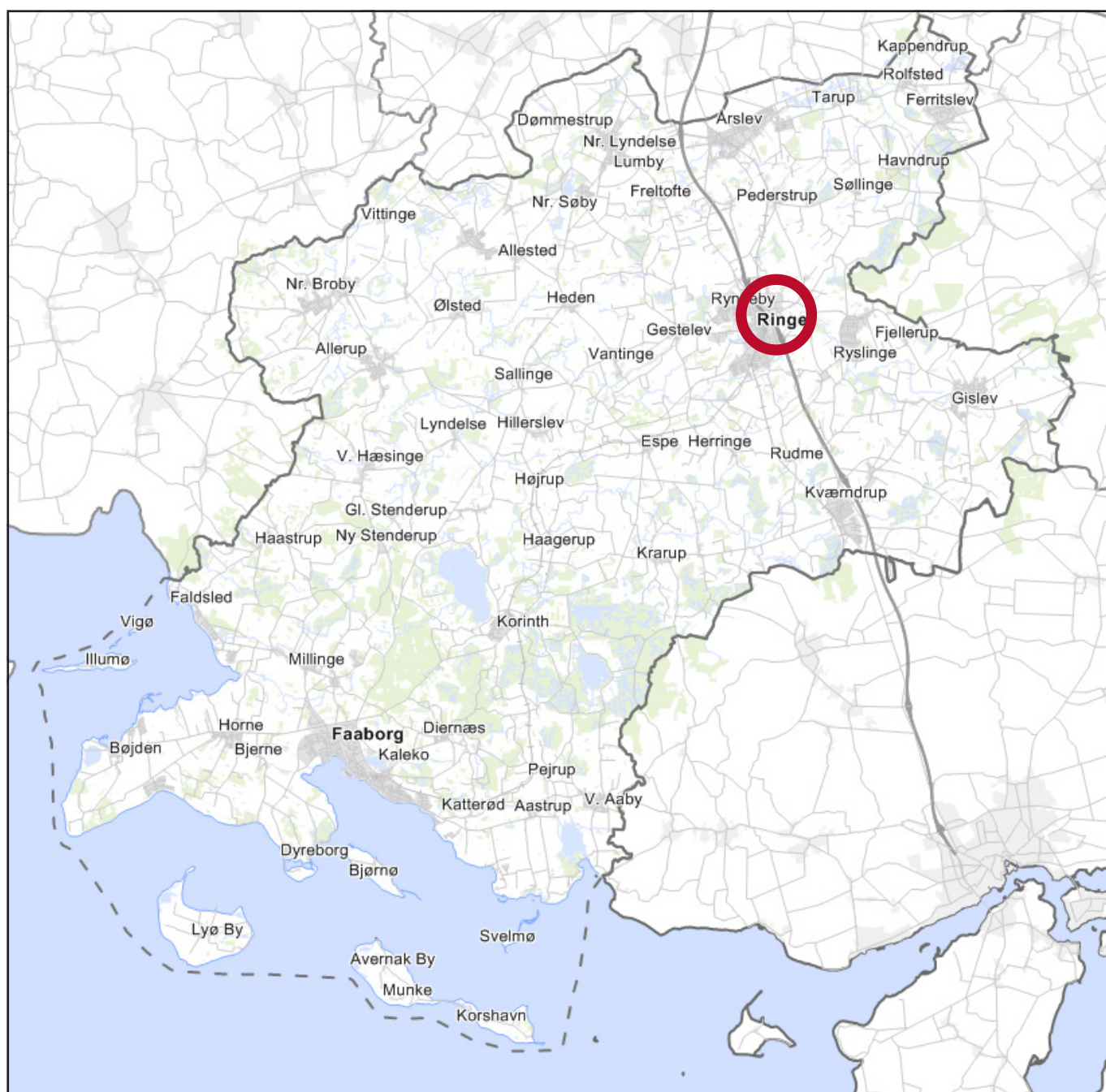




Tillæg nr. 43 Detailhandel, Ringe

FORSLAG/UDKAST



Indholdsfortegnelse

4	Hvad er et kommuneplantillæg?
5	Redegørelse
5	Baggrund, formål og forhold til anden lovgivning
9	Screening for miljøvurdering
9	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
10	Rammebestemmelser
12	Bilag
12	1. Eksisterende rammeafgrænsning
13	2. Ny rammeafgrænsning

Offentlighedsperiode

Kommuneplantillæget er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens møde den 7. maj 2025.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra d. 9. maj til den 4. juli 2025.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 4. juli 2025:

- plan@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> lokalplaner.

Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen fastsætter de overordnede retningslinjer og rammer for arealers anvendelse og udvikling.

Det vil fx sige

- Hvordan skal byerne udvikle sig.
- Hvor kan der være fx butikker, boliger eller erhverv.
- Hvor er der særlige natur- og kulturværdier.
- Hvilke rammer skal lokalplanlægningen ske indenfor.

Kommuneplanen dækker hele kommunen, både byerne, landsbyerne og det åbne land.

Hvem gælder kommuneplanen for?

Kommuneplanen er kun retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, dvs. den gælder ikke direkte for borgerne. Dog kan kommunen nedlægge et forbud efter planlovens § 12 stk. 2 eller stk. 3, hvis et projekt strider mod kommuneplanens rammebestemmelser eller bestemmelser om rækkefølge for planlægningen.

Kommunalbestyrelsen skal altså sørge for at overholde kommuneplanen, når den laver lokalplaner og behandler borgernes sager.

Lokalplaner gælder derimod direkte for borgerne.

Kommuneplanen omfatter den fysiske udvikling i de kommende 12 år og skal revideres hvert 4. år. Det er dog ikke hele planen, der revideres.

I planstrategien, som er en del af kommunens udviklingsstrategi, fastlægges de temaer, der skal revideres i den kommende kommuneplan.

Kommuneplantillæg

Hvis en kommuneplan ønskes ændret i løbet af de 4 år, den omfatter, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Forslag til kommuneplantillæg skal ligesom forslaget til kommuneplanen udsendes i offentlig høring. Et kommuneplantillæg er oftest i høring i mellem 4 og 8 uger.

Redegørelse

Baggrund, formål og forhold til anden lovgivning

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg er en ansøgning fra en bygherre om at planlægge for et aflastningsområde til store udvalgs-varebutikker på bl.a. Bygmestervej 23A i Ringe. Det berørte område består af matr.nr. 3o, 3q, 3t, 3u, 11d, 11e, 11f, 20m, 20n, 20q, 20r samt dele af 7000h, Sødinge by, Ringe. Matriklerne er omfattet af kommuneplanramme Rin.E.5. og delvist omfattet af Lokalplan 17 - Ringe.

I området kan der i dag ikke etableres almindelige udvalgsvarerbutikker med f.eks. have- og fritidsudstyr, hvilket der konkret er ønske om. Lokalplanlægning for bygherres projekt forudsætter derfor en ændring af områdets status i kommuneplanen fra område til butikker med særligt pladskrævende varer (SPV) til aflastningsområde for udvalgsvarerbutikker.

Formål

Kommuneplantillæggets formål er at udlægge et aflastningsområde ved Bygmestervej i Ringe. Den eksisterende kommuneplanramme, Rin.E.5, ændres så matr.nr. 3o, 3q, 3t, 3u, 11d, 11e, 11f, 20m, 20n, 20q, 20r samt dele af 7000h, Sødinge by, Ringe fremover indgår i en ny kommuneplanramme, Rin.E.10, med mulighed for store udvalgsvarerbutikker.

Lovgrundlag

Jævnfør planlovens § 5 n kan der udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til store butikker. I forbindelse med planlægningen for et aflastningsområde skal der redegøres for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og påvirkningen på butiksforsyningen.

Kommuneplanen og ændringer hertil skal, jf. § 11 e, stk. 4, ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder

1. en vurdering af omfang af detailhandel målt på areal og omsætning,
2. en vurdering af behovet for areal til detailhandel,
3. en vurdering af sammenhæng med kommuneplanens mål for detailhandelsstrukturen,
4. en beskrivelse af planlægningens sammenhæng med kommuneplanens hovedstruktur, herunder hvordan planlægningen fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud, og
5. en beskrivelse af tilgængeligheden til området, der planlægges til detailhandel.

Herudover gælder de særlige redegørelseskrav ved planlægning for aflastningsområder, jf. § 11 e, stk. 5, som skal vurdere,

1. hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
2. hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, og
3. hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Foruden udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg er derfor udarbejdet en detailhandelsredegørelse til opfyldelse af ovenstående redegørelseskrav. Detailhandelsredegørelsen er vedlagt som bilag.

Forholdet til Kommuneplan 2019

Tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2019 ændrer på kommuneplanens hovedstruktur ved at ændre retningslinjerne for detailhandel. I et område, der i dag er udlagt til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), gives der med tillægget mulighed for at etablere store butikker til almindelige udvalgsvarer. Der er i alt mulighed for 12.105 m² udvalgsvarehandel, hvoraf 5.105 m² er eksisterende butikker. Der er således mulighed for op til 7.000 m² til nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet. Der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Rammen til ny detailhandel reduceres inden for bymidteafgrænsningen med 3000 m², som tilpasning af det samlede areal til ny detailhandel i planperioden.

Retningslinjerne er beregnet ud fra det opland, som forventes betjent af aflastningsområdet, dvs. arealudlægget matcher oplandets kundegrundlag. Udlæg af aflastningsområdet i Ringe vil understøtte målet om at tiltrække butikskæder, som Ringe ikke har i dag, men som typisk etablerer sig i tilsvarende byer.

Med vedtagelsen af Tillæg nr. 43:

- ændres retningslinjerne "4.0.2 Placering af nye butikker" og "4.0.3 arealrammer og butiksstørrelser", for at give mulighed for et aflastningsområde, samt at tilrette arealrammerne i Ringe. Der foretages konsekvensrettelse af kommuneplanens hovedkort 2 jf. kortbilag.
- ændres afgrænsningen af kommuneplanramme Rin.5.E. Rammebestemmelserne ændres så de er

tilpasset de nye arealrammer. De nye rammebestemmelser og den nye rammeafgrænsning fremgår af afsnittet om rammebestemmelserne og kortbilag.

- oprettes en ny kommuneplanramme Rin.10.E. Rammebestemmelserne og afgrænsningen fremgår af afsnittet om rammebestemmelserne og kortbilag. Den nye kommuneplanramme Rin.10.E. har en generel anvendelse, der fastsættes til erhvervsområde, men i modsætning til den eksisterende kommuneplanramme Rin.5.E. for området, har Rin.10.E. en specifik anvendelse som aflastningsområde og erhvervsområde uden bolig.

Samlet vurdering af aflastningsområdet

Det vurderes, at planlægningen for aflastningsområdet understøtter målene for detailhandlen i Kommuneplan 2019 for Faaborg-Midtfyn Kommune.

Der er særdeles god tilgængelighed for bilister til aflastningsområdet i kraft af beliggenheden tæt på det overordnede vejnet. Der er også busstoppested i gåafstand og under 500 m til Ringe Station, og der er god tilgængelighed for fodgængere og cyklister i form af fortovej og cykelbane på begge sider af Bygmestervej.

Det er vurderet, at etableringen af aflastningsområdet vil få en 'lille' effekt på konkurrencen og bidrager til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

Påvirkningen af butiksforsyningen i de nærmeste bymidter, herunder i Ringe, er nærmere beskrevet i vedlagte detailhandelsredegørelse. Aflastningsområdet vurderes



Erhvervsområdet mellem Jernbanen og Svendborgmotorvejen. Aflastningscentret er markeret med gul stiplede linje (Foto: Klimadatastyrelsen)

primært at være i konkurrence med storbutiksområderne i Odense og Svendborg, og kan være med til at holde mere handel i Faaborg-Midtfyn Kommune. Etableringen af aflastningsområdet forventes altså at styrke handelsbalancen for Ringe.

Konsekvensvurdering af ændringerne

Kommuneplantillægget giver mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker på yderligere i alt 7.000 m². Det vurderes mest sandsynligt, at aflastningsområdet udnyttes af udvalgswarebutikker inden for brancherne hus, have og fritid, herunder f.eks. butikker med boligudstyr, biludstyr, værktøj, og jagt-, fiskeri- og outdoorudstyr.

Det vurderes, at størstedelen af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker hentes fra andre lignende butikker i Odense, Svendborg, Nyborg og Faaborg samt nethandlen, og kun i mindre grad fra butikker i Ringe og andre steder.

I detailhandelsredegørelsen er det vurderet, at af de nye butikkers omsætning på ca. 95 mio. kr. hentes ca. 6 mio. kr. fra udvalgswarebutikkerne i Ringe bymidte, ca. 6 mio. kr. hentes fra udvalgswarebutikkerne i Ringe by i øvrigt, herunder området til særligt pladskrævende varer ved Bygmestervej, og ca. 8 mio. kr. hentes fra andre områder i Faaborg-Midtfyn Kommune. Ca. 64 mio. kr. hentes fra nabokommunerne Odense, Svendborg og Nyborg Kommune, og ca. 9 mio. kr. hentes fra nethandlen.

Trafikforhold

Rin.E.5 vejbetjenes hovedsageligt af Ørbækvej, Bygmestervej, Østre Ringvej, Jernbanegade og Lombjergervej. Fra Ørbækvej er der adgang til Svendborgmotorvejen. Den nye kommuneplanramme, Rin.E.10, vejbetjenes af Bygmestervej og Bødkervej. Bygmestervej har udkørsel til Ørbækvej, og derfra direkte adgang til Svendborgmotorvejen.

Der er adgang til kollektiv trafik (bus og tog) i umiddelbar tilknytning til rammeområderne ved Ringe Station. Det vurderes ikke, at ændring af kommuneplanrammen har en væsentlige påvirkning af trafikforholdene til og fra området.

Klimatilpasning

Det vurderes, at Rin.E.5 og Rin.E.10 ikke er i risiko for oversvømmelse ved forhøjet vandstand i nærmeste

vandløb, da højdeforskellen er betydelig.

Ved store regnhændelser kan der forekomme oversvømmelser af arealer inden for Rin.E.5 og Rin.E.10, hvor der er høje befæstelsesgrader.

Grundvandssikring

Planområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Planområdet er beliggende i et indvindingsopland inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der gives ikke mulighed for anvendelser der medfører en øget risiko for forurening af grundvandet.

Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse', hvilke typer virksomheder og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, fastlægger bl.a., at der i forbindelse med ny planlægning skal ske en vurdering af hvorvidt planlægningen kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt, eller påvirke yngle- og rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets Bilag IV.

Det nærmeste Natura 2000-område er N114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å" der ligger ca. 850 m fra området. Det er kommunens vurdering, at kommuneplantillægget hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter og planer vil påvirke Natura 2000 området.

I lokalområdet er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder vandflagermus, langøret flagermus, sydflagermus og dværgflagermus.

Det vurderes at kommuneplantillæggets virkeliggørelse, ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 22 produktionserhverv inden for en radius af 500 m fra planområdet:

- Oles Olie (CVR-nr: 33771657)
- Volstrup Maskinfabrik ApS (CVR 25733673)
- DLG/Land & Fritid Ringe (CVR 24246930)
- K BS AUTOMOBILER/KAJ BJARNE NIELSEN (CVR 41918357)
- Ringe Fjernvarmeselskab A M B A (CVR 32476813)
- Midtfyns Bremse- & koblingsservice (CVR 87626512)
- Falcks Redningskorps A/S Falck Huset (CVR 16271241)
- Daugaard Elektronik Aps (CVR 71082628)
- Bent Outzen (CVR 14691839)
- PRONOR IndustriTeknik A/S (CVR 35230785)
- C.A. Larsen Automobiler A/S Citroën (CVR 28320566)
- Jacobsens Autoværksted I/S (CVR 35551689)
- Elcanic A/S (CVR 25616286)
- Jugo-Dan A/S (CVR-nr: 14986707)
- JEROS A/S (CVR 33546513)
- Arriva Service A/S (CVR 39944316)
- Midtfyns Genbrug (CVR 25604822)
- Kais Maskinfabrik (CVR 36020342)
- PVN KØLETEKNIK A/S (CVR 21447749)
- Nassau Door A/S (CVR 34391513)
- Fa. P. E. Andreassen A/S (CVR 77556311)
- Au2assistancen Aps (CVR 36453249)

Planlægningen skærper ikke miljøforholdene for de eksisterende virksomheder.

Screening for miljøvurdering

Som følge af miljøvurderingsloven skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af miljøvurderingsloven.

Formålet er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse og at integrere miljøhensyn i planlægningen med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til planen.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1. Kommuneplantillægget giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 2, nr. 10, litra b: Anlægsarbejder i byzoner. Det vurderes at kommuneplantillægget kun omfatter et mindre område på lokalt plan/er en mindre ændring af en eksisterende plan, hvorfor der er foretaget en miljøscreening.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til kommuneplantillæg er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 9. maj 2025, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 6. juni 2025. Du klager via Klageportalen <https://kpo.naevneneshus.dk>, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

Rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der opdaget en uoverensstemmelse mellem kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelserne. De eksisterende retningslinjer giver mulighed for yderligere 8.000 m² til nyt butiksareal i planperioden i Ringe bymidte, mens rammebestemmelserne er angivet til 10.000 m². Denne fejl er rettet, idet der tages udgangspunkt i retningslinjerne (8.000 m²).

Plannummer	Rin.E.5
Plannavn	Erhvervsområde ved Bygmestervej og Østre Ringvej - Ringe
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde uden bolig. Lettere produktionserhverv, lagervirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, administration. Detailhandel: Størstedelen af rammeområdet ligger indenfor område til butikker med pladskrævende varer. Min. størrelse er 500 m ² . Maks. størrelse på butikker med pladskrævende varer er 5.000 m ² . Samlet er der i Ringe udlagt 7.500 m ² til butikker med pladskrævende varer i planperioden. En del af rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe bymidte udlagt 8.000 m ² til nyt butiksareal i planperioden. Der må ikke etableres dagligvarebutik i området. Min. størrelse er 500 m ² og maks. størrelse på udvalgswarebutik er 2.000 m ² . I området, der er omfattet af bymidteafgrænsningen må der ikke etableres butikker med pladskrævende varer.
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1.000 m ²
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 45. Maks. bygningshøjde: 10 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med tre etager uden udnyttelig tagetage (3 etager).
Opholds- og friarealer	Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5 % af erhvervsarealet.

Nye rammebestemmelser

Plannummer	Rin.E.5
Plannavn	Erhvervsområde ved Bygmestervej og Østre Ringvej - Ringe
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde uden bolig. Lettere produktionserhverv, lagervirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, administration. Detailhandel: Størstedelen af rammeområdet ligger indenfor område til butikker med pladskrævende varer. Min. størrelse er 500 m ² . Maks. størrelse på butikker med pladskrævende varer er 5.000 m ² . Samlet er der i Ringe udlagt 7.500 m ² til butikker med pladskrævende varer i planperioden. En del af rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe bymidte udlagt 5.000 m ² til nyt butiksareal i planperioden. Der må ikke etableres dagligvarebutik i området. Min. størrelse er 500 m ² og maks. størrelse på udvalgswarebutik er 2.000 m ² . I området, der er omfattet af bymidteafgrænsningen må der ikke etableres butikker med pladskrævende varer.

Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000 m ²
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 45. Maks. bygningshøjde: 10 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med tre etager uden udnyttelig tagetage (3 etager).
Opholds- og friarealer	Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5 % af erhvervsarealet.

Ny ramme, Rin.E.10

Plannummer	Rin.E.10
Plannavn	Erhvervsområde og aflastningscenter, Bygmestervej i Ringe
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Aflastningsområde og Erhvervsområde uden bolig. Lettere produktionserhverv, lagervirksomhed, servicevirksomhed og administration. Der er mulighed for i alt 12.105 m ² udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, hvoraf 7.000 m ² er rammen for ny detailhandel i planperioden. Den enkelte butik skal være mindst 750 m ² og må ikke overstige 7.000 m ² . Der må ikke etableres dagligvarebutikker.
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000 m ²
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 45. Maks. bygningshøjde: 10 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med tre etager uden udnyttelig tagetage (3 etager).
Opholds- og friarealer	Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5% af erhvervsarealet.

Retningslinjer

Eksisterende retningslinje 4.0.2 Placering af nye butikker

Butikker skal placeres i de afgrænsede bymidter og områder til særligt pladskrævende varegrupper, som fremgår af det interaktive kort og hovedkort 2. (se udsnit af hovedkort 2 (Ringe) på bilag 3)

Ny retningslinje 4.0.2 Placering af nye butikker

Butikker skal placeres i de afgrænsede bymidter og områder til særligt pladskrævende varegrupper, samt aflastningsområdet som fremgår af det interaktive kort og hovedkort 2. (se udsnit af nyt hovedkort 2 (Ringe) på bilag 4)

Eksisterende retningslinje 4.0.3 Arealrammer og butiksstørrelser

By	Centerområde	Samlet areal i 2019	Ramme for udbygning 2019-2031		Butiksstørrelser 2019-2031		
			Daglig- og udvalgsvarer	SPV*	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV*
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Faaborg	Den centrale del af bymidte	24.295	10.000	-	0-3.500	0-2.000	0-2.000
	Den centrale del af havnen				0-250	0-250	0-250
	Den ydre del af bymidten				500-3.500 for Føtex 500-1.200 for øvrige dagligvarebutikker	500-5.000	500-5.000
	Johan Rantzaus Vej	6.792	-	7.500	-	-	0-5.000
Ringe	Den centrale del af bymidten	22.200	8.000	-	0-4.500	0-2.000	0-2.000
	Den ydre del af bymidten				500-1.200	500-5.000	500-5.000
	Bygmestervej, Stegshavevej og Odensevej	13.812	-	7.500	-	-	0-5.000

Årslev-Sdr. Næra	Årslev bymidte	2.647	5.000	5.000	0-3.500	0-2.000	0-3.500
	Sdr. Næra lokal-center	1.467	1.500		0-1.200	0-2.000	0-3.500
Nr. Lyndelse-Nr. Søby	Nr. Lyndelse bymidte	1.420	2.000		0-3.500	0-2.000	0-3.500
Ryslinge	Ryslinge bymidte	1.720	2.000		0-3.500	0-2.000	0-3.500
Kværndrup	Kværndrup bymidte	1.550	2.000		0-3.500	0-2.000	0-3.500
Nr. Broby	Nr. Broby bymidte	1.970	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Gislev	Gislev bymidte	910	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Ferritslev-Rolsted	Ferritslev bymidte	2.100	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Allested-Vejle	Vejle bymidte	876	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Korinth	Korinth bymidte	600	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Brobyværk	Brobyværk bymidte	700	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Vester Åby	Vester Åby bymidte	600	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Horne	Horne bymidte	1.078	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Espe	Espe bymidte	1.520	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Butikker til lokal forsyning i landsbyer			500 m ² pr. landsby		0-1.000	0-1.000	0-3.500
I alt		84.790	43.000	43.000			
*Særligt pladskrævende varer							

Ny retningslinje 4.0.3 Arealrammer og butiksstørrelser

Der er tilføjet 'aflastningsområde Bygmestervej' som er markeret med gult.

Derudover er foretaget rettelse af en mindre fejl, der er fundet i forbindelse med udarbejdelse af tillægget, denne er markeret med lyseblå. Lokalcentre kan jf. planlovens § 5p stk. 2 kun indeholde butikker på op til 3000 m², det var fejlagtigt angivet til 3.500 m² for butikker til særligt pladskrævende varer i Sdr. Nærå lokalcenter.

By	Centerområde	Samlet areal i 2019	Ramme for udbygning 2019-2031		Butiksstørrelser 2019-2031		
			Daglig- og udvalgsvarer	SPV*	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV*
		m²	m²	m²	m²	m²	m²
Faaborg	Den centrale del af bymidte	24.295	10.000	-	0-3.500	0-2.000	0-2.000
	Den centrale del af havnen				0-250	0-250	0-250
	Den ydre del af bymidten				500-3.500 for Føtex 500-1.200 for øvrige dagligvarebutikker	500-5.000	500-5.000
	Johan Rantzaus Vej	6.792	-	7.500	-	-	0-5.000
Ringe	Den centrale del af bymidten	22.200	5.000	-	0-4.500	0-2.000	0-2.000
	Den ydre del af bymidten				500-1.200	500-5.000	500-5.000
	Bygmestervej, Stegshavevej og Odensevej	7.779**	-	7.500	-	-	0-5.000
	Aflastningsområde Bygmestervej	5.105**	7.000***		-	750-7.000	7.000

Årslev-Sdr. Næraå	Årslev bymidte	2.647	5.000	5.000	0-3.500	0-2.000	0-3.500
	Sdr. Næraå lokal-center	1.467	1.500		0-1.200	0-2.000	0-3.000
Nr. Lyndelse-Nr. Søby	Nr. Lyndelse bymidte	1.420	2.000		0-3.500	0-2.000	0-3.500
Ryslinge	Ryslinge bymidte	1.720	2.000		0-3.500	0-2.000	0-3.500
Kværndrup	Kværndrup bymidte	1.550	2.000		0-3.500	0-2.000	0-3.500
Nr. Broby	Nr. Broby bymidte	1.970	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Gislev	Gislev bymidte	910	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Ferritslev-Rolsted	Ferritslev bymidte	2.100	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Allested-Vejle	Vejle bymidte	876	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Korinth	Korinth bymidte	600	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Brobyværk	Brobyværk bymidte	700	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Vester Åby	Vester Åby bymidte	600	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Horne	Horne bymidte	1.078	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Espe	Espe bymidte	1.520	1.500		0-2.000	0-1.000	0-3.500
Butikker til lokal forsyning i landsbyer			500 m ² pr. landsby		0-1.000	0-1.000	0-3.500
I alt		83.862**	48.000	20.000			
*Særligt pladskrævende varer. **Areal i 2024. Herunder at en enkelt butik er lukket og andre overgår til aflastningsområdet. ***Der er ikke mulighed for dagligvarer i aflastningsområde Bygmestervej i Ringe.							

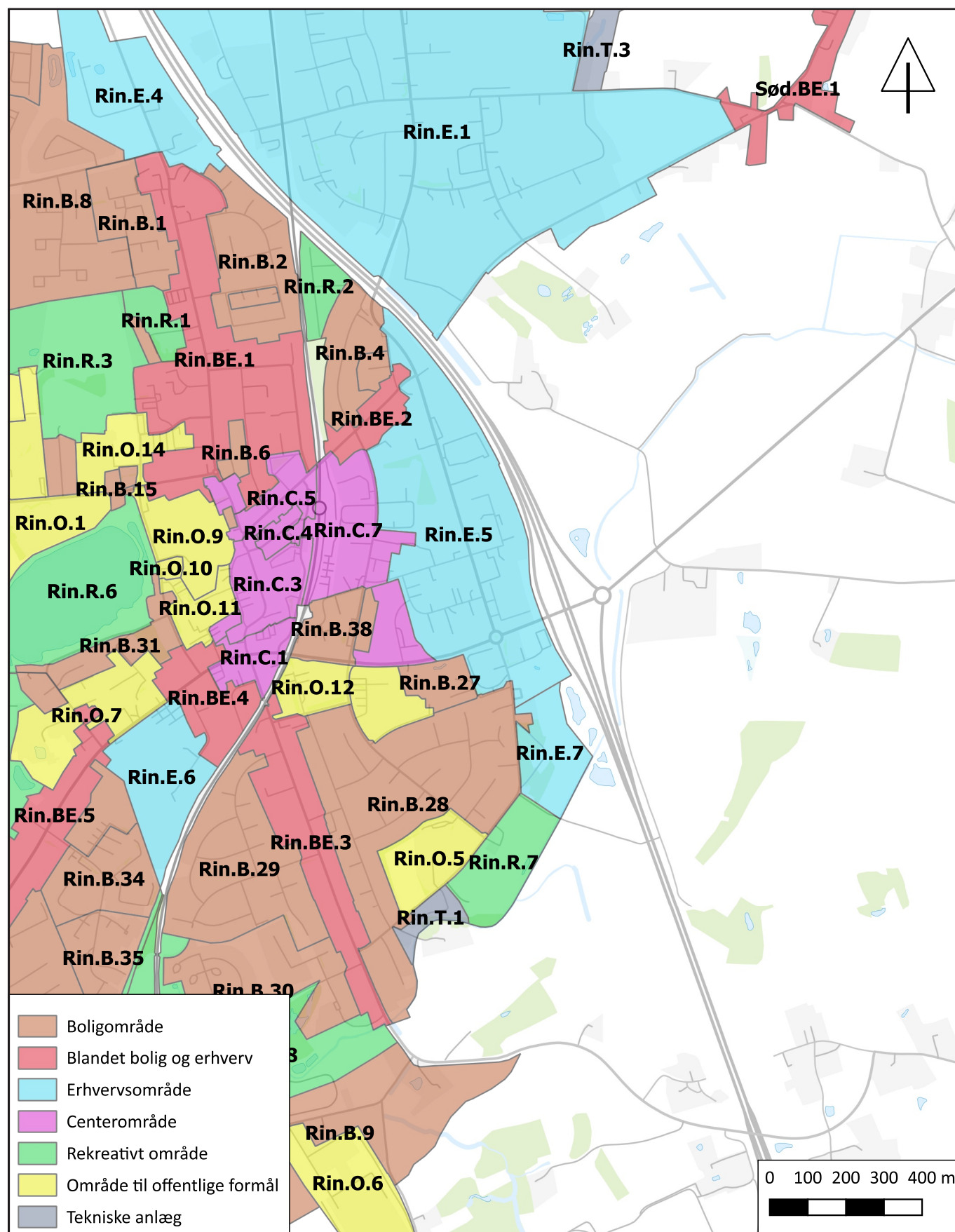
Konsekvensrettelser i øvrige rammer

Rammerne Rin.C.1, Rin.C.2, Rin.C.3, Rin.C.4, Rin.C.5, Rin.C.6, Rin.C.7, Rin.C.8, Rin.BE.1 og Rin.B.6 der helt eller delvist ligger inden for bymidteafgrænsningen konsekvensrettes for så vidt angår arealrammen (reduceres til 5000 m²) til ny detailhandel i planperioden.

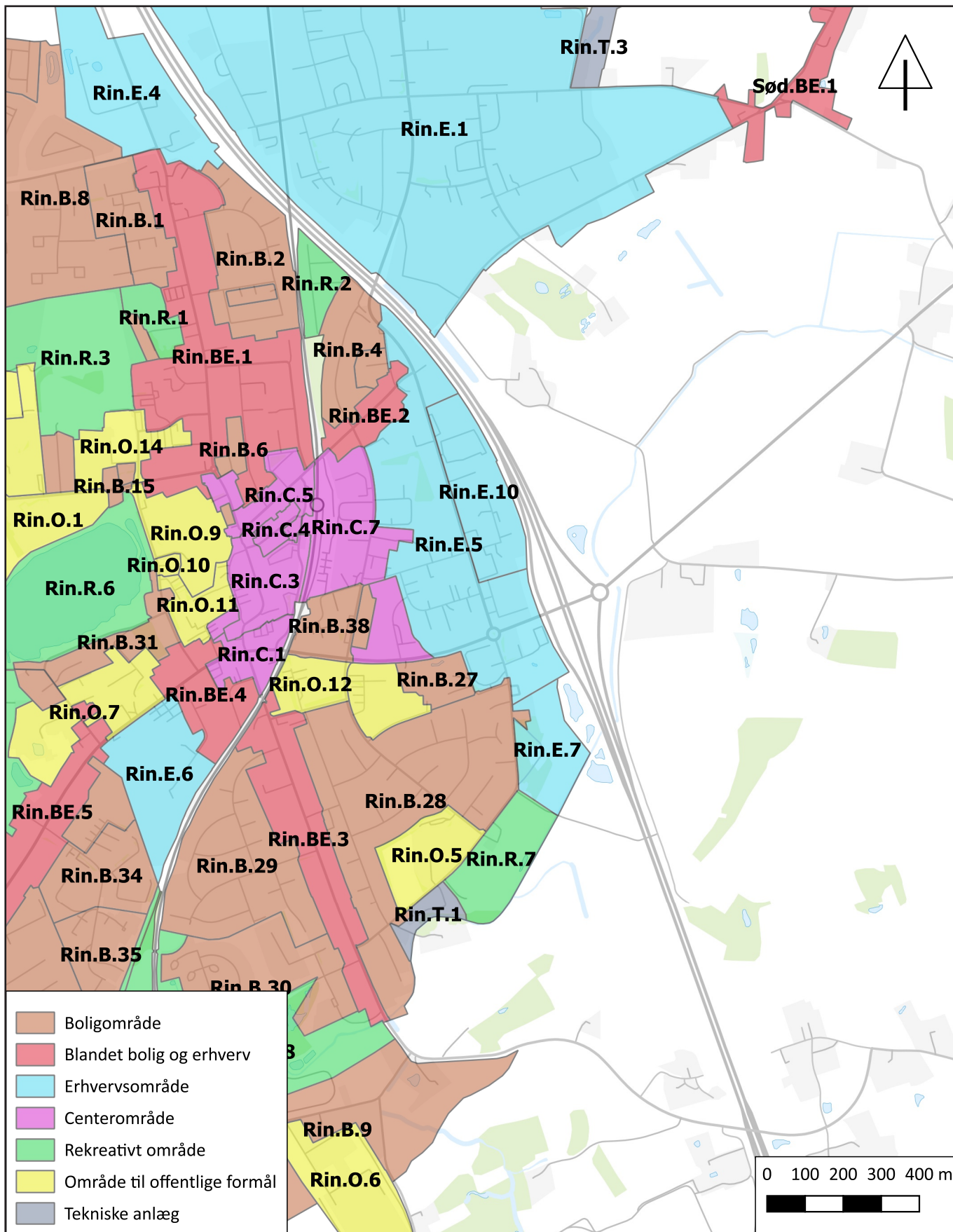
Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på plandata.dk

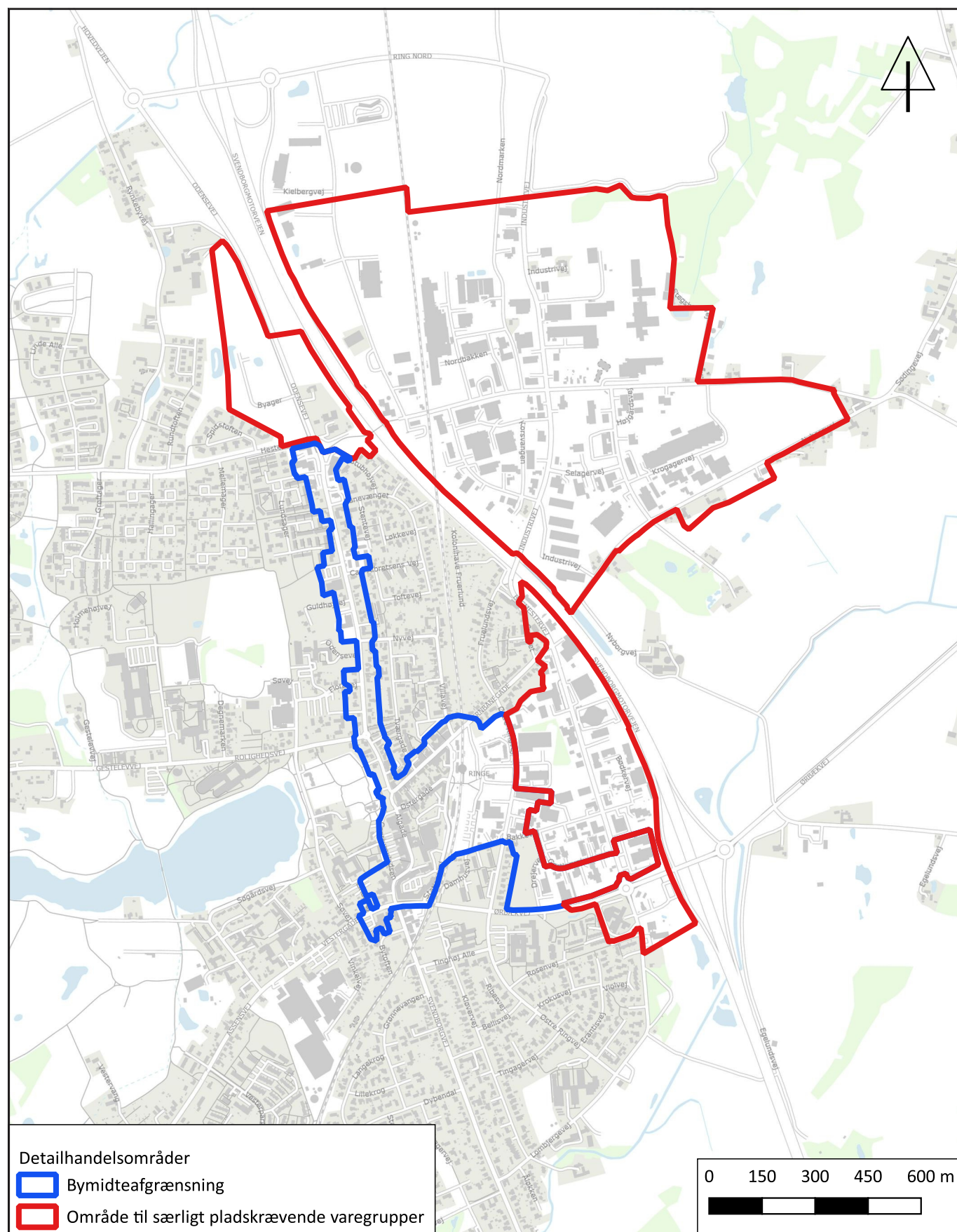
1. Eksisterende rammeafgrænsning



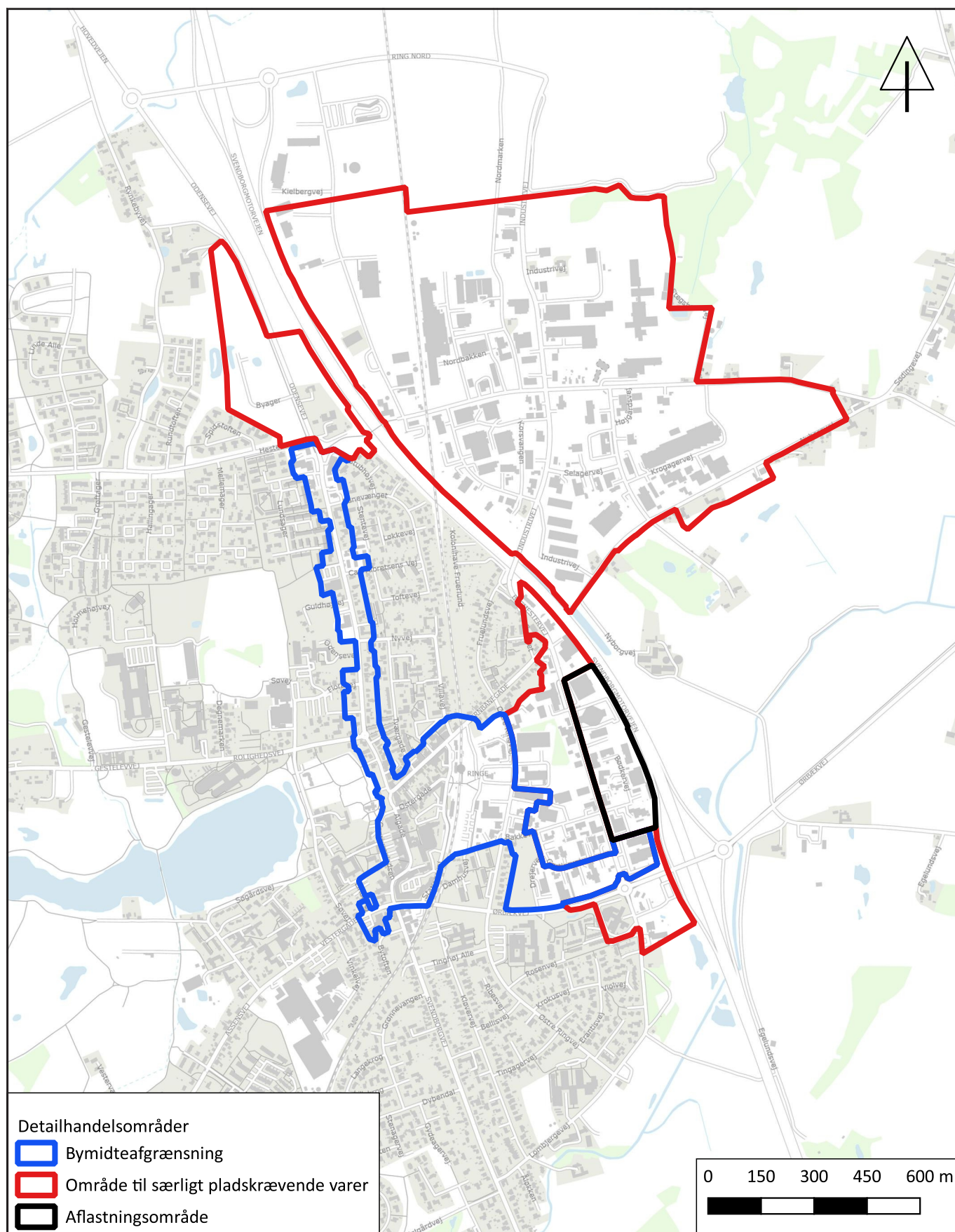
2. Ny rammeafgrænsning



3. Eksisterende detailhandelsområder i Ringe jf. hovedkort 2



4. Nye detailhandelsområder i Ringe jf. hovedkort 2





By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
plan@fmk.dk
7253 2033

Nyt aflastningsområde på Bygmestervej i Ringe

Detailhandelsredegørelse



1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Redegørelseskrav	4
4	Sammenhæng med kommuneplan.....	5
5	Tilgængelighed.....	11
6	Eksisterende detailhandel	11
7	Opland og influensområde.....	17
8	Arealbehov.....	18
9	Konsekvensvurdering.....	24
10	Oplandseffekt.....	30
11	Priseffekt.....	31
12	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	32
13	Ny planlægning	33

1 Baggrund og formål

Hanssen Ejendomme har bedt Sweco om at vurdere mulighederne for at kommuneplanlægge for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker på bl.a. Bygmestervej 23A i Ringe iht. reglerne om detailhandelsplanlægning.

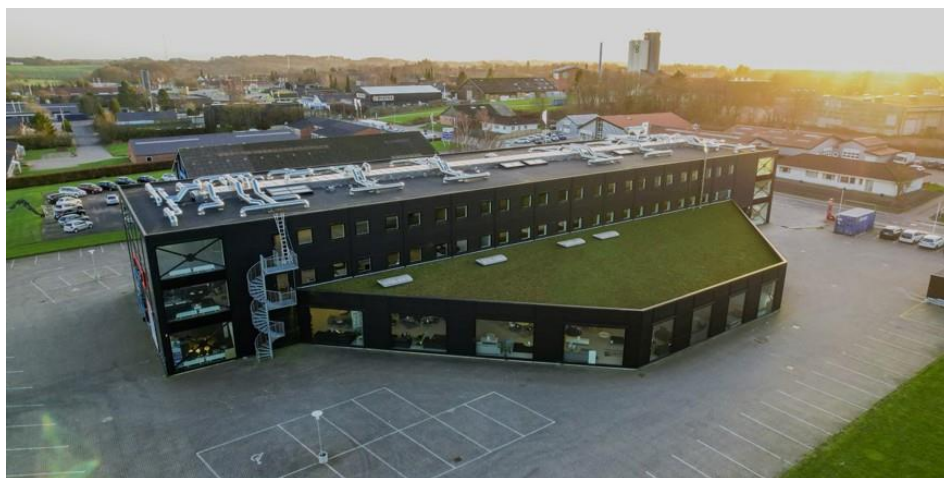
Området på Bygmestervej er i Kommuneplan 2019 for Faaborg-Midtfyn Kommune udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), dvs. til butikker, der f.eks. forhandler biler, trailere, planter og havebrugsvare, tømmer og byggematerialer, møbler og lignende. I området kan der ikke etableres en almindelig udvalgswarebutik med f.eks. hus-, have- og fritidsudstyr, hvilket der konkret er ønske om. Realisering af Hanssen Ejendommers projekt forudsætter derfor en ændring af områdets status i kommuneplanen fra område til butikker med SPV til aflastningsområde.

Udpegning af et aflastningsområde på Bygmestervej er jf. planloven omfattet af krav om detailhandelsredegørelse, hvorfor dette notat er udarbejdet.

Den seneste detailhandelsanalyse fra 2019 for Faaborg-Midtfyn Kommune viste, at Ringe havde mistet en større del af sine butikker end Faaborg, og der var sket en tilbagegang i butiksarealet trods det, at Ringe havde haft befolkningstilvækst siden 2011. Samtidig var handelsbalancen faldet. En analyse af detailhandlen i Ringe og opland i 2024 gennemført som grundlag for nærværende notat viser, at der er sket et yderligere fald i antal butikker, en tilbagegang i udvalgswareomsætningen, og at der er forholdsvis mange tomme forretningslejemål i Ringe bymidte.

Samtidig viser detailhandelsanalyser af Odense Kommune, at Odenses udvalgswarehandel gennem årene gradvist har øget sin markedsandel på Fyn. I Nyborg er et nyt stort butiksområde til primært store udvalgswarebutikker under etablering på Storebæltsvej, og i Svendborg er der planer om en større udbygning af det i forvejen store udbud af store udvalgswarebutikker uden for bymidten.

Samlet set er udviklingen udtryk for, at konkurrencen med udvalgswarehandlen i nabobyerne og på nettet sætter detailhandlen i Ringe under pres. Ringe må forventes i yderligere grad at miste betydning som handelsby inden for udvalgsvarer, hvis der ikke sikres bedre rammevilkår for udvalgswarehandlen i bymidten samt nye muligheder uden for bymidten til store og moderne butikskoncepter.



Figur 1-1 Ejendommen på i alt 6.099 m² på Bygmestervej 23A, som Hanssen Ejendomme har pr. 1. september 2022 erhvervet. Foto: Hanssen Ejendomme.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af dette notat er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- En ny detailhandelsanalyse for Ringe by fra 2024
- Data om den eksisterende detailhandel i Faaborg-Midtfyn Kommune fra seneste detailhandelsanalyse fra 2019 og opdateret vha. internetopslag
- Data om den eksisterende detailhandel i de øvrige dele af influensområdet fra seneste detailhandelsanalyser, herunder Odense (2023), Svendborg (2024) og Nyborg Kommune (2017)
- Vurdering af omsætning i forventet ny detailhandel på baggrund af nøgletal fra andre analyser, herunder detailhandelsanalyser
- Befolkningsprognose 2022 for Faaborg-Midtfyn Kommune
- Data om befolkning og forbrug fra Danmarks Statistik
- Data om trafik fra Vejdirektoratet

3 Redegørelseskrav

Planlægning for et nyt aflastningsområde forudsætter redegørelse jf. to sæt delvist overlappende krav i planloven: De almindelige krav ved planlægning for detailhandel og de særlige krav ved planlægning for aflastningsområder.

De almindelige krav fremgår af § 11 e, stk. 4 med følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfang af eksisterende detailhandel
- Vurdering af behov for yderligere detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med mål for detailhandlen
- Oplysning om sammenhæng med mål for kommunale hovedstruktur
- Angivelse af tilgængelighed for de forskellige trafikarter

De særlige krav fremgår af § 11 e, stk. 5 med følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, oplandet, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan aflastningsområdet kan:

- Styrke konkurrence og bidrage til lavere priser
- Påvirke eksisterende detailhandel
- Forventes at påvirke byens oplandseffekt ift. nabokommuner

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

Lokalplanlægning for detailhandel er omfattet af særskilte redegørelseskrav.

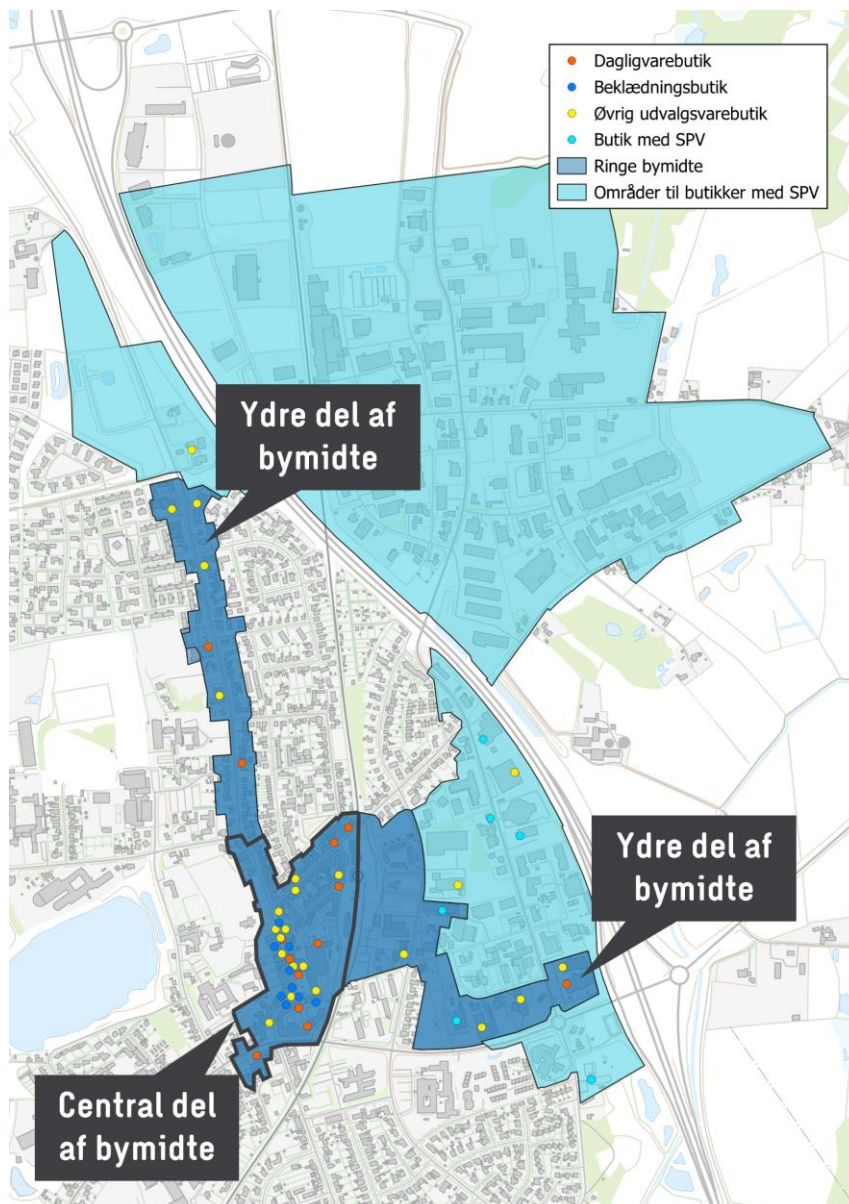
4 Sammenhæng med kommuneplan

4.1 Gældende planlægning

Centerstrukturen i Ringe består af Ringe bymidte, som i planlægningen er opdelt i to områder, samt to områder til butikker med SPV. Områder ved Stegshavevej, Odensevej og Bygmestervej i den østlige del af Ringe er del af centerstrukturen og udpeget som område til butikker med SPV, se figur 4-1.

I 2024 er restrummeligheden i området opgjort til ca. 8.000 m², og for området gælder en maksimal størrelse pr. butik på 5.000 m². Området omfatter bl.a. området langs Bygmestervej, der påtænkes udlagt som aflastningsområde til store udvalgswarebutikker.

Ringe bymidte er i kommuneplanlægningen opdelt i hhv. den centrale og ydre del med forskellige mål og retningslinjer. Den centrale del er til små, mellemstore og store butikker, mens den ydre del er til mellemstore, store og meget store butikker.



Figur 4-1 Gældende centerstruktur i Ringe

Ifølge planlovens § 5 n, stk. 1 kan der udover bymidter og bydelscentre 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.

Det er ikke nærmere defineret, hvad "uden videre" dækker over, men der er typisk tale om butikker, der grundet størrelsen eller afhængigheden af at kunne tage varer med hjem i bil eller på trailer ikke kan ligge i de mere tætbebyggede bymidter. I bymidterne kan der ofte ikke kan tilvejebringes den nødvendige plads til et arealkrævende butiks anlæg, der omfatter butik, lager, varegård og varelevering, kundeparkering mv. Også miljøhensyn, herunder støj og trafik, eller arkitektoniske og visuelle forhold kan medføre, at nogle butikskoncepter er til gene for naboer eller ikke bidrager positivt til bymiljøet, og derfor ikke uden videre kan indpasses i bymidten.

I Ringe har man en stor bymidte, som er delt op i to rammer – den centrale del af bymidten og den ydre del af bymidten. Den ydre del af bymidten er netop tænkt til større butikker, men der er ikke flere af de attraktive arealer til udvikling tilbage. Når jem & fix fraflytter sine nuværende lokaler på Drejervej til fordel for større lokaler på Odensevej, vil der være et ledigt lejemål på Drejervej 2, ligesom der er ledige byggegrunde vest for Drejervej. Bygningen som jem & fix fraflytter er på godt 800 m² og kan således ikke rumme de større butikskoncepter.

Det vurderes, at arealerne på Drejervej ikke er attraktive ud fra et markedsmæssigt perspektiv. Hverken de fraflyttede lokaler på Drejervej eller de ledige byggegrunde er velegnede til etablering af et moderne og veldisponeret butiks anlæg med god synlighed fra de større veje. Grundene vest for Drejervej er med den nuværende vejføring af Drejervej for smalle til at have plads til både en stor butik og en velindrettet parkeringsplads. Ved opkøb af flere grunde vest for Drejervej kan der potentielt skabes fysisk plads til en ny udvalgs varebutik, men placeringen vurderes ikke at være tilstrækkelig attraktiv grundet afstanden til andre butikker og den manglende synlighed fra motorvejen – bilisterne skal køre et godt stykke ad Ørbækvej fra motorvejen for at kunne se området ved Drejervej. Samtidig grænser grundene op til boliger mod vest, hvilket medfører skærpede støjkrav. Trods det, at der i planlægningen er mulighed for detailhandel på grundene, har de henligget uudnyttet i en årrække, hvilket indikerer, at de ikke matcher detailhandlens etableringskrav, og at der ikke uden videre kan indpasses detailhandel på grundene.

Til sammenligning kan der uden videre indpasses en større udvalgs varebutik i bygningen på Bygmestervej 23A, hvor der tidligere har været en butik, og hvor der er ønske om udlæg af et aflastningsområde.

4.2 Ny planlægning

Kommuneplanlægning for aflastningsområdet indebærer ændring af kommuneplanens retningslinjer 4.0.2 om placering af nye butikker og 4.0.3 om arealrammer og butiksstørrelser. Konkret skal det nye aflastningsområde på Bygmestervej afgrænses geografisk og udpeges på det interaktive kort i kommuneplanen og på hovedkort 2. Derudover skal der fastsættes en arealramme og butiksstørrelser for aflastningsområdet, som skal angives i tabellen i retningslinje 4.0.3.

Udlægget af aflastningsområdet indebærer, at området til butikker med SPV i Ringe tilsvarende indskrænkes i sin geografiske udstrækning.

Den samlede restrummelighed til udvalgs varebutikker og butikker med SPV i centerstrukturen i oplandet, som aflastningsområdet vil betjene, bør ikke i væsentlig grad overstige behovet for yderligere areal til denne type butikker inden for en ca. 12-årig planperiode. Det kan derfor være nødvendigt at nedjustere

arealrammer for centerområder men henblik på at sikre overensstemmelse mellem samlede udbygningsramme og det vurderede behov for yderligere areal.

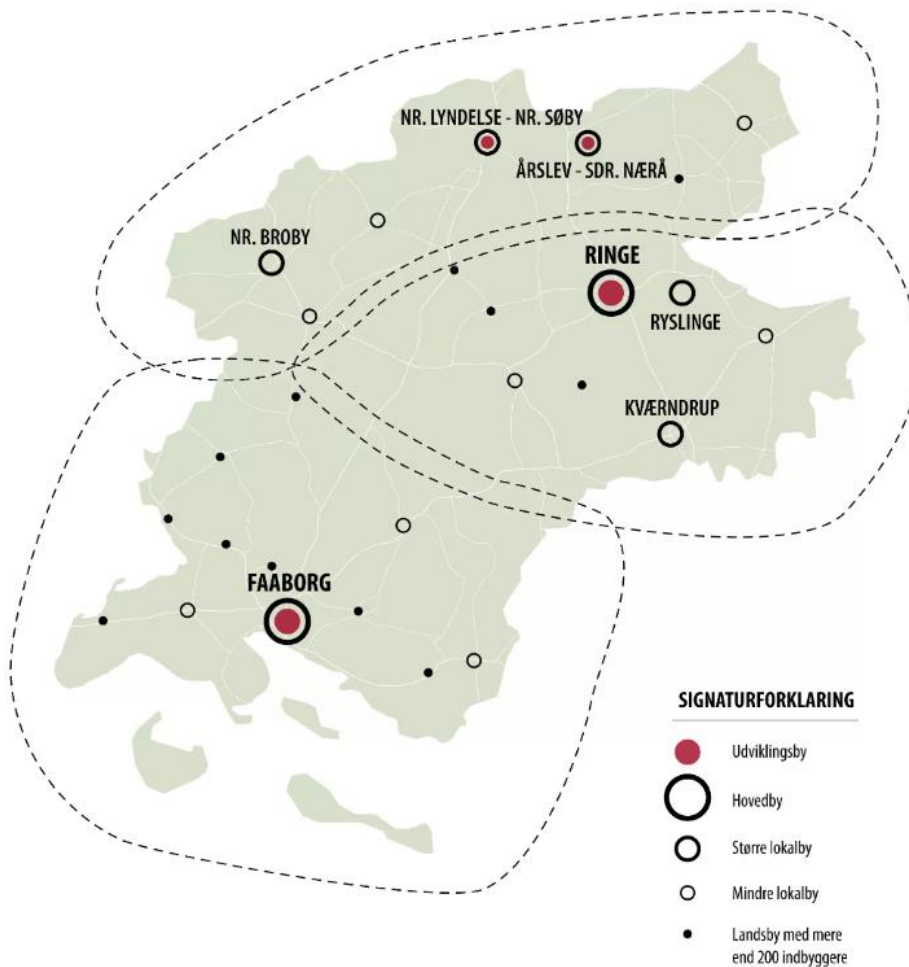
Endeligt indebærer kommuneplanlægning for aflastningsområdet i kommuneplanens retningslinjedel konsekvensændringer i kommuneplanens rammedel. I rammerne omfattet af aflastningsområdet skal det fremgå, at der kan etableres udvalgswarebutikker, ligesom de mulige butiksstørrelser skal fremgå.

4.3 Sammenhæng med hovedstruktur

Det fremgår af Kommuneplan 2019, at det er fortsat målet at styrke Faaborg og Ringe som kommunens hovedbyer for detailhandel. Det er her, vi har det største butiksudbud, og her vi har mulighed for at fastholde indkøbsbyer med en god bredde i indkøbsmulighederne. Målet er, at de to byer skal have et bredt dækkende udbud af udvalgswarebutikker og alle almindelige former for dagligvarebutikker.

Centerstrukturen i Faaborg-Midtfyn Kommune fremgår af figur 4-2. Ringe har rolle som hovedby for detailhandel og betjener også et opland uden for byen, som bl.a. omfatter Ryslinge og Kværndrup. Ringes oplandsaffekt vurderes især at kunne tilskrives byens beliggenhed, butiksudbuddets størrelse samt samlokaliseringen af detailhandel og et varieret udbud af andre byfunktioner, herunder kundeorienterede serviceerhverv og offentlige institutioner.

Planlægning for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker i Ringe kan skabe bedre muligheder for udvikling af detailhandlen i Ringe med butikskoncepter, som ikke findes i byen eller oplandet i øvrigt i dag. Planlægningen kan bidrage til et større lokalt udbud af store udvalgswarebutikker, som borgerne i dag kører udenbys efter, og derved være med til at styrke Ringe som en af kommunens to hovedbyer.



Figur 4-2 Centerstrukturen består af Faaborg og Ringe som hovedbyer for detailhandel, Årslev-Sdr. Nærå, Nr. Lyndelse-Nr. Søby som udviklingsbyer, Nr. Broby, Ryslinge og Kværndrup som større lokalbyer og Rolfsted-Ferritslev, Allested-Vejle, Brobyværk, Espe, Gislev, Korinth, Horne og Vester Aaby som mindre lokalbyer.

4.4 Sammenhæng med mål for byernes handelsliv

I Kommuneplan 2019 er der angivet følgende mål for detailhandlen.

Der skal fortsat arbejdes på:

- at tiltrække butikskæder, som Faaborg og Ringe ikke har i dag, men som typisk etablerer sig i tilsvarende byer. Der skal arbejdes på at hjælpe flere butiksværksættere og selvstændige butikker på vej.
- at turismepotentialet på især Faaborg-egnen skal udvikles for at understøtte Faaborgs handelsliv - og omvendt.
- at skabe bymidter med en bredere profil med attraktive rammer for spisesteder, sundheds- og skønhedstilbud, kulturtilbud, oplevelser og et attraktivt bymiljø, som nutidens forbruger efterspørger.

En række af de mest udbredte udvalgswarebutikskæder er i dag ikke repræsenterede med butikker i Ringe, hvilket er medvirkende til, at borgerne i Ringe og opland køber en væsentlig del af deres udvalgsvarer udenbys, herunder særligt i Odense. Udhandlen afspejles i handelsbalancen for Faaborg-Midtfyn Kommune, som i 2018 var ca. 85 % for dagligvarer- og udvalgsvarer under ét, og som udtrykker et væsentligt handelsunderskud inden for udvalgsvarer.

Særligt det store butiksudbud i aflastningsområdet i Odense SØ, som ligger kun knap 20 min i bil fra Ringe, og som rummer Rosengårdscentret, IKEA og en lang række store udvalgswarebutikker, er med til at tiltrække kunder fra nabokommunerne, herunder Faaborg-Midtfyn Kommune.

Der er potentiale for at tiltrække en række af udvalgswarekæderne med store udvalgswarebutikker inden for boksbutiksegmentet til Ringe ved at skabe attraktive etableringsmuligheder.

Planlægningen for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker i Ringe vil skabe etableringsmuligheder for udvalgswarebutikker, som har brug for megen plads til arealkrævende butiks anlæg, og som derfor ikke uden videre kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte. Store udvalgswarebutikker kan bedre rummes i et aflastningsområde på Bygmestervej end i den mere centrale del af Ringe grundet butikskoncepter, der, foruden en stor butiksbygning med et stort salgsareal, ofte er kendetegnede ved et væsentligt behov for plads til tilhørende funktioner som f.eks. udendørs vareudstilling og oplag, behov for gode og rummelige p-pladser, hvor kunderne kan afhente varer i bil med trailer, behov for gode og trafik sikre vareleveringsforhold mv. Endeligt har kæderne med store udvalgswarebutikker typisk behov for stor synlighed og høj tilgængelighed fra det overordnede vejnet.

4.4.1 Sammenhæng med mål nr. 1

Planlægning for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker vil understøtte målet om at tiltrække butikskæder, som Ringe ikke har i dag, men som typisk etablerer sig i tilsvarende byer. Til sammenligning er der i Faaborg mulighed for at placere store udvalgswarebutikker i området mellem Markedspladsen og Brønnersvej i den ydre del af bymidten.

Udvalgswarebutikkerne i et aflastningsområde er typisk del af kapital- eller franchisekæder og i mindre grad uafhængige butikker uden for en kæde. Derfor vurderes det, at målet om at hjælpe flere butiksværksættere og selvstændige butikker på vej snarere kan understøttes gennem andre tiltag som f.eks. hjælp til generationsskifte, sparring og forretningsudvikling end fysisk planlægning.

4.4.2 Sammenhæng med mål nr. 2

Shopping er for mange turister en del af at være på ferie, og handelslivet i især Faaborg er nært forbundet med turismen. Sommerhusejere kan få fordel ved det større udbud af store udvalgswarebutikker med hus-, have- og fritidsudstyr, som planlægning for et aflastningsområde i Ringe skaber mulighed for. Det vurderes dog, at turister og besøgende generelt efterspørger små og unikke butikker, når de er på ferie eller besøger byerne i Faaborg-Midtfyn Kommune. På den baggrund – og fordi der i forvejen findes et udvalg af store udvalgswarebutikker i Faaborg – vurderes det, at et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker i Ringe vil få begrænset betydning for målet om at udvikle turismepotentialet i sammenhæng med handelslivet på især Faaborg-egnen.

4.4.3 Sammenhæng med mål nr. 3

Planlægning for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker vil jf. konsekvensvurderingen i afsnit 9 kun i begrænset grad medføre omsætningsnedgang i detailhandlen i bymidterne i Faaborg-Midtfyn Kommune. Det vurderes, at ca. 6-10 % af den årlige omsætning i de nye udvalgswarebutikker svarende til ca. 4-6 mio. kr. hentes fra Ringe bymidte, og at ca. 9-10 % eller ca. 4-8 mio. hentes fra Faaborg bymidte. Det svarer til en begrænset nedgang i den nuværende udvalgswareomsætning på ca. 3-5 % i Ringe og ca. 1-3 % i Faaborg.

Den væsentlige forskel mellem de forventede butikstyper i aflastningsområdet og de eksisterende butikker i bymidterne er en medvirkende årsag til dette.

Planlægning for et aflastningsområde vurderes således ikke at understøtte målet om levende bymidter, men vurderes omvendt heller ikke at få væsentlig betydning herfor. Et aflastningsområde vil således ikke forhindre et fortsat arbejde med at skabe bymidter med en bredere profil med attraktive rammer for spisesteder, sundheds- og skønhedstilbud, kulturtilbud, oplevelser og et attraktivt bymiljø, som nutidens forbruger efterspørger.

4.4.4 Sammenhæng med mål for Ringe

Udover de tre overordnede mål for detailhandlen i Faaborg-Midtfyn Kommune, er der tre mål specifikt for handelslivet i Ringe:

- *at fastholde det koncentrerede handelsmiljø i det centrale strøgområde ved Algade og sikre, at der fortsat er en tæthed og en bredde i udbuddet af både butikker og andre tilbud, som gør området attraktivt for kunderne.*
- *at placere nye dagligvarebutikker i tæt tilknytning til strøgområdet for derved at trække kunder ind til de øvrige butikker.*
- *at give gode muligheder uden for strøgområdet for større udvalgswarebutikker og andre former for butikskoncepter, som vil supplere handelslivet i strøgområdet og skabe en stærk helhed.*

Planlægning for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker vil i udgangspunktet ikke understøtte fastholdelsen af et koncentreret handelsmiljø i det centrale strøgområde ved Algade, men derimod sprede detailhandlen i Ringe. Som det beskrives nærmere i afsnit 13, er der forslag til detaljerede og restriktive retningslinjer for aflastningsområdet, som vil bidrage til en tydelig rollefordeling mellem detailhandlen i bymidten og aflastningsområdet. På den baggrund, og på baggrund af konsekvensvurderingen i afsnit 9, som viser, at der kun hentes begrænset omsætning fra bymidtens udvalgswarehandel, vurderes det, at planlægning for aflastningsområdet ikke vil påvirke målet negativt.

Hvis der muliggøres nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet, vil det medføre udflytning af dagligvareomsætning fra bymidten. Sådan planlægning vurderes ikke at understøtte målet om at placere nye dagligvarebutikker i tæt tilknytning til strøgområdet.

Planlægning for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker vil understøtte målet om at give gode muligheder uden for strøgområdet for større udvalgswarebutikker og andre former for butikskoncepter, som vil supplere handelslivet i strøgområdet. Nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil ikke ligge i funktionel sammenhæng med strøgområdet, men vil dog ligge i forlængelse af butikkerne i den ydre del af bymidten, som afgrænset i kommuneplanen.

4.4.5 Sammenhæng med mål for mindre udviklingsbyer og lokalbyer

Foruden de tre mål for detailhandlen fremgår det af Kommuneplan 2019, at det er målet at udnytte befolkningstilvæksten i de mindre udviklingsbyer til at styrke handelslivet disse steder, samt at det er målet at bevare dagligvarebutiksudbuddet og så vidt muligt også udvalgswarebutiksudbuddet i de større og mindre lokalbyer.

Det vurderes, at der ikke hentes omsætning i de nye udvalgswarebutikker fra de mindre udviklingsbyer og lokalbyerne i Faaborg-Midtfyn Kommune. Baggrunden herfor den begrænsede udvalgswarehandlen i udviklingsbyerne og lokalbyerne og den forventede væsentlige forskel i butikstyperne.

Det vurderes, at planlægning for et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker i Ringe kun i meget begrænset omfang vil påvirke handelslivet i de mindre udviklingsbyer og lokalbyerne. Samtidig kan planlægningen dog forstærke en udvikling, hvor udvalgswarehandlen i Faaborg-Midtfyn Kommune koncentrerer sig i hovedbyerne og gradvist forsvinder i de øvrige dele af kommunen. Som det fremgår af konsekvensvurderingen i afsnit 9, så vil planlægning for nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet sandsynligvis få væsentlige effekter for dagligvarebutikkerne i nogle af lokalbyerne, hvilket ikke understøtter målene for dagligvarehandlen i de mindre udviklingsbyer og lokalbyer.

5 Tilgængelighed

Området på Bygmestervej er i dag et erhvervsområde beliggende mellem Ringe bymidte mod vest og Svendborgmotorvejen mod øst. Den centrale del af bymidten, som afgrænses af jernbanen mod øst, ligger ca. 350 m fra Bygmestervej målt ad Jernbanegade. Den ydre del af bymidten ligger ca. 250 m fra Bygmestervej målt ad Jernbanegade, og JYSK og Lidl, som ligger ved rundkørslen på hjørnet af Bygmestervej og Ørbækvej, ligger inden for afgrænsningen af den ydre bymidte. Et aflastningsområde på Bygmestervej vil således ligge i kanten af Ringe, i forlængelse af den ydre bymidte, men ikke i sammenhæng med den centrale bymidte.

Et aflastningsområde på Bygmestervej vil være kendetegnet ved god fremkommelighed og tilgængelighed for bilister i kraft af beliggenheden ved det overordnede vejnet. Tilslutningen til Svendborgmotorvejen ligger i ganske kort afstand til området, og butikker på østsiden af Bygmestervej har stor synlighed fra motorvejen. På afkørslerne 13 Ringe C fra Svendborgmotorvejen blev der målt en årsdøgnstrafik på ca. 2.475 og 2.880 køretøjer i 2024. Det vurderes, at der – i de tilfælde, hvor det ikke allerede er tilfældet i dag – generelt er gode muligheder for at tilvejebringe den nødvendige parkering og hensigtsmæssige logistik- og vareleveringsforhold ved butikkerne i aflastningsområdet.

Nærmeste busstoppesteder er ved rundkørslen Ørbækvej-Bygmestervej-Lombjergevej, der på tidspunktet for udarbejdelsen af dette notat betjenes af bus 335, 347, 349, 866, 920 samt Flix Bus nr. 628. Ringe St. ligger ca. 450 m fra Bygmestervej målt ad Jernbanegade og Stationsvej.

Der er fortovej på begge sider af Bygmestervej og en bred kantbane, men ingen cykelbane.

Samlet set bærer området præg af god biltilgængelighed og området er tilgængeligt for både cyklister, gående og rejsende med kollektiv transport. Beliggenheden i udkanten af byen og områdets karakter medfører imidlertid, at området ligesom de fleste andre aflastningsområder først og fremmest appellerer til kunder i bil.

6 Eksisterende detailhandel

I forbindelse med projektet har Sweco foretaget en registrering af den eksisterende detailhandel. Detailhandlen i Ringe er kortlagt ved fysisk besigtigelse og dialog med de erhvervsdrivende, mens Faaborg-Midtfyn Kommunes øvrige detailhandel er kortlagt ved internetopslag.

6.1 Antal butikker

Der er i alt kortlagt 188 butikker i Faaborg-Midtfyn Kommune, hvoraf 40 % ligger i Faaborg og knap 30 % i Ringe. Resten fordeler sig på de mindre byer i kommunen. Butikkerne er fordelt på 66 dagligvarebutikker, 28 beklædningsbutikker, 69 øvrige udvalgswarebutikker og 25 butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV).

I Ringe er der 53 butikker, fordelt på 14 dagligvarebutikker, herunder de store dagligvarebutikker som SuperBrugsen, Netto, 365discount, LIDL og REMA 1000, og 39 udvalgswarebutikker. Af de 53 butikker ligger 45 i bymidten.

Tabel 6-1Antal butikker i byerne og fordelt på hovedbrancher, 2024.

	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	Udvalgsvarer + SPV	I alt	Andel
Faaborg	20	17	30	9	56	76	40 %
Ringe	14	9	24	6	39	53	28 %
Årslev-Sdr. Nærå	5	1	1	-	2	7	4 %
Nr. Lyndelse-Nr. Søby	3	-	-	1	1	4	2 %
Kværndrup	2	-	2	-	2	4	2 %
Ryslinge	2	-	-	2	2	4	2 %
Ferritslev-Rolfsted	2	-	-	-	-	2	1 %
Nr. Broby	3	-	2	1	3	6	3 %
Gislev	1	-	-	-	-	1	1 %
Allested-Vejle	2	1	-	-	1	3	2 %
Brobyværk	1	-	-	-	-	1	1 %
Korinth	1	-	3	1	4	5	3 %
Horne	1	-	-	-	-	1	1 %
Vester Åby	2	-	1	-	1	3	2 %
Espe	1	-	1	1	2	3	2 %
Millinge	-	-	1	-	1	1	1 %
Vester Hæsing	2	-	-	-	-	2	1 %
Åstrup	-	-	-	1	1	1	1 %
Øvrig Kommune	4	-	4	3	7	11	6 %
I alt	66	28	69	25	122	188	100 %
Andel	35 %	15 %	37 %	13 %	65 %		

6.1.1 Udvikling i antal butikker

Siden 2019 er antallet af butikker i Faaborg-Midtfyn Kommune faldet med 5 % eller ti butikker. Det største fald har været i Ringe, hvor der er lukket syv butikker, svarende til 12 %. Der er én dagligvarebutik og seks udvalgswarebutikker og butikker med SPV færre end i 2019. Udviklingen i antal butikker og de forholdsvise mange tomme lokaler (otte stk.), som blev kortlagt under besigtigelsen i november 2024, vidner om et udfordret handelsliv, der kan mærke konkurrencen fra især Odense, Svendborg og nethandlen, men også fra Nyborg og Faaborg. Konkurrencen forventes endnu større i fremtiden, når det stor butiksbyggeri på Lynfrosten i Nyborg forventes færdig i foråret 2025.

Tabel 6-2 Udvikling i antal butikker i perioden 2019-2024.

17-12-2024

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt
Faaborg	-2	-2	+3	+2	+1
Ringe	-1	-2	-3	-1	-7
Øvrig Kommune	-7	0	0	+3	-4
I alt	-10	-4	0	+4	-10

6.2 Areal

Detailhandlen i Faaborg-Midtfyn Kommune har et samlet areal på knap 117.000 m². Arealerne er størst i hhv. Faaborg og Ringe, som tilsammen står for ca. 77 % af kommunens detailhandelsareal. Dagligvarebutikkerne står for ca. 38 % af det samlede areal og udvalgswarebutikkerne og butikker med SPV for ca. 62 %. I Ringe fylder dagligvarebutikkerne forholdsvis mindre, som afspejler byens rolle som en af hovedbyerne med et bredere butiksudbud end de mindre byer, hvis detailhandel typisk er centreret omkring dagligvareforsyningen.

Ringe by tegner sig for i alt ca. 41.850 m², se tabel 6-2. Heraf tegner Ringe bymidte sig for ca. 28.300 m² fordelt på ca. 10.000 m² i dagligvarebutikker og ca. 18.300 m² i udvalgswarebutikker og butikker med SPV.

Tabel 6-3 Areal i m² af aktiv detailhandel i byerne. Tallene er summeret og derefter afrundet. Kilde: BBR, 2024.

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	Udvalgsvarer+ SPV	I alt	Andel
Faaborg	13.450	5.600	16.500	12.750	34.850	48.300	41 %
Ringe	10.400	3.150	18.200	10.100	31.450	41.850	36 %
Årslev-Sdr. Nærrå	3.600	600	600	-	1.200	4.800	4 %
Nr. Lyndelse-Nr. Søby	1.800	-	-	150	150	1.950	2 %
Kværndrup	1.400	-	350	-	350	1.750	1 %
Ryslinge	1.850	-	-	1.050	1.050	2.900	2 %
Ferritslev-Rolfsted	2.900	-	-	-	-	2.900	3 %
Nr. Broby	1.150	-	250	500	750	1.900	2 %
Gislev	1.300	-	-	-	-	1.300	1 %
Allested-Vejle	850	150	-	-	-	1.000	1 %
Brobyværk	400	-	-	-	-	400	<1 %
Korinth	950	-	500	200	700	1.650	1 %
Horne	1.300	-	-	-	-	1.300	1 %
Vester Åby	350	-	150	-	150	500	<1 %
Espe	400	-	50	1.250	1.300	1.700	1 %
Millinge	-	-	100	-	100	100	<1 %
Vester Hæsing	650	-	-	-	-	650	1 %
Åstrup	-	-	-	150	150	150	<1 %
Øvrig Kommune	1.050	-	450	200	650	1.700	1 %
I alt	43.800	9.450	37.000	26.300	72.750	116.550	100 %
Andel	38 %	8 %	32 %	23 %	62 %		

6.1.2 Udvikling i areal

17-12-2024

I perioden 2019-2024 er arealet i Ringe faldet med i alt ca. 4.050 m², fordelt på godt 50 m² inden for dagligvarer og i alt knap 4.000 m² inden for udvalgsvarer og butikker med SPV. Det er bl.a. Årstedens Bolighus, der står for en stor del af tilbagegangen i arealet samt de forholdsvis mange tomme lokaler i den centrale bymidte.

I Faaborg tegner der sig et andet billede. Her har der været en kraftig vækst i arealet, som er båret af udvalgswarebutikkerne og butikkerne med SPV. Arealet er steget med i alt ca. 7.050 m², fordelt på et fald inden for dagligvarer på ca. 450 m² og en vækst inden for udvalgsvarer og butikker med SPV på i alt ca. 7.500 m². Væksten kan tilskrives de nye store butikker ved Markedspladsen og Herregårdscentret, og at mange af de fraflyttede lokaler i de øvrige dele af byen er blevet fyldt ud igen. Selvom antallet af butikker er på samme niveau som i 2019, så er arealet steget markant. Det svarer til den nationale tendens med færre, men større butikker.

Bemærk, at der har været forskel i måden at opgøre arealer i bl.a. byggemarkeder i 2019 og 2024. For at have et sammenligningsgrundlag, er der i nærværende opgørelse anvendt de samme arealer for butikkerne, der både fandtes i 2019 og i 2024, og hvor der ikke er kendskab til større ombygninger eller flytninger i perioden.

For Faaborg-Midtfyn Kommune under ét viser udviklingen en svag vækst på knap 450 m². Udviklingen dækker over et markant fald inden for dagligvarer på ca. 3.100 m², som hovedsageligt kan henføres til de mange butikslukninger i de mindre byer. Inden for udvalgsvarer og butikker med SPV har der til gengæld været vækst på i alt ca. 3.500 m². Tallet dækker bl.a. over en vækst på ca. 550 m² inden for beklædning, som er båret af Sport24 Outlet i Faaborg. Butikker med øvrige udvalgsvarer og SPV står for en vækst på knap 3.000 m², og også her er væksten primært sket i Faaborg.

Tabel 6-4 Udvikling i areal i m² i perioden 2019-2024. Kilde: BBR og detailhandelsanalyse 2019.

	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt
Faaborg	-450	+1.000	+4.850	+1.650	+7.050
Ringe	-50	-850	-2.600	-500	-4.050
Øvrig Kommune	-2.550	+400	-200	-200	-2.600
I alt	-3.100	+550	+2.050	+950	+450

6.3 Omsætning

Detailhandlen i Faaborg-Midtfyn Kommune omsatte for i alt ca. 1.975 mio. kr. i 2023 fordelt med ca. 1.345 mio. kr. på dagligvarer og ca. 630 mio. kr. på udvalgsvarer. Heraf tegnede Ringe sig for ca. 620 mio. kr. svarende til omkring en tredjedel af den samlede omsætning i Faaborg-Midtfyn Kommune. Dagligvareomsætningen i Ringe var ca. 360 mio. kr. og udvalgswareomsætningen var ca. 260 mio. kr.

Det fremgår af omsætningstallene, at Faaborg og Ringe er de klart største udbudspunkter. Det fremgår desuden, at dagligvareomsætningen er væsentligt højere end udvalgswareomsætningen, hvilket bl.a. er udtryk for et væsentligt handelsunderskud inden for udvalgsvarer.

Tabel 6-5 Omsætning i mio. kr. i 2023. Kilde: Omsætningstal er som udgangspunkt oplyst af detailhandlerne. For butikkerne, der ikke ville oplyse omsætningen, er omsætningen vurderet af Sweco.

17-12-2024

	Dagligvarer	Udvalgsvarer + SPV*	I alt	Andel
Faaborg	500	320	820	42 %
Ringe	360	260	620	31 %
Øvrig Kommune	485	50	535	27 %
I alt	1.345	630	1.975	100 %
Andel	68 %	32 %		

Tallene er udtryk for niveauer. *Omsætningen i butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i udvalgswareomsætningen.

6.1.3 Udvikling i omsætning

I perioden 2018-2023 er omsætningen i Ringe steget med i alt ca. 50 mio. kr. Den samlede stigning dækker over forskellige udviklingen inden for hovedbrancherne.

Dagligvareomsætningen er steget med ca. 70 mio. kr. eller ca. 25 %, mens beklædningsomsætningen og den øvrige udvalgswareomsætning er faldet med hhv. knap 5 mio. kr. eller ca. 10 % og med ca. 20 mio. kr. eller ca. 10 %.

Stigningen i dagligvareomsætningen vurderes langt hen ad vejen at kunne henføres til den generelle prisudvikling, som især i de senere år har været præget af høj inflation, samt den positive befolkningsudvikling i Ringe. Til sammenligning viser detailomsætningsindekset en stigning i omsætningen i løbende priser på ca. 17 % i samme periode. Faldet inden for udvalgsvarer vurderes at kunne henføres til en øget konkurrence med udvalgswarehandlen i især Odense og på nettet. På landsplan er omsætningen målt i løbende priser steget inden for øvrige udvalgsvarer og status quo inden for beklædning.

Tabel 6-6 Udvikling i omsætning i mio. kr. i perioden 2018-2023. Kilde: Nærværende notat og detailhandelsanalyse 2019.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer + SPV*	I alt
Faaborg	+95	+50	+145
Ringe	+70	-20	+50
Øvrig Kommune	+15	-10	+5
I alt	+180	+20	+200

Tallene er udtryk for niveauer. *Omsætningen i butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i udvalgswareomsætningen.

6.4 Projekter i oplandet og influensområdet

Inden for oplandet og influensområdet til det nye aflastningsområde i Ringe er der flere igangværende projekter, som vil have betydning for detailhandlen i Ringe.

Ringe

I Ringe er jem & fix i gang med at opføre en ny butik på hjørnet af Odensevej-Hestehavevej. Det forventes, at jem & fix fraflytter sine nuværende lokaler på Drejervej i februar 2025. Den nye butik vil være markant større end den nuværende. Det vurderes, at jem & fix vil opnå en meromsætning på ca. 10 mio. kr. pr. år., som primært vil blive hentet fra butikker uden for Ringe.

Nyborg

I Nyborg er et nyt stort butiksområde til primært store udvalgswarebutikker under etablering på Storebæltsvej på den tidligere Lynfrosen-grund. Projektet består af i alt 15.000 m² detailhandel. Butikkerne Elgiganten, Fætter BR, Kirrpu, JYSK, SPORT24, Maxi Zoo, t-hansen, Harald Nyborg, Tøjeksperten, Netto og Normal forventes etableret i området. Den forventede åbningsdato er i første kvartal 2025. I konsekvensvurderingen for projektet er det forudsat, at ca. 5 mio. kr. af den forventede omsætning i udvalgswarebutikker vil komme fra butikker i Ringe.

Svendborg

I Svendborg er der planer om en større udbygning af det i forvejen store udbud af store udvalgswarebutikker uden for bymidten. Derudover er der planer om en modernisering af Svendborg bycenter. Det konkrete omfang er ukendt på nuværende tidspunkt.

7 Opland og influensområde

17-12-2024

Nye store udvalgswarebutikker vil henvende sig til et regionalt opland grundet deres størrelse, beliggenhed ved det overordnede vejnet og samlokalisering med andre større butikker i området ved Bygmestervej.

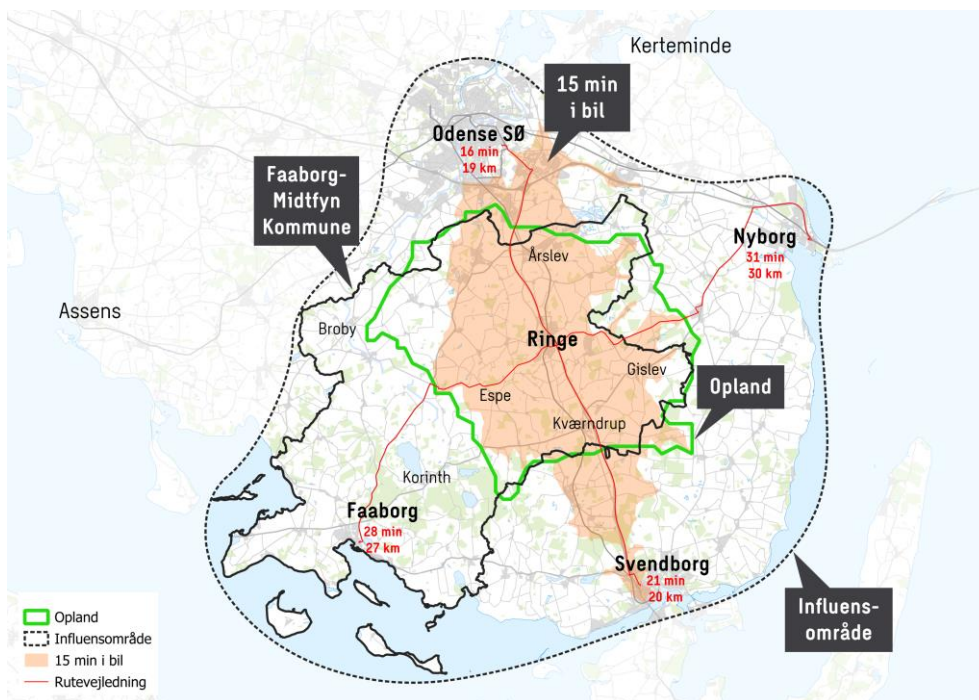
Kunderne er villige til at køre forholdsvis langt ifm. køb af udvalgsvarer, hvis det rigtige udbud ikke er til stede lokalt. Området, hvorfra der er kortere køretid i bil til Ringe end til konkurrerende handelsbyer er vist på figur 7-1, som desuden viser et opland for 15 minutter i bil.

Definitioner

Køretidsoplandet er området, der kan nås fra f.eks. et butiksområde inden for en bestemt tidsgrænse.

Borgere bosiddende i *udvalgswareoplandet* til en by foretager generelt størstedelen af deres udvalgswarekøb i den pågældende by.

Omsætningen i ny detailhandel vil blive hentet fra eksisterende butikker i et *influensområde*.



Figur 7-1 Opland og influensområde til et nyt aflastningsområde i Ringe.

Oplandet til det nye aflastningsområde i Ringe, som vist med grønt på figur 7-1, er afgrænset efter køretid til de nærmeste konkurrerende udbudspunkt i Odense, Svendborg, Nyborg og Faaborg. Odense er et regionalt kraftcenter på Fyn med et udvalgswareopland, der omfatter hele Fyn. Svendborg har også et stort udvalgswareopland, der omfatter den sydøstlige del af Fyn, Tåsinge og Langeland.

Oplandene er i praksis ikke så skarpt afgrænsede som på kortet, og borgerne handler på tværs af oplandsgrænser. Forbrugernes indkøbsmønstre er komplekse og i realiteten er oplandene overlappende. På nogle ture vil kunder vælge udvalgswarebutikkerne i et lokalt aflastningsområde i Ringe, mens kunderne på andre ture vil vælge en lidt længere rejsetid for derved at nå et større udbud i f.eks. Odense.

Det vurderes, at Ringe med et aflastningsområde vil få et bredere udbud inden for de mest normale udvalgsvarer, og derved vil betjene et opland, som vist med grønt på figur 7-1. Inden for oplandet bor der ca. 32.700 personer.

8 Arealbehov

Udviklingerne i især befolkning, privatforbrug og nethandel er rammebetingelser med betydning for detailhandlen og behovet for yderligere detailhandelsareal. Udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget manifesterer sig som ændringer i arealbehovet.

Arealbehovet i oplandet er vurderet for en 12-årig planperiode frem mod 2036. Behovet er vurderet på baggrund af dels landsdækkende data, som er korrigeret ift. lokale rammebetingelser i Ringe, som f.eks. udviklingen i privatforbruget, og dels helt lokale forhold, som f.eks. befolkningsudviklingen i oplandet.

8.1 Befolkningsudvikling

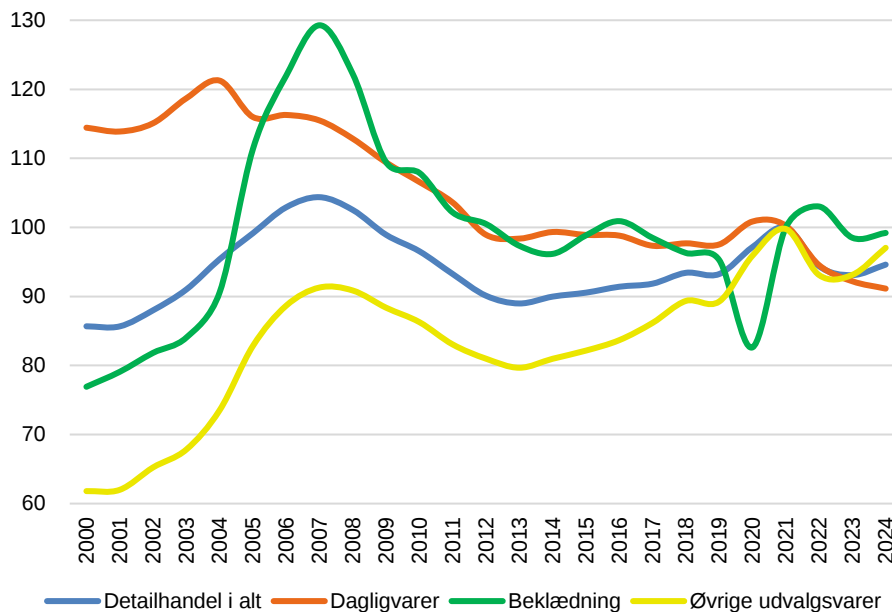
Der bor ca. 6.730 borgere i Ringe, og antallet af borgere forventes, jf. seneste befolkningsprognose, at stige til ca. 7.220 borgere i 2036. I oplandet, som vist i afsnit 7, bor der ca. 32.700 personer. Der forventes for oplandet som helhed en stigning i antallet af borgere på knap 2.400 borgere eller ca. 7,3 % frem mod 2036. Befolkningstilvæksten forventes at finde sted i skoledistrikterne Nordagerskolen, Broskolen, Afd. Bøgehøj og Rolfsted, og Carl Nielsen Skole, som omfatter bl.a. Ringe, Nørre Lyndelse og Årslev, mens der forventes en relativt begrænset befolkningstilbagegang i de øvrige dele af oplandet.

8.2 Udvikling i privatforbrug

Forbruget på detailhandelsvarer, herunder særligt udvalgsvarer, er konjunkturfølsomt. Eksempelvis viser data om udviklingen på landsplan, at det mængdemæssige forbrug toppede i 2008 og nåede et lavpunkt omkring 2013. Under coronakrisen i 2020-2022 var der pludselige og markante udsving i forbruget. Tallene der ligger til grund for figur 8-1 er ikke eksakte, men udtryk for niveauer, og viser, at omsætningen i detailhandlen i høj grad påvirkes af generelle rammebetingelser. Tallene viser også, at udviklingerne inden for brancherne er forskellige.

For perioden 2013-2024 gælder:

- Dagligvareomsætningen er faldet med ca. 7 %. Faldet kan henføres til udviklingen efter 2020, hvor prisudviklingen har gjort indhug i kundernes forbrug og påvirket indkøbsmønstrene samtidig med at udespisningen er øget.
- Tøj og sko er de mest konjunkturfølsomme varer. Perioden omfatter et markant udsving under corona. Samlet set er omsætningen steget med omkring 2 %.
- Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer er steget med godt 20 %. Detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af øvrige udvalgsvarer var på sit højeste i 2021, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013.



Figur 8-1 Udviklingen i mængdemæssig detailhandelsomsætning i Danmark inkl. danske netbutikker, men ekskl. udenlandske netbutikker. Data for 2024 omfatter kun jan-april. 2021 = indeks 100.

Den fremtidige udvikling i forbruget er usikker, og der vil sandsynligvis være både op- og nedgange i forbruget inden for en 12-årig tidshorisont. Aktuelt er der et generelt faldende renteniveau i Danmark, hvor Nationalbanken i september 2024 har nedsat renten med 0,25 %-point, hvilket kan få betydning for forbruget. I beregningerne er det forudsat, at forbruget stiger, men dog mere afdæmpet end i perioden frem til finanskrisen.

Det vurderes, at udviklingen i privatforbruget på landsplan også gør sig gældende i Ringe. Privatforbruget er opgjort på baggrund af landsdækkende tal, men korigeret for lokale forhold i Ringe, herunder indkomstniveau.

8.3 Stigende nethandel

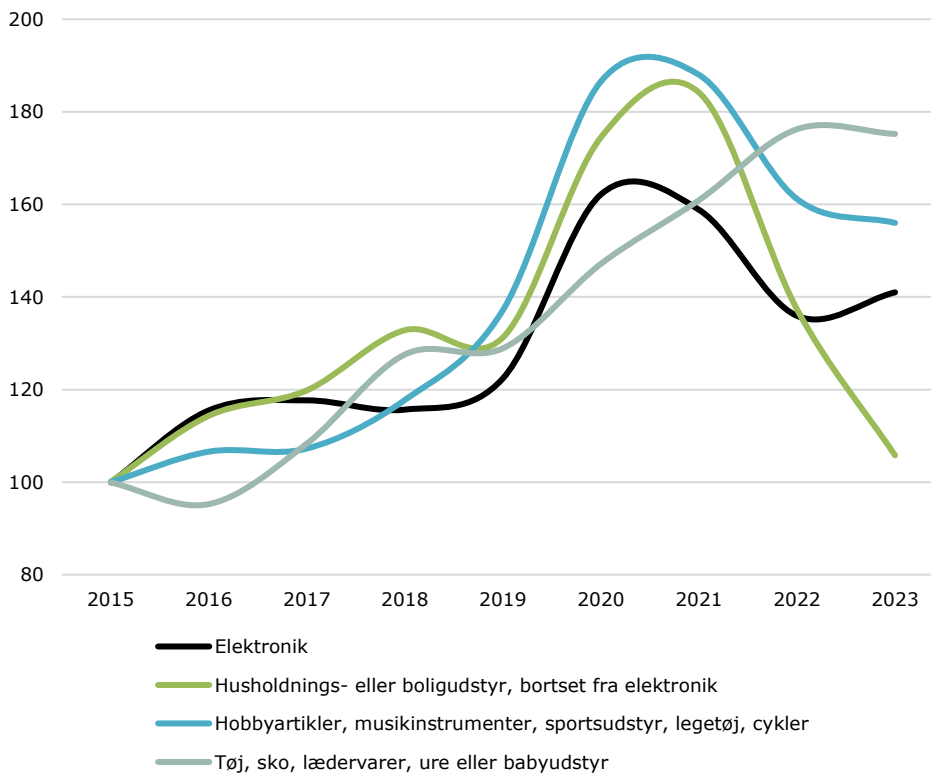
Danskerne køber i overvejende grad dagligvarer tæt på bopælen, herunder ifm. pendling, og nethandlen med dagligvarer har endnu ikke fået et gennembrud. Nethandel med dagligvarer er vokset kraftigt i de senere år, men fra et meget lavt udgangspunkt sammenlignet med dagligvarehandel i fysiske butikker.

Under corona steg nethandlen med dagligvarer og mange forbrugere gjorde sig nye erfaringer med nethandel. Som det fremgår af figur 8-2, faldt nethandlen efterfølgende imidlertid tilbage på et lavere niveau end under corona.

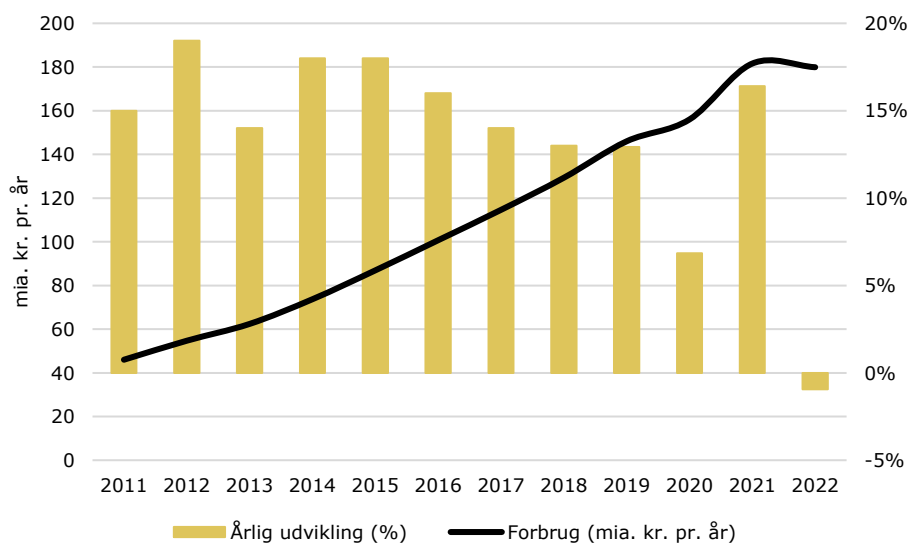
Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan vurderes at ligge på et niveau på omkring 4-5 %, men er betydeligt lavere i byer som Ringe.

En stor del af udvalgsvarerhandlen sker på nettet. Det vurderes ud fra landsdækkende tal, at nethandlen i dag står for ca. 22-25 % af handlen med beklædning og øvrige udvalgsvarer i oplandet.

Nethandlen er vokset i mange år og vil fortsat vokse, men hastigheden hvormed nethandlen vokser, har været aftagende i de senere år, og ses bort fra udviklingen under corona, så er væksten faldet fra tocifrede til etcifrede vækstrater.



Figur 8-2 Indekseret udvikling i omsætning i nethandel med udvalgte varegrupper. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser omsætningsudviklingen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. 2015 er indeks 100.



Figur 8-3 Udvikling i danskernes onlineforbrug over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Udviklingen på længere sigt vil afhænge af den teknologiske udvikling, danskernes forbrugssvaner og konjunkturerne.

Det forventes, at nethandlen med dagligvarer i de større byer vil vokse væsentligt inden for en 12-årig periode, men at væksten vil være mere afdæmpet uden for de større byer og i byer som Ringe. Der vil fortsat være behov for en god lokal dagligvareforsyning og langt hovedparten af dagligvarehandlen vil fortsat ske i fysiske butikker, som vil integrere både salg af varer og services for fortsat at være relevante for kunderne.

Dagligvarebutikkerne forventes generelt at blive større og at få behov for mere areal for at kunne give kunderne en god indkøbsoplevelse og for samtidig at have tilstrækkelig lokal lagerkapacitet. En del af den øgede nethandel vil ske som click and collect eller udbringningstjenester, og væksten i nethandlen kan derfor også skabe behov for areal i de fysiske dagligvarebutikker.

Både inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller, hvor fysiske butikker, showrooms og netbutikker i endnu højere grad vil flyde sammen.

Forbrugsvækst i rene netbutikker vil reducere behovet for detailhandelsareal, da netbutikker vil kunne ligge i almindelige erhvervsområder. Er nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske butik, f.eks. i form af click and collect-ordninger, som i dele af dagligvarebranchen og i store dele af udvalgsvarerhandlen, kan det bidrage til at sikre grundlaget for fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal – f.eks. til ekstra lager og plads til områder til pakning og afhentning af varer eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik.

I beregningerne er der for dagligvarer forudsat moderat vækst i nethandlen, mens der for beklædning og øvrige udvalgsvarer er forudsat væsentlige vækst.

8.4 Arealintensitet

Butiksubuddet i oplandet er bredt inden for dagligvarer, men ikke fuldt dækkende inden for udvalgsvarer. Det vurderes, at et øget forbrugsgrundlag inden for dagligvarer langt hen ad vejen vil kunne omsættes i den eksisterende detailhandel, hvorimod handelsunderskuddet inden for udvalgsvarer og væksten i forbrugsgrundlaget inden for udvalgsvarer medføre et behov for et øget udbud.

I beregningen af arealbehovet er det imidlertid ikke forudsat, at en del af forbrugstilvæksten vil omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget arealbehov.

I praksis kan der være behov for omfordeling af arealer, hvor utidssvarende butikker lukker, mens nyt butiksareal etableres andre steder – f.eks. grundet et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et mere moderne butikskoncept og indretning. Der kan derfor være behov for nyt butiksareal uden en vækst i forbrugsgrundlaget.

I beregningerne er der forudsat en konstant arealintensitet.

8.5 Samlet vurdering af forbrugsgrundlag og arealbehov

Det ændrede behov for areal til detailhandel i oplandet frem mod 2036 kan ikke beregnes eksakt, men de beregnede forbrugsgrundlag angiver et niveau for udviklingen.

Oplandsbefolkningen har et årligt forbrug på dagligvarer og udvalgsvarer på hhv. ca. 975 mio. kr. og ca. 665 mio. kr. pr. år. Omsætningen i oplandet er ca. 770 mio. for dagligvarer og ca. 290 mio. kr. for udvalgsvarer. Der er således et markant

handelsunderskud på ca. 200 mio. kr. inden for dagligvarer og ca. 375 mio. kr. inden for udvalgsvarer. Oveni i de nævnte handelsunderskud kommer det forbrug, som lægges i netbutikker. Borgere bosiddende i oplandet køber således en meget væsentlig del af deres varer uden for oplandet.

Det forventes, at det årlige dagligvare- og udvalgsvareforbrug vil stige med hhv. ca. 90 og 50 mio. kr. frem mod 2036.

På baggrund af den forventede vækst i forbrugsgrundlaget og det eksisterende handelsunderskud vurderes det, at der er behov for en udbygning af detailhandlen, hvis handelsunderskuddet skal mindskes.

Det markante handelsunderskud samt de mange tomme lokaler i Ringe bymidte indikerer, at Ringe mangler et udbud af tidssvarende udvalgswarebutikker, herunder de store udvalgswarebutikker, som imidlertid er svære at indpasse i bymidten.

Forudsættes en gennemsnitlig omsætning pr. m² i den nye detailhandel, vil de ca. 90 mio. kr. forbrugsvækst inden for dagligvarer svare til et behov for yderligere ca. 3.000 m² dagligvarehandel i oplandet. Det vurderes dog, at Ringe by er velforsynet med store dagligvarebutikker – der er et supermarked, SuperBrugsen, og fire discountbutikker, Lidl, Netto, 365discount og REMA 1000. Det vurderes, at forbrugsvæksten langt hen ad vejen vil kunne imødekommes af de eksisterende dagligvarebutikker i Ringe. Derudover anbefales det, at ikke sprede dagligvarehandlen yderligere. Selvom alle fem store dagligvarebutikker ligger inden for bymidten, som afgrænset i kommuneplanen, så ligger Lidl og REMA 1000 uden funktionel sammenhæng med det øvrige handelsliv i den centrale bymidte på og omkring Algade.

De ca. 50 mio. kr. forbrugsvækst inden for udvalgsvarer svarer til et behov for yderligere knap 5.000 m² udvalgswarehandel i oplandet. Handelsunderskuddet og de forholdsvis mange tomme lokaler indikerer, at der er behov for mere moderne og tidssvarende koncepter inden for udvalgsvarer. Behovet ses udelukkende i Ringe. Foruden væksten i forbrugsgrundlaget, vurderes det, at udvalgswarehandlen i Ringe i en vist omgang vil kunne tilbageerobre markedsandele fra nabokommunerne eller nethandlen. Dette forudsætter dog en større udbygning af udvalgswarehandlen, dvs. et større behov for yderligere areal. På baggrund af det eksisterende handelsunderskud og væksten i kunde- og forbrugsgrundlaget vurderes det samlet set, at behovet for yderligere udvalgswareareal i oplandet vil udgøre i størrelsesordenen 7.000 m² frem mod 2036.

Det beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende aktive detailhandel.

De beregnede arealbehov er størrelsesordener og udtryk for et øjebliksbillede. Butikslukninger kan øge behovet for yderligere areal, mens nyetableringer kan reducere behovet. Der kan også blive behov for omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt nye butikker andre steder, f.eks. nye, store og mere arealekstensive butikker. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet.

Arealrammen for et aflastningsområde og udbygningsrammen i centerstrukturen i øvrigt skal være afstemt med behovet for yderligere areal i oplandet, som aflastningsområdet betjener. Det betyder, at den samlede restrummelighed til udvalgswarebutiksareal i centerområderne inden for oplandet ikke i væsentlig grad må overstige det opgjorte behov for yderligere areal inden for en 12-årig planperiode. For dog at give reelle udviklingsmuligheder i de enkelte centerområder, herunder f.eks. muliggøre bestemte butikskoncepter, som har specifikke minimumskrav til butiksstørrelser, kan det være nødvendigt, at udbygningsrammen tilpasses hertil. Det betyder i praksis, at den samlede

udbygningsramme i f.eks. en hel kommune som oftest overstiger det beregnede behov. Ligeledes kan det være hensigtsmæssigt altid at sikre en tilpas udbygningsramme i bymidterne for at kunne rumme ny detailhandel og derved sætte rammerne for en udvikling, der understøtter målene om levende og attraktive bymidter.

17-12-2024

9 Konsekvensvurdering

Etableringen af ny detailhandel medfører i udgangspunktet ikke, at borgerne bruger flere penge på varer. I stedet for flyttes omsætning fra den eksisterende detailhandel til den nye detailhandel.

I det følgende belyses tre scenarier for et nyt aflastningsområde i Ringe:

- Minimumsscenariet: 3.000 m² udvalgswarebutik og ingen dagligwarebutik
- Maksimumsscenariet: 7.000 m² udvalgswarebutikker og ingen dagligwarebutik
- Dagligvarescenariet: 3.000 m² dagligwarebutik. De isolerede effekter vurderes, men det evt. dagligwarebutiksareal etableres kun ifm. udvalgswarebutiksareal som i minimums- eller maksimumsscenariet.

I alle scenarier forudsættes en minimumsbutiksstørrelse på 750 m² pr. butik for at sikre rollefordeling mellem bymidte og aflastningsområde.

Metode

Effekterne for den eksisterende detailhandel er udtrykt som omsætningsnedgange i kr. og øre og i procent i de enkelte butiksområder. De beregnede effekter er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Arealudlægget i maksimumsscenariet udnyttes sandsynligvis over en længere årrække, men effekterne er vurderet ved realisering af den nye detailhandel her-og-nu, da datagrundlaget for dagens situation er mest nøjagtigt. Effekterne på længere sigt er belyst ved at sætte omsætningsnedgangene i relation til den forventede udvikling i forbrugsgrundlaget.

Området, som ønskes udlagt som aflastningsområde, er i dag udlagt som område til butikker med SPV med en samlet arealramme på 21.312 m². Det eksisterende areal i 2024 er opgjort til ca. 12.700 m². Der er således allerede i dag mulighed for at etablere ca. 8.600 m² butikker med SPV i området.

I henhold til redegørelseskravene i planloven ved planlægning for aflastningsområder skal effekterne af den meromsætning, som de nye butikker vil kunne opnå sammenlignet med den omsætning, som nye butikker med SPV vil kunne op, i udgangspunktet vurderes. Der er her imidlertid gennem en længere årrække været mulighed for etablering af butikker med SPV i området, der ønskes udlagt til aflastningsområde. Idet udbygningsmulighederne ikke er udnyttede, vurderes det mere relevant at belyse de fulde effekter.

De vurderede effekter i det følgende afsnit viser således de fulde, reelle effekter af ny detailhandel i aflastningsområde, og er større end det, hvad redegørelseskravene kræver.

9.1 Minimumsscenariet

I minimumsscenariet tages udgangspunkt i, at der etableres én stor udvalgswarebutik på ca. 3.000 m². Det vurderes mest sandsynligt, at aflastningsområdet udnyttes af en udvalgswarebutik indenfor brancherne hus, have og fritid, herunder f.eks. af en butik med et varesortiment bestående af boligudstyr, biludstyr og værktøj.

Det vurderes, at størstedelen af omsætningen i den nye butik hentes fra andre lignende butikker i Odense, Svendborg, Nyborg og Faaborg samt fra nethandlen, og kun i mindre grad fra butikker i Ringe og andre steder.

Effekterne afhænger bl.a. af, hvordan udbygningsmulighederne udnyttes, dvs. hvilken butik, der bliver etableret. Omsætningen – og dermed effekterne –

afhænger også af, hvilke typer butikker, der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

På baggrund af viden om omsætningen i sammenlignelige butikker i andre byer vurderes det, at den nye udvalgswarebutik vil opnå en årlig omsætning på ca. 40 mio. kr., hvoraf:

Ca. 10 % eller ca. 4 mio. kr. hentes fra **Ringe bymidte** svarende til en begrænset nedgang på ca. 2 %. De nye butikker forventes at adskille sig væsentligt fra butiksudbuddet i bymidten, hvilket vil begrænse andelen af de nye butikkers omsætning, som hentes fra bymidten.

Ca. 10 % eller 4 mio. kr. hentes fra **Ringe by i. ø.** Det svarer til en forholdsvis begrænset nedgang på ca. 5 %. Det er forudsat, at jem & fix er flyttet til de nye og større lokaler på Odensevej. Udvalgswarebutikkerne i Ringe by i. ø. udgøres således i overvejende grad af byggemarked, møbel- og indretningsbutik, dyrefoder og -tilbehørs butik og bilforhandlere. Det vurderes, at butikker tæt på den nye butik vil få gavn af den øgede kundestrøm.

Ca. 10 % eller 4 mio. kr. hentes fra **Faaborg** svarende til en nedgang på ca. 1-2 %, hvilket er en ikke-mærkbar eller begrænset nedgang. Det forventes, at det bliver butikkerne ved Markedspladsen, der må afgive omsætning til den nye butik i Ringe. I det omfang der bliver et direkte overlap mellem kæder, kan effekterne for den enkelte butik blive væsentlige. Samlet set, dvs. for Faaborg under ét, vurderes det dog, at effekterne vil blive ikke-mærkbare eller begrænsede grundet især den forholdsvis lange afstand mellem Ringe og Faaborg.

Ca. 35 % eller ca. 14 mio. kr. hentes fra **Odense**. Effekterne vil være under 1 % i de enkelte udbudspunkter, hvilket er ikke-mærkbart. Det vurderes, at det primært vil være butikkerne i Odense SØ, hvorfra omsætningen vil komme. Derudover vil der være meget begrænsede effekter for øvrige større butikker i Odense i øvrigt. Der forventes ingen mærkbar påvirkning af butikkerne i Odense bymidte. Det vurderes, at Odense er den største konkurrent til detailhandlen i Ringe grundet det store udbud og den korte indbyrdes afstand. Det betyder samtidig, at der her er størst potentiale for at hente omsætning hjem til Ringe.

Ca. 15 % eller ca. 6 mio. kr. hentes fra **Svendborg**. Effekterne vil være under 1 % i de enkelte udbudspunkter, hvilket er ikke-mærkbart. Det vurderes, at det primært vil være butikkerne i aflastningsområderne, hvorfra omsætningen vil komme. Der forventes ingen mærkbar påvirkning af butikkerne i Svendborg bymidte. Ligesom Odense er der en kort indbyrdes afstand mellem Ringe og Svendborg, og butiksudbuddet i Svendborg er betydelig større end det i Ringe.

Ca. 10 % eller 4 mio. kr. hentes fra **Nyborg** svarende til en nedgang på ca. 1-2 %, hvilket er en ikke-mærkbart til begrænset nedgang. Det er forudsat, at det nye aflastningsområde på Storebæltsvej er fuldt etableret og har hentet en lille del af omsætningen fra Ringe. Ved etablering af den nye butik i Ringe forventes det således, at man kan mindske tabet til Nyborg betydeligt. Den forholdsvis lange afstand mellem Ringe og Nyborg gør, at andelen af omsætningen, der hentes fra Nyborg, vil være begrænset, da der er kortere til hhv. Odense og Svendborg.

Endeligt vurderes det, at ca. 10 % eller 4 mio. kr. hentes fra **nethandlen**, da kunderne får adgang til et større lokalt udbud af fysiske butikker som alternativ til netbutikker.



Figur 9-1 Effekter for den eksisterende detailhandel i minimumsscenarioet. Tallene er udtryk for niveauer.

9.2 Maksimumsscenarioet

I maksimumsscenarioet tages udgangspunkt i, at der etableres fire store udvalgswarebutikker på i alt ca. 7.000 m². Det er forudsat, at mulighederne udnyttes af én stor udvalgswarebutik på ca. 3.000 m² og tre mindre udvalgswarebutikker på tilsammen ca. 4.000 m². Det vurderes mest sandsynligt, at aflastningsområdet udnyttes af udvalgswarebutikker indenfor brancherne hus, have og fritid, herunder f.eks. butikker med boligudstyr, biludstyr, værktøj og jagt-, fiskeri- og outdoorudstyr.

Det vurderes, at størstedelen af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker hentes fra andre lignende butikker i Odense, Svendborg, Nyborg og Faaborg samt nethandlen, og kun i mindre grad fra butikker i Ringe og andre steder. Konkurrencen med Odense og Svendborg forventes endnu mere udpræget i dette scenarie, da det må antages, at der vil blive tale om flere sammenlignelige butikker samt fordi Ringe bliver mere attraktivt som udbudspunkt.

På baggrund af viden om omsætningen i sammenlignelige butikker i andre byer vurderes det, at de nye udvalgswarebutikker vil opnå en samlet årlig omsætning på knap 95 mio. kr., hvoraf:

Ca. 6 % eller ca. 6 mio. kr. hentes fra **Ringe bymidte** svarende til en begrænset nedgang på ca. 3 %. De nye butikker forventes at adskille sig væsentligt fra butiksudbuddet i bymidten, hvilket vil begrænse andelen af de nye butikkers omsætning, som hentes fra bymidten. I forhold til minimumsscenarioet må det dog forventes, at der vil blive lidt større overlap mellem bymidtens og aflastningsområdets vareudbud.

Ca. 6 % eller 6 mio. kr. hentes fra **Ringe by i. ø.** Det svarer til en moderat nedgang på ca. 8 %. Det er forudsat, at jem & fix er flyttet til de nye og større lokaler på Odensevej. Udvalgswarebutikkerne i Ringe by i. ø. udgøres således i overvejende grad af byggemarked, møbel- og indretningsbutik, dyrefoder og -tilbehørs butik, og bilforhandlere. Det vurderes, at butikker tæt på den nye detailhandel vil få gavn af den øgede kundestrøm.

Ca. 9 % eller 8 mio. kr. hentes fra **Faaborg** svarende til en nedgang på ca. 2-3 %, hvilket er en begrænset nedgang. Det forventes, at det også i dette scenarie bliver

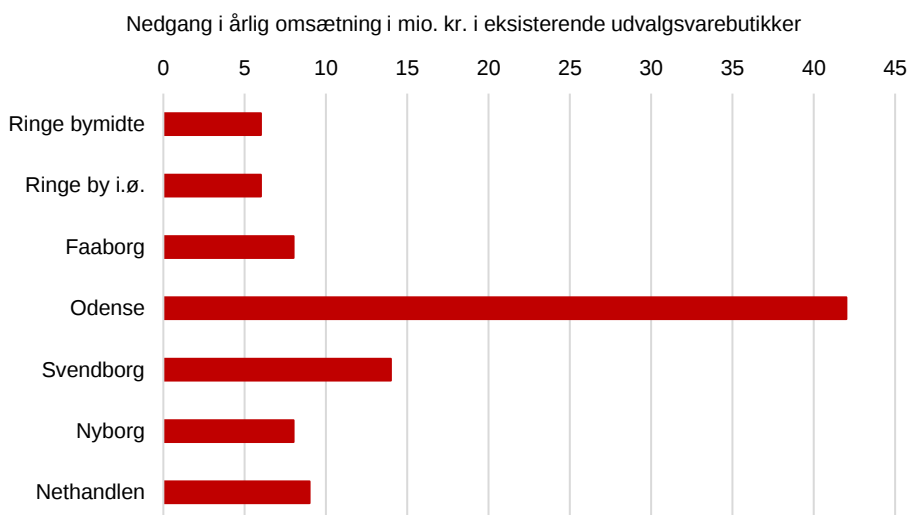
butikkerne ved Markedspladsen, der må afgive omsætning til den nye detailhandel i Ringe, og at overlappet bliver større i takt med, at der kommer flere butikker til Ringe. Effekterne vurderes fortsat at være begrænsede grundet den forholdsvis lange afstand mellem Ringe og Faaborg.

Ca. 45 % eller ca. 42 mio. kr. hentes fra **Odense**. Effekterne vil fortsat være under 1 % i de enkelte udbudspunkter, hvilket er ikke-mærkbart. Det vurderes, at det primært vil være butikkerne i Odense SØ, hvorfra omsætningen vil komme. Derudover vil der være meget begrænsede effekter for øvrige større butikker i Odense i øvrigt. Der forventes ingen mærkbar påvirkning af butikkerne i Odense bymidte. Det vurderes, at en del kunder vil fravælge turen til Odense, når der kan handles lokalt i Ringe – i et bredt udbud af udvalgswarebutikker bestående af mange af de kendte kædebutikker.

Ca. 15 % eller ca. 14 mio. kr. hentes fra **Svendborg**. Effekterne vil være op til ca. 2 % i de enkelte udbudspunkter, hvilket er ikke-mærkbart. Det vurderes, at det primært vil være butikkerne i aflastningsområderne, hvorfra omsætningen vil komme. Der forventes ingen mærkbar påvirkning af butikkerne i Svendborg bymidte. Ligesom det vil være tilfældet for konkurrencen med udvalgswarehandlen i Odense, gælder, at det bliver mindre attraktivt for ringenserne at handle i Svendborg, når der er et bredt og varieret udbud med de samme butikker lokalt i Ringe.

Ca. 9 % eller 8 mio. kr. hentes fra **Nyborg** svarende til en nedgang på ca. 1-2 %, hvilket er en ikke-mærkbar eller begrænset nedgang. Det er forudsat, at det nye aflastningsområde på Storebæltsvej er fuldt etableret og har hentet en lille del af omsætningen fra Ringe. Ved etablering af de nye butikker i Ringe forventes det, at tabet til Nyborg mindskes betydeligt. Den forholdsvis lange afstand mellem Ringe og Nyborg gør, at effekterne vurderes at blive af begrænset omfang, da der er kortere til hhv. Odense og Svendborg.

Endeligt vurderes det, at ca. 10 % eller 9 mio. kr. hentes fra **nethandlen**, da kunderne får adgang til et større lokalt udbud af fysiske butikker som alternativ til netbutikker.



Figur 9-2 Effekter for den eksisterende detailhandel i maksimumsscenariet. Tallene er udtryk for niveauer.

9.3 Dagligvarescenariet

I scenariet belyses effekterne ved etablering af én stor dagligvarebutik på ca. 3.000 m². Jævnfør planlovens § 5 n, stk. 2 kan der ikke planlægges for et aflastningsområde til udelukkende dagligvarebutikker, og jævnfør Vejledning om detailhandelsplanlægning kan der først meddeles ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i et aflastningsområde samtidig med eller efter der er meddelt ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgsvarebutik i aflastningsområdet.

Effekterne er alene vurderet for én stor dagligvarebutik. Ved etablering af en dagligvarebutik i aflastningsområdet vurderes det, at udvalgsvarebutikkerne vil kunne opnå en lidt større omsætning end ellers, og at effekterne for handelslivet i Ringe, herunder bymidten, vil blive større.

Som beskrevet i afsnit 8 forventes frem mod 2036 en stigning i dagligvareforbrugsgrundlaget i oplandet, som i princippet og iht. reglerne om detailhandelsplanlægning skaber grundlag for yderligere i størrelsesordenen 3.000 m² dagligvarebutiksareal. Set fra et markeds-mæssigt perspektiv er der imidlertid allerede i dag et stort dagligvarebutiksudbud i Ringe, og det vurderes usandsynligt, at der et kommercielt grundlag for realiseringen af en ny stor dagligvarebutik på 3.000 m².

For imidlertid at illustrere effekterne i et sådant scenarie, er det forudsat, at der etableres et varehus, som f.eks. føtex eller Kvickly, eller et stort supermarked, som f.eks. Meny.

Store dagligvarebutikker som discountbutikker, supermarkeder og varehuse sikrer forsyningen med fødevarer og andre dagligvarer. Samtidig har de ofte funktion som ankerbutikker, der generer kundestrøm til fordel for det nærliggende handelsliv.

En måde at styrke bymidterne er at tiltrække nye store dagligvarebutikker til beliggenheder i tilknytning til specialbutikker og kundeorienterede serviceerhverv – og begrænse udbygning af dagligvarebutiksstrukturen uden for bymidterne.

Får nye store dagligvarebutikker placeringer uden funktionel sammenhæng med det øvrige handelsliv i en bymidte, vil det medføre udflytning af kundestrøm fra bymidtens eksisterende dagligvarebutikker og et afledt omsætningstab i specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv.

Da dagligvarer fortrinsvist købes lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, henter nye store dagligvarebutikker størstedelen af deres omsætning fra nærliggende store dagligvarebutikker. Kun en begrænset del af omsætningen vil blive hentet fra dagligvarebutikker i andre byer. Hvor meget, der hentes hvorfra, afhænger af den konkrete placering og butik. Det vurderes, at størstedelen af omsætningen i den nye dagligvarebutik hentes fra lignende butikker i Ringe og omegnsbyerne. Kun en mindre del forventes at blive hentet fra Odense og Svendborg.

På baggrund af viden om omsætningen i sammenlignelige butikker i andre byer vurderes det, at den nye dagligvarebutik vil opnå en årlig omsætning på ca. 100 mio. kr., hvoraf:

Ca. 59 % eller ca. 59 mio. kr. hentes fra **Ringe bymidte** svarende til en markant nedgang på knap 17 %. I Ringe ligger samtlige dagligvarebutikker på nær en vinbutik inden for bymidten. Dagligvarebutiksudbuddet er bredt, og der findes i Ringe et supermarked, SuperBrugsen, og fire discountbutikker, Netto, 365discount, LIDL og REMA 1000. Det vurderes, at udbuddet er stærkt og bredt dækkende. Det vurderes, at størstedelen af omsætningen i den nye dagligvarebutik vil komme fra Ringes eksisterende dagligvarebutikker. Når der er tale om så stor en omfordeling

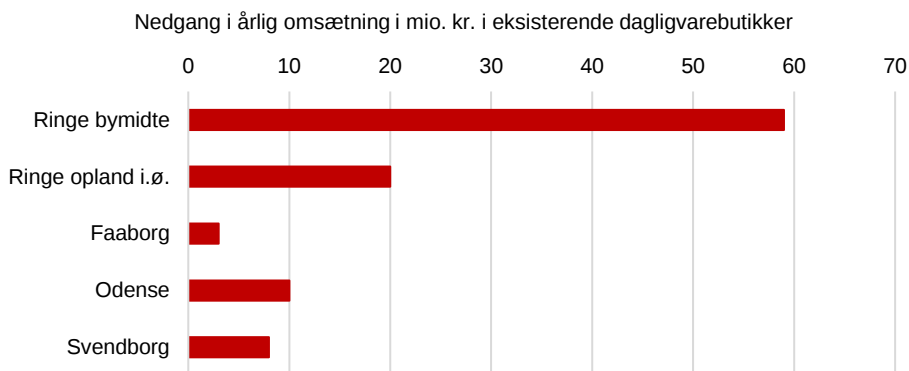
af omsætningen blandt byens butikker kan det ikke udelukkes, at det vil medføre en eller flere butikslukninger. Det vurderes ikke, at der er kommercielt grundlag for en yderligere stor dagligvarebutik i Ringe på nuværende tidspunkt.

Ca. 20 % eller 20 mio. kr. hentes fra **Ringe opland i. ø.** herunder oplandsbyerne Ryslinge, Gislev, Kværndrup og til dels Årslev og Nr. Lyndelse. Det svarer til en forholdsvis begrænset nedgang på ca. 5 % i oplandsbyernes dagligvarehandel under ét, mens effekten for enkelte butikker kan være betydeligt større. Det må forventes, at dagligvarebutikkerne i de mindre byer i oplandet til Ringe, herunder især Ryslinge og Gislev, bliver endnu mere pressede, og det kan ikke udelukkes, at det vil medføre butikslukninger.

Ca. 3 % eller 3 mio. kr. hentes fra **Faaborg** svarende til en ikke-mærkbar nedgang på under 1 %. Det vurderes, at afstanden mellem Faaborg og Ringe er for lang til at der i større grad vil ske en flytning af dagligvareomsætning.

Ca. 10 % eller ca. 10 mio. kr. hentes fra **Odense**. Effekterne vil være under 1 % i de enkelte udbudspunkter, hvilket er ikke-mærkbart. Det vurderes, at det primært vil være butikkerne i Odense SØ, hvorfra omsætningen vil komme, herunder især Bilka og føtex. Det vurderes, at en mindre andel af kunderne vil fravælge turen til Odense, når der kan handles i et varehus lokalt i Ringe.

Ca. 8 % eller ca. 8 mio. kr. hentes fra **Svendborg**. Effekterne vil være under 1 % i de enkelte udbudspunkter, hvilket er ikke-mærkbart. Det vurderes, at det primært vil være Kvikly i aflastningsområdet og føtex i bymidten, hvorfra omsætningen vil komme.



Figur 9-3 Effekter for den eksisterende dagligvarehandel. Tallene er udtryk for niveauer.

9.4 Effekter på længere sigt

Hvordan effekterne på længere sigt vil udvikle sig, afhænger af udviklingen i rammebetingelser og er vanskeligt at vurdere. Hvis forbrugsgrundlaget vokser yderligere i fremtiden, vil effekterne for den eksisterende detailhandel aftage. Hvis der omvendt ikke sker en forbrugsvækst eller der sker større udbygninger i nabokommunerne, vil effekterne for den eksisterende detailhandel tiltage.

I afsnit 8 er det beskrevet, at der forventes en vækst i dagligvareforbruget på ca. 90 mio. kr., som næsten svarer til omsætningen i den nye dagligvarebutik. Derved vil effekterne for den eksisterende dagligvarehandel mindskes betydeligt.

Inden for udvalgsvarer forventes en vækst i det årlige forbrug på ca. 50 mio. kr., som overstiger den forventede omsætning i minimumsscenariet og svarer til godt halvdelen af den forventede omsætning i maksimumsscenariet. I så fald vil effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel mindskes markant.

10 Oplandseffekt

17-12-2024

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning skal der ifm. planlægning for aflastningsområder redegøres for oplandseffekten. Oplandseffekten er forskellen på handelsbalancen for Ringe by ekskl. opland før og efter etableringen af den nye detailhandel.

Oplandseffekt for dagligvarer

Beregningerne viser, at oplandseffekten øges mærkbart ved en udbygning af dagligvarehandlen med 3.000 m². Handelsbalancen for dagligvarer inkl. nethandel øges med 18 %-point som følge af en stigning på ca. 40 mio. kr. i den årlige dagligvareomsætning.

Beregningerne af oplandseffekten for en situation med udbygning tager udgangspunkt i, at de eksisterende dagligvarebutikker er i stand til at øge deres omsætning i takt med væksten i forbrugsgrundlaget.

Selvom der er uudnyttet kapacitet i den eksisterende dagligvarebutiksstuktur eller mulighed for øget kapacitet uden en arealmæssig udbygning, så er det samtidig sandsynligt, at handelsbalancen for Ringe over tid vil falde, hvis der ikke sker en fortsat udvikling af dagligvarehandlen. Hvis omsætningen i den eksisterende dagligvarehandel ikke øges i takt med forbrugsgrundlaget, men i stedet forbliver på nuværende niveau, så falder handelsbalancen for udvalgsvarer for Ringe til sammenligning fra 179 til 162 %.

Tabel 10-1 Aflastningsområdets oplandseffekt inden for dagligvarer

	Forbrug mio. kr. pr. år.	Omsætning mio. kr. pr. år.	Handelsbalance %
Nuværende situation	200	360	179
Uden udbygning i 2036	220	365	162
Med udbygning i 2036	220	435	197

Oplandseffekt for udvalgsvarer

Beregningerne viser, at oplandseffekten øges, men kun i maksimumsscenariet. Handelsbalancen for udvalgsvarer inkl. nethandel falder med 2 %-point i minimumsscenariet, da forbrugsvæksten overstiger omsætningsvæksten. I maksimumsscenariet øges handelsbalancen med ca. 28 %-point, som følge af en stigning på ca. 80 mio. kr. i den årlige udvalgsvareomsætning.

Beregningerne for situationerne med udbygning tager derfor udgangspunkt i, at de eksisterende udvalgsvarebutikker er i stand til at øge deres omsætning i takt med væksten i forbrugsgrundlaget.

Selvom der er uudnyttet kapacitet i den eksisterende udvalgsvarebutiksstuktur eller mulighed for øget kapacitet uden en arealmæssig udbygning, så er det samtidig sandsynligt, at handelsbalancen for Ringe over tid vil falde, hvis der ikke sker en fortsat udvikling af udvalgsvarehandlen. Hvis omsætningen i den eksisterende udvalgsvarehandel ikke øges i takt med forbrugsgrundlaget, men i stedet stiger svagt, så falder handelsbalancen for udvalgsvarer for Ringe til sammenligning fra 197 til 176 %.

Tabel 10-2 Aflastningsområdets oplandseffekt inden for udvalgsvarer

17-12-2024

	Forbrug mio. kr. pr. år.	Omsætning mio. kr. pr. år.	Handelsbalance %
Nuværende situation	137	270	197
Uden udbygning i 2036	165	290	176
Med udbygning i 2036 Min.-scenarie	165	322	195
Med udbygning i 2036 Maks.-scenarie	165	371	225

11 Priseffekt

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model er anvendt til at beregne påvirkningen på konkurrencen målt som priseffekten. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker er mere effektive end små og bidrager til lavere priser.

Modellen viser, at priserne på dagligvarer vil falde og modellen viser en 'middel' priseffekt. At effekten er forholdsvis stor, skyldes især, at der er tale om en stor udbygning ift. areal og omsætning relativt til det eksisterende udbud¹.

Modellen viser, at priserne på udvalgsvarer vil falde, men kun i 'lille' omfang. Det gælder for både minimums- og maksimumsscenariet. At effekten ikke er større, skyldes især, at aflastningsområdets omfang er begrænset relativt til det eksisterende udbud².

¹ Anvendt inputdata: Andel af omsætning i opland, der flyttes: 10,2 %, forskel i gns. butiksareal: 292 %, gns. antal butikker pr. branche: 3 og andel af efterspørgsel, der er nethandel: 4 %.

² Anvendt inputdata: Andel af omsætning i opland, der flyttes: 3,0 % (min.) og 4,3 % (maks.), forskel i gns. butiksareal: 357 % (min.) og 167 % (maks.), gns. antal butikker pr. branche: 2 og andel af efterspørgsel, der er nethandel: 25 %.

12 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

17-12-2024

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning skal redegørelser for aflastningsområder ledsages af et sammenfattende konsekvensvurderingsskema, der sammenfatter de førhen beskrevne afsnit om effekter for den eksisterende detailhandel, priseffekt og oplandseffekt.

	På kort sigt	På lang sigt
Effekter for eks. detailhandel Trin 2 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	<u>Dagligvarer:</u> Der flyttes ca. 79 mio. kr. fra oplandet til aflastningsområdet. Heraf flyttes ca. 59 mio. kr. fra Ringe bymidte og ca. 20 mio. kr. fra oplandsbyerne til Ringe. Ca. 18 mio. kr. hentes fra andre kommuner, herunder Odense og Svendborg. Det vurderes, at især Ringe bymidte og andre bymidter i betydeligt omfang påvirkes. <u>Udvalgsvarer:</u> Der flyttes ca. 8 mio. kr. (minimumsscenario) til 12 mio. kr. (maksimumsscenario) fra oplandet til aflastningsområdet. Heraf flyttes ca. 4 mio. kr. (min.-scenario) til 6 mio. kr. (maks.-scenario) fra Ringe bymidte. Ca. 8 mio. kr. (min.-scenario) til 12 (maks.-scenario) hentes fra resten af Faaborg-Midtfyn Kommune og ca. 24 mio. kr. (min.-scenario) til 64 mio. kr. (maks.-scenario) hentes fra nabokommunerne. Det vurderes, at der kun i meget begrænset omfang hentes omsætning fra andre bymidter.	De nye butikker vil også på længere sigt konkurrere med den øvrige detailhandel. De nye butikker i vurderes ikke at påvirke butiksforsyningen i ændret grad på længere sigt. Eventuelle udbygninger andre steder i regionen og ændringer i forbrugsgrundlaget kan påvirke de samlede effekter på længere sigt.
Priseffekt Trin 3 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	<u>Dagligvarer:</u> Middel <u>Udvalgsvarer:</u> Lille i begge scenarier	Konkurrenceeffekten på længere sigt er usikker og vil afhænge af udviklingen i forbrugsgrundlaget og udviklingen i den regionale konkurrence. Forbrugsgrundlaget forventes at stige, hvilket vil reducere effekterne. Den regionale konkurrence, især inden for udvalgsvarer, forventes at tiltage, hvilket omvendt vil øge effekterne.
Oplandseffekt Trin 1 i Vejledning om detailhandelsplanlægning	<u>Dagligvarer:</u> Handelsbalancen inkl. nethandel for Ringe forventes at falde med 17 %-point (0-alternativet) og stige med 18 %-point forudsat, at de eksisterende dagligvarebutikker er i stand øge deres omsætning i takt med væksten i forbrugsgrundlaget. <u>Udvalgsvarer:</u> Handelsbalancen inkl. nethandel for Ringe forventes at falde med 19 %-point (0-alternativet) til 2 %-point (min.-scenariet) og stige med 28 %-point (maks.-scenariet) forudsat, at de eksisterende udvalgswarebutikker er i stand til at øge deres omsætning i takt med væksten i forbrugsgrundlaget.	Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører ændret oplandseffekt på længere sigt.

13 Ny planlægning

I kommune- og lokalplanlægningen skelnes i udgangspunktet mellem butikker indenfor hovedbrancherne dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Detailhandlen i de enkelte centerområder og lokalplanområder reguleres gennem fastsættelsen af arealrammer og butiksstørrelser:

- Arealrammen angiver det maksimalt tilladte samlede bruttoetageareal af detailhandel i området. Arealrammen for et aflastningsområde kan opdeles på dagligvarer og udvalgsvarer.
- Butiksstørrelserne angiver det maksimalt tilladte areal af den enkelte butik. Aflastningsområder er til butikker, der ikke uden videre kan indpasses i en bymidte. Heraf følger, at der skal fastsættes en minimumsbutiksstørrelse.

Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker med planlægningen for det nye aflastningsområde at skabe plads til arealkrævende udvalgswarebutikker og butikker med SPV, som ikke uden videre kan indpasses i Ringe bymidte. For at sikre en positiv udvikling af Ringe bymidte med et attraktivt handelsliv i overensstemmelse med Faaborg-Midtfyn Kommunes strategiske planlægning for bymidten og mål for detailhandlen, samt for at sikre en helhedsorientering planlægning for et levende handelsliv, ønsker Faaborg-Midtfyn Kommune detaljerede og restriktive retningslinjer for ny detailhandel i aflastningsområdet.

Der er kun begrænset praksis for særskilt regulering af beklædningsbutikker, dvs. normalt skelnes ikke mellem beklædningsbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer indenfor hovedbranchen udvalgsvarer. De foreslåede retningslinjer er udtryk for en restriktiv regulering på underbrancheniveau, hvilket der ligeledes kun er begrænset praksis for. Der er ikke kendskab til afgørelser, der omhandler en så detaljeret regulering. Det vurderes imidlertid, at der med Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017 er åbnet op for denne skelnen, men der findes ikke klagenævnsafgørelser at læne sig op ad, hvorfor det ikke med sikkerhed kan siges, hvorvidt beklædningsbutikker kan reguleres særskilt og hvorvidt der kan reguleres på underbrancher inden for udvalgsvarer. Det vides derfor ikke med sikkerhed, hvordan en evt. klagesag vil falde ud.

Den restriktive regulering forudsætter, at Faaborg-Midtfyn Kommune er indstillet på at håndhæve reguleringen.

13.1 Forslag til retningslinjer

I aflastningsområdet må der ikke etableres udvalgswarebutikker inden for underbrancherne, der er naturligt hjemhørende i Ringe bymidte, dvs. tøj, sko, lædervarer, briller og kontaktlinser, ure, smykker, guld- og sølvvarer, legetøj, bøger og kontorartikler, køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager, malerier og kunst, musikinstrumenter, cykler, foto og kamera. Eksempelvis vil en udvalgswarebutik, der hører til underbranchen boligtekstilforretning, typisk have et begrænset omfang af f.eks. lysestager eller vaser til salg. Men da det ikke er butikkens primære underbranche, vil man kunne etablere sådan en butik i aflastningsområdet. Til gengæld vil en butik tilhørende forhandlere af gaveartikler og brugskunst ikke kunne etableres i aflastningsområdet. Et andet eksempel kunne være en udvalgswarebutik, der hører til underbranchen salg af elektroniske husholdningsapparater, som typisk også har et mindre salg af f.eks. køkkenudstyr.

I aflastningsområdet må der således eksempelvis etableres udvalgswarebutikker inden for underbrancherne autotilbehør, scootere, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, elektronik, værktøj, campingudstyr, haveredskaber og lignende, dyreartikler (udstyr, foder

mv.) og sportsudstyr (udstyr, men ikke sportstøj og sportssko), biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver.

Showrooms og detailsalgslokaler i nethandelsbutikker og engroshandelsvirksomheder indenfor de i bymidten naturligt hjemhørende underbrancher må ikke være større end 100 m² og den enkelte nethandelsbutik eller engrosvirksomheds showroom eller salgslokale må ikke overstige 20 % af virksomhedens samlede areal i aflastningsområdet.

Tabel 13-1 Minimumsscenariet

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Arealramme	Ingen mulighed	3.000	3.000
Maksimal størrelse pr. butik		3.000	-
Minimal størrelse pr. butik		750	-

Tabel 13-2 Maksimumsscenariet

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Arealramme	Ingen mulighed	7.000	7.000
Maksimal størrelse pr. butik		7.000	-
Minimal størrelse pr. butik		750	-

Tabel 13-3 Dagligvarescenariet – variant 1

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Arealramme	3.000	3.000	6.000
Maksimal størrelse pr. butik	3.000	3.000	-
Minimal størrelse pr. butik	750	750	-

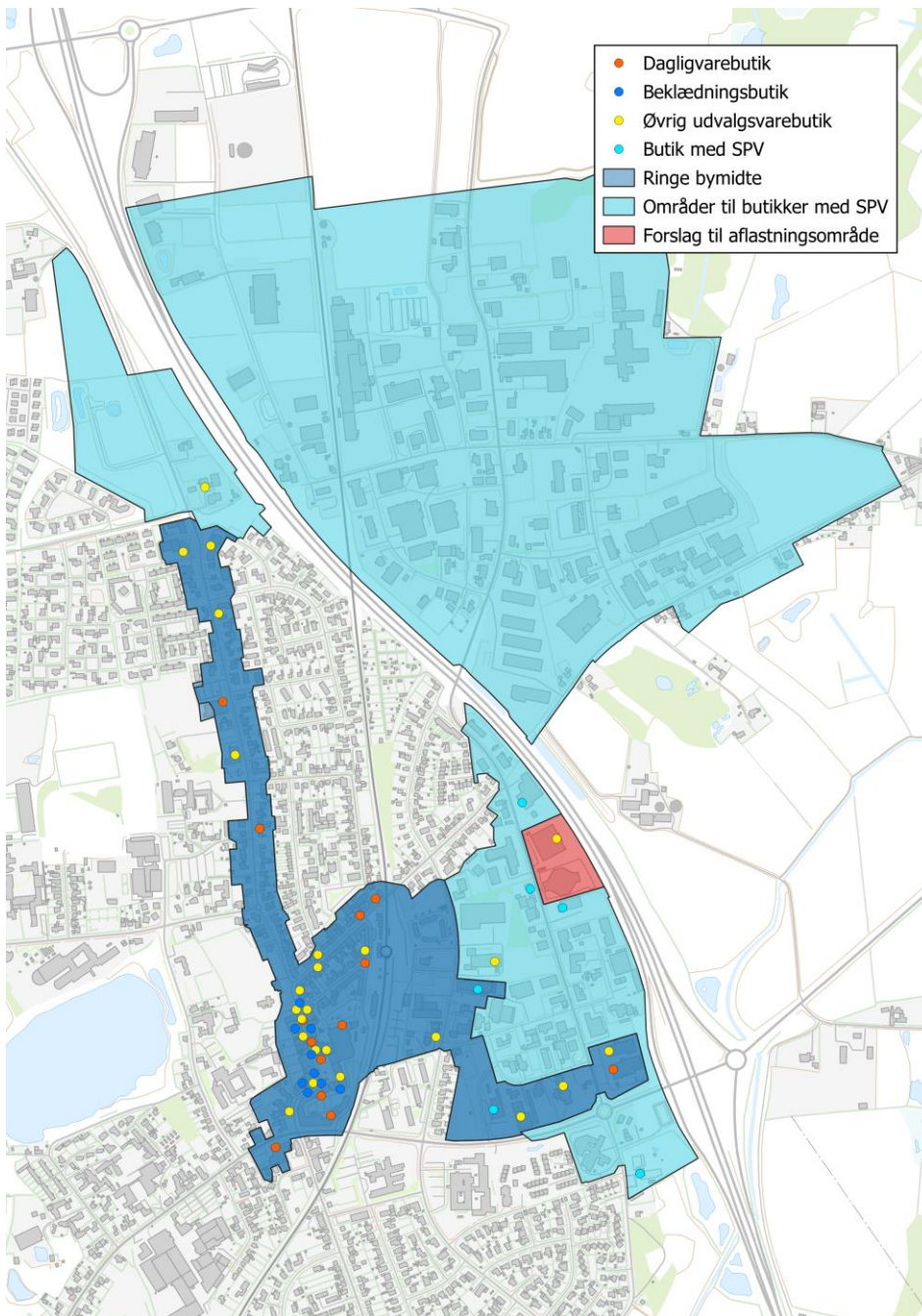
Tabel 13-4 Dagligvarescenariet – variant 2

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Arealramme	3.000	7.000	10.000
Maksimal størrelse pr. butik	3.000	7.000	-
Minimal størrelse pr. butik	750	750	-

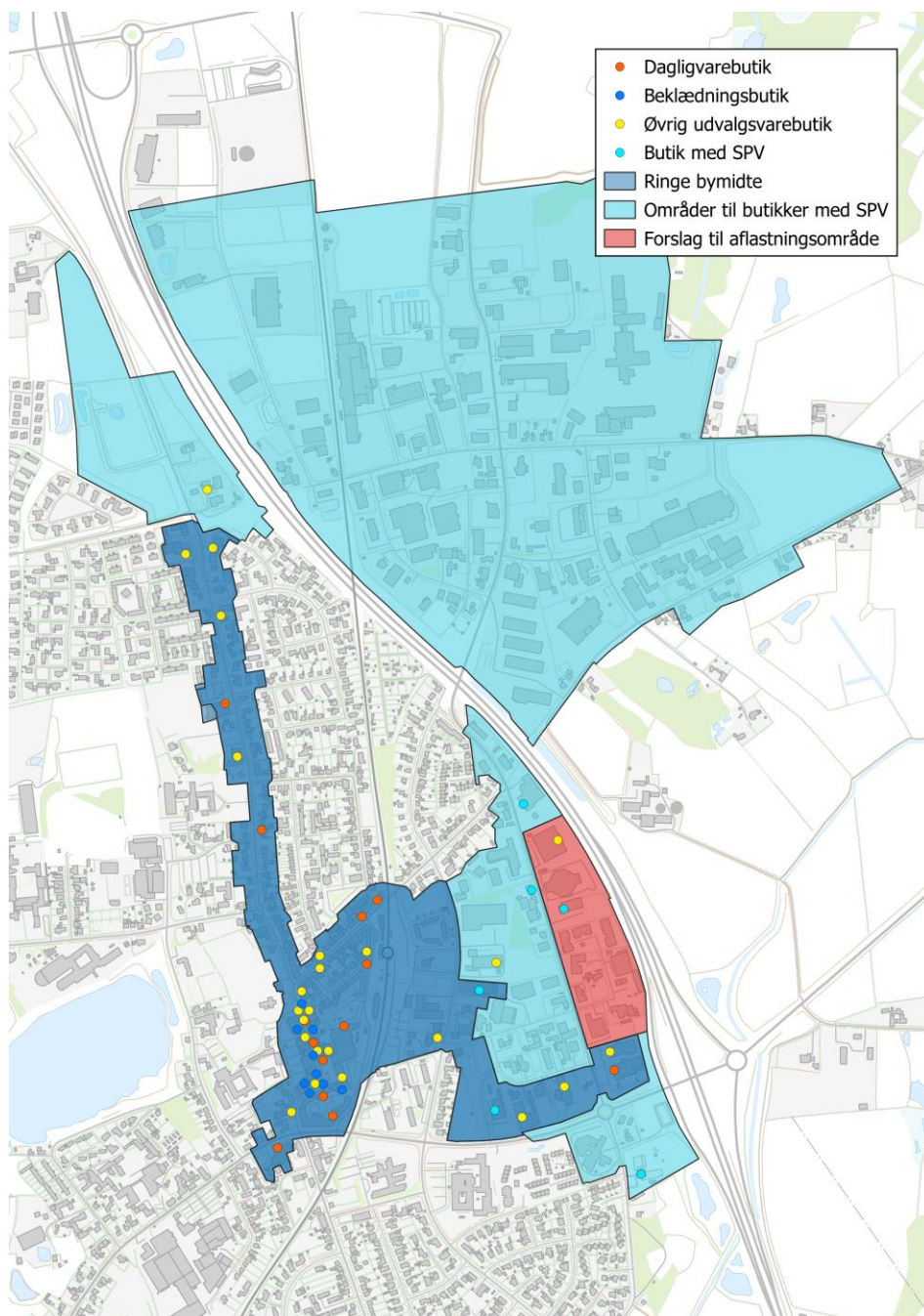
OBS: Afhængigt af hvilken afgrænsning man vælger, skal aflastningsområdets samlede arealramme øges, svarende til de eksisterende butikkers areal.

Det eksisterende areal i den lille afgrænsning af aflastningsområdet, se figur 13-1, er opgjort til 4.400 m².

Det eksisterende areal i den store afgrænsning af aflastningsområdet, se figur 13-2, er opgjort til 5.350 m².



Figur 13-1 Forslag til principiel afgrænsning af aflastningsområdet - lille scenarie.



Figur 13-2 Forslag til principiel afgrænsning af aflastningsområdet - stort scenarie.

13.2 Redegørelse for detaljerede retningslinjer

Den planlægningsmæssige begrundelse for den restriktive regulering er gennem detailhandelsplanlægningen at understøtte levende og attraktive bymidter med et varieret butiksudbud. Ringe bymidte er det naturlige centrum for handel i den nordlige del af Faaborg-Midtfyn Kommune. I Ringe bymidte er detailhandlen samlokaliseret med kundeorienterede serviceerhverv, offentlige institutioner mv. hvilket skaber synergi og konkurrence. En levende og attraktiv bymidte har desuden afledt positiv betydning for forhold som bosætning og erhvervsudvikling. Bymidten er desuden beliggende, hvor der er god tilgængelighed for alle

trafikarter, hvilket bidrager til at transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede. Samlokaliseringen af forskellige kundeorienterede funktioner skaber endvidere mulighed for at kunder kan kombinere ture i flere forskellige funktioner, hvilket bidrager til at begrænse transportarbejdet. Der er således tungtvejende planlægningsmæssige hensyn, der taler for at koncentrere størstedelen af detailhandlen i bymidten.

Det nye aflastningsområdet skal bidrage til gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butikstruktur. Aflastningsområdet skal skabe mulighed for etablering af de butikskoncepter, som mangler i Ringe i dag. Derved skal planlægningen sætte rammerne for en udvikling, hvor der fortsat er et bredt lokalt udbud af udvalgswarebutikker i Ringe – også på lang sigt. Samtidig skal aflastningsområdet ikke medføre en funktionsudtømmning af Ringe bymidte. Ud fra analyser af detailhandlen og handelslivet i Faaborg-Midtfyn Kommune er det vurderet, at der opnås en hensigtsmæssig balance og rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet i Ringe med de detaljerede og restriktive retningslinjer.

For at sikre, at der i aflastningsområdet kun etableres butikker, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten, fastsættes en minimumsbutiksstørrelse på 750 m². Jo højere minimumsbutiksstørrelse, jo mindre overlap bliver der med bymidtens udvalgswarebutikker, men samtidig begrænses de butikstyper og butikskoncepter, der kan indpasses i aflastningsområdet.

Minimumsbutiksstørrelsen er fastsat ud fra en afvejning af størrelserne af butikkerne i bymidten, herunder i den centrale del af Ringe bymidte, samt en vurdering af hvor store butikker, kæderne er villige til at etablere.

Retningslinjerne omhandler de underbrancher, som butikkerne hører under. Mange butikker har imidlertid et blandet sortiment, hvor retningslinjerne vil blive fortolket sådan, at langt størstedelen af varesortimentet skal udgøres af varer, der hører til i aflastningsområdet, og kun en begrænset del kan være andre varer. I vurderingen af, hvor stor en andel af andre varer, der må være i en butik, vil der blive lagt vægt på, om varerne har naturlig sammenhæng med den tilladte hovedvaregruppe. Eksempelvis vil et byggeområde også sælge arbejdstøj.