

SALLING GROUP OG EJENDOMSSELSKABET HVIDE SANDE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

UDVIDELSE AF SØNDERVIG BYMIDTE

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

DETAILHANDELSREDEGØRELSE TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23
RINGKØBING-SKJERN KOMMUNE.



PROJEKTNR.

A202444

DOKUMENTNR.

VERSION

2.0

UDGIVELSES DATO

8. marts 2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR/STAP

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT

MRRR

4

INDHOLD

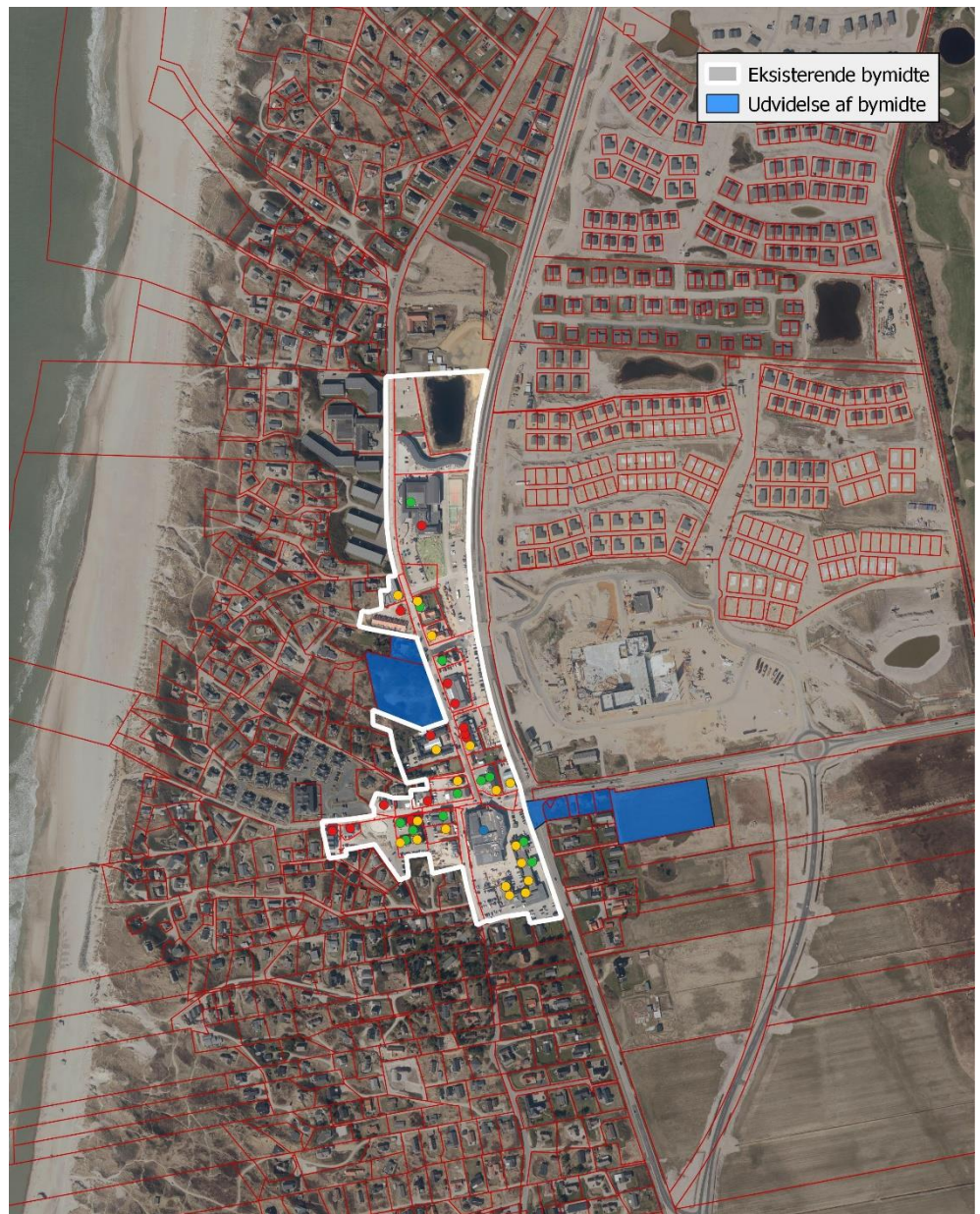
1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	5
3	Redegørelseskrav	5
4	Omfang af de eksisterende byfunktioner	6
5	Udvidelse af Søndervig bymidte	9
6	Sammenhæng med kommuneplan	13
7	Tilgængelighed	16
8	Forbrugsgrundlag og arealbehov	18
9	Forslag til retningslinjer for Søndervig bymidte	22
10	Konsekvensvurdering	24

1 Baggrund og formål

Salling Group og Ejendomsselskabet Hvide Sande har bedt COWI om at opfylde kravet om detailhandelsredegørelse ved kommuneplanlægning for udvidelse af Søndervig bymidte. Redegørelsen er således en del af kommuneplantillæg nr. 23 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Dette notat indeholder en redegørelse for udvidelse af bymidten med to områder, som vist på Figur 1-1, samt forhøjelse af rammen for butiksbyggeri:

- > Et område ved Søndervig Landevej omfattende del af matr.nr. 34 bf, hvor der er ønske om en ny dagligvarebutik på 1.200 m², og matr.nr. 34df, 34dg, 34dy, 34ci og del af 34ck, hvor der i dag ligger boliger.
- > Et område omfattende matr.nr. 211n og 385 vest for Lodbergsvej, hvor der er ønske om nye udvalgsvarerbutikker med et samlet areal på op til 2.200 m².



Figur 1-1 Nuværende bymidte i Søndervig og ønskede udvidelser af bymidten (blåt areal).

Formålet med detailhandelsredegørelsen er at opfylde kravene i planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning om redegørelse ved kommuneplanlægning for udvidelse af bymidten. Redegørelsen kan anvendes som input og bilag til tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune med ændringer i retningslinje- og rammedelen.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Kortlægning af detailhandel og andre byfunktioner i Søndervig, COWI, november 2021.
- > Notat om Udvikling af dagligvarehandlen i Ringkøbing, COWI, 2017.
- > Beliggenhed og omsætning i store dagligvarebutikker, Detailhandelsportalen, COWI.
- > Kommuneplan 2021-2033, Ringkøbing Skjern Kommune, 2021.
- > Lokalplan nr. 451, Ringkøbing Skjern Kommune, 2020.
- > Miljøkonsekvensrapport for Lalandia i Søndervig, COWI, 2019.
- > Turismens økonomiske betydning i Danmark, VisitDenmark, 2018.
- > Udviklingsplan for Vestkysten, Dansk Kyst- og Naturturisme, 2021.
- > Vestkysten i dag og i fremtiden, Partnerskab for Vestkystturisme, 2018.
- > Opfølgning på turismepolitikken, Ringkøbing-Skjern Kommune, 2020.
- > Bebyggelsesplan for ny Netto på Søndervig Landevej, Salling Group, 2021.
- > Bebyggelsesplan for Lodberg Have, Bay Arch, 2021.

3 Redegørelseskrav

To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven skal opfyldes ved planlægning for udvidelse af Søndervig bymidte: De almindelige krav ved kommuneplanlægning for detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved geografisk udvidelse af bymidteafgrænsningen, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav om redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 6, der har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af området, der ønskes inddraget i bymidten, og en begrundelse herfor.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten.

Flere af punkterne er overlappende og derfor slået sammen i afrapporteringen.

Redegørelsen er desuden udarbejdet under hensyn til de uddybende beskrivelser af kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

4 Omfang af de eksisterende byfunktioner

I det følgende beskrives omfanget af eksisterende detailhandel og kundeorienterede service i Søndervig.

4.1 Detailhandel

COWI har gennemført en registrering af butikker og serviceerhverv i Søndervig i november 2021. Registreringen viste, at der i alt var 19 butikker i Søndervig bymidte. Butikkerne var fordelt på 1 dagligvarebutik og 18 udvalgswarebutikker.

Meny er Søndervigs eneste dagligvarebutik. Udvalgswarebutikkerne omfatter diverse tøj-, souvenir- og genbrugsbutikker. Udvalget er stort ift. Søndervigs størrelse, hvilket skyldes et højt antal turister i især sommermånederne. Handelsmiljøet er en vigtig del af oplevelsen ved at være turist i Søndervig. Detailhandlen, spisestederne og andre serviceerhverv er en vigtig kilde til at udnytte turismen til lokal indtjening og lokale arbejdspladser. Turismen betyder også, at de lokale borgere har adgang til et større udbud af forretninger end ellers. Også arrangementer som f.eks. sandskulpturfestival, bagagerumsmarked o.lign. tiltrækker kunder til butikkerne i Søndervig.

Ved detailhandelsanalysen i 2015 blev der registreret i alt 25 butikker i Søndervig bymidte. Butikkerne var fordelt på 4 dagligvarebutikker og 21 udvalgswarebutikker.

Der er dermed blevet færre butikker i Søndervig. Inden for dagligvarer er der i dag kun Meny tilbage. Inden for udvalgsvarer har været en tilbagegang på 3 butikker eller 14 %.

Tabel 4-1

ANTAL BUTIKKER I SØNDERVIG BYMIDTE, 2021			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Antal	1	18	19
Areal	3.495 m ²	4.970 m ²	8.465 m ²

Butikkernes samlede areal blev ved registreringen i november 2021 opgjort til i alt ca. 8.465 m² fordelt på ca. 3.495 m² dagligvarebutiksareal og ca. 4.970 m² udvalgswarebutiksareal.

I detailhandelsanalysen fra 2015 blev arealet opgjort til i alt 7.200 m² fordelt på 3.800 m² dagligvareareal og 3.400 m² udvalgswareareal. Butikkernes areal er dermed steget med 1.265 m² eller 17 % siden 2015. Bag den samlede vækst ligger, at dagligvarearealet er faldet med ca. 305 m² eller 8 %, mens udvalgswarearealet er vokset med ca. 1.570 m² eller 46 %.

Der er dermed blevet færre, men større butikker i Søndervig siden 2015.

Omsætningen blev i 2014 kortlagt til i alt 136 mio. kr. i 2014. På grund af få butikker kunne omsætningen ikke offentliggøres opdelt på dagligvarer og udvalgsvarer.

En analyse gennemført af Danmarks Statistik viser, at omsætningen i handelsvirksomheder, der omfatter detailhandel og andre typer erhverv, i Ringkøbing-Skjern Kommune steg med 11 % i perioden 2014-2018 og udgjorde ca. 3,3 mia. kr. i 2018. Analysen viser desuden en stigning i indtjeningen blandt handelsvirksomheder på 9 % i perioden 2014-2017, men et fald på ca. 2 % i 2018. Endeligt viser analysen en stigning i antallet af handelsvirksomheder på ca. 4 % i perioden 2014-2017, men et fald på ca. 3 % i 2018.

På baggrund af en opskrivning til 2018 efter Danmarks Statistisk tal og med 2,6 % pr. år i de efterfølgende år vurderes det, at omsætningen i Søndervig i 2021 har været på i størrelsesordenen 163 mio. kr. Det vurderes, at dagligvareomsætningen udgør i størrelsesordenen to tredjedele af omsætningen, og at udvalgsvareomsætningen udgør i størrelsesordenen en tredjedel af omsætningen.

Handelsbalancen (butikkernes omsætning divideret med de fastboende borgeres forbrug) blev for 2014 opgjort for nogle få større områder. Søndervig indgik i Holmsland Klit-området, som også omfattede Hvide Sande. Handelsbalancen for Holmsland Klit-området var 233 % for dagligvarer og 184 % for udvalgsvarer. De meget høje handelsbalancer er et udtryk for turismens store betydning for handelslivet i området. Dagligvareomsætningen er mere end dobbelt så stor som forbruget hos områdets borgere, og udvalgsvareomsætningen er næsten dobbelt så stort som forbruget hos områdets borgere.

Tallene tegner et billede af, at væksten i turismen i årene op til 2019 har smittet positivt af på detailhandlen i Ringkøbing-Skjern Kommune, herunder Søndervig.

4.2 Kundeorienterede serviceerhverv

Der er ifølge registreringen fra november 2021 i alt 25 kundeorienterede serviceerhverv i Søndervig, hvoraf 13 er spisesteder. I 2015 blev der kortlagt 24 kundeorienterede serviceerhverv, hvoraf 15 var spisesteder. Udbuddet af kundeorienterede servicefunktioner er dermed stort set uforandret siden 2015.

Udvalget af kundeorienterede serviceerhverv afspejler Søndervigs position som turistby. De 13 spisesteder omfatter bl.a. restauranter, caféer, barer, ishuse og takeaway-steder. De øvrige kundeorienterede serviceerhverv omfatter bl.a. et legeland, bowlingcenter og diverse udlejningsfirmaer. Det nye Lalandia, som er ved at blive opført øst for bymidten og forventes åbnet i 2022, kommer efter planerne til at indeholde en centerbebyggelse på 30.000 m² med flere nye og store servicefunktioner som f.eks. en Aquadome og et Monkey Tonky Land, som bliver et indendørs legeland.

Tabel 4-2

ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I SØNDERVIG, 2021		
Spisesteder	Øvrige kundeorienterede serviceerhverv	I alt
13	12	25



Figur 4-1 Eksisterende detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv indenfor Søndervig bymidtes nuværende afgrænsning samt arealkrav til en ny dagligvarebutik på 1.200 m².

5 Udvidelse af Søndervig bymidte

5.1 Baggrund for udvidelsen

Som det fremgår af kortet, er den afgrænsede bymidte i Søndervig fuldt udnyttet. Der er bortset fra parkeringspladser og et større regnvandsbassin i den nordlige del af bymidten ingen ubebyggede arealer til større udvidelser inden for afgrænsningen. Der var ved en besigtigelse i efteråret 2021 enkelte forretninger, som var sæsonlukkede, men det blev vurderet, at der ikke er eller kun i begrænset omfang er tomme lokaler i Søndervig bymidte.

Til illustration af bymidtens begrænsede rummelighed er der på kortet vist et areal på ca. 4.200 m², som er det, der kræves til en ny dagligvarebutik på 1.200 m² inkl. parkeringsareal, varetilkørsel mv. Mulighederne for at udvide det turismerelaterede erhvervsliv i Søndervig bymidte er derfor begrænsede.

Samtidig er Søndervig sammen med Hvide Sande centrum for turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune, som er den største turistkommune ved Vestkysten. Ringkøbing-Skjern Kommune havde ifølge "Vestkysten i dag og i fremtiden", Partnerskab for Vestkystturisme, det største antal ferieboliger, flest overnatninger og det største turismeforbrug blandt kommunerne på Vestkysten.

Turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune har de senere år været stigende. Ringkøbing-Skjern Kommune havde 4,01 mio. kommercielle overnatninger i 2019 mod 3,7 mio. kommercielle overnatninger i 2017. I 2020 faldt antallet af kommercielle overnatninger på grund af Corona-situationen til 3,5 mio. Oven i de kommercielle overnatninger er der ikke-overnatninger, herunder overnatninger i egen feriebolig, som sandsynligvis var stigende under Corona-nedlukningerne.

Det er målet, at væksten i turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune skal fortsætte, og at Søndervig skal spille en væsentlig rolle i udviklingen.

Søndervig er inde i en meget positiv udvikling og er i Udviklingsplanen for Vestkysten udpeget som én af 20 stærke feriesteder. Der er i udviklingsplanen et mål om, at turismeomsætningen langs Vestkysten som helhed skal vokse med 4 % årligt frem til 2025. I Ringkøbing-Skjern Kommunes er det ifølge "Opfølgning på turismepolitikken" fra oktober 2020 målet, at antallet af overnatninger skal stige med 2,2 %, og at turisternes gennemsnitlige døgnforbrug skal stige med 2,6 % årligt frem mod 2023.

Lalandia i Søndervig er under opførelse og vil foruden et stort oplevelses- og aktivitetscenter komme til at rumme omkring 440 ferieboliger, et hotel, et minimarked mv. Lalandia vil give turismen i Søndervig et stort løft oven i den generelle vækst i turismen, der er udsigt til. Udsigten til en betydelig vækst i antallet af overnatninger og endagsgæster i Søndervig vil skabe grundlag for vækst i detailhandel, spisesteder og andre turismeorienterede erhverv.

Søndervig oplever i højsæsonen et stort pres på bymidten og dens parkeringspladser. Da der er udsigt til, at antallet af gæster vil øges markant med åbningen af Lalandia, og at den almindelige vækst i turismen vil fortsætte,

er der behov for, at Søndervig kan udvikle sig, hvilket indebærer, at bymidten udvides. En udvidelse af bymidten vil være nødvendig for at de kommende års vækst i turismen kan udmøntes i erhvervsudvikling, lokale jobs og bedre forhold for turister og lokale. Udvidelsen af bymidten skal ses i sammenhæng med, at Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder med planer om at anlægge en større parkeringsplads ved ankomsten til byen mellem den nye omfartsvej og den ønskede udvidelse af bymidten for at kunne mindske presset på trafik og parkering i bymidten i højsæsonen.

Kommuneplantillægget indebærer en udvidelse af bymidten to steder – ved Søndervig Landevej lige syd for det kommende Lalandia og ved Lodbjergsvej, hvor der er et "hul" i rækken af butikker og serviceerhverv i bymidten. Der er bygherreønsker bag begge udvidelser. De to områder er vurderet som de to bedst egnede områder til udvidelse af bymidten.

5.2 Krav i planloven

Ringkøbing-Skjern Kommune har metodefrihed ift., hvordan Søndervig bymidte skal afgrænses. Kommunens planlægning skal dog sikre et varieret og koncentreret butiksudbud, samt at Søndervig bymidte udvikles på baggrund af et princip om "indefra-og-ud" som en sammenhængende bymidte.

For at sikre en dynamisk udvikling af byens detailhandel og bymidten kan der inddrages nye områder til detailhandel. Afgrænsningen af bymidten skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Det afgørende er ifølge vejledningen om detailhandelsplanlægning, at de nye områder styrker bymidtens funktion som helhed. Det kan f.eks. handle om opførelsen af en funktion i et område, der grænser op til bymidten, som kan være med til at øge attraktionen af bymidten og til at styrke synergieffekten til de øvrige butikker og funktioner. En udvidelse af bymidten kan også ske på baggrund af et ønske om at sikre nye muligheder for etablering af større butikker, der kan medvirke til en mere effektiv butiksstruktur.

Som nævnt er der konkrete ønsker om at bymidten udvides med to områder, som vist på Figur 1-1, og som beskrevet nærmere nedenfor.

5.3 Udvidelse ved Lodbjergsvej

Området ved Lodbjergsvej omfatter matr.nr. 211n og 385, Søgård Hgd., Nysogn, som ønskes inkluderet i bymidteafgrænsningen. Området anvendes i dag til beboelse, med et enkelt sommerhus på hver matrikel. Området ligger på Lodbjergsvej i direkte forlængelse af den eksisterende bymidte og udgør et hul i handelsstrøget langs Lodbjergsvej. Udvidelsen grænser op til både detailhandel, som souvenir- og tøjbutikker, samt kundeorienterede serviceerhverv som spisesteder og caféer.

Det vurderes, at det foreslåede projekt ikke kan indpasses inden for den eksisterende bymidte, hvor der ikke er ledige arealer eller lokaler.

Det vurderes, at etableringen af ny detailhandel på Lodbergsvej vil trække flere besøgende til Lodbergsvej og styrke den centrale del af bymidten i Søndervig. Ny detailhandel inden for udvidelsen vil få positiv indvirkning på bymiljøet og synergien mellem byfunktionerne, da udvidelsen vil betyde, at der kommer butikker på begge sider af Lodbergsvej.

5.4 Udvidelse ved Søndervig Landevej

Området syd for Søndervig Landevej omfatter bl.a. del af matr.nr. 34bf Søgård Hgd., Nysogn. Her er der ønske om at etablere en ny dagligvarebutik.

Nord for udvidelsesområdet, på matr.nr. 211mv Søgård Hgd., Nysogn, etableres feriecentret Lalandia. I lokalplanen for området er der mulighed for etablering af 500 m² detailhandel ifm. feriecentret.

En ny discountbutik optager typisk ca. 1.200 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og godt 3.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, kundevognsskur mv. Dvs. i alt godt 4.200 m². Hertil kommer evt. servicevej og grønne forarealer. Som det fremgår af Figur 4-1, vil der ikke være plads til en ny dagligvarebutik inden for den nuværende bymidteafgrænsning medmindre der opkøbes et større antal ejendomme eller inddrages parkeringsarealer.

Den ønskede udvidelse af bymidten ligger kun ca. 120 meter fra den eksisterende bymidte. Udvidelsen vil blive centralt beliggende i Søndervig med Lalandia beliggende lige over for. Lalandia kommer til at indeholde flere nye og store publikumsfunktioner, herunder detailhandel, som vil betyde at den centrale og besøgsintensive del af Søndervig vil komme til at strække sig fra den nuværende bymidte langs Søndervig Landevej til Lalandia. Udvidelse af bymidten syd for Søndervig Landevej vil derfor være en naturlig del af den udvikling, der vil ske med etableringen af Lalandia. Udvidelsen af bymidten med en ny dagligvarebutik vil sammen med Lalandia skabe en større bymidte med nye og store publikumsfunktioner og butikker og med kort afstand til den eksisterende bymidte.

Bymæssigt vil Lalandia udvide Søndervig by mod øst på nordsiden af Søndervig Landevej. Den nye dagligvarebutik vil tilsvarende udvide byen mod øst langs sydsiden af Søndervig Landevej.

Udvidelsen af bymidten er trafikalt velbeliggende ved Søndervig Landevej, som har god kapacitet og er hovedindfaldsvejen til Søndervig, herunder stranden, bymidten og Lalandia.

Søndervig bymidte er i højsæsonen hård belastet med trafik og der er mangel på parkering i bymidten. Placering af en ny dagligvarebutik ved hovedindfaldsvejen og i kort afstand fra bymidten vil være medvirkende til at aflaste bymidte for trafik i højsæsonen sammenlignet med en situation, hvor butikken blev etableret i den nuværende bymidte (forudsat der var plads).

Valget af placering hænger sammen med anlæg af Holmsland Klitvej som omfartsvej og planerne om at placere en større p-plads på arealerne øst og syd for området til den nye butik. Formålet med p-pladsen er at skabe mulighed for at parkere i kanten af byen og gå til bymidte og strand og på den måde aflaste bymidten for trafik og parkerede biler.

Der vurderes ikke at være andre velbeliggende og realistiske arealer omkring den eksisterende bymidte, hvor der kan skabes plads til en ny dagligvarebutik, og hvor der er gode muligheder for at afvikle trafikken til butikken.

Hvis en ny dagligvarebutik med et arealbehov på omkring 4.200 m² skulle opføres i den eksisterende bymidte ville det forudsætte at adskillige ejendomme erhverves og at flere eksisterende bygninger nedrives, hvilket anses som urealistisk. Alternativt skal der inddrages parkeringspladser, som der allerede i dag er stor mangel på, og som vil få negative konsekvenser for de eksisterende butikker og serviceerhverv i bymidten.

Konkret planlægger Salling Group i projektområdet at etablere en Netto på 1.200 m². Butikken vil blive opført i et moderne design og med et udtryk, der sammen med Lalandia er tilpasset beliggenheden i klitlandskabet og markerer ankomsten til Søndervig.

Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik ved udvidelse af bymidten på Søndervig Landevej vil imødekomme den øgede efterspørgsel som følge af den forventede vækst i turismen. Med placeringen overfor det nye Lalandia vil borgere såvel som turister få nem adgang til et større udbud, og bymidten styrkes samlet set.

Endelig vil en ny dagligvarebutik i Søndervig styrke konkurrencen, da der kun er en enkelt dagligvarebutik i Søndervig i dag.

6 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for udvidelsen af bymidten og kommuneplanen.

6.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune er Søndervig klassificeret som en lokalcenterby, som i bymønstret er placeret under hovedcenterbyerne Ringkøbing, Skjern, Tarm, Videbæk og Hvide Sande, men over landsbyerne.

Ringkøbing-Skjern Kommune skriver om lokalcenterbyerne:

Lokalcenterbyerne har vidt forskellig størrelse, men rummer i hovedsagen grundskole, detailhandelsforsyning og lokale erhvervs- og håndværksvirksomheder. Enkelte lokalcenterbyer har derudover skole med overbygning, store erhvervsvirksomheder, fritidstilbud og offentlig og privat service. Derudover har enkelte lokalcenterbyer kompetencer, der rækker ud over kommunegrænsen (Lem på erhvervssiden og Søndervig på turismesiden).

Detailhandlen i Søndervig afspejler byens rolle som et ankerpunkt for turisme. Søndervig har store sommerhusområder i byen- og oplandet, hvilket afspejler sig i et stort udbud af kundeorienterede erhverv ift. antallet af fastboende. Etableringen af det nye feriecenter Lalandia vil øge antallet af turister og besøgende i byen markant. Udvidelse af bymidten i Søndervig vil muliggøre vækst og udvikling af handelslivet til at imødekomme og tiltrække flere besøgende, og etableringen af en yderligere dagligvarebutik vil betyde, at udbuddet i højere grad matcher kundegrundlaget.

Der fremgår desuden af kommuneplanen, at:

Byens særlige funktion og kompetence på turismeområdet, herunder til støtte for et nyt oplevelses- og aktivitetscenter, helårsturismen og støttepunkt for ferie- og fritidsområdet, ønskes fremmet ved at overføre de centrale dele til byzone med bymidte.

Forslaget til udvidelserne af Søndervig bymidte er i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes vision for Søndervig og en udvidelse af bymidten vil være i god overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens hovedstruktur.

6.2 Sammenhæng med mål for detailhandel

Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune sætter følgende mål for detailhandlen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

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.

En udvidelse af Søndervig bymidte muliggør udbygning af detailhandlen i Søndervig til gavn for bosætning, erhverv og turisme. Udvidelsen af bymidten ved Lodbergsvej vil fortætte detailhandlen omkring den centrale del af bymidten og dermed tiltrække flere kunder til dette område. Området ved Søndervig Landevej vil indgå i samspil med det nye feriecenter og naturligt udvide byfunktionerne til også at omfatte denne strækning langs Søndervig Landevej.

At de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov.

Søndervig er ikke klassificeret som hovedcenterby, men er en by med megen turisme. Der er et nyt feriecenter på vej, som vil øge antallet af besøgende i byen. Udvidelserne af bymidten muliggør udvikling af detailhandlen til at imødekomme væksten i antallet af turister og besøgende, som medfører et øget behov for detailhandel.

At nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland.

Udvidelsen af bymidten i Søndervig ved Søndervig Landevej vil muliggøre en ny dagligvarebutik, som vil betjene byen, turister og oplandet omkring Søndervig. Butikken vil få en central placering med stor synlighed og god tilgængelighed fra det overordnede vejnet.

At der sættes særligt på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser.

Bymidteudvidelse i lokalcenterbyen Søndervig vurderes kun at kunne få begrænset indflydelse på bymidterne i hovedcenterbyerne grundet bl.a. afstandene fra Søndervig til hovedcenterbyerne.

At bymidten i Tarm opretholdes med fokus på opholdsaktiviteter. Aflastningsområdet i det nordlige Tarm udvides.

En bymidteudvidelse i Søndervig vurderes ikke at ville påvirke bymidten i Tarm eller planerne om udvidelse af aflastningsområdet i Tarm.

At den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne opretholdes.

Udvidelsen af bymidten i Søndervig vil muliggøre en ny dagligvarebutik i lokalcenterbyen, hvor der i dag kun er én stor dagligvarebutik. Dagligvareforsyningen i byen vil dermed blive styrket og borgere, turister og besøgende i byen såvel som oplandet vil få adgang til et større udbud. Det vurderes, at langt størstedelen af omsætningen i den nye dagligvarebutik vil blive hentet fra Meny i Søndervig, og at kun en mindre andel vil blive hentet fra landsbyer. På længere sigt vil effekterne aftage, idet kundegrundlaget øges.

Konsekvensvurderingen i afsnit 10 indeholder en nærmere beskrivelse af effekterne for den eksisterende detailhandel.

At arealforsyningen til nye butiksmål tilpasses det forventede behov.

Et nyt feriecenter er som nævnt under etablering i Søndervig, og antallet af turister og besøgende forventes at stige. Der er derfor grundlag for mere detailhandel, som vil kunne etableres i den udvidede bymidte.

Den forventede udvikling i kunde- og forbrugsgrundlaget er nærmere beskrevet i afsnit 8.

At bymidterne understøttes med fortætning af boliger.

Udvidelserne af bymidten og detailhandlen i byen skaber muligheder for nye projekter indeholdende boliger. I forbindelse med feriecentret vil en række nye ferieboliger blive etableret nær den østlige bymidteudvidelse på Søndervig Landevej. Der er desuden ønske om etablering af en række ferieboliger ifm. den vestlige udvidelse af bymidten på Lodbergsvej. Projektet vil bidrage til fortætning, idet området i dag er næsten ubebygget og ønskes bebygget med bl.a. boliger i første sal og kundeorienterede erhverv i stueetagen. De nye boliger vil bidrage til et større kundegrundlag, hvilket understøtter bymidtens handelsliv.

Planlægningen for udvidelserne af bymidten i Søndervig vurderes at være i overensstemmelse med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Ønsket om at give mulighed for at Søndervig kan udvikle sit handelsliv stemmer i øvrigt overens med planlovens mål om at styrke de mindre og mellemstore byers detailhandel, og målene i partnerskabet for Vestkystturisme, hvor Søndervig er udpeget som et af 18 særlige steder, hvor udviklingen ønskes koncentreret for bl.a. at skabe kritisk masse og liv året rundt.

7 Tilgængelighed

Tilgængeligheden til Søndervig bymidte er overordnet set god, og Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder på yderligere forbedringer. Der er mulighed for at komme til Søndervig fra omkringliggende byer fra Søndervig Landevej, Houvig Klitvej og Søndervig Klitvej. Fra sommerhusområderne i Søndervig, kan bymidten tilgås fra især Lodbergsvej og Nordsøvej.

Området omkring Søndervig bymidte er trafikeret. Omkring 6.500 bilister i døgnet brugte i 2017 Søndervig Landevej ved projektområdet, men det var før åbningen af omfartsvejen, Holmsland Landevej, som har aflastet Søndervig Landevej. Trafikken er derfor mindre i dag. På Lodbergsvej var der i 2021 en døgntrafik på op mod 1.700 biler. Årsdøgntrafikken er ujævnt fordelt med høj belastning i højsæsonen og mindre trafik i lavsæsonen. I højsæsonen opleves trafikken i Søndervig som meget intensiv set ift. vejenes kapacitet og den blandende trafik med de mange fodgængere og cyklister, der færdes i den nuværende bymidte. Især Badevej er belastet. Der er lidt bedre forhold på Lodbergsvej. I højsæsonen opleves det, at mængden af p-pladser er for lille i forhold til efterspørgslen.

7.1 Tilgængelighed til området ved Lodbergsvej

På Lodbergsvej ligger den centrale bymidte, som indeholder funktioner inden for detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner. Tilgængeligheden til Lodbergsvej for biler er overordnet set god med forbindelse fra Søndervig Landevej, Houvig Klitvej og Søndervig Klitvej. Der er direkte forbindelser til sommerhusområderne fra Lodbergsvej, Nordsøvej og Badevej. Området har et stort udvalg af parkeringspladser, som kan benyttes under besøget i bymidten. Lodbergsvej er stærkt belastet af trafik i højsæsonen. Derfor er vejen blevet ensrettet som en del af de forbedringer af trafikken i Søndervig, som Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder på.

Tilgængeligheden for rejsende med kollektiv transport er god. Der findes to stoppesteder i Søndervig i nærhed til Lodbergsvej, som betjenes af linje 580 med 26 afgang på hverdage, 11 afgang på lørdage og 8 afgang på søndage, se figur 7-1.

For cyklister er der god tilgængelighed. Søndervig Klitvej og Søndervig Landevej har dobbeltsporet cykelsti, mens Houvig Klitvej har separat cykelsti i begge retninger, som dog skal deles med fodgængere. Cykelstien overgår til dobbeltsporet cykelsti ca. 200 m nord for krydset med Søndervig Landevej. Lodbergsvej har pullerter til at beskytte fodgængere og cyklende, men ikke en separat cykelsti.

Der er desuden god tilgængelighed for gående. Gående deles om pladsen med cyklerne på Søndervig Klitvej, Søndervig Landevej samt Houvig Klitvej. På Lodbergsvej findes afskærmede områder til gående, da der desuden kører biler på strækningen.

7.2 Tilgængelighed til området ved Søndervig Landevej

Ved området på Søndervig Landevej er der særdeles god tilgængelighed for biler, da området ligger ved Søndervig Landevej, der er hovedindfaldsvej til Søndervig fra øst, og Holmsland Klitvej og Houvig Klitvej, der er hovedindfaldsvejene for trafikken, der færdes langs kysten. Med anlæg af Holmsland Klitvej er strækningen af Søndervig Landevej mellem Holmsland Klitvej og Houvig Landevej blevet aflastet.

Der anlægges ved den nye dagligvarebutik gode muligheder for parkering, som vil få adgang fra Søndervig Landevej. Der vil iht. ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved den nye dagligvarebutik.

Tilgængeligheden for rejsende med kollektiv transport er god. Der findes som nævnt to stoppesteder i Søndervig, som betjenes af Linje 580. Det ene stoppested ligger på Søndervig Landevej ved den nye dagligvarebutik.

For cyklister og gående er der god tilgængelighed, da Søndervig Landevej har dobbeltsporet cykelsti, som deles med gående, og da gående, der vælger at parkere på den planlagte parkeringsplads øst og syd for området til den nye dagligvarebutik, vil passere lige forbi både langs Søndervig Landevej og ad en ny sti, der planlægges syd for området til den nye butik.



Figur 7-1 Nuværende bymidteafgrænsning, forslag til udvidelser af bymidten, busstoppesteder, eksisterende og planlagte p-pladser og eksisterende stor dagligvarebutik.

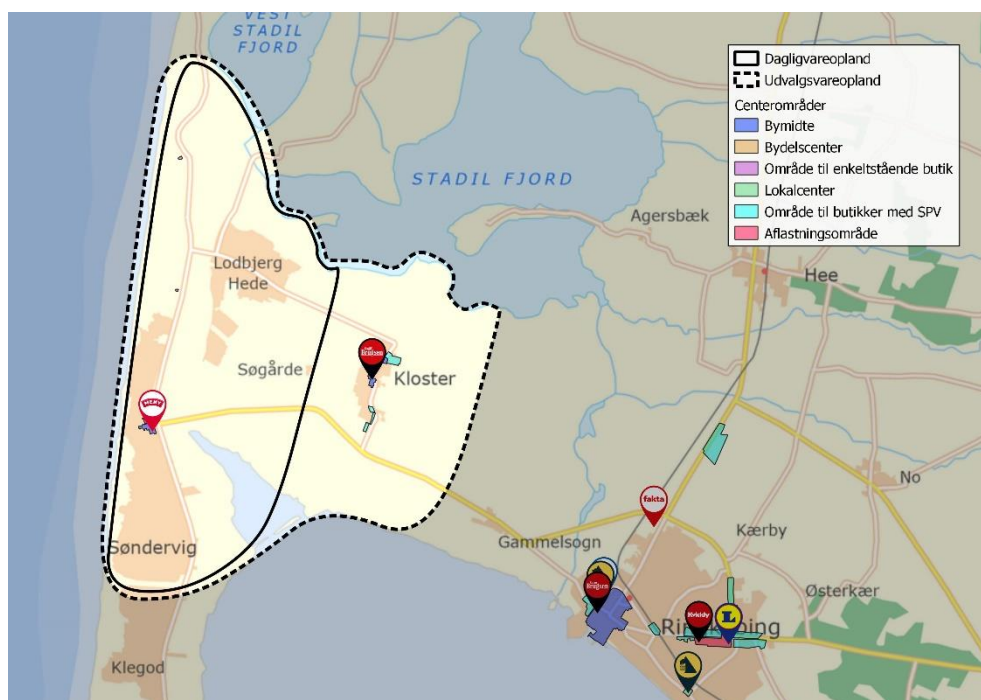
8 Forbrugsgrundlag og arealbehov

I det følgende redegøres for det kunde- og forbrugsgrundlag, som forøgelsen af arealrammen for Søndervig bymidte baseres på. Indledningsvist vurderes udstrækningen af oplandene til detailhandlen i Søndervig.

8.1 Opland

Det vurderes, at dagligvarehandlen i Søndervig betjener et opland, der består af Søndervig og nærliggende sommerhusområder, herunder Lodbjerg Hede. Dagligvareoplandet vurderes at være afgrænset mod øst af oplandet til Dagli'Brugsen i Kloster. Udvalgsvareoplandet vurderes også at omfatte Kloster og afgrænses af oplandet til Ringkøbing mod øst og Hvide Sande mod syd.

I udvalgsvareoplandet bor i dag godt 1.200 personer med et samlet udvalgsvareforbrug i fysiske butikker på knap 20 mio. kr. pr. år. I dagligvareoplandet bor i dag ca. 325 borgere med et samlet dagligvareforbrug på ca. 8 mio. kr. pr. år. I de to oplande er der ca. 2.800 sommerhuse.



Figur 8-1 Den omtrentlige afgrænsning af dagligvare- og udvalgsvareopland til Søndervig bymidte. Centerområder og eksisterende store dagligvarebutikker er vist.

8.2 Vurderinger af arealbehov

Behovet for yderligere detailhandelsareal skabes af den forventede vækst i turismen i Søndervig og områderne omkring byen. Der er ikke regnet med et stigende arealbehov fra de fastboende på grund af det begrænsede indbyggertal i området.

Detailhandelsanalyser gennemført af COWI viser, at turisternes forbrug som andel af omsætningen i detailhandlen i en række undersøgte turistbyer på vestkysten udgør mellem 30-75 %. Detailhandelsanalysen for Ringkøbing-Skjern Kommune fra 2015 viste, at der for Holmsland Klit-området, som Søndervig indgår i, var en handelsbalance på 233 % for dagligvarer og 184 % for udvalgsvarer. Der findes ingen nye opgørelser af handelsbalancen – men der er ingen tvivl om, at turismen er altafgørende i for handelslivet i Søndervig.

Ved vurderingerne af behovene for yderligere detailhandelsareal er der lavet beregninger af, dels hvad væksten i overnatninger og besøgstal som følge af Lalandia vil føre til af behov for detailhandelsareal, og dels beregninger af hvad den almindelige vækst i turismen vil skabe af behov for detailhandelsareal.

Beregningerne er gennemført for indvielsestidspunkterne for de forskellige dele af Lalandia og er efterfølgende fremskrevet til 2025, som er det år, vækstmålene i Udviklingsplanen for Vestkysten rækker frem til. Forbruget vil sandsynligvis fortsætte med at stige i årene efter, men det er der ikke regnet på, da det er usikkert, hvor stor væksten vil blive.

Der er anvendt gennemsnitlige døgnforbrug af daglig- og udvalgsvarer for forskellige kategorier af turister, som er fastsat af COWI på baggrund af analyser foretaget af VisitDenmark.

Ved beregningerne af, hvad den almindelige vækst vil skabe af arealbehov, er vækstmålet i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Opfølgning på turismepolitikken" og pejlemærkerne for vækst i "Udviklingsplanen for Vestkysten" fra 2021 lagt til grund. I Ringkøbing-Skjern Kommunes opfølgning på turismepolitikken indgår en årlig vækst frem til 2023 på 2,2 % i overnatninger og 2,6 % i døgnforbruget. Udviklingsplanen for Vestkysten indeholder et pejlemærke for vækst ind til 2025 på 4 % om året i omsætningen fra turismen.

Antallet af ferieboliger og de forventede overnatnings- og besøgstal i ferieboliger, hotel og center er hentet fra Miljøkonsekvensvurderingen for Lalandia.

8.2.1 Behov for dagligvareareal

Den vigtigste kilde til vækst i behovet for detailhandelsareal vil komme fra de 440 nye ferieboliger, der i 2022 etableres i tilknytning til Lalandia. Der forventes årligt ca. 500.000 overnatninger.

Det vurderes, at beboerne i de nye ferieboliger i langt overvejende grad vil købe deres dagligvarer lokalt i Søndervig. Dagligvarer købes normalt tæt på boligen eller overnatningsstedet, og når der kommer en ny discountbutik i form af Netto, der supplerer det eksisterende supermarked i form af Meny med det brede udvalg, så vil motivationen til at handle dagligvarer andre steder blive endnu mindre end i dag.

Der er regnet med, at de 500.000 overnatninger vil føre til en vækst i det årlige dagligvareforbrug i Søndervig på godt 60 mio. kr., og at det vil føre til et behov for yderligere dagligvareareal på knap 2.000 m². Det er forudsat, at en gennemsnitsturist bruger 137 kr. pr. døgn på dagligvareindkøb, at 90 % købes i Søndervig, og at omsætningen pr. m² vil være 33.333 kr.

I tilknytning til Lalandia etableres et nyt hotel, som forventes åbnet i 2023. Der forventes ca. 100.000 overnatninger årligt på det nye hotel. Hotelgæsterne forventes i mindre grad end feriehusgæster at købe dagligvarer i en butik og vil i højere grad spise ude på restaurant eller café. Det kommer til udtryk ved et væsentligt lavere døgnforbrug af dagligvarer for hotelgæster end overnattende i

feriehuse. De hotelgæster, der alligevel køber dagligvarer i en butik, vurderes i langt overvejende grad at ville benytte dagligvarebutikkerne i Søndervig. Det vurderes, at hotelgæsternes køb af dagligvarer vil beløbe sig til i knap 10 mio. kr. pr. år og vil føre til et behov for dagligvareareal på omkring 250 m².

Det nye vandland i Lalandia vil blive indviet i 2022 og vil bl.a. bestå af en aquadome, som vil udgøre et stort trækplaster for besøgende i hele regionen. Det forventes, at vandlandet årligt vil tiltrække ca. 150.000 endagsbesøgende, at 1/3 vil bo inden for gangafstand, og at 2/3 vil ankomme udefra i bil. De 50.000, der vil bo inden for gangafstand er ikke regnet med, da de indgår under beregningerne for ferieboligerne og hotellet. Det vurderes, at kun en lille del af de 100.000 udefrakommende gæster vil købe ind i dagligvarebutikkerne i Søndervig, og at deres dagligvareindkøb vil have begrænset størrelse. De udefrakommende endagsgæster vil derfor kun føre til et begrænset behov for yderligere dagligvareareal.

Etableringen af Lalandia vil ifølge miljøkonsekvensvurderingen af Lalandia øge belægningsgraden i eksisterende feriehuse inden for en afstand af 30 km til Søndervig. Der er i miljøkonsekvensvurderingen regnet med ca. 400.000 yderligere overnatninger årligt. En del af de yderligere overnattende feriehusgæster vil benytte dagligvarebutikkerne i Søndervig. Det er vurderet, at væksten i overnatninger vil føre til en vækst i dagligvareomsætningen på i størrelsesordenen 10 mio. kr. pr. år i Søndervig og et behov for dagligvareareal i Søndervig på ca. 450 m².

Det må forventes, at de positive effekter fra Lalandia for dagligvareforbruget og de afledte arealbehov vil vokse i perioden efter ibrugtagningen som følge af vækst i turisternes dagligvareforbrug. Når der tages højde for det, vil der blive behov for yderligere ca. 200 m² fra 2022 til 2025.

Ud over væksten som følge af Lalandia vil der være et stigende arealbehov som følge af den almindelige udvikling i turismen, hvor det må forventes, at den stigning, der har været i overnatningstal og forbrug de senere år, vil fortsætte. Hvis det forudsættes, at pejlemærket i Udviklingsplanen for Vestkysten om en vækst i den turismeafledte omsætning på 4 % om året også gælder for dagligvarer, så vil det i 2025 føre til et behov for ca. 550 m² dagligvarebutiksareal i Søndervig.

Der vil sandsynligvis være fortsat vækst i turismen i Søndervig-området efter 2025, men det indgår ikke i behovsberegningerne.

Det samlede behov for yderligere dagligvarebutiksareal i Søndervig frem til 2025 kan opgøres til i størrelsesordenen 3.300 m². I gældende lokalplaner har Meny en udvidelsesmulighed på 1.505 m², og der er mulighed for 500 m² ved Lalandia. Når de gældende byggemuligheder trækkes fra det opgjorte behov, så er der 1.300 m² tilbage svarende i størrelsesordenen til Nettos behov på 1.200 m².

8.2.2 Behov for udvalgsareal

Det er vanskeligt at anslå et behov for areal til udvalgsarebutikker i turistbyer, fordi der i modsætning til byer med kun fastboende ikke på samme måde er en

naturlig øvre grænse for behovet. De høje handelsbalancer for f.eks. turistbyerne langs vestkysten viser, at turisterne køber mere, når der er et større udbud.

Tages der udgangspunkt i den beskrevne udvikling under beregningerne af behovet for dagligvareareal og turisternes gennemsnitlige døgnforbrug af udvalgsvarer, så vil der blive behov for yderligere areal til udvalgsvarebutikker i Søndervig.

Udviklingen vurderes samlet set at ville medføre en stigning på knap 50 mio. kr. i det årlige udvalgsvareforbrug i Søndervig i 2022. Forudsættes en omsætning pr. m² pr. år på godt 11.000 kr. i udvalgsvarebutikkerne, så svarer stigningen i forbruget til et behov for yderligere godt 4.000 m² udvalgsvarebutiksareal i Søndervig. En fortsat positiv udvikling vil betyde, en stigning i det årlige udvalgsvareforbrug i Søndervig på i alt i størrelsesordenen 50 mio. kr. frem mod 2025 og et behov for i alt yderligere ca. 4.500 m² udvalgsvarebutiksareal i Søndervig.

COWI vurderede i 2018, at der vil blive behov for yderligere ca. 9.000 m² udvalgsvarebutikker i udvalgsvareoplandet til Ringkøbing frem mod 2029 som følge af bl.a. vækst i turismen. Udvalgsvareoplandet til Ringkøbing omfatter bl.a. Søndervig, og det blev anslået i størrelsesordenen 25 % af behovet ville ligge i Søndervig svarende til omkring 2.250 m².

Siden vurderingen i 2018 er turismen vokset markant målt på både antal overnatninger og turismerelaterede projekter.

Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet for yderligere areal. På den baggrund vurderes det, at Ringkøbing-Skjern Kommune kan planlægge for en udbygningsramme i Søndervig bymidte til udvalgsvarebutikker på i størrelsesordenen f.eks. 4.000 m².

9 Forslag til retningslinjer for Søndervig bymidte

Der foreslås en geografisk afgrænsning af Søndervig bymidte, som vist på Figur 1-1 på s. 4 og retningslinjer og rammer, som vist i Tabel 9-1 nedenfor.

Den gældende arealramme for Søndervig bymidte er 12.000 m² og dækker både dagligvarer og udvalgsvarer. Butiksarealet i Søndervig bymidte er i efteråret 2021 opgjort til 8.466 m². Der er dermed med den gældende arealramme en restrummelighed til udbygning af detailhandlen i Søndervig bymidte på 3.534 m².

Meny har i en gældende lokalplan mulighed for en udvidelse på 1.505 m², og der er et kendt ønske om udvidelse af udvalgsvarearealet med 700 m². Når det trækkes fra, er der 1.329 m² tilbage til udvidelse. Der er som led i ønsket om at udvide bymidten ønsker om at kunne udvide med 1.200 m² til en ny Netto og 2.200 m² til udvalgsvarebutikker eller i alt 3.400 m². Arealrammen skal dermed udvides med 2.071 m² til i alt 14.071 m² for at kunne rumme de to projekter.

Ud over de to konkrete ønsker anbefales en yderligere udvidelse af arealrammen til i alt 15.500 m² for at skabe plads til fremtidig udvikling af detailhandlen og dermed en mulighed for at udmønte den positive udvikling i turismen i Søndervig til nye butikker, lokale jobs og indtjening.

Det anbefales, at arealrammen på i alt 15.500 m² deles op i 6.500 m² til dagligvarebutikker og 9.000 m² til udvalgsvarerbutikker.

For dagligvarer vil en arealramme på 6.500 m² og et eksisterende dagligvareareal på 3.495 m² medføre en udvidelsesmulighed på 3.005 m². Det vil give mulighed for, at Meny kan udvides med 1.505 m² til i alt 5.000 m², at der kan opføres en ny Netto på 1.200 m², og at der vil være en rest på 300 m² til en eller nogle enkelte mindre specialdagligvarebutikker som f.eks. en bager eller en vinhandel.

For udvalgsvarerbutikker vil en ramme på 9.000 m² og et eksisterende udvalgsvareareal på 4.971 m² medføre udvidelsesmulighed på 4.029 m². Det vil give plads til et kendt ønske om udvidelse på 700 m² og til projektet ved Lodbjergsvej på 2.200 m² samt en rest på 1.129 m² til yderligere udvidelser.

Tabel 9-1

AREALREGNSKAB OG FORSLAG TIL RETNIGNSLINJER FOR SØNDERVIG BYMIDTE, M ²			
	Eksisterende areal	Ramme for eksisterende og nyt areal i alt	Ramme for udvidelse af arealet
Daglig-varer	3.495	6.500	3.005
Udvalgsvarer	4.971	9.000	4.029
I alt	8.466	15.500	7.034

10 Konsekvensvurdering

I det følgende vurderes effekterne af udvidelserne af bymidten for den eksisterende detailhandel på kort og længere sigt.

10.1 Effekter for dagligvarebutikker

En ny dagligvarebutik medfører som udgangspunkt ikke, at borgere bruger flere penge på dagligvarer. I stedet hentes omsætningen fra eksisterende butikker.

Det vurderes, at en ny Netto vil få en omsætning på i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år, og at butikken kan være klar til åbning i 2023 eller 2024.

På tidspunktet for Nettos åbning vil Lalandia være åbnet. De 440 ferieboliger og centret med Aquadome mv. er planlagt til åbning i juni 2022. Hotellet forventes åbnet i slutningen af 2023.

De positive effekter af Lalandia for handelslivet vil dermed være en realitet før og samtidigt med åbningen af Netto.

Det er som nævnt under behovsberegningerne vurderet, at Lalandia vil føre til en vækst i dagligvareomsætningen i Søndervig på i alt i størrelsesordenen 80-90 mio. kr. pr. år, som vil indtræffe ved ibrugtagningen i 2022-2023, og at omsætningen vil vokse til i størrelsesordenen 100 mio. kr. i 2025.

Den forventede vækst i dagligvareomsætning vil dermed være væsentligt større end den forventede omsætning i den nye Netto.

Effekten for den eksisterende dagligvarehandel, dvs. Meny, vil derfor være, at butikken vil få en lavere vækst i omsætning, end det ville være tilfældet uden en Netto. Med en forventet vækst i omsætning på i størrelsesordenen 100 mio. kr. i 2025 og en forventet omsætning i Netto på 40 mio. kr. vil der være betydeligt spillerum til vækst i Menys omsætning.

Når dagligvarehandlen i Søndervig styrkes med en discountbutik, der supplerer Meny med det brede sortiment, vil Søndervig generelt stå stærkere i konkurrencen om dagligvarekunderne. En mindre del af omsætningen i en ny Netto vil derfor blive hentet fra Dagli'Brugsen i Kloster, fra ALDI, fakta og Spar i Hvide Sande og fra dagligvarebutikker i Ringkøbing, men væksten i turismen, som Lalandia vil føre til, vil også være en mulighed for dagligvarebutikkerne i de omkringliggende byer. Holmsland Brugsforening har ønsket om at etablere en helt ny dagligvarebutik ved Kloster tæt på Søndervig Landevej og lukke den nuværende butik, hvilket vil øge butikkens muligheder for at få del i omsætningen fra det større antal forbigående turister. Det vurderes, at Kloster i højere grad er orienteret mod Ringkøbing end mod Søndervig, og at borgere fra Kloster, der vil vælge at købe ind i den nye Netto i Søndervig, i nogen grad vil erstatte indkøb, de ellers vil foretage i discountbutikker i Ringkøbing, herunder bl.a. Netto i Ringkøbing. Samlet vurderes det, at omsætningstilbagegangen i Kloster vil blive begrænset, og at mulighederne for vækst i omsætning er større med en ny butik, der ligger ud til Søndervig Landevej og har mulighed for at tiltrække forbikørende kunder inden de når frem til Søndervig.

Endelig vil en meget begrænset andel af omsætningen blive hentet fra butikker andre steder, f.eks. fordi endagsgæster vil købe ind i den nye velbeliggende butik i stedet for at købe ind i hjembyen.

På længere sigt – efter 2025 – må det forventes, at effekterne vil aftage som følge af en fortsat vækst i forbruget fra turister.

Beliggenheden af eksisterende store dagligvarebutikker fremgår Figur 8-1.

10.2 Effekter for udvalgswarebutikker

Det vurderes, at etableringen af nye udvalgswarebutikker vil medføre et større forbrug i udvalgswarehandlen, hvis der kommer butikker til Søndervig med et vareudbud, som byen ikke har i forvejen. Med turisterne som væsentligste kundegrundlag er der vide rammer for, hvor meget udvalgswarebutikkerne kan øge deres omsætning. Turister og besøgende vil med et bredere udbud af butikker ansføres til flere spontane køb, da shopping er en vigtig del af både en ferie og en endagsstur. Et bredere udbud af udvalgswarebutikker vil skabe et mere attraktivt shoppingmiljø og vil bidrage til ønskerne om sæsonforlængelse. Shopping vil blive en yderligere grund til at besøge Søndervig.

Afhængigt af, hvilke konkrete butikstyper, der etablerer sig i det nye område, vil en del af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker blive hentet fra de eksisterende udvalgswarebutikker i især Søndervig, men til dels også fra udvalgswarebutikker i Ringkøbing og andre steder, hvor turisterne kommer fra eller plejer at handle under deres ferie.

Den foreslåede udbygningsramme til udvalgswarebutikker svarer til godt 80 % af de eksisterende udvalgswarebutikkers eksisterende areal. Der er dermed tale om en forholdsvist stor udbygning. I det omfang der vil være et sammenfald i de konkrete butikstyper og vareudbuddet mellem nye udvalgswarebutikker og eksisterende udvalgswarebutikker, kan effekterne blive væsentlige for de enkelte butikker.

I takt med stigningen i kunde- og forbrugsgrundlaget vil effekterne aftage med tiden.