

GREEN EJENDOMME

UDLÆG AF AFLASTNINGSOMRÅDE

DETAILHANHDELSREDEGØRELSE TIL TILLÆG NR. 22 FOR ET OMRÅDE TIL
CENTERFORMÅL VED HOLSTEBROVEJ I RINGKØBING

ADRESSE COWI A/S


Parallelvej 2

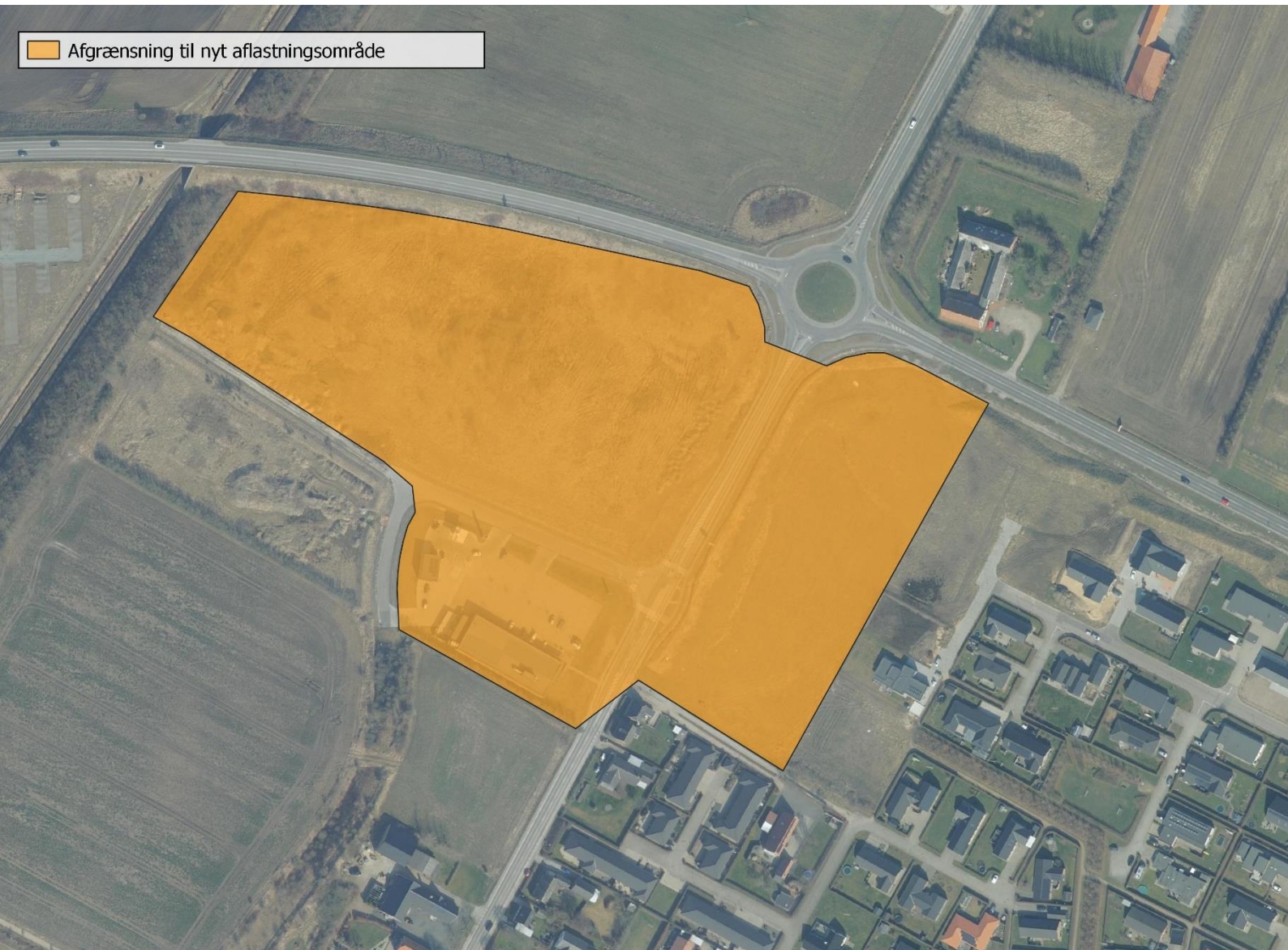
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

 Afgrænsning til nyt aflastningsområde



PROJEKTNR.

A250036

DOKUMENTNR.

1

VERSION

4

UDGIVELSESDATO

27.06.2023

BESKRIVELSE

Redegørelse

UDARBEJDET

LRTA

KONTROLLERET

PNTH og KRBR

GODKENDT

LRTA

INDHOLD

1	Indledning	3
2	Sammenfatning	4
3	Baggrunden for det nye aflastningsområde	7
4	Vurderinger og konsekvenser ved etablering af et aflastningsområde i Ringkøbing	7
4.1	Etablering af aflastningsområde ved Holstebrovej	7
4.2	Den nuværende butiksstruktur	8
4.3	Aflastningsområdets opland og influensområde	10
4.4	Vurdering af fremtidigt arealbehov i oplandet	12
4.5	Tilgodeses målene i den kommunale detailhandelsstruktur	13
4.6	Tilgodeses målene for detailhandelsstrukturen	15
4.7	Tilgængelighed til aflastningsområde Holstebrovej	17
4.8	Vurdering af effekter på butiksforsyningen	18
4.9	Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser	31
5	Detailhandelen i oplandet og influensområdet	34
5.1	Eksisterende dagligvareforsyning i oplandet og influensområdet	35
5.2	Udvalgsvareer i oplandet	38
5.3	Detailhandelen i influensområdet	43
6	Befolknings- og forbrugsforhold	45
6.1	Befolknings- og indkomstforhold	45
6.2	Forbrugsforhold	46
6.3	Turismeforbrug	48

1 Indledning

Green Ejendomme i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune har bedt COWI opfylde redegørelseskravene i forbindelse med etablering af et aflastningsområde i Ringkøbing by på Holstebrovej.

COWI har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017 i henhold til planlovens § 11 e stk. 3 og stk. 4.

Ifølge vejledningen skal der redegøres for det kundegrundlag, som aflastningsområdet skal baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til.

Herudover skal redegørelsen bl.a. indeholde en vurdering af:

- > Hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten, i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne.
- > Hvordan det planlagte aflastningsområde, blandt andet set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.
- > Hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.

Vurderingerne er foretaget på baggrund af seneste detailhandelsanalyse for Ringkøbing-Skjern kommune fra 2015 samt den tidligere redegørelse for etablering af aflastningsområde på Holstebrovej i Ringkøbing med etablering af 4.000 m² detailhandel.

Herudover har COWI foretaget en rekognoscering af detailhandelen i oplandet samt influensområdet med udgangspunkt i de seneste gennemførte detailhandelsanalyser i Ringkøbing-Skjern og Holstebro kommuner. Her er antallet af butikker registreret, ligesom omsætning og bruttoareal er vurderet i de relevante brancher.

Befolkningsudviklingen er beskrevet og forbrugsberegningerne er udført på baggrund af COWI's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoserne fra Ringkøbing-Skjern Kommune og Danmarks Statistik.



2 Sammenfatning

Aflastningsområdet ved Holstebrovej i Ringkøbing kommer til at bestå af i alt 6.000 m² nye udvalgswarebutikker og en ny dagligvarebutik på 3.500 m² samt den nuværende Coop 365 på 1.200 m². Aflastningsområdet vil overordnet set styrke udbuddet af både dagligvarer og udvalgsvarer i Ringkøbing by. Det vil styrke Ringkøbing, som det primære indkøbssted i Ringkøbing-Skjern kommune, og være med til at sikre at borgerne i Ringkøbing i højere grad handler lokalt frem for at handle udenfor kommunen i de store udvalgswarebutikker i Herning eller Holstebro.

Ved etableringen af aflastningsområdet vil Ringkøbing by øge sin position i oplandet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet for både dagligvarer og udvalgsvarer.

For at skabe en arbejdsdeling med bymidten i Ringkøbing og begrænse påvirkningerne af bymidterne generelt er størrelsen på de enkelte butikker begrænset til mellem 1.000 og 3.000 m² for udvalgswarebutikker og mellem 1.000 og 3.500 m² for dagligvarebutikker.

Det vurderes, at etablering af aflastningsområdet ved Holstebrovej sker i overensstemmelse med formålet med detailhandelsplanlægningen i Ringkøbing-Skjern Kommune med et mål om at skabe optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme.

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 aflastningsområde ved Holstebrovej vurderes at bestå af Ringkøbing by samt de omkringliggende områder, dvs. Hvide Sande, Søndervig, Tim og Spjald. Der boede 25.300 personer i oplandet i 2022, hvoraf ca. 12.400 personer boede i Ringkøbing by.

Herudover bidrager turister til en væsentlig del af omsætningen i butikkerne i Ringkøbing by samt i Søndervig og Hvide Sande.

Aflastningsområdet planlægges udviklet med store udvalgswarebutikker, hvor af en del i dag kun findes i Herning og Holstebro. Det vurderes derfor, at influensområdet vil strække sig til Holstebro og Herning.

Kundegrundlaget i oplandet på 25.300 personer kombineret med en væsentlig turisme i området vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af et aflastningsområde med i alt 9.500 m² nye butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Ringkøbing bymidte.

Et aflastningsområde ved Holstebrovej vil få god tilgængelighed for biltrafik med sin beliggenhed ved Holstebrovej og Vestre og Nordre Ringvej. Der vil også med kantbaner i begge sider af Holstebrovej være god adgang for cyklister. Der er 600 m til nærmeste busstoppested syd for aflastningsområdet ved Holstebrovej. Området ligger inden for gangafstand fra boligområderne i den nordlige del af Ringkøbing. I selve området vil der være mulighed for parkering for alle typer af transportmidler.

Effekter på butiksforsyningen, oplands -og konkurrenceeffekten

Etableringen af aflastningsområdet ved Holstebrovej med i alt 3.500 m² ny dagligvarebutik og 1.200 m² eksisterende dagligvarebutik og i alt 6.000 m² nye udvalgsvarebutikker forventes at opnå en dagligvareomsætning på omkring 116 mio. kr. og en udvalgsvareomsætning på omkring 121 mio. kr. i 2029.

Der er lavet beregninger af, hvordan aflastningsområdet vil påvirke den eksisterende detailhandel i 2029, hvor aflastningsområdet forudsættes fuldt udbygget. Beregningerne illustrerer konsekvenserne, hvis aflastningsområdet ikke etableres.

Ringkøbing bymidte vurderes at miste 6 % af dagligvareomsætningen, svarende til 13 mio. kr. samt 8 % af udvalgsvareomsætningen svarende til 18 mio. kr. i 2029.

Ringkøbing by i øvrigt vurderes at miste 9 % af dagligvareomsætningen svarende til 20 mio. kr. samt 11 % af udvalgsvareomsætningen svarende til 20 mio. kr. i 2029.

Samlet set vurderes Ringkøbing by i alt at øge dagligvareomsætningen med etableringen af aflastningsområdet med 50 mio. kr. Det svarer til en omsætningsstigning på 11 % i 2029. Udvalgsvareomsætningen vurderes øget med 83 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til en stigning på 20 %.

Aflastningsområdet vurderes ikke at medføre lukningstruede dagligvarebutikker i hverken Ringkøbing bymidte eller i oplandet i øvrigt, men det kan ikke udelukkes, at 1-2 butikker inden for samme brancher som etableres i aflastningsområdet, kan blive lukningstruede i Ringkøbing by. Det betyder dog ikke, at aflastningsområdet medfører en funktionstømning af bymidten.

I resten af Ringkøbing-Skjern Kommune udenfor Ringkøbing by forventes dagligvareomsætningen at falde med 50 mio. kr. svarende til et fald på 4 %, ligesom det forventes at udvalgsvareomsætningen vil falde med 83 mio. kr. svarende til et fald på 3 %. Med hensyn til dagligvarer vurderes det, at borgerne i Ringkøbing og det omkringliggende opland, som i dag køber dagligvarer i de nuværende ABC Lavpris-butikker i Ulfborg, Videbæk og Tarm, vil vælge at handle i den lokale ABC Lavpris-butik i Ringkøbing.

I Herning og Holstebro Kommuner forventes udvalgsvareomsætningen af falde med tilsammen 52 mio. kr. svarende til under 1 % i 2029. Den betydelige andel af omsætningen, der hentes i Herning og Holstebro Kommuner skyldes forventningen om, at der hovedsageligt vil blive tale om store udvalgsvarebutikker, som ikke findes i Ringkøbing i dag, og hvor nærmeste butik i dag findes i Herning eller Holstebro. Det vurderes, at aflastningsområdet i Ringkøbing vil føre til en tilbagegang i dagligvareomsætningen i Holstebro Kommune på ca. 10 mio. kr. i 2029.

Samlet set forventes Ringkøbing by at øge sin position som handelsby og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet for både dagligvarer og udvalgsvarer. Handelsbalancen for dagligvarer i Ringkøbing by forventes at stige fra 165 % i 0-alternativet i 2029 til 182 % ved fuld udbygning af

aflastningsområdet (hovedalternativet). Handelsbalancen for udvalgsvarer forventes at stige fra 134 % i 0-alternativet til 161 % i hovedalternativet. Dermed vil Ringkøbing by i højere grad kunne fastholde sin position som det primære indkøbssted for borgerne i Ringkøbing-Skjern kommune.

Tabel 2.1 Sammenfattende konsekvensvurdering ved etablering af aflastningsområde ved Holstebrovej

Hensyn	På kort sigt (horisontår 2029)	På lang sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugere	Dagligvarer: Lille Udvalgsvarer: Lille	Nogen betydning for både dagligvarer og udvalgsvarer
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Dagligvarer: Flyttes 13 mio. kr. fra butikkerne i Ringkøbing bymidte, 20 mio. kr. fra butikkerne i Ringkøbing by i øvrigt, 40 mio. kr. fra resten af kommunen samt 10 mio. kr. fra Holstebro Kommune. Udvalgsvarer: Flyttes 18 mio. kr. fra butikkerne i Ringkøbing bymidte, 20 mio. kr. fra butikkerne i Ringkøbing by i øvrigt, 30 mio. kr. fra resten af kommunen samt 50 mio. kr. fra Herning og Holstebro Kommuner	Vurderes ikke at få betydning for antallet af dagligvarebutikker, men enkelte udvalgsvarerbutikker i Ringkøbing by kan være luknings-truede
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for dagligvarer i Ringkøbing by forventes at stige fra 165 % i 0-alternativet i 2029 til 182 % i hoved-alternativet Handelsbalancen for udvalgsvarer i Ringkøbing by forventes at stige fra 134 % i 0-alternativet i 2029 til 161 % i hoved-alternativet	Ringkøbing by udbygger positionen som primært udbudspunkt i kommunen



Tableau 2.1 Koncentration af store udvalgsvarerbutikker i Skjern

3 Baggrunden for det nye aflastningsområde

Baggrunden for planlægningen af et nyt aflastningsområde ved Holstebrovej er, at efterspørgslen på etablering af store udvalgswarebutikker i Ringkøbing gennem længere tid har været tiltagende. Der ønskes med aflastningsområdet at skabe mulighed for op til 6.000 m² til store udvalgswarebutikker og op til 3.500 m² til en ny dagligvarebutik. Området rummer i dag Coop 365 på 1.200 m².

Samtidig med at der er efterspørgsel på plads til store butikker i Ringkøbing, er der en mangel på ledige arealer til store butikker i både Ringkøbing bymidte og det eksisterende aflastningsområde ved Herningvej.

Det eksisterende aflastningsområde ved Herningvej blev udvidet i 2021 men er allerede ved at være fuldt udbygget. Inklusive de allerede planlagte butikker er det samlede bruttoareal i aflastningsområdet ved Herningvej til detailhandel på alt knap 20.000 m², mens den samlede maksimale ramme til detailhandel, er 23.000 m². Samtidig er aflastningsområdet ved Herningvej udfordret af de fysiske forhold, som gør udvidelsesmulighederne begrænsede.

4 Vurderinger og konsekvenser ved etablering af et aflastningsområde i Ringkøbing

Nedenstående redegøres for henholdsvis kundegrundlag, opland samt konsekvenser ved etablering af et aflastningsområde ved Holstebrovej. Der vil være særlig fokus på, hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen og oplandseffekten.

4.1 Etablering af aflastningsområde ved Holstebrovej

Der ønskes etableret et aflastningsområde i den nordlige del af Ringkøbing by.

Aflastningsområdet vil omfatte området øst og vest for Holstebrovej og syd for Nordre Ringvej og Vestre Ringvej indtil Stenaldervej. Figur 4.1 viser den foreslåede afgrænsning af et nyt aflastningsområde ved Holstebrovej.

Figur 4.1 Afgrænsning af nyt aflastningsområde ved Holstebrovej



Størstedelen af området er i dag ubebygget. På den vestlige side af Holstebrovej ligger discountbutikken Coop 365, som også vil blive indbefattet i aflastningsområdet.

På den modsatte side af Nordre Ringvej ligger et lille keramikværksted med tilhørende butik.

Der ønskes en maksimal ramme til detailhandel på 6.000 m² til udvalgswarebutikker, som ikke uden videre kan indpasses i Ringkøbing bymidte, og 5.200 m² dagligvarebutikker fordelt på den eksisterende Coop 365 på 1.200 m² samt en ny dagligvarebutik på i maksimalt 3.500 m².

I aflastningsområdet forudsættes etableringen af et byggemarked på 3.000 m² samt en butik med elektronik og hårde hvidevarer på 2.000 m² samt yderligere en udvalgswarebutik på 1.000 m², som forventes at blive en butik inden for sport, fritid, cykler eller dyrehandel, som ikke uden videre kan indpasses i bymidten. Vurderingerne er lavet på baggrund af hvilken butikssammensætning, som det vurderes som realistisk at etablerer i aflastningsområdet.

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

Tabel 4.1 Forslag til butiksmiks i aflastningsområdet ved Holstebrovej

	Hoved-alternativ (m ²)
Coop 365 (eksisterende butik)	1.200
Supermarked	3.500
Byggemarked	3.000
Elektronik	2.000
Øvrige udvalgsvarer	1.000
Detailhandel i alt	10.700

4.2 Den nuværende butiksstruktur

Ringkøbing bymidte har det største antal dagligvare- og udvalgswarebutikker i Ringkøbing-Skjern kommune. Her er der 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 brugskunst, køkkenudstyr, smykkebutik, optiker, boghandler og sportsbutikker. Der er 9 udvalgswarebutikker inden for samme branche, som forudsættes etableret i

aflastningsområdet Holstebrovej. Heriblandt er et par sportsbutikker, butikker med køkkenudstyr og boligtilbehør, legetøjsbutik samt en butik med hårde hvidevarer og radio/tv. Den gennemsnitlige størrelse for dagligvarebutikkerne i bymidten er 470 m² og 350 m² i de typer af udvalgswarebutikker som kunne tænkes placeret i aflastningsområdet.

I det eksisterende aflastningsområde ved Herningvej ligger varehuset Kvickly og discountbutikken Lidl samt en række store udvalgswarebutikker som for eksempel Jysk, Thansen, Maxi Zoo, Skousen og Lange Isenkram, som er medlem af Kop & Kande-kæden. Herudover ligger Møbelhuset og Dansk Outlet på Nordre Ringvej, som også er en del af aflastningsområdet ved Herningvej. I juni 2023 åbner Rema 1000 også i aflastningsområdet. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 2.450 m² for dagligvarebutikkerne og ca. 1.200 m² for udvalgswarebutikkerne.

I Ringkøbing by i øvrigt ligger 14 udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i de udvalgte brancher. Her ligger blandt andet et byggemarked, en møbelbutik, en farvehandel og en cykelhandel.

I oplandet i øvrigt ligger 30 udvalgswarebutikker indenfor de butikstyper, som ønskes etableret i aflastningsområdet ved Holstebrovej. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i oplandet i alt er 700 m² for butikkerne indenfor de udvalgte butikstyper (byggemarkeder, radio/tv, hårde hvidevarer, farvehandlere, sportsudstyr, cykelforhandlere, isenkram mv.).

På dagligvareområdet ligger ABC Lavpris i henholdsvis Videbæk, Ulfborg og Tarm.

De største dagligvarebutikker i Ringkøbing by er SuperBrugsen i bymidten samt Kvickly i aflastningsområdet ved Herningvej. I bymidten ligger desuden discountbutikkerne Aldi og Netto. I Ringkøbing by i øvrigt ligger discountbutikken Netto på Vellingvej samt Coop 365 på Holstebrovej, som bliver del af det kommende aflastningsområde.

I Søndervig ligger supermarkedet Meny, mens der ligger 2 Spar supermarkeder i Hvide Sande samt discountbutikkerne Coop 365 og Aldi.

I Ringkøbing-Skjern Kommune i øvrigt er koncentrationen af udvalgswarebutikker størst i Skjern. Her er der 29 butikker inden for de udvalgte brancher og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 1.200 m². Her er blandt andet Harald Nyborg, Jysk, Punkt 1, T Hansen og Jem&Fix koncentreret i den østlige del af Skjern by.

I Videbæk ligger SuperBrugsen og ABC Lavpris, mens den største dagligvarebutik i Skjern er SuperBrugsen. I Tarm ligger Løvbjerg og ABC Lavpris over for hinanden på Åboulevarden. I Videbæk ligger desuden Netto, og i Tarm ligger DagligBrugsen. I Skjern ligger desuden discountbutikkerne Lidl, Rema 1000 og Netto.

Uden for Ringkøbing-Skjern Kommune er især Herning og Holstebro betydende udbudspunkter med et bredt udbud af udvalgswarebutikker både i bymidterne og i aflastningsområderne.

4.3 Aflastningsområdets opland og influensområde

4.3.1 Opland

Et udbudspunkts opland er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne hovedsageligt vil vælge dette udbudspunkt.

Det primære opland vurderes at være Ringkøbing by samt den nordvestlige del af Ringkøbing kommune, jf. Figur 4.2.

Det er COWI's vurdering, at aflastningsområdets opland for udvalgsvarer vil bestå af Ringkøbing by samt områderne omkring Søndervig, Hvide Sande, Tim, Ølstrup, Spjald og Lem. Der er 25.260 indbyggere i området i dag. Indbyggertallet vil ifølge prognoserne være svagt faldende til 24.580 i 2034.

Det forudsættes, at ABC Lavpris etableres som dagligvarebutik i aflastningsområde Holstebrovej. ABC Lavpris er et unikt dagligvarekoncept, som tiltrækker kunder fra et stort opland. Butikskonceptet er en stor discountbutik men med et bredere udbud af varer. ABC Lavpris har ca. 6.000 forskellige varer, mens en discountbutik har omkring 2.000 varenumre. Udover en lav pris på varerne har ABC Lavpris mange gode tilbud, som kunderne er villige til at køre langt efter. Derfor vurderes oplandet til en ABC Lavpris at være større end både en almindelig discountbutik og et supermarked og svare til oplandet for udvalgsvarer.

4.3.2 Influensområde

Influensområdet er det område, hvor butikkerne i aflastningsområde ved Holstebrovej vil hente kunder fra. Influensområdet er derfor det område, hvor aflastningsområdet har sit kundegrundlag, og hvor det vurderes at aflastningsområdet vil påvirke den nuværende detailhandel. I dag skal forbrugerne i Ringkøbing enten til Herning eller Holstebro for at besøge den type udvalgsvarebutikker som forventes etableret i aflastningsområdet. Influensområdet er derfor et større område, der strækker sig uden for kommunegrænsen. Det vurderes at influensområdet vil omfatte hele Ringkøbing-Skjern Kommune samt dele af Holstebro og Herning Kommuner.

Tabel 4.2 Afstand til byerne i oplandet

	Km	Tid
Ringkøbing bymidte	2 km	6 min.
Søndervig	10 km	13 min.
Hvide Sande	24 km	25 min.
Videbæk	25 km	25 min.
Skjern	26 km	26 min.
Tarm	31 km	30 min.
Spjald	19 km	20 min.

Figur 4.3 viser den samlede ramme til butiksmål i aflastningsområdet samt kundegrundlaget i Ringkøbing by og antal indbyggere i oplandet. Oplandet til aflastningsområdet på 25.300 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til etablering af et aflastningsområde på Holstebrovej med i alt 10.700 m² til butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Ringkøbing bymidte.

Tabel 4.3 Størrelse på aflastningsområde ved Holstebrovej og oplandet

	Samlet ramme til butiksmål	Realiseret bruttoareal til butiksmål	Nyudlæg	Kundegrundlag (antal indbyggere i byen i 2022)	Opland (antal indbyggere i 2022)
Aflastningsområde Holstebrovej	10.700 m ²	1.200 m ²	9.500 m ²	9.900	25.300

4.4 Vurdering af fremtidigt arealbehov i oplandet

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 Ringkøbing 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 i sagens natur behæftet med usikkerhed. Der er derfor udarbejdet et minimums- og et maksimumsscenario, som illustrerer yderpunkterne i den udvikling, der kan forventes. Minimumssceneriet illustrerer en udvikling, hvor privatforbruget, nethandlen og andet, der påvirker detailhandlen, udvikler sig til ulempe for de fysiske butikker, mens maksimumssceneriet 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, hvor f.eks. take away har overtaget noget af omsætningen i dagligvarebutikkerne, men hvor dagligvarebutikkerne tilpasser sig for at få del i markedet for det lette og hurtige måltid.

Det er valgt at lægge maksimumsscenarioet til grund ved planlægningen af aflastningsområdet.

Beregningerne viser, at den årlige omsætning af udvalgsvarer i fysiske butikker i Ringkøbing i maksimumsscenarioet forventes at stige med i størrelsesordenen 75 mio. kr. eller 12 % frem mod 2034.

Væksten på da. 75 mio. kr. i 2034 svarer til et arealbehov til udvalgsvarebutikker på knap 7.000 m². Det vurderes, at der dermed er et grundlag for en udvidelse af aflastningsområdet i Ringkøbing med 6.000 m².

Ligeledes er der beregnet en vækst i dagligvareforbruget på ca. 50 mio. kr. eller 6 % svarende til et øget arealbehov på ca. 2.400 m² frem mod 2034 i Ringkøbing i maksimumsscenarioet.

Hertil kommer behovet for areal til detailhandel både for dagligvarer og udvalgsvarer fra den øgede turisme i Ringkøbing, som ikke er en del af ovenstående arealbehovsberegninger. Turismen forventes generelt at stige langs Vestkysten i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjerns Kommunes vækstsmål. Derudover arbejdes med en målsætning om at øge turismeomsætningen gennem flere turister udenfor højsæsonen og med at øge døgnforbruget for turisterne. Den øgede turisme alene i Søndervig forventes at bidrage med et øget dagligvareforbrug på i størrelsesordenen 100 mio. kr. pr. år samt et øget udvalgsvareforbrug på i størrelsesordenen 50 mio. kr., hvilket også kræver et øget behov for areal til både dagligvarer og udvalgsvarer.

4.5 Tilgodeses målene i den kommunale detailhandelsstruktur

I Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune er Ringkøbing klassificeret som en hovedcenterby sammen med Skjern, Tarm, Videbæk og Hvide Sande.

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, uddannelsesmuligheder, 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.*

Vurdering af målene for hovedcenterbyerne: Detailhandlen i Ringkøbing afspejler byens rolle som hovedcenterby og som kommunens største by. Ringkøbing har det største og det mest varierede udbud af butikker i kommunen og har dermed også rollen som kommunens overordnede handelsby. Det nye aflastningsområde vil give mulighed for at udvide detailhandlen i Ringkøbing med 6.000 m² store udvalgsvarebutikker og 3.500 m² dagligvarebutik, hvilket vil give mulighed for at Ringkøbing kan tage imod 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.

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

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

Vurdering af målene om mangfoldighed og variation: Udlæg af aflastningsområdet understøtter målet om at skabe mangfoldighed og variation i udbuddet af arealer til centerformål. Aflastningsområdet ved Herningvej har begrænset plads til nye og store butikker, og da der ikke i bymidten er plads til store butikker, vil det nye aflastningsområde bidrage til at der er mangfoldighed i udbuddet af centerområder, som betyder at Ringkøbing kan tage imod både små og store butikker. Det vurderes derfor, at planerne om det nye aflastningsområde harmonerer med målet om at skabe variation i udbuddet af arealer til byudvikling.

Udlæg af aflastningsområdet ved Holstebrovej harmonerer i øvrigt med, at en stor del af byudviklingen i Ringkøbing er planlagt til at skulle ske mod nordøst, hvorfra der vil være kort afstand og god tilgængelighed til aflastningsområdet via Holstebrovej og Nordre Ringvej. Herudover ligger aflastningsområdet tæt på Naturkraft.

- > *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.*

Vurdering af målene om bymidterne: Der er i kommuneplanen fastsat minimumsbutiksstørrelser for udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker i det nye aflastningsområde, som skal skabe en naturlig rollefordeling mellem bymidten med hovedvægten inden for mindre butikker og aflastningsområder, hvor der kun vil komme store butikker. Minimumsbutiksstørrelserne har også til hensigt at begrænse påvirkningerne af handelslivet i bymidten. Herudover er der knyttet store bevaringsinteresser og kulturværdier til Ringkøbing bymidte, hvilket gør det vanskeligt at indpasse store butikker i bymidten. Der er en bevarende lokalplan, som begrænser mulighederne for at etablere store udvalgswarebutikker i bymidte. Det vurderes derfor samlet set, at planerne for aflastningsområdet er foreneligt med målene for bymidten i Ringkøbing.

- > *at lokalcentre og dagligvarebutikker til et områdes lokale forsyning ikke etableres uden, at der er redegjort for behovet og konsekvenserne for bymidterne,*
- > *at opretholde den eksisterende dagligvaredetailhandel i lokalcenterbyerne og i landsbyerne.*

Vurdering af målene om dagligvarehandlen: Der er gennemført vurderinger af behovet for og konsekvenserne af dagligvarebutikken, som viser at der er et behov og at konsekvenserne for lokalcenterbyerne og i landsbyerne vil være begrænsede.

4.6 Tilgodeses målene for detailhandelsstrukturen

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.*

Vurdering af målene om levende bymidter: Kommuneplantillægget indeholder minimumsbutiksstørrelser for at begrænse konsekvenserne for bymidten i Ringkøbing og øvrige bymidter. Det vurderes derfor at aflastningsområdet ikke er i strid med målene for bymidterne.

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

Vurdering af målet om tilpassede rammer: Rammerne for udbygning af detailhandlen i Ringkøbing er fastsat på baggrund af vurderinger af behovene i Ringkøbing med tilhørende opland.

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

Vurdering af målet om dagligvarebutikkernes placering: Aflastningsområdet er placeret i den nordlige del af Ringkøbing i tilknytning til byudviklingsområderne mod nordøst og med en central placering i det overordnede vejnet ved krydset mellem Holstebrovej og Vestre og Nordre Ringvej og tæt på busstoppested.

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

- > *At planlægning af eventuelle nye muligheder for udvidelser af dagligvarebutikker i periferien af Ringkøbing skal ske i eksisterende aflastnings- og lokalcentre.*
- > *At området ved Holstebrovej – tæt på Ndr. Ringvej, hvor der i dag er en eksisterende dagligvarebutik, kan udvides med et lokalcenter, hvis der er behov.*

Vurdering: Det nye aflastningsområde giver mulighed for en ny dagligvarebutik og stemmer derfor ikke med målene i den gældende kommuneplan men muligheden for en dagligvarebutik er i tråd med at der kan udvides med et lokalcenter ved Ndr. Ringvej. I aflastningsområdet gives der mulighed for en dagligvarebutik på 3.500 m² mod 1.200 m², som vil være muligt i et lokalcenter. Derfor ændres kommuneplanen med kommuneplantillægget.

- > *At bymidten skal udvikles, gerne via fortætning af boliger og ved at sætte det historiske bymiljø endnu mere i spil.*

Vurdering: Som tidligere nævnt er der fastsat minimumsbutiksstørrelser 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.

4.7 Tilgængelighed til aflastningsområde Holstebrovej

Hovedparten af kunderne til et aflastningsområde kommer med bil. Det er en forudsætning, at der skabes god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder for alle trafikarter i aflastningsområdet ved Holstebrovej.

For bilister vil der blive vejadgang til aflastningsområdet via Holstebrovej. Det eksisterende kryds på Rindumsgaards Allé udvides med en indkørsel mod øst til dagligvarebutikken på den østlige side af Holstebrovej. På den vestlige side af Holstebrovej, hvor udvalgsvarebutikkerne placeres, vil være mulighed for indkørsel via Rindumsgaards Allé for både kunder og varelevering. Varelevering til butikkerne vil foregå på den nordlige side.

Der vil være parkering for alle typer af transportmidler både personbiler, handicappladser samt pladser med el-ladestandere. Parkering vil blive placeret øst og vest for vejadgangen, og det er målet at skabe optimale parkeringsforhold med gode muligheder for afsøgning af parkeringspladser. Cykelparkering placeres så tæt på butikkernes indgange som muligt for at lette adgangen for de bløde trafikanter.

For gående og cyklister vil der blive adgang til området via cykelstier fra Holstebrovej, Ringdumsgaards Allé, Rindum Mølleby og Stenaldervej. På begge sider af Holstebrovej og Rindumsgaards Allé er der i dag cykelstier.

Området ligger ca. 1,5 km fra Ringkøbing Station. Bus 515 Ringkøbing – Tim – Vedersø kører på Holstebrovej, mens busrute 580 Ringkøbing – Hvide Sande kører på Nordre Ringvej. Bus 515 har på nuværende tidspunkt stoppested på Holstebrovej ca. 600 meter syd for aflastningsområdet.

4.8 Vurdering af effekter på butiksforsyningen

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i oplandet og influensområdet ved etablering af et aflastningsområde på Holstebrovej i Ringkøbing.

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 hoved-alternativ.

Konsekvenserne er beregnet for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

0-alternativ

I 0-alternativet etableres ikke et aflastningsområde ved Holstebrovej.

Hoved-alternativ

I hoved-alternativet etableres et aflastningsområde ved Holstebrovej med mulighed for i alt 10.700 m² detailhandel.

Der forudsættes etableret i alt 6.000 m² udvalgswarebutikker eller butikker til særligt pladskrævende varer fordelt på i alt 3 butikker samt en dagligvarebutik på 3.500 m². Herudover indgår den eksisterende Coop 365 på 1.200 m² som del af aflastningsområdet.

Den minimale størrelse for udvalgswarebutikkerne er fastsat til 1.000 m². Det forventes, at de nye butikker vil komme inden for brancherne byggemarked, elektronik, hårde hvidevarer o.lign. Herudover forventes der etableret en butik med sport, fritid, dyrehandel eller cykler. Det forudsættes at være en butikstype, som ikke uden videre kan indpasses i bymidten.

Det forudsættes, at dagligvarebutikken etableres som et ABC Lavpris supermarked.

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

4.8.1 Forudsætninger

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

- > I det eksisterende aflastningsområde ved Herningvej åbner discountbutikken Rema 1000 i juni 2023 en butik på 1.200 m². Herudover kommer en yderlig udvalgsvarebutik på 1.200 m². 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.
- > Dagli'Brugsen på Klostervej flyttes til en placering ved Søndervig Landevej, og butikken renoveres og udvides samtidig. Butikken på 1.200 m² forventes at åbne i 2024.
- > I både Skjern og Tarm bliver de eksisterende aflastningsområder udvidet. I Skjern gives der mulighed for 3.600 m² nye udvalgsvarebutikker med en minimumsstørrelse på 1.000 m², men der bliver ikke mulighed for etablering af flere dagligvarebutikker i aflastningsområdet. I Tarm gives der mulighed for omkring 4.000 m² nye butikker på minimum 500 m².
- > Detailhandelen i oplandet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.
- > 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. Der er i beregningerne af den fremtidige omsætning taget hensyn til en fordeling af den øgede turismeomsætning mellem de enkelte områder som Ringkøbing bymidte, Søndervig bymidte, Hvide Sande bymidte, aflastningsområdet Holstebrovej og Herningvej samt de øvrige områder i oplandet.
- > Alle omsætningstal er i 2021-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2029 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- > Handel via internettet – 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.

4.8.2 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 2021.

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

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 et aflastningsområde med i alt 9.500 m² ny detailhandel vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet.

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

4.8.3 Konsekvenser - dagligvarer

Tabel 4.4 samt Figur 4.3 viser den forventede udvikling i dagligvareomsætningen i oplandet og influensområdet fra 2021 til 2029 med og uden etablering af et aflastningsområde på Holstebrovej.

De fremtidige omsætninger i 2029 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2021 priser.

Tabel 4.4 Forventet udvikling i omsætningen af dagligvarer i opland og influensområde i 2021 samt 2029 (mio. kr. inkl. moms)

	Brutto-areal 2021* est.	Estimeret omsætning *	Omsætning 2029 0-alt.	Omsætning 2029 Hoved-alt.	Konsekvens ** 0-alt. til Hoved-alt.
Aflastningsomr. Holstebrovej	1.200	38¹⁾	33*	116	+83
Ringkøbing bymidte	7.500	217	212	199	-13
Aflastningsområde ved Herningvej	4.900	204	224	204	-18
Ringkøbing by i ø.	1.000				-2
Ringkøbing by i alt	14.600	458	469	519	+50
Søndervig/Kloster	5.800	140	173	161	-12
Hvide Sande	7.400	187	178	173	-5
Lem/Spjald/Ølstrup	2.600	126	120	118	-1
Tim	700				-1
Opland i alt	31.100	911	940	971	+31
Videbæk by	***	***	***	***	-9
Tarm by	***	***	***	***	-6
Skjern by	***	***	***	***	-5
Kommunen i ø.	***	***	***	***	-1
Kommunen i alt	***	***	***	***	-21
Ulfborg	***	***	***	***	-10
Influensområde i alt	***	***	***	***	-31
I alt	***	***	***	***	-

1) omsætning fra supermarkedshåndbogen for Coop 365

* Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

** Bruttoareal for de relevante butikstyper

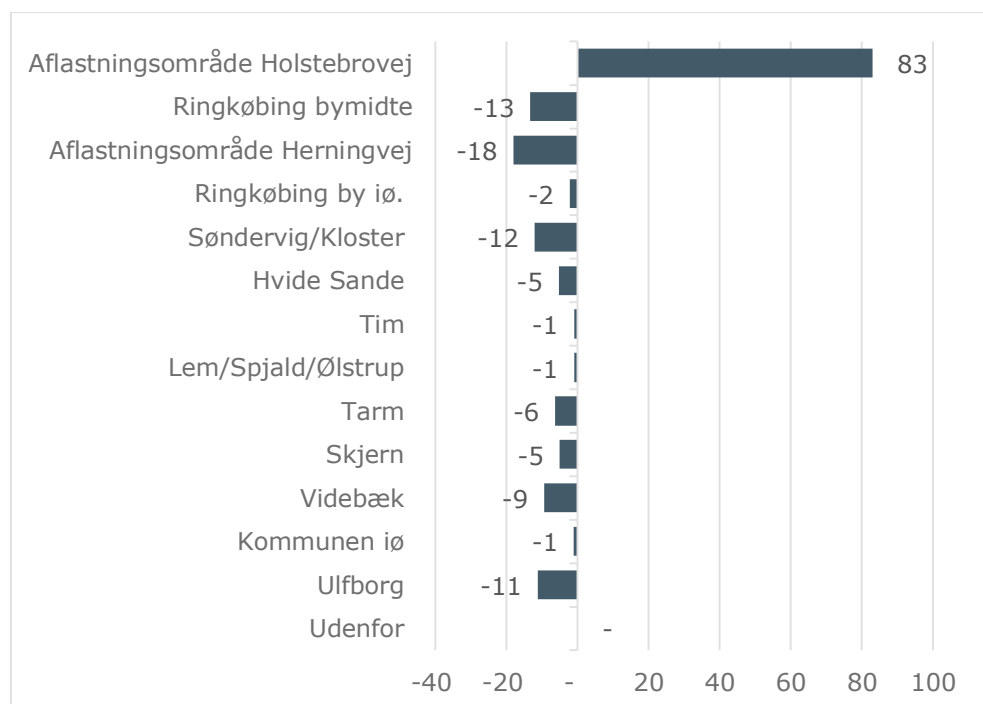
*** kan ikke vises grundet anonymitetshensyn

**** ikke opgjort

Tabel 4.4 viser eksempelvis, at dagligvareomsætningen i 2021 var 217 mio. kr. i Ringkøbing bymidte. Hvis aflastningsområdet *ikke* etableres (0-alternativet), forventes omsætningen i Ringkøbing bymidte at være 212 mio. kr. i 2029.

Hvis Hoved-alternativet etableres med i alt yderligere 9.500 m² butikker på Holstebrovej, forventes omsætningen i de eksisterende butikker i Ringkøbing bymidte at være 199 mio. kr. i 2029. Det vil sige, at dagligvareomsætningen i de eksisterende butikker vil falde 13 mio. kr. svarende til et fald på 6 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel på Holstebrovej.

Figur 4.3 Forventet udvikling i dagligvareomsætningen i Hoved-alternativ i forhold til 0-alternativ 2029 (mio. kr. inkl. moms i 2021 priser)



Dagligvarer 2029 – 0-alternativet

Forbrugerne køber generelt dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, især hvis det rigtige udbud kan tilbydes lokalt.

I fremtiden forventes dagligvareomsætningen i alle dagligvarebutikker at blive påvirket af en øget e-handel med dagligvarer. E-handel med dagligvarer forventes fortsat at udgøre en relativt begrænset med en andel af dagligvareforbruget i Ringkøbing også i fremtiden. Det forventes at e-handel udgør 2-3 % af dagligvareforbruget i 2029 i Ringkøbing.

Herudover forventes den generelle strukturudvikling, hvor mindre dagligvarebutikker lukker på bekostning af de større dagligvarebutikker, at fortsætte.

Samtidig vil Lalandia med 485 ferieboliger og en fortsat øget turisme i Søndervig og Hvide Sande betyde et markant øget dagligvareforbrug i området. Samlet set vurderes dagligvareforbruget at stige med omkring 100 mio. kr. fra det øgede antal gæster i Søndervig.

Omvendt forventes befolkningstallet i oplandet til aflastningsområdet for dagligvarer at falde 3 % i perioden 2021 til 2029, hvilket betyder et konstant dagligvareforbrug på omkring 680 mio. kr.

I Ringkøbing vil konkurrencen blive skærpet med etableringen af nye dagligvarebutikker i både Ringkøbing og Søndervig samt en flytning af DagligBrugsen i Kloster.

Det vil betyde en omfordeling af dagligvareomsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker, men vurderes ikke at betyde lukningstruede dagligvarebutikker.

Det vurderes, at dagligvareomsætningen i Ringkøbing bymidte vil falde fra 217 mio. kr. i 2021 til 212 mio. kr. i 2029 i 0-alternativet uden etablering af ABC Lavpris, mens omsætningen i Ringkøbing by i øvrigt vil stige til omkring 223 mio. kr.

Omvendt stiger omsætningen i Søndervig/Kloster fra 140 mio. kr. i 2019 til 173 mio. kr. i 2029 i 0-alternativet, en stigning på 24 %.

I oplandet i alt vurderes dagligvareomsætningen i 2029 i 0-alternativet at være ca. 940 mio. kr., hvilket er ca. 3 % mere end i 2021.

Dagligvarer 2029 – Hoved-alternativet

Etableringen af et aflastningsområde på Holstebrovej med et ABC Lavpris supermarked på 3.500 m² vil bidrage med et dagligvarekoncept, som ikke i dag findes i Ringkøbing.

Discountbutikken Coop 365 vurderes at miste omsætning til ABC Lavpris, men vil som genbo få glæde af den øgede kundestrøm, som ABC Lavpris og udvalgsvarebutikkerne skaber til området.

Det vurderes, at aflastningsområdet med ABC Lavpris og Coop 365 vil kunne opnå en omsætning på ca. 116 mio. kr. i 2029.

Etablering af en dagligvarebutik på 3.500 m² på Holstebrovej vil forbedre indkøbsforholdene for borgerne i det nordlige Ringkøbing by. Det unikke butikskoncept vil tiltrække kunder ikke kun fra Ringkøbing by men også fra det øvrige opland.

Etableringen af ABC Lavpris vurderes at få betydning for driftsvilkårene for de øvrige store dagligvarebutikker især i Ringkøbing by, men det vurderes ikke at betyde lukningstruede dagligvarebutikker.

Dagligvareomsætningen i Ringkøbing bymidte med supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikkerne Netto og Aldi vurderes at miste 13 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et omsætningsfald på 6 %.

Omkring 18 mio. kr. forventes at blive taget fra de eksisterende dagligvarebutikker i aflastningsområdet ved Herningvej svarende til et fald på omkring 10 % i forhold til 0-alternativet.

Dagligvarebutikkerne i Ringkøbing by i øvrigt, som er discountbutikken Netto, forventes at miste omkring 2 mio. kr. svarende til et fald på 6 % i forhold til 0-alternativet.

Samlet set vurderes dagligvareomsætningen i Ringkøbing by at stige 11 % i forhold til 0-alternativet svarende til en stigning på 50 mio. kr.

Dagligvareomsætningen i Kloster og Søndervig vurderes at falde 12 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald på 7 %, mens dagligvareomsætningen i Hvide Sande vurderes at falde 5 mio. kr. svarende til et fald på 3 %. ABC Lavpris vil både tiltrække de fastboende og turisterne i Søndervig og Hvide Sande.

I det øvrige opland Lem, Spjald og Tim er dagligvarebutikkerne primært til lokalområdets forsyning, og vurderes derfor i mindre omfang at blive påvirket af etableringen af en dagligvarebutik på Holstebrovej. De vurderes at miste omkring 2 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Samlet set vurderes dagligvareomsætningen i oplandet til aflastningsområdet at stige 31 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til en stigning på 4 %. Det skyldes primært, at forbrugerne i oplandet vil vælge det lokale alternativ i ABC Lavpris i Ringkøbing blandt andet på bekostning af de øvrige ABC Lavpris butikker i Ulfborg, Videbæk og Tarm.

I kommunen i øvrigt vurderes Skjern at miste 5 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald på 2 % og Tarm vurderes at miste 6 mio. kr., svarende til et fald på 3 % mens dagligvareomsætningen i kommunen i øvrigt udenfor oplandet vurderes at miste 1 mio. kr.

Uden for Ringkøbing-Skjern Kommune vurderes dagligvarebutikkerne i Ulfborg at miste ca. 10 mio. kr., mens Videbæk vurderes at miste ca. 9 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til en omsætningsnedgang på 8. %.



Tableau 4.1 ABC Lavpris Tarm

4.8.4 Konsekvenser - udvalgsvarer

Tabel 4.5 samt Figur 4.4 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2021 til 2029 med og uden etablering af et aflastningsområde på Holstebrovej med i alt 6.000 m² udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer.

De fremtidige omsætninger i 2029 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2021 priser.

Tabel 4.5 Forventet udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influensområde i 2021 samt 2029 (mio. kr. incl. moms)

	Bruttoareal 2021* est.	Estimeret omsætning *	Omsæt- ning 2029 0-alt.	Omsæt- ning 2029 Hoved-alt.	Konse- kvens ** 0-alt. til Hoved-alt.
Aflastningsomr. Holstebrovej	-	-	-	121	+121
Ringkøbing bymidte	3.200	215	218	200	-18
Ringkøbing by iø.	22.700	189	188	168	-20
Ringkøbing by i alt	25.900	404	406	489	+83
Søndervig/Kloster	1.900	305	298	291	-1
Hvide Sande	4.200				-5
Opland iø.	11.200				-1
Opland i alt	83.100	709	704	780	+76
Videbæk	***	***	***	***	-4
Skjern/Tarm	***	***	***	***	-19
Kommunen i alt	***	***	***	***	+53
Ulfborg	***	***	***	***	-2
Herning	***	***	***	***	-29
Holstebro	***	***	***	***	-19
Influensområde i alt	***	***	***	***	-73
I alt	***	***	***	***	+3

* Bruttoareal i de udvalgte butikstyper

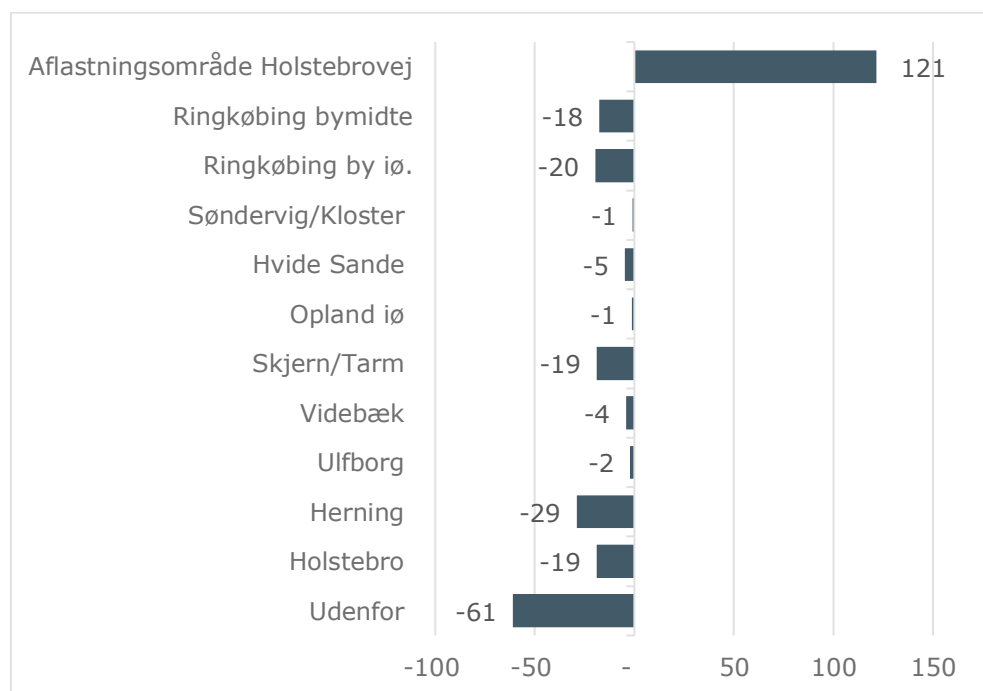
** Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

*** Ikke opgjort

For eksempel viser Tabel 4.5, at udvalgsvareomsætningen i 2021 var 215 mio. kr. i Ringkøbing bymidte. Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes omsætningen i Ringkøbing bymidte at være 218 mio. kr. i 2029.

Hvis hoved-alternativet realiseres med i alt 6.000 m² udvalgsvarerbutikker, forventes omsætningen de eksisterende butikker i Ringkøbing bymidte at være 200 mio. kr. i 2029. Det vil sige, at omsætningen vil falde 18 mio. kr. svarende til et fald på 8 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel på Holstebrovej.

Figur 4.4 Forventet udvikling i udvalgsvareromsætningen Hoved-alternativ i 2029 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2021-priser)



Udvalgsvarer 2029 – 0-alternativet

Det forventes, at konkurrencesituationen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgsvarerhandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

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

Internethandel 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 e-handelsbutikker i 2021. Nogle butikker og brancher vil blive ramt hårdere end andre, men den øgede internethandel vil ramme alle udvalgsvarerbrancher.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel 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 udvalgsvarerbutikker. I 0-alternativet forventes

udvalgsvareomsætningen derfor at falde i forhold til 2021 i alle mindre byer i oplandet.

Antallet af udvalgsvarebutikker især i de mindre byer forventes i 0-alternativet at falde i perioden 2021 til 2029, og de større byer forventes også at få et generelt fald i antal butikker.

Omvendt er detailhandelen i både Ringkøbing, Søndervig og Hvide Sande be- gunstiget af en tilvækst af turister i forbindelse med etableringen af Lalandia i Søndervig samt en øget turisme generelt. Udvalgsvareomsætningen forventes at stige i alt 9 % i Søndervig og Hvide Sande på grund af en øget turisme.

I Ringkøbing forventes udvalgsvareomsætningen at blive øget i Ringkøbing by- midte på grund af et øget antal turister i Søndervig og Hvide Sande. I Ringkø- bing by i øvrigt forventes omsætningen fastholdt på trods af den øgede konkur- rence fra e-handel. Samlet set forventes udvalgsvareomsætningen i Ringkøbing by fastholdes på omkring 406 mio. kr. i perioden 2021 til 2029.

Udvalgsvarer 2029 – Hoved-alternativet

Hvis der etableres et aflastningsområde på Holstebrovej med 6.000 m² udvalgs- varebutikker, vil det få betydning for detailhandelen i oplandet.

Det vurderes, at de 6.000 m² udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vil opnå en udvalgsvareomsætning på 121 mio. kr. i 2029.

Udvalgsvarebutikkerne i Ringkøbing bymidte vurderes at miste 18 mio. kr. i om- sætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 8 %.

Hovedparten af butikkerne i bymidten har en anden profil end udvalgsvarebutik- kerne på Holstebrovej, og derfor vurderes konsekvenserne for udvalgsvarebutik- kerne i Ringkøbing bymidte at blive relativt begrænsede og vurderes at få be- grænset betydning for bylivet.

En væsentlig del af omsætningsnedgangen i Ringkøbing by vil blive taget fra de branchetyper, som også etableres på Holstebrovej. I Ringkøbing bymidte vil det få betydning for især sports – og fritidsbutikkerne, legetøjsbutikken, elektronik- butikken samt butikkerne med isenkram og køkkenudstyr.

Omkring 20 mio. kr. vurderes at blive taget fra butikkerne i Ringkøbing by i øv- rigt svarende til et fald på 10 % i forhold til 0-alternativet. Dette dækker over en øget konkurrence med etablering af butikstyper, som kunne etableres i begge aflastningsområder.

De forringede driftsvilkår kan ikke udelukkes at betyde en til to lukningstruede butikker i Ringkøbing by.

Samlet set vurderes Ringkøbing by i alt at styrke detailhandelen med etablerin- gen af 3 store udvalgsvarebutikker på Holstebrovej med 81 mio. kr. svarende til en omsætningsstigning på 20 % i forhold til 0-alternativet.

Ringkøbing by vil blive tilført nogle koncepter, som ikke i dag findes i oplandet, og som man generelt skal køre langt for at besøge.

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

De fleste byer i oplandet til Ringkøbing har et begrænset udbud af udvalgswarebutikker.

Hvide Sande vurderes at miste 5 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et omsætningsfald på 4 %, mens butikkerne i Søndervig vurderes at miste 1 mio. kr. svarende til et fald på godt 1 %. Det forventes, at en del sommerhus-turister fra Søndervig og Hvide Sande vil bruge det større udbud i aflastningsområdet både på bekostning af udbuddet i Hvide Sande og i Ringkøbing by i øvrigt.

Butiksubuddet i oplandet i øvrigt er på et relativt lavt niveau og er primært henvendt til turister eller et meget lokalt opland. Det vurderes, at oplandet i øvrigt vil miste omkring 1 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

Omsætningsnedgangen og de forringede driftsvilkår i udvalgswarebutikkerne i oplandet udenfor Ringkøbing by vurderes dog ikke at betyde lukningstruede butikker.

Skjern by og Tarm har et relativt stort udbud af store udvalgswarebutikker inden for samme brancheområder. Tarm by ligger ca. 2 km fra Skjern og har ligeledes en række store udvalgswarebutikker. Det vurderes, at Skjern og Tarm by vil miste 19 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på 4 %. Det vurderes at en del i oplandet vil vælge det større udbud i Ringkøbing på bekostning af udbuddet i Skjern.

Ligeledes vurderes Videbæk vil miste ca. 4 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til et fald på 3 %.

Især etableringen af et butikskoncept inden for elektronik og hårde hvidevarer, 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 Holstebro, som begge har et stærkt udbud af alle typer af store udvalgswarebutikker. Samlet set vurderes Ringkøbing-Skjern kommune at styrke udvalgswareomsætningen med 53 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. Herning ligger ca. 50 km fra Ringkøbing og inden for knap 46 minutters kørsel. Forbrugerne i oplandet forventes i højere grad at vælge at køre til Ringkøbing på bekostning af turen til Herning. Det vurderes, at Herning vil miste ca. 29 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 nordlige del af oplandet vurderes ligeledes i mindre grad at orientere sig mod Holstebro, og i højere grad at vælge Ringkøbing som

indkøbssted. Holstebro by vurderes at miste ca. 19 mio. kr. i forhold til 0-alternativet svarende til under 1 % af den samlede udvalgsvareomsætning i Holstebro.

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

Omkring 1 mio. kr. af omsætningen i aflastningsområdet Holstebrovej vurderes at stamme fra butikker, som ligger uden for oplandet og influensområdet, blandt andet fra turister eller andre besøgende i området, og derfor vil konsekvenserne ikke være målbare for de enkelte butikker udenfor området.

4.8.5 Konsekvenser for handelsbalancen i Ringkøbing by

Etableringen af aflastningsområde Holstebrovej har betydning for den forventede udvikling i handelsbalancen i Ringkøbing by i de to forskellige alternativer, jf. Figur 4.5 og Figur 4.6.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i Ringkøbing by.

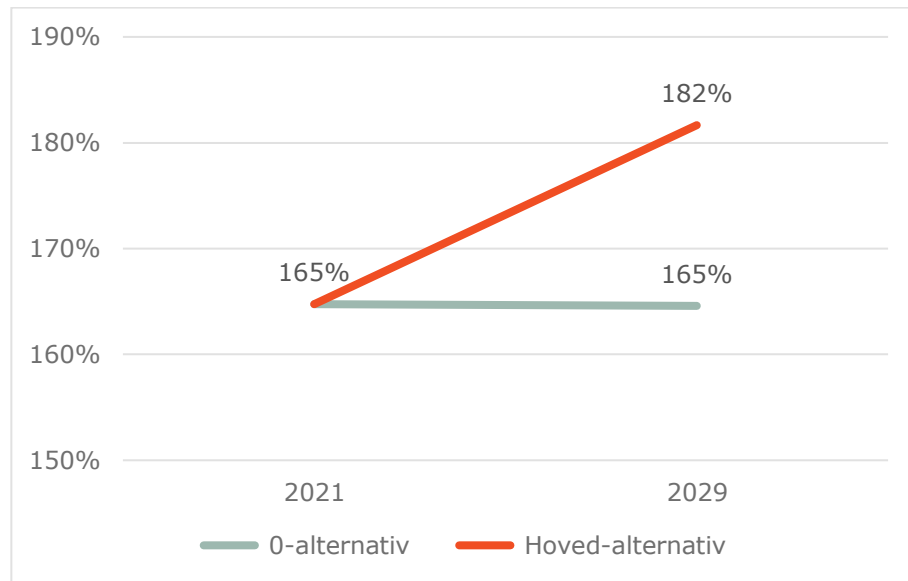
Nedenstående vises henholdsvis handelsbalancen for dagligvarer og for udvalgsvarer i Ringkøbing by.

Handelsbalance – dagligvarer

Hvis aflastningsområdet ikke etableres (0-alternativet), forventes handelsbalancen for dagligvarer i Ringkøbing by at forblive på samme niveau fra 2021 til 0-alternativet i 2029.

Hvis hoved-alternativet realiseres, vil Ringkøbing by øge handelsbalancen for dagligvarer i 2029 fra 165 % i 0-alternativet til 182 % i hoved-alternativet. Hermed vil Ringkøbing by udbygge sin position som indkøbssted for dagligvarer.

Figur 4.5 Forventet udvikling i handelsbalancen for dagligvarer i Ringkøbing by 2021 og 2029 ved etablering af hoved-alternativet og 0-alternativ



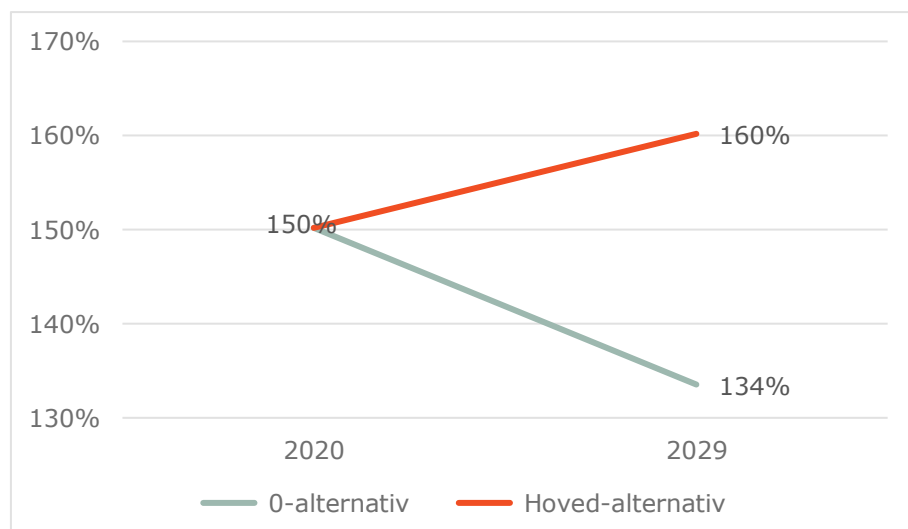
Handelsbalance - udvalgsvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Ringkøbing by forventes at falde fra 150 % i 2021 til 134 % i 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke etableres. Den væsentligste del af faldet skyldes en øget e-handel.

E-handel med udvalgsvarer forventes at udgøre 30 % af forbruget i 2029. Til sammenligning udgjorde e-handel 23 % af udvalgsvarerforbruget i 2021. Samtidig forventes en øget konkurrencesituation i forhold til de større byer.

Hvis hoved-alternativet realiseres, vil Ringkøbing by øge handelsbalancen for udvalgsvarer i 2029 i forhold til 0-alternativet fra 134 % til 160 %. Det vil sige, at Ringkøbing vil øge sin position som indkøbssted markant.

Figur 4.6 Forventet udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Ringkøbing by 2021 og 2029 ved etablering af Hoved-alternativet og 0-alternativet



4.9 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 detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning¹ har COWI foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen, jf. Tabel 4.6 og Tabel 4.7.

Dagligvarer

Det vurderes, at andelen af den eksisterende dagligvareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør godt 5 % af omsætningen i hovedalternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet er 1.100 m², mens butiksstørrelsen er 2.400 m² i den nye dagligvarebutik i aflastningsområde Holstebrovej. Dermed er butikken 3 gange større end gennemsnittet.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være "Lille" i hovedalternativet for dagligvarer. 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 4.6 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for dagligvarer i Hovedalternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for dagligvarer		Anslået konkurrencemæssige effekt
<i>Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?</i>		
Andel omsætning der flyttes	5 %	
<i>Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?</i>		<i>Den konkurrencemæssige effekt for forbrugere anslås at være:</i>
Procentvis forskel i gns. butiksareal	214 %	Lille
<i>Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?</i>		
Gns. antal butikker pr. branche	3	
<i>Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?</i>		
Andel af efterspørgslen der er E-handel	2-3 %	

¹ "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017

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

Udvalgsvarer

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgsvareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 6 % af omsætningen i hoved-alternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet er knap 900 m², mens butiksstørrelsen for udvalgsvarebutikkerne i aflastningsområdet er gennemsnitlig 2.000 m². Dermed er butikkerne i aflastningsområderne godt dobbelt så store.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være "Lille" i Hoved-alternativet. 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 4.7 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer i hoved-alternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer		Anslået konkurrencemæssige effekt
<i>Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?</i>		
Andel omsætning der flyttes	6 %	
<i>Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?</i>		<i>Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være:</i>
Procentvise forskel i gns. butiksareal	230 %	Lille
<i>Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?</i>		
Gns. antal butikker pr. branche	6,3	
<i>Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?</i>		
Andel af efterspørgslen der er E-handel	30 %	



5 Detailhandelen i oplandet og influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen i oplandet og influensområdet til et nyt aflastningsområde ved Holstebrovej i Ringkøbing.

Der er særligt fokus på udvalgte brancher indenfor hovedbrancherne dagligvarer og udvalgsvarer. Der er taget hensyn til hvilken type butikker, der forventes etableret i et nyt aflastningsområde ved Holstebrovej.

Beskrivelsen er foretaget på baggrund af den seneste detailhandelsanalyse for Ringkøbing-Skjern Kommune samt en overordnet rekognoscering af detailhandelen i Ringkøbing bymidte og det eksisterende aflastningsområde ved Herningvej i Ringkøbing.

Derudover er der foretaget en rekognoscering af de relevante butikker i oplandet i øvrigt indenfor følgende udvalgte brancher, som vil blive berørt af etableringen af de store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet:

- > Dagligvarer
 - > Store dagligvarebutikker (varehuse, store og små supermarkeder samt discountbutikker)
- > Udvalgsvarer
 - > Byggemarkeder, elektronik herunder radio/tv og hårde hvidevarer, sports- og fritidsudstyr, cykelforhandlere samt farvehandlere og isenkræmmere

Herudover vil en etablering af et nyt aflastningsområde også få en vis indflydelse på omsætningen i influensområdet. Den konkurrerende detailhandel i influensområdet beskrives mere overordnet.

COWIs vurdering af oplandet og influensområdet til et aflastningsområde ved Holstebrovej i Ringkøbing ses i Figur 5.1. og Figur 5.2 for henholdsvis dagligvare- og udvalgswarebutikkerne i aflastningsområdet.

Da dagligvarer oftest købes så tæt på bopælen som muligt vurderes oplandet til dagligvarebutikken at være mindre end oplandet for de i alt 6.000 m² udvalgswarebutikker i det kommende aflastningsområde. Den forudsatte dagligvarebutik ABC Lavpris er et koncept, som ikke i dag findes i Ringkøbing, og tiltrækker generelt kunder fra et større opland end andre dagligvarebutikker. Da ABC Lavpris er lokaliseret i Tarm, vurderes denne i høj grad at betjene den sydlige del af Ringkøbing-Skjern Kommune. Forbrugerne fra Skjern og Tarm området vil i højere grad besøge aflastningsområdet ved Holstebrovej for udvalgswarebutikkerne.

5.1 Eksisterende dagligvareforsyning i oplandet og influensområdet

I Ringkøbing by er de største dagligvarebutikker supermarkedet SuperBrugsen centralt placeret i Ringkøbing bymidte på Torvegade, samt discountbutikkerne Aldi og Netto langs Enghavevej. Herudover ligger en række mindre dagligvare-specialbutikker i bymidten såsom Matas, apotek, blomster, slagter og fiskehandel. Samlet set er 16 dagligvarebutikker og et bruttoareal på 7.500 m² i Ringkøbing bymidte. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 470 m².

I aflastningsområdet på Herningvej ca. 3 km fra bymidten ligger varehuset Kvickly samt discountbutikken Lidl.

I Ringkøbing by i øvrigt ligger discountbutikken Netto i den sydlige del af byen ved Søndre Ringvej. Discountbutikken Coop 365 ligger i den nordlige del af Ringkøbing by langs Holstebrovej som nabo til det kommende aflastningsområde.

I oplandet i øvrigt ligger supermarkedet Meny i Søndervig, mens i Hvide Sande ligger to Spar supermarkeder samt discountbutikkerne Coop 365 og Aldi.

I både Kloster, Lem, Tim og Ølstrup ligger Dagli'Brugsen, mens der ligger en SuperBrugsen i Spjald.

I oplandet i alt er 31 dagligvarebutikker med et samlet bruttoareal på 33.100 m² og et gennemsnitligt bruttoareal på 1.100 m².

I influensområdet ligger ABC Lavpris og Løvsbjerg ligger i aflastningsområde Tarm, mens Dagli'Brugsen ligger i Tarm bymidte.

I Skjern ligger dagligvarebutikkerne SuperBrugsen, Lidl, Coop 365, Netto, Aldi og Rema 1000.

Udenfor Skjern by ligger der to mindre købmænd i henholdsvis Stauning og Astrup samt Dagli'Brugsen i Borris.

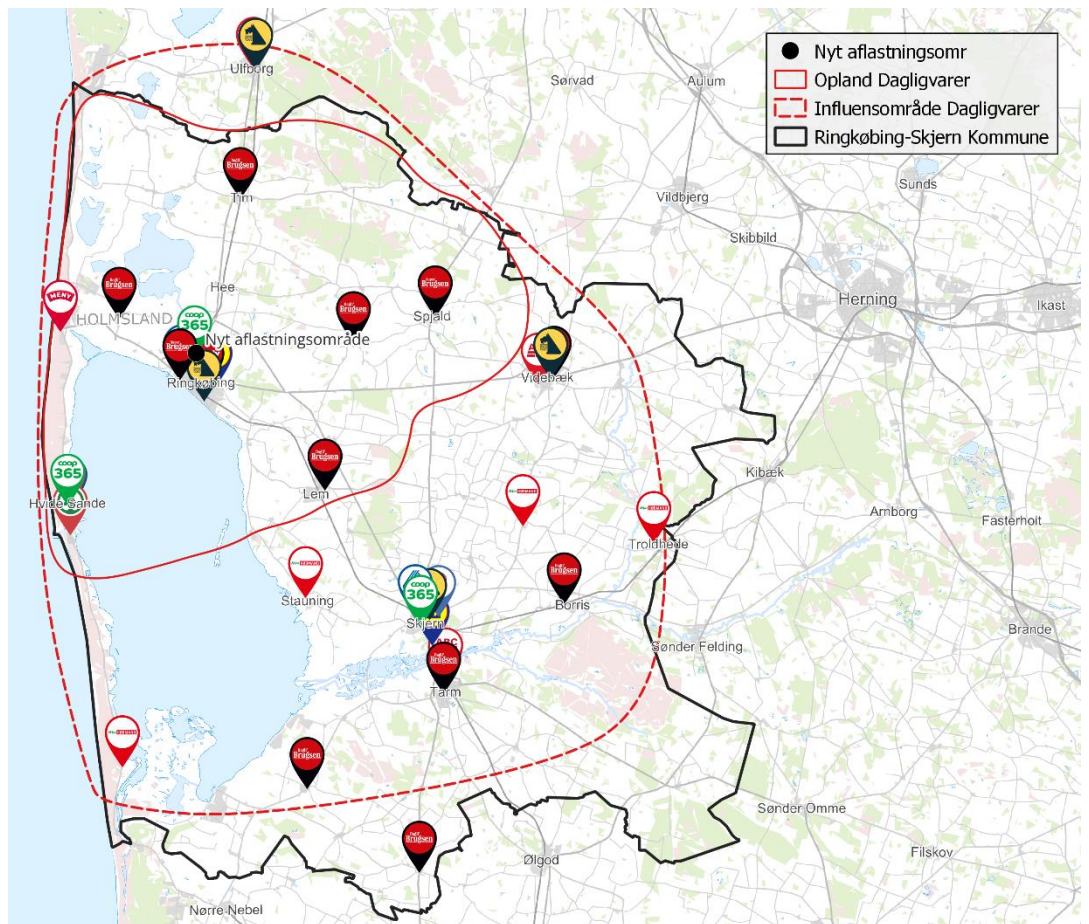
I Hemmet og Bork ligger der en dagligvarebutik henholdsvis Dagli'Brugsen og Min købmand.

I Videbæk er de største dagligvarebutikker ABC Lavpris samt supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikken Netto.

I Ulfborg ligger ABC Lavpris samt discountbutikken Netto.



Figur 5.1 Dagligvarebutikker i oplandet og influensområdet for dagligvarer



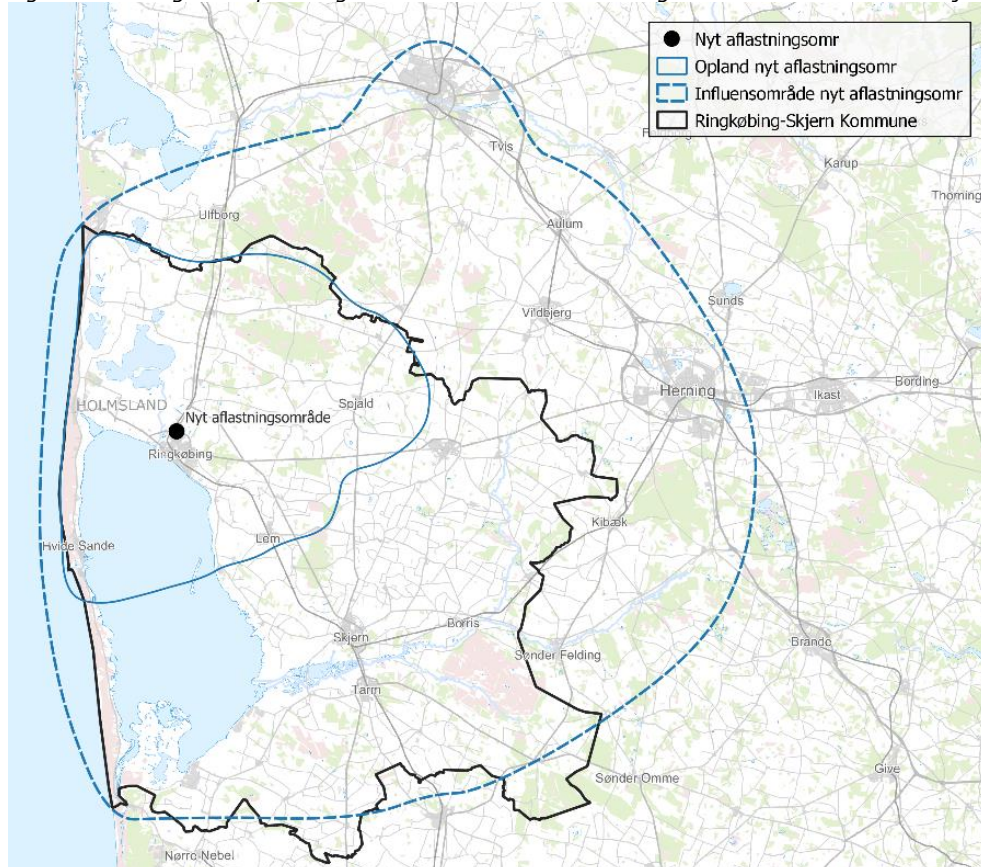
Tabel 5.1 Antal dagligvarebutikker, bruttoareal og gns. butiksstørrelse i oplandet til en dagligvarebutik på Holstebrovej

	Antal dagligvarebutikker	Bruttoareal til dagligvarer	Gns. butiksstørrelse
Ringkøbing bymidte	16	7.500	450
Aflastningsområde ved Herningvej	2	4.900	2.500
Ringkøbing by i ø.	2	2.200	1.100
Ringkøbing by i alt	20	14.600	730
Kloster	1	800	800
Søndervig	1	5.000	5.000
Hvide Sande	5	7.400	1.500
Lem	1	800	800
Spjald/Ølstrup	2	1.800	900
Tim	1	700	700
Opland i alt	31	31.100	1.000

5.2 Udvalgsvarer i oplandet

Ringkøbing er den største af fem hovedcenterbyer i Ringkøbing-Skjern Kommune. Ringkøbing by er det primære indkøbssted for borgerne i det område, som er defineret som det primære opland. Oplandet og influensområdet er vist i Figur 5.2

Figur 5.2 Udvalgsvareopland og influensområde for aflastningsområdet ved Holstebrovej



Detailhandelen er primært koncentreret i Ringkøbing bymidte og i Ringkøbing aflastningsområde ved Herningvej.

Tabel 5.2 Antal butikker med de udvalgte brancher inden for udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer i oplandet

	Udvalgsvarer *	Særligt pladskrævende**	Udvalgsvarer og særligt pladskrævende i alt
Ringkøbing bymidte	8	-	8
Aflastningsområde ved Herningvej	8	2	10
Ringkøbing by i ø.	8	3	14
Ringkøbing by i alt	24	5	29
Kloster	1	-	1
Søndervig	7	-	7
Hvide Sande	12	1	13
Lem	1	-	1
Spjald/Ølstrup	3	-	3
Tim	1	-	1
Oplandet i øvrigt	5	1	6
Oplandet i alt	54	7	61

*udvalgte brancher

**Ekskl. bilforhandlere

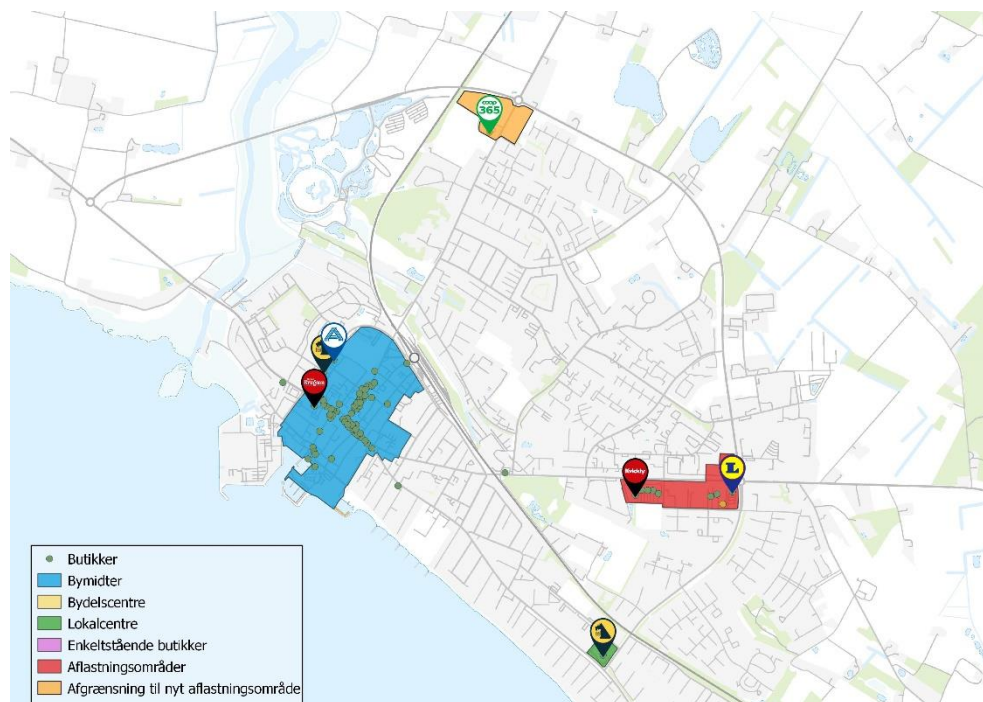
Ringkøbing bymidte har et bredt udbud af både dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker og kundeorienterede servicefunktioner. Butikkerne og bylivet er koncentreret langs Algade og Nygade samt omkring Torvet. Samlet set er der 8 butikker inden for de brancher som forudsat etableret i aflastningsområdet. Her ligger et par sports- og fritidsbutikker, en par isenkræmmere/boligudstyrebutikker, en elektronikbutik med radio/tv og hårde hvidevarer samt en legetøjsbutik og en butik med gardiner.

Lige udenfor bymidten ligger byggemarkedet 10-4 overfor SuperBrugsen på Søndervigvej.

I aflastningsområdet ved Herningvej ligger en række store udvalgsvarerbutikker heriblandt Bolighuset, Jysk, Thansen, Maxi Zoo og Skousen sammen med Kvickly og Lidl. Derudover ligger der et par butikker med særlig pladskrævende varegrupper i aflastningsområdet som byggemarkedet Jem & Fix og køkkenforhandleren Invita. Herudover ligger møbelbutikken BOLIGHUSET og Dansk Outlet på Nordre Ringvej, som er en del af aflastningsområdet, samt Rema 1000 er ved at etablere en dagligvarebutik.

På Birkmosevej overfor aflastningsområdet ligger Lampemesteren samt enkelte genbrugsbutikker. Herudover ligger et byggemarked på Herningvej primært henvendt til erhvervssalg. Herudover ligger enkelte udvalgswarebutikker i Ringkøbing by i øvrigt blandt andet en cykelhandel samt en farvehandel.

Figur 5.3 Dagligvare- og udvalgswarebutikkernes placering i Ringkøbing by



I oplandet i øvrigt ligger der en række store dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, som er den type butikker, der kunne tænkes at etablere sig i et nyt aflastningsområde i Ringkøbing.

Den største koncentration af butikker, indenfor de pågældende butikstyper, ligger i og omkring Hvide Sande by. Her ligger en række udvalgswarebutikker primært indenfor sport og fritid, men her ligger desuden et byggemarked, en møbelhandler og en farvehandel.

I Søndervig ligger supermarkedet Meny sammen med to sportsbutikker samt en række beklædnings- og livsstilsbutikker.

I oplandet i øvrigt ligger enkelte udvalgswarebutikker som et par møbelbutikker og en butik med hårde hvidevarer og isenkram. I Lem ligger blandt andet en møbelbutik, mens der i Spjald ligger Kop & Kande, Svane Køkken samt Hvidt og Frit samlet i en butik samt en møbelforretning.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal, eventuelle kontorer samt lager- og personalerum.

Tabel 5.3 Bruttoareal for de udvalgte udvalgswarebutikker i oplandet

	Udvalgs- varer *	Særligt plads- kræ- vende**	I alt
Ringkøbing bymidte	3.200	-	3.200
Aflastningsområde ved Herningvej	7.200	1.000	8.200
Ringkøbing by i ø.	6.400	8.100	14.500
Ringkøbing by i alt	16.800	9.100	25.900
Kloster	900	-	900
Søndervig	1.000		1.000
Hvide Sande	4.200	2.100	6.300
Lem	4.200	-	4.200
Spjald/Ølstrup	5.300	-	5.300
Tim	300		300
Oplandet i øvrigt	1.200	300	5.700
Oplandet i alt	33.900	11.500	45.400

I Ringkøbing bymidte har de udvalgte udvalgswarebutikker et samlet bruttoareal på omkring 3.200 m². Det gennemsnitlige bruttoareal for udvalgswarebutikkerne er ca. 400 m².

I aflastningsområdet ved Herningvej har udvalgswarebutikkerne et bruttoareal på i alt 7.200 m² og et gennemsnitligt bruttoareal på ca. ca. 1.200 m².

I Ringkøbing by i øvrigt har de udvalgte udvalgswarebutikker et samlet bruttoareal på 6.400 m² og der er i alt 8.100 m² særligt pladskrævende primært byg-gemarkeder og planteskoler.

I Hvide Sande har udvalgswarebutikkerne indenfor de udvalgte brancher et samlet bruttoareal på 4.200 m².

I Søndervig ligger omkring 1.000 m² udvalgswarebutikker primært til sport- og fritidsbutikkerne Westwind og Ny Form.

I Hemmet og Bork ligger en butik med sportsudstyr i Bork samt en tæppehand-ler i Hemmet.

Tabel 5.4 Gennemsnitlig butiksstørrelse de udvalgte udvalgswarebutikker i oplandet

	Udvalgswarebutikker *	Udvalgsvarer og særligt pladskrævende*
Ringkøbing bymidte	400	400
Aflastningsområde ved Herningvej	1.200	1.200
Ringkøbing by i ø.	650	1.000
Ringkøbing by i alt	700	900
Kloster	900	900
Søndervig	150	150
Hvide Sande	350	500
Lem	-	-
Spjald/Ølstrup	1.800	1.800
Tim	300	300
Oplandet i øvrigt	1.100	1.000
Oplandet i alt	600	700

*udvalgte brancher

COWI har estimeret omsætningen på baggrund af detailhandelsanalysen fra 2014 og justeret tallene i forhold til prismængdeudviklingen og opjusteringer på baggrund af Supermarkedshåndbogen.

Derudover er der i vurderingen taget hensyn til de forholdsvis få ændringer i butikssammensætning og de senere års vækst i turismen, herunder kyst- og naturturismen samt stigningen i e-handel.

Således er den samlede detailhandelsomsætning i 2021 i Ringkøbing by vurderet til ca. 860 mio. kr. fordelt med ca. 460 mio. kr. på dagligvarer og ca. 400 mio. kr. på udvalgsvarer.

I oplandet i øvrigt (Kloster, Søndervig, Hvide Sande, Lem, Spjald og Tim) er dagligvareomsætningen i 2021 vurderet til ca. 450 mio. kr. og udvalgsvareomsætningen til ca. 305 mio. kr.

5.3 Detailhandelen i influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen med dagligvarer og udvalgsvarer i influensområdet til et aflastningsområde ved Holstebrovej i Ringkøbing.

Influensområdet består af Videbæk, Skjern, Tarm, Ulfborg samt Herning og Holstebro.

Videbæk

Videbæk er det primære indkøbssted i Videbæk-området. I forhold til udvalgsvarer er Videbæk-borgerne orienteret mod Herning, som ligger knap 30 min. fra Videbæk.

I Videbæk ligger tre store dagligvarebutikker. Her ligger supermarkederne ABC Lavpris og SuperBrugsen samt discountbutikken Netto. Herudover ligger en række udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. Her ligger blandt andet Jem & Fix, 10-4 Byggecenter, boghandler med legetøj, en sportsbutik, en radio-tv forhandler, en farvehandler og en butik med køkkenudstyr og boligtilbehør.

Skjern og Tarm

Skjern og Tarm er de primære indkøbssteder i den sydlige del af Ringkøbing-Skjern Kommune.

I Tarm by ligger indenfor de udvalgte udvalgswarebrancher blandt andet en radio-tv forhandler, en butik med hårde hvidevarer og en møbelhandler. Herudover ligger en ABC-Lavpris.

I Skjern by ligger der en række udvalgswarebutikker indenfor de pågældende brancher i form af en radio-tv forhandler, butikker med hårde hvidevarer, cykelforhandlere, farvehandler og sportsbutikker. Herudover ligger både Jysk, Harald Nyborg, Jem & Fix i den østlige del af Skjern by, samt byggemarkedet Stark.

Ulfborg

Ulfborg er det primære indkøbssted for borgerne i nærområdet. Udover supermarkedet ABC Lavpris og discountbutikken Netto ligger hårde hvidevarebutikken El Salg, byggemarkedet 10-4 og en isenkræmmer.

Herning

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. Herning ligger 53 km/46 min i bil øst for Ringkøbing.

Udover et bredt udbud af mindre udvalgswarebutikker i HerningCentret ligger blandt andet Biltema, Bauhaus, Harald Nyborg, Power, Elgiganten, Thansen, Ilva, BR-legetøj og Intersport Outlet.

Herning Midtby ligger knap to kilometer fra HerningCentret og har et bredt udbud af især beklædning. Godt 80 % af butikkerne i bymidten er udvalgswarebutikker. Butikkerne er koncentreret i Bredgade, Søndergade og Østergade. Herudover har Herning et bredt udbud af spisesteder og andre kundeorienterede servicefunktioner.

Holstebro

Holstebro bymidte ligger ca. 44 km /39 minutter i bil nordøst for Ringkøbing, og er det primære indkøbssted for forbrugerne i Holstebro kommune, men tiltrækker også kunder fra den nordligste del af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Holstebro bymidte er primært koncentreret omkring gågaderne Nørregade, Torvet, Østergade og Enghaven. Bymidten har et bredt og dybt udbud af især mindre udvalgswarebutikker. Der er i alt godt 100 udvalgswarebutikker, heraf er halvdelen beklædningsbutikker.

I Holstebro aflastningsområde (Nyholm) nord for bymidten ligger udover Bilka et bredt udbud af store udvalgswarebutikker så som Power, Elgiganten, Harald Nyborg, Ilva, Thansen, BR, Jysk og Sport 24 Outlet. Herudover åbner Biltema i 2023.

6 Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af etableringen af et aflastningsområde ved Holstebrovej i Ringkøbing belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer i oplandet.

Oplandet for er opdelt i områderne Ringkøbing by, Holmsland/Hvidesande, Tim/Hee og Spjald/Lem.

Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt COWI's bearbejdnings af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst, bolig- og befolkningsforhold. Seneste befolkningsprognose fra Ringkøbing-Skjern Kommune er anvendt.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2021 samt horisontåret 2029.

6.1 Befolknings- og indkomstforhold

I det samlede opland boede ca. 25.300 personer i 2021, hvilket forventes at falde med 3 % til 24.600 personer, jf. Figur 6.1.

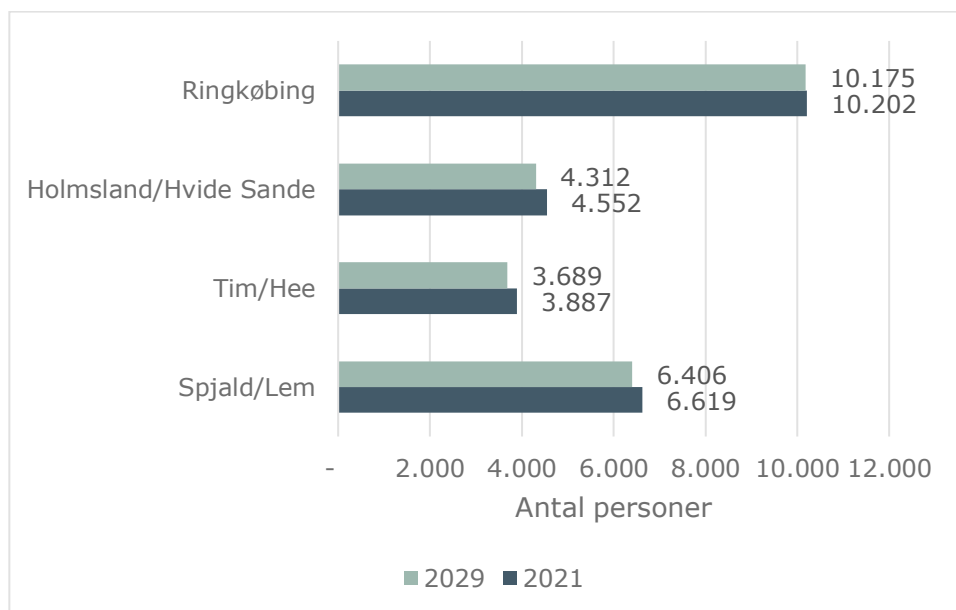
I Ringkøbing by (skoledistrikt Ringkøbing Skole) forventes befolkningstallet fastholdt omkring 10.000 personer i perioden 2021 til 2029.

I Holmsland/Hvide Sande og Tim/Hee forventes befolkningstallet at falde ca. 5 % i perioden 2021 til 2029.

I Holmsland/Hvide Sande boede knap 4.600 personer i 2021, mens der boede knap 3.900 personer i Tim/Hee-området.

I Spjald/Lem forventes befolkningstallet at falde 3 % fra 6.600 personer i 2021 til 6.400 personer i 2029.

Figur 6.1 Udviklingen i befolkningstallet i oplandet (antal personer) 2021 til 2029



6.2 Forbrugsforhold

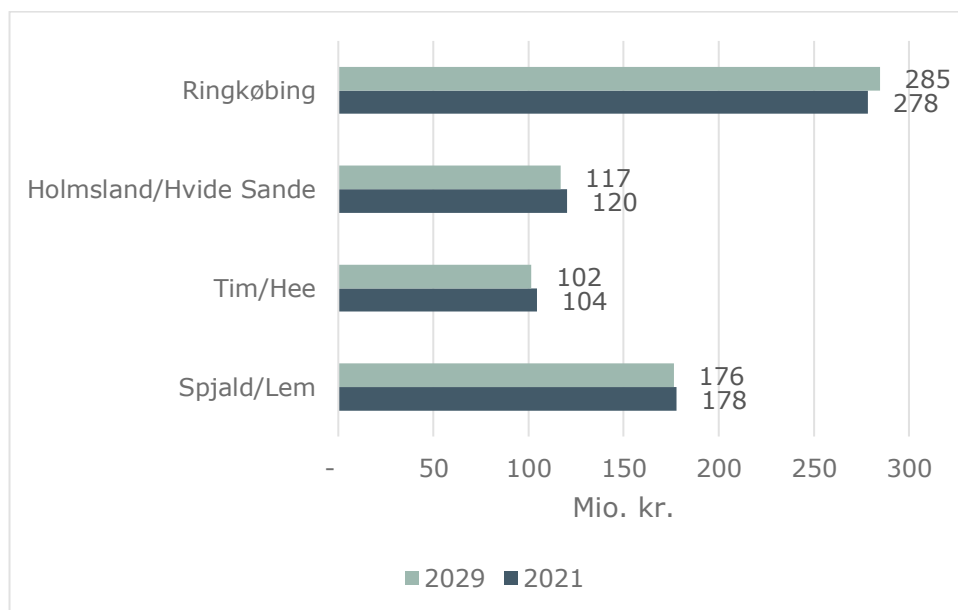
På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt COWI's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af dagligvarer og udvalgsvarer beregnet for 2021 og 2029.

Det samlede forbrug af dagligvarer i oplandet til dagligvarebutikken var 680 mio. kr. i 2021, hvilket forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2021 til 2029.

Forbruget af dagligvarer hos borgerne i Ringkøbing by (skoledistrikt Ringkøbing Skole) var 278 mio. kr. i 2021, hvilket forventes at stige til 285 mio. kr. i 2029, svarende til en stigning på 2 %.

I oplandet i øvrigt var dagligvareforbruget 402 mio. kr. i 2021, hvilket forventes at falde 2 % til 395 mio. kr. i 2029.

Figur 6.2 Udviklingen i dagligvareforbrug i oplandet (mio. kr.) 2021 - 2029

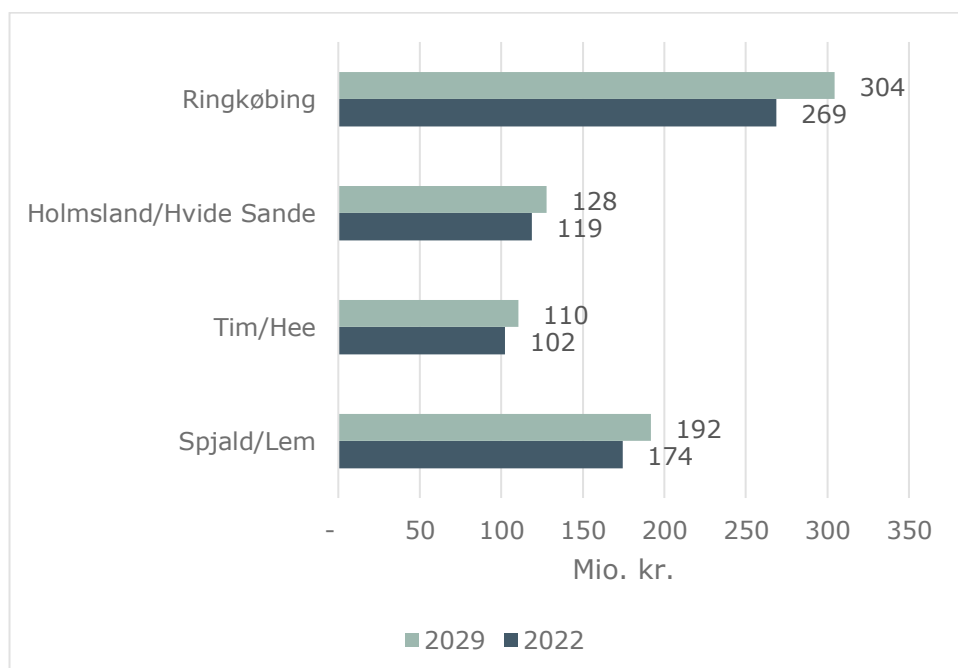


Det samlede forbrug af udvalgsvarer i oplandet var 660 mio. kr. i 2021, hvilket forventes at stige 11 % til 734 mio. kr. i 2029.

Forbruget af udvalgsvarer hos borgerne i Ringkøbing by var 269 mio. kr. i 2021, hvilket forventes at stige til 304 mio. kr. i 2029, svarende til en stigning på 13 %.

I resten af oplandet i Holmsland, Hvide Sande, Tim og Hee var udvalgsvarerforbruget i alt 395 mio. kr., hvilket forventes at stige 9 % til 430 mio. kr. i 2029.

Figur 6.3 Udviklingen i udvalgsvarerforbrug i oplandet (mio. kr.) 2021 - 2029



6.3 Turismeforbrug

Forbruget fra turister udgør en væsentlig del af omsætningen især i butikkerne i Ringkøbing by, Søndervig og Hvide Sande. Derfor er forventningerne til det fremtidige tilskud af dagligvare- og udvalgsvareomsætning fra turister beskrevet i nedenstående.

Det vurderes, at turisterne i Ringkøbing by samt Søndervig og Hvide Sande i alt bidrager med knap 50 % af den samlede dagligvareomsætning og udvalgsvareomsætning.

I Ringkøbing-Skjern kommune ligger omkring 10.000 sommerhuse primært langs Vestkysten. Ifølge Ringkøbing-Skjern Kommune og Destination Vesterhavet havde kommunen lidt over 4 mio. overnatninger i 2019 og 3,9 mio. overnatninger i 2021. Det lavere tal i 2021 skyldes primært grænselukningerne på grund af corona i første halvår af 2021.

Det forventes, at omsætningen fra turister stiger især med etableringen af Lalandia Søndervig med 485 feriehuse, som åbnede i juni 2022.

Lalandia forventer omkring 150.000 dagsgæster årligt, mens de 485 feriehuse vil skabe 500.000 overnatninger om året.

Herudover forventes turismen generelt at stige langs Vestkysten i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjerns Kommunes vækst mål. Målsætningen er, at det samlede antal overnatninger årligt stiger med 2,2 %. Derudover arbejdes med en målsætning om at øge turismeomsætningen gennem flere turister udenfor højsæsonen og med at øge døgnforbruget for turisterne.

På baggrund af ovenstående forventes den øgede turisme alene i Søndervig at bidrage med et øget dagligvareforbrug på omkring 100 mio. kr. samt et øget udvalgsvareforbrug på ca. 50 mio. kr. i 2029.