

*November 2021*



Vurderinger og konsekvenser ved udvidelser og etablering af aflastningsområder i Skjern og Tarm

**ICP** A/S   
Institut for Center-Planlægning

ICP A/S  
Rødovre Centrum 1R, 2. 2  
DK-2610 Rødovre  
+45 39 62 04 33  
[www.icp.dk](http://www.icp.dk)

# Indholdsfortegnelse

|  |       |
|--|-------|
| Baggrund   | 3     |
| Hovedkonklusioner  | 4–7   |
| Del 1  |       |
| Vurderinger af mulighederne for at planlægge for udvidelser af aflastningsområder og etablering af et nyt  | 8–19  |
| Del 2  |       |
| Konsekvenserne ved udvidelse af aflastningsområder samt etablering af et nyt aflastningsområde<br>aflastningsområde  | 20–31 |
| Bilag  | 32–53 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Udviklingen i e-handel</li><li>• Forbrugsunderlaget og forbrugssammensætningen i oplandene</li><li>• Følsomhedsvurderinger</li><li>• Opdateringer i forhold til omsætningen pr. m<sup>2</sup></li><li>• Oplandsbetragtninger samt den nuværende og fremtidige konkurrencesituation</li></ul> |       |
| Begreber og definitioner   | 54–55 |

# Baggrund

- Ringkøbing–Skjern Kommune har bedt ICP om at foretage vurderinger og konsekvensberegninger ved udvidelse af aflastningsområder i Skjern og Tarm samt etablering af et nyt aflastningscenter i Skjern Syd
- Analyserne skal indgå i den politiske behandling af de tre detailhandelsprojekter i Skjern og Tarm
- Analyserne indeholder en overordnet vurdering af mulighederne og sandsynligheden for at kunne planlægge for et eller flere af projekterne samt konsekvenserne ved realisering af de enkelte projekter og de forskellige kombinationer
- Der tages i vurderingerne højde for både den lokale og regionale konkurrencesituation, forbrugsforholdene i oplandet samt tendenserne til en øget e-handel og en øget tendens til at koncentrere butikkerne i færre udbudspunkter
- I nedenstående er konsekvenserne vurderet for
  - Udvidelse af Tarm aflastningsområde til i alt 20.000 m<sup>2</sup> samt en udvidelse af afgrænsningen
  - Udvidelse af Skjern Nord aflastningsområde til i alt 38.000 m<sup>2</sup> samt en udvidelse af afgrænsningen
  - Etablering af nyt aflastningsområde Skjern Syd på i alt 10.000 m<sup>2</sup>
- De maksimale rammer i udvidelserne er fastlagt af Ringkøbing–Skjern Kommune på baggrund af en vurdering af de fysiske forhold i områderne

# Hovedkonklusion

Den fremtidige centerstruktur og et fremtidigt arealudlæg er afhængigt af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde borgernes behov for bl.a. at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

I Skjern og Tarm betyder et forventet fald i befolkningstallet på 2 %, at dagligvareforbruget kun vil stige 1 %, mens udvalgsvareforbruget forventes at stige 15 % i perioden 2020 til 2033. Samtidig forventes e-handelen at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvareforbruget i 2033, hvilket indikerer, at der ikke er en forbrugsstigning som kan godtgøre et behov for mere areal til detailhandel.

Det fremtidige arealudlæg kan dog ikke fastlægges alene ud fra den forventede forbrugsudvikling, udviklingen i e-handel samt den nuværende konkurrencesituation. I vurderingen af det fremtidige arealudlæg bør også tages højde for den skærpede konkurrencesituation og en øget koncentration af butikkerne i færre, men stærkere udbudspunkter.

Herudover skal der i det vurderede behov tages højde for detailhandelsstrukturen, arealbelastningen og handelsbalancen, samt hvilket markedsmæssigt potentiale der er for at udvikle detailhandelen i de enkelte områder.

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen mulighed for dynamik og fleksibilitet. Det er vigtigt, at de eksisterende butikker har mulighed for at tilpasse størrelsen på de enkelte butikker samtidig med at der skal være mulighed for at etablere nye butikstyper inden for centerstrukturen. De fremtidige arealudlæg i centerstrukturen bør derfor indeholde en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

# Hovedkonklusion – planlægningsmæssige forhold

Nedenstående opsummeres hovedkonklusionerne for de planlægningsmæssige problemstillinger ved en udvidelse af aflastningsområderne Tarm og Skjern Nord samt etablering af et nyt aflastningsområde i Skjern Syd.

- Der er behov for en revurdering af den samlede ramme til detailhandel i aflastningsområderne i både Tarm og Skjern Nord, da restrummeligheden er negativ i Tarm og meget begrænset i Skjern Nord
- Det er vigtigt at foretage en vurdering af centerstrukturen generelt i Skjern og Tarm. En balanceret detailhandelsstruktur vil sikre hensigtsmæssig udvikling af detailhandelen i både Tarm og Skjern.
- Det er vigtigt at tage stilling til rollefordelingen i centerstrukturen samt foretage en vurdering af arealrammerne samt foretage en vurdering af det fremtidige behov i de maksimale rammer
- Etablering af et aflastningsområde i Skjern Syd vil give mulighed for etablering af både dagligvarebutikker og store udvalgs varebutikker flere steder i Skjern by, hvilket er med til sprede detailhandelen
- Udvidelse og etablering af et aflastningsområde kræver en selvstændig redegørelse for hvert enkelt projekt i henhold til Planlovens bestemmelser samt kommuneplantillæg, miljøvurdering og lokalplanlægning

## **Forklaring – Restrummelighed**

*Forskellen mellem den maksimale ramme til detailhandel i et centerområde og det nuværende bruttoareal til detailhandel. Restrummeligheden er det bruttoareal, som der kan etableres yderligere detailhandel på.*

## **Store udvalgs varebutikker**

*Store udvalgs varebutikker er en fælles betegnelse for butikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte blandt andet på grund af, at de har et stort butiksareal, samt at de håndterer varer, som kræver parkering udenfor den enkelte butik. Butikkerne har typisk et areal over 500 m<sup>2</sup> som oftest forhandler boligudstyr, øvrige udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarkedsvarer, køkkener, dyreartikler, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Eksempler på store udvalgs varebutikker er Jysk, Skousen, Punkt 1, Power, Harald Nyborg, Biltema, T Hansen, Kære Børn og MaxiZoo.*

# Hovedkonklusioner – Konsekvenser

Nedenstående opsummeres hovedkonklusionerne for de overordnede konsekvenser ved en udvidelse af aflastningsområderne Tarm og Skjern Nord samt etablering af et nyt aflastningsområde i Skjern Syd.

## Udvidelse Tarm og Skjern Nord

- Udvidelserne i Tarm og Skjern Nord vil ikke udvide oplandet markant. Det primære opland vil fortsat være områderne Tarm og Skjern
- Udvidelserne i Tarm og Skjern Nord vil udnytte oplandet bedre – Borgerne i Tarm og Skjern vil handle mere lokalt på bekostning af udbuddet i Ringkøbing by og de større udbudspunkter udenfor kommunen
- Udvidelse af aflastningsområderne Tarm og Skjern Nord vil få konsekvenser for de eksisterende udvalgswarebutikker især i Skjern og Tarm, men også i Ringkøbing-Skjern Kommune i øvrigt
- Udvidelserne vil især få konsekvenser for Tarm bymidte, som er svag i forvejen
- Skjern bymidte vurderes i mindre grad at blive påvirket, da Skjern bymidte har et stærkere og bredere udbud af butikker

## Etablering af et nyt aflastningsområde Skjern Syd

- Etablering af et nyt aflastningsområde i Skjern Syd vil på kort sigt ikke få betydning for udvalgswareomsætningen, idet projekterne indebærer to eksisterende butikker samt en flytning af en dagligvarebutik. Flytningen af dagligvarebutikken vil betyde en vis omfordeling af dagligvareomsætningen i Skjern by
- Etableringen af et nyt aflastningsområde vil åbne mulighed for omdannelse af op til 6.500 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker i Skjern Syd, som vil være i konkurrence med aflastningsområderne i Skjern Nord og Tarm

## Hvis alle tre projekter gennemføres

- Overlappende oplande forhindrer, at butikskæder/butikstyper etableres i alle aflastningsområder. Kombinationen af den korte afstand mellem Tarm og Skjern og et opland på ca. 22.000 personer betyder, at de store udvalgswarebutikker enten vil placere sig i Tarm eller i Skjern
- Derfor er det ikke realistisk at både Tarm og Skjern Nord udvides til de foreslåede maksimale rammer
- Hvis de tre projekter realiseres, spredes detailhandelen i Tarm by og Skjern by



# Overordnede konsekvenser og realisme

Tabel 1 Overordnede konsekvenser og realisme

|   | Udvidelse Tarm aflastningsområde |     | Udvidelse Skjern Nord aflastningsområde |      | Nyt Skjern Syd aflastningsområde |     | Alle tre      |    |
|---|----------------------------------|-----|---|------|----------------------------------|-----|---------------|----|
| Udvidelse Tarm aflastningsområde        | Omsætning                        | ++  | Omsætning                               | ++   | Omsætning                        | ++  |               |    |
|   | Påvirkning                       | ÷÷÷ | Påvirkning                              | ÷÷   | Påvirkning                       | ÷÷÷ |               |    |
|   | Sandsynlighed                    | ++  | Sandsynlighed                           | ÷    | Sandsynlighed                    | ÷   |               |    |
| Udvidelse Skjern Nord aflastningsområde |                                  |     | Omsætning                               | ++++ | Omsætning                        | +++ |               |    |
|   |                                  |     | Påvirkning                              | ÷÷÷  | Påvirkning                       | ÷÷÷ |               |    |
|   |                                  |     | Sandsynlighed                           | +++  | Sandsynlighed                    | ÷   |               |    |
| Nyt Skjern Syd aflastningsområde        |                                  |     |   |      | Omsætning                        | +   |               |    |
|   |                                  |     |   |      | Påvirkning                       | ÷   |               |    |
|   |                                  |     |   |      | Sandsynlighed                    | ÷   |               |    |
| Alle tre                                |                                  |     |   |      |                                  |     | Omsætning     | ++ |
|   |                                  |     |   |      |                                  |     | Påvirkning    | ÷÷ |
|   |                                  |     |   |      |                                  |     | Sandsynlighed | ÷  |

Tabel 1 viser for eksempel Udvidelse Tarm aflastningsområde

- En vis positiv betydning for omsætningen i Tarm aflastningsområde
- Vil få stor negativ betydning for de eksisterende butikker
- Sandsynligheden for planlægningen af projektet har en vis positiv betydning, dvs. der er en vis realisme, i at kun Tarm aflastningsområde udvides til 20.000 m<sup>2</sup>

Blå = et projekt realiseres, Grøn = to projekter realiseres, Rød = tre projekter realiseres

- ++++ Meget stor positiv betydning
- +++ Stor positiv betydning
- ++ En vis positiv betydning
- + Lille positiv betydning
- ÷ Lille negativ betydning
- ÷÷ En vis negativ betydning
- ÷÷÷ Stor negativ betydning
- ÷÷÷÷ Meget stor negativ betydning

## Forklaring

*Omsætning: Samlede konsekvenser for omsætning i aflastningsområdet*

*Påvirkning: Overordnede konsekvenser for omsætningen i de eksisterende butikker i kommunen*

*Sandsynlighed: Sandsynlighed for planlægning af projektet/erne, dvs. graden af realisme i om projektet kan gennemføres. I vurderingen af realismen tages hensyn til om projektet/erne kan gennemføres i forhold til en fremtidig konkurrencesituation herunder blandt andet udviklingen i detailhandelen generelt, udviklingen i e-handel og det fremtidige forbrugsunderlag i oplandet*



## Del 1

Vurderinger af mulighederne for at planlægge for udvidelser af aflastningsområder og etablering af et nyt aflastningsområde



# Baggrund for ændringer af aflastningsområderne i Tarm og Skjern

- Konkrete ønsker for etablering af nye butikker og udvidelse af eksisterende butikker i henholdsvis Tarm og Skjern
- Opfyldelse af Kommuneplanens mål om at skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel
- Skabe rummelighed til udvikling af detailhandelen i både Tarm og Skjern

# Udvidelser og etablering af aflastningsområder i Skjern og Tarm



Korte afstande mellem de enkelte udbudspunkter

## Projekter

- For Tarm aflastningsområde ønskes udvidet arealrammen og afgrænsningen tilrettet
- For Skjern Nord aflastningsområde ønskes både arealramme og afgrænsning udvidet
- I Skjern Syd ønskes etableret et nyt aflastningsområde som indeholder den eksisterende dagligvarebutik og udvalgswarebutik samt etablering af en ny dagligvarebutik

# Tarm aflastningsområde

Området udpeget til Tarm aflastningsområde i KP21 er syd for Nørremarksvej indtil Smedesvinget, samt Åboulevarden 69–64

## Fakta i dag

- 1 km til Tarm bymidte
- 5 km til Skjern Nord aflastningsområde
- Ca. 9.600 m<sup>2</sup> eksisterende detailhandel
- Har et stærkt dagligvareudbud med ABC Lavpris og Løvbjerg
- Enkelte specielle store udvalgsvarer-butikker
- Eksisterende butik ønsker udvidelse
- Negativ restrummelighed ift. KP21
- Ønsker udvidet den samlede ramme til butiksformål til 20.000 m<sup>2</sup>



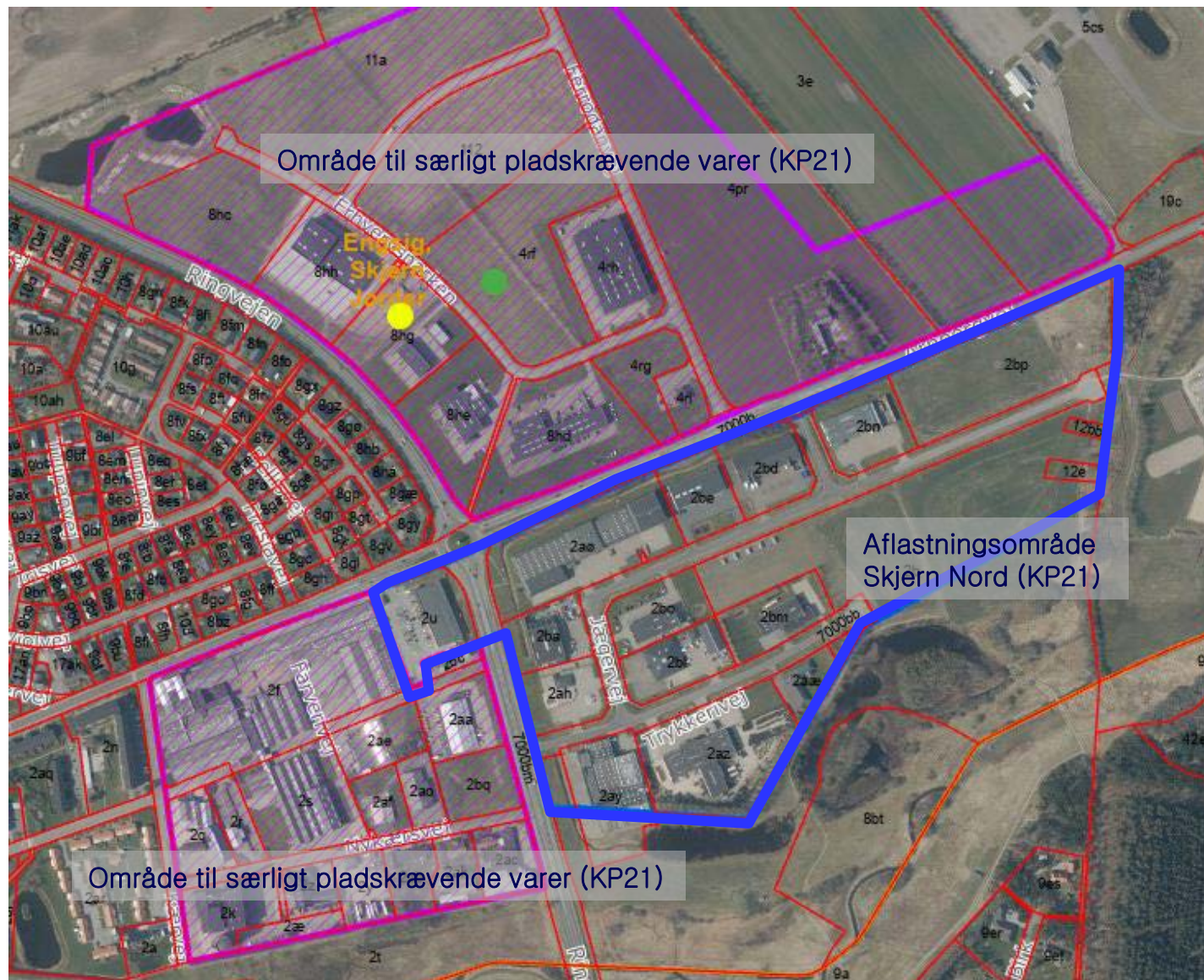


# Skjern Nord aflastningsområde

Området udpeget til Skjern Nord aflastningsområde i KP21 er syd for Arnborgvej (Jægervej og Trykkerivej) samt Østergade 140-138 og Farvervej 7

## Fakta i dag

- 1,4 km til Skjern bymidte
- 12.100 m<sup>2</sup> eksisterende detailhandel indenfor afgrænsningen. Her ligger bla. Jem&Fix, Korsholm, T Hansen, Skousen, Punkt 1 og Rema 1000
- Området Nord for Arnborgvej ønskes som en udvidelse af aflastningsområdet.
- Området Nord for Arnborgvej er i dag ikke inkluderet i aflastningsområdet. Her ligger Jysk, Harald Nyborg, TP Kjoler, Garant Tæpper (åbner i 2022)
- Området Nord for Arnborgvej er i dag udlagt til særligt pladskrævende butikker
- Har et bredt udbud af store udvalgsvarebutikker i hele området
- Den samlede ramme til detailhandel ønskes udvidet til 38.000 m<sup>2</sup>





# Nyt aflastningsområde Skjern Syd

Vardevej 89 (Skjern Boligmontering) er i KP21 udpeget til område til særligt pladskrævende. Vardevej 87 (Lidl) er udenfor centerstrukturen

## Fakta

- 1,7 km til Skjern bymidte
- 2,8 km til Tarm aflastningsområde
- 8.400 m<sup>2</sup> eksisterende detailhandel med Lidl og Skjern Boligmontering
- Aldi ønsker flytning fra Bredgade i Skjern by til en placering syd for Skjern Boligmontering
- Skjern Boligmontering ligger i et område udlagt til særligt pladskrævende varer, mens Lidl ligger udenfor centerstrukturen
- Der ønskes etableret et nyt aflastningsområde for de tre butikker
- Den samlede ramme til butiksformål ønskes til 10.000 m<sup>2</sup>





# Fakta – Beskrivelse af projektforslag

Tabel 2 Oversigt over de projekter der vurderes

|   | Udvidelse<br>Tarm aflastningsområde                         | Udvidelse<br>Skjern Nord aflastningsområde   | Nyt aflastningsområde<br>Skjern Syd |
|---|---|--|-------------------------------------|
| Eksisterende butikker                         | Løvbjerg, ABC, Dansk Outlet, Falkemøbler, Euronics, legetøj | Rema 1000, Jysk, Harald Nyborg, Jem&Fix, T Hansen, Punkt1, Skousen, Korsholm, Smt-modeltog, bilforhandlere, TP Kjoler, Garant Tæpper (åbner i 2022), | Lidl og Skjern Boligmontering       |
| Kvm til eksisterende detailhandel             | 9.566   | 21.968   | 8.400                               |
| Type af dagligbutikker i udvidelse            | –   | –  | Aldi                                |
| Type af udvalgswarebutikker i udvidelse       | Store udvalgsvarer  | Store udvalgsvarer og SPV  | Store udvalgsvarer og SPV           |
| Forslag ny samlet ramme                       | 20.000 m <sup>2</sup>                                       | 38.000 m <sup>2</sup>  | 10.000                              |
| Forslag minimumsstørrelse udvalgswarebutikker | 400 m <sup>2</sup>  | 500 m <sup>2</sup>   | 500 m <sup>2</sup>                  |

## Forklaringer

**Store udvalgswarebutikker** – er en fælles betegnelse for butikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte blandt andet på grund af, at de har et stort butiksareal, samt at de håndterer varer, som kræver parkering udenfor den enkelte butik. Butikkerne har typisk et areal over 500 m<sup>2</sup>, som oftest forhandler boligudstyr, øvrige udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarkedsvarer, køkkener, dyreartikler, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Eksempler på store udvalgswarebutikker er Jysk, Skousen, Punkt 1, Power, Harald Nyborg, Biltema, T Hansen, Kære Børn og MaxiZoo.

**SPV** – Butikker med særligt pladskrævende varer så som køkken, byggemarked, planteskole og biler

# Forudsætninger for et aflastningsområde

- Ifølge planloven skal et aflastningsområde aflaste bymidten
- Aflastningsområdet skal indeholde den type butikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte
- Minimums- og maksimums størrelse på de enkelte butikker er værktøjet, kommunen kan styre planlægningen med
- I Skjern Nord og Skjern Syd ønskes minimumsstørrelsen på udvalgswarebutikkerne hævet til 500 m<sup>2</sup> for at sikre, at områderne alene indeholder butikstyper, som ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte

# Nuværende arealregnskab i aflastningsområderne

Tabel 3 Arealregnskab i de eksisterende aflastningsområder

|   | Tarm aflastningsområde | Skjern Nord<br>aflastningsområde | Nyt<br>aflastningsområde<br>Skjern Syd |
|---|------------------------|----------------------------------|--|
| Nuværende bruttoareal indenfor rammen (est.)* | 9.566                  | 12.068                           | 8.400                                  |
| Samlet ramme ift. KP21                        | 8.290                  | 12.700                           | –                                      |
| Restrummelighed (est.)*                       | –1.276                 | 632                              | –                                      |

*\*Bruttoarealer estimeret på baggrund af seneste detailhandelsanalyse 2014 med justeringer ved nyetablering af butikker samt oplysninger fra tabel 2 KP21*

- I Tarm og Skjern Nord aflastningsområder bør arealrammen revideres uanset eventuelle udvidelser
- Tarm har en negativ restrummelighed ift. den eksisterende ramme
  - Derfor skal den samlede arealramme i Tarm revideres
- Skjern Nord har en meget lav restrummelighed inden for den eksisterende ramme
  - Derfor bør den samlede arealramme revideres i Skjern Nord
- I Skjern Syd ligger Skjern Boligmontering i et område udlagt til særligt pladskrævende, mens Lidl ligger udenfor centerstrukturen
  - Butikkerne kan opretholdes som eksisterende anvendelse, men bør inddrages i detailhandelsstrukturen

# Arealregnskab i projekterne

Tabel 4 Arealregnskab i projekterne

|   | Udvidelse<br>Tarm aflastningsområde | Udvidelse<br>Skjern Nord<br>aflastningsområde | Nyt<br>aflastningsområde<br>Skjern Syd |
|---|-------------------------------------|---|--|
| Nuværende bruttoareal indenfor rammen (est.)* | 9.566                               | 12.068  | 8.400                                  |
| Nuværende bruttoareal i udvidelsen (est.)*    | –                                   | 9.900   | –                                      |
| <b>Samlet nuværende bruttoareal (est.)*</b>   | <b>9.566</b>                        | <b>21.968</b>                                 | <b>–</b>                               |
| Samlet ramme ift. KP21                        | 8.290                               | 12.700  | –                                      |
| <b>Forslag ny samlet ramme</b>                | <b>20.000</b>                       | <b>38.000</b>                                 | <b>10.000</b>                          |
| <b>Ny restrummelighed</b>                     | <b>10.434</b>                       | <b>16.032</b>                                 | <b>1.600</b>                           |

\*Bruttoarealer estimeret på baggrund af seneste detailhandelsanalyse 2014 med justeringer ved nyetablering af butikker samt oplysninger fra tabel 2 KP21

- I Tarm gives mulighed for etablering af 10.434 m<sup>2</sup> yderligere detailhandel, hvis rammen hæves til 20.000 m<sup>2</sup>
- I Skjern Nord gives mulighed for etablering af 16.032 m<sup>2</sup> yderligere detailhandel, hvis rammen hæves til 38.000 m<sup>2</sup>
- I Skjern Syd gives mulighed for etablering af 1.600 m<sup>2</sup> yderligere detailhandel, hvis der udlægges et nyt aflastningsområde med en samlet ramme på 10.000 m<sup>2</sup>

# Hvilken planlægning kræves til projekterne?

- Der kræves en selvstændig redegørelse for hvert enkelt projekt i henhold til redegørelseskravene ved udlæg af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens ”Vejledning om detailhandelsplanlægning”, september 2017 i henhold til planlovens §11e stk. 3 og stk. 4

Redegørelsen skal indeholde en vurdering af:

- Hvordan projektet kan påvirke butiksforsyningen, i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne
- Hvordan projektet, blandt andet set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner
- Hvordan projektet kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne
- Der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen med justeringer af de samlede rammer til detailhandel og angivelse af minimum og maksimum størrelse på butikkerne
- Der skal gennemføres en lokalplanlægning og miljøvurdering for hvert af projekterne



# Planmæssige muligheder i projekterne

- En udvidelse af Tarm og Skjern Nord aflastningsområder vil tilgodese
  - mulighederne for at udvide de eksisterende butikker
  - mulighederne for etablering af nye butikker i begge områder
  - mulighed for koncentration af de store udvalgswarebutikker som ikke er hensigtsmæssige at placere i bymidterne
- Etablering af et nyt aflastningsområde i Skjern Syd vil ændre de planmæssige muligheder på Vardevej
  - Området vil blive ændret fra et område til butikker med særligt pladskrævende varer til et aflastningsområde med dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Herved er åbnet op for muligheden for at etablere udvalgswarebutikker på i alt 6.500 m<sup>2</sup>, som i dag er Skjern Boligmontering
  - Da et aflastningsområde skal indeholde udvalgswarebutikker, er det ikke muligt at tilføje en begrænsning, der alene muliggør særligt pladskrævende butikker
  - Derfor vil etableringen af et nyt aflastningsområde give mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker flere steder i Skjern by, dvs. en spredning af detailhandelen



## Del 2

Konsekvenserne ved udvidelse af aflastningsområder samt etablering af et nyt aflastningsområde



# Udvidelse Tarm aflastningsområde

## Fakta

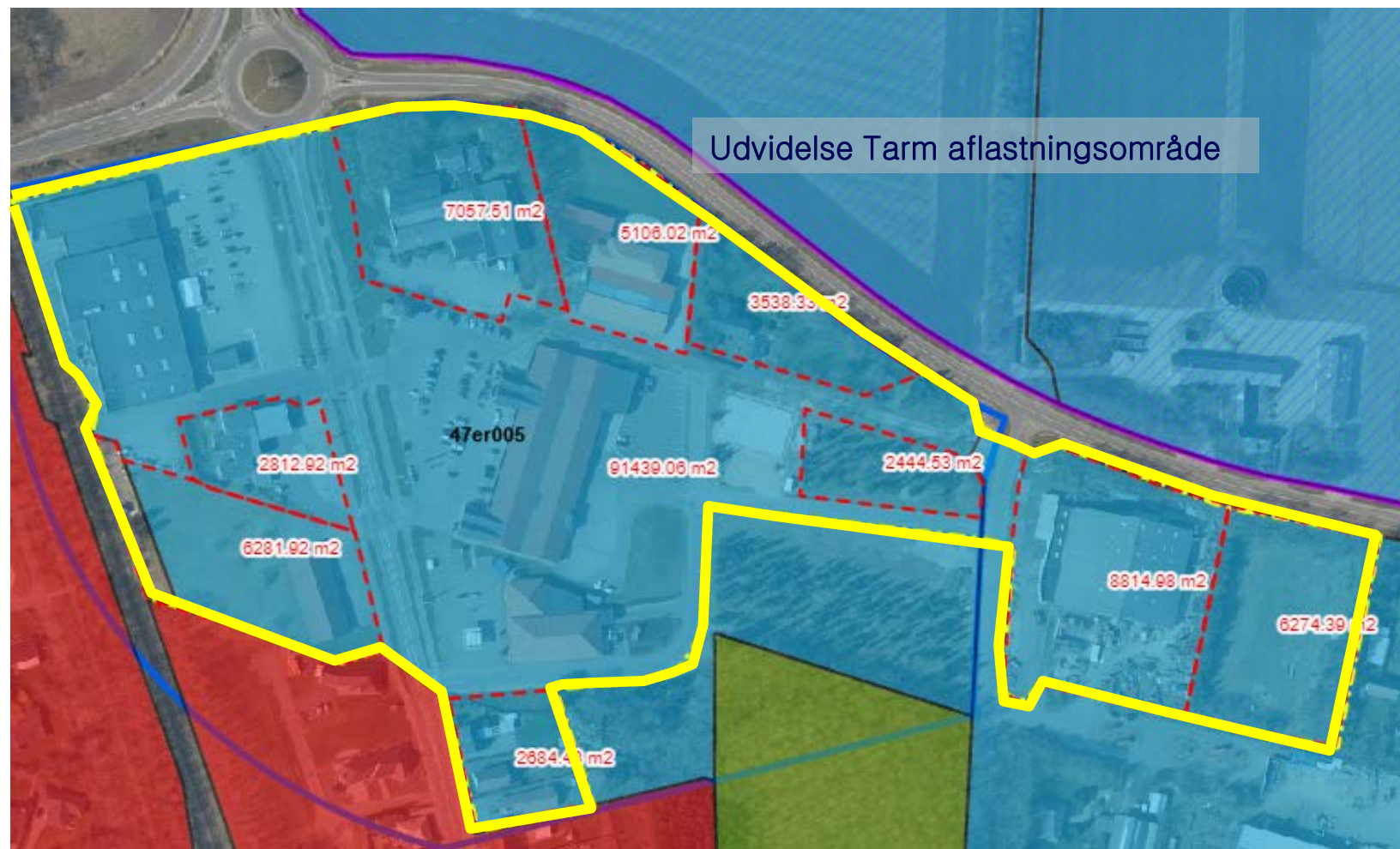
- 1 km til Tarm bymidte
- 9.600 m<sup>2</sup> eksisterende detailhandel
- Ønskes udvidet til 20.000 m<sup>2</sup>
- God trafikal tilgængelighed
- Negativ restrummelighed ift. KP21

## Fordele

- Vil tilføre større attraktion til området
- Vil forbedre indkøbsforholdene
- Vil skabe større kundestrøm

## Ulemper

- Påvirke negativt Tarm bymidte
- Påvirke negativt Skjern Nord aflastningsområde
- Påvirke negativt Skjern bymidte
- Påvirke negativt Ringkøbing
- Påvirke negativt Skjern Syd





# Udvidelse Skjern Nord aflastningsområde

## Fakta

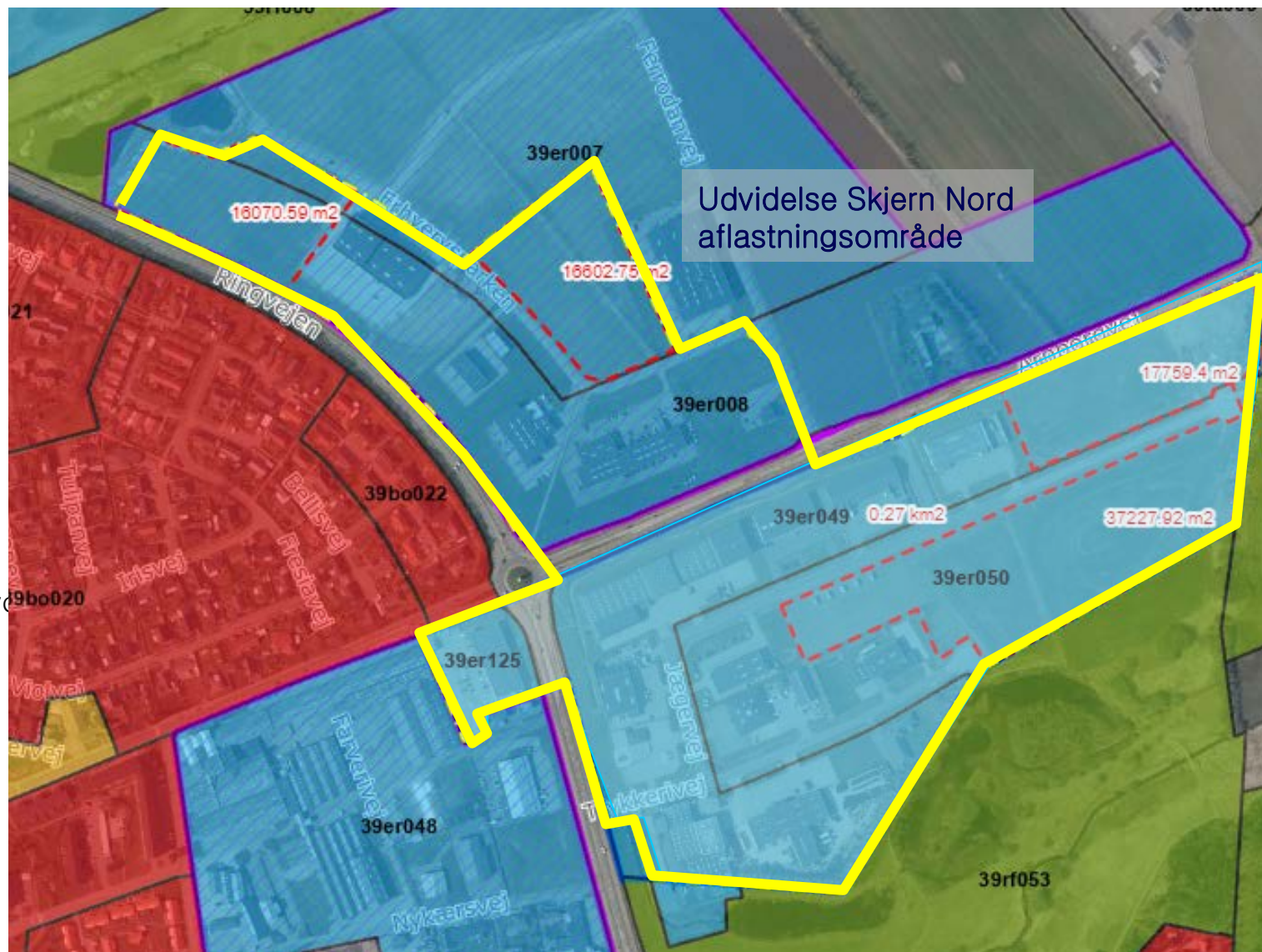
- 1,4 km til Skjern bymidte
- 22.000 m<sup>2</sup> eksisterende detailhandel
- Ønskes udvidet til 38.000 m<sup>2</sup>
- God trafikalk tilgængelighed
- Begrænset restrummelighed i KP21

## Fordele

- Vil forbedre indkøbsforholdene
- Vil tilføre større attraktion til området
- Vil understøtte at de store udvalgsvarer koncentrerer et sted (med mindre Skjern Syd og/eller Tarm realiseres)

## Ulemper

- Påvirke negativt Skjern bymidte
- Påvirke negativt Tarm aflastningsområde
- Påvirke negativt Tarm bymidte
- Påvirke negativt Ringkøbing
- Påvirke negativt Skjern Syd





# Nyt aflastningsområde Skjern Syd

## Fakta

- 1,7 km til Skjern bymidte
- 2,8 km til Tarm aflastningsområde
- 8.400 m<sup>2</sup> eksisterende detailhandel
- Ønskes udvidet til 10.000 m<sup>2</sup>
- God trafikal tilgængelighed

## Fordele

- Vil skabe større kundestrøm til området

## Ulemper:

- Negativt påvirke dagligvareomsætningen i Skjern by i øvrigt
- Negativt påvirke Tarm og Skjern Nord aflastningsområder samt Skjern og Tarm bymidter grundet muligheden for omdannelse til store udvalgs varebutikker





# Konsekvenser – metode og forudsætninger

- Nedenstående konsekvenser er baseret på Kommuneplan 2021–2033, detailhandelsanalysen 2015 og notat vedrørende udvidelser af aflastningsområdet i Skjern fra 2018
- Den maksimale situation beskrives for alle 3 projekter, dvs. arealrammen forudsættes udnyttet maksimalt for alle 3 projekter
- I vurderingerne bliver der taget højde for både den lokale og regionale konkurrence, forbrugsforholdene i oplandet samt tendenserne til en øget e-handel og en øget tendens til at koncentrere butikkerne i færre udbudspunkter
- I aflastningsområde Skjern Syd forudsættes, at de eksisterende butikker bevares samt Aldi flyttes fra Bredgade i det nordlige Skjern by
- Herudover er konsekvenserne vurderet på baggrund af det nuværende og fremtidige indkøbsmønster i de enkelte projekter
- Konsekvenserne er beskrevet:
  - Hvis det enkelte projekt realiseres alene
  - Hvis alle tre projekter realiseres
  - Kombinationer af de tre projekter
- Konsekvenserne i det følgende er vist efter følgende skala
  - + + + + Meget stor positiv betydning
  - + + + Stor positiv betydning
  - + + En vis positiv betydning
  - + Lille positiv betydning
  - ÷ Lille negativ betydning
  - ÷ ÷ En vis negativ betydning
  - ÷ ÷ ÷ Stor negativ betydning
  - ÷ ÷ ÷ ÷ Meget stor negativ betydning

# Konsekvenser – øvrige forudsætninger

- For den fremtidige udvikling forudsættes følgende
  - Detailhandelen i Ringkøbing–Skjern Kommune i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortimentssammensætning
  - Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Ringkøbing–Skjern Kommune. Der forventes en befolkningsstigning på 1 % i Skjern området, mens befolkningstallet forventes at falde 4 % i Tarm området
  - Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2033 på 0,25 % for dagligvarer og 1,25 % for udvalgsvarer, hvilket svarer til den gennemsnitlige udvikling i Danmark i de sidste ca. 30 år. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser
  - Handel med dagligvarer via internettet vurderes at stige til at udgøre 10 % af dagligvareforbruget i 2033. Inden for udvalgsvarer forudsættes e-handelen at udgøre 30 % af det samlede udvalgsvarerforbrug i 2033. I 2020 udgjorde e-handel 3 % af dagligvareforbruget og 23 % af udvalgsvarerforbruget i Danmark

# Konsekvenser for omsætningerne

## Hvis kun det enkelte projekt realiseres

Tabel 5 Betydning for omsætningen, hvis kun det enkelte alternativ realiseres

| Betydning for omsætningen | Udvidelse Tarm aflastningsområde | Udvidelse Skjern Nord aflastningsområde | Nyt aflastningsområde Skjern Syd |
|---------------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| Tarm aflastning           | ++                               | ----                                    | -                                |
| Skjern Nord aflastning    | ----                             | ++++                                    | -                                |
| Skjern Syd aflastning     | -                                | -                                       | +                                |
| Skjern bymidte            | -                                | --                                      | -                                |
| Tarm bymidte              | ----                             | -                                       | -                                |
| Ringkøbing                | -                                | --                                      | -                                |
| Kommunen i øvrigt         | -                                | -                                       | -                                |
| Kommunen i alt            | +                                | ++                                      | -                                |

++++ Meget stor positiv betydning  
 +++ Stor positiv betydning  
 ++ En vis positiv betydning  
 + Lille positiv betydning  
 - Lille negativ betydning  
 -- En vis negativ betydning  
 --- Stor negativ betydning  
 ---- Meget stor negativ betydning

Tabel 5 viser konsekvenser for omsætningen i de enkelte udbudspunkter, hvis kun det enkelte projekt realiseres. Konsekvenserne vises med meget stor positiv betydning som fire plusser til meget stor negativ betydning med fire minusser.

For eksempel viser første kolonne konsekvenserne ved udvidelsen af Tarm aflastningsområde. Det vil få en positiv betydning for den samlede omsætning i Tarm aflastningsområde, mens det vil få en negativ betydning for Skjern Nord aflastning og Tarm bymidte, men en lille negativ betydning for Skjern bymidte.

### Udvidelse af Tarm aflastningsområde alene

- En vis positiv betydning for omsætningen i Tarm aflastningsområde
- Stor negativ betydning for Tarm bymidte, som allerede har det svært
- Stor negativ betydning for Skjern Nord. Øget konkurrence mellem de to aflastningsområder, da Tarm vil få samme størrelse som aflastningsområdet i Skjern
- Lille positiv betydning for den samlede omsætning i kommunen
- Tarm vil øge oplandet marginalt mod nord, dvs. tiltrække flere kunder fra Skjern

### Udvidelse af Skjern Nord aflastningsområde alene

- Meget stor positiv betydning for omsætningen i Skjern Nord
- Vil koncentrere alle store udvalgswarebutikker ét sted i Skjern og Tarm
- Stor negativ betydning for Tarm aflastningsområde
- En vis negativ betydning for Skjern bymidte
- Skjern Nord vil blive tilvalgt af borgerne i Skjern og Tarm på bekostning af andre udbud af store udvalgswarebutikker i bl.a. Ringkøbing
- Skjern Nord vil udnytte oplandet bedre, dvs. tiltrække flere kunder fra oplandet

### Nyt aflastningsområde i Skjern Syd alene

- Ingen betydning for udvalgswareomsætningen, hvis de to eksisterende butikker bevares samt en flytning af en eksisterende dagligvarebutik i Skjern
- Vil betyde en marginal omfordeling af dagligvareomsætningen i Skjern by, men vil ikke tilføre området mere omsætning
- Vil svække indkøbsforholdene for borgerne i nærområdet til den tidligere butik. Det vurderes ikke at være realistisk, at butikken i Bredgade erstattes af en ny dagligvarebutik, da placeringen ikke er optimal set med en dagligvarebutiks øjne
- Hvis de 6.500 m<sup>2</sup> i den eksisterende møbelbutik omdannes til store udvalgswarebutikker vil det være i direkte konkurrence med de øvrige aflastningsområder og bymidterne

# Konsekvenser for omsætningerne

## Aflastningsområder Tarm og Skjern Nord udvides

Tabel 7 Betydning for omsætningen, hvis Tarm og Skjern Nord realiseres

| Betydning for omsætningen | Tarm og Skjern Nord realiseres |
|---------------------------|--------------------------------|
| Tarm aflastning           | +                              |
| Skjern Nord aflastning    | + + +                          |
| Skjern Syd aflastning     | ÷                              |
| Skjern bymidte            | ÷ ÷                            |
| Tarm bymidte              | ÷ ÷ ÷                          |
| Ringkøbing                | ÷ ÷                            |
| Kommunen i øvrigt         | ÷                              |
| Kommunen i alt            | + +                            |

++++ Meget stor positiv betydning

+++ Stor positiv betydning

++ En vis positiv betydning

+ Lille positiv betydning

÷ Lille negativ betydning

÷ ÷ En vis negativ betydning

÷ ÷ ÷ Stor negativ betydning

÷ ÷ ÷ ÷ Meget stor negativ betydning

Tabel 7 viser konsekvenser for omsætningen i de enkelte udbudspunkter, hvis aflastningsområderne Tarm og Skjern Nord udvides. Konsekvenserne vises med meget stor positiv betydning som fire plusser til meget stor negativ betydning med fire minusser.

For eksempel vil det få en lille positiv betydning for den samlede omsætning i Tarm aflastningsområde og en stor positiv betydning for Skjern Nord aflastningsområde, mens det vil få en stor negativ betydning for Tarm bymidte og en mellem negativ betydning for Skjern bymidte.

## Hvis Tarm og Skjern Nord udvides

- En lille positiv betydning for omsætningen i Tarm aflastningsområde
- En stor positiv betydning for omsætningen i Skjern Nord aflastningsområde
- Øget konkurrence mellem Tarm og Skjern Nord. Markedsområdet er for lille og med for korte afstande til, at butikstyper/koncepter placeres begge steder
- En vis negativ betydning for Skjern bymidte. Det vil især være for de varetyper, der sælges i de store udvalgsvarebutikker. Det vurderes ikke at få væsentlig betydning for beklædningsbutikkerne generelt, da de ofte har mange varetyper. Det vil mere være enkelte brancher som for eksempel sports- og fritidstøj, der vil blive påvirket
- En stor negativ betydning for Tarm bymidte, som allerede har det svært
- En vis negativ betydning for Ringkøbing. Øget konkurrence om etablering af de store udvalgsvarebutikker
- En vis positiv betydning for den samlede omsætning i kommunen
- Skjern Nord vil udnytte oplandet bedre. Borgerne i Skjern og Tarm vil i højere grad vælge det lokale alternativ på bekostning af de større udbud i for eksempel Herning, Ringkøbing, Varde og Esbjerg



# Konsekvenser for omsætningerne

## Aflastningsområde Tarm udvides og nyt aflastningsområde i Skjern Syd

Tabel 8 Betydning for omsætningen, Tarm og Skjern Syd realiseres

| Betydning for omsætningen | Tarm og Skjern Syd realiseres |
|---------------------------|-------------------------------|
| Tarm aflastning           | + +                           |
| Skjern Nord aflastning    | ÷ ÷ ÷                         |
| Skjern Syd aflastning     | ÷                             |
| Skjern bymidte            | ÷                             |
| Tarm bymidte              | ÷ ÷ ÷                         |
| Ringkøbing                | ÷                             |
| Kommunen i øvrigt         | ÷                             |
| Kommunen i alt            | +                             |

- ++++ Meget stor positiv betydning
- +++ Stor positiv betydning
- ++ En vis positiv betydning
- + Lille positiv betydning
- ÷ Lille negativ betydning
- ÷÷ En vis negativ betydning
- ÷÷÷ Stor negativ betydning
- ÷÷÷÷ Meget stor negativ betydning

Tabel 8 viser konsekvenser for omsætningen i de enkelte udbudspunkter, hvis Tarm aflastningsområde udvides og der etableres et nyt aflastningsområde i Skjern Syd. Konsekvenserne vises med meget stor positiv betydning som fire plusser til meget stor negativ betydning med fire minusser.

For eksempel vil det få positiv betydning for den samlede omsætning i Tarm aflastningsområde, mens det vil få en stor negativ betydning for Skjern Nord aflastningsområde og Tarm bymidte.

## Hvis Tarm og Skjern Syd realiseres

- En vis positiv betydning for omsætningen i Tarm aflastningsområde
- Etablering af nye store udvalgsvarebutikker i Tarm, da de ikke kan placeres i Skjern Nord
- Vil få stor negativ betydning for omsætningen i Skjern Nord
- En lille negativ betydning for Skjern bymidte
- En stor negativ betydning for Tarm bymidte, som allerede har det svært
- En lille negativ betydning for Ringkøbing
- En mindre betydning for den samlede omsætning i kommunen
- Tarm vil øge oplandet marginalt mod nord

# Konsekvenser for omsætningerne

## Aflastningsområder Skjern Nord udvides og nyt aflastningsområde i Skjern Syd

Tabel 9 Betydning for omsætningen, hvis Skjern Nord og Skjern Syd realiseres

| Betydning for omsætningen | Skjern Nord og Skjern Syd realiseres |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Tarm aflastning           | ÷ ÷ ÷                                |
| Skjern Nord aflastning    | + + + +                              |
| Skjern Syd aflastning     | ÷                                    |
| Skjern bymidte            | ÷ ÷                                  |
| Tarm bymidte              | ÷                                    |
| Ringkøbing                | ÷                                    |
| Kommunen i øvrigt         | ÷                                    |
| Kommunen i alt            | + +                                  |

++++ Meget stor positiv betydning

+++ Stor positiv betydning

++ En vis positiv betydning

+ Lille positiv betydning

÷ Lille negativ betydning

÷÷ En vis negativ betydning

÷÷÷ Stor negativ betydning

÷÷÷÷ Meget stor negativ betydning

Tabel 9 viser konsekvenser for omsætningen i de enkelte udbudspunkter, hvis Skjern Nord aflastningsområde udvides og der etableres et nyt aflastningsområde i Skjern Syd. Konsekvenserne vises med meget stor positiv betydning som fire plusser til meget stor negativ betydning med fire minusser.

For eksempel viser det få stor negativ betydning for omsætning i Tarm aflastningsområde, mens det vil få en vis negativ betydning for Skjern bymidte

## Hvis Skjern Nord og Skjern Syd realiseres

- De store udvalgswarebutikker vil koncentreres i Skjern Nord
- Stor negativ betydning for omsætningen i Tarm aflastningsområde
- Meget stor positiv betydning for omsætningen i Skjern Nord
- En vis negativ betydning for Skjern bymidte. Det vil især være for de varetyper, der sælges i de store udvalgswarebutikker. Det vurderes ikke at få væsentlig betydning for beklædningsbutikkerne generelt, da de ofte har mange varetyper. Det vil mere være enkelte brancher som for eksempel sports- og fritidstøj der vil blive påvirket
- Lille negativ betydning for Tarm bymidte
- Lille negativ betydning for Ringkøbing. Øget konkurrence om etablering af de store udvalgswarebutikker
- En vis betydning for den samlede omsætning i kommunen
- Skjern Nord vil udnytte oplandet bedre. Borgerne i Skjern og Tarm vil i højere grad vælge det lokale alternativ på bekostning af de større udbud i for eksempel Herning, Ringkøbing, Varde og Esbjerg

# Konsekvenser for omsætningerne

## Hvis alle tre projekter realiseres

Tabel 6 Betydning for omsætningen, hvis alle tre projekter realiseres

| Betydning for omsætningen | Hvis alle tre projekter realiseres |
|---------------------------|------------------------------------|
| Tarm aflastning           | +                                  |
| Skjern Nord aflastning    | + + +                              |
| Skjern Syd aflastning     | ÷                                  |
| Skjern bymidte            | ÷ ÷                                |
| Tarm bymidte              | ÷ ÷ ÷                              |
| Ringkøbing                | ÷ ÷                                |
| Kommunen i øvrigt         | ÷                                  |
| Kommunen i alt            | + +                                |

- ++++ Meget stor positiv betydning
- +++ Stor positiv betydning
- ++ En vis positiv betydning
- + Lille positiv betydning
- ÷ Lille negativ betydning
- ÷ ÷ En vis negativ betydning
- ÷ ÷ ÷ Stor negativ betydning
- ÷ ÷ ÷ ÷ Meget stor negativ betydning

Tabel 6 viser konsekvenser for omsætningen i de enkelte udbudspunkter, hvis alle projekterne realiseres. Konsekvenserne vises med meget stor positiv betydning som fire plusser til meget stor negativ betydning med fire minusser.

For eksempel vil realiseringen få en mindre positiv betydning for Tarm aflastningsområde og en stor positiv betydning for omsætningen i Skjern Nord og ingen betydning for Skjern Syd.

## Hvis alle tre projekter realiseres

- En lille positiv betydning for omsætningen i Tarm aflastningsområde
- En stor positiv betydning for omsætningen i Skjern Nord aflastningsområde
- Øget konkurrence mellem Tarm og Skjern Nord, og dermed en spredning af de store udvalgswarebutikker. Markedsområdet er for lille og med for korte afstande til, at koncepter vil placere en butik begge steder. Butikskæderne/typerne skal vælge mellem en placering i enten Tarm eller Skjern
- En vis negativ betydning for Skjern bymidte. Det vil især være for de varetyper, der sælges i de store udvalgswarebutikker. Det vurderes ikke at få væsentlig betydning for beklædningsbutikkerne generelt, da de ofte har mange varetyper. Det vil mere være enkelte brancher som for eksempel sports- og fritidstøj, der vil blive påvirket
- Stor negativ betydning for Tarm bymidte, som allerede har det svært
- En vis negativ betydning for Ringkøbing. Øget konkurrence om etablering af de store udvalgswarebutikker
- En vis positiv betydning for den samlede omsætning i kommunen
- Borgerne i Skjern og Tarm vil i højere grad vælge det lokale alternativ på bekostning af de større udbud i for eksempel Herning, Ringkøbing, Varde og Esbjerg
- Etableringen af Skjern Syd aflastningsområde har umiddelbart ikke væsentlig indflydelse på de to øvrige projekter, da det er allerede etablerede butikker samt en flytning af en butik
- Men etablering af et aflastningsområde i Skjern Syd vil give mulighed for flere udvalgswarebutikker, som på langsiget vil få væsentlig betydning for de øvrige projekter

# Konsekvenser for de enkelte projekter

Tabel 10 Betydning for tilgængelighed, kundeflow, indkøbsforhold og opfyldelse af KP21

| Betydning for              | Udvidelse Tarm aflastningsområde | Udvidelse Skjern Nord aflastningsområde | Nyt aflastningsområde Skjern Syd |
|----------------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| Tilgængelighed til området | + +                              | + +                                     | +                                |
| Kundeflow i bymidten       | ÷ ÷ ÷                            | ÷ ÷                                     | ÷                                |
| Forbedre indkøbsforholdene | +                                | +                                       | ÷/+                              |
| Opfyldelse af KP21         | +                                | +                                       | +                                |

++++ Meget stor positiv betydning

+++ Stor positiv betydning

++ En vis positiv betydning

+ Lille positiv betydning

÷ Lille negativ betydning

÷÷ En vis negativ betydning

÷÷÷ Stor negativ betydning

÷÷÷÷ Meget stor negativ betydning

Tabel 10 viser betydningen for tilgængelighed, kundeflow, indkøbsforhold og opfyldelse af KP21

For eksempel viser første kolonne betydningen ved udvidelsen af Tarm aflastningsområde. Det vil få en vis positiv betydning for tilgængeligheden til området. En udvidelse af Tarm aflastningsområde vil få stor negativ betydning for kundeflowet i bymidten.

## Udvidelse Tarm

- God tilgængelighed til området
- En stor negativ betydning for kundeflowet i Tarm bymidte
- En lille forbedring af indkøbsforholdene for borgerne i Tarm
- Opfylder KP21-mål om gentænkning og udvidelse af aflastningsområdet

## Udvidelse Skjern Nord

- God tilgængelighed til området
- En vis negativ betydning for kundeflowet i Skjern bymidte
- En lille forbedring af indkøbsforholdene for borgerne i Skjern og Tarm
- Skaber bedre rammer for en rollefordeling mellem Skjern bymidte og aflastningsområdet
- Koncentration og styrkelse af detailhandelen generelt
- Opfylder KP21-mål om at skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel

## Nyt aflastningsområde Skjern Syd

- En lille forbedring af indkøbsforholdene for dagligvarer i den sydlige del af Skjern by, men forringelse af indkøbsforholdene for dagligvarer i den nordligste del af Skjern by
- Etableringen af et aflastningsområde vil åbne mulighed for etablering af 6.500 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutikker, som vil være i konkurrence med de øvrige aflastningsområder
- Opfylder KP21-mål eventuel planlægning for yderligere etableringer af dagligvarebutikker i periferien

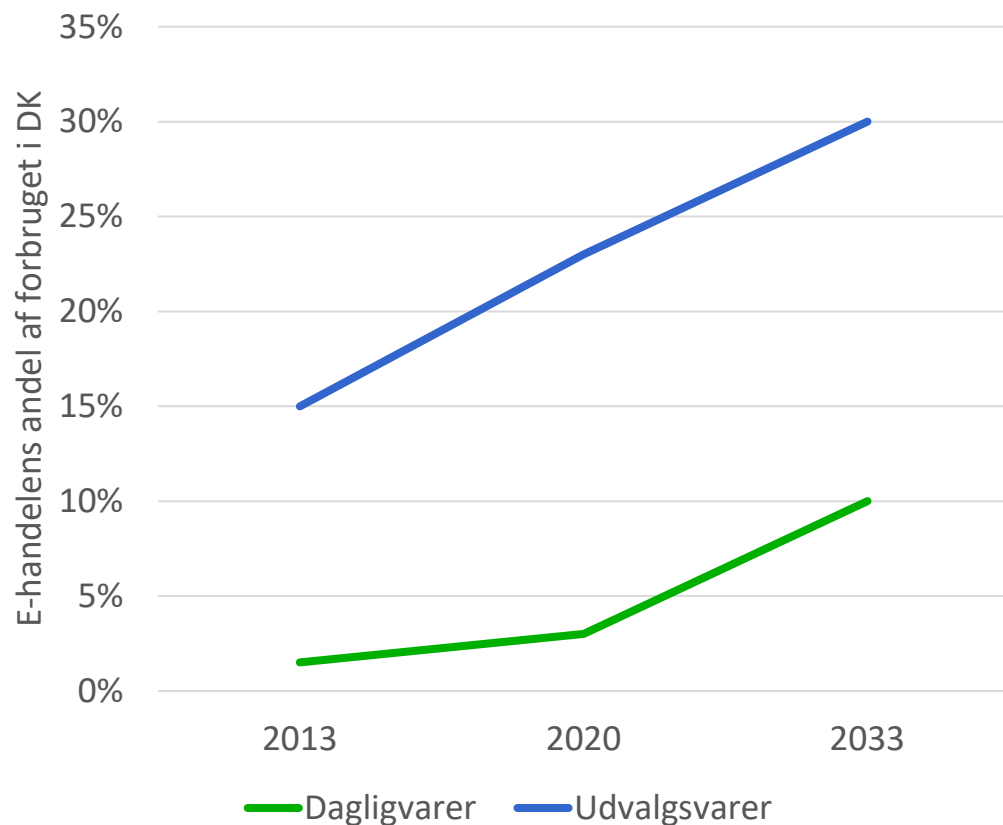




## Bilag

# Opdatering af datagrundlag og forudsætninger

## Udviklingen i e-handel 2013–2033



- E-handelen har oplevet en betydelig vækst de seneste år
- ICP vurderer, at e-handlen i 2013 udgjorde ca. 1–2 % af dagligvareforbruget og ca. 14–16 % af udvalgsvareforbruget
- Det vurderes, at e-handlen i 2020 udgjorde ca. 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget
- I rapporten fra 2018 vurderede COWI, at nethandlen ville udgøre ca. 3–7 % af dagligvareforbruget i 2029 på landsplan. Corona har siden medført, at nogle af de største dagligvareoperatører (Salling Group og Coop) har speedet op og mere aktivt gået ind i markedet med onlinesalg – også i mindre de byer. Ligeledes har Nemlig.com investeret i distributionslager i Østjylland og satser i højere grad på det jyske marked end tidligere
- ICP har vurderet, at det frem mod 2033 vil være realistisk, at op mod 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler

## Udviklingen i e-handel 2013–2033

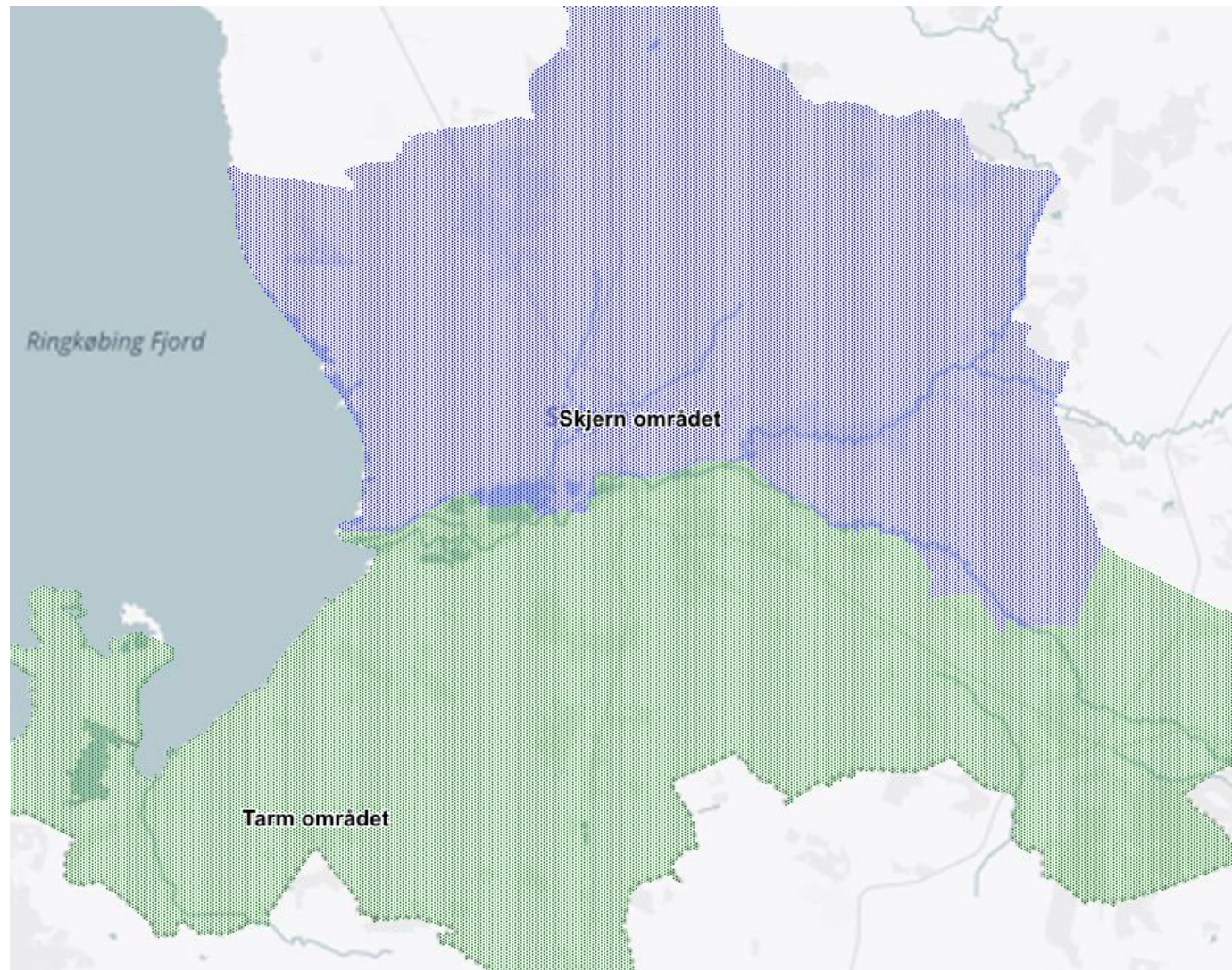


- ICP har vurderet, at det frem mod 2033 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket ved køb gennem e-handelskanaler, hvilket er på niveau med de vurderinger, der er foretaget i redegørelsen fra COWI i 2018
- Den stigende e-handel vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem alle typer af butikker i alle beliggenheder og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markeds-mæssigt er plads til dem i fremtiden



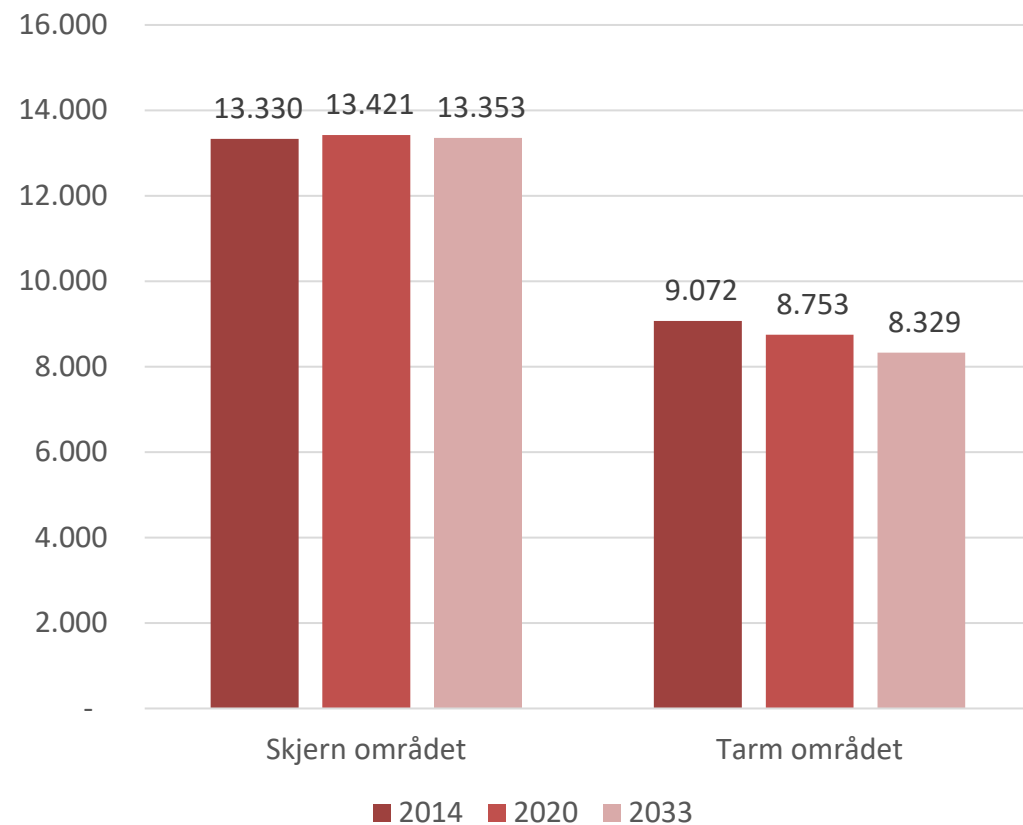
## Forbrugsunderlaget og forbrugssammensætningen i oplandene

- Borgerne i et område har et samlet forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer, som betegnes forbrugsunderlaget
- Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik
- Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2020 samt horisontåret 2033. Derudover fremgår tallene fra 2014 fra detailhandelsanalysen i 2015
- Herudover er den seneste befolkningsprognose fra Ringkøbing-Skjern Kommune blevet anvendt
- Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer og opgjort for Skjern området og Tarm området
- Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Ringkøbing-Skjern Kommune er 2,19 personer, hvilket er over landsgennemsnittet på 2,15
- Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 543.000 kr. i Ringkøbing-Skjern Kommune er tæt på landsgennemsnittet på 566.000 kr.



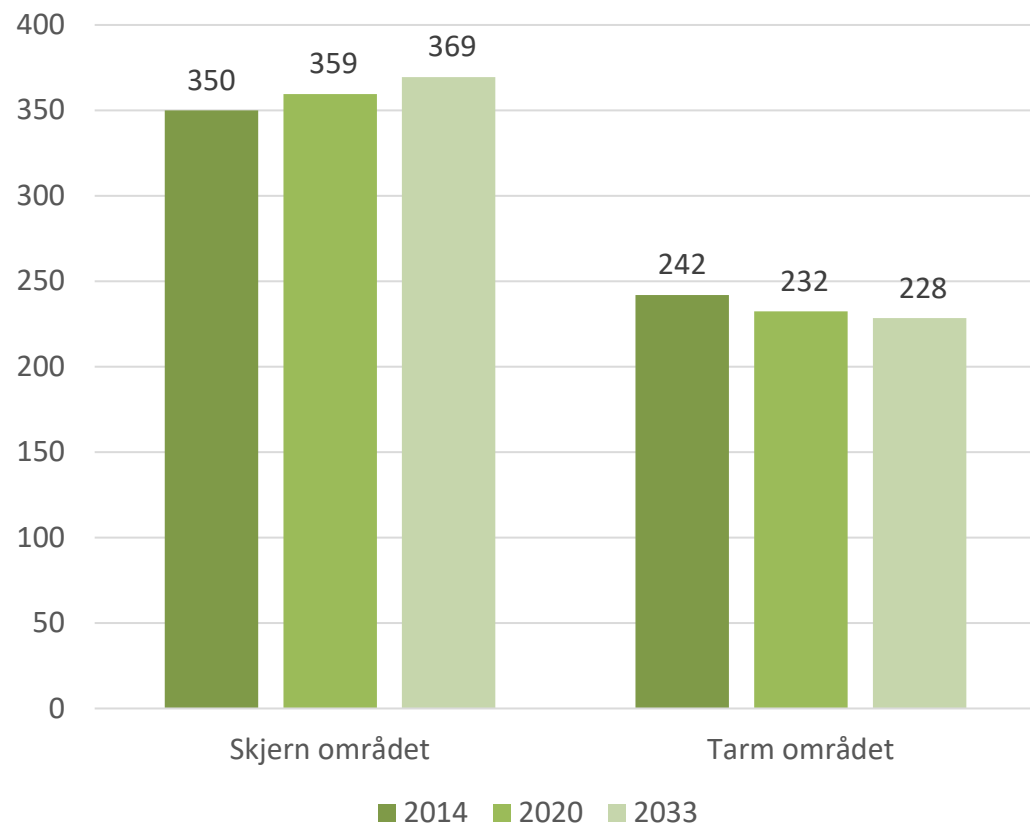


## Befolkningsudviklingen 2014–2033



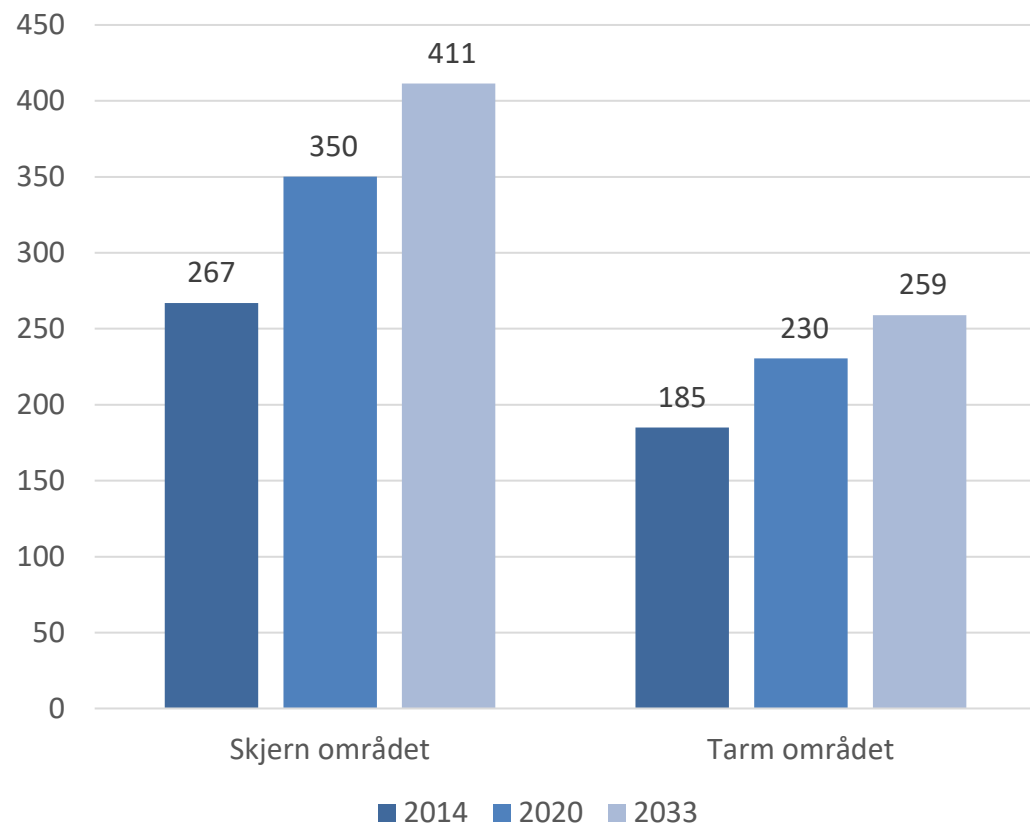
- Befolkningsudviklingen har derfor betydning for udviklingen i forbrugsunderlaget
- I Skjern området er befolkningstallet steget med 1 % siden 2014 til ca. 13.400 i 2020 og forventes stort set at være uændret frem til 2033
- I Tarm området boede der i 2014 knap 9.100 personer. Befolkningstallet er faldet med 4 % til knap 8.800 personer i 2020 og forventes at falde med yderligere 5 % frem til 2033, hvor der vil være godt 8.300 personer

## Dagligvareforbruget 2014–2033



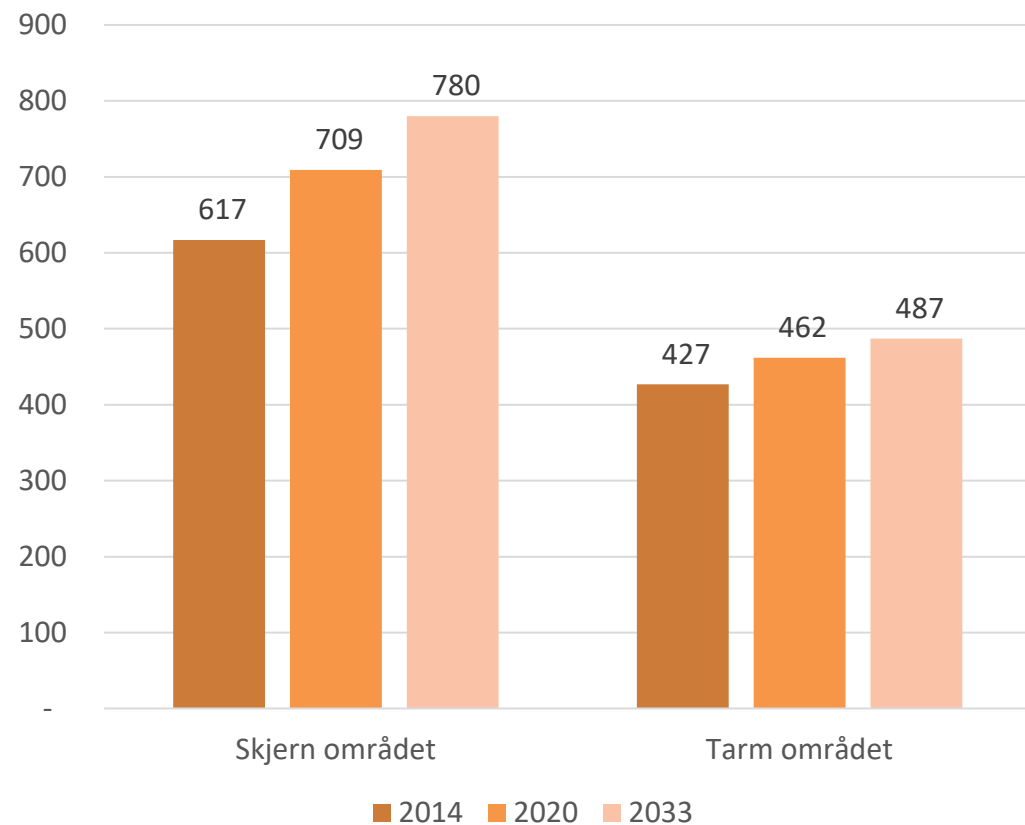
- I Skjern området var dagligvareforbruget 350 mio. kr. i 2014 og er steget til 359 mio. kr. i 2020, hvilket svarer til en stigning på 3 %. Frem til 2033 forventes dagligvareforbruget at stige med 10 mio. kr. til 369 mio. kr.
- I Tarm området er dagligvareforbruget faldet med 10 mio. kr. fra 2014 til 2020. Dagligvareforbruget forventes at falde med 1 % fra 232 mio. kr. i 2020 til 228 mio. kr. i 2033

## Udvalgswareforbruget 2014–2033



- I Skjern området var udvalgswareforbruget 267 mio. kr. i 2014. I 2020 var udvalgswareforbruget 350 mio. kr. og forventes at stige med 18 % til 411 mio. kr. i 2033
- I Tarm området var udvalgswareforbruget 185 mio. kr. i 2014 og er steget til 230 mio. kr. i 2020. Udvalgswareforbruget forventes at stige med 12 % fra 2020 til 2033 og udgøre 259 mio. kr.

## Detailhandelsforbruget 2014–2033



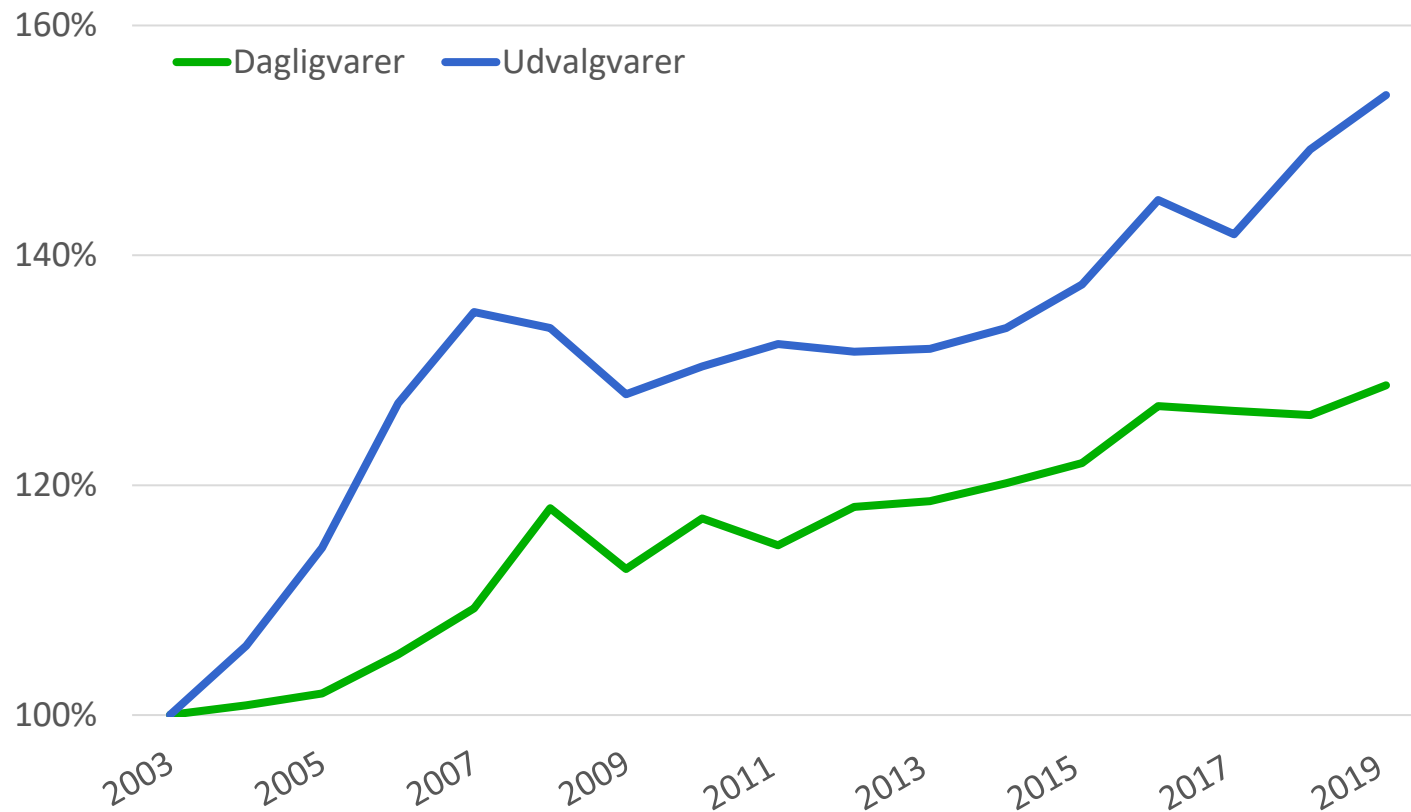
- I Skjern området var det samlede detailhandelsforbrug 617 mio. kr. i 2014. Detailhandelsforbruget forventes at stige med 10 % fra 709 mio. kr. i 2020 til 780 mio. kr. i 2033
- I Tarm området var det samlede detailhandelsforbrug 427 mio. kr. i 2014 og forventes at stige med 5 % fra 462 mio. kr. i 2020 til 487 mio. kr. i 2033



## Følsomhedsvurderinger

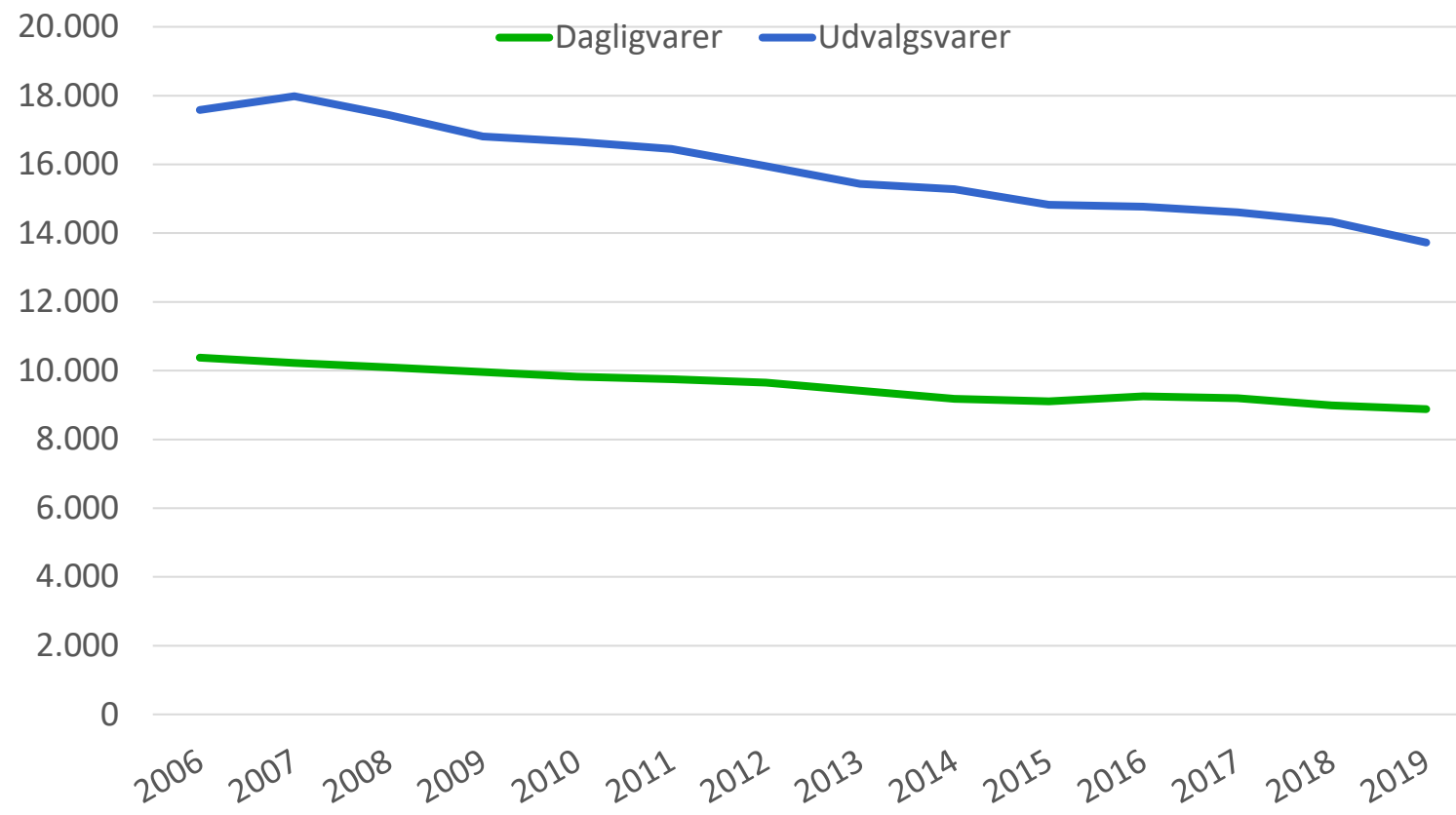
- I COWIs notat fra 2018 anføres: ”Det turismemæssige omsætningspotentiale i Ringkøbing-Skjern Kommune er fordelt på oplandene i kommunen proportionalt med omsætningen i den eksisterende dagligvare- og udvalgsvarehandel.” Det er ICP’s erfaring, at langt hovedparten af de penge, som turister anvender i detailhandelen i forbindelse med deres ferie, lægges relativt tæt på, hvor de bor, i de mest interessante bymidter samt ved de største forlystelser. Således tildeler den proportionale fordeling, der er anvendt i notatet, Skjern/Tarm-området en langt større andel af turismeforbruget (omsætning i butikkerne) end det, som ICP vurderer, der er grundlag for at antage
- Ringkøbing-Skjern Kommunes befolkningsprognose frem til 2033 stemmer stort set over ens med den nationalt afstemte befolkningsprognose fra Danmarks Statistik. Frem til 2033 ventes der et fald i befolkningstallet på ca. 1.500 personer i hele kommunen
- Usikkerheden omkring e-handelens fremtidige udvikling er en væsentlig usikkerhedsfaktor, men generelt ses et stigende samspil mellem fysiske butikker og e-handel

## Generel udvikling i omsætningen



- Siden 2014 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 7 %, mens udvalgsvarer-omsætningen er steget med 15 %
- Den generelle udvikling i omsætningen inkluderer e-handel

## Generel udvikling i antallet af butikker



- På landsplan er antallet af dagligvarebutikker siden 2014 faldet med 3 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med ca. 10 %
- Butiksstrukturen har ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet. Der er en tendens til færre, men større butikker

## Arealbelastning (omsætning pr. m<sup>2</sup> )

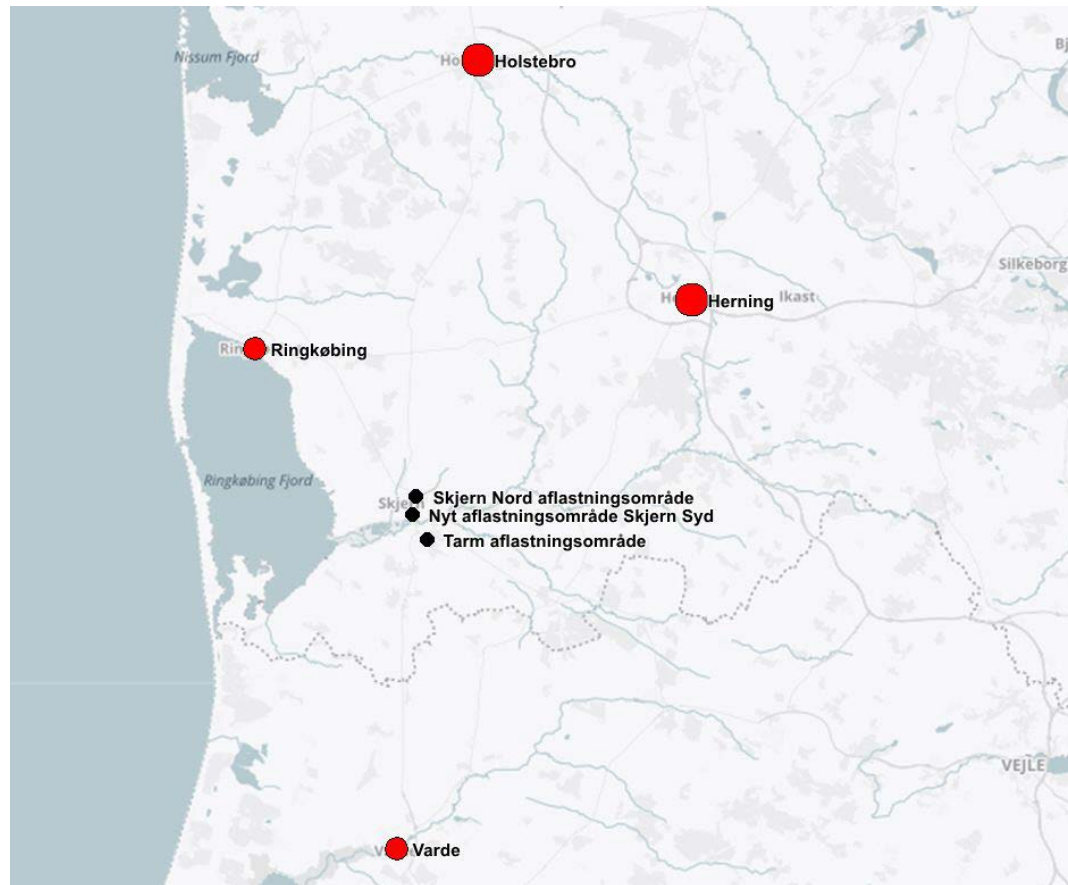
- Butiksstrukturen har ændret sig og antallet af fysiske butikker er generelt faldet. Der er en tendens til færre, men større butikker. Samtidig kommer stigningen i forbruget ikke de fysiske butikker til gode fuldt ud, da e-handelen er med til at udhule væksten. Dermed er der ikke store ændringer i arealbelastningen (omsætningen pr. m<sup>2</sup>) for udvalgswarebutikkerne
- I detailhandelsanalysen fra 2015 fremstår omsætningen pr. m<sup>2</sup> i butikkerne i Skjern og Tarm som relativt lav for især udvalgswarebutikkerne
- Dette skyldes primært butiksstrukturen i henholdsvis Skjern og Tarm. I analysen fra 2015 var der enkelte udvalgswarebutikker i Skjern, der havde et meget stort bruttoareal. Flere af disse store butikker havde en omsætning til private, som kun udgjorde en del af deres forretning. Derudover havde de en betydelig onlineomsætning og/eller et stort erhvervssalg, som ikke indgår i omsætningsopgørelsen i detailhandelsanalysen fra 2015. Således er der ikke nødvendigvis basis for en forøgelse af omsætningen i de eksisterende udvalgswarebutikker
- I Tarm området udgjorde genbrugsbutikker og en række sæsonprægede butikker ved bl.a. Bork Havn en væsentlig andel af butikkerne, hvilket er medvirkende til den lave omsætning pr. m<sup>2</sup>



## Konkurrencesituationen

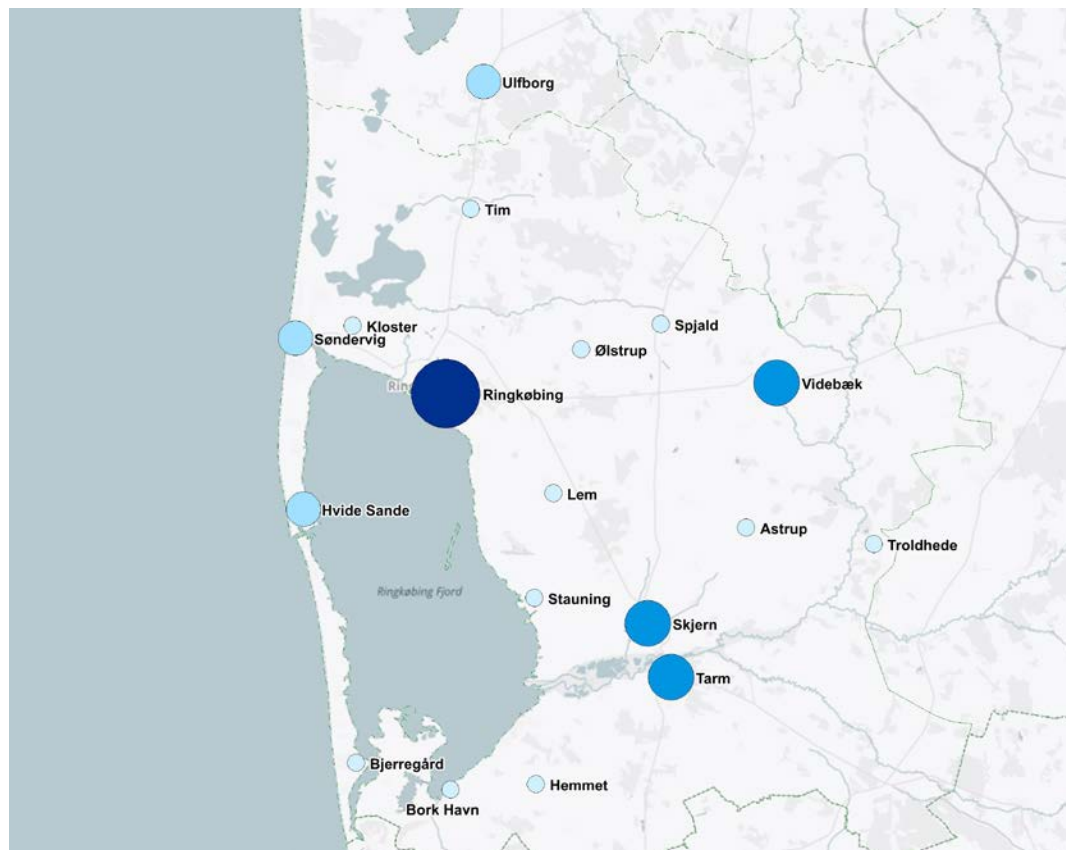
- Den overordnede konkurrencesituation er gennem de senere år blevet skærpet og det ventes, at der også i de kommende år vil blive mere rift om kunderne
- Generelt købes dagligvarer tæt på bopælen. Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen
- Inden for udvalgsvarer er der fortsat en intensivning af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, samtidig med at e-handelen vokser. Forbrugerne er stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser
- De væsentligste udbudspunkter i forhold til Skjern og Tarm er Ringkøbing, Herning og Varde

## Nuværende og fremtidige konkurrencesituation



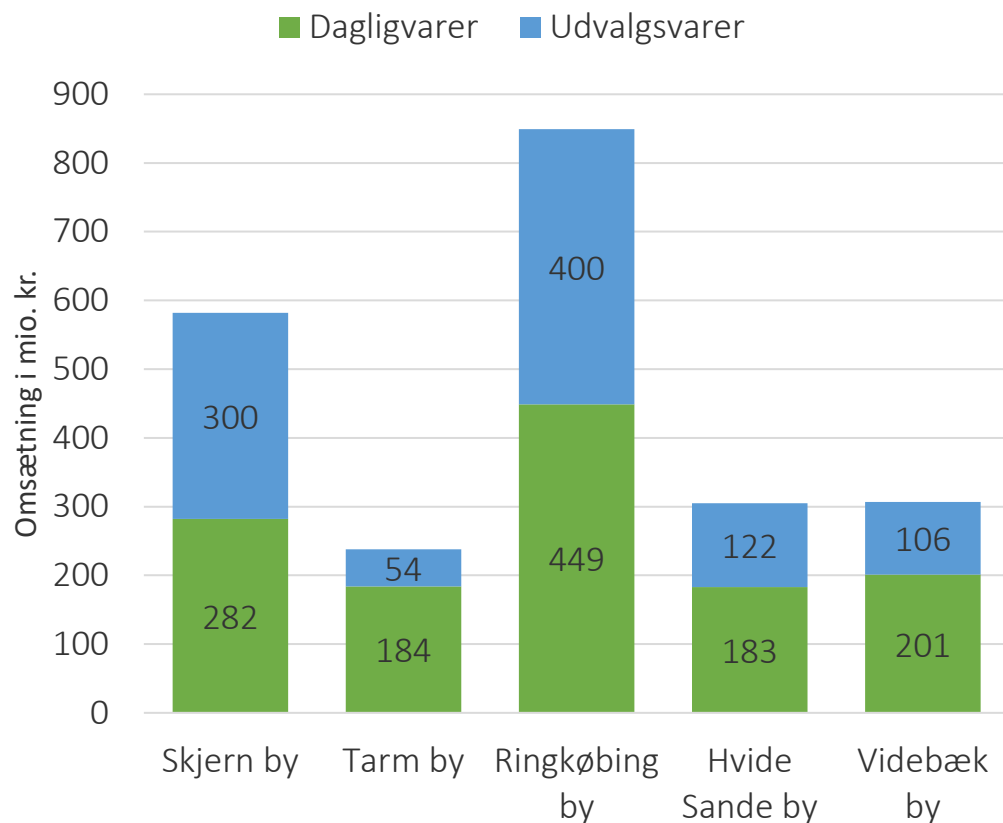
- Herning er den største konkurrent til udbuddet i Ringkøbing-Skjern Kommune. Der arbejdes med etablering af nye aflastningsområder samt udvidelse af det eksisterende aflastningsområde. Der er konkret tale om en udvidelse ved Absalonsvej af det eksisterende aflastningsområde med ca. 4.000 m<sup>2</sup>
- I Holstebro arbejdes der med udvikling af den attraktive bymidte. Det ventes, at der i løbet af overskuelig tid vil blive etableret et egentligt projektudviklingselskab til varetagelse af den fremtidige udvikling. Der er for et par år siden udlagt et betydeligt aflastningsområde og der er en række store butikskoncepter som f.eks. Bauhaus, der ikke er etableret i byen
- I Varde arbejdes der med etablering af et aflastningsområde ved Nordre Boulevard og Vestre Landevej. Der etableres mulighed for i alt 5–8.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Heraf giver 2–5.000 m<sup>2</sup> mulighed for nye butikker

## Konkurrencesituationen i Ringkøbing–Skjern Kommune



- Skjern bymidte havde 48 butikker, heraf 36 udvalgsvarebutikker i 2015
- Tarm bymidte havde 16 butikker, heraf 10 udvalgsvarebutikker i 2015
- Til sammenligning havde hovedbyen Ringkøbing bymidte, 69 butikker, heraf 54 udvalgsvarebutikker i 2015
- Videbæk bymidte havde 18 butikker, heraf 11 udvalgsvarebutikker i 2015
- Søndervig bymidte havde 30 butikker, heraf 20 udvalgsvarebutikker i 2015
- Hvide Sande bymidte havde 25 butikker, heraf 21 udvalgsvarebutikker i 2015

## Konkurrencesituation i Ringkøbing-Skjern Kommune



- I detailhandelsanalysen fra 2015 havde Skjern by en samlet omsætning op 582 mio. kr. i 2014, heraf udgjorde udvalgs- vareomsætningen 300 mio. kr. (52 %). Samlet set lå ca. 21 % af kommunens samlede detailhandelsomsætning i Skjern by
- Tarm by havde en samlet omsætning på 238 mio. kr., heraf udgjorde udvalgsvarereomsætningen 54 mio. kr. (23 %). Omsætningen udgjorde 8 % af kommunen samlede detailhandelsomsætning
- Til sammenligning havde Ringkøbing by en samlet omsætning på 849 mio. kr., heraf udgjorde udvalgsvarereomsætningen 400 mio. kr. (47 %). Ringkøbing bymidte en omsætning på 426 mio. kr., hvoraf udvalgsvarereomsætningen udgjorde halvdelen. Derudover havde Ringkøbing by i øvrigt, hvor bl.a. Ringkøbing aflastningsområde ligger, en samlet omsætning på 423 mio. kr. (44 % udvalgsvarereomsætning). Samlet set lå 30 % af kommunens samlede omsætning i Ringkøbing by



## Eksisterende store dagligvarebutikker i Skjern og Tarm



- I Skjern bymidte ligger supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikken Fakta
- I aflastningsområde Skjern Nord ligger discountbutikken Rema 1000
- I Skjern by i øvrigt ligger discountbutikkerne Netto, Lidl og Aldi.
- I Skjern området i øvrigt ligger der en række mindre supermarkeder og købmænd til områdernes lokalforsyning
- Tarm aflastningsområde ligger to store supermarkeder Løvsbjerg og ABC Lavpris
- I Tarm bymidte ligger supermarkedet DagligBrugsen

## Oplandsbetragtninger – Tarm og Skjern

- Det primære opland til en butik eller et udbudspunkt er det område, hvor forbrugerne fortrinsvis vil vælge netop dette sted til indkøb. Det vil sige, at en borger bosat i dette område primært vil vælge dette udbudspunkt til køb af henholdsvis dagligvarer eller udvalgsvarer
- Der er forskel på et oplands størrelse afhængig af, om det er en dagligvarebutik eller en udvalgsvarerbutik. Generelt købes dagligvarer tæt på bopælen, mens kunderne er villige til at køre længere for udvalgsvarer
- Den korte afstand mellem Skjern og Tarm samt den nuværende og potentielle butiksmix betyder, at oplandene til aflastningsområderne er overlappende
- I nedenstående vises det primære opland for det samlede udbud i henholdsvis Tarm og Skjern Nord aflastningsområder samt Skjern Syd. Det vil sige, det er vurderet hvilket udbudspunkt forbrugerne bosat i et område primært vil vælge
- Det er det generelle primære opland til aflastningsområderne, som beskrives. ICP er opmærksom på, at enkelte butikker tiltrækker kunder fra et opland som rækker udover Ringkøbing-Skjern Kommune, ligesom discountbutikkerne i områderne typisk har et mindre opland end udvalgsvarerbutikkerne

## Oplandsbetragtninger – Tarm



- Det primære opland til både dagligvare- og udvalgs varebutikkerne i aflastningsområde Tarm er den sydligste del af kommunen
- I det primære opland bor ca. 8.800 personer, hvilket forventes at falde 5 % frem til 2033
- Herudover tiltrækker enkelte udvalgs varebutikker i Tarm aflastningsområder kunder fra både Ringkøbing-Skjern Kommune samt det nordligste Varde Kommune og det vestligste Herning Kommune
- Udvidelse af aflastningsområde Tarm med 10.000 m<sup>2</sup> vil betyde, at oplandets udstrækning bliver marginalt større, men at konkurrencen med aflastningsområde Skjern Nord bliver mere udtalt
- Forbrugere fra Tarm vil øge deres lokalkøbsandel

*Et primært opland defineres som det område, hvor forbrugerne fortrinsvis vil vælge netop dette sted til indkøb.*

*Det vil sige, at en borger bosat i dette område primært vil vælge dette udbudspunkt til køb af henholdsvis dagligvarer eller udvalgsvarer.*

## Oplandsbetragtninger – Skjern Nord



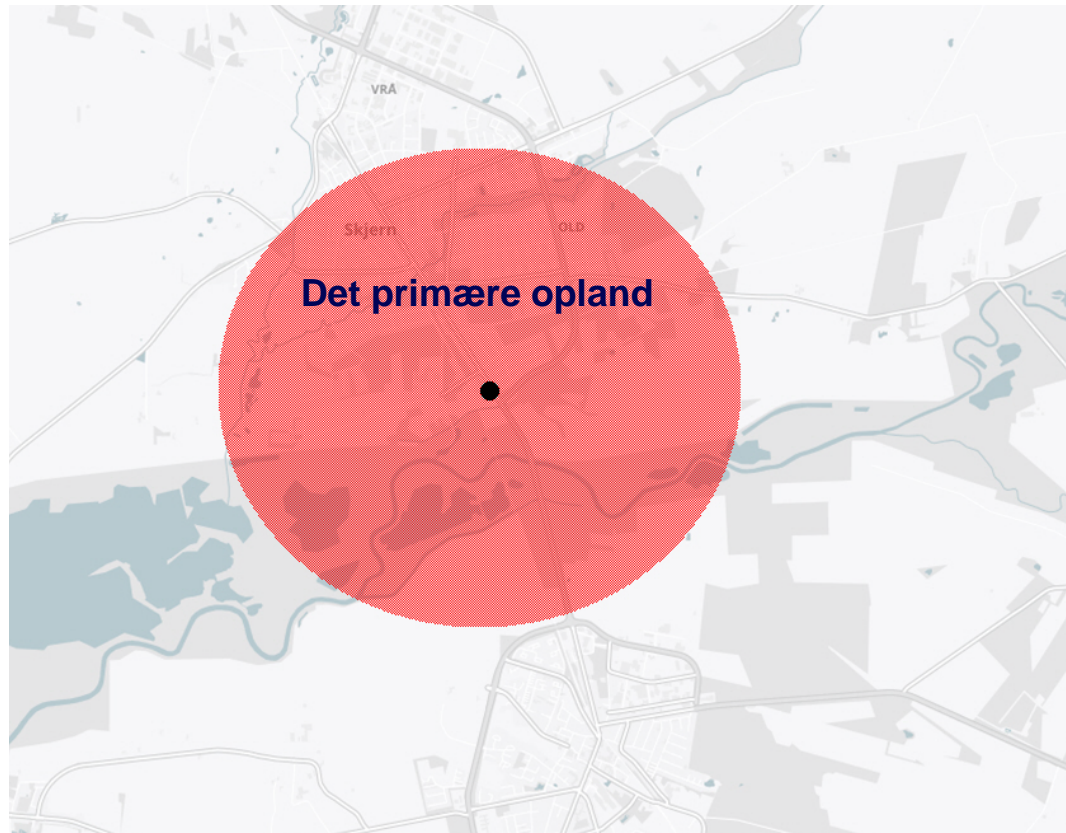
*Et primært opland defineres som det område, hvor forbrugerne fortrinsvis vil vælge netop dette sted til indkøb.*

*Det vil sige, at en borger bosat i dette område primært vil vælge dette udbudspunkt til køb af henholdsvis dagligvarer eller udvalgsvarer.*

- Det primære opland til butikkerne i aflastningsområde Skjern Nord samt butikkerne i Erhvervsparken er områderne Skjern og Tarm
- I det primære opland bor ca. 22.000 personer, hvilket forventes at falde 2 % frem til 2033
- Herudover tiltrækker enkelte unikke butikker kunder fra den vestlige del af Jylland
- En udvidelse af aflastningsområde Skjern Nord med 16.000 m<sup>2</sup> vil overordnet betyde, at oplandets udstrækning ikke bliver større, men at konkurrencen med Ringkøbing og aflastningsområde Tarm bliver mere udtalt. Forbrugerne i det primære opland vil i højere grad vælge det lokale alternativ på bekostning af udbuddet i blandt andet Ringkøbing og i mindre omfang det større udbud i Herning
- Forbrugere fra Skjern og Tarm vil øge deres lokalkøbsandel



## Oplandsbetragtninger – Skjern Syd



*Et primært opland defineres som det område, hvor forbrugerne fortrinsvis vil vælge netop dette sted til indkøb.*

*Det vil sige, at en borger bosat i dette område primært vil vælge dette udbudspunkt til køb af henholdsvis dagligvarer eller udvalgsvarer.*

- Det primære opland til de to dagligvarebutikker i aflastningsområde Skjern Syd vil være den sydligste del af Skjern by
- I det primære opland bor ca. 7.000 personer
- Den eksisterende udvalgsvarebutik vil dog fortsat tiltrække kunder fra et større opland
- Etableringen af aflastningsområde Skjern Syd vil øge dagligvareomsætningen i nærområdet, men vil samtidig åbne muligheden for etablering af yderligere udvalgsvarebutikker som vil sprede udbuddet i Skjern by

## Handelsbalancen

### Handelsbalance 2014

- Skjern Dagligvarer: 93 % – Udvalgsvarer: 113 %
- Tarm Dagligvarer: 95 % – Udvalgsvarer: 41 %

### Siden 2014 er

- E-handel med dagligvarer er steget fra under 1 % til 3 %
- E-handel med udvalgsvarer er steget fra 15 % til 23 %
- Befolkningstallet i Skjern-området er stort set uændret
- Befolkningstallet i Tarm-området er faldet 4 %
- Turismen er steget generelt i Ringkøbing Skjern Kommune, men det vurderes at turismen fortsat er koncentreret langs Vestkysten i Hvide Sande og Søndervig samt i Ringkøbing

## Begreber og definitioner

- **Dagligvarebutikkerne**

forhandler varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Det dækker over butikstyper som discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly, Føtex) samt hypermarkedet Bilka. Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, døgnkiosker, kiosker på tankstationer samt fødevarer specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere. Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier og Matas.

Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker som hypermarkeder og varehuse har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget som dagligvarebutik.

- **Udvalgsvarerbutikker**

er butikker, der forhandler varer der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen (langvarige forbrugsgoder). Det er for eksempel forhandlere af tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Udvalgsvarerbutikkerne er en samlet betegnelse for underbranchegrupperne: beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

- **Butikker med særligt pladskrævende varer**

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarerbutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det alene enheder, der har et egentligt salgsløkke, der er medtaget.

- **Store udvalgsvarerbutikker**

Store udvalgsvarerbutikker er en fælles betegnelse for butikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i en bymidte blandt andet på grund af, at de har et stort butiksareal, samt at de håndterer varer, som kræver parkering udenfor den enkelte butik. Butikkerne har typisk et areal over 500 m<sup>2</sup> som oftest forhandler boligudstyr, øvrige udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarkedsvarer, køkkener, dyreartikler, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Eksempler på store udvalgsvarerbutikker er Jysk, Skousen, Punkt 1, Power, Harald Nyborg, Billema, T Hansen, Kære Børn og MaxiZoo.

## Begreber og definitioner

- **Bruttoareal**  
Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, personalefaciliteter, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.
- **Samlet ramme til detailhandel**  
Den samlede maksimale ramme til detailhandel i et centerområde er fastlagt i kommuneplanen. Detailhandelen i centerområdet må ikke overstige den fastsatte samlede ramme i kommunen planen.
- **Restrummelighed**  
Forskellen mellem den maksimale ramme til detailhandel i et centerområde og det eksisterende bruttoareal til detailhandel er restrummeligheden. Restrummeligheden er det bruttoareal, som der kan etableres yderligere detailhandel på.
- **Primært opland**  
Et primært opland defineres som det område, hvor forbrugerne fortrinsvis vil vælge netop dette sted til indkøb.  
Det vil sige, at en borger bosat i dette område primært vil vælge dette udbudspunkt til køb af henholdsvis dagligvarer eller udvalgsvarer.
- **Handelsbalance**  
Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i et område i forhold til forbruget i samme område fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.  
Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100 %.



21.04.01.