

7. Anmodning om igangsættelse af planlægning for butikker i periferien af Skjern og Tarm 22-006036

Sagsfremstilling

Ringkøbing-Skjern Kommune har modtaget tre ansøgninger om butikker i periferien af Skjern og Tarm. Endvidere har Byrådet en målsætning om, at aflastningsområdet i det nordlige Tarm skal gentænkes og udvides. Formålet med denne dagsorden er at tage stilling til de tre konkrete ansøgninger, samt om der med afsæt heri skal gennemføres en fremtidssikret planlægning for aflastningscentrene i Tarm og Skjern.

Administrationen anbefaler, at planlægningen for ansøgning 1 og 2 igangsættes, men at der meddeles afslag til ansøgning 3 (Se nummerering af ansøgningerne nedenfor).

De konkrete ansøgninger

Ansøgningerne er vedlagt som bilag 1, 2 og 3. Se kort over placering af de ansøgte butikker i bilag 4.

1. *Ansøgning om udvidelse af butik i aflastningsområdet i Tarm*
Der er ansøgt om udvidelse af eksisterende udvalgswarebutik fra 1200 m² til 1700 m².
2. *Ansøgning om butik på Erhvervsparken 7a, Skjern*
Der er ansøgt om ændring af den eksisterende lokalplan, så den giver mulighed for større udvalgswarebutikker fra 800 m², som midtbyen i Skjern ikke kan rumme. Specifikt ønskes at etablere en ny udvalgswarebutik på 1070 m².
3. *Ansøgning om etablering af et nyt aflastningsområde i det sydlige Skjern*
Der er ansøgt om etablering af et nyt aflastningsområde ved krydset Vardevej-Ringvejen i den sydlige del af Skjern. Der ønskes etableret en dagligvarebutik på cirka 1.200 m² (eksklusiv lager) og en udvalgswarebutik på ca. 400 m². Udvalgswarebutikken ønskes etableret ved en ombygning af den sydligste ende af Skjern Boligmontering. Dagligvarebutikken flyttes fra dens nuværende placering på Bredgade 132A i Skjern. Projektområdet ønskes tilsluttet Vardevej via et fjerde ben i det eksisterende kryds.

Ud over de tre konkrete ansøgninger modtager administrationen løbende henvendelser med ønsker om placering af butikker. Blandt andet modtager administrationen forespørgsler på grunde til butikker med facadejord på nordsiden af Nørremarksvej i Tarm samt på grunde til butikker i Erhvervsparken samt facadegrunde mod Ringvejen ved Nykærsvej i Skjern. Der forligger dog ikke konkrete ansøgninger ud over de tre ovennævnte. Se bilag 4.

Planforhold

Eksisterende planforhold, kommuneplanens eksisterende detailhandelsstruktur samt kommuneplanens mål for detailhandlen er beskrevet i vedlagt notat – se bilag 4.

Alle tre ansøgninger kræver:

- kommuneplantillæg, der ændrer den eksisterende detailhandelsstruktur samt fastlægger rammer for lokalplanlægningen.
- lokalplan for det konkrete område.
- Ansøgning 1 og 2 forudsætter at det maksimale etageareal til butiksformål i området hæves.
- Ansøgning 2 forudsætter, at aflastningsområdet udvides geografisk.
- Ansøgning 3 forudsætter, at der udlægges et nyt aflastningsområde.

Formålet med et aflastningsområde er at aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Planloven giver kommunen mulighed for at udlægge nye

aflastningsområder eller udvide eksisterende. Via en detailhandelsredegørelse skal kommunen redegøre for kundegrundlag og opland, samt vurdere behovet for nye butikker, konsekvenser for konkurrenceeffekter med videre. Et aflastningsområde kan ikke udlægges til én enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker. Det vil sige, at et aflastningsområde skal indeholde mindst én udvalgsvarebutik.

Der gøres opmærksom på, at regeringen har foreslået, at der indføres et 5-årigt stop for planlægning af nye aflastningsområder, mens effekterne af nye aflastningsområder planlagt efter planlovsændringen i 2017 vurderes. Der er endnu ikke truffet beslutning herom.

Administrative bemærkninger

Eksisterende forhold:

Byrådet vedtog ved den seneste kommuneplanrevision reviderede mål for detailhandelen. For Tarm by er et af de konkrete mål, at aflastningsområdet i det nordlige Tarm skal gentænkes og udvides. Det maksimale etageareal til butiksformål er opbrugt i aflastningsområdet i Tarm mens restrummeligheden i aflastningsområdet i Skjern kun er på cirka 625 m². Dermed er der reelt ikke mulighed for nye butikker i de to eksisterende aflastningscentre. Med afsæt heri finder administrationen, at de konkrete ansøgninger giver anledning til at overveje den samlede detailhandelsstruktur i Tarm og Skjern.

Udvikling af centerstrukturen

På anmodning af administrationen har Institut for Centerplanlægning (ICP) udarbejdet notatet *Vurderinger og konsekvenser ved udvidelser og etablering af aflastningsområder i Skjern og Tarm – november 2021*. Notatet er vedlagt som bilag 5. Der henvises særligt til notatets hovedkonklusioner på side 4-6. Notatet skal læses med det forbehold, at der er vurderet på konsekvenser ved meget store udvidelser af aflastningscentrene.

ICPs analyser konkluderer, at der i de kommende år ikke forventes en forbrugsstigning, som kan godtgøre et behov for mere areal til detailhandel i Skjern og Tarm. Derfor er det ikke realistisk med en meget stor udvidelse i både Skjern og Tarm. Der peges imidlertid på, at det er væsentligt, at tilføre detailhandelen mulighed for dynamik og fleksibilitet, ved at der gives en rummelighed til at eksisterende butikker kan udvides og nye kan etablere sig. Med andre ord vil man ved at give muligheder for nye butikker kunne imødekomme den almindelige strukturudvikling i detailhandlen frem for at være låst, som situationen er i dag.

Administrationen anbefaler, at der med et samlet kommuneplantillæg sikres en balanceret detailhandelsstruktur i Skjern og Tarm. Dette er i tråd med kommuneplanens målsætning om at skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel, samt planlovens formål om at skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Gennem planlægningen skal der sikres fortsat dynamik og fleksibilitet indenfor centerstrukturen ved, at de fremtidige arealudlæg sikres en vis buffer. Det er imidlertid afgørende, at der er en klar rollefordeling i centerstrukturen, således at udviklingen i aflastningsområderne ikke sker på bekostning af en fastholdelse af det brede udbud af butikker i bymidten i Skjern. Derfor skal der ved fastlæggelse af udvidelsesmuligheder tages in mente, at der altid er en risiko for, at nye butikker i aflastningsområderne medfører negativ påvirkning af bymidten.

Administrationen anbefaler, at eventuelle udvidelser af aflastningsområderne afvejes i forhold til butiksstørrelser og hvor mange nye butikker, der skal gives mulighed for. Det skal særligt sikres, at mindre butikker fastholdes i Skjern bymidte og at det ikke gøres attraktivt for eksisterende butikker i Skjern bymidte at flytte til et aflastningsområde. Da planlægningen ikke kan regulere butikstyper, kan reguleringen udelukkende foregå ved fastsættelse af butiksstørrelser. Herved kan planlægningen styre, at stor butikker, som der ikke er plads til i bymidten, har mulighed for en placering i et aflastningsområde.

På grund af den korte afstand mellem de to byer, anbefaler administrationen, at der endvidere planlægges for en indbyrdes rollefordeling mellem aflastningsområderne.

Med baggrund i ovenstående ser administrationen positivt på at imødekomme ansøgning 1 og 2 samt at hæve minimumsstørrelsen for butikker i begge de eksisterende aflastningsområder, så der fortsat er en mulighed for nye butikker. Desuden ser administrationen positiv på en geografisk udvidelse af aflastningsområdet i Skjern.

Administrationen er derimod betænkelig ved planlægning for endnu et aflastningsområde ved Vardevej-Ringvejen i Skjern og kan ikke anbefale, at planlægningen for ansøgning 3 igangsættes.

Administrationen vurderer, at den generelle målsætning om at satse på bymidten i Skjern og skabe de bedste rammer for detailhandlen bedst opnås ved fortsat at have fokus på at skabe gode muligheder for udvikling til nye store dagligvarebutikker i bymidten suppleret med udvikling af det eksisterende aflastningsområde i Tarm. Administrationen kan ikke anbefale, at der planlægges for et yderligere aflastningsområde i Skjern, da det vil sprede detailhandlen yderligere. Administrationen anbefaler, at detailhandlen koncentrerer sig i færre og stærkere udbudspunkter, for at forstærke synergieffekter mellem butikkerne. En flytning af den eksisterende dagligvarebutik fra den nordlige del af Skjern til den ansøgte placering i det sydlige Skjern, vil umiddelbart medføre, en forringelse af dagligvareforsyningen i det nordlige Skjern, hvor der er en igangværende boligudbygning. Hertil skal dog bemærkes, at den gældende lokalplan for den eksisterende dagligvarebutik fortsat vil kunne udnyttes til en ny dagligvarebutik.

Øvrige administrative bemærkninger til de tre ansøgninger:

Ansøgning 1 og 2

Administrationen har ikke konstateret forhold, der hindrer det ansøgte. Det skal dog gennem en planlægning sikres, at der kan opnås en hensigtsmæssig og trafikikker disponering af de respektive grunde.

Ansøgning 3

Den ansøgte placering ved krydset Vardevej-Ringvejen konflikter med udlæg i kommuneplanen og lokalplan til Amagervejs forlængelse. Reservationen har til formål at reservere areal til vejanlæg til betjening af det sydvestlige Skjern. Der er afsat midler til en forundersøgelse af Amagervejs forlængelse, som forventes igangsat i 2022/23. Imødekommes ansøgningen om nyt aflastningsområde på placeringen, vil det hindre en fremtidig vejføring på dette sted, hvor vejen kan kobles direkte til krydset Vardevej-Ringvejen. Derfor kan administrationen ikke anbefale at imødekomme ansøgningen. En sydligere vejføring og kobling til Vardevej findes ikke hensigtsmæssig.

Ansøgninger ønsker at et nyt aflastningsområde vejbetjenes via et fjerde ben i lyskrydset Vardevej-Ringvejen. Da krydset er på statsvej vil ændringer kræve Vejdirektoratets godkendelse.

På det ansøgte areal ligger eksisterende kloak- og stærkstrømsledninger. Disse skal respekteres eller omlægges i forhold til arealets disponering. Disponeringen af grunden vil i øvrigt forudsætte, at der kan opnås en hensigtsmæssig og trafikikker indretning.

Administrativ anbefaling

Med baggrund i ovenstående anbefaler administrationen, at der gennemføres en planlægning, der understøtter følgende rollefordeling:

- *Skjern Bymidte:* Skjern bymidte skal fortsat opleves som et attraktiv bymiljø med en blanding af forskellige butikker, gågade, caféer og spisesteder samt liberale erhverv, kontorvirksomhed og boliger.
- *Aflastningsområdet i Skjern:* Stedet hvor der er mulighed for at køre tæt på butikken og købe varer fra store butikker, der ikke kan placeres i bymidten. Området reserveres derfor til ekstra store butikker. Aflastningsområdet udvides til at omfatte arealer i Erhvervsparken, herunder nuværende butikker.
- *Aflastningsområdet Tarm:* Koncentration af butikker, hvor der er mulighed for i gåafstand at vælge mellem flere dagligvarebutikker og hvor der er god synergi mellem dagligvarebutikker og store udvalgswarebutikker, som ikke uden videre kan indpasses i bymidten.

Med denne rollefordeling, kan administrationen ikke anbefale, at aflastningsområdet i Tarm udvides til at omfatte arealer nord for Nørremarksvej. De helt store butikker henvises i stedet til aflastningsområdet i Skjern. Området nord for Nørremarksvej vil fortsat kunne anvendes til butikker til særlig pladskrævende varer.

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et samlet kommuneplantillæg med følgende indhold (Der henvises til bilag 4, hvor nedenstående er vist på kort):

- Afgrænsningen af aflastningsområdet i Skjern udvides til at omfatte facadearealer i Erhvervsparken (Se kort i bilag 4).
 - Der gives mulighed for 3600 m² til nye butikker.
 - Minimum butiksstørrelse hæves til 1000 m² (i dag 400 m²).
 - Der gives ikke mulighed for flere dagligvarebutikker.

- Afgrænsningen af aflastningsområdet i Tarm justeres (Se kort i bilag 4).
 - Der gives mulighed for cirka 4000 m² nye butikker.
 - Minimum butiksstørrelse hæves til 500 m² (i dag 400 m²).
 - Der gives mulighed for både stor dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Administrationens anbefalinger til arealstørrelser bygger på forventninger til hvad der vil kunne understøtte den samlede detailhandelsstruktur i Skjern og Tarm. I forbindelse med planlægningen vil der skulle udarbejdes en detailhandelsundersøgelse for det scenarie der vælges. Heri vil også påvirkningen af bymidten blive belyst.

Planlægning for nye erhvervsjord i Erhvervsparken

Ringkøbing-Skjern Kommune har for nyligt købt Hjorthusvej 1 med tilhørende landbrugsjord. Ejendommen er beliggende delvist indenfor kommuneplanens rammeområde til erhverv ved Erhvervsparken, men er ikke lokalplanlagt. Såfremt byrådet beslutter at igangsætte planlægning for ændringer af aflastningsområdet i Skjern, anbefaler administrationen, at planlægningen også kommer til at omfatte ejendommen Hjorthusvej 1. Området anbefales udlagt til erhverv.

Miljøvurdering

I forbindelse med planlægningen skal der gennemføres screening af planforslagene.

Sammenhæng med Helhedsplan Skjern-Tarm samt eksterne bidrag

I forbindelse med processen for *Helhedsplan Skjern, Tarm & det fælles visionære* har der været afholdt et ambassadørgruppemøde, hvor emnet detailhandel i Skjern og Tarm var på dagsordenen. Ambassadørgruppen blev orienteret om de tre ansøgninger. ICP's konklusioner og anbefalinger blev desuden præsenteret på mødet.

Efterfølgende har to udviklingsfora, de to handelsforeninger samt Skjern-Tarm Håndværker- og Industriforening (de lokale foreningers repræsentanter i ambassadørgruppen) på eget initiativ fremsendt en samlet udtalelse. Udtalelsen er vedlagt.

Partshøring mv.

Dagsordenen har været sendt i partshøring hos de tre ansøgere. Administrationen har endvidere fremsendt dagsordenen til orientering ved de to handelsforeninger.

Der er i alt modtaget 3 høringssvar, som er vedlagt. Ansøger til ansøgning 2 (butik på Erhvervsparken 7a, Skjern) bemærker om aflastningsområdet i Skjern:

- Minimum butiksstørrelse indenfor aflastningsområdet i Skjern bør fastsættes til 800 m² (og ikke 1000m², som administrationen anbefaler).
- Afgrænsningen for aflastningsområdet bør omfatte hele Erhvervsparken – det vil sige både facadearealer og bagvedliggende arealer.

Ansøger til ansøgning 3 (nyt aflastningsområde i det sydlige Skjern):

- Kommenterer på administrationens vurderinger og fremfører argumenter for, at effekterne af det ansøgte vil være begrænsede. For uddybning henvises til høringssvaret.
- Henviser til anlægsforslag om en forlængelse af Amagervej til Birkvej nord om projektområdet og anfører, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med denne linjeføring.

Tarm Handelsforening og Tarm Udviklingsforum bemærker om aflastningsområdet i Tarm:

- Der skal gives mulighed for butikker på nordsiden af Nørremarkvej. Området bør byggemodnes og gøres klar til salg. Ønsker så mange butikker til området som muligt.
- At administrationens anbefaling om, at helt store butikker henvises til aflastningsområdet i Skjern ikke må ske.
- Vil gerne have tilsendt kort, der viser hvor de 4000 m² kan bygges. Tror det er nødvendigt at få området udvidet, hvis der skal være mulighed for 4000 m² byggeri.
- Minimum butiksstørrelse bør sænkes til 300 m².

For uddybning henvises til høringssvarenes fulde tekst.

Administrative bemærkninger til høringssvarene

De fremsendte bemærkninger har givet anledning til en justering af administrations anbefalinger for afgrænsningen af aflastningsområdet i Skjern. Den justerede anbefaling fremgår af bilag 4. Herudover ændrer høringssvarene ikke på administrationens anbefalinger og indstilling. Som det fremgår af ovenstående har administrationen haft fokus på, at der gennem planlægningen skal sikres fortsat dynamik og fleksibilitet indenfor centerstrukturen ved at fremtidige arealudlæg sikres en vis buffer. Samtidig skal det sikres, at udviklingen i aflastningscentrene ikke sker på bekostning af i Skjern Bymidte. Disse hensyn søger administrationen at sikre ved at arbejde med en rollefordeling mellem henholdsvis bymidten i Skjern og de to aflastningsområder i Tarm og Skjern. Administrationen har med anbefalinger til områdernes afgrænsninger, maksimale butiksarealer og minimums butiksstørrelser givet et fagligt bud på, hvordan disse hensyn kan varetages gennem en planlægning.

Administrationen er dog ikke afvisende overfor, at de anbefalede hensyn kan varetages ved en anden rollefordeling mellem aflastningsområderne eller ved en justering af de anbefalede størrelser.

Med baggrund heri anbefaler administrationen, at høringssvarenes input indgår i den politiske behandling af sagen.

Administrationen vil dog tilføje følgende bemærkninger:

Vedrørende aflastningsområdet i Tarm:

- Fuld udnyttelse af den anbefalede arealramme på 4000 m² vil formentlig forudsætte en omdannelse af arealer indenfor afgrænsningen, der i dag har en anden anvendelse.
- Området kan som alternativ udvides til også at omfatte Smedesvinget 1. Dette vil imidlertid også forudsætte omdannelse.

Vedrørende ansøgning 3:

- Administrationen tager ansøgers bemærkninger til efterretning og har ikke yderligere at bemærke.

Lovgrundlag og juridisk vurdering

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Økonomi

Idet planlægningen vil være til gavn for en bred kreds (herunder kommunale erhvervsgrunde) anbefales, at den nødvendige detailhandelsredegørelse bestilles og betales af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Såfremt ansøgning 3 imødekommes vil det medføre udgifter til vejanlæg og eventuelle ledningsarbejder. Der er ikke afsat midler i budgettet hertil.

Effektvurdering

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget, at:

1. Der meddeles afslag på ansøgning om planlægning for et nyt aflastningsområde ved Vardevej-Ringvejen i Skjern.
2. Planlægningen igangsættes for udvidelse af aflastningscentrene i Tarm og Skjern med udgangspunkt i administrations anbefalinger om afgrænsning, maksimale bruttoetagearealer og minimums butiksstørrelser.

Teknik- og Miljøudvalget 17-05-2022

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler administrationens indstilling godkendt, med følgende tilføjelser:

1. Der optages dialog med ejer af det ansøgte område ved Vardevej-Ringvejen i Skjern med henblik på at drøfte udviklingsmuligheder af området.
2. Administrationens anbefalinger sendes i foroffentlighed med den ændring, at det undersøges om afgrænsningen af aflastningsområdet i Tarm kan udvides mod øst med

facadegrundene på sydsiden af Nørremarksvej. Efter foroffentlighedsfasen sendes sagen igen til politisk behandling.

Bilag

Bilag 1 Ansøgning om udvidelse af butik i aflastningsområdet Tarm

Bilag 2 Ansøgning om butik på Erhvervsparken 7a, Skjern

Bilag 3 Ansøgning om etablering af et nyt aflastningsområde i det sydlige Skjern

Bilag 4 Notat til dagsordenspunktet

Bilag 5 Notat fra ICP - Vurderinger og konsekvenser ved udvidelser og etablering af aflastningsområder i Skjern og Tarm

Bilag 6 Udtalelse

Bilag 7 Høringssvar Erhvervsparken Skjern

Bilag 8 Høringssvar Vardevej Skjern

Bilag 9 Høringssvar Tarm

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling godkendt.

Fraværende:

Kristian Andersen