdes og bymidtens rolle ændres. Generelt ønskes bymidterne understøttet af fortætning med boliger.

De hidtidige målsætninger om redegørelseskrav for lokalcentre og enkeltstående butikker er slettet sammen med målet om at sikre rummelighed og fleksibilitet i arealudlæggene i bymidterne, da dette følger af planloven. Derudover er målet om at lokalisere dagligvarebutikker tæt på hovedstrøgene i bymidterne slettet, da det erstattes af de konkrete mål for de enkelte hovedcenterbyer. Derudover giver målsætningen ikke mening i de øvrige byer med en bymidteudpegning, da disse byer har en størrelse, hvor enhver lokalisering af en dagligvarebutik inden for bymidteudpegningen vurderes positivt og i tråd med det nye mål om at opretholde dagligvarehandlen i lokalcenterbyerne og landsbyerne.

For Ringkøbing fremgår det, at dagligvarebutikker, hvis de ikke placeres i bymidten, skal placeres i det eksisterende aflastningscenter eller lokalcenter. Derudover indeholder de konkrete målsætninger for Ringkøbing en mulighed for at der via en konkret planlægning og redegørelse kan udlægges et lokalcenter ved en eksisterende dagligvarebutik (Fakta) ved Holstebrovej i det nordlige Ringkøbing. Målsætningen for det historiske bymiljø er bevaret for Ringkøbing, mens den ikke er specifik medtaget i målsætningerne for de øvrige byer.

I Skjern gives der mulighed for at der eventuelt på sigt kan ske en planlægning for yderligere dagligvarebutikker i periferien af byen, hvis der kan redegøres for dette. Derudover understreges at bymidten skal udvikles gerne gennem fortætning med boliger

For Videbæk gives der med de konkrete målsætninger mulighed for, at der eventuelt kan ske en planlægning for et nyt butiksområde med en perifer beliggenhed, hvis der er behov herfor. Derudover understreges, at bymidten skal udvikles gerne gennem fortætning med boliger og ved at der tænkes flere oplevelser ind.

De konkrete målsætninger for Tarm understreger den ændrede rollefordeling mellem aflastningscentret og bymidten, hvor der i bymidten kan arbejdes med flere grønne elementer og fortætning af boliger.

I Hvide Sande præciserer de konkrete målsætninger, at bymidten forsat skal prioriteres, men at det gamle bycenter mod nord også bør styrkes på sigt. Bymidtens særlige turistmæssige potentiale skal udvikles yderligere, herunder skal der ske en fortætning.

Ændringer i retningslinjer for detailhandelsstrukturen og placering af butikker

I forbindelse med denne revision af detailhandelsafsnittet ændres der ikke på detailhandelsstrukturen (den geografiske afgrænsning af områder til butiksmål). Ændringer af detailhandelsstrukturen forudsætter derfor konkret planlægning og redegørelse.

Konsekvensrettelser som følge af opdateret planlov

Retningslinjen for områder til butikker med særlige pladskrævende varer suppleres til også at omfatte butikker med varer, der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Derudover opdateres definitionen af butikker med særlig pladskrævende varer, hvorfor den hidtidige retningslinje for placering af møbelbutikker udgår.

Retningslinje om en minimumsafstand på 500 m fra enkeltstående butikker og lokalcentre til øvrige butikker og udpegede butiksområde udgår ligeledes på baggrund af den opdaterede planlov og detailhandelsvejledning. Der vil dog fortsat skulle redegøres for, at der er et konkret opland med videre, før der kan ske udpegning af nye enkeltstående butikker og lokalcentre, jævnfør planlovens redegørelseskrav.

Retningslinjen om butikker i tiloversblevne landbrugsbygninger opdateres til at gælde alle tiloversblevne bygninger i landzone, jævnfør den opdaterede planlov.

Ændringer i retningslinjer for butikstørrelser (bruttoetagearealet til butiksmål)

Det fremtidige bruttoetageareal til butiksmål set i forhold til det eksisterende butiksareal fremgår af tabel 2 nedenfor. For hvert område til butiksmål angives én samlet butiksramme (et maksimalt bruttoetageareal). De samlede fremtidige rammer til butiksmål samt den maksimale størrelse af den enkelte butik fremgår af tabel 1 i hovedstrukturen.

I forbindelse med de fremtidige rammer til butiksmål (tabel 1) pointeres forsat følgende:

- Et område til butiksmål kan godt bestå af flere rammeområder. Der kan kun tillades butikker inden for den del af et rammeområde, som samtidig ligger inden for et område udlagt til butiksmål på kortet.
- Derudover kan der kun tillades butik i et rammeområde, hvis dette er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne for rammeområdet.

Der er ikke ændret grundlæggende på opbygningen af hverken tabel 1 eller tabel 2 med denne revision af kommuneplanens afsnit om detailhandel. Dog er Spjald blevet flyttet op og har fået sin egen række på grund af ændringen af størrelsen for den enkelte dagligvarebutik.

De ændringer, der foretages vedrørende retningslinjerne for butiksstørrelser, er følgende:

- Retningslinje 2.1 ændres:
 - Så retningslinjen også gælder for butikker til varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold.
 - Størrelsen for den enkelte dagligvarebutik i bymidten i Spjald hæves fra max 1.500 m² til max 1.700 m² i overensstemmelse med eksisterende forhold.
 - Det maksimale bruttoetageareal til butiksmål for enkeltstående butikker og butikker i lokalcentre (både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker) hæves fra 1.000 m² til 1.200 m², jævnfør den opdaterede planlov. Som konsekvens heraf hæves den samlede ramme for enkeltstående butikker til 1.200 m².

Der foretages ingen ændringer i forhold til aflastningscentre, lokalcentret ved Høgevej i Videbæk eller området til butikker med særlig pladskrævende varer ved Birkmosevej i Ringkøbing til trods for at disse butiksområders samlede ramme til butiksmål set i forhold til det eksisterende butiksareal er lille eller negativ. Baggrunden herfor er, at der forsat vurderes at være mulighed for omdannelse af butiksarealerne inden for områderne og hermed forsat at være rummelighed i områderne.

Ændring af den samlede ramme til butiksmål i aflastningscentre ændres derfor ikke for nuværende, men vil skulle afvente eventuel konkret planlægning og redegørelse herfor.

- Retningslinje 2.3 ændres:
 - Retningslinje 2.3 om butikker i tilknytning til tank- og togstationer, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende ændres, så butikker ved feriecentre kan være max 250 m² som

ved campingpladser. Derudover præciseres, at der er tale om samlet max 500 m² til butikksformål ved Lalandia Søndervig.

- Retningslinjen om butikker med tømmer og byggematerialer (tidligere retningslinje 2.5) udgår. Grundet den opdaterede planlov udgår retningslinjen om størrelse for et særligt afsnit i butikker der forhandler tømmer- og byggematerialer.
- Retningslinje om butikker i landzone ændres
 - Det præciseres, at der kan etableres butikker i landzone i alle overflødiggjorte bygninger og ikke kun overflødiggjorte landbrugsbygninger, jævnfør den opdaterede planlov

Ændringer i retningslinjer (ved Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029)

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af to centerområder ændres; aflastningsområdet i Ringkøbing udvides, og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor indskrænkes med et tilsvarende område. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for hhv. aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor ændres.

Retningslinje 2.2 ændres med en tilføjelse til den generelle retningslinje om at butikker, der etableres i aflastningsområder, skal være minimum 400 m². Tilføjelsen er, at butikker, der etableres i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej, som omfatter udvidelsen af aflastningsområdet i Ringkøbing, skal være minimum 500 m².

Tabel 1 er ikke vist i dette bilag. Ændringer af Tabel 1 fremgår af Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029

Vurdering af ændringer i mål og retningslinjer

Vurdering af ændringer i mål

I de fleste områder udlagt til butikksformål er der en god rummelighed. Denne kan dog eventuelt forbedres i aflastningscentrene via en konkret planlægning samt redegørelse. Via en sådan konkret planlægning vil der skulle undersøges og redegøres for:

- Hvordan der sikres en balance mellem udviklingen af aflastningscentret og den deraf følgende større konkurrence (og effektivitet) versus
- Hensynet til målet om levende bymidter og byer og
- Hensynet til målet om at arealudlæggene skal tilpasses det konkrete behov.

Det samme gælder for Høgevejscentret i Videbæk. I Ringkøbing har pågået en planlægning inden for aflastningsområdet samt inden for et område til butikker med særlig pladskrævende varer ved Birkmosevej, hvor rummeligheden ligeledes kunne forbedres. Dette er baggrunden for, at der ingen ændringer sker i detailhandelsstrukturen med denne revision af kommuneplanens detailhandelsafsnit.

Ovenfor omtalte redegørelse i forbindelse med konkret planlægning for udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing er tilvejebragt med Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029.

Med det fortsatte mål om levende bymidter og byer samt det nye mål om forskel på hovedcenterbyerne, så vurderes det, at disse mål – sammen med målene om at opretholde dagligvarehandlen i lokalcenterbyerne og i landsbyerne og at arealudlæggene skal tilpasses det konkrete behov – understøtter en øget konkurrence og et varieret butiksudbud i kommunens byer og at der også er en forskel på byernes identitet og rolle.

Netop forskellen på hovedcenterbyerne tydeliggøres med de konkrete målsætninger for de enkelte byer. Disse konkrete målsætninger vurderes at bidrage til at sikre balancen mellem de forskellige områder til butikksformål i hver enkel by, men også at bidrage til hovedcenterbyernes funktion som understøttende for de øvrige byer samt oplandet. Bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande samt aflastningscentret i det nordlige Tarm skal både sikre borgerne en god dagligvare- og udvalgsvareforsyning, mens der i lokalcenterbyerne og i landsbyerne primært skal sikres borgerne en god dagligvareforsyning.

Denne arbejdsdeling ligger i tråd med bymønstret i kommunen og med målet med detailhandelsplanlægningen i planloven generelt – at sikre, at forbrugerne i de enkelte områder får begrænset afstand til indkøb.

Koblingen mellem detailhandelsstrukturen og bymønstret gør, sammen med et bymønster med fem hovedcenterbyer at der vurderes at være en god tilgængelighed til både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker for borgene i kommunen. Omvendt medfører den decentrale bystruktur i kommunen, at byerne er forholdsvis små og derfor har et mindre udvalgswareudbud, end en mere koncentreret bystruktur med færre men større byer eventuelt ville have haft. Den geografiske spredning af byerne og de store afstande (også til de større byer som Holstebro, Herning og Esbjerg), er derfor detailhandelsmæssigt både kommunens styrke, men også dens svaghed.

Fastholdelsen af en tæt kobling mellem bymønstret og detailhandelsstrukturen i kommunen betyder konkret, at der i alle lokalcenterbyer (undtagen Trolldhede) er opretholdt en udpegning af bymidter til trods for, at nogle lokalcenterbyer eventuelt fint kunne dækkes med en detailhandelsmæssig udpegning som lokalcenter (som det er tilfældet i Trolldhede).

Opretholdelsen af udpegede bymidter i lokalcenterbyerne er dog valgt for at sikre de videst mulige rammer for butiksudviklingen i lokalcenterbyerne, men også for på denne måde at sikre den bedste tilgængelighed for borgerne til butikker. Det samme gør sig gældende for bymidten i Tarm, selvom der med de reviderede målsætninger understreges, at der i Tarm detailhandelsmæssigt sættes mere på aflastningscentret i det nordlige af byen.

Størrelsen af den enkelte butik i lokalcentre og af enkeltstående butikker hæves generelt med 200 m². Dette vurderes ikke at have betydning for antal butikker i bymidten eller aflastningscentrene, da der er tale om en forholdsvis lille stigning i antallet af m² samlet set og da der forsat skal findes arealer til personalefaciliteter inden for det samlede areal til butiksformål. Udvidelsen vurderes at understøtte målsætningen om at opretholde den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne og dermed også understøtte formålet med detailhandelsplanlægning i forhold til både et varieret udbud, god tilgængelighed og en effektiv butiksstruktur.

I Ringkøbing-Skjern Kommune er de fleste borgere afhængige af en bil, men der er borgere, der er afhængige af offentlig transport eller at kunne handle lokalt. Derfor er det også vigtigt, at der forsat er fokus på bymidterne og at der sikres adgang til dagligvareindkøb her, så borgere der benytter kollektiv transport kan gøre deres indkøb samlet og så der sikres en koncentration af f.eks. ældreboliger og lignende i eller nær bymidterne. Dette er i god overensstemmelse med målsætningen om placering af offentlig og privat service, se hovedstrukturens afsnit herom. I nogle byer vejer opretholdelsen af en lokal butiksforstyrning dog forud for hensynet til bymidten. Det drejer sig fx om Tarm, hvor aflastningscentret, jævnfør de nye målsætninger, prioriteres forud for bymidten. Dette hindrer dog ikke mulighederne for, at butikker kan etablere sig i bymidten, da bymidteudpegningen opretholdes.

Idet der ingen ændringer sker med detailhandelsstrukturen vurderes den fortsatte decentrale butiksstruktur at understøtte en god tilgængelighed for de forskellige trafikanter i kommunen set i forhold til kommunens samlede areal. Derudover vurderes opretholdelsen af de forskellige butiksudpegninger også inden for den enkelte by at understøtte en god tilgængelighed både for både bilister og bløde trafikanter.

Som det fremgår af de nye målsætninger, så ser Ringkøbing-Skjern Kommune positivt på en ny planlægning, såfremt der på sigt i en bydel, eller i et opland, opstår et konkret behov for en dagligvarebutik. Der vil dog, jf. planloven, skulle redegøres for, at der er et konkret opland, og for påvirkningen af bymiljøet, bymidten samt sammenhængen med den eksisterende detailhandelsstruktur og målsætningerne for detailhandelsplanlægningen, jf. planloven.

Generelt vurderes butikkerne i Ringkøbing-Skjern Kommune typisk ikke at have et opland, der rækker ud over kommunegrænsen. De beskudne ændringer i det samlede bruttoetageareal til butiksformål, se tabel 2, vurderes ikke at have negativ betydning på konkurrencen mellem større og mindre byer (herunder på oplandet) eller på bymiljøet i de enkelte byer.

Vurdering af ændringer af retningslinjer (struktur og placering samt butiksstørrelser)

Opdateringen af retningslinjerne for placering af butikker efter den opdaterede planlov vurderes ikke at have nogen væsentlig konsekvens. Dette gælder også i forhold til at den hidtidige retningslinje om en

minimumsafstand på 500 m fra enkeltstående butikker og lokalcentre til andre butikker og udpegede butiksområde udgår. Baggrunden herfor er, at der fortsat vil skulle redegøres for et konkret opland til disse butikker jævnfør planlovens redegørelseskrav.

Ligeledes vurderes sletningen af retningslinje om møbelbutikker ikke at medføre nogen væsentlig ændringer, da møbelbutikker er en af flere tilføjelser definitionen af butikker med særlig pladskrævende varer. Opdateringen af denne definition samt udvidelse med varer som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold følger planloven og har baggrund i, hvordan eksisterende praksis i mange kommuner og at disse varer kræver fysisk meget plads.

Udvidelsen af retningslinje for butikker i landzone til at omfatte alle tiloversblevne bygninger og ikke alene tiloversblevne landbrugsbygninger, jævnfør den opdaterede planlov, vurderes ikke at medføre nogen væsentlig konsekvens andet end en større fleksibilitet i landområderne.

Ændringen af max-størrelsen for den enkelte dagligvarebutik i bymidten i Spjald vurderes ikke at medføre nogen konsekvenser, da det er tilsvarende det eksisterende etageareal for Brugsen. Da der alene er tale om en stigning på 200 m² for den enkelte butik, så vurderes dette ikke at påvirke bymidten eller bymiljøet væsentlig i Spjald, herunder butiksstrukturen i øvrigt eller tilgængeligheden for forskellige trafikarter. Da større butikker generelt vurderes mere konkurrencedygtige end mindre, så vurderes ændringen at være i overensstemmelse med detailhandelsmålene i planloven og med målene om at opretholde den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne, samt at arealforsyningen til nye butiksformål tilpasses det forventede behov.

Den maksimale størrelsen af den enkelte butik i lokalcentre og af enkeltstående butikker hæves fra 1.000 m² til 1.200 m² efter planlovens nye muligheder og da der generelt opleves en efterspørgsel på særligt større dagligvarebutikker. Som konsekvens heraf hæves den samlede ramme for enkeltstående butikker til 1.200 m². Udvidelsen med 200 m² vurderes ikke at have nogle konsekvenser for det omgivne bymiljø, da der er tale om en forholdsvis lille arealudvidelse og da hidtil har kunne trækkes 200 m² fra ved beregning af bruttoetagearealet for disse typer af butikker. Dette er ikke længere muligt for disse butikstyper, jævnfør den opdaterede planlov.

Ændringen af retningslinjen for størrelsen af kiosker, så disse ved feriecentre kan tillades op til 250 m² i stedet for hidtil 200 m² vurderes ligeledes ikke at have nogle konsekvenser, da butikken fortsat alene er til betjening af feriecentrets gæster og ikke en butik, der etableres som en selvstændig funktion.

At retningslinjen, om maksimum størrelse for et særlig afsnit i butikker, der forhandler tømmer- og byggematerialer, udgår, vurderes ikke at have nogen væsentlig konsekvens. Baggrunden herfor er, at hvis en butik med særlig pladskrævende varer har mere end et ubetydeligt salg af andre varegrupper, er den at opfatte som en almindelig udvalgsvarebutik, jævnfør den opdaterede detailhandelsvejledning. Der vil derfor altid skulle ske en konkret vurdering af den enkelte butik til særlig pladskrævende varer.

Vurdering af ændringer i retningslinjer i Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af to centerområder ændres; aflastningsområdet i Ringkøbing udvides, og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor indskrænkes med et tilsvarende område. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for hhv. aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor ændres. Effekten af ændringerne er, at der skabes bedre plads til dagligvare- og udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet, men at der bliver mindre plads til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Ændringen er i overensstemmelse med målene for detailhandelsplanlægningen, som bl.a. fastlægger, at der skal skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, at nye dagligvarebutikker skal placeres så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og at arealforsyningen til nye butiksformål skal tilpasses det forventede behov.

Retningslinje 2.2 ændres med en tilføjelse til den generelle retningslinje om at butikker, der etableres i aflastningsområder, skal være minimum 400 m². Tilføjelsen er, at butikker, der etableres i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej, som omfatter udvidelsen af aflastningsområdet i Ringkøbing, skal være minimum 500 m². Med ændringen af retningslinje 2.2 skærpes reguleringen af størrelserne af nye butikker i udvidelsen af aflastningsområdet. Effekten er ændringen er en tydeligere rollefordeling mellem de nye

butikker i udvidelsen af aflastningsområdet og eksisterende butikker i Ringkøbing bymidte, som i gennemsnit er mindre end de nye butikker i aflastningsområdet.

Ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om at planlægning af eventuelle nye muligheder for udvidelser af dagligvarebutikker i periferien af Ringkøbing skal ske i eksisterende aflastnings- og lokalcentre, idet det eksisterende aflastningscenter udvides i overensstemmelse med en detailhandelsredegørelse.

For en yderligere gennemgang af effekterne af ændringen og sammenhængen med målene for detailhandelsplanlægning henvises til detailhandelsredegørelsen i Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2029.

ÆNDRINGER

Målsætningerne for kommunens detailhandelsplanlægning er revideret på baggrund af en aktiv og nærværende proces med Byrådet. Målsætningerne er blevet opdelt i en generel del samt en mere konkret del for de enkelte hovedcenterbyer.

Overordnet er de nye målsætninger mere konkrete i forhold til at sikre forskel på de forskellige hovedcenterbyer. Derudover prioriteres bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande frem for de øvrige bymidter i kommunen. I Tarm accepteres, med de nye målsætninger, at aflastningscentret prioriteres først i forhold til detailhandel, mens bymidtens rolle ændres.

De hidtidige målsætninger om redegørelseskrav for lokalcentre og enkeltstående butikker er slettet sammen med målet om at sikre rummelighed og fleksibilitet i arealudlæggene i bymidterne, da dette følger af planloven. Derudover er målet om at lokalisere dagligvarebutikker tæt på hovedstrøgene i bymidterne slettet, da det erstattes af de konkrete mål for de enkelte hovedcenterbyer.

Retningslinjerne er generelt opdaterede efter nye planlov for eksempel i forhold til definitionen af særlig pladskrævende varer og der er tilføjet bestemmelse om butikker til varer, som frembyder særlig sikkerhedsmæssige forhold. Derudover er retningslinjen om redegørelseskrav ligeledes slettet, da dette følger planloven.

Konkret er størrelsen af enkeltstående butikker samt butikker i lokalcentre hævet med 200 m². Som konsekvens heraf er den samlede ramme for enkeltstående butikker ligeledes hævet med 200 m². Størrelsen af den enkelte dagligvarebutik i Spjald er ligeledes hævet med 200 m², mens størrelsen for kiosker i forbindelse med feriecentre er hævet med 50 m².

I forbindelse med vedtagelse af Tillæg 25 til Kommuneplan 2017-2021 er følgende ændringer foretaget:

Der er sket ændringer i afgrænsningen af to centerområder; aflastningsområdet i Ringkøbing udvides, og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor indskrænkes med et tilsvarende område. Tabel 1 og 2 er opdaterede, idet arealrammen for hhv. aflastningsområdet i Ringkøbing og området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper nord herfor er ændret.

Til retningslinje 2.2 er tilføjet, at butikker, der etableres i rammeområde 36ce141 nord for Herningvej, som omfatter udvidelsen af aflastningsområdet i Ringkøbing, skal være minimum 500 m². Baggrundsafsnittet er opdateret med redegørelsestekst.