

AFLASTNINGSOMRÅDE VED HUBERTUSHUSET I RINGSTED

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.				
A134442-001	1				
VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
5.0	12.03.2020	Detailhandelsredegørelse	FRSR	MRRR	FRSR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Politisk afvejning og argumentation	4
3	Sammenhæng med kommuneplan	5
3.1	Sammenhæng med hovedstruktur	5
3.2	Sammenhæng med mål for detailhandlen	6
4	Planlægning for et aflastningsområde	7
4.1	Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder	7
4.2	Betingelser ved planlægning for et aflastningsområde	8
5	Forventet ny detailhandel	9
6	Eksisterende detailhandel	10
7	Afgrænsning af oplandet	11
8	Udvikling i forbrug	13
8.1	Forudsætninger og metode	13
8.2	Stigende indbyggertal i byen og kommunen	13
8.3	Stigende privatforbrug	14
8.4	Samlet vurdering af udviklingen i forbruget	15
9	Vurdering af behov for yderligere areal i oplandet	16
10	Andre kendte projekter	16
11	Effekter for den eksisterende detailhandel	17
11.1	Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel	17
11.2	Effekter på lang sigt	20
11.3	Oplandseffekt	20
12	Påvirkning af konkurrencen	21
13	Påvirkning af bymiljø	22
14	Sammenfattende konsekvensvurdering af et nyt aflastningsområde	23
15	Tilgængeligheden til projektområdet	24
16	Ordforklaring	25

1 Baggrund og formål

COWI er blevet bedt om at redegøre for planlægningen for et aflastningsområde ved den eksisterende butik, Hubertushuset, på Roskildevej 239 i Benløse.

Baggrunden for redegørelsen er Hubertushusets ønske om at udvide deres aktiviteter på Roskildevej i Benløse samt at få plads til andre lignende aktiviteter og butikker. Området rummer i dag detailhandel, erhverv og engrossalg relateret til jagt, fiskeri og friluftsliv.

Det nuværende plangrundlag muliggør ikke realisering af det ønskede projekt. Ifølge Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029 for Ringsted Kommune er projektområdet omfattet af et rammeområde til en enkeltstående butik.

Etablering af den ønskede udvalgsvarerhandel på Roskildevej 239 i Benløse forudsætter udlæg af et centerområde i form af et aflastningsområde og fastholdelse af afgrænsningen af det eksisterende rammeområde, 5C3, til centerformål.

Formålet med notatet er at tilvejebringe den påkrævede redegørelse for planlægningen for et aflastningsområde ved Roskildevej i Benløse, herunder at redegøre for kundegrundlaget og behovet for yderligere detailhandel samt at redegøre for effekterne for den eksisterende detailhandel ved etableringen af den nye detailhandel.

Redegørelsen er en del af et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017-2029 for Ringsted Kommune. Kommuneplantillægget kan udlægge et aflastningsområde og kan fastsætte rammerne for lokalplanlægningen for projektet.



Figur 1: Den ønskede afgrænsning af aflastningsområdet i Benløse.



Figur 2: Den ønskede afgrænsning af aflastningsområdet i Benløse.

2 Politisk afvejning og argumentation

Ringsted Kommune vurderer, at der kan planlægges for et aflastningsområde ved Hubertushuset og ønsker at fastlægge bestemmelser i en lokalplan om, at den fremtidige anvendelse skal ligge inden for temaerne jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv. Det vil gøre brugen af området mere restriktiv for Hubertushuset, og vil sikre, at området ikke kommer i større konkurrence med bymidtens butikker. Væsentlige dele af Hubertushuset aktiviteter kan ikke indpasses i Ringsted bymidte, og det er Ringsted kommunes vurdering, at der er særlige forhold ved Hubertushuset, som gør det nødvendigt at planlægge for et aflastningsområde:

- > Der er tale om et mindre, afgrænset område, som afgrænses yderligere i anvendelsen inden for temaerne jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv, så der ikke kan være tale om nye butikker eller andre anvendelser i konkurrence med bymidten.
- > Hubertushusets aktiviteter kan holdes samlet, da de operer med både detailhandel og erhverv såsom engrossalg. Erhvervsfunktionerne vil ikke kunne flyttes ind til bymidten.
- > Det vil være uhensigtsmæssigt, at kunderne til Hubertushuset skal bevæge sig gennem bymidten med våben ifm. f.eks. nyindkøb eller reparationer¹.
- > Der er tale om en allerede etableret virksomhed, som har investeret i den nuværende beliggenhed over 50 år.

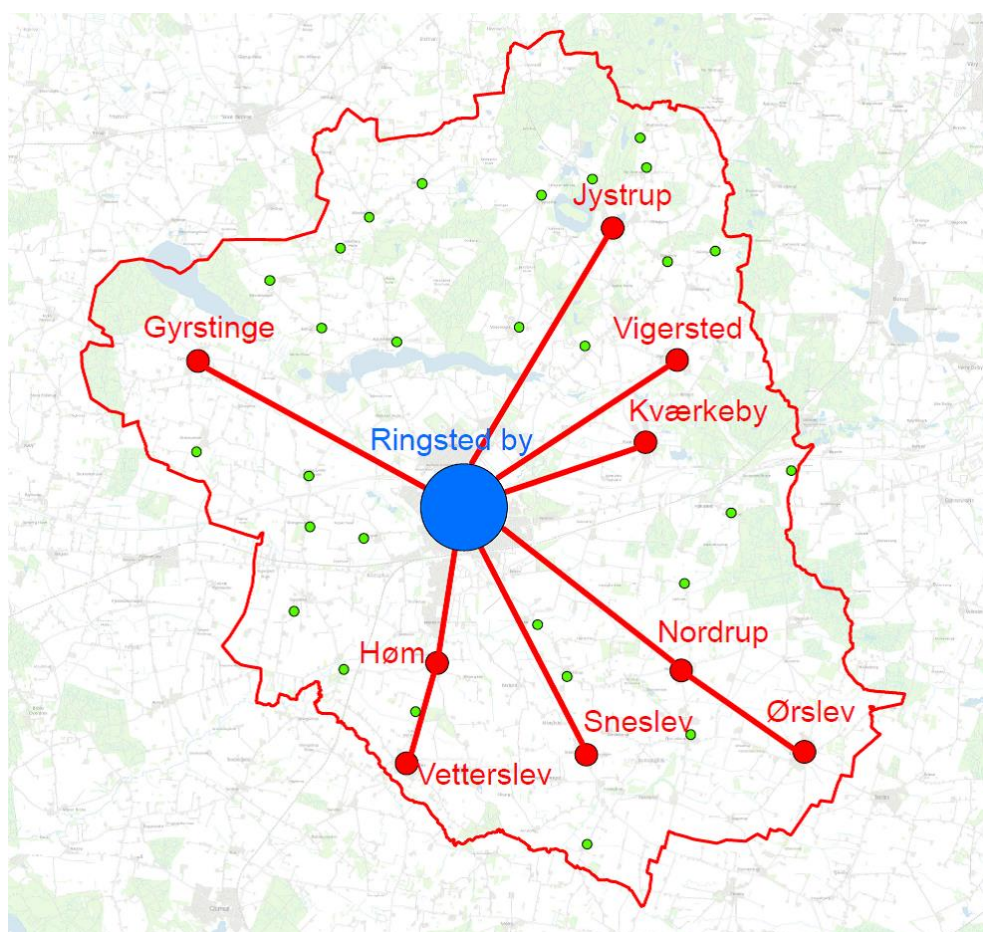
¹ Se dagsordenspunkt på: <https://ringsted.dk/dagsorden/byraadet-03-02-2020>

3 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende behandles sammenhængen mellem planlægningen for aflastningsområdet og hhv. kommuneplanens hovedstruktur og mål for detailhandlen.

3.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Ringsted Kommunes byer er inddelt i kategorierne hovedbyen (blå), byzonebyer (rød) og landzonelandsbyer (grøn) i bymønstret, se figur 3. Det er de på baggrund af deres størrelse, funktion og den rolle, som de udfylder ift. resten af kommunen. Byzonebyer og landzonelandsbyer er placeret rundt om Ringsted med gode vejforbindelser til detailhandel og infrastruktur. Ringsted omfatter også Benløse, da de to tidligere selvstændige byer er vokset sammen og udgør grundlaget for planlægning på f.eks. detailhandelsområdet.



Figur 3: Bymønstret i Ringsted Kommune jf. Kommuneplan 2017 for Ringsted Kommune.

Ringsted er hovedbyen i Ringsted Kommune, og hovedparten af den offentlige og private service er lokaliseret her. Ringsted er også det historiske og kulturelle centrum, og det er her kommunens primære handelscenter findes.

Ringsted og de øvrige byer er tæt forbundet af et velfungerende vejnet. Det giver også Ringsted Kommunes øvrige byer og landområderne adgang til

motorvejen og jernbanen. Den eksisterende bystruktur skal opretholdes og udvikles med Ringsted by som lokomotiv og de omkringliggende byzonebyer som bæredygtige lokalsamfund.

På baggrund af ovenstående vurderes det at være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, at der planlægges for et mindre aflastningsområde i Benløse for derved at muliggøre vækst og udvikling af Benløses og Ringsteds detailhandel. Derudover har Hubertushuset et regionalt opland, som kan medføre positive afledte effekter for den øvrige detailhandel i Ringsted.

3.2 Sammenhæng med mål for detailhandlen

I Kommuneplan 2017-2029 for Ringsted Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen i Ringsted Kommune:

- > Styrke og udvikle detailhandlen i bymidten med vægt på oplevelse og atmosfære, fx. som centrum for de gode fødevarer.
- > Understøtte kommunens potentiale indenfor handel, oplevelser og erhvervs-turisme.
- > Understøtte en udbygning af området ved Klosterparken med nye butikker.

STYRKE OG UDVIKLE DETAILHANDLEN I BYMIDTEN

Projektet om udvidelsen af Hubertushuset har ikke direkte sammenhæng med målet om at styrke og udvikle detailhandlen i bymidten. Grundet Hubertushusets meget specifikke anvendelse, som i høj grad supplerer den øvrige detailhandel i Ringsted, vurderes det, at planlægningen ikke er i modstrid med målet og at projektet ikke vil være i konkurrence med bymidten. Derimod forventes det, at Hubertushuset vil kunne tiltrække flere kunder fra et regionalt opland, hvoraf dele af dem vil vælge at besøge andre butikker, herunder butikker i bymidten, på samme tur.

UNDERSTØTTE KOMMUNENS POTENTIALE INDENFOR HANDEL

Hubertushuset er allerede i dag Sjællands største butik inden for jagt og friluftsliv. Med etableringen af aflastningsområdet ved Roskildevej skabes der rammer for udvikling af Hubertushuset, som derved får mulighed for udvidelser og moderniseringer. Aflastningsområdet vil understøtte Hubertushuset i at fastholde sin position som Sjællands største butik inden for jagt og friluftsliv samt styrke Ringsted som en attraktiv handelsby med både Sjællands største butik inden for jagt og friluftsliv og Danmarks eneste outletby. Planerne om aflastningsområdet vurderes således at understøtte målet om at understøtte kommunens potentiale indenfor handel.

UNDERSTØTTE EN UDBYGNING AF OMRÅDET VED KLOSTERPARKEN MED NYE BUTIKKER

Projektet ligger udenfor Klosterparken og omhandler primært en udvidelse af en eksisterende butik. Derved har planlægningen og projektet om Hubertushuset ikke indflydelse på målet om at understøtte en udbygning af området ved Klosterparken med nye butikker. Planlægningen for aflastningsområdet ved Roskildevej vurderes at være hverken til fordel eller til ulempe for nævnte mål.

4 Planlægning for et aflastningsområde

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i Planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 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 Planlovens § 11 e, stk. 4 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.

4.1 Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder

Det følgende er en oversigt over, i hvilke afsnit i dette notat, at Vejledning om detailhandelsplanlægnings trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles:

- > Step 0 - Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 2 og 9.
- > Step 1 - Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 7, 8 og 11.
- > Step 2 - Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 11.
- > Step 3 - Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 12.
- > Step 4 - Sammenfattende vurdering: Afsnit 14.

4.2 Betingelser ved planlægning for 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.

KRAV OM AT DE NYE BUTIKKER IKKE KAN INDPASSES I BYMIDTEN

I medfør af § 5 n, stk. 1 gælder, at den nye yderligere detailhandel, der muliggøres med planlægningen for aflastningsområdet, ikke uden videre må kunne etableres i bymidten.

I dette tilfælde vurderes det uhensigtsmæssigt at kunderne til Hubertushuset skal bevæge sig gennem bymidten med våben ifm. f.eks. nyindkøb eller reparationer.

5 Forventet ny detailhandel

Området, som ønskes udlagt til aflastningsområde, ligger på Roskildevej 237-239, 4100 Ringsted, og omfatter matr.nre 6bz, 6bd og 6cy samt en del af 6cd, alle Benløse By, Benløse, som vist på Figur 1 og 2.

Området med Hubertushuset er i den nugældende planlægning udlagt som et rammeområde til centerformål.

I projektområdet ligger i dag udvalgswarebutikken Hubertushuset med et bruttoetageareal på ca. 1.900 m². Det ønskede rammeområde, som vist på Figur 1 og 2, har et areal på ca. 9.340 m². Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 50 %, som skal kunne udnyttes til detailhandel, dvs. den samlede arealramme for udvalgsvarer i aflastningsområde vil være 4.670 m². Heraf optages ca. 1.900 m² af Hubertushuset. Det muliggør yderligere knap 2.800 m² udvalgsvarehandel i aflastningsområdet.

OMSÆTNINGEN I DEN NYE DETAILHANDEL

Udbygningsrammen på 2.800 m² kan udnyttes af enten Hubertushuset for at udvide deres eksisterende butik eller af nye udvalgswarebutikker inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv. Omsætningen² i den nye udvalgsvarehandel er vurderet ud fra den gennemsnitlige omsætning i eksisterende, sammenlignelige butikker inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv, som COWI har undersøgt ifm. tidligere undersøgelser.

Det vurderes, at den nye udvalgsvarehandel på ca. 2.800 m² vil kunne opnå en omsætning på ca. 33 mio. kr. pr. år. Det forudsættes, at den nye udvalgsvarehandel vil fungere som supplement til den eksisterende udvalgsvarehandel i Hubertushuset. Hvis udbygningsrammen udelukkende udnyttes af Hubertushuset til at kunne tilbyde en bedre indkøbsoplevelse i form af større gangarealer og bedre vareeksponering og ikke til at udvide varesortimentet, må det forventes at omsætningstilvæksten ikke bliver helt så stor som antaget.

FORVENTET OMSÆTNING I DEN NYE UDVALGSVAREHANDEL

Udbygning	Omsætning pr. m ²	Omsætning
ca. 2.800 m ²	ca. 12.000 kr. pr. m ²	ca. 33 mio. kr. pr. år

² Omsætningen dækker kun over detailhandel og er ekskl. evt. engros- og internetsalg.

6 Eksisterende detailhandel

Dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne i Ringsted Kommune havde i 2015 et samlet bruttoetageareal på ca. 83.800 m². Heraf var ca. 30.900 m² eller ca. 37 % dagligvarebutikker og ca. 52.900 m² eller ca. 63 % udvalgswarebutikker. Derudover har butikkerne med salg af særligt pladskrævende varer et samlet bruttoetageareal på ca. 61.300 m². Fordelingen af eksisterende butiksområder indenfor de enkelte områder til butiksomformål fremgår af tabellen. Områderne svarer til geografierne, som blev brugt i Detailhandelsanalyse 2015 for Ringsted Kommune.

BRUTTOETAGEAREAL AF DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I 2015 (M ²)			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Ringsted bymidte	14.700	36.900	51.600
Benløse	3.800	6.900	10.700
Ringsted Kommune i.ø.	12.400	9.100	21.500
<i>Ringsted Kommune i alt</i>	<i>30.900</i>	<i>52.900</i>	<i>83.800</i>
Butikkerne i Ringsted Kommune blev kortlagt ifm. Detailhandelsanalyse 2015 for Ringsted Kommune.			

I 2014 var den samlede omsætning i Ringsted Kommune ca. 1,9 mia. kr. Dagligvareomsætningen og udvalgswareomsætningen var lige fordelt med ca. 940 mio. kr. inden for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer. Fordelingen af omsætningen i de enkelte områder fremgår af tabellen.

OMSÆTNING I DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL I 2014 (MIO. KR.)			
Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Ringsted bymidte	426	678	1.104
Benløse	142	*	*
Ringsted Kommune i.ø.	373	*	*
<i>Ringsted Kommune i alt</i>	<i>941</i>	<i>937</i>	<i>1.878</i>
*Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses, da der er færre end fire sammenlignelige butikker. Omsætningen i Ringsted Kommune blev kortlagt ifm. Detailhandelsanalyse 2015 for Ringsted Kommune.			

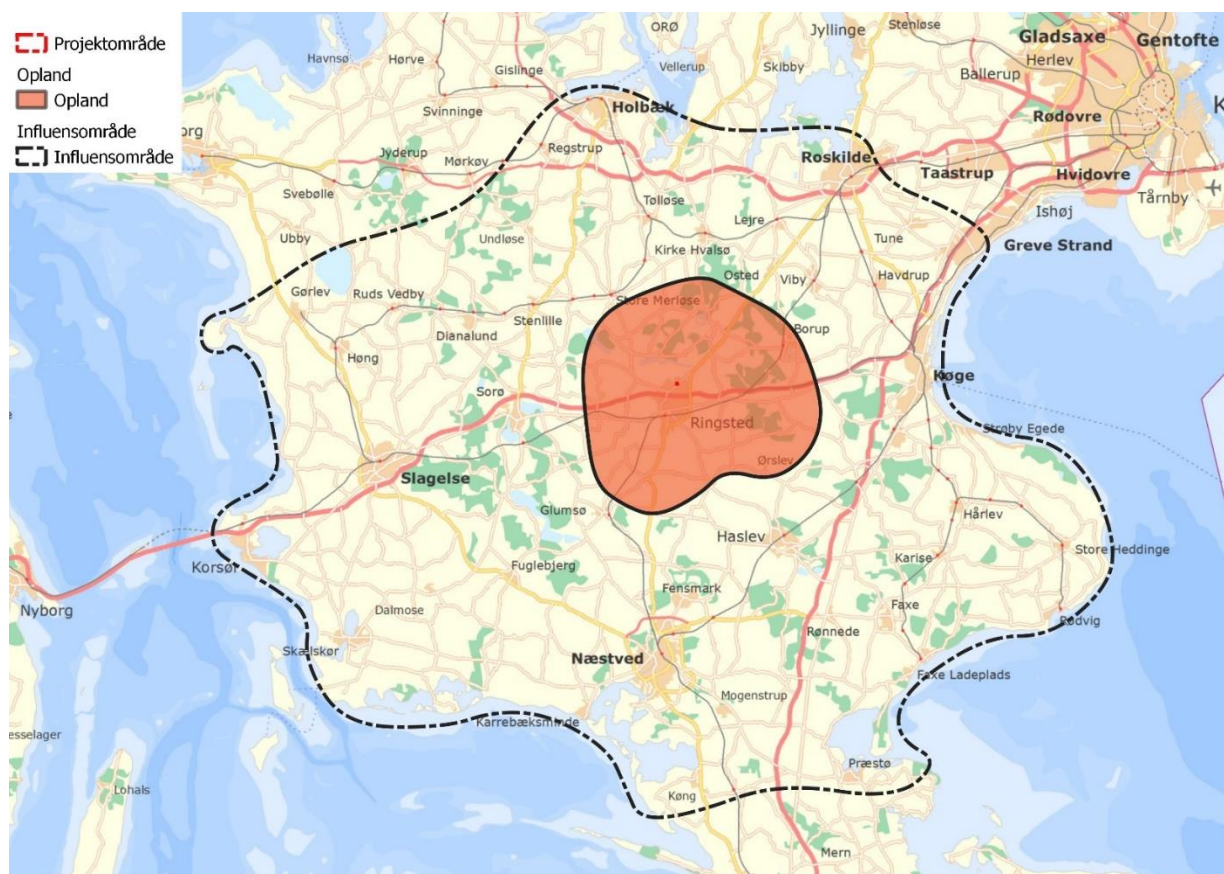
7 Afgrænsning af oplandet

Udstrækningen af oplandet til et aflastningsområde i Benløse er bestemt af fremkommeligheden til både aflastningsområdet i Benløse og til konkurrerende indkøbssteder. Oplandets udstrækning er også bestemt af attraktiviteten, herunder butiksudbuddet, af de konkurrerende indkøbssteder set ift. attraktiviteten af aflastningsområdet.

En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget og behovet for yderligere areal til detailhandel iht. Planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning. Reelt er forbrugernes købmønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandene i praksis ikke er så skarpt afgrænsede som på Figur 4.

Når aflastningsområdet er fuldt udbygget, vil der i aflastningsområdet være knap 4.700 m² udvalgsvarehandel inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv. Grundet de meget specifikke brancher, der er tilladt i aflastningsområdet, afgrænses oplandet af afstanden til indkøbssteder, der også rummer butikker inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv samt de større udbudspunkter som Køge, Sorø, Slagelse og Næstved. Der vil også være overlap i varesortimentet med sportsbutikker, der også sælger funktionstøj.

Influensområdet omfatter det område, hvor der er butikker, der vil kunne påvirkes i mere end ubetydelig grad af den nye detailhandel. Influensområdet vurderes at omfatte store dele af Sjælland, og det nye aflastningsområde vil påvirke butikker inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv. Afgrænsningen af influensområdet fremgår af Figur 4.



Figur 4: Opland og influensområde til det nye aflastningsområde i Benløse.

8 Udvikling i forbrug

I det følgende redegøres for kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, den forventede udvikling i privatforbruget, og hvordan dette samlet set påvirker forbrugsgrundlaget for de nye butikker.

8.1 Forudsætninger og metode

Udviklingen i forbrugsgrundlaget i oplandet har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.

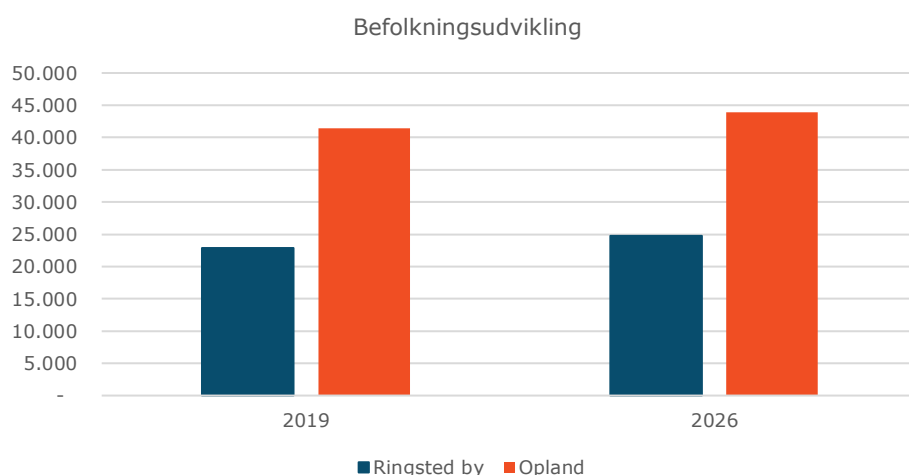
Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² er hver især forbundet med usikkerheder, og der er derfor opstillet et scenarie for udviklingen i borgernes forbrug i de fysiske butikker. Scenariet beskriver udviklingen frem mod 2026, som er horisontåret for den nye detailhandel.

8.2 Stigende indbyggertal i byen og kommunen

Der bor ca. 22.900 borgere i Ringsted, inkl. Benløse. Ifølge Ringsted Kommunes befolkningsprognose 2019-2031 vil der bo ca. 24.730 personer i Ringsted i horisontåret 2026. Borgerne i Ringsted udgør kundegrundlaget til den nye detailhandel.

Der bor ca. 41.380 personer i oplandet, heraf bor der ca. 34.700 borgere i Ringsted Kommune, mens de resterende borgere i oplandet er bosiddende i mindre byer og landsbyer uden for Ringsted Kommune.

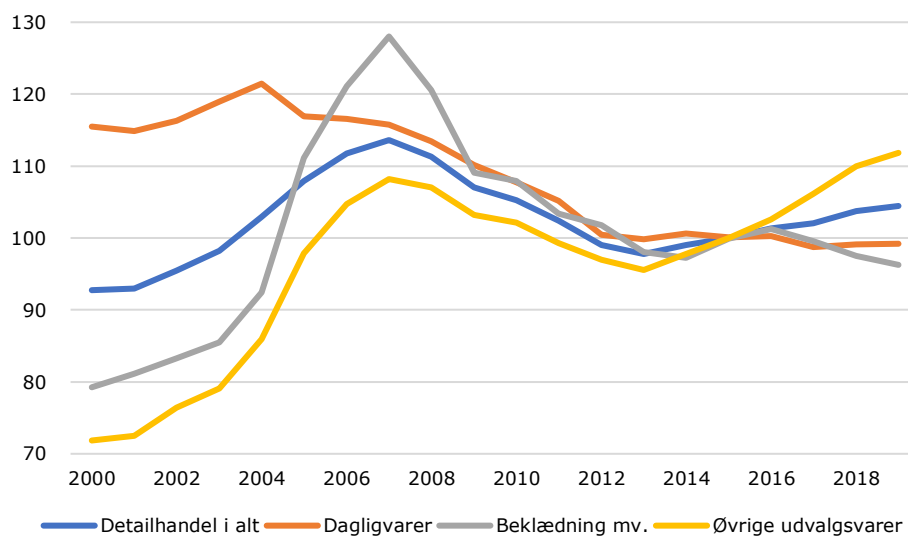
Ifølge Ringsted Kommunes Befolkningsprognose 2019-2031 vil indbyggertallet i kommunen stige med ca. 6 % frem mod 2026. Da oplandet udgøres af størstedelen af Ringsted Kommune, bruges kommunens befolkningsvækst som vækstfaktor for oplandets befolkning. Indbyggertallet i oplandet vil således være ca. 43.860 personer i 2026.



8.3 Stigende privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- > Samlet set er omsætningen på landsplan faldet med ca. 7 % fra 2008 til ultimo 2019. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005³.
- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er i perioden 2008-2019 faldet med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen i dagligvarebutikkerne ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2008-2019 har været størst inden for beklædning, hvor omsætningen er faldet med knap 25 % på landsplan.
- > Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er steget med knap 5 % i perioden 2008-2019. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit højeste.



Figur 5: Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, frem til ultimo 2019. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.

De seneste nøgletal for dansk detailhandel og danske netbutikker viser, at salget af øvrige udvalgsvarer er højere end før finanskrisen. Øvrige udvalgsvarer omfatter bl.a. udstyr til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været

³ Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder, der er data tilgængeligt for.

højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer har efter næsten uafbrudt vækst i de forgangene 12 måneder nået et niveau højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 16 %. De nye udvalgsvarer i projektområdet vil være en øvrig udvalgsvarerbutik.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen inden for dagligvarer og beklædning, har været stort set status quo. Det er dermed alene omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 7 % i omsætningen siden 2013. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun 3 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

Det forventes, at privatforbruget på varer fremover vil vokse moderat i perioden 2020-2026, hvilket i store træk svarer til en lidt større vækst end den svage vækst i forbruget de seneste år. Det forudsættes dermed, at udvalgsvarerforbruget, dvs. forbruget af beklædning og øvrige udvalgsvarer under ét, stiger med ca. 1,6 % i perioden 2020-2026.

8.4 Samlet vurdering af udviklingen i forbruget

På baggrund af beregningerne forventes det, at stigningen i indbyggertallet og privatforbruget vil medføre, at det årlige forbrug af udvalgsvarer i Ringsted i perioden 2020-2026 stiger med ca. 41 mio. kr. fra ca. 420 mio. kr. pr. år til knap 461 mio. kr. pr. år.

Det forventes, at det årlige forbrug af udvalgsvarer i oplandet vil stige med ca. 48 mio. kr. fra ca. 623 mio. kr. pr. år til ca. 671 mio. kr. pr. år.

9 Vurdering af behov for yderligere areal i oplandet

Udviklingen i arealbehovet afhænger bl.a. af hvor stor en andel af forbruget, der lægges i netbutikker. Desuden afhænger behovet for fysiske butikker af, om detailhandlen i oplandet vinder eller taber markedsandele og om butikkerne bliver mere eller mindre effektive, dvs. om omsætningen kan ske på et mindre eller større areal. Udover de nævnte faktorer afhænger arealbehovet også af udviklingen i privatforbruget, som behandlet i afsnit 8.

Vurderingen af arealbehovet i oplandet til det nye aflastningsområde i 2026 tager udgangspunkt i følgende forudsætninger:

- > Befolkningsvækst i oplandet med ca. 2.480 personer.
- > Vækst i det årlige forbrugsgrundlag for udvalgsvarer i oplandet på ca. 48 mio. kr.
- > Arealintensitet på 12.000 kr. pr. m², svarende til en omsætning pr. m² i eksisterende, sammenlignelige butikker, som beskrevet i afsnit 5.
- > En stigning i nethandelsandelen for udvalgsvarehandlen til 16 %⁴.
- > Uændrede markedsandele.

Beregningerne viser, at der i oplandet vil opstå et behov for yderligere areal til udvalgsvarer frem mod 2026 på ca. 4.000 m². Beregningerne er gennemført ud fra ovenstående forudsætninger. Det bemærkes, at arealbehovet er afhængigt af de nævnte forudsætninger. Hvis der for eksempel etableres udvalgsvarebutikker med en lavere omsætning pr. m², så vil der være et større behov for yderligere areal.

10 Andre kendte projekter

Som led i redegørelser for aflastningsområder skal andre kendte detailhandelsprojekter inden for oplandet beskrives. Desuden er kendte detailhandelsprojekter i influensområdet beskrevet.

KENDTE PROJEKTER I OPLANDET

Der er planer om at udbygge Ringsted Outlet med ca. 6.500 m² bruttoetageareal til detailhandel. Ringsted Outlet består i overvejende grad af beklædningsbutikker, og det forventes, at udvidelsen af detailhandlen vil få samme karakter som de eksisterende butikker. Det er endnu usikkert, hvornår præcist udvidelsen vil være åbnet og fuld indkørt.

Der kan opstå et begrænset overlap mellem de nye butikker i Ringsted Outlet og den nye detailhandel i aflastningsområdet. Det vurderes, at overlappet vil blive begrænset pga. aflastningsområdets meget specifikke

⁴ Der forudsættes en lidt lavere nethandelsandel i jagtbutikker end i almindelige udvalgsvarebutikker, da der bl.a. ikke må sælges våben via internettet.

anvendelsesbestemmelser. Udvidelsen af Ringsted Outlet vurderes ikke at få betydning for effekterne af udbygningen af et aflastningsområde ved Hubertushuset.

KENDTE PROJEKTER I INFLUENSOMRÅDET

I Slagelse er der planer om at udvide storbutiksområdet ved Slagelse Megacentret, således at der bliver mulighed for yderligere knap 34.000 m² detailhandel. Det er på nuværende tidspunkt uklart, hvornår udvidelsen forventes fuldt udnyttet. Det vurderes, at de nye butikker i Slagelse primært vil være såkaldte boksbutikker med andre varer end i aflastningsområdet i Benløse. Der forventes således ikke øget konkurrence mellem de to steder.

I Næstved er der planer om at udvide Næstved Storcenter med op til ca. 60.000 m² bruttoetageareal. Hvornår udvidelsen er afsluttet og butikkerne er i drift er usikkert. Udvidelsen vil bestå af en udvidelse af aflastningsområdet i Næstved med 10.000 m² til udvalgsvarebutikker i Næstved Storcenter, 4.000 m² i områderne ved Messebuen og Vestergårdsvej, 25.000 m² til store udvalgsvarebutikker i en retail park langs Køgevej samt yderligere op til 20.000 m² reserveret til én stor udvalgsvarebutik også langs Køgevej. Det vurderes, at de nye butikker i Næstved primært vil være boksbutikker med andre varer end i aflastningsområdet i Benløse. Der forventes således ikke øget konkurrence mellem de to steder.

11 Effekter for den eksisterende detailhandel

I det følgende vurderes effekterne for den eksisterende detailhandel på kort sigt, dvs. omkring år 2026, når det samlede aflastningsområde forventes i fuld drift, og på længere sigt. I vurderingen af effekterne er det forudsat, at den nye udvalgsvarehandel vil have et areal på ca. 2.800 m² og en årlig omsætning på ca. 33 mio. kr. Som nævnt er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig udvalgsvarebutik inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv set ift. den konkrete placering.

11.1 Effekter for den eksisterende udvalgsvarehandel

Etableringen af ny udvalgsvarehandel på ca. 2.800 m² vil have effekter på den eksisterende udvalgsvarehandel.

Etableringen af ny detailhandel medfører som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge i detailhandlen. Det vurderes derfor, at den nye detailhandel vil hente sin omsætning fra den eksisterende detailhandel.

Der er foretaget en vurdering af aflastningsområdets effekter på butiksforsyningen i 2026. Den fremtidige forbrugsudvikling skønnes under hensyntagen til en forventning om en lidt afdæmpet vækst i nethandlen samt befolkningsvækst i oplandet og influensområdet. Det vurderes, at forbruget af udvalgsvarer i fysiske butikker stiger moderat, dvs. at væksten i nethandlen flader ud, og at væksten i befolkningen sammen med en generel stigning i forbruget mere end opvejer tabet til nethandlen. Samlet set forventes en moderat stigning i forbruget for udvalgsvarer, der lægges i de fysiske butikker.

For at belyse aflastningsområdets effekter på bymidter og andre udbudspunkter er der opstillet en model til beregning af den fremtidige omsætning i de enkelte områder. Der tages højde for afstandene mellem aflastningsområdet og de berørte, eksisterende butiksområder, aflastningsområdets omsætning set ift. den samlede omsætning i oplandet og influensområdet, sammenlignelighed af varesortimentet mv.

Vurderingerne viser, at den planlagte udvalgsvarerhandel i aflastningsområdet vil hente ca. 18 % af omsætningen i Ringsted bymidte, ca. 6 % fra resten af Ringsted Kommune og ca. 76 % udenfor Ringsted Kommune, herunder fra netbutikker.

EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN, 2026

	Omsætning 2019	Omsætning i 2026 uden aflastningsom- rådet (0-alternativ)	Omsætning i 2026 med af- lastningsområ- det	Ændring i 2026
Aflastningsområde	25 mio. kr.	27 mio. kr.	60 mio. kr.	+33 mio. kr.
Ringsted bymidte	738 mio. kr.	809 mio. kr.	803 mio. kr.	-6 mio. kr.
Ringsted Kommune i øvrigt	282 mio. kr.	309 mio. kr.	307 mio. kr.	-2 mio. kr.
<i>Ringsted Kommune i alt</i>	<i>1.045 mio. kr.</i>	<i>1.145 mio. kr.</i>	<i>1.170 mio. kr.</i>	<i>+25 mio. kr.</i>
Slagelse bymidte	806 mio. kr.	838 mio. kr.	836 mio. kr.	-2 mio. kr.
Slagelse Kommune i øvrigt	1.578 mio. kr.	1.642 mio. kr.	1.637 mio. kr.	-5 mio. kr.
Holbæk bymidte	608 mio. kr.	638 mio. kr.	636 mio. kr.	-2 mio. kr.
Holbæk Megacenter	1.202 mio. kr.	1.263 mio. kr.	1.262 mio. kr.	-1 mio. kr.
Holbæk Kommune i øvrigt	202 mio. kr.	212 mio. kr.	212 mio. kr.	-
Næstved bymidte	594 mio. kr.	617 mio. kr.	616 mio. kr.	-1 mio. kr.
Næstved Kommune i øvrigt	1.878 mio. kr.	1.949 mio. kr.	1.946 mio. kr.	-3 mio. kr.
Den centrale del af Køge by	657 mio. kr.	713 mio. kr.	712 mio. kr.	-1 mio. kr.
Køge Kommune i øv- rigt	796 mio. kr.	864 mio. kr.	862 mio. kr.	-2 mio. kr.
Roskilde bymidte	1.633 mio. kr.	1.756 mio. kr.	1.754 mio. kr.	-2 mio. kr.
Roskilde Kommune i øvrigt	975 mio. kr.	1.048 mio. kr.	1.047 mio. kr.	-1 mio. kr.
Nethandlen	-	-	-	-5 mio. kr.

Oversigt over nøgletal i vurderingerne af effekter. Skemaet viser alene effekterne for udvalgsvarerhandlen.

For omsætningstallene er der taget udgangspunkt i de seneste detailhandelsanalyser. Omsætningstallene er fremskrevet til 2019-niveau på baggrund af detailomsætningsindekset (DOI).

Omsætningstallene for 2026 er en fremskrivning baseret på udviklingen i det sæsonkorrigerede værdiindeks og den forventede udvikling i indbyggertallet og privatforbruget i de pågældende kommuner.

Der forventes ikke effekter for udvalgsvarerhandlen i Sorø Kommune. Derfor fremgår udvalgsvarerhandlen i Sorø Kommune ikke af skemaet. Der findes ingen konkurrerende butikker i Sorø Kommune, dvs. der er ingen butikker der forhandler varer inden for jagt, fiskeri, ridesport eller friluftsliv.

11.2 Effekter på lang sigt

Hvorvidt effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel på længere sigt ændres, afhænger i høj grad af udviklingen i forbruget. Udviklingen i forbruget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget. Selv små udsving i nethandlen og privatforbruget kan medføre store ændringer i forbruget.

Udover udviklingen i forbruget afhænger effekterne på lang sigt af udviklingen i butiksstrukturen i oplandet og influensområdet. Hvis der kommer nye udvalgsvarerbutikker i influensområdet, kan de medføre en yderligere omsætningstilbagegang i de eksisterende butikker.

Som vist i afsnit 11.1 forventes der omsætningstilvækst i alle berørte udbuds-punkter i influensområdet. Desuden forventes der befolkningsvækst i samtlige kommuner i influensområdet.

Det vurderes på den baggrund, at effekterne på lang sigt vil aftage i takt med stigningen i forbrugsgrundlaget i influensområdet.

11.3 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Ringsted by før og efter etableringen af ny udvalgsvarerhandel med et areal svarende til udbygningsrammen i det nye aflastningsområde defineres i Vejledning om detailhandelsplanlægning som aflastningsområdets oplandseffekt. Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i det nye aflastningsområde kun vil have en begrænset påvirkning på oplandseffekten.

		År 2019	År 2026 uden udvi- delse	År 2026 med udvi- delse	Omsæt- ningstil- vækst i byen	Omsætning der hentes i nabokom- muner
Udvalgs- varer	Omsætning (mio. kr. pr. år)	763	837	864	27	20
	Forbrug (mio. kr. pr. år)	420	461	461	-	-
	Handelsba- lance (i %)	182	182	188	-	-

Påvirkning af Ringsteds oplandseffekt, dvs. ændringen i handelsbalancen for Ringsted by.

Som det fremgår af tabellen, vurderes det, at den årlige omsætning i Ringsted vil øges med yderligere ca. 27 mio. kr. ved realisering af aflastningsområdet sammenlignet med 0-alternativet, hvor aflastningsområdet ikke realiseres. Ud af de ca. 27 mio. kr. pr. år hentes ca. 20 mio. kr. pr. år fra nabokommuner. Realiseringen af aflastningsområdet medfører en stigning i handelsbalancen på ca. 6 %-point sammenlignet med 0-alternativet. Stigningen i handelsbalancen er udtryk for at Ringsted inden for udvalgsvarer øger sin markedsandel som handelsby.

12 Påvirkning af konkurrencen

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Erhvervsstyrelsen økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen i aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'lille' for udvalgsvarer. Baggrunden for den 'lille' effekt er, at den nye detailhandel kun er af begrænset omfang og derfor ikke fylder meget ift. den eksisterende detailhandel.

Beregningen af påvirkningen på konkurrencen er beregnet ud fra følgende input:

- > Andel af oplandets omsætning, der flyttes: 2 %.
- > %-vis forskel i gns. butiksareal: 700 %.
- > Gns. antal butikker per branche: 3,75
- > E-handelsandel for udvalgsvarer: 23 %.

Inputtene er opgjort på baggrund af data fra seneste detailhandelsanalyse, konsekvensvurderingen, CVR-brancher og viden om nethandelsandelen.

13 Påvirkning af bymiljø

Planlægningen for aflastningsområdet muliggør en positiv udvikling af bl.a. Hubertushuset. Det vurderes, en udvidelse af butikken vil medføre, at butikken kan tiltrække flere kunder. De flere kunder ved butikken vurderes at ville bidrage positivt til et mere levende bymiljø.

Hubertushuset har til huse i flere bygninger, bl.a. en erhvervsbygning ud mod Roskildevej, der fremstår attraktiv mod omgivelserne med saddetag og kviste. Det vurderes, at butikken bidrager til en positiv oplevelse af det visuelle indtryk ved indfaldsvejen, og det vurderes, at udviklingsmulighederne som aflastningsområdet medfører, vil betyde at der er bedre muligheder for at fastholde butikken og udvikle butikken.

14 Sammenfattende konsekvensvurdering af et nyt aflastningsområde

Hensyn	På kort sigt (2026)	På lang sigt
Konkurrenceeffekt (step 3)	Udvalgsvarer: 'Lille'	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på lang sigt end på kort sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Udvalgsvarer: Der flyttes 6 mio. kr. fra bymidten og 2 mio. kr. fra resten af kommunen.	Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt, da der er tale om meget specifikke varegrupper. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i nærområdet med overlap i varesortimentet, men der kan også opstå synergieffekter, som vender effekterne til det positive.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabo-kommuner (step 1)	Handelsbalancen på udvalgsvarer forventes at stige fra 182 % til 188 %.	Byens handelsbalance på udvalgsvarer forventes at falde på lang sigt, hvis forbruget fortsat stiger, og der ikke kommer nye butikker til.

15 Tilgængeligheden til projektområdet

Projektområdet ligger ved det overordnede vejnet med god synlighed fra Benløses hovedvej, Roskildevej, og er kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for især bilister, men også gående og cyklende fra de nærliggende boligområder samt Ringsted. Projektområdet er let tilgængeligt fra Ringsted via Nordre Ringvej/Roskildevej og ligger ca. 1,5 km fra E20 Vestmotorvejens tilslutning 36, 'Ringsted N', ca. 4 km fra tilslutning 35, 'Ringsted Ø', og ca. 1,6 km fra krydset Roskildevej og primærrute 14, der forbinder Ringsted med Roskilde.

Nærmeste busstoppested ligger ved Roskildevej 236, ca. 100 m fra Hubertushuset. Ved redegørelsens udarbejdelse har Bus 240, som forbinder Ringsted St. og Roskilde St., afgang fra stoppestedet.

Der er cykelbane med manglende afstribning og fortov langs Roskildevej. Der er ingen reguleret fodgængerovergang ved projektområdet, som vurderes ikke kritisk for fodgængersikkerheden på baggrund af en årsdøgntrafik på knap 5.500 motorkøretøjer i 2019.

Samlet set har det påtænkte område til aflastningsområdet god tilgængelighed for både bilister, offentlig trafik, cyklister og fodgængere.

16 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 butiksmål 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 lager og varelevering mv. til butiksmål medregnes i *bruttoetagearealet*.

FORBRUGSRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *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 over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger 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 at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er 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 § 5 n, 3) 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.