

RINGKØBING-SKJERN ERHVERVSPARK

UDVIDELSE AF AFLASTNINGSOMRÅDE I SKJERN

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A254517

DOKUMENTNR.

1

VERSION

2

UDGIVELSES DATO

22.09.2023

BESKRIVELSE

Redegørelse

UDARBEJDET

STAP/LRTA

KONTROLLERET

MRRR

GODKENDT

LRTA

INDHOLD

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Indledning | 3 |
| 2 | Datagrundlag | 3 |
| 3 | Redegørelseskrav | 3 |
| 4 | Sammenfatning | 4 |
| 5 | Udvidelsen af aflastningsområdet | 7 |
| 6 | Tilgodeses målene i den kommunale detailhandelsstruktur | 9 |
| 6.1 | Sammenhæng med byudvikling og byvækst | 9 |
| 6.2 | Sammenhæng med byroller | 10 |
| 6.3 | Sammenhæng med mål for detailhandel | 12 |
| 7 | Tilgængelighed til aflastningsområdet | 13 |
| 8 | Opland og influensområde | 14 |
| 9 | Vurdering af arealbehov i Skjern by | 17 |
| 10 | Eksisterende detailhandel i oplandet | 18 |
| 11 | Eksisterende detailhandel i influensområdet | 19 |
| 12 | Effekter på butiksforsyningen | 21 |
| 12.1 | Forudsætninger | 21 |
| 12.2 | Metode | 23 |
| 12.3 | Konsekvensvurdering | 23 |
| 12.4 | Konsekvenser for handelsbalancen i Skjern by | 28 |
| 13 | Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser | 29 |
| 14 | Ordforklaring | 31 |

1 Indledning

Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S har i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune bedt COWI om at udarbejde en redegørelse, der opfylder redegørelseskravene i forbindelse med udvidelsen af aflastningsområdet i Skjern.

COWI har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017, i henhold til planlovens § 11 e stk. 4 og 5.

2 Datagrundlag

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

- > Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- > Befolkningsprognose 2023 for Ringkøbing-Skjern Kommune, COWI, 2023
- > Detailhandelsanalyse Ringkøbing-Skjern Kommune, ICP, 2015
- > Detailhandelsanalyse Esbjerg Kommune, ICP, 2021
- > Detailhandelsanalyse Herning Kommune, COWI, 2021
- > Data om store dagligvarebutikker og boksbutikker fra Detailhandelsportalen, COWI, 2023
- > Data om forbrug og indkomst, DST
- > Data om nethandlen, Dansk Erhverv og COWI

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2022-priser og er inkl. moms, medmindre andet er angivet. Detailhandelsforbruget er opgjort som det totale forbrug. Det vil sige inklusive nethandel, medmindre andet er angivet.

3 Redegørelseskrav

Kommuneplanlægning for et aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer og de særlige krav, ved planlægning for et aflastningsområde.

De almindelige krav fremgår af § 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 fremgår af § 11 e, stk. 5 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

- 1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
- 3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i "Vejledning om detailhandelsplanlægning".

3.1.1 Betingelser ved planlægning for nye butikker i et aflastningsområde

Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning fastlægger krav til typen af butikker, der kan planlægges for i et aflastningsområde samt den efterfølgende planlægning og byggesagsbehandling.

Planlovens § 5 n, stk. 1 fastlægger, at der kan:

Udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

I medfør af § 5 n, stk. 1 gælder, at den yderligere detailhandel, der muliggøres med planlægningen for aflastningsområdet, ikke uden videre må kunne etableres i bymidten. Et aflastningsområde skal aflaste bymidten og skabe plads til butikker, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten. Det kan være på baggrund af butikkernes størrelse, som kan gøre det vanskeligt at indpasse i en tæt bebygget bymidte, eller butikkernes koncept og varer, som henvender sig til kunder i bil og derved skaber meget trafik.

4 Sammenfatning

Udvidelse af aflastningsområdet i Skjern med i alt 14.800 m² udvalgswarebutikker, heraf 8.600 m² nye udvalgswarebutikker eller butikker med særligt pladskrævende varegrupper, vil overordnet set styrke udbuddet af udvalgsvarer i Skjern og styrke Skjern som det primære indkøbssted i den sydlige del af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Det vurderes, at udvidelsen af aflastningsområdet i Skjern sker i overensstemmelse med målene for detailhandlen Ringkøbing-Skjern Kommune og Skjern, herunder målene om et varieret butiksliv i bymidten samt en effektiv butiksstruktur.

Det eksisterende aflastningsområde har en maksimal ramme på 12.700 m² til detailhandel, heraf er 12.100 m² eksisterende butikker i dag. Aflastningsområdet ønskes udvidet med i alt 14.800 m², heraf gives mulighed for i alt 8.600 m² til nye udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i Skjern bymidte. Der gives ikke mulighed for etablering af yderlige dagligvarebutikker.

Kundegrundlag og opland

Generelt købes dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, mens forbrugerne er villige til at køre længere ved køb af udvalgsvarer. Oplandet til aflastningsområdet i Skjern vurderes for udvalgswarebutikkerne primært at bestå af Skjern og Tarm og den sydligste del af kommunen. I oplandet boede der 19.800 personer i 2022, heraf ca. 8.900 personer i Skjern.

Det samlede arealbehov for Ringkøbing-Skjern Kommune er ca. 26.000 m² frem mod 2034, mens arealbehovet isoleret for Skjern by er beregnet til ca. 3.500 m². Set i forhold til konkurrencesituationen og udbuddet af detailhandel i oplandet i øvrigt vurderes det at være hensigtsmæssigt at koncentrere detailhandelen, hvor udbuddet allerede er. På baggrund af det samlede arealbehov for kommunen og det nuværende udbud vurderes kundegrundlaget at være tilstrækkeligt til en udvidelse af aflastningsområdet i Skjern med 14.800 m², hvoraf 8.600 m² er mulighed for nye udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i Skjern bymidte.

Skjern og Tarm har detailhandelsmæssigt har stor betydning overfor hinanden, da de ligger i en radius af ca. 4 km. Ligeledes har det en betydning for rollefordelingen, at udbuddet af udvalgswaredetailhandel er langt større i Skjern end i Tarm både i bymidten og i aflastningsområdet. Det er kommunens mål om detailhandel fastlagt, at de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov. Derfor vil det være naturligt at udbygge det allerede eksisterende udbud af store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet i Skjern, mens Tarm aflastningsområde har en anden funktion med større fokus på dagligvarebutikker og en mere lokal forsyning.

Effekter på butiksforsyningen, oplands -og konkurrence-effekten

De nye udvalgswarebutikker på i alt 8.600 m² forventes at opnå en udvalgswareomsætning på ca. 88 mio. kr. i 2029.

Skjern bymidte vurderes at miste ca. 7 % af udvalgswareomsætningen svarende til ca. 9 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Etableringen af aflastningsområdet vurderes ikke at medfører en funktionstømning af bymidte, da bymidten ikke forventes at miste hverken butikker eller servicefunktioner.

Skjern by i øvrigt vurderes at miste ca. 11 % af udvalgswareomsætningen svarende til ca. 26 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det skyldes primært, at en af de eksisterende butikker i det eksisterende aflastningsområde forventes at ville udvide og flytte til en bedre placering i udvidelsen.

Det vurderes at konsekvenserne for butikkerne i bymidten vil være moderate og vurderes at få begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i bymidten har en anden profil end udvalgswarebutikkerne i aflastningsområdet. Bymidten vil fortsat have en hovedvægt af beklædningsbutikker, som ikke vil være i direkte konkurrence med butikkerne i aflastningsområdet.

Hvis en af de eksisterende udvalgswarebutikker ikke flytter, kan det ikke udelukkes at 1-2 udvalgswarebutikker inden for samme brancher, som etableres i aflastningsområdet, bliver lukningstruede i Skjern by i øvrigt.

Samlet set vurderes Skjern i alt at øge udvalgswareomsætningen med ca. 53 mio. kr. svarende til en stigning på ca. 15 % i forhold til 0-alternativet.

I det samlede influensområdet vurderes udvalgswareomsætningen at falde med ca. 44 mio. kr., bl.a. som følge af, at borgerne i oplandet i højere grad vil vælge Skjern på bekostning af Ringkøbing og det større udbud især i Herning.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil tilføre Skjern nogle butikskoncepter, som i dag ikke findes i Ringkøbing-Skjern Kommune. Det vil betyde, at forbrugerne i kommunen i højere grad vil vælge det lokale alternativ frem for turen til det langt større bud i enten Herning eller for den sydligste del af kommunen til Esbjerg. Samlet set vurderes Ringkøbing-Skjern Kommune at styrke udvalgswareomsætningen med ca. 26 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Samlet set forventes Skjern at øge sin position i markedsområdet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet for udvalgsvarer. Handelsbalancen for udvalgsvarer forventes at stige fra ca. 138 % i 0-alternativet til ca. 159 % i hovedalternativet. Dermed vil Skjern i højere grad kunne fastholde sin position som det primære indkøbssted for borgerne i den sydlige del af Ringkøbing-Skjern kommune.

Tabel 4.1 Sammenfattende konsekvensvurdering ved udvidelsen af aflastningsområde i Skjern

| Hensyn | På kort sigt (horisontår 2029) | På lang sigt |
|---|--|--|
| Styrket konkurrence til fordel for forbrugere | Udvalgsvarer: Lille | Nogen betydning på udvalgsvarer |
| Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter | Udvalgsvarer: Der flyttes ca. 9 mio. kr. fra butikkerne i Skjern bymidte, ca. 26 mio. kr. fra butikkerne i Skjern i øvrigt og ca. 7 mio. kr. fra Tarm. | Det vurderes, at enkelte udvalgswarebutikker i Skjern i øvrigt kan være lukningstruede |
| Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne | Handelsbalancen for udvalgsvarer i Skjern forventes at stige fra ca. 138 % i 0-alternativet i 2029 til ca. 159 % i hovedalternativet | Skjern fastholdes som et vigtigt udbudspunkt |

5 Udvidelsen af aflastningsområdet

I den østlige del af Skjern ønskes det eksisterende aflastningsområde udvidet med et område i Erhvervsparken.

Det eksisterende aflastningsområde, som ligger på den sydlige side af Arnborgvej er opgjort til omkring 12.100 m² detailhandel, heraf er 1.200 m² discountbutikken Rema 1000. Herudover ligger udvalgsvarebutikkerne Punkt 1/Lysme-steren, Skousen, Thansen, jagtbutikken Korsholm samt en butik med modeltog.

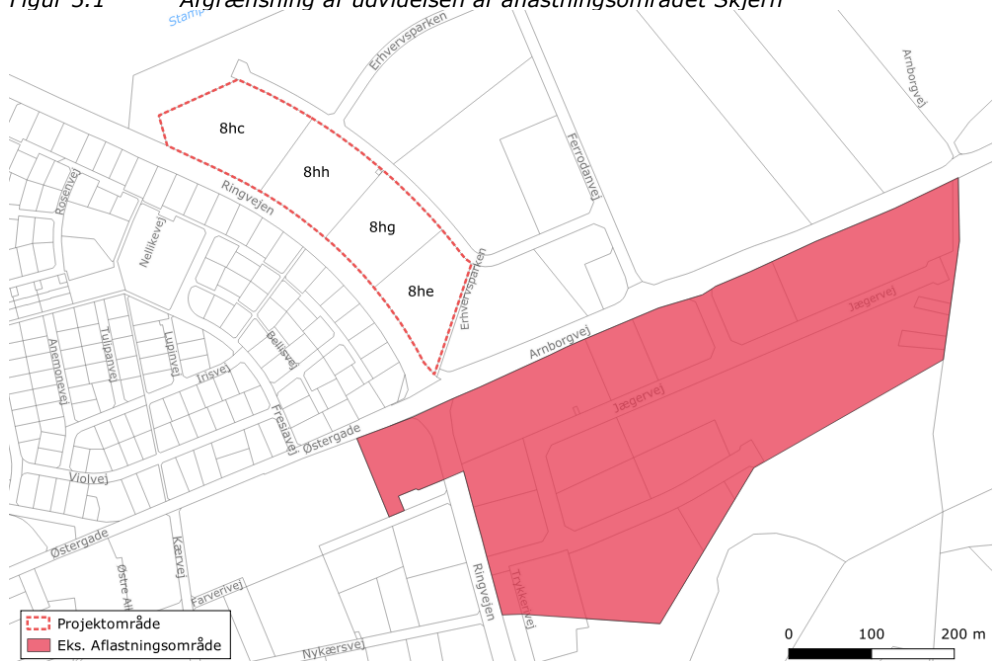
Tabel 5.1 Arealregnskab i det eksisterende aflastningsområde i Skjern (Ringvejskvar-teret)

| | Eksisterende aflastningsområde (m ²) |
|--|--|
| Maksimalt eksisterende ramme til detailhandel | 12.700 |
| Bruttoareal til detailhandel (estimeret) | 12.076 |
| Restrummelighed i eksisterende ramme (estimeret) | 624 |

Den samlede ramme til detailhandel i det eksisterende aflastningsområde er 12.700 m², heraf er 1.200 m² fastlagt til en dagligvarebutik. Den minimale butiksstørrelse er 400 m² og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 2.000 m² i det eksisterende aflastningsområde. Restrummeligheden er således omkring 600 m² i det eksisterende aflastningsområde, hvilket giver yderst begrænsede muligheder for etablering af yderlig detailhandel inden for det eksisterende aflastningsområde med den gældende ramme.

Udvidelsen af aflastningsområdet omfatter området øst for Ringvejen og nord for Arnborgvej. Figur 5.1 viser afgrænsningen af udvidelsen af aflastningsområdet.

Figur 5.1 Afgrænsning af udvidelsen af aflastningsområdet Skjern



I udvidelsesområdet ligger i dag tre udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på 6.200 m². Her ligger boligudstørsbutikkerne JYSK, Harald Nyborg og Garant. Lige øst området ligger desuden to bilforhandlere, som ikke bliver en del af aflastningsområdet.

Der ønskes en maksimal arealramme til detailhandel på i alt 14.800 m² for det udvidede aflastningsområde. Således vil der være mulighed for etablering af yderligere 8.600 m² detailhandel i forhold til de eksisterende butikker som ligger i udvidelsen i dag.

Der gives alene mulighed for etablering af udvalgswarebutikker samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der vil ikke være mulighed for etablering af dagligvarebutikker.

For at sikre, at der alene etableres butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Skjern bymidte, fastlægges for udvidelsen af aflastningsområdet en minimumsstørrelse på 1.000 m². Der fastlægges desuden en maksimal butiksstørrelse på 5.000 m².

I aflastningsområdet forudsættes etableret tre store udvalgswarebutikker på henholdsvis 5.000 m², 1.800 m² og 1.000 m². Det forudsættes at være butikker som ikke naturligt kan indpasses i bymidten. Butikkerne vil indeholde varegrupper indenfor autoudstyr, boligtilbehør, elektronik, hårde hvidevarer, sport- og fritidsudstyr, cykler, dyrehandel og byggemarkedsvarer. Herudover udvides en af de eksisterende butikker med ca. 300 m².

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Tabel 5.2 Muligt butiksmiks i hovedalternativet for udvidelsen af aflastningsområdet Skjern

| | (m ²) |
|---|-------------------|
| Eksisterende butikker i udvidelsen | 6.200 |
| Udvidelse af eksisterende butikker | 300 |
| Ny butik med øvrige udvalgsvarer/autoudstyr | 5.000 |
| Elektronikbutik | 2.100 |
| Butik inden for sport og fritid | 1.200 |
| <i>Detailhandel i alt i udvidelsen</i> | <i>14.800</i> |
| <i>Heraf nyt butiksareal</i> | <i>8.600</i> |
| Butiksareal i aflastningsområdet i alt efter udvidelsen | 23.400 |

6 Tilgodeses målene i den kommunale detailhandelsstruktur

Baggrunden for udvidelsen af aflastningsområdet i Skjern er, at der er efterspørgsel på arealer til etablering af flere store udvalgswarebutikker i tilknytning til de eksisterende butikker.

I Skjern bymidte, hvor fokus primært er på mindre udvalgswarebutikker og byliv, er det vanskeligt at indpasse store udvalgswarebutikker.

Ved at tilføje flere arealer til detailhandel ved aflastningsområdet i Skjern imødekommes strukturudviklingen.

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for aflastningsområdet og hhv. byudvikling og byvækst og mål for detailhandel, som angivet i Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

6.1 Sammenhæng med byudvikling og byvækst

Skjern er kategoriseret som en af de fem hovedcenterbyer i Ringkøbing-Skjern Kommune. Ifølge Kommuneplanen er det byrådets mål at fremme udviklingen af hovedcenterbyerne, lokalcenterbyerne, landsbyerne og landdistrikterne ift. deres roller og ud fra de enkelte områder særlige forudsætninger, potentialer og styrker.

Dertil vil byrådet sikre, at de fem hovedcenterbyer samlet set styrkes med henblik på en dynamisk erhvervsudvikling, et mangfoldigt og attraktivt byliv samt til at have en størrelse og vægt, som modsvarer større byer i regionen med hensyn til muligheder og vækstbetingelser.

I kommuneplanen er det byrådets mål for byvækst og byudvikling, at skabe de bedste og mest attraktive rammer for byvækst og byudvikling i de byer der indgår i kommunens bymønster, hvor den enkelte bys rolle modsvarer borgernes behov.

“Vi skal både understøtte den eksisterende detailhandel i bymidterne og tiltrække de store kæder, da de kan være med til at trække mennesker til byerne. Vi vil arbejde for at skabe balance, således at vi både har attraktive bymidter og plads til store butikker uden for bymidten.”

(Plan- og Udviklingsstrategi 2023)

Med planlægningen for udvidelse af aflastningsområdet i Skjern muliggøres ny detailhandel på en placering, der har god tilgængelighed for borgere i Skjern og oplandet. Ved udvidelsen skabes der attraktive rammer for ny detailhandel i form af attraktive udvalgswarebutikker. Udbuddet af butikker øges dermed i Skjern, så det i højere grad modsvarer byens rolle som hovedcenterby, og detailhandelsplanlægningen vil i højere grad bidrage til vækstmuligheder, som modsvarer de større byer i regionen.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil give de lokale borgere bedre muligheder for indkøb og dermed bidrage til at gøre området mere attraktivt for de nuværende beboere og for bosætning i Skjern.

Samlet set vurderes det, at udvidelsen af aflastningsområdet vil styrke den nuværende centerstruktur i overensstemmelse med det overordnede bymønster samt målene for byudvikling og byvækst i kommuneplanens hovedstruktur. Det vurderes derfor, at der er god sammenhæng mellem planlægningen for udvidelse af aflastningsområdet og hovedstrukturen.

6.2 Sammenhæng med byroller

I kommuneplanen i afsnit om "byernes roller" er målene af særlig relevans for det nye aflastningsområde:

- > *at fremme udviklingen af velfungerende og attraktive hovedcenterbyer, lokalcenterbyer, landsbyer og landdistrikter med forskellige roller og ud fra de enkelte områders særlige forudsætninger, potentialer og styrker.*
- > *at de fem hovedcenterbyer samlet set styrkes med henblik på dynamik i erhvervsudviklingen, et mangfoldigt og attraktivt byliv og opprioritering af uddannelsesmiljøet, herunder opbygningen af et samarbejde med de store uddannelses- og universitetsbyer,*
- > *at de fem hovedcenterbyer gennem arbejds- og rollefordeling styrkes til at have en størrelse og vægt, som modsvarer langt større byer i regionen med hensyn til muligheder og vækstbetingelser,*
- > *at bysamarbejdet mellem de fem hovedcenterbyer skal sætte fokus på arbejdspladser, uddannelse bosætningsmuligheder, udbud af kompetencer, privat og offentlig service, fritids- og oplevelsesmuligheder, kulturelle faciliteter og rum til bylivets mangfoldighed, som samlet set kan rumme en stor bys mange funktioner og tiltrække ny viden, nye kompetencer og øget bosætning.*

Detailhandlen i Skjern afspejler byens rolle som hovedcenterby og som kommunens næststørste by. Skjern har et varieret udbud af butikker og har rollen som en af kommunens overordnede handelsbyer. En udvidelse af aflastningsområdet vil give mulighed for at udvide detailhandlen i Skjern med 8.600 m² store udvalgswarebutikker. Det vil give mulighed for at Skjern kan indeholde butikker, som byen og kommunen ikke har i forvejen. Det vurderes derfor, at aflastningsområdet stemmer overens med målene for hovedbyerne om, at de skal være attraktive ud fra hver deres forudsætninger, at de skal kunne modsvare langt større byer uden for kommunen, og at de bl.a. skal udvikle deres service, så de kan bidrage til at kommunen kan byde på flest mulige funktioner.

Herudover vil retningslinjerne for aflastningsområdet sikre, at aflastningsområdet er målrettet store udvalgswarebutikker inden for f.eks. biltilbehør, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, møbler, tæpper, boligtekstiler, belysning, værktøj, byggematerialer, campingudstyr, haveartikler og haveredskaber, sportsudstyr, dyreartikler o. lign.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil dermed ikke forhindre, at der satses særligt på bymidten i Skjern, men det kan supplere bymidtens handelsliv med butikker, der ikke kan indpasses i bymidten.

Udvidelsen af aflastningsområdet kan være positivt for forbrugernes forsyning med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer og erhverv. Udvidelsen sikrer derudover, at arealforsyningen til nye butikksformål tilpasses det forventede behov i Skjern og oplandet omkring byen.

I kommuneplanen i afsnit om "byudvikling og byvækst" er målene af særlig relevans for det nye aflastningsområde:

- > *at byvækst og byudvikling understøtter bymønsteret og bidrager til mangfoldighed og variation i udbuddet af arealer til boligformål, erhvervsformål, centerformål, offentlige formål og rekreative formål.*

Udvidelse af aflastningsområdet i Skjern understøtter målet om at skabe mangfoldighed og variation i udbuddet af arealer til centerformål. Det eksisterende aflastningsområde har begrænset plads til nye og store butikker, og da der ikke i bymidten er plads til store butikker, vil udvidelsen bidrage til, at der er mangfoldighed i udbuddet af centerområder, som betyder, at Skjern kan tage imod både små og store butikker. Det vurderes derfor, at planerne om udvidelsen harmonerer med målet om at skabe variation i udbuddet af arealer til byudvikling.

- > *at der satses på bymidterne i hovedcenterbyerne og skabes attraktive, koncentrerede og levende bymidter,*
- > *at styrke bymidterne ved målrettet at indarbejde flexibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg,*
- > *at etablere flere og nye oplevelser i forbindelse med shopping i bymidterne ift. hovedcenterbyerne Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande, herunder fremme attraktive og levende bymidter, bl.a. ved placering af offentlige funktioner i tilknytning til disse. I bymidten i Tarm fokuseres på opholdsaktiviteter.*

For at skabe en mere naturlig rollefordeling mellem bymidterne og aflastningsområdet fastlægges en minimumsbutiksstørrelse for udvalgsvarebutikker i udvidelsen af aflastningsområdet. Bymidten har en hovedvægten inden for mindre butikker, mens aflastningsområdet alene skal indeholde store butikker, som ikke naturligt kan placeres i bymidten. Minimumsbutiksstørrelsen har også til hensigt at begrænse påvirkningerne af handelslivet i bymidten, og understøtte målet om attraktive og levende bymidter.

6.3 Sammenhæng med mål for detailhandel

Kommuneplanen 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune indeholder en række fælles mål for detailhandlen i kommunen.

I kommuneplanen i afsnit om detailhandel er der følgende generelle mål af særlig relevans for det nye aflastningsområde:

- > *At der skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme.*
- > *At der satses særligt på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser.*

Kommuneplantillægget indeholder en minimumsbutiksstørrelse for at begrænse konsekvenserne for bymidten i Skjern og øvrige bymidter. Det vurderes derfor, at aflastningsområdet ikke er i strid med målene for bymidterne, da minimums størrelserne skal være med til at sikre at aflastningsområdet ikke indeholder butikker som burde være placeret i bymidten.

- > *At de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov.*
- > *At bymidten i Tarm opretholdes med fokus på opholdsaktiviteter. Aflastningsområdet i det nordlige Tarm udvides.*
- > *At arealforsyningen til nye butiksmål tilpasses det forventede behov*

Rammerne for udbygning af detailhandlen i Skjern, herunder udvidelsen af aflastningsområdet, er fastsat på baggrund af vurderinger af behovene i Skjern med tilhørende opland.

Byerne Skjern og Tarm ligger så tæt, at de detailhandelsmæssigt har stor betydning for hinanden. I målene er det fastlagt at de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov. Udbuddet af udvalgsvaredetailhandel er langt større i Skjern end i Tarm både i bymidten og i aflastningsområdet. Det har en betydning for rollefordelingen mellem de to byer, og har betydning for hvilke mål og behov byerne har. Skjern har allerede i dag et stort koncentreret udbud af store udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet, som vil være naturligt at udbygge, mens Tarm aflastningsområde har en anden funktion med større fokus på dagligvarebutikker og en mere lokal forsyning.

I kommuneplanens i afsnit om detailhandel er der følgende mål for Skjern af særlig relevans for det nye aflastningsområde:

- > *At bymidten skal udvikles, gerne gennem fortætning af boliger og ved at tage hensyn til Skjerns specielle kulturhistorie som landets yngste købstad.*

Som nævnt er der fastsat en minimumsbutiksstørrelse for at begrænse konsekvenserne for bymidten. Det vurderes derfor at aflastningsområdet ikke strider mod målene om at udvikle bymidten og sætte det historiske bymiljø i spil.

Det vurderes, at planlægningen for aflastningsområdet kan understøtte målene for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

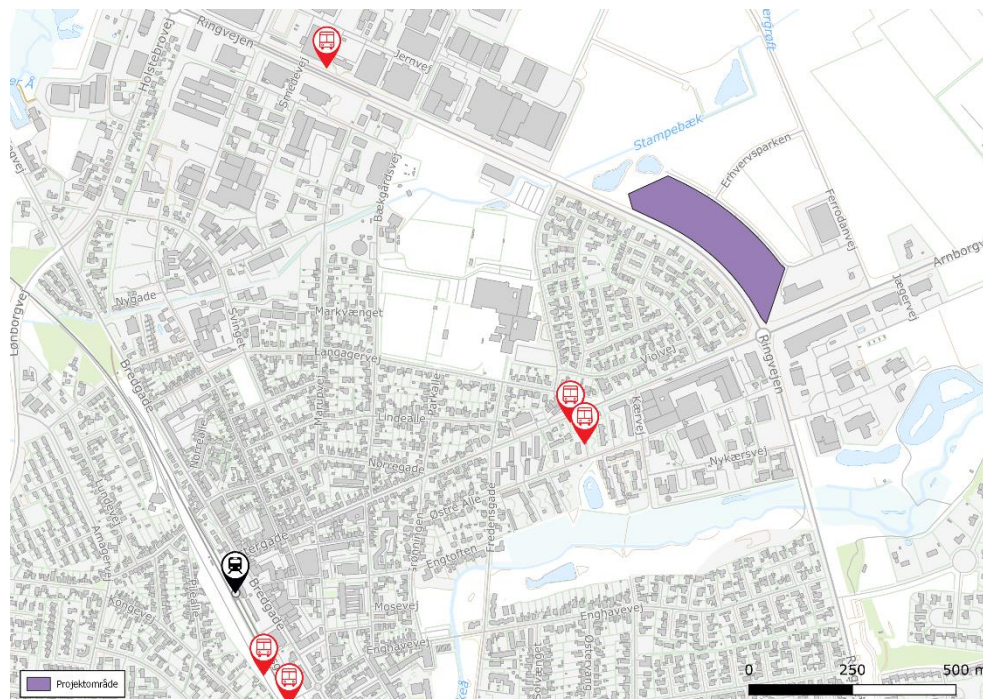
7 Tilgængelighed til aflastningsområdet

Området, der udlægges som aflastningsområde, ligger i den nordøstlige del af Skjern afgrænset af Ringvejen og Arnborgvej, som er forlængelsen af Østergade. Årsdøgnstrafikken (ÅDT) på Ringvejen ved projektområdet blev målt til ca. 9.150 køretøjer i 2023, mens den i 2023 blev målt til ca. 4.500 på Østergade.

Udvidelsen af aflastningsområdet vil have god tilgængelighed for bilister. Trafiktallene viser, at mange passerer området til dagligt. Udvidelsen af aflastningsområdet vil give mulighed at øge udbuddet af den type butikker, der ligger i det eksisterende aflastningsområde, og som sælger varer, der typisk afhentes i bil. Udvidelsen af aflastningsområdet vil derfor betyde, at borgerne i et større opland i og omkring Skjern vil få kortere afstande til indkøb end i dag, og tilgængeligheden i bil vil blive god, da området ligger ved et knudepunkt i det overordnede vejnet.

Den nærmest tilgængelige offentlige transport består af busstoppesteder på Østergade. Busstoppestederne betjenes af busruterne 568 og 567 og ligger ca. 900 m fra projektområdet. Der er afgang fra busstoppestedet ca. én gang hver anden time i tidsrummet 8:00-13:00 og to gange i timen i tidsrummet 13:00-16:00. Passagerer, der ankommer til busstoppestedet på Østergade, kan gå til projektområdet på ca. 10 minutter. Etablering af yderligere udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil øge behovet og passagergrundlaget for eventuel etablering af et busstoppested nærmere aflastningsområdet for at sikre en god tilgængelighed også med offentlig transport.

Figur 7.1 Tilgængelighed til aflastningsområdet – illustration af stoppestederne for den offentlige transport



Området appellerer i kraft af placeringen i udkanten af byen tæt på det overordnede vejnet og de fremtidige butikkers karakter til handlende i bil. Butikkerne vil typisk forhandle større udvalgsvarer og evt. pladskrævende varegrupper.

Projektområdet er også tilgængeligt for cyklister, da der er cykelsti langs begge sider af Østergade og Ringvejen. Området kan fra størstedelen af byen nås på cykel på godt 10 minutter og til fods på godt 30 min.

Samlet vurderes det, at borgere i et større område i og omkring Skjern vil opleve bedre tilgængelighed til de varer, som det forventes, at butikkerne i udvidelsen af aflastningsområdet kommer til at forhandle, og som borgerne i dag må køre til andre byer for at købe eller må købe på nettet. Aflastningsområdet er samlet set kendetegnet ved en god tilgængelighed og fremkommelighed for biler og for cyklister og gående.

8 Opland og influensområde

Et udbudspunkts primære opland er det område, hvor størstedelen af forbrugere hovedsageligt vil vælge netop dette udbudspunkt til indkøb.

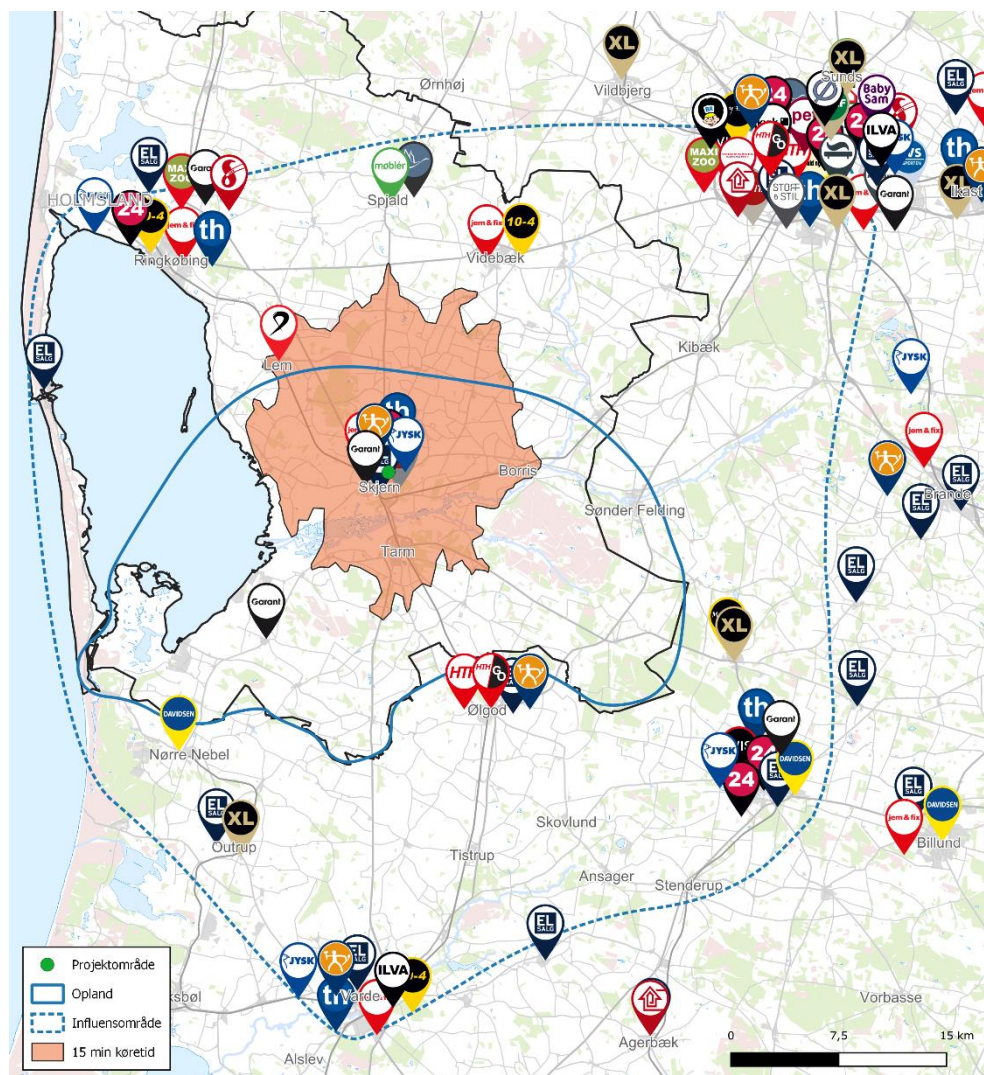
Udvalgsvareroplundet til aflastningsområdet i Skjern er blandt andet bestemt af fremkommeligheden til aflastningsområdet og fremkommeligheden til konkurrerende indkøbssteder samt af hvor attraktive de konkurrerende indkøbssteder er set i forhold til aflastningsområdet i Skjern. Herudover indgår et indgående kendskab til forbrugernes både generelle og lokale indkøbsmønstre.

Det primære opland til aflastningsområde Skjern er Skjern og Tarm og den sydlige del af Ringkøbing-Skjern Kommune. Herudover vil aflastningsområdet med det forudsatte butiksmiks også i en vis grad tiltrække kunder fra Sønder Felding, som ligger i Herning Kommune.

Afgrænsningen tager udgangspunkt i, hvor der er byer, som har et vist udbud af den type boksbutikker, som forventes at etablere sig i Skjern. Det betyder, at oplandet omfatter Sønder Felding, hvor der ikke er boksbutikker, samt områderne halvvejs mod Ringkøbing mod nord, som det fremgår af Figur 8.1.

Influensområdet er det område, hvor aflastningsområdet i Skjern vil få en målbar konsekvens i forhold til omsætning, idet byerne i influensområdet delvis har samme opland som Skjern. Influensområdet består af udbuddet i Ringkøbing, Videbæk, Ølgod, Varde og Herning. Herudover har udbuddet i Esbjerg en vis betydning især for den sydligste del af oplandet til aflastningsområdet.

Figur 8.1 Afgrænsning af opland og influensområde til aflastningsområdet i Skjern, samt eksisterende store udvalgswarebutikker*



*Butikker er vist med butikskoner. Butikskonerne er illustrationer for hvilke butikker der er placeret i byerne, placeringen er ikke geografisk retvisende.

Tarm er den eneste anden by i oplandet med et vist udbud af udvalgsvarerbutikker. Tarm ligger kun 6 km (7 min. kørsel) fra aflastningsområdet i Skjern.

Aflastningsområdet i Skjern vurderes at kunne medvirke til, at færre kunder fra oplandet til Skjern besøger især Ringkøbing, Videbæk, Herning samt Ølgod og Varde på bekostning af flere ture til Skjern.

Skjern kan nås inden for 20 minutters kørsel fra hovedparten af oplandet.

Tabel 8.1 viser den samlede ramme til butikformål i aflastningsområdet samt kundegrundlaget i Skjern og antal indbyggere i oplandet. Kundegrundlaget til aflastningsområdet på knap 20.000 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til udvidelsen på 8.600 m² til udvalgsvarerbutikker i aflastningsområdet i Skjern.

Tabel 8.1 Størrelse på udvidelsen af aflastningsområde Skjern og oplandet

| | Samlet ramme til butikformål | Realiseret bruttoareal til butikformål i aflastningsområdet* | Nyudlæg | Kundegrundlag (antal indbyggere i byen)* | Opland (antal indbyggere)** |
|--|------------------------------|--|----------------------|--|-----------------------------|
| Udvidelsen Aflastningsområde Skjern | 14.800 m ² | 6.200 m ² | 8.600 m ² | 8.200 | 19.800 |

*Skjern by

**Skjern by inkl. øvrige opland

Der bor pr. 01.01.2023 ca. 8.200 borgere i Skjern. Ifølge gældende befolkningsprognose for Ringkøbing-Skjern Kommune forventes indbyggertallet at stige med ca. 400 personer eller ca. 4 % til ca. 8.500 borgere frem til 2029. I oplandet i alt bor ca. 19.800 borgere, hvilket forventes at være stabilt i perioden 2022 til 2029.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ca. 43.300 borgere i 2022. Frem mod 2029 forventes indbyggertallet at falde ca. 2 % til 42.600 indbyggere.

Det vurderes, at borgerne i Skjern by at havde et samlet forbrug på udvalgsvarer på ca. 215 mio. kr. i 2022.

Der forventes en stigning i forbrugsgrundlaget inden for udvalgsvarer på ca. 19 % eller ca. 40 mio. kr. frem mod 2029 i Skjern by. I det samlede opland forventes tilsvarende en forbrugsstigning på 13 % eller ca. 64 mio. kr. Stigningen i forbruget skyldes især en forventning om, at privatforbruget udvikler sig positivt på trods af de seneste års opbremsning i økonomien kombineret med en forventet befolkningsstigning på 4 % i Skjern by og en fastholdelse af befolkningstallet i oplandet.

9 Vurdering af arealbehov i Skjern by

Det fremtidige arealbehov til detailhandel er beregnet ud fra forudsætninger om udviklingen i blandt andet befolkningsudviklingen, forbrugsforhold med ændrede indkøbsmønstre herunder nethandel samt den nuværende og fremtidige konkurrencesituation i Skjern og det omkringliggende opland. Især udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i oplandet har en betydning for borgernes samlede forbrug. Behovet for nyt detailhandelsareal er beregnet til 2034, som svarer til en 12-årig planperiode.

Beregninger af, hvordan behovet for butikker vil udvikle sig er behæftet med usikkerhed. Der er udarbejdet maksimumsscenario, som illustrerer yderpunktet i den udvikling, der kan forventes. Scenarie illustrerer en udvikling, hvor de bagvedliggende rammebetingelser udvikler sig til fordel for de fysiske butikker.

Ved beregningerne af arealbehovet er der lagt vægt på det lange perspektiv, hvor der vil være perioder med både høj- og lavkonjunkturer, som både påvirker forbruget i detailhandlen og boligbyggeriet og dermed befolkningsudviklingen. Herudover påvirkes udviklingen i detailhandlen af udbredelsen af nethandlen, udvikling af nye koncepter inden for detailhandlen og beslægtede brancher.

Ved hjælp af den forventede gennemsnitlige omsætning i butikkerne i aflastningsområdet kan forbrugsgrundlaget omregnes til et arealbehov i m², som udtrykker det antal m², der skal til for at udviklingen i butiksareal svarer til den forventede vækst i forbrug.

Med det som udgangspunkt vil der være behov for udvidelse af arealet til udvalgsvarerbutikker med i alt ca. 3.500 m² i maksimumscenariet for Skjern by, mens der i Ringkøbing-Skjern Kommune vil være et arealbehov på ca. 26.000 m² ud fra samme metode.

Det beregnede behov for areal er et udtryk for et niveau og kan ikke betragtes som et eksakt tal. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet for udlæg af flere m² til butikker. Det beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende aktive detailhandel.

Figur 9.1 Ændret behov for udvalgsvarerareal i Skjern by og Ringkøbing-Skjern Kommune frem mod 2034

| ÆNDRET BEHOV FOR UDVALGSVAREAREAL I RINGKØBING-SKJERN KOMMUNE FREM MOD 2034 | | |
|---|----------|-----------------------|
| Område | Scenarie | Udvalgsvarer og SPV* |
| Skjern by | Maksimum | 3.500 m ² |
| Ringkøbing-Skjern Kommune | Maksimum | 26.000 m ² |

*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

I forhold til at beregnede behov er et udtryk for et niveau og at de generelle mål i Kommuneplan 2021-2033 skal skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel og at der ikke nødvendigvis skal være ens i hovedcenterbyerne samt den nuværende konkurrencesituation og udbud i Skjern by vurderes en udvidelse på 8.600 m² at være hensigtsmæssig. Både set i forhold til kundegrundlaget i

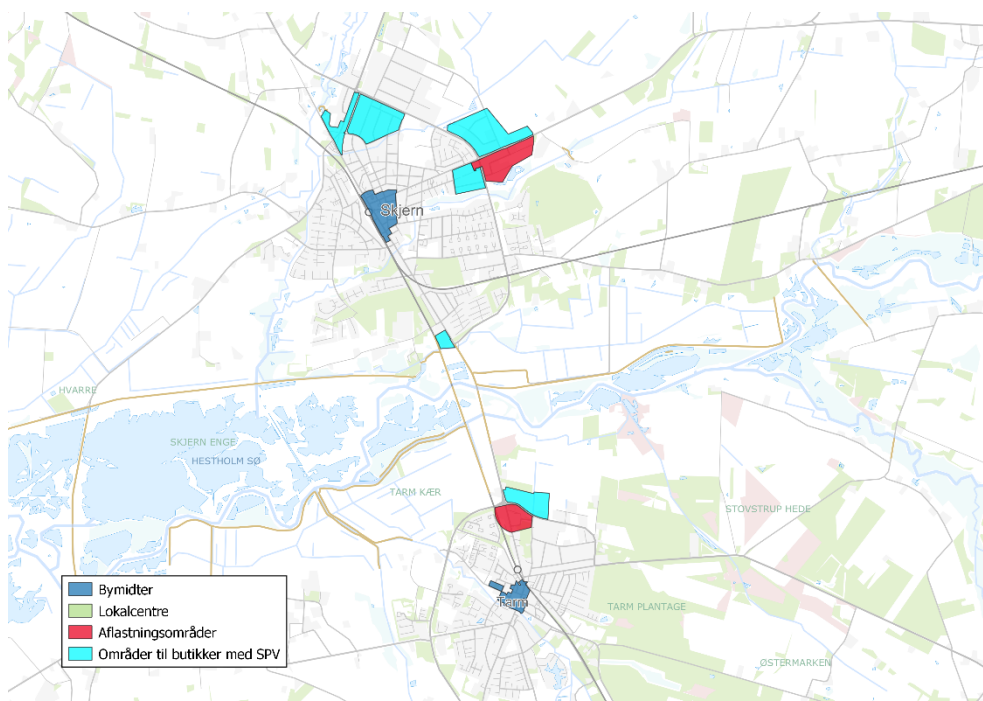
oplandet og i forhold til det samlede behov for udvalgsvareareal i hele Ringkøbing-Skjern Kommune på 26.000 m².

10 Eksisterende detailhandel i oplandet

Den nuværende centerstruktur i Skjern består af en bymidte, fem områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV) og et aflastningsområde. I Tarm er en bymidte samt et aflastningsområde og et område til særligt pladskrævende varegrupper.

Aflastningsområdet i Skjern ligger ca. 5 km fra aflastningsområdet i Tarm.

Figur 10.1 Oversigt eksisterende centerstruktur i Skjern og Tarm



Bymidten strækker sig langs Østergade og Bredgade ved Skjern St. samt langs Jernbanegade og Finderupsvej. Områderne til butikker med SPV er placeret ved de nordlige, sydlige og østlige indfaldsveje til Skjern. Aflastningsområdet ligger ved Amborgvej i tilknytning til to områder til butikker med SPV.

Butikkerne i Skjern bymidte er koncentreret på Østergade, Jernbanegade og Bredgade. Der er omkring 26 udvalgsvarebutikker i Skjern bymidte i 2023. Her ligger blandt andet butikskoncepter som Bog & idé, Imerco Home, Mr., Profil Optik, Skoringen, SPORT 24 samt Kop & Kande. De største dagligvarebutikker i Skjern bymidte er SuperBrugsen placeret centralt i bymidten, samt Coop 365 på Bredgade.

Det samlede areal af udvalgsvarebutikker Skjern bymidte er knap 7.000 m². Udvalgsvarebutikkernes lokaler er gennemgående mindre end i større byer. Kun to udvalgsvarebutikker har et lokale på mere end 500 m². Gennemsnitsstørrelsen for udvalgsvarebutikkerne er på 260 m². Omsætningen i udvalgsvarebutikkerne i bymidten vurderes til at være ca. 115 mio. kr. om året.

I Skjern i øvrigt er i alt 14 udvalgswarebutikker. Butikkerne er primært koncentreret i det eksisterende og udvidelse af aflastningsområdet, som ligger i den østlige del af Skjern. Her ligger som nævnt butikker som jem & fix, punkt 1, thansen, Skousen, JYSK, Garant, Harald Nyborg samt jagtbutikken Korsholm.

Butikkernes samlede areal er på godt 24.000 m², i Skjern by i øvrigt og vurderes at omsætte for omkring 240 mio. kr. om året. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 1.750 m² i Skjern by i øvrigt.

Figur 10.2 Oversigt antal butikker, areal og omsætning i Skjern by

| BUTIKKER I SKJERN, 2023 | | |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------|
| | | Udvalgsvarer i alt |
| Skjern By- midte | Antal | 26 |
| | M ² | 7.000 |
| | Estimeret omsætning i mio. kr. | 115 |
| Skjern by i ø. | Antal | 14 |
| | M ² | 24.400 |
| | Estimeret omsætning i mio. kr. | 238 |

I Tarm er hovedparten af detailhandelen placeret i aflastningsområdet i den nordlige del af byen langs Åboulevarden. Her ligger de store dagligvarebutikker ABC Lavpris og Løvbjerg samt udvalgswarebutikkerne beklædningsbutikken Dansk Outlet, møbelbutikken Falke Møbler, legetøjsbutikken DinLegetøjsButik, elektronikbutikken Euronics og en genbrugsbutik. Det samlede areal til udvalgsvarer er godt 4.000 m² i aflastningsområdet, og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 800 m².

I Tarm bymidte er omkring 10 udvalgswarebutikker primært genbrugsbutikker og enkelte fritids-sportsbutikker, samt en enkelt radio-tv-forhandler og en dyrehandel. Det samlede bruttoareal er omkring 2.800 m² og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 280 m². Den største dagligvarebutik i Tarm bymidte er Daglig-Brugsen.

I det øvrige opland er et begrænset udbud af udvalgswarebutikker. I Hemmet ligger Garant tæpper, samt i Bork Havn ligger en sportsbutik. I Sønder Felding er ingen store udvalgswarebutikker, men her ligger primært dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning.

11 Eksisterende detailhandel i influensområdet

Ringkøbing bymidte har det største antal dagligvare- og udvalgswarebutikker i Ringkøbing-Skjern kommune. Her er foruden et bredt og dybt udbud af butikker og kundeorienterede servicefunktioner en del spisesteder og andre servicetilbud og oplevelser. Ringkøbing bymidte har i alt 16 dagligvarebutikker og 56

udvalgswarebutikker, heraf er 9 udvalgswarebutikker inden for de brancher, som forudsættes etableret i aflastningsområdet.

Hovedparten af butikkerne i Ringkøbing bymidte er beklædningsbutikker og andre butikstyper end dem, som er placeret i Ringkøbing by i øvrigt. Det er butikstyper, som udover tøj- og skobutikker for eksempel er butikker med brugskunst, køkkenudstyr, smykker, briller, bøger og sportsudstyr.

I Ringkøbing i øvrigt ligger 14 udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper inden for de udvalgte brancher. Hovedparten er koncentreret i det eksisterende aflastningsområde ved Herningvej. Her ligger varehuset Kvickly og discountbutikken Lidl og Rema 1000 samt en række store udvalgswarebutikker som for eksempel JYSK, thansen, Maxi Zoo, Skousen, Møbelhuset, Dansk Outlet og Lange Isenkram, som er medlem af Kop & Kande-kæden.

Videbæk er det primære indkøbssted for borgerne i Videbæk-området. Her ligger en række udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. Her ligger blandt andet jem & fix og et 10-4 Byggecenter.

Uden for Ringkøbing-Skjern Kommune er især Herning et betydende udbudspunkt for forbrugerne i den sydlige del af kommunen. Her er med et bredt udbud af udvalgswarebutikker både i bymidterne og i aflastningsområderne.

Herning tiltrækker kunder fra et stort regionalt opland især på grund af kombinationen af shoppingcentret HerningCentret, hypermarkedet Bilka samt et bredt udbud af store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet. Udover et bredt udbud af mindre udvalgswarebutikker i HerningCentret ligger blandt andet Billema, Bauhaus, Harald Nyborg, Power, Elgiganten, thansen, Ilva, BR og Intersport Outlet.

Varde er det primære indkøbssted for forbrugerne i Varde Kommune, og har et vist udbud udvalgsvarer. Bymidten er koncentreret omkring Torvet og i Kræmmergade, mens de store udvalgswarebutikker er koncentreret i den sydlige del af byen langs Ribevej. Her ligger et vist udbud af butikker som ILVA, JYSK, thansen, Sport24 og jem & fix.

I Nørre Nebel og Outrup ligger blandt andet et byggemarked og en forhandler af hårde hvidevarer. I Nørre Nebel ligger bl.a. Davidsen og Punkt 1, mens Outrup har en Elsalg og XL Byggemarked.

I de øvrige mindre byer i influensområdet er et begrænset udbud af udvalgsvarer. Ølgod, som ligger 20 km fra Skjern, ligger et byggemarked, en køkkenforhandler og en cykelhandel.

Esbjerg er det største udbudspunkt i det sydvestlige Jylland. I Esbjerg Nord er et bredt udbud af detailhandel og især store udvalgswarebutikker som tiltrækker kunder fra et stort opland. Her er placeret stort set alle kendte kædekoncepter inden for store udvalgswarebutikker og hypermarkedet Bilka. Her ligger blandt andet Billema, Harald Nyborg, Power, Elgiganten, Bauhaus, BR Legetøj og Ilva.

12 Effekter på butiksforsyningen

I det følgende vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i oplandet og influensområdet ved udvidelse af det eksisterende aflastningsområde i Skjern.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2029, hvor det forventes, at aflastningsområdet vil være fuldt udbygget.

Der beregnes for to forskellige scenarier: Et 0-alternativ og et hovedalternativ.

Konsekvenserne er beregnet alene for udvalgsvarer, da der ikke etableres dagligvarebutikker i udvidelsen af aflastningsområdet.

0-alternativ

I 0-alternativet udvides aflastningsområdet i Skjern ikke med mere detailhandel.

Hovedalternativ

I hovedalternativet øges arealrammen for aflastningsområdet i Skjern med 14.800 m².

Dette muliggør etablering af yderligere 8.600 m² udvalgswarebutikker eller butikker til særligt pladskrævende varegrupper. I beregningerne forudsættes det, at udbygningsrammen på 8.600 m² udnyttes som tre nye butikker samt at de eksisterende udvalgswarebutikker JYSK, Harald Nyborg og Garant udvides med i alt 300 m².

Den minimale størrelse for udvalgswarebutikkerne er fastsat til 1.000 m² for udvidelsen, mens den maksimale butiksstørrelse er 5.000 m². Det forventes, at de nye butikker vil være butikker med boligudstyr eller øvrige udvalgsvarer. Det er varegrupper som for eksempel autoudstyr, boligtilbehør, elektronik, hårde hvidevarer, sport- og fritidsudstyr, cykler, dyrehandel og byggemarkedsvarer. Det forudsættes at være butikstyper, som ikke uden videre kan indpasses i bymidten.

Det forudsættes, at der ikke etableres dagligvarebutikker i udvidelsen af aflastningsområdet.

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

12.1 Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- > I Ringkøbing etableres et aflastningsområde på Holstebrovej med i alt 6.000 m² store udvalgswarebutikker samt en dagligvarebutik på 3.500 m².
- > Herudover etableres en udvalgswarebutik på 1.200 m² i aflastningsområdet ved Herningvej. Hermed er aflastningsområdet ved Herningvej fuldt udbygget.

- > I Søndervig etableres en dagligvarebutik på 1.200 m² tæt på Lalandia samt i alt 2.200 m² udvalgsvarebutikker på Lodbergsvej. Udvalgsvarebutikkerne forudsættes primært at være mindre butikker henvendt til turister.
- > I Tarm gives der mulighed for en udvidelse på op til 4.000 m² nye butikker på minimum 500 m².
- > Detailhandelen i oplandet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortimentssammensætning.
- > Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Ringkøbing-Skjern Kommune.
- > Lalandia Søndervig med 485 feriehuse åbnede i 2022. Herudover forventes turismen generelt at stige langs Vestkysten i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjerns Kommunes vækst mål. Det forudsættes at betyde, at turisterne alene i Søndervig vil bidrage med et øget dagligvareforbrug på i størrelsesordenen 100 mio. kr. samt et øget udvalgsvareforbrug på i størrelsesordenen 50 mio. kr. i 2029 i Ringkøbing-Skjern kommune. I beregningerne af konsekvenserne er der taget højde for det øgede bidrag fra turisterne til omsætningen i kommunen. Der er i beregningerne af den fremtidige omsætning taget hensyn til en fordeling af den øgede turismeomsætning især mellem de enkelte områder som Ringkøbing bymidte, Søndervig bymidte, Hvide Sande bymidte, Ringkøbing by i øvrigt. Skjern forventes ikke i samme omfang at tiltrække turisterne fra Søndervig og Hvide Sande.
- > Alle omsætningstal er i 2022-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2029 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- > Handel via nettet – især for en række udvalgsvaregrupper – vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at 2-3 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvareforbruget dækkes ved nethandel i 2029.

12.2 Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2022.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2029, og der fås et niveau for en omsætning i 2029, såfremt der ikke etableres et aflastningsområde i Skjern.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2029.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad etableringen af 8.600 m² nye udvalgswarebutikker vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet i øvrigt.

Der beregnes på den maksimale udnyttelse af udbygningsrammen i aflastningsområdet, således at der redegøres for de maksimale konsekvenser.

12.3 Konsekvensvurdering

Tabel 12.1 og figur 12.1 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2022 til 2029 med og uden udvidelsen af aflastningsområde i Skjern med yderligere 8.600 m² udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

De fremtidige omsætninger i 2029 er udtryk for omsætningsniveauer og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2022 priser.

Tabel 12.1 Forventet udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influensområde i 2022 samt 2029 (mio. kr.). Nuværende arealer og omsætninger er vurderede.

| | Areal i 2022 | Omsætning i 2022 | Omsætning i 2029 0-alt. | Omsætning i 2029 hoved-alt. | Konsekvens ** 0-alt. til hovedalt. |
|-------------------------------------|--------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Udvidelse af aflastningsomr. | - | - | - | 88 | +88 |
| Skjern bymidte | 7.000 | 115 | 117 | 108 | -9 |
| Skjern i øvrigt | 24.000 | 238 | 235 | 209 | -26 |
| Skjern i alt | 31.000 | 353 | 352 | 405 | +53 |
| Tarm | 3.800 | 54 | 63 | 56 | -7 |
| Opland i øvrigt | - | | | | - |
| Opland i alt | 34.800 | 407 | 415 | 461 | +46 |
| Ringkøbing bymidte | *** | *** | *** | *** | -2 |
| Ringkøbing i øvrigt | *** | *** | *** | *** | -16 |
| Hvide Sande/Søndervig | *** | *** | *** | *** | - |
| Videbæk | *** | *** | *** | *** | -2 |
| Kommunen i øvrigt | *** | *** | *** | *** | - |
| Kommunen i alt | *** | *** | *** | *** | +26 |
| Herning | *** | *** | *** | *** | -18 |
| Ølgod | *** | *** | *** | *** | - |
| Nørre Nebel, Outrup | *** | *** | *** | *** | -1 |
| Varde | *** | *** | *** | *** | -2 |
| Esbjerg | *** | *** | *** | *** | -3 |
| Influensområde i alt | *** | *** | *** | *** | -44 |
| I alt | *** | *** | *** | *** | +2 |

* Estimeret omsætning på baggrund af gennemsnitlige omsætninger for butikstyperne

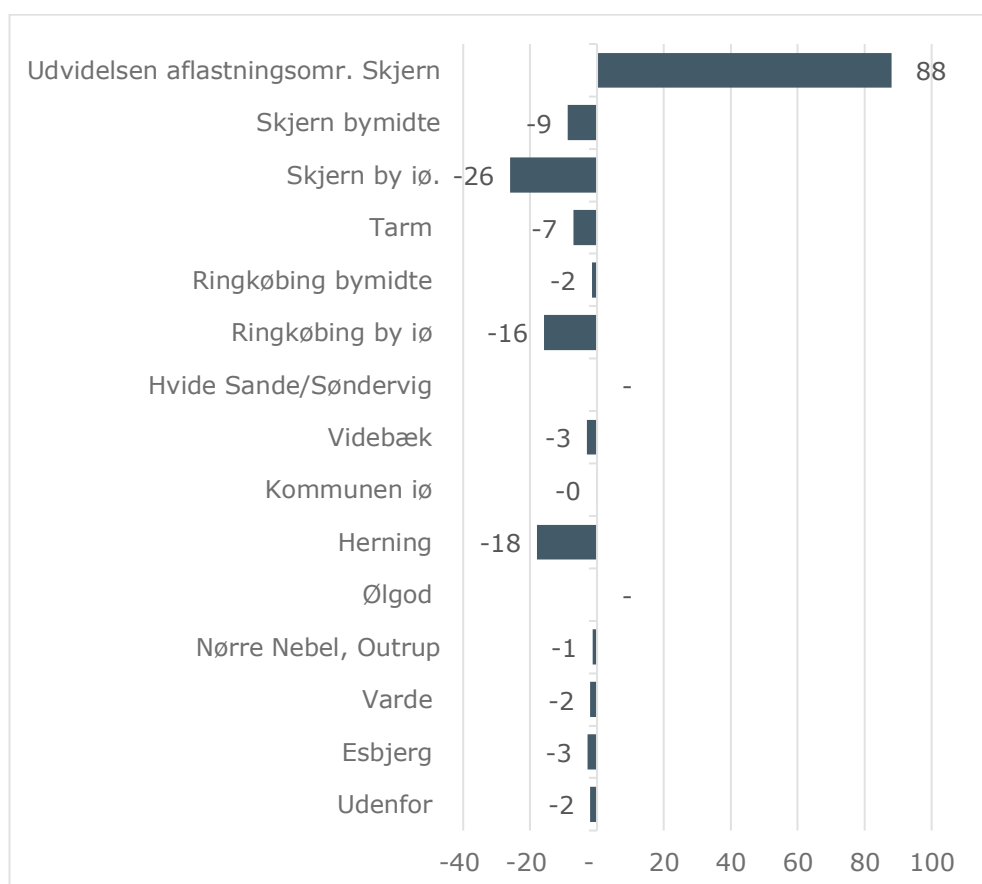
** Forskellen i omsætningen i hovedalternativet og 0-alternativet

*** Ikke opgjort

For eksempel viser tabel 12.1, at udvalgsvareomsætningen i 2022 estimeres til 115 mio. kr. i Skjern bymidte. Hvis aflastningsområdet *ikke* etableres (0-alternativet), forventes omsætningen i Skjern bymidte at være 117 mio. kr. i 2029.

Hvis hovedalternativet realiseres med i alt yderligere 8.600 m² udvalgsvarebutikker, forventes omsætningen i de eksisterende butikker i Skjern bymidte at være 108 mio. kr. i 2029. Det vil sige, at omsætningen vil falde 9 mio. kr. svarende til et fald på 7 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel i aflastningsområdet.

Figur 12.1 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætning hovedalternativ i 2029 i forhold til 0-alternativ (mio. kr.)



12.3.1 0-alternativet

Generelt forventes udvalgsvarehandelen at centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter i fremtiden, især fordi forbrugerne fortsat vil lægge vægt på et stort vare- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Dette vil yderligere vil skærpe konkurrencesituationen. Især de største handelsbyer som Herning og Esbjerg vil fortsat kæmpe om at tiltrække forbrugerne i Vestjylland, samtidig med at de mindre byer som Skjern, Varde og Ringkøbing fortsat vil forsøge at være attraktive udbudspunkter for det lokale opland.

Nethandel med detailhandelsvarer forventes fortsat at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at 30 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2029, mens ca. 23 % af forbruget blev dækket ved køb i netbutikker i 2022. Nogle butikker og brancher vil blive ramt hårdere end andre, men den øgede nethandel vil ramme alle udvalgsvarerbrancher.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede nethandel betyder, at de største udbudspunkter generelt vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. Det forventes, at selv mellemstore byer i fremtiden vil få vanskeligt ved at opretholde udvalget af udvalgswarebutikker. I 0-alternativet forventes udvalgswareomsætningen derfor som udgangspunkt at falde i forhold til 2022 med mindre detailhandelen i byen udvides væsentligt.

Antallet af udvalgswarebutikker især i de mindre byer forventes i 0-alternativet at falde i perioden 2022 til 2029, og de større byer forventes også at få et generelt fald i antal butikker.

Etableringen af et aflastningsområde i Ringkøbing med i alt 6.000 m² store udvalgswarebutikker forventes ligeledes at styrke detailhandlen i Ringkøbing væsentligt, og sikre forbrugerne i oplandet til Ringkøbing i højere grad vælger det lokale alternativ på bekostning af udbuddet i Herning og Holstebro.

Skjern og Tarm vurderes også i begrænset omfang at blive påvirket af etableringen af aflastningsområdet i Ringkøbing. I Redegørelsen for etableringen af aflastningsområdet i Ringkøbing blev det vurderet, at Skjern og Tarm vil miste 4 % af omsætningen i forhold til en situation, hvor aflastningsområdet i Ringkøbing ikke blev etableret. Samtidig forventes detailhandelen i Tarm at blive styrket med muligheden for etableringen af 4.000 m² yderlig udvalgswaredetailhandel.

Samlet set forventes udvalgswareomsætningen i Skjern at være nogenlunde uændret i perioden 2022 til 2029 i 0-alternativet.

12.3.2 Hoved-alternativet

Hvis aflastningsområdet i Skjern udvides med 8.600 m² udvalgswarebutikker, vil det få betydning for detailhandlen i oplandet.

Det vurderes, at yderligere 8.600 m² udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil opnå en udvalgswareomsætning på ca. 88 mio. kr. i 2029.

Etableringen af aflastningsområdet betyder, at Skjern tilføres nogle koncepter, som ikke i dag findes i oplandet, og som borgerne generelt skal køre langt for at besøge.

Udvalgswarebutikkerne i Skjern bymidte vurderes at miste ca. 9 mio. kr. i omsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på ca. 7 %. Hovedparten af butikkerne i bymidten har en anden profil end udvalgswarebutikkerne i aflastningsområdet, og derfor vurderes konsekvenserne for udvalgswarebutikkerne i Skjern bymidte at blive moderate og vurderes at få begrænset betydning for bylivet. I bymidten vil fortsat være en hovedvægt af beklædningsbutikker i bymidten, som ikke vil være i direkte konkurrence med butikkerne i aflastningsområdet.

Det vurderes at omsætning i Skjern i øvrigt vil falde omkring 26 mio. kr. svarende til et fald på ca. 11 % i forhold til 0-alternativet. En væsentlig del skyldes dog, at en af de eksisterende store udvalgswarebutikker vil flytte til en mere

attraktiv placering i udvidelsen, som udover en placering sammen med andre store udvalgsvarebutikker kunne tilbyde et mere regulært butiksløse kombineret med mere synlighed samt bedre tilkørselsforhold og parkering. De fraflyttede lokaler vil blive genanvendt til andre formål end detailhandel.

Det vurderes, at omsætningsnedgangen i Skjern vil blive taget fra de branchetyper, som også etableres i udvidelsen. Det vil især få betydning for sports- og fritidsbutikkerne, herunder cykelforhandlerne og legetøjsbutik samt butikker med isenkram og køkkenudstyr i Skjern bymidte. I Skjern i øvrigt vil det få betydning for de øvrige elektronikbutikker, byggemarkeder, autoudstørsbutikker samt butikker med fritids- og sportsudstyr.

De forringede driftsvilkår kan ikke udelukkes at betyde en til to lukningstruede butikker i Skjern by i øvrigt afhængig af om en af de eksisterende butikker flytter til aflastningsområdet, men det vurderes ikke at betyde lukningstruede butikker i bymidten.

Samlet set vurderes det, at detailhandlen i Skjern styrkes med etableringen af aflastningsområdet, idet omsætningen samlet set øges med ca. 53 mio. kr. svarende til en omsætningsstigning på ca. 15 % i forhold til 0-alternativet.

Det er primært byer med et vist udbud af store udvalgsvarebutikker, der vil blive udfordret af et styrket Skjern.

De fleste byer i oplandet til Skjern har ingen eller et begrænset udbud af udvalgsvarebutikker.

Tarm, som ligger ca. 2 km fra Skjern, vurderes at miste ca. 7 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et omsætningsfald på ca. 11 %. Omsætningsnedgangen og de forringede driftsvilkår kan ikke udelukkes at betyde en enkelt lukningstruet butik i Tarm inden for samme branche som etableres i aflastningsområdet i Skjern. Det vurderes dog ikke at få betydning for bylivet i Tarm bymidte.

Ringkøbing, som ligger knap 30 minutters kørsel fra Skjern, har et stort udbud af store udvalgsvarebutikker inden for samme brancheområder især efter etableringen af aflastningsområdet på Holstebrovej. Det vurderes, at Ringkøbing bymidte i begrænset omfang vil miste omsætning til et aflastningsområde i Skjern. Det vurderes at Ringkøbing bymidte vil miste ca. 2 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til under 1 % af omsætningen.

Ringkøbing by i øvrigt vil omvendt miste ca. 16 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald på 6 %. Det vurderes at en del borgere især i det nordlige opland vil vælge udbuddet i aflastningsområdet i Skjern på bekostning af aflastningsområderne i Ringkøbing.

Ligeledes vurderes Videbæk at miste ca. 3 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald på ca. 3 %.

Det vurderes ikke at butikkerne i Søndervig og Hvide Sande i målbar grad vil blive påvirket af etableringen af et aflastningsområde i Skjern. Sommerhusturisterne er i højere grad rettet mod udbuddet i Ringkøbing, som ligger tættere på.

Butiksudbuddet i kommunen i øvrigt er af et relativt begrænset omfang og primært henvendt til turister eller et meget lokalt opland. Det vurderes, at oplandet i øvrigt vil miste under 1 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Især etableringen af butikskoncepter, som i dag ikke findes i Ringkøbing-Skjern Kommune, vil betyde, at forbrugerne i kommunen i højere grad vælger det lokale alternativ i forhold til turen til enten Herning eller for den sydligste del af kommunen til Esbjerg, som begge har et stærkt udbud af alle typer af store udvalgswarebutikker. Samlet set vurderes Ringkøbing-Skjern Kommune at styrke udvalgswareomsætningen med ca. 26 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Herning har et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer med både Herning bymidte, HerningCentret og de omkringliggende store udvalgswarebutikker. Forbrugerne i oplandet til Skjern forventes i højere grad at vælge at køre til Skjern på bekostning af turen til Herning. Det vurderes, at Herning vil miste ca. 18 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Set i forhold til den samlede udvalgswareomsætning i Herning er dette et fald på under 1 % af omsætningen.

Forbrugerne i den sydlige del af oplandet vurderes ligeledes i mindre grad at orientere sig mod Varde og Esbjerg, og i højere grad at vælge Skjern som indkøbssted. Esbjerg vurderes at miste ca. 3 mio. kr. i forhold til 0-alternativet og Varde vurderes at miste 2 mio. kr. I begge byer svarer det til langt under 1 % af den samlede udvalgswareomsætning.

Ligeledes vurderes omkring 1 mio. kr. at blive taget fra udvalgswarebutikkerne i Nørre Nebel og Outrup. Her ligger enkelte store udvalgswarebutikker inden for hårde hvidevarer og elektronik.

Ølgod har et begrænset udbud af udvalgswarebutikker inden for de brancher som etableres i udvidelsen, derfor vurderes konsekvenserne at være under 1 mio. kr.

Omsætningen vil alene blive taget fra de lignende koncepter i både Herning, Varde og Esbjerg, og vurderes ikke i nævneværdig grad at få betydning for bylivet i bymidterne.

Omkring 2 mio. kr. af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker vurderes at blive hentet fra butikker, som ligger uden for influensområdet, blandt andet fra turister eller andre besøgende i området, og derfor vil konsekvenserne ikke være målbare for de enkelte butikker udenfor området.

12.4 Konsekvenser for handelsbalancen i Skjern by

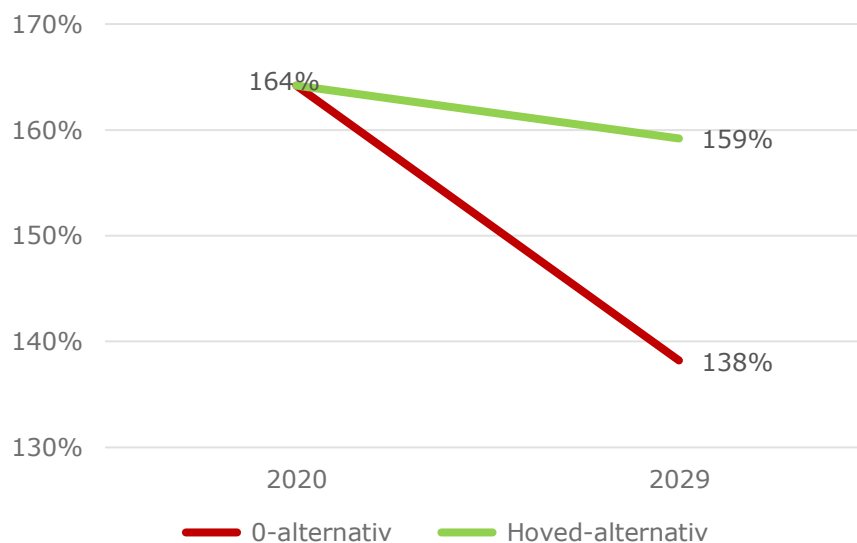
Udvidelsen af aflastningsområde i Skjern har betydning for den forventede udvikling i handelsbalancen i Skjern i de to forskellige alternativer, jf. Figur 12.2.

Handelsbalancen er udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne i Skjern og forbrugsgrundlaget for borgere bosiddende i Skjern.

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Skjern forventes at falde fra ca. 164 % i 2022 til ca. 138 % i 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke etableres. Den væsentligste del af faldet skyldes en øget nethandel.

Hvis hovedalternativet realiseres, vil Skjern by øge handelsbalancen for udvalgsvarer i 2029 i forhold til 0-alternativet fra ca. 138 % til ca. 159 %. Det vil sige, at Skjern vil øge sin position som indkøbssted markant.

Figur 12.2 Forventet udvikling i handelsbalance for udvalgsvarer i Skjern fra 2022 til 2029 i hhv. hovedalternativet og 0-alternativet.



13 Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Et af formålene med udlæg af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandlen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning¹ er der foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen, jf. Tabel 13.1.

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgsvareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 10 % af omsætningen i hovedalternativet. Samlet set flyttes 46 mio. kr. fra de eksisterende butikker i oplandet til udvidelsen af aflastningsområdet.

Det gennemsnitlige areal af butikker i oplandet er ca. 750 m², mens den forventede gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgsvarebutik i udvidelsen af aflastningsområdet er 2.900 m². Dermed bliver butikkerne i udvidelsen af aflastningsområderne tre gange så store.

¹ "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at blive "lille" i hovedalternativet. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved etablering af aflastningsområde Holstebrovej i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være lille for forbrugerne.

Tabel 13.1 Data til beregning af effekten af udvidelsen af aflastningsområdet i hovedalternativet.

| Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer | | Anslået konkurrencemæssige effekt |
|--|--------------|---|
| Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet? | | |
| Andel omsætning der flyttes | 10 % | |
| Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet? | | Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være: |
| Procentvise forskel i gns. butiksareal | 287 % | Lille |
| Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram osv.)? | | |
| Gns. antal butikker pr. branche | 6,3 | |
| Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af nethandel? | | |
| Andel af efterspørgslen der er nethandel | 30 % | |

14 Ordforklaring

AREALBEHOV

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

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

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

Restrummeligheden eller *udbygningsrammen* i et centerområde er arealrammen for centerområdet fratrukket bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel i centerområdet.

CENTEROMRÅDE

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

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

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

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, der betegnes som *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

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

KUNDEGRUNDLAG

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

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

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

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning

fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgsvarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler (en særligt pladskrævende varegruppe) og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, er i udgangspunktet at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er i udgangspunktet at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER OG BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

I den tidl. planlov var listen over særligt pladskrævende varegrupper udtømmende. I den gældende planlov er listen over særligt pladskrævende varegrupper ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er i den gældende planlov defineret som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Det fremgår desuden af den nye Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.