

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. 21 OG 23  
RINGKØBING-SKJERN KOMMUNE.



PROJEKTNR.

DOKUMENTNR.

A202444

VERSION

UDGIVELSES DATO

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

KONTROLLERET

GODKENDT3

4

2.0

15. december 2022

Detailhandelsredegørelse

MRRR/STAP

KRBR

MRRR

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Redegørelseskrav	4
4	Omfang af de eksisterende byfunktioner	5
5	Udvidelse af Søndervig bymidte	9
6	Sammenhæng med kommuneplanen	20
7	Tilgængelighed	23
8	Forbrugsgrundlag og arealbehov	25
9	Forslag til retningslinjer for Søndervig bymidte	29
10	Konsekvensvurdering	30

## 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. 21 og 23 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Dette notat indeholder en redegørelse for udvidelse af bymidten med følgende 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.



Figur 1-1 Nuværende bymidte i Søndervig og de 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 indgår som bilag til tillæg nr. 21 og 23 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 med enkelte opdateringer i november 2022.
- > 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, 2022.
- > 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 til redegørelse vedrørende udvidelse af en bymidte, jf. planlovens § 11 e, stk. 6, har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor områderne ønskes inddraget i bymidten.

- 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 udvalgsvarebutikker. Det vurderes, at kortlægningen i 2021 fortsat giver et dækkende billede af detailhandlen i Søndervig i 2022.

Meny er Søndervigs eneste dagligvarebutik. Udvalgsvarebutikkerne 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 udvalgsvarebutikker.

Der er dermed blevet færre butikker i Søndervig. Inden for dagligvarer er der i dag kun Meny tilbage. Inden for udvalgsvarer har der 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 <sup>2</sup>	4.970 m <sup>2</sup>	8.465 m <sup>2</sup>

Butikkernes samlede areal blev ved registreringen i november 2021 opgjort til i alt ca. 8.465 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 3.495 m<sup>2</sup> dagligvarebutiksareal og ca. 4.970 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutiksareal.

I detailhandelsanalysen fra 2015 blev arealet opgjort til i alt 7.200 m<sup>2</sup> fordelt på 3.800 m<sup>2</sup> dagligvareareal og 3.400 m<sup>2</sup> udvalgsvareareal. Butikkernes areal er dermed steget med 1.265 m<sup>2</sup> eller 17 % siden 2015. Bag den samlede vækst ligger, at dagligvarearealet er faldet med ca. 305 m<sup>2</sup> eller 8 %, mens udvalgsvarearealet er vokset med ca. 1.570 m<sup>2</sup> 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. Bowlingcentret brændte i marts 2022. Det er uvist, hvad der skal ske på arealet. Det nye Lalandia, som åbnede i 2022, indeholder en centerbebyggelse på 30.000 m<sup>2</sup> med flere nye og store servicefunktioner som f.eks. en Aquadome og et Monky Tonky Land, som er et indendørs legeland.

Tabel 4-2

<b>ANTAL KUNDEORIENTERED E SERVICEERHVERV I SØNDERVIG, 2021</b>		
<b>Spisesteder</b>	<b>Øvrige kundeorienterede serviceerhverv</b>	<b>I alt</b>
13	12	25

### 4.3 Bymidstens struktur



*Figur 4-1 Eksisterende detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv indenfor Søndervig bymidtes nuværende afgrænsning. Butikker og service ligger hovedsageligt i den sydlige og centrale del af bymidten.*

Som det fremgår af figur 4-1, ligger tyngdepunktet i bymidten omkring krydset mellem Badevej og Lodbergsvej. Bymidstens funktioner tynder ud mod nord, hvor det brændte bowlingcenter ligger sammen med en restaurant samt legeplads, minigolfbane, tennisbaner, parkering og et større regnvandsbassin.



## 5 Udvidelse af Søndervig bymidte

### 5.1 Vækst skaber behov for udvikling

Søndervig er 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. I 2021 var antallet af kommercielle overnatninger igen steget til 3,9 mio. og foreløbige tal for 2022 viser, at der ved udgangen af september havde været 4,1 mio. kommercielle overnatninger i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Oven i de kommercielle overnatninger er der ikke-kommercielle overnatninger, herunder overnatninger i egen feriebolig.

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 Kommune 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 åbnede i sommeren 2022 og rummer foruden et stort oplevelses- og aktivitetscenter omkring 440 ferieboliger. Der er i lokalplanen mulighed for at udvide med et hotel, et minimarked mv. Lalandia giver 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.

### 5.2 Stort pres på bymidten i højsæsonen

Søndervig oplever i højsæsonen et stort pres på bymidten og dens parkeringspladser. Åbningen af Lalandia har forøget antallet af turister i Søndervig. Fremover forventes Lalandia fortsat at bidrage til vækst i turismen – eksempelvis når det planlagte hotel åbnes. Samtidigt forventes det, at den almindelige vækst i turismen også vil bidrage til vækst i antallet af gæster i Søndervig. Der er derfor behov for, at Søndervig kan udvikle sig og dermed også et behov for, at bymidten kan følge med udviklingen, da bymidten rummer byens butikker, spisesteder og serviceerhverv, som betjener turisterne.

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 til dagligvarebutik for at kunne mindske presset på trafik og parkering i bymidten i højsæsonen. Udvidelsen og valg af arealer til udvidelse af bymidten skal også ses i sammenhæng med, at Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en forskønnelse og fredeliggørelse af Lodbergsvej udformet med en smal kørebane med ensretning fra centrum mod nord samt bredere fortove, bede med egnstypisk beplantning, bænke mv., som indbyder til ophold, udespisning, shopping og udeaktivitet.

### 5.3 Krav i planloven

For at sikre en dynamisk udvikling af en bys detailhandel kan bymidten udvides med nye områder til detailhandel, når nogle overordnede krav i planloven er opfyldt. Afgrænsningen af en bymidte skal tage udgangspunkt i, at der skal være en koncentration af funktioner som butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service, og en bymidte skal udvikles som en sammenhængende bymidte på baggrund af et princip om, at bymidten skal udvides "indefra-og-ud". Hvordan det præcist skal sikres, at kravene opfyldes, ligger ikke fast. Kommunerne har metodefrihed til at vælge, hvordan den enkelte bymidte bedst kan udvikles men under hensyntagen til de overordnede krav i planloven.

Kommunen skal ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning vurdere forskellige områder, som kan inddrages i bymidten. Som eksempler på, hvad der kan ligge til grund for valg af område til udvidelse af bymidten nævner vejledningen, at omlægninger af veje eller andet gør, at nogle områder ligger bedre i forhold til trafik end andre. Vejledningen nævner også at et nyt kulturhus, bibliotek eller museum øger et områdes attraktion og kan indgå i overvejelserne, når mulige områder til udvidelse af bymidten vurderes. Det afgørende er ifølge vejledningen, at udvidelsen af bymidten styrker det eksisterende handelscenter.

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.

Den konkrete afgrænsning af en bymidte skal ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, som er karakteristiske for bymidter og bydelscentre. Der skal således tages udgangspunkt i, at der i områderne er stor mangfoldighed i de kunde- og publikumsorienterede funktioner, og at funktionerne er placeret tæt på hinanden, så der kan opnås en synergi mellem de forskellige aktiviteter. Som eksempler nævnes bl.a. butikker, caféer, restauranter, biografer, spillesteder, hoteller og kulturtilbud. I tråd med det vurderes det, at Lalandia kan betragtes som en kunde- og publikumsfunktion,

og at det planlagte hotel ved Lalandia også vil være en kunde- og publikumsfunktion.

Ved planlægning af en udvidelse af en bymidte skal der i redegørelsen være en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten.

## 5.4 Mulige områder til udvikling af handelslivet

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

De følgende afsnit indeholder en redegørelse for, hvorfor de to områder er valgt, som de steder, hvor bymidten ønskes udvidet.

### 5.4.1 Muligheder inden for bymidteafgrænsningen

Som det fremgår af figur 5-1, har bymidten i Søndervig begrænset størrelse, og der er begrænset plads til større nybyggeri inden for bymidten. 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. Det samme billede tegner sig i efteråret 2022.

Til illustration af bymidtens begrænsede rummelighed er der på kortet vist et areal på ca. 4.200 m<sup>2</sup>, som er det, der som minimum kræves til en ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsareal, varetilkørsel mv.

Der er på kortet vist tre steder (A, B og C) inden for den eksisterende afgrænsning af bymidten, hvor der kunne tænkes at være plads til nye butikker, herunder en større dagligvarebutik. Alle tre steder er beliggende ved Lodbergsvej.

Lodbergsvej er for kort tid siden blevet omdannet med en smal kørebane på kun ca. 3 meter, og med bredere fortove og ensretning fra centrum mod nord. Ved omdannelsen af vejen er der lagt vægt på at skabe gode forhold for den store mængde fodgængere, der færdes langs vejen i højsæsonen og at sænke farten på biltrafikken.



Figur 5-1 Kortet viser nuværende byzone (rød) og sommerhusområde (gul) samt mulige områder til udvikling af handelslivet inden for bymidteafgrænsningen (A, B og C) og muligheder for udvidelse af bymidten (1, 2, 3 og 4). Endelig viser kortet, hvordan området mellem den nye omfartsvej og den eksisterende by planlægges udnyttet.

En ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> vil skabe en større mængde biltrafik på i størrelsesordenen 1.200-1.500 biler i årsdøgntrafik og omkring 2.000 biler pr. døgn i spidsbelastningsperioden i juli samt et større antal varetransporter med lastbiler og sættevogne.

Det vurderes, at Lodbergsvej ikke egner sig til at afvikle trafikken til en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup>, og at øget biltrafik ikke harmonerer med intentionen bag den nye indretning af vejen om at skabe et fodgængervenligt miljø med høj grad af sikkerhed, der indbyder til ophold, udeaktivitet, udespisning og shopping af mindre varer, der kan bæres under en gåtur. Den nye indretning af vejen understøtter det miljø og den profil, vejen allerede har med mindre butikker, spisesteder, leg og fritidsaktiviteter.

Det vurderes endvidere, at den smalle og ensrettede kørebane ikke opfylder krav til tilgængelighed for kunder til en ny dagligvarebutik, ligesom det kan blive problematisk at afvikle varetilkørslen på den smalle og ensrettede kørebane. Trafikalt egner Lodbergsvej sig bedre til udvalgs varebutikker, spisesteder, kundeorienteret service og kultur- og fritidstilbud, som skaber mindre biltrafik og mindre varetilkørsel.



*Figur 5-2 Lodbergsvej er blevet indrettet på fodgængernes præmisser med en smal og ensrettet kørebane og opholdsarealer med brede fortove, grønne bede, bænke mv. Trafikken er ensrettet fra centrum mod nord. Vejen egner sig ikke til at betjene en dagligvarebutik, som sammenlignet med andre bymidtefunktioner skaber en større mængde kundetrafik og har større behov for varetilkørsel med lastbiler og sættevogne. Kilde: COWI gadefoto.*

Den nordlige del af bymidten ved A, B og C på figur 5-1 er herudover kendetegnet af, at den kun omfatter områderne på den østlige side af Lodbergsvej, og at det tynder ud i butikkerne mod nord. På vestsiden af Lodbergsvej er der mod nord et større feriecenter, som ikke indgår i bymidten. Den nordligste butik i bymidten ligger omkring 275 meter fra bymidtens nordlige grænse.

Den nordlige del af bymidten er ved A og B udnyttet til et større fritidsområde med legeplads, minigolf, tennisbaner, labyrint og et spisested samt et

bowlingcenter, som brændte i foråret 2022. Der er herudover flere større parkeringspladser, som er meget benyttet i højsæsonen. Nogle af parkeringspladserne er private og er reserveret til brug for den omkringliggende bebyggelse og kan ikke inddrages til butiksbyggeri. Inddragelse af offentlige parkeringspladser vil få negative konsekvenser for de eksisterende butikker og serviceerhverv i bymidten.

Mellem B og C er der en større ferieboligbebyggelse, hvor støjkrav fra en butik, herunder varetilkørsel til en dagligvarebutik, skal kunne opfyldes. Ved C er der et større regnvandsbassin, som er nødvendigt til forsinkelse af regnvand, og som desuden er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, og som dermed er beskyttet natur.

Endelig vurderes det, at en placering af en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med biladgang fra Lodbergsvej ikke vil være kommercielt interessant for en dagligvarebutik på grund af den begrænsede tilgængelighed. Det vurderes derfor, at der ved planlægning for en dagligvarebutik ved Lodbergsvej vil være betydelig risiko for, at planerne ikke kan realiseres.



Figur 5-3 Den nordlige del af bymidten, hvor bymidten er begrænset til østsiden af Lodbergsvej (til venstre i billedet) og udnyttet til fritidsaktiviteter. Lodbergsvej er på billedet under ombygning og vil blive indrettet med en smal og ensrettet kørebane ligesom resten af vejen. Kilde: COWI gadefoto.

Samlet vurderes det, at områderne langs Lodbergsvej ikke egner sig til en dagligvarebutik med meget biltrafik og varetilkørsel men egner sig til udvalgsvarerbutikker, udespisning, service og fritidsaktiviteter, som er i tråd med det handelsmiljø, der er langs vejen i dag, og som også understøtter den nye og fodgængervenlige udformning af vejen, hvor der ønskes mindre biltrafik og mindre parkeringsbehov.

## 5.5 Muligheder for udvidelse af bymidten

Der er på figur 5-1 vist fire steder (1, 2, 3 og 4) rundt om bymidten, hvor der kunne være muligheder for at udvide bymidten.

### 5.5.1 Udvidelse ved Sandledet

Område 1 og 2 ligger nord for bymidten på hver sin side af Sandledet, som er en ny vej, der forbinder Houvig Landevej med Lodbergsvej. Sandledet fungerer samtidigt som forbindelse mellem stierne i Lalandia og stierne mellem Lodbergsvej og stranden.

Område 1 er på ca. 5.700 m<sup>2</sup> og kunne rumme en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup>. Der er godt 100 meter fra området til den afgrænsede bymidte, men der er omkring 400 meter fra området til nærmeste butik i bymidten, og Lodbergsvej er ensrettet fra bymidten mod nord mod område 1. Der vil derfor på grund af gangafstanden og ensretningen for biler væk fra bymidten være begrænset synergi mellem en ny dagligvarebutik i område 1 og den eksisterende detailhandel i bymidten. Umiddelbart nord for område 1 er der en regnvandssø, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, og som dermed beskyttet natur.

Område 2 er i alt på omkring 10.000 m<sup>2</sup>. Det er derfor stort nok til at rumme butikker, herunder en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup>, men det vil kræve ændringer af de nuværende anvendelser som f.eks. nedrivning af en gammel klitgård (dårlig stand), eller nedlæggelse eller flytning af et sandskulpturområde. Selv om området grænser op til bymidten er der omkring 300 meter til nærmeste butik, og Lodbergsvej er ensrettet fra bymidten mod område 2. Ligesom for område 1 vil afstanden til nærmeste butik i bymidten og ensretningen af Lodbergsvej væk fra bymidten begrænse synergien mellem en ny dagligvarebutik og den eksisterende detailhandel.

Fælles for område 1 og 2 gælder endvidere, at en dagligvarebutik i områderne vil føre til mere biltrafik på Lodbergsvej, hvilket ikke harmonerer med vejens nye udformning og rolle.

### 5.5.2 Udvidelse ved Lodbergsvej

Område 3 ved Lodbergsvej omfatter matr.nr. 211n og 385, Søgård Hgd., Nysogn. Her er der et ønske om at inkludere området i den afgrænsede bymidte for at skabe plads til etablering af op til 2.200 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker.



Figur 5-4 Område 3 er beliggende til venstre i billedet og udgør i dag et hul i den intensive del af handelsstrøg langs Lodbergsvej.

Området anvendes i dag til beboelse med et enkelt sommerhus på hver matrikel. Området ligger langs Lodbergsvej i direkte sammenhæng med den eksisterende bymidte. Området udgør et hul i handelsstrøget langs vestsiden af Lodbergsvejs og er beliggende i den intensive del af handelsstrøget langs Lodbergsvej. Der er på strækningen langs området stor tæthed i butikker, spisesteder og caféer, og mange færdes til fods på strækningen eller opholder sig på cafeer og spisesteder eller på bænke langs vejen.

Der er ønske om at opføre en større bebyggelse med forretningslokaler til butikker, spisesteder, kundeorienteret service mv. i stueplan og ferieejligheder oven på. Det foreslåede projekt vil, ved at udfylde et hul i handelsstrøget langs Lodbergsvej, skabe større tæthed i bymidtefunktionerne, og der vil komme butikker mv. langs begge sider af Lodbergsvej.

Det vurderes samlet set, at udvidelsen af bymidten med område 3 vil understøtte det levende bymiljø langs handelsstrøget, da der vil komme bymidtefunktioner langs begge sider af vejen, og at der vil blive betydelig synergi med de nuværende bymidtefunktionerne, da bymidtefunktionerne i område 3 kommer til at ligge helt tæt på de eksisterende funktioner. Endelig vurderes det, at udvalgswarebutikker i område 3 vil understøtte Lodbergsvejs rolle som handeleggade med vægt på et fredeligt og rart miljø til shopping, udespisning o.lign.

Det vurderes desuden, at der ikke uden videre kan findes plads til 2.200 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker inden for den eksisterende bymidte, hvor der kun er få ledige arealer og lokaler.



## 5.6 Udvidelse ved Søndervig Landevej

Område 4 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 på 1.200 m<sup>2</sup>.



*Figur 5-5 Område 4 ligger til venstre i billedet ind mod byen. Det ligger overfor Lalandia og har god biltilgængelighed. Der er 120 meter til bymidteafgrænsningen og 130 meter til nærmeste butik i bymidten.*

Området ligger overfor Lalandia, som åbnede i sommeren 2022, og det ligger kun ca. 120 meter fra grænsen til den eksisterende bymidte. Der er ca. 130 meter til nærmeste butik i bymidten, hvor den mest intensive del af bymidtens handelsliv starter.

En udvidelse af bymidten på arealet syd for Søndervig Landevej vil blive centralt beliggende i Søndervig. Lalandia er placeret lige over for, og Ringkøbing-Skjern Kommune er i gang med at planlægge en større offentlig parkeringsplads og byggefelter i resten af området mellem den eksisterende by og den nye omfartsvej, som.

Lalandia indeholder flere nye og store publikumsfunktioner, 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. Lokalplanen for Lalandia giver ud over det, der er realiseret, mulighed for at udvide med et hotel op mod Søndervig Landevej og med 500 m<sup>2</sup> detailhandel.

Udvidelse af bymidten med område 4 syd for Søndervig Landevej vil være en naturlig del af den udvikling, der er sket 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.

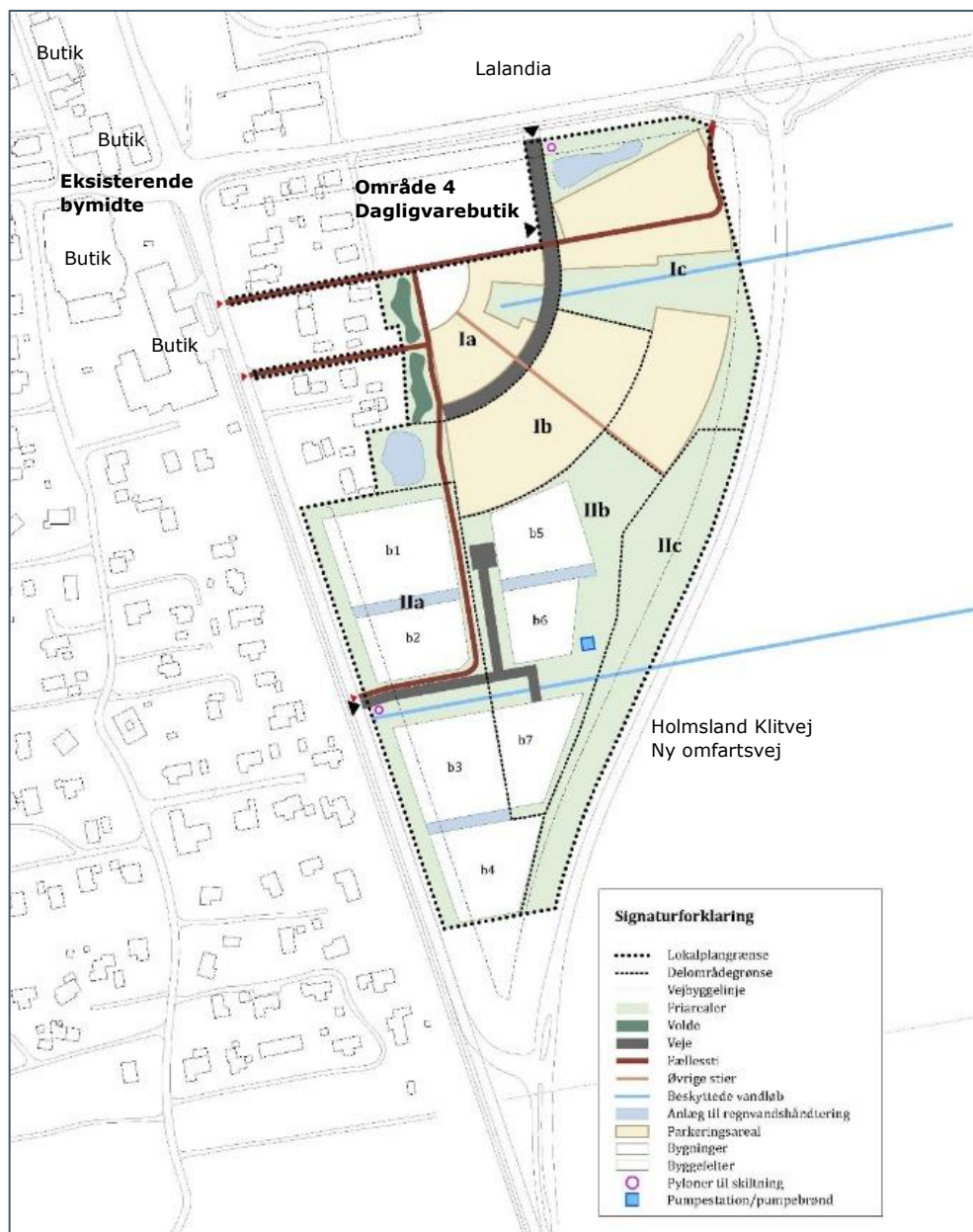
Bymæssigt har Lalandia udvidet Søndervig by mod øst på nordsiden af Søndervig Landevej. En ny dagligvarebutik i område 4 vil tilsvarende udvide byen mod øst langs sydsiden af Søndervig Landevej.

En dagligvarebutik skaber betydelig biltrafik og har stort behov for varetilkørsel sammenlignet med andre bymidtefunktioner, men en dagligvarebutik vil i

område 4 blive trafikalt velbeliggende ved Søndervig Landevej, som har god kapacitet og er hovedindfaldsvejen til Søndervig, herunder stranden, bymidten og Lalandia.

Søndervig bymidte er i højsæsonen hårdt 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 placering af en dagligvarebutik i den nuværende bymidte eller nord for bymidten som beskrevet tidligere.

Valget af placering af en ny dagligvarebutik hænger også sammen med anlæg af Holmsland Klitvej som ny omfartsvej og planerne om at udvikle det resterende område mellem omfartsvejen og det eksisterende byområde med en stor offentlig parkeringsplads. Planerne fremgår af figur 5-6.



Figur 5-6 Ringkøbing-Skjern Kommunes planer om udvikling af det resterende område mellem omfartsvejen og det eksisterende byområde vil betyde, at område 4 til dagligvarebutik vil komme til at ligge mere centralt i byområdet og trafikalt godt ved den overordnede indfaldsvej til byen og ved et stort offentligt parkeringsanlæg.

Tættest på område 4 er det planen, at der skal anlægges en større p-plads, dvs. på arealerne umiddelbart øst og syd for område 4. 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. Placeringen af en ny dagligvarebutik i tilknytning til den nye parkeringsplads vil betyde, at de, der parkerer, har let ved at købe dagligvarer i forbindelse med deres besøg i Søndervig. I den resterende del af området mellem omfartsvejen og det eksisterende byområde planlægges der byggefeltet. Der er et forslag til kommuneplantillæg og en lokalplan for området under udarbejdelse, som efter planen skal følge samme tidsplan som planerne for område 4.

Samlet vurderes område 4 af være det bedst egnede areal til en ny dagligvarebutik. Der vurderes ikke at være andre arealer i eller omkring den eksisterende bymidte,

- > hvor der er et tilstrækkeligt stort areal til en ny dagligvarebutik, og hvor det samtidigt er realistisk, at planerne om en dagligvarebutik kan realiseres,
- > hvor der er gode muligheder for at afvikle biltrafikken til dagligvarebutikken, herunder varetilkørsel, uden at belaste miljøet i den tætte bymidte, og den rolle som handelsgade som Lodbergsvej spiller,
- > hvor der er nærhed til den mest intensive del af den eksisterende bymidtens handelsliv,
- > hvor den nye dagligvarebutik spiller sammen med byens struktur og funktion efter åbningen af Lalandia,
- > hvor den nye dagligvarebutik spiller sammen med planerne om en større parkeringsplads øst og syd for dagligvarebutikken.

Konkret planlægger Salling Group at etablere en Netto på 1.200 m<sup>2</sup>. 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 syd for Søndervig Landevej vil imødekomme den øgede efterspørgsel på dagligvarer som følge af det løft i turismen, som Lalandia har medført, og den forventede vækst i turismen i fremtiden. Med placeringen overfor det nye Lalandia og ved det nye parkeringsanlæg vil borgere såvel som turister få nem adgang til et større udbud af dagligvarer, 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 kommuneplanen

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

### 6.1 Sammenhæng med hovedstrukturen

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 har øget antallet af turister og besøgende i byen og vil fortsat bidrage til vækst i turismen. Udvidelserne af bymidten i Søndervig vil muliggøre vækst og udvikling af handelslivet til at imødekomme og tiltrække flere besøgende. Etableringen af en yderligere dagligvarebutik vil betyde, at udbuddet i højere grad matcher kundegrundlaget, og udvidelsen af bymidten ved Lodbergsvej til udvalgsvarebutikker vil lukke hullet i handelsstrøget langs vestsiden Lodbergsvej og styrke handelslivet i den intensive del af bymidten.

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.*

Forslagene 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. Udvidelsen af bymidten syd for Søndervig Landevej vil overføre arealet til byzone i tråd med kommuneplanen.

## 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.*

De to udvidelser af Søndervig bymidte vil muliggøre 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 vil 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. Turismen forventes generelt at vokse, og hertil kommer, at Lalandia allerede har øget og 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 tæt på den eksisterende bymidte samtidig med, at butikken vil få god tilgængelighed fra det overordnede vejnet både fra byen og oplandet.

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

Bymidteudvidelserne 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.*

Bymidteudvidelserne 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 syd for Søndervig Landevej 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 butikksformål tilpasses det forventede behov.*

Lalandia er som nævnt åbnet i Søndervig og fører til flere turister sammen med den generelle vækst i turismen. 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 er en række nye ferieboliger etableret nær den østlige bymidteudvidelse ved Søndervig Landevej.

Der er desuden ønske om etablering af en række ferieboliger ifm. den vestlige udvidelse af bymidten ved Lodbergsvej. Projektet vil bidrage til fortætning, idet området i dag er næsten ubebygget og ønskes bebygget med bl.a. boliger på 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 om at skabe gode rammer for velfungerende markeder og en effektiv butiksstruktur, samt 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, Badevej 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 med biler til den del af Lodbergsvej, der ligger i bymidten, er med vejens nye udformning og ensretning begrænset, men der er adgang for langsomt kørende biltrafik fra Badevej og fra Houvig Klitvej via Strandstræde. Området langs Lodbergsvej har et stort udvalg af parkeringspladser, som kan benyttes under besøget i bymidten.

Lodbergsvej er stærkt belastet af trafik i højsæsonen. Derfor er kørebanen blevet smallere og vejen ensrettet som en del af de forbedringer af trafikmiljøet i Søndervig, som Ringkøbing-Skjern Kommune har arbejdet på, og det er derfor

ikke hensigtsmæssigt med en ny dagligvarebutik, der øger biltrafikken på Lodbergsvej.

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 er fodgængertrafikken prioriteret højt med den nye udformning. Vejen er indrettet med smal kørebane og brede fortove.

## 7.2 Tilgængelighed til området ved Søndervig Landevej

Ved udvidelsen af bymidten ved Søndervig Landevej er der særdeles god tilgængelighed for biler og god kapacitet sammenlignet med vejene i den eksisterende bymidte. Området til en dagligvarebutik 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. Ud over dagligvarebutikkens egne parkeringspladser planlægges der en større offentlig parkeringsplads øst og syd for dagligvarebutikken. Pladsen skal supplere og aflaste bymidtens parkeringspladser i højsæsonen og bidrage til at nedbringe mængden af parkeringssøgende trafik i bymidten. Den nye offentlige parkeringsplads vil også bidrage til dagligvarebutikkens tilgængelighed for biltrafik.

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 til dagligvarebutikken. Søndervig Landevej har dobbeltsporet cykelsti, som deles med gående. 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.

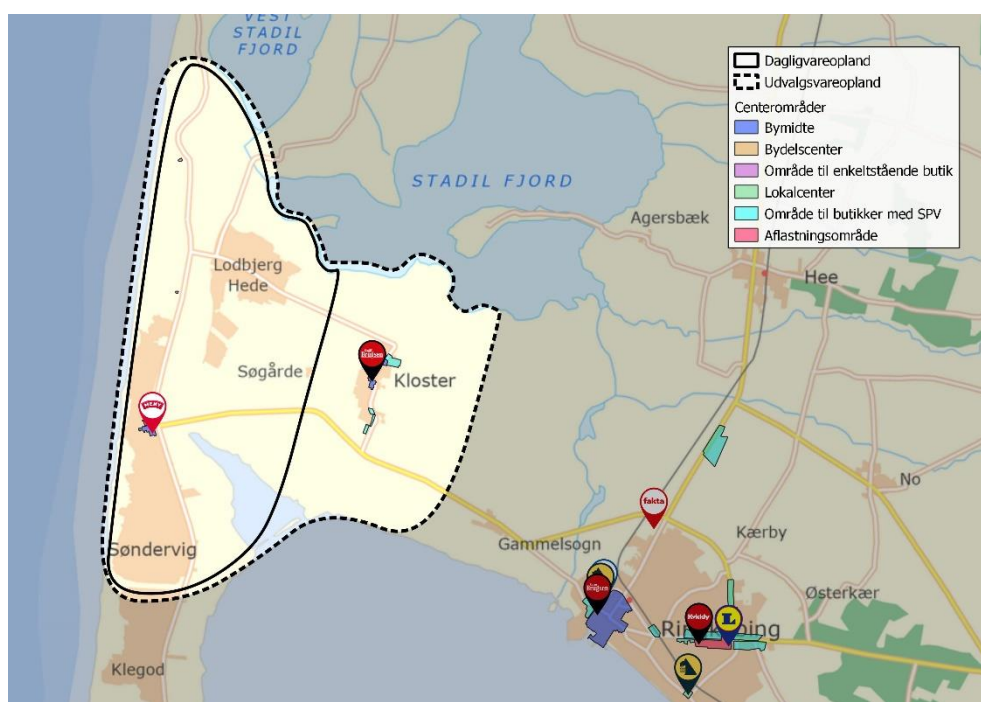
## 8 Forbrugsgrundlag og arealbehov

I det følgende redegøres der 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 mod øst af oplandet til Ringkøbing og mod syd af oplandet til Hvide Sande.

I udvalgsvareoplandet bor der 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 og 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, hvad væksten i overnatninger og besøgstal som følge af Lalandia vil føre til af behov for detailhandelsareal, samt beregninger af hvad den almindelige vækst i turismen vil skabe af behov for detailhandelsareal.

Beregningerne af arealbehov 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 vækst målet 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 døgnforbrug. Udviklingsplanen for Vestkysten indeholder et pejlemærke for vækst ind til 2025 på 4 % om året i omsætningen fra turismen.

Den aktuelle situation i efteråret 2022 med høj inflation og lav forbrugertillid har skabt usikkerhed om, hvordan den fremtidige udvikling i forbruget vil blive, men set over en længere årrække må det forventes, at udviklingen vil normaliseres, og at der set over en længere årrække vil være vækst i privatforbruget svarende til andre perioder, hvor lavkonjunktur er blevet afløst af højkonjunktur. Den aktuelle situation er også kendetegnet af, at den indenlandske turisme er blevet styrket af de usikkerheder, der er blevet skabt af corona-nedlukningerne, hedeølger i Sydeuropa mv. Der tegner sig et blandet billede, hvor væksten i den lokale turisme trækker omsætningen op, mens den lave forbrugertillid trækker i modsat retning. Samlet vurderes det, at vækstforventningerne i "Udviklingsplanen for Vestkysten" fra 2021 fortsat er et anvendeligt bud på vækstforventningerne frem til 2025.

Lalandia åbnede i juni 2022. Der foreligger derfor endnu ikke officielle tal for, hvad betydningen af Lalandia har været. Antallet af ferieboliger og de forventede overnatnings- og besøgstal i ferieboliger, hotel og center er derfor 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 er etableret 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 m<sup>2</sup>. Det er forudsat, at en gennemsnitsturist bruger 137 kr. pr. døgn på dagligvareindkøb, at 90 % købes i Søndervig, og at omsætningen pr. m<sup>2</sup> vil være 33.333 kr.

I tilknytning til Lalandia er der planlagt et nyt hotel, som forventes åbnet i 2023 eller 2024. Der forventes ca. 100.000 overnatninger årligt på det nye hotel. Hotelgæsterne forventes i mindre grad end feriehusegæster 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 feriehus. De hotelgæster, der alligevel køber dagligvarer i en butik, vurderes i langt overvejende grad at ville benytte de lokale dagligvarebutikker i Søndervig. Det vurderes, at hotelgæsternes køb af dagligvarer vil beløbe sig til knap 10 mio. kr. pr. år og vil føre til et behov for dagligvareareal på omkring 250 m<sup>2</sup>.

Det nye vandland i Lalandia blev indviet i 2022 og rummer bl.a. en aquadome, som udgør 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 feriehus inden for en afstand af 30 km omkring Søndervig. Der er i miljøkonsekvensvurderingen regnet med ca. 400.000 yderligere overnatninger årligt. En del af de yderligere overnattende feriehusegæster vil købe dagligvarer 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 m<sup>2</sup>.

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 en vækst i dagligvareomsætningen på ca. 20 mio. kr. pr. år og et behov for ca. 550 m<sup>2</sup> 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 3.100 m<sup>2</sup>. I gældende lokalplaner har Meny en udvidelsesmulighed på 1.505 m<sup>2</sup>, og der er mulighed for 500 m<sup>2</sup> ved Lalandia. Når de gældende byggemuligheder trækkes fra det opgjorte behov, så er der 1.100 m<sup>2</sup> tilbage svarende i størrelsesorden til Nettos behov på 1.200 m<sup>2</sup>. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet for yderligere areal.

### 8.2.2 Behov for udvalgsvareareal

Det er vanskeligt at anslå et behov for areal til udvalgsvarebutikker 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 omkring 50 mio. kr. i det årlige udvalgsvareforbrug i Søndervig i 2025. Forudsættes en omsætning pr. m<sup>2</sup> pr. år på godt 11.000 kr. i udvalgsvarebutikkerne, så svarer stigningen i forbruget til et behov for yderligere omkring 4.500 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutiksareal i Søndervig.

COWI vurderede i 2018, at der vil blive behov for yderligere ca. 9.000 m<sup>2</sup> 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, at i størrelsesordenen 25 % af behovet ville ligge i Søndervig svarende til omkring 2.250 m<sup>2</sup>.

Siden vurderingen i 2018 er turismen vokset markant målt på både antal overnatninger og turismerelaterede projekter. Derfor er vurderingen af behovet for udvalgsvareareal større i de nye beregninger, end det blev beregnet i 2018.

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 m<sup>2</sup>.

## 9 Forslag til retningslinjer for Søndervig bymidte

Der foreslås en geografisk afgrænsning af Søndervig bymidte, som vist på Figur 1-1 på s. 3 og retningslinjer og rammer, som vist i Tabel 9-1 nedenfor.

Den gældende arealramme for Søndervig bymidte er 12.000 m<sup>2</sup> og dækker både dagligvarer og udvalgsvarer. Butiksarealet i Søndervig bymidte blev i efteråret 2021 opgjort til 8.466 m<sup>2</sup>. Der er dermed med den gældende arealramme en

restrummelighed til udbygning af detailhandlen i Søndervig bymidte på 3.534 m<sup>2</sup>.

Meny har i en gældende lokalplan mulighed for en udvidelse på 1.505 m<sup>2</sup>, og der er et kendt ønske om udvidelse af udvalgsvarearealet med 700 m<sup>2</sup>. Når det trækkes fra, er der 1.329 m<sup>2</sup> tilbage til udvidelse. Der er som led i ønsket om at udvide bymidten ønsket om at kunne udvide med 1.200 m<sup>2</sup> til en ny Netto og 2.200 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker eller i alt 3.400 m<sup>2</sup>. Arealrammen skal dermed udvides med 2.071 m<sup>2</sup> til i alt 14.071 m<sup>2</sup> for at kunne rumme de to projekter.

Ud over de to konkrete ønsker anbefales en yderligere udvidelse af arealrammen til i alt 15.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> deles op i 6.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 9.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker.

For dagligvarer vil en arealramme på 6.500 m<sup>2</sup> og et eksisterende dagligvareareal på 3.495 m<sup>2</sup> medføre en udvidelsesmulighed på 3.005 m<sup>2</sup>. Det vil give mulighed for, at Meny kan udvides med 1.505 m<sup>2</sup> til i alt 5.000 m<sup>2</sup>, at der kan opføres en ny Netto på 1.200 m<sup>2</sup>, og at der vil være en rest på 300 m<sup>2</sup> til en eller nogle enkelte mindre specialdagligvarebutikker som f.eks. en bager eller en vinhandel.

For udvalgsvarebutikker vil en ramme på 9.000 m<sup>2</sup> og et eksisterende udvalgsvareareal på 4.971 m<sup>2</sup> medføre udvidelsesmulighed på 4.029 m<sup>2</sup>. Det vil give plads til et kendt ønske om udvidelse på 700 m<sup>2</sup> og til projektet ved Lodbjergsvej på 2.200 m<sup>2</sup> samt en rest på 1.129 m<sup>2</sup> til yderligere udvidelser.

Tabel 9-1

AREALREGNSKAB OG FORSLAG TIL RETNIGNSLINJER FOR SØNDERVIG BYMIDTE, M <sup>2</sup>			
	Eksisterende areal	Ramme for eksisterende og nyt areal i alt	Ramme for udvidelse af arealet
<b>Daglig-varer</b>	3.495	6.500	3.005
<b>Udvalgsvarer</b>	4.971	9.000	4.029
<b>I alt</b>	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 2024.

Lalandia har i 2024 været åbnet i et par år, og hotellet ved Lalandia forventes åbnet i slutningen af 2023 eller 2024.

De positive effekter af Lalandia for handelslivet i Søndervig vil dermed være en realitet inden 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 Coop 365 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 forbipasserende 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 Søndervig 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 ansøres til flere spontane køb, da shopping er en vigtig del af både en ferie og en endagstur. Et bredere udbud af udvalgswarebutikker vil sammen med bymiljøforbedringer og trafikal fredeliggørelse på Lodbergsvej og Badevej skabe et mere attraktivt shoppingmiljø og 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 plejer at handle under deres ferie eller fra deres hjemegn.

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.