

LEMVIG KOMMUNE

NYT AFLASTNINGSOMRÅDE I LEMVIG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR 17
TIL LEMVIG KOMMUNEPLAN 2021-33

- DETAILHANDELSREDEGØRELSE OG KONSEKVENSVURDERING

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A249567

DOKUMENTNR.

1

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

...

BESKRIVELSE

Kommuneplantillæg

UDARBEJDET

KRBR

KONTROLLERET

...

GODKENDT

...

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Planens hovedindhold	3
2.1	Hensyn til bymidten	4
2.2	Udvidelsesmulighederne nedsættes i andre områder	5
2.3	Kommuneplantillæggets indhold	5
3	Ændringer af kommuneplanen	6
3.1	Ændring af hovedstruktur og retningslinjer	6
3.2	Ændringer i kommuneplanens rammer	12
4	Miljøvurdering	15
5	Redegørelse	15
5.1	Datagrundlag	15
5.2	Planlovens krav til redegørelse	16
5.3	Den eksisterende detailhandel	17
5.4	Afgrænsning af opland og kundegrundlag	23
5.5	Udvikling i forbrug og arealbehov	24
5.6	Sammenhæng med kommuneplan	28
5.7	Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel	32
6	Tilgængelighed for de forskellige trafikarter	40
7	Ordforklaring	41

Bilag

Miljøscreening

1 Baggrund og formål

Lemvig Kommune ønsker at udlægge et nyt aflastningsområde i den sydlige del af Lemvig by ved Ringkøbingvej, hvor der hidtil har været udlagt et område på begge sider af vejen til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer butikker som jem & fix, Stark og Stenhuggergården. Herudover rummer området bl.a. Padel Sport, Au2parts og et autoværksted.

Baggrunden er, at Lemvig Kommune har fået henvendelse fra nogle større udvalgswarebutikker, som ønsker at etablere sig i området.

Der er allerede et aflastningsområde i krydset mellem Fabjergvej og Rugmarken i Lemvig. Området rummer på nuværende tidspunkt kun Garant, der ligger nord for Fabjergvej, og en genbrugsbutik i området syd for Fabjergvej. Området udnyttes herudover til forskellige former for erhverv og er fuldt udbygget. Der er ingen ledige grunde i området.

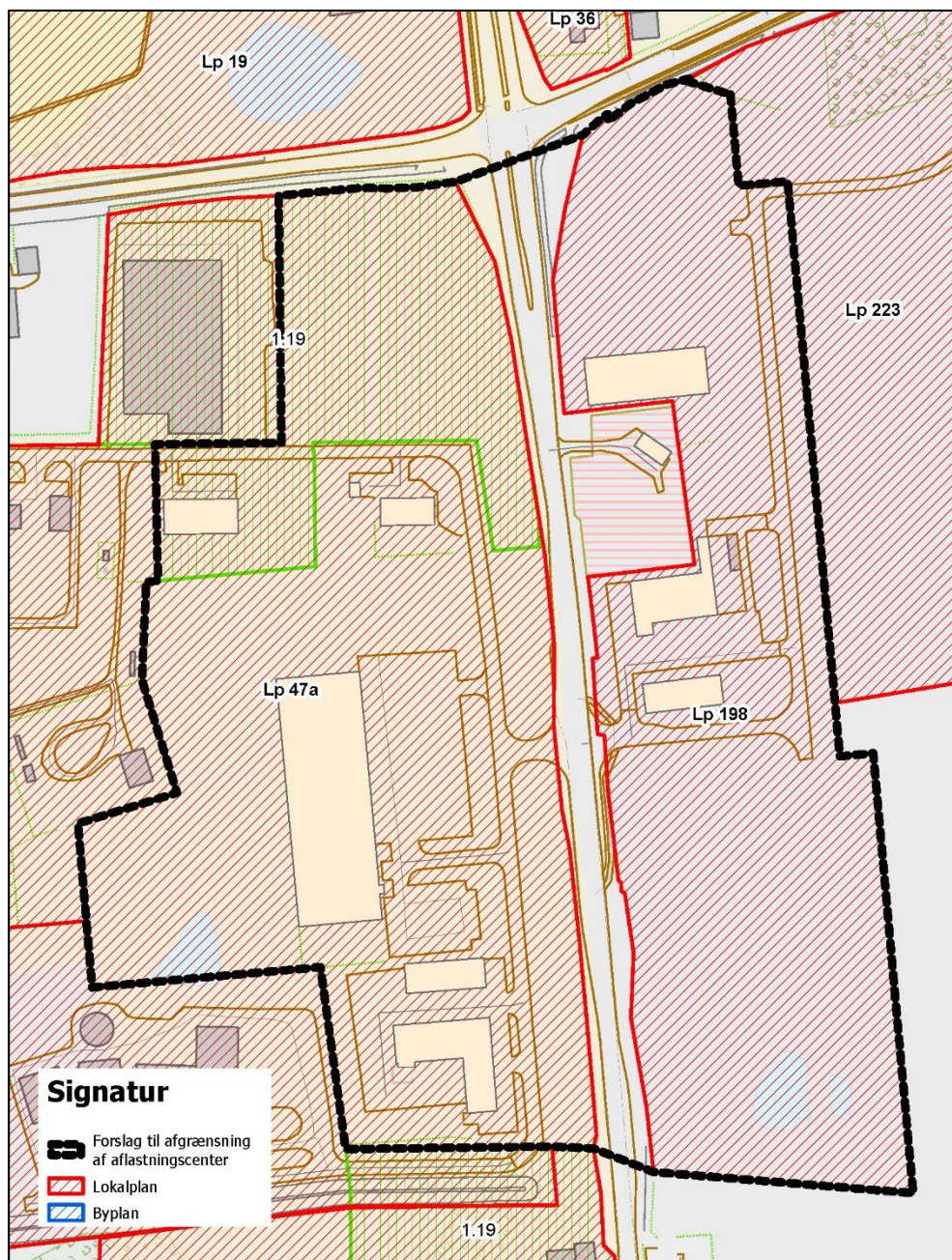
Lemvig Kommune ønsker derfor at udlægge et nyt aflastningsområde ved Ringkøbingvej, hvor et nyt erhvervsområde er under planlægning, og hvor der i forvejen er flere større butikker med særligt pladskrævende varegrupper som Stark og jem & fix. Formålet med det nye aflastningsområde er at give mulighed for at udvalgswarebutikker, der er for store til at ligge i bymidten og har et andet vareudvalg, kan finde en attraktiv beliggenhed i Lemvig. Der skal ikke være muligheder for nye dagligvarebutikker i området.

Beliggenheden ved Ringkøbingvej har god tilgængelighed. Ringkøbingvej er hovedindfaldsvejen til Lemvig fra syd. Det nye aflastningsområde kommer herudover til at ligge ved Lemvigvej og Sønderbjerg, som er den overordnede ringforbindelse syd om Lemvig.

2 Planens hovedindhold

Aflastningsområdet vil fuldt udbygget kunne give plads til ca. 12.000 m² nyt butiksareal inden for øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer i forvejen knap 7.500 m² butiksareal. På den baggrund planlægges der for et aflastningsområde med en samlet ramme for eksisterende og nyt butiksareal tilsammen på 19.500 m².

Muligheden for at udvide med 12.000 m² butiksareal i aflastningsområdet kan sammenlignes med, at der er ca. 15.000 m² til øvrige udvalgsvarer og 17.000 m² var til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Lemvig by, dvs. i alt ca. 32.000 m² butiksareal inden for de butikstyper, der typisk vil etablere sig i det nye aflastningsområde. Udviklingsmulighederne i aflastningsområdet svarer dermed til en forøgelse af butiksarealet på ca. 38 % inden for øvrige udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Aflastningsområdet vil dermed give mulighed for en større udvidelse af detailhandelsarealet i Lemvig by. Udvidelsesmulighederne kan også sammenlignes med, at der i alt var knap 50.000 m² butiksareal i Lemvig by i 2021.



Figur 1 Forslag til afgrænsning af det nye aflastningsområde ved Ringkøbingvej og skitsering af, hvor mange butikker området kan rumme, og hvor store de kan blive. Fuldt udbygget vil området kunne rumme knap 12.000 m² nyt butiksareal. Området rummer i forvejen ca. 7.500 m² butiksareal.

2.1 Hensyn til bymidten

For at give muligheder for butikker, som ikke tilhører kategorien af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som området er udlagt til i dag, er der behov for at ændre kommuneplanen, så området ændres til aflastningsområde. Det vil give muligheder for, at flere typer af butikker kan placere sig i området.

Lemvig har en stærk, attraktiv og koncentreret bymidte. For at sikre at der bliver en arbejdsdeling mellem bymidtens butiksudbud og butiksudbuddet i aflastningsområdet og modvirke negative konsekvenser for bymidten, fastlægger kommuneplantillægget, at butikkerne i aflastningsområdet ikke må være mindre end 600 m², og at der ikke må etableres butikker i området inden for bymidtens kernebrancher, dvs. butikker inden for tøj, herunder børnetøj og sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, elektronik, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler og lignende.

2.2 Udvidelsesmulighederne nedsættes i andre områder

Samtidig med at der udlægges det nye aflastningsområde ved Ringkøbingvej nedsættes rammen for nybyggeri og udvidelser i aflastningsområdet ved Fajbergvej med 2.855 m² fra 3.314 m² til 459 m². Det vil give plads til, at eksisterende butikker i området kan udvide, hvis der skulle blive behov for det, og samtidigt er det et udtryk for, at udviklingen med store udvalgsvarebutikker frem over skal ske i det nye aflastningsområde ved Ringkøbingvej.

Der har tidligere været en ramme for nybyggeri og udvidelser i områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Lemvig på 5.454 m². Da områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Ringkøbingvej overgår til aflastningsområde, nedsættes den samlede ramme for nybyggeri og udvidelser med 2.194 m² til 3.260 m², som vurderes at være tilstrækkeligt til at dække eventuelle behov for udvidelser i de tilbageværende områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Industrivej og Heldumvej.

Samlet giver ændringen af kommuneplanen mulighed for 12.000 m² til nybyggeri og udvidelser ved Ringkøbingvej samtidig med at udvidelsesmulighederne i andre områder nedsættes med 5.050 m². Kommuneplantillægget giver derfor samlet set mulighed for at udvide butiksarealet med 6.950 m².

2.3 Kommuneplantillæggets indhold

Det følgende indeholder forslag til ændring af kommuneplanen, som ifølge planloven skal omfatte følgende:

- > Ændring af hovedstrukturen
- > Redegørelse for kommuneplanændringen
- > Ændring af rammerne for lokalplanlægningen.

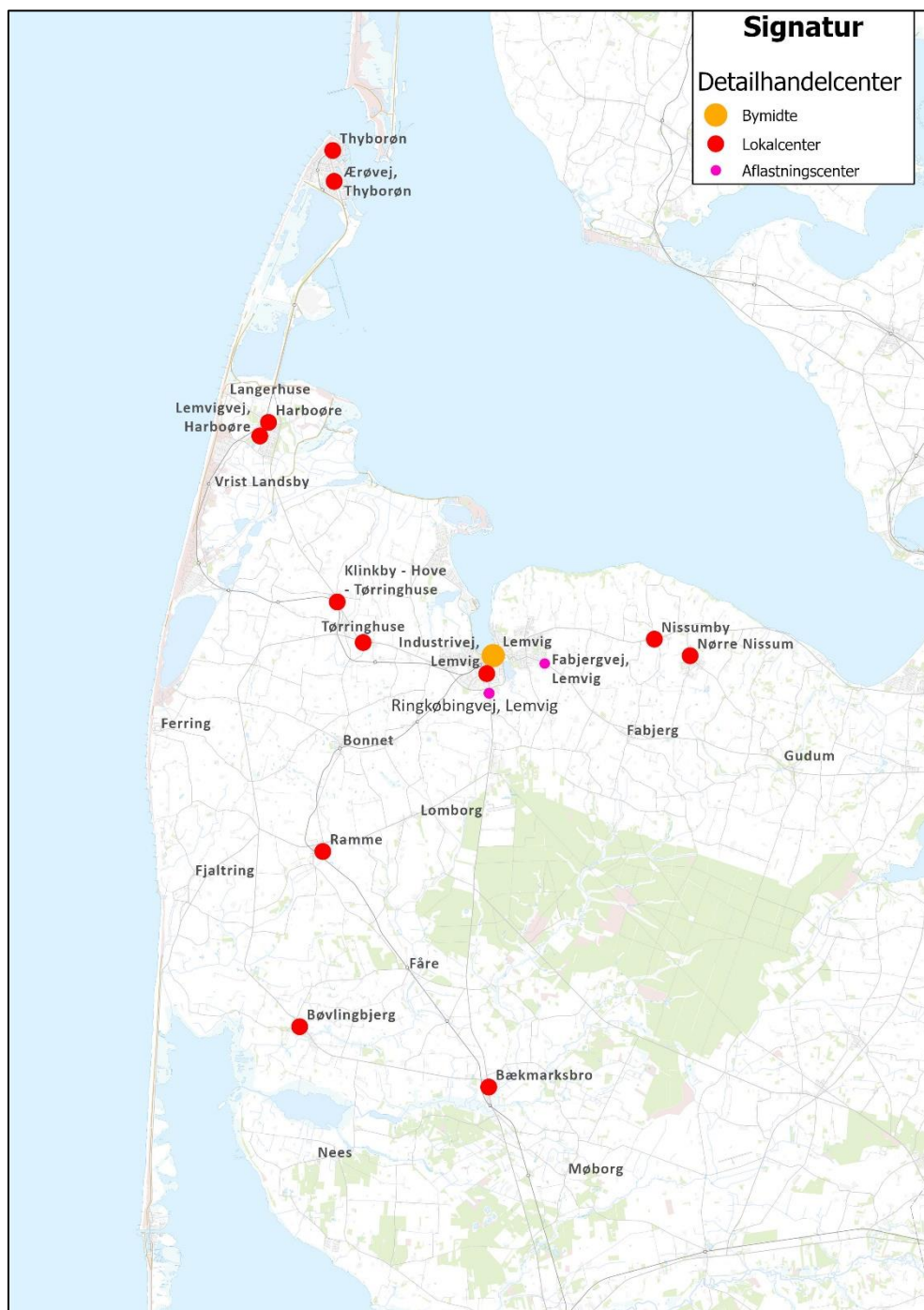
3 Ændringer af kommuneplanen

Ændringerne af kommuneplanen består af ændringer i hovedstruktur og retningslinjer og i rammerne.

3.1 Ændring af hovedstruktur og retningslinjer

Det følgende indeholder ændringer af hovedstruktur og retningslinjer til Kommuneplan 2021-2033.

kortændring side 4 i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 812 i pdf-dokumentet):



Tekstændring side 5, afsnittet om "Aflastningscentre", i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 813 i pdf-dokumentet):

Aflastningsområder:

- > Ringkøbingvej (Lemvig)
- > Fabjergvej (Lemvig)

Tekstændring side 5, afsnittet om "Eksisterende butiksareal", i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 813 i pdf-dokumentet):

- > Aflastningsområder: 10.973 m²
- > Områder til særligt pladskrævende varegrupper: 7.900 m²

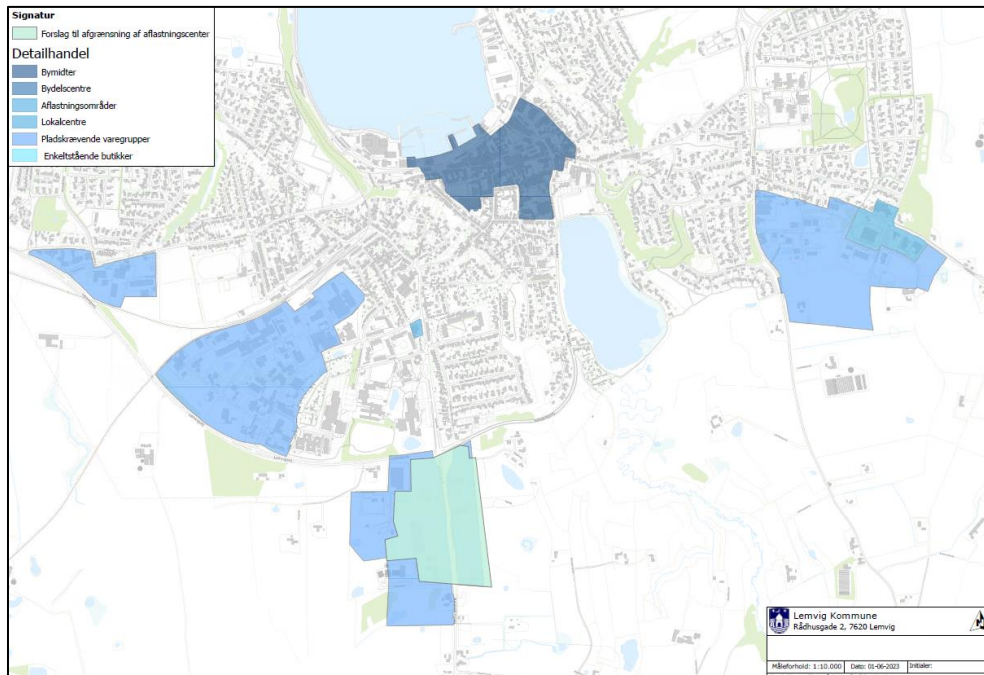
Tekstændring side 6, de to sidste afsnit, i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 814 i pdf-dokumentet):

Særligt pladskrævende varegrupper placeres i byens erhvervsarealer udpeget på kort. Der udlægges yderligere 3.260 m² til nybyggeri og udvidelser. Med et eksisterende butiksareal på ca. 6.740 m² er der en samlet ramme til butikker med særligt pladskrævende varegrupper på 10.000 m².

Det er hensigten at udviklingen med store udvalgswarebutikker, som ikke kan finde plads i bymidten eller har et andet vareudbud end bymidtens butikker, skal ske i det nye aflastningsområde ved Ringkøbingvej. Der fastlægges en samlet ramme på 19.500 m². Med et eksisterende butiksareal på ca. 7.500 m² er der 12.000 m² til nybyggeri og udvidelser af butiksarealet i området.

Aflastningsområdet ved Fabjergvej fastholdes med en samlet ramme for butiksarealet på 4.000 m². Med et eksisterende butiksareal på ca. 3.540 m² er der 460 m² til nybyggeri og udvidelser af butiksarealet i området.

Kortændring side 6-7, kortet, i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 814-815 i pdf-dokumentet):



Tekstændring side 17 i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 825 i pdf-dokumentet):

Retningslinje 1: Detailhandelsramme og maksimale butiksstørrelser

Planlægning for arealer til butiksformål skal være i overensstemmelse med rammerne for samlet detailhandelsareal og maksimale butiksstørrelser, som angivet i detailhandelsskemaet.

I detailhandelsskemaet tilføjes under "Aflastningsområder" ny linje med følgende indhold:

Områdets navn: Aflastningsområde ved Ringkøbingvej i Lemvig

Butiksarealer i alt i området:

- > Fremtidig ramme: 19.500 m²
- > Eksisterende: 7.500 m²
- > Ramme til nybyggeri: 12.000 m²

Maksimale butiksstørrelser:

- > Dagligvarer: 0 m²
- > Udvalgsvarer: 5.000 m²

Minimumsbutiksstørrelser:

- > Udvalgsvarer: 600 m²

I detailhandelsskemaet under "Aflastningsområder" fastlægges følgende for aflastningsområdet ved Fabjergvej:

Butiksarealer i alt i området:

- > Fremtidig ramme: 4.000 m²
- > Eksisterende: 3.540 m²
- > Ramme til nybyggeri: 460 m²

Maksimale butiksstørrelser:

- > Ændring af hovedstrukturen
- > Dagligvarer: 0 m²
- > Udvalgsvarer: 2.000 m²

I detailhandelsskemaet under "Områder til særligt pladskrævende varegrupper" fastlægges følgende:

Butiksarealer i alt i Lemvig:

- > Fremtidig ramme: 10.000 m²
- > Eksisterende: 6.740 m²
- > Ramme til nybyggeri: 3.260 m²

Tekstændring side 17, Redegørelse 1, i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 825 i pdf-dokumentet):

Redegørelse 1:

Udbygningen af detailhandlen skal ske indenfor rammerne i detailhandelsskemaet.

I Lemvig Kommune er der fastlagt en samlet ramme til fornyelse og nybyggeri på i alt 61.000 m², fordelt med 27.700 m² i de udpegede bymidter, 12.500 m² i de to aflastningsområder i Lemvig, 9.500 m² i de udpegede lokalcentre og ca. 11.200 m² til særligt pladskrævende varegrupper. Herudover kan der etableres detailhandel som enkeltstående butikker, butikker ved særlige anlæg, virksomheders salg af egne produkter mv.

Kommuneplantillægget betyder, at områderne til særligt pladskrævende varegrupper ved Ringkøbingvej ændres til nyt aflastningsområde med en samlet ramme for butiksarealet på 19.500 m². Med et eksisterende butiksareal på ca. 7.500 m² er der en ramme til nybyggeri og udvidelser på 12.000 m².

Samtidig nedsættes den samlede ramme for butiksarealet i aflastningsområdet ved Fabjergvej med 2.698 m² fra 6.698 m² til 4.000 m². Med et eksisterende

butiksbareal på 3.540 m² er der en ramme til nybyggeri og udvidelser på 460 m². Nedsættelsen af rammen er et udtryk for, at udvikling af butikker, der skal ligge i et aflastningsområde, skal ske i det nye aflastningsområde ved Ringkøbingvej. Der er en tilbageværende ramme til udvikling på 460 m², sådan at der er passende muligheder for at udvide de eksisterende butikker i området.

Områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper på begge sider af Ringkøbingvej ændres til aflastningsområde. I forbindelse med ændringen til aflastningsområde ændres områdegrensene.

Som konsekvens af at områderne ved Ringkøbingvej udgår som områder til særligt pladskrævende varegrupper, nedsættes den samlede ramme for butiksbarealet med 10.000 m² fra 20.000 m² til 10.000 m² til dækning af behovene for udvikling i de to tilbageværende områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Med et eksisterende butiksbareal på 6.740 m² i de to tilbageværende områder er der en ramme til nybyggeri og udvidelser på 3.260 m². De to områder er dels et område ved Industrivej, og dels et område ved Heldumvej. Rammen til nybyggeri og udvidelser vurderes at være tilstrækkelig til dækning af behovene i de to områder, der er stort set fuldt udbyggede.

Tekstændring side 17, Redegørelse 1, i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 825 i pdf-dokumentet):

Retningslinje 3: Maksimale butiksstørrelser i bymidter

Første afsnit ændres til:

I Lemvig Bymidte kan der etableres dagligvarebutikker på maksimalt 5.000 m² og udvalgsvarebutikker på maksimalt 2.000 m².

Tekstændring side 17-18, Redegørelse 3, i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 825-826 i pdf-dokumentet):

Redegørelse 3:

Andet afsnit under "Hovedby" ændres til:

Den maksimale butiksstørrelse for butikker i Lemvig Bymidte er fastsat sådan at den maksimale størrelse på dagligvarebutikker følger planlovens maksimum på 5.000 m², og sådan at den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker på 2.000 m² er fastsat ud fra en vurdering af, hvad der vurderes at være de største butikker, der kunne opstå behov for.

Tekstændring side 18, ny Retningslinje 3B indsættes, i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 826 i pdf-dokumentet):

Ny retningslinje 3B: udpegning af aflastningsområder

I aflastningsområdet ved Fabjergvej kan der etableres udvalgswarebutikker på maksimalt 2.000 m².

I aflastningsområdet ved Ringkøbingvej kan der etableres udvalgswarebutikker på minimum 600 m² og maksimalt 5.000 m².

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområderne ved Fabjergvej og Ringkøbingvej.

Aflastningsområdet ved Ringkøbingvej må kun anvendes til butikker, der forhandler biler, biltilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, værktøj, campingudstyr, haveredskaber, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj), dyreartikler o.lign.

Der må ikke i aflastningsområdet ved Ringkøbingvej etableres butikker, der forhandler tøj, herunder børnetøj og sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, elektronik, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler og lignende varegrupper, der typisk forhandles i bymidten.

Tekstændring side 18, ny Redegørelse 3 indsættes, i "Detailhandlen i Lemvig Kommune" (side 826 i pdf-dokumentet):

Redegørelse til 3B:

Aflastningsområdet ved Fabjergvej er tildelt en maksimal ramme for udvidelse og nyetablering på 459 m², som primært tænkes anvendt til at dække eventuelle behov for udvidelser af eksisterende butikker i området.

Den maksimale butiksstørrelse for butikker i aflastningsområdet ved Fabjergvej på 2.000 m² er fastsat ud fra, hvor store butikker der maksimalt vurderes, der kunne opstå behov for, og ud fra hvad området vurderes at egne sig til.

Aflastningsområdet ved Ringkøbingvej er tildelt en maksimal ramme for udvidelse og nyetablering på 12.000 m². Aflastningsområdet skal kunne rumme større butikker, der ikke kan indpasses i Lemvig Bymidte.

Den maksimale butiksstørrelse for butikker i aflastningsområdet ved Ringkøbingvej på 5.000 m² er fastsat for at give plads til, at Lemvig kan rumme de helt store udvalgswarebutikker, hvis der skulle opstå behov for det. Minimumsbutiksstørrelsen på 600 m² er fastsat for at sikre, at mindre butikker fortsat hører hjemme i bymidten.

Der er sat rammer for de varegrupper, der må forhandles i aflastningsområdet for at sikre at bymidtens kernebrancher fastholdes i bymidten.

Retningslinjerne skal sikre, at det nye aflastningsområde giver mulighed for at Lemvig kan tage imod udvalgswarebutikker, der er for store til at kunne ligge i bymidten, og som forhandler andre typer af varer end de varer, der er kernen i

bymidstens udbud. På den måde er det målet at aflastningsområdet ikke fører til tilbagegang i bymidten, men at der udvikles to meget forskellige områder, der supplerer hinanden.

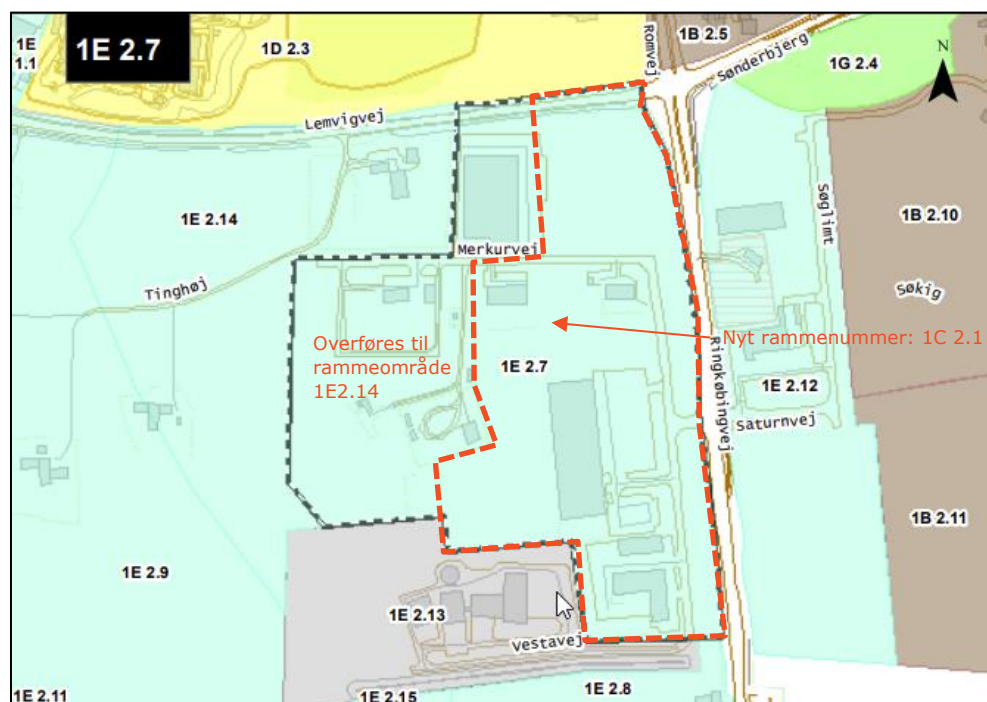
3.2 Ændringer i kommuneplanens rammer

Området til særligt pladskrævende varegrupper ved Ringkøbingvej, der ændres til aflastningsområde, vedrører to områder i kommuneplanens rammedel og medfører ændringer af grænserne mellem rammeområderne. De to rammeområder, der skal ændres til aflastningsområde, er 1E2.7 og 1E2.12. Ændringen af afgrænsningerne vedrører grænsen mellem rammeområde 1E2.7 og 1E2.14 og mellem rammeområde 1E2.12 og 1G2.4.

Ændringerne i de to rammeområder fremgår af det følgende:

3.2.1 Ændring af rammeområde 1E2.7

Grænsen mellem rammeområde 1E2.7 og 1E2.14 ændres som vist på kortet.



Da områdets anvendelse grundlæggende skifter status, ændres rammenummeret også. Det nye rammenummer er 1C 2.1.

Der fastlægges følgende rammebestemmelser for området:

Rammen: 1C 2.1

Plannavn: Lemvig Kommuneplan 2021-33

Anvendelse generelt: Centerområde og erhvervsområde

Specifik anvendelse: Aflastningsområde, publikumsorienterede serviceerhverv og erhvervsområde.

Bebyggelsesprocent: 50

Max antal etager: 2

Max. Bygningshøjde: 8,5

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Plandistrikt: Lemvig

Lokalplan: Lokalplan 241

Bemærkninger til anvendelsen:

Kun udvalgswarebutikker, der forhandler biler, biltilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, værktøj, campingudstyr, haveredskaber, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj), dyreartikler o.lign.

Ikke mulighed for udvalgswarebutikker, der forhandler tøj, herunder børnetøj og sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler og lignende varegrupper, der typisk forhandles i bymidten.

Ikke mulighed for dagligvarebutikker.

Særlige bemærkninger:

Max. Butiksstørrelse: 5.000 m² og min. butiksstørrelse: 600 m².

3.2.2 Ændring af rammeområde 1E2.12

Grænsen mellem rammeområde 1E2.12 og 1G2.4 ændres som vist på kortet.



Nyt rammenummer: 1C 2.2

Rammenr.: 1C 2.2

Anvendelse generelt: Centerområde og erhvervsområde

Bebyggelsesprocent: 50

Max antal etager: 2

Max. Bygningshøjde: 8,5

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Plandistrikt: Lemvig

Lokalplan: Lokalplan 241

Bemærkninger til anvendelsen:

Kun udvalgswarebutikker, der forhandler biler, biltilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper,

boligtekstiler, belysning, værktøj, campingudstyr, haveredskaber, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj), dyreartikler o.lign.

Ikke mulighed for udvalgswarebutikker, der forhandler tøj, herunder børnetøj og sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler og lignende varegrupper, der typisk forhandles i bymidten.

Ikke mulighed for dagligvarebutikker.

Særlige bemærkninger:

Max. Butiksstørrelse: 5.000 m² og min. butiksstørrelse: 600 m².

4 Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete programmer, skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved fastlæggelse af, hvorvidt der skal gennemføres en miljøvurdering af planen, er der foretaget en screening af lokalplan og kommuneplantillæg.

Lemvig Kommune vurderer, at planerne ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet og der foretages derfor ikke miljøvurdering af planerne. Beslutningen om at planerne ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planerne bl.a. alene indeholder mindre ændringer i et plangrundlag der i forvejen muliggjorde detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper.

Screeningen fremgår som bilag.

5 Redegørelse

Det følgende indeholder en redegørelse for ændringen af kommuneplanen. Redegørelsen tager udgangspunkt i de krav, der er til redegørelse i planloven.

5.1 Datagrundlag

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

- > Detailhandelsanalyse 2021 for Lemvig by.
- > Detailhandelsanalyse 2023 for områderne uden for Lemvig by.
- > Befolkningsprognose 2022 for Lemvig Kommune.
- > Data om forbrug og indkomst, DST.
- > Data om nethandlen, FDIH, DIBS by Nets, DI og COWI.
- > Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen, 2017.

Der er en ordforklaring til sidst i notatet.

5.2 Planlovens krav til redegørelse

Der er i Planloven to sæt delvist overlappende krav om redegørelse, som skal opfyldes ved planlægning for et nyt aflastningsområde. De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for aflastningsområder, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og omfatter følgende:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 4 og omfatter følgende:

- 1 Kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel i aflastningsområdet baseres på.
- 2 Oplandet, som aflastningsområdet henvender sig til.
- 3 Hvordan aflastningsområdet kan styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
- 4 Hvordan aflastningsområdet kan påvirke den eksisterende detailhandel i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne.
- 5 Hvordan aflastningsområdet forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

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

5.3 Den eksisterende detailhandel

Det følgende indeholder en beskrivelse af den eksisterende detailhandel i Lemvig Kommune.

5.3.1 Antal butikker

Der blev i 2021 gennemført en detailhandelsanalyse for Lemvig by og for resten af kommunen i starten af 2023, sådan at hele kommunen er dækket af nyere detailhandelsanalyser. Det følgende bygger på de to analyser. Resultaterne fra begge analyser er sat ind i de samme tabeller. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, at analyserne ikke er gennemført samtidigt.

Som det fremgår af skemaet, er der i Lemvig Kommune i alt 132 butikker, som er fordelt på 46 dagligvarebutikker (35 %), 25 beklædningsbutikker (19 %), 44 øvrige udvalgswarebutikker (33 %) og 17 butikker med særligt pladskrævende varegrupper (13 %).

Handelslivet er koncentreret om Lemvig by. 79 ud af 132 butikker ligger i Lemvig by svarende til 60 %.

Ser vi på butikstyperne er der større forskel på fordelingen. Beklædningsbutikkerne (tøj og sko) er mest koncentreret om Lemvig by. Her ligger 21 ud af de i alt 25 beklædningsbutikker, der findes i kommunen, hvilket svarer til at 84 % ligger i Lemvig by. Butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper er med 12 ud af 17 butikker (71 %) også forholdsvis koncentreret om Lemvig by. Butikkerne med øvrige udvalgsvarer er mindre koncentreret om Lemvig, som har 24 ud af 44 butikker (54 %). Dagligvarebutikkerne har med 22 ud af 46 butikker (48 %) mindst koncentration om Lemvig by.

Som det fremgår af skemaet, har Lemvig by en god fordeling med godt 20 butikker inden for både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer. Lemvig by har dermed et bredt udbud inden for alle hovedbutikstyper og kan derfor dække behovene for indkøb bredt i hele kommunen.

Der er også god dækning med dagligvarebutikker i resten af kommunen. Ud af de 10 mindre byer er der kun 3, som ikke har en dagligvarebutik. Fælles for de mindre byer, der har en dagligvarebutik er, at de kun har en enkelt butik.

21 butikker (16 %) ligger uden for byerne. Heraf er 9 dagligvarebutikker og 8 er øvrige udvalgswarebutikker.

ANTAL BUTIKKER I 2021 LEMVIG BY OG 2023 I RESTEN AF KOMMUNEN						
	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	%
Lemvig Centrum	19	19	21	1	60	45
Lemvig Lokalcenter Industrivej	2				2	2
Lemvig Aflastningscenter		1	2		3	2
Lemvig Erhverv Ringkøbingvej Ø				1	1	1
Lemvig Erhverv Ringkøbingvej V				2	2	2
Lemvig Erhverv Industrivej				3	3	2
Lemvig Erhverv Heldumvej				3	3	2
Øvrige områder	1	1	1	2	5	4
Lemvig by i alt	22	21	24	12	79	60
Harbøre Erhvervsområde				1	1	1
Harbøre Centrum	2		2		4	3
Harbøre i alt	2	-	2	1	5	4
Thyborøn Centrum	5	3	3		11	8
Thyborøn Ærøvej	1				1	1
Thyborøn i alt	6	3	3	-	12	9
Ramme	1				1	1
Fabjerg	1				1	1
Gudum			1		1	1
Nørre Nisum by			1		1	1
Nørre Nisum Seminarieby	1				1	1
Tørringhuse			2	1	3	2
Lomborg	1				1	1
Ferring			1		1	1
Fjaltring	1				1	1
Bøvlingbjerg	1		1		2	2
Bækmarksbro	1		1		2	2
Uden for byerne	9	1	8	3	21	16
I alt	46	25	44	17	132	100
I alt	35%	19%	33%	13%	100%	
Butikkerne i Lemvig by er kortlagt under besigtigelse i september 2021, mens øvrige Lemvig Kommune er kortlagt i januar 2023.						

5.3.2 Butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel i Lemvig Kommune er på ca. 70.000 m², fordelt med 19.000 m² inden for dagligvarer (27 %), 7.500 m² inden for beklædning (11 %), 23.000 m² inden for udvalgsvarer (33 %) og 19.000 m² inden for butikker med særligt pladskrævende varegrupper (28 %).

BUTIKSAREAL I 2021 LEMVIG BY OG 2023 I RESTEN AF KOMMUNEN						
	Daglig- varer	Beklæd- ning	Øvrige udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt	I alt
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%
Lemvig Centrum	10.270	5.271	12.093	1.484	29.118	42
Lemvig Lokalcenter Industrivej	635	-	-	-	635	1
Lemvig Aflastningsområde Fabjergvej	-	1.135	2.406	-	3.541	5
Lemvig Aflastningsområde Ringkøbingvej Ø*	-	-	-	1.671	1.671	2
Lemvig Aflastningsområde Ringkøbingvej V*	-	-	-	5.761	5.761	8
Lemvig Erhverv Industrivej	-	-	-	1.220	1.220	2
Lemvig Erhverv Heldumvej	-	-	-	5.519	5.519	8
Øvrige områder	120	194	504	440	1.258	2
Lemvig by i alt	11.025	6.600	15.003	16.095	48.723	70
Harboøre Erhvervsområde	-	-	-	2.044	2.044	3
Harboøre Centrum	2.152	-	295	-	2.447	4
Harboøre i alt	2.152	-	295	2.044	4.491	6
Thyborøn Centrum	720	770	750	-	2.240	3
Thyborøn Ærøvej	730	-	-	-	730	1
Thyborøn i alt	1.450	770	750	-	2.970	4
Ramme	250	-	-	-	250	0
Fabjerg	480	-	-	-	480	1
Gudum	-	-	620	-	620	1
Nørre Nisum by	-	-	500	-	500	1
Nørre Nisum Seminarieby	450	-	-	-	450	1
Tørringhuse	-	-	3.050	200	3.250	5
Lomborg	75	-	-	-	75	0
Ferring	-	-	100	-	100	0
Fjaltring	250	-	-	-	250	0
Bøvlingbjerg	940	-	470	-	1.410	2
Bækmarksbro	828	-	300	-	1.128	2
Uden for byerne	1.136	212	1.937	1.150	4.832	7
I alt	19.036	7.582	23.025	19.489	69.529	100
I alt	27%	11%	33%	28%	100%	

Butikkerne i Lemvig by er kortlagt under besigtigelse i september 2021, mens øvrige Lemvig Kommune er kortlagt i januar 2023.
 * Arealet i områderne ved Ringkøbing er opdateret, da Designa Køkkener er kommet til efter kortlægningen i 2021, og da der i øvrigt er lavet opdateringer af arealerne.

Set på byerne er arealet fordelt med knap 50.000 m² i Lemvig By (70 %), 4.500 m² i Harboøre (6 %), 3.000 m² i Thyborøn (4 %), og 8.800 m² i de mindre byer (13 %) og knap 5.000 m² uden for byerne (7 %).

5.3.3 Omsætning

Den samlede omsætning i Lemvig Kommune ca. 0,9 mia. kr., når omsætningen for Lemvig by fra 2019 lægges sammen med omsætningen i resten af kommunen fra 2022. Vær opmærksom på, at der har været prisstigninger fra 2019 til

2022 på i størrelsesordenen 11 %. Hvis omsætningen blev kortlagt i Lemvig by i 2022, så ville omsætningen derfor sandsynligvis være en del højere. Hvis omsætningen i Lemvig by opskrives med prisudviklingen, så vil omsætningen være på omkring 723 mio. kr. i Lemvig by og 1,0 mia. kr. i hele kommunen.

Omsætningen er fordelt med ca. 540 mio. kr. inden for dagligvarer (58 %, 96 mio. kr. inden for beklædning (10 %), 208 mio. kr. inden for øvrige udvalgsvarer (22 %) og 95 mio. kr. inden for butikker med særligt pladskrævende varegrupper (10 %).

Omsætningen er fordelt på Lemvig by og to større lokalområder – et der dækker den nordvestlige del af kommunen, og et der dækker den sydlige del af kommunen. Kommunen er delt op i større områder for at sikre den enkelte butik anonymitet.

Omsætningen er i de tre områder fordelt med 650 mio. kr. i Lemvig by (69 %), 160 mio. kr. i det nordvestlige område (17 %) og 127 mio. kr. i det sydlige område (14 %).

Koncentrationen af handelslivet i Lemvig by illustreres af, at Lemvig by rummer 60 % af butikkerne, 68 % af butiksarealet og 69 % af omsætningen.

OMSÆTNING I 2019 LEMVIG BY OG 2022 I RESTEN AF KOMMUNEN						
	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varegrupper	I alt	I alt
Lokalområde	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	Procent
Lemvig by i alt*	323	83	164	80	650	69
Lemvig Kommune Nordvest	120	13	13	15	160	17
Lemvig Kommune Syd	96	0	31	0	127	14
I alt*	539	96	208	95	937	100
I alt*	58%	10%	22%	10%	100%	
*Butikkerne i Lemvig by er kortlagt under besigtigelse i september 2021. Omsætningen er fra 2019. De øvrige dele af Lemvig Kommune er kortlagt i januar 2023. Her er omsætningen fra 2022.						

5.3.4 Turisternes andel af omsætningen

Turisternes andel af butikkernes omsætning beløber sig for hele kommunen til omkring 225 mio. kr. Ligesom for omsætningen er det vigtigt at være opmærksom på, at tallene for Lemvig by er fra 2019 og at tallene fra den øvrige del af kommunen er fra 2022. Der er sket meget fra 2019, som var det sidste normale år, inden corona-epidemien og til 2022, hvor samfundet var fuldt genåbnet.

Som det fremgår af tabellen, udgør turisternes handel mere end halvdelen (58 %) af omsætningen i beklædningsbutikkerne (tøj og sko) og omkring en fjerdedel af omsætningen i dagligvarebutikkerne (27 %). Samlet set kommer omkring hver fjerde krone (24 %) i butikkernes omsætning fra turister.

Set på lokalområder udgør turisternes forbrug mellem 25 og 30 % af omsætningen i Lemvig by og det nordvestlige område. Andelen er med omkring 10 % mindre i den sydlige del af kommunen.

Tallene viser turisternes store betydning for handelslivet i Lemvig Kommune. Uden turisternes handel ville der være markant færre butikker og færre arbejdspladser, og kommunens borgere ville ikke have de samme lokale indkøbsmuligheder, som de har med turismen.

Udviklingen i turismen har derfor også stor betydning for, hvordan behovet for mere butiksareal vil udvikle sig.

TURISTERNES ANDEL AF OMSÆTNINGEN I 2019 LEMVIG BY OG 2022 I RESTEN AF KOMMUNEN					
Lokalområder	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer*	I alt	I alt
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Lemvig by	97	52	44	169	26%
Lemvig Kommune nordvest	37	4	6	43	28%
Lemvig Kommune syd	10	0	3	13	10%
I ALT	146	56	55	225	24%
I ALT i %	27%	58%	18%	24%	
*Butikkerne i Lemvig by er kortlagt under besigtigelse i september 2021. Omsætningen er fra 2019, herunder turisternes andel af omsætningen. De øvrige dele af Lemvig Kommune er kortlagt i januar 2023. Her er omsætningen fra 2022, herunder turisternes andel af omsætningen.					

5.3.5 Handelsbalance

Handelsbalancen er butikkernes omsætning divideret med forbruget hos borgerne i Lemvig Kommune. Handelsbalancen udtrykker derfor, hvor stærkt handelslivet i et område står set i forhold til det indbyggertal, der er i området. Da turisternes forbrug indgår i butikkernes omsætning, udtrykker handelsbalancen også turisternes bidrag til handelsbalancen i området.

Som det fremgår af skemaet, er der et stort overskud på handlen i Lemvig by. Handelsbalancen på 221 % udtrykker, at butikkernes omsætning er mere end dobbelt så stor som forbruget hos de borgere, der bor i Lemvig by. Det er især inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer Lemvig by står stærkt med handelsbalancer, der nærmer sig 300 %. Turismens betydning kan illustreres med, at handelsbalancen for Lemvig by ville falde til 164 %, hvis turisternes forbrug trækkes ud af butikkernes omsætning. Handelsbalancen på 164 % uden turisternes bidrag viser, at Lemvig også er en stærk lokal opholdsby, som modtager meget handel fra resten af kommunen.

I det nordvestlige område udtrykker handelsbalancen på 64 %, at butikkernes omsætning er omkring en tredjedel mindre end forbruget hos borgerne i området. Handelsbalancerne viser også, at der er bedst dækning inden for dagligvarer, og at beklædning og øvrige udvalgsvarer er forholdsvis godt med. Turismens store betydning i området illustreres af, at handelsbalancen ville falde til 49 %, hvis turisternes indkøb trækkes fra butikkernes omsætning.

I det sydlige område svarer butikkernes omsætning med en handelsbalance på 35 % kun til omkring en tredjedel af forbruget hos borgerne i området. Turismen har mindre betydning i området. Hvis turisternes forbrug trækkes fra

butikkernes omsætning, så ville handelsbalancen kun falde lidt til omkring 32 %. Dækningen inden for dagligvarer er bedst. Inden for beklædning er der ikke registreret butikker, og inden for øvrige udvalgsvarer svarer butikkernes omsætning kun til mellem en tredjedel og en fjerdedel af forbruget hos områdets borgere. Det er sandsynligt, at en del af handlen fra det sydlige område går til Holstebro. Der er f.eks. 15 km og en køretid på 15 minutter fra Bækmarksbro til Lemvig og 24 km og 22 minutter til Bilka-området i Holstebro. Fra Møborg-området er køretiderne stort set ens. Da Holstebro er en større by med et bredere udbud af butikker end Lemvig vurderes det, at en del kunder fra det sydlige område lægger en del handel i Holstebro, og at det er en medvirkende forklaring på de lave handelsbalancer i sydområdet.

HANDELSBALANCE I 2019 LEMVIG BY OG 2022 I RESTEN AF KOMMUNEN				
By	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer*	I alt
Lemvig by	176 %	286 %	298 %	221 %
Lemvig Kommune nordvest	76 %	60 %	40 %	64 %
Lemvig Kommune syd	43 %	0 %	29 %	35 %
Butikkerne i Lemvig by er kortlagt under besigtigelse i september 2021. Omsætningen er fra 2019. De øvrige dele af Lemvig Kommune er kortlagt i januar 2023. Her er omsætningen fra 2022. *Øvrige udvalgsvarer er inkl. omsætningen i butikker med særlig pladskrævende varegrupper.				

Den samlede handelsbalance for Lemvig Kommune fremgår ikke af skemaet, fordi omsætnings- og forbrugstal ikke er indhentet på samme tidspunkt. Der er lavet overslagsberegninger på, hvad de samlede handelsbalancer vil være, hvis omsætninger og forbrug i Lemvig by opskrives til 2022. Overslagsberegningerne viser, at den samlede handelsbalance ligger på i størrelsesordenen 110 % fordelt på ca. 100 % inden for dagligvarer, 130 % inden for beklædning og 125 % inden for øvrige udvalgsvarer.

Der er også lavet overslagsberegninger på handelsbalancerne, hvis turisternes andel af butikkernes omsætning trækkes ud. Det får handelsbalancerne til at falde til omkring 85 % for detailhandlen samlet set. Opdelt på hovedbutikstyper falder handelsbalancerne til i størrelsesordenen 75 % for dagligvarer, 60 % for beklædning og 100 % for øvrige udvalgsvarer.

Tallene viser, at detailhandlen i Lemvig Kommune samlet set ikke dækker de lokale behov, når butikkernes omsætning (uden turisternes forbrug) sammenlignes med borgernes forbrug.

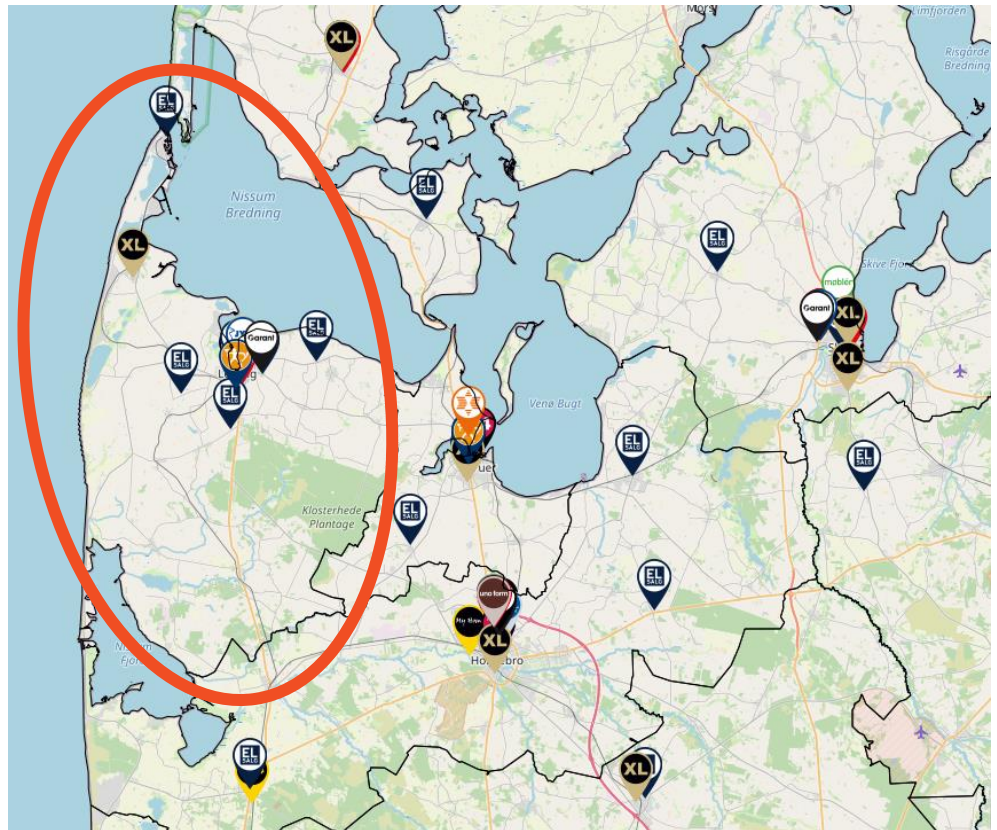
5.4 Afgrænsning af opland og kundegrundlag

Udstrækningen af oplandet til et aflastningsområde ved Ringkøbingvej i Lemvig er bestemt af fremkommeligheden til aflastningsområdet og til de omkringliggende handelsbyer som Holstebro og Struer.

Som nævnt i afsnittet om handelsbalance går en del handel fra det sydlige område sandsynligvis til Holstebro, som ligger stort set lige så tæt på som Lemvig og er en væsentligt større handelsby.

Analyserne har også vist at Lemvig by er en stærk handelsby. Lemvig by et betydeligt overskud på handlen, hvilket viser, at Lemvig dækker et stort opland uden for byen. I tråd med det er det formålet med aflastningsområdet at styrke Lemvig som overordnet handelsby ved at skabe mulighed for at store udvalgs- varebutikker, der ikke kan finde plads i Lemvig bymidte, kan komme til byen.

Det er derfor forudsat, at aflastningsområdet ved Ringkøbingvej i Lemvig vil få et opland og et kundegrundlag, der svarer til kommunens areal.



Figur 2 Kortet viser, hvor der ligger store udvalgswarebutikker i og omkring Lemvig Kommune. Som det fremgår, svarer et naturligt afgrænset opland omkring aflastningsområdet ved Ringkøbingvej i Lemvig stort set til kommunegrænsen.

5.5 Udvikling i forbrug og arealbehov

I det følgende redegøres der for det kundegrundlag, som etableringen af butikker i det nye aflastningsområde baseres på, og hvilken udvikling i forbruget, der kan forventes på længere sigt. Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og konkurrencen med andre handelsbyer har betydning for, hvordan behovet for butiksareal vil udvikle sig. Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen er alt sammen forbundet med betydelige usikkerheder både på kort og især på langt sigt. Det er forudsat, at der til grund for behovsberegningerne skal anvendes et maksimumsscenario, hvor privatforbruget, turismen og nethandlen udvikler sig til fordel for detailhandlen i Lemvig Kommune.

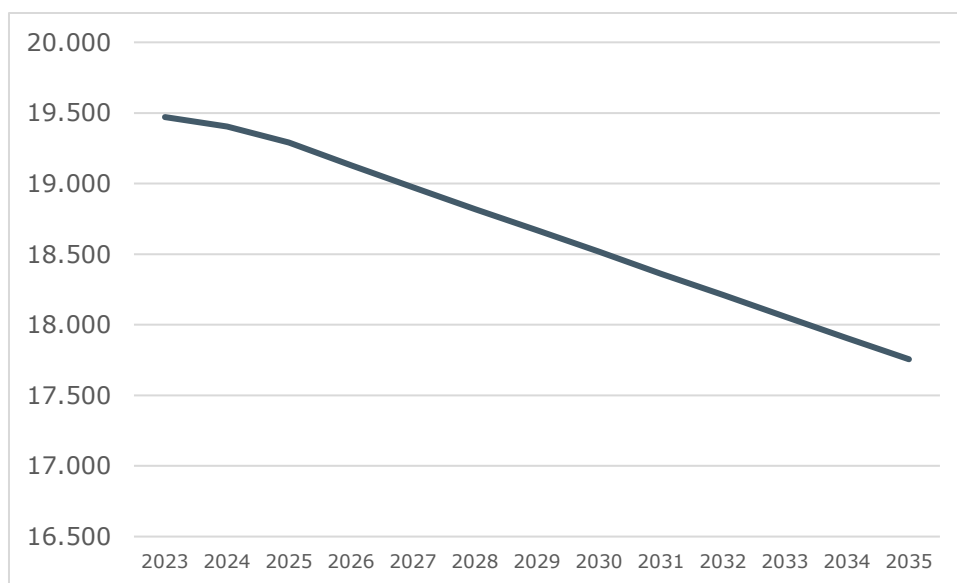
Udviklingen er beregnet for perioden frem mod år 2035, som svarer til en 12-årig planperiode.

5.5.1 Faldende indbyggertal

Lemvig Kommunes befolkningsprognose er lagt til grund for vurderingerne af befolkningsudviklingen.

Indbyggertallet i Lemvig Kommune har været faldende gennem en årrække. Tilbagegangen forventes at fortsætte.

Pr. 1. januar 2023 havde kommunen 19.471 indbyggere. Ifølge Lemvig Kommunes befolkningsprognose forventes det, at indbyggertallet vil falde med godt 1.700 personer de næste 12 år, sådan at der i 2035 vil være 17.756 indbyggere i kommunen. Tilbagegangen svarer til et fald på 9 %.



Figur 3 Udvikling i indbyggertal i Lemvig Kommune ifølge Lemvig Kommunes befolkningsprognose.

Befolkningsudviklingen har betydning for forbruget i detailhandlen i kommunen og dermed på behovet for mere butiksareal.

5.5.2 Flere turistovernatninger

Turismen har stor betydning for handelslivet i Lemvig. Det er derfor vigtigt, hvordan udviklingen i turismen har været de senere år, og hvordan den vil udvikle sig.

Antallet af overnatninger i Danmark nåede op på 56 mio. i 2019. På grund af corona-epidemien faldt det samlede antal overnatninger til 45 mio. i 2020. I 2021 steg antallet af overnatninger og var oppe på 52 mio., og i 2022 slog antallet af overnatninger rekord med 63 mio. overnatninger.

I Lemvig Kommune er antallet af overnatninger steget hvert år siden 2017 med undtagelse af 2020. I 2022 var antallet af overnatninger i Lemvig Kommune oppe på 915.000 mod 722.000 i 2017. Væksten på 193.000 (27 %) overnatninger skaber ekstra handel i butikkerne.

UDVIKLING I OVERNATNINGER I LEMVIG KOMMUNE								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-2022	2017-2022
Antal overnatninger	722.298	755.389	766.085	742.615	844.867	914.965	192.667	27%
Kilde: VisitDenmark								

Det er forudsat, at den meget positive udvikling i overnatninger, der er set de senere år, vil fortsætte. Væksten fra 2017 til 2022 har været på knap 40.000 overnatninger pr. år. Hvis væksten fortsætter, vil det føre til en stigning i antallet af overnatninger med omkring 462.000 eller en vækst på ca. 50 %.

5.5.3 Udvikling i privatforbruget

Den ekspansive finanspolitik under corona-epidemien, problemer med de internationale forsyningskæder og Ruslands invasion af Ukraine har været med til at drive priserne i vejret. Inflationen er tilbage både i Danmark og internationalt. Forbrugerne oplever for første gang i mange år, at lønudviklingen ikke kan holde trit med prisudviklingen. Det har ført til en markant opbremsning af forbruget og lav forbrugertillid.

Der er ingen tvivl om, at det generelt er vanskeligt at være detailhandler, som situationen aktuelt er i starten af 2023.

Der har allerede på landsplan været butikslukninger, og der tegner sig mange usikkerheder og spørgsmål. Hvor mange butikslukninger vil det faldende forbrug føre til, og hvilke brancher vil blive hårdest ramt? Vil prisstigningerne betyde, at kunderne gerne kører langt eller bruger nethandlen endnu mere for at handle billigt? Hvordan vil detailhandlerne reagere på kundernes større prisbevidsthed? Vil der blive udviklet nye butikskoncepter, som vi endnu kun har set begyndelsen på? Hvornår vil udviklingen vende og vi igen får opgangstider?

Hvornår situationen igen vil vende tilbage til noget, der kan betegnes som mere normalt og stabilt, afhænger i høj grad af, hvad der sker i verden omkring os og er derfor ikke mulig af vurdere. Det er i sagens natur vanskeligt at forudsige, hvordan udviklingen bliver på længere sigt, men set i et større tidsperspektiv

har der gennem tiden været nedgangstider, som er blevet afløst af vækstperioder. I det perspektiv må det antages, at udviklingen på længere sigt vil minde om tidligere perioder, hvor der på længere sigt vil være stigende velstand og fremgang i privatforbruget.

Der er derfor regnet med, at den aktuelle situation med stigende priser og lav forbrugertillid vil vende, og at der igen vil blive fremgang ved støt stigende velstand og stigende privatforbrug, som det er set tidligere.

Der er regnet med en positiv udvikling i privatforbruget, hvor der er set optimistisk på udviklingen i privatforbruget set over hele perioden frem til 2035. Der er forudsat en vækst på 0,5 % pr. år for dagligvarer og 1,5 % pr. år for udvalgsvarer under ét (beklædning + øvrige udvalgsvarer + butikker med særligt pladskrævende varegrupper bortset fra bilforhandlere).

5.5.4 Udvikling i nethandlen

Det forventes, at nethandlen vil fortsætte med at vokse og udgøre en stadigt stigende del af vores forbrug. Hvor stor væksten vil blive kan ikke forudsiges præcist. Den seneste tid har bl.a. vist, at nethandel inden for dagligvarer har det svært, fordi transportomkostningerne fylder meget i den samlede pris for varerne. Ved beregningerne af udviklingen i forbrug og arealbehov er der regnet med, at nethandlen vil fortsætte med at vokse, men at væksten vil flade ud, sådan at nethandlen i 2035 vil udgøre omkring 25 % for øvrige udvalgsvarer under ét.

5.5.5 Udvikling i handelsbalancen

Der er forudsat, at der vil komme nye butikker i aflastningsområdet, som ikke findes i Lemvig Kommune i forvejen. Det vil føre til, at de lokale kunder i højere grad vil vælge at handle i butikkerne i Lemvig Kommune, frem for at handle i butikker uden for kommunen.

Der er regnet med, at handelsbalancen for Lemvig Kommune på 125 % for øvrige udvalgsvarer i 2022 vil stige til 140 %, når aflastningsområdet er fuldt udbygget.

5.5.6 Vurdering af udviklingen i forbrug og arealbehov

På baggrund af forudsætningerne om, hvordan udviklingen vil blive, er der gennemført beregninger af behovet for vækst i butiksarealet i Lemvig Kommune. Beregningerne viser, at der vil blive et behov for vækst i det samlede butiksareal på i størrelsesordenen 15.000 m² fordelt på i størrelsesordenen

- > 3.500 m² i dagligvarebutikker
- > 13.500 m² i udvalgswarebutikker fordelt på ca. 3.000 m² til beklædningsbutikker og ca. 10.500 m² til butikker inden for øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper.

Det vurderede arealbehov inden for øvrige udvalgsvarer på 10.500 m² inkluderer ikke behov for udvidelse af arealet til bilforhandlere. Det vurderes samlet set, at det vurderede behov svarer til den ønskede ramme for udvikling i aflastningsområdet på 12.000 m². Herudover reduceres rammerne for udbygning af detailhandelsområderne med 5.050 m² i andre områder. Ændringen af kommuneplanen giver dermed kun mulighed for samlet set at udvide detailhandelsarealet med 6.950 m². Det er i øvrigt sådan, at der tilkommer kommunerne en bred margen for skønnet af, hvor store behovene er.

Ud over de behov for udvidelse af butiksarealerne, der kan beregnes, vil der løbende være butikker, der ønsker en ny og bedre beliggenhed. Der vil også være butikskæder, som har succes og ønsker at etablerer sig i Lemvig Kommune, ligesom der vil være eksisterende butikker, som vil ændre koncept og få behov for en justering af størrelsen på butikken og placeringen. Tilsammen skaber det et behov for, at handelslivet i Lemvig Kommune kan følge med udviklingen, og at der er plads til nye butikker, der skaber konkurrence og fremmer lavere priser. Da nedlæggelse af butiksareal ikke vil ske i samme takt, som der kommer nye butikker til, vil der ud over de beregnede behov være behov for et ekstra areal til løbende omdannelse og fornyelse af detailhandlen.

5.6 Sammenhæng med kommuneplan

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

5.6.1 Sammenhæng med hovedstrukturen

Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur,

- > at Lemvig er "hovedby",
- > at Thyborøn, Harboøre, Nørre Nisum, Ramme, Klinkby Hove Tørringhuse, Bøvlingbjerg og Bækmarksbro er "byer", og
- > at Langerhuse, Vrist, Fabjerg, Gudum, Bonnet, Lomborg, Ferring, Fjaltring, Fåre, Nees, Møborg, Remmerstrand, Dybe, Vandborg, Rom, og Skalstrup er "landsbyer eller lokalsamfund".

De overordnede mål for Lemvig by er at være dynamo for kommunen. Med indsatser for erhverv, turisme, bosætning og detailhandel sættes Lemvig i endnu højere grad på danmarkskortet. For kommunens borgere fastholdes Lemvig som hovedby i kraft af stærke servicefunktioner og handelsliv. Der er herudover et overordnet mål om at Lemvig og Thyborøn skal udvikles og styrkes som byer i en regional, national og international kontekst.

Det vurderes at en styrkelse af Lemvig som handelsby harmonerer med målene i hovedstrukturen om, at Lemvig er hovedby i kraft af bl.a. handelslivet, og at det hænger godt sammen med planlovens mål om at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer.

Målet med aflastningsområdet om, at det kun skal rumme store butikker inden for øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper, og at der ikke må være dagligvarebutikker, vil styrke Lemvig by inden for butikstyper, hvor Lemvig by varetager rollen som handelsby for hele kommunen. Samtidig sikrer begrænsningerne på aflastningsområdets anvendelse, at der fortsat vil være gode muligheder for at fastholde og udvikle handelslivet i de øvrige byer.

5.6.2 Kommuneplanens mål for detailhandlen

Målene for detailhandlen generelt i Lemvig Kommune er,

- > at styrke Lemvig som handelsby,
- > at borgere og gæster skal have mulighed for at handle lokalt,
- > at fastholde den nuværende detailhandelsstruktur,
- > at byerne og de større landsbyer fortsat skal have mindst en dagligvarebutik,
- > at modvirke butikslukninger og
- > at give velfungerende forretninger mulighed for at udvide.

Målene for Lemvig by er at fastholde størstedelen af handlen i det centrale by-område. Gågaden styrkes gennem projekter på havnen og i det omkringliggende centerområde. Der gives derfor god mulighed for udvidelser for forretninger i centrum. Der er således i kommuneplanen mulighed for udvidelse og udvikling i Lemvig centrum og i områderne ved Fabjergvej og ved Ringkøbingvej, hvor der samtidigt også gives gode muligheder for yderligere butikker med særligt pladskrævende varer.

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at området ved Ringkøbingvej til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ændres til aflastningsområde i tråd med målene for Lemvig om, at butikker uden for bymidten skal placeres ved Fabjergvej og Ringkøbingvej.

Af hensyn til de øvrige mål i kommuneplanen om at fastholde dagligvarebutikker i byerne og de større landsbyer indgår muligheder for dagligvarebutikker ikke i det nye aflastningsområde.

For at sikre at Lemvig by på den ene side kan tage imod større butikker, som ikke kan ligge i bymidten, og dermed styrke Lemvig som handelsby, og på den anden side sikre at mest mulig handel fastholdes i bymidten, er der sat rammer for udviklingen i aflastningsområdet. Det samlede butiksareal i aflastningsområdet er begrænset til 19.500 m², de enkelte butikker i aflastningsområdet må ikke være mindre end 600 m², og der er krav om, at butikker inden for bymidtens kernebrancher ikke må etableres i aflastningsområdet. Det gælder f.eks. butikker inden for tøj, sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler o.lign.

5.6.3 Kommuneplanens detailhandelsområder

Der er i kommuneplanen udlagt områder til detailhandel i hovedbyen Lemvig, byerne Thyborøn, Harbøre og Nørre Nisum. Lemvig rummer både bymidte, aflastningsområde, lokalcenter og område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Thyborøn har bymidte, lokalcenter og område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Harbøre har bymidte og område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Nørre Nisum har bymidte og Nørre Nisum Seminarieby har lokalcenter.

Der er herudover områder til detailhandel i Bækmarksbro, Bøvlingbjerg, Klinkby, Tørringhuse, Ferring, Fjaltring, Bonnet, Ramme, Lomborg, Fabjerg og Gudum, som alle har status som lokalcentre. Der er dermed en god fordeling af områder til detailhandel over hele kommunen.

Området, der ønskes udlagt som aflastningsområde, har hidtil haft status om område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. I kommuneplanens rammer omfatter området en del af rammeområde 1E2.7, hele rammeområde 1E2.12 og en del af 1G2.4.

Der fastsættes i det nye aflastningsområde en samlet ramme for detailhandelsarealet på 19.500 m² fordelt på ca. 7.500 m² eksisterende detailhandelsareal og plads til udvidelser på 12.000 m² detailhandelsareal.



Figur 4

Kortet viser de områder, der er udlagt til detailhandel i Lemvig Kommune.
Kilde: Plandata.dk.

Som det fremgår af skemaet over rummelighed i detailhandelsområderne, er der samlet set god plads til nye butikker og udvidelser af eksisterende butikker. Der er i alt plads til 54.079 m² butiksbyggeri. Den samlede ramme for alle detailhandelsområder i kommunen er på 117.528 m², dvs. at kun knap halvdelen af rammen er udnyttet af butiksbyggeri. Der er god plads til udvidelser i alle byer og områder med undtagelse af nogle af lokalcentrene, men her er der sandsynligvis ikke de store behov.

Rammerne for nybyggeri er fordelt på 25 detailhandelsområder, og da der skal være plads til en rimelig udvikling i alle områder, vil der nødvendigvis være en betydeligt større samlet ramme til nye butikker og udvidelser af eksisterende butikker.

RUMMELIGHED I DE EKSISTERENDE DETAILHANDELSOMRÅDER I LEMVIG KOMMUNE					
Detailhandelsområder	Samlet areal- ramme i kom- muneplanen	Eksisterende areal	Ramme til nybyggeri	Maksimale butiksstør- relser for dagligvarer	Maksimale butiks- størrelser for ud- valgsvarer
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
BYMIDTER					
Lemvig bymidte	45.000	29.118	15.882	5.000	2.000
Thyborøn bymidte	10.000	2.240	7.760	2.500	1.000
Harboøre bymidte	5.000	2.447	2.553	2.500	1.000
Nørre Nisum bymidte	2.000	500	1.500	1.500	1.000
AFLASTNINGSOMRÅDER					
Fabjergvej i Lemvig	6.698	3.541	3.157	-	2.000
LOKALCENTRE					
Industrivej i Lemvig	1.500	635	865	1.200	200
Nissumby	1.000	450	550	1.000	200
Gudum	500	620	-120	500	200
Fabjerg	500	480	20	500	200
Lomborg	500	75	425	500	200
Bonnet	500	-	500	500	200
Ramme	500	250	250	500	200
Bøvlingbjerg	2.500	1.410	1.090	1.200	200
Bækmarksbro	2.500	1.128	1.372	1.200	200
Fjaltring	500	250	250	500	200
Ferring	500	100	400	500	200
Klinkby	500	-	500	500	200
Ærøvej i Thyborøn	2.500	730	1.770	1.500	200
Tørringhuse	4.820	3.250	1.570	-	2.000
OMRÅDER TIL SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER					
Lemvig Erhverv Ringkøbingvej Ø*		1.671			
Lemvig Erhverv Ringkøbingvej V*		5.761			
Lemvig Erhverv Industrivej		1.220			
Lemvig Erhverv Heldumvej		5.519			
I alt i Lemvig	20.000	14.171	5.829		5.000
Thyborøn	5.000	0	5.000		3.500
Harboøre Erhvervsområde	5.000	2.044	2.956		3.500
I alt	117.518	63.439	54.079		

* Arealet i områderne ved Ringkøbing er opdateret, da Designa Køkkener er kommet til efter kortlægningen i 2021, og da der i øvrigt er lavet opdateringer af arealerne.

5.7 Effekter for den eksisterende udvalgsvarerhandel

Området ved Ringkøbingvej i Lemvig, som ønskes ændret fra område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper til aflastningsområdet, skal give mulighed for 12.000 m² nyt butiksareal. Området rummer i forvejen godt 7.500 m² butiksareal. På den baggrund planlægges der for et aflastningsområde med en samlet ramme for eksisterende og nyt butiksareal på 19.500 m².

Samtidigt med at der udlægges et nyt aflastningsområde nedsættes udbygningsmulighederne i andre områder i Lemvig by med 5.050 m², sådan at der samlet set bliver mulighed for at udvide butiksarealet med 6.950 m².

Vurderingen af effekter kunne gennemføres for den samlede ramme for udvidelse af butiksarealet på 6.950 m², men det er valgt at gennemføre effektiviseringerne af udvidelsen på 12.000 m² i det nye aflastningsområde, da det vurderes at give det mest reelle billede af mulige effekter.

Den gennemsnitlige omsætning i Lemvig by pr. m² pr. år i udvalgsvarerbutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, er beregnet til ca. 10.500 kr. pr. m². Det vurderes på baggrund af gennemsnitstallene for lignende butikker, at de nye udvalgsvarerbutikker på op til i alt 12.000 m² vil kunne opnå en gennemsnitlige omsætning på ca. 12.500 kr. pr. m² pr. år. svarende til en samlet omsætning i de nybyggede butikker på 150 mio. kr. pr. år.

FORVENTET OMSÆTNING I DEN NYE DETAILHANDEL I ÅR 2023			
Hovedbranche	Bruttoetageareal	Omsætning pr. m ²	Omsætning
Udvalgsvarer	12.000 m ²	Ca. 12.500 kr. pr. m ²	Ca. 150 mio. kr. pr. år

I det følgende beskrives effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel ved en udbygning med 12.000 m² nye udvalgsvarerbutikker.

5.7.1 Generelle forudsætninger om effekter

Effekterne af nye udvalgsvarerbutikker tager udgangspunkt i, at nye butikker ikke fører til, at borgerne bruger væsentlig flere penge på at købe varer, men at borgernes forbrug bliver fordelt på en anden måde, hvor eksisterende butikker mister omsætning svarende til den omsætning, de nye butikker får.

Nye udvalgsvarerbutikker vil også flytte en mindre del af borgernes forbrug fra nethandel til fysiske butikker, når de lokale kunder får adgang til en lokal butik. Varer, der vil blive bestilt på nettet og hentet af kunden i den lokale butik (click and collect), vil også være med til at flytte ren nethandel til lokal omsætning og føre til et større behov for butiksareal.

Effekterne er blevet vurderet ud fra de rammer, der er fastsat i planlægningen for området, dvs. at der ikke vil komme dagligvarerbutikker i området og ikke vil komme butikker inden for tøj, herunder børnetøj og sportstøj, sko, briller,

smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, elektronik, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler og lignende.

Effekterne er derfor vurderet ud fra, at de nye butikker i aflastningsområdet vil komme inden for butikstyper som biler, biltilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, værktøj, campingudstyr, haveredskaber, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj), dyreartikler o.lign.

Planlægningen sætter rammerne for butikkernes størrelser og hvilke butikstyper, der kan komme i aflastningsområdet, men planlægningen fastlægger ikke, hvilke konkrete butikker, der kan blive tale om. Flere forhold vil påvirke de faktiske effekter. De beregnede effekter skal derfor opfattes som en overordnet vurdering.

Det er vigtigt at være opmærksom på at en mindre omsætningsnedgang kan have stor effekt for en lille butik, mens en større omsætningsnedgang kan have en lille effekt for en stor butik. I praksis afhænger effekterne af, hvor robuste de enkelte butikker er, dvs. om de eksisterende butikkers økonomi kan bære en omsætningsnedgang.

Det er også vigtigt at være opmærksom på, at effekterne på kort sigt er vurderet ud fra, at hele rammen på 12.000 m² bliver realiseret over en kort årrække. Det sandsynlige vil være, at det vil tage flere år at udnytte rammen, og at den måske aldrig vil blive fuldt udnyttet. Effektvurderingerne søger derfor svar på, hvad der må forventes at ske, hvis alle 12.000 m² udnyttes på kort sigt.

5.7.2 Effekter på kort sigt

Der er gennemført beregninger af, hvor omsætningen på de forventede ca. 150 mio. kr. pr. år i det nye aflastningsområde vil blive hentet fra. Resultatet af beregningerne fremgår af skemaet.

Som det fremgår af skemaet, forventes det, at aflastningsområdet vil hente ca. 70 % af omsætningen fra eksisterende butikker i Lemvig Kommune, og omkring 30 % forventes at ville komme udefra.

EFFEKTER PÅ KORT SIGT FOR ØVRIGE UDVALGSVARER OG SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER				
	Omsætning 2022	Skønnet tilbagegang i omsætning	Andel af aflastnings- områdets omsætning	Tilbagegang i procent
	mio. kr.	mio. kr.	%	%
Lemvig bymidte	180	50	33 %	28 %
Lemvig by i øvrigt	245	45	30 %	21 %
Nordvestlig del af kommunen	28	4	3 %	14 %
Sydlig del af kommunen	31	4	3 %	13 %
Lemvig Kommune i alt	485	103	70 %	23 %
Struer Kommune	260	7	5 %	3 %
Holstebro Kommune	1.760	20	13 %	1 %
Thisted Kommune	710	2	1 %	< 1 %
Øvrige, herunder turister	-	10	7 %	-
Nethandel		8	5 %	-
I alt udefra		47	30 %	
I alt	3.217	150	100 %	
Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Vær opmærksom på, at i alt-tallene ikke passer helt med summerne af de enkelte tal på grund af afrundinger.				

Som det også fremgår af skemaet, er det vurderet, at de ca. 150 mio. kr. pr. år vil blive fordelt på i størrelsesordenen

- 50 mio. kr. i Lemvig bymidte svarende til en tilbagegang på omkring 28 % af omsætning i de eksisterende butikker inden for øvrige udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i bymidten,
- 45 mio. kr. fra resten af Lemvig by svarende til omkring 21 % af omsætning i de eksisterende butikker,
- 4 mio. kr. fra den nordvestlige del af kommunen svarende til omkring 14 % af omsætning i de eksisterende butikker i området,
- 4 mio. kr. fra den sydlige del af kommunen svarende til omkring 13 % af omsætning i de eksisterende butikker i området,
- 7 mio. kr. fra Struer Kommune svarende til omkring 3 % af omsætning i de eksisterende butikker i Struer Kommune,
- 20 mio. kr. fra Holstebro Kommune svarende til omkring 1 % af omsætning i de eksisterende butikker i Holstebro Kommune,
- 2 mio. kr. fra Thisted Kommune svarende til under 1 % af omsætning i de eksisterende butikker i Thisted Kommune,
- 10 mio. kr. andre steder fra, som bl.a. dækker vækst i turisternes forbrug i Lemvig.
- 8 mio. kr. fra nethandlen.

Fordelingen udtrykker, at når der kommer nye butikker, så vil de først og fremmest hente omsætning fra tilsvarende butikker i samme by, og at tilbøjeligheden til at handle i de nye butikker aftager med afstanden.

5.7.3 Kortsigtede effekter for Lemvig by

En udvidelse af detailhandelsarealet i Lemvig by med 12.000 m² er en større udvidelse, som ikke kan undgå at få konsekvenser for den eksisterende detailhandel.

Som det fremgår af skemaet, forventes det, at et fuldt udbygget aflastningsområde vil føre til en tilbagegang i omsætningen i bymidten på i størrelsesordenen 28 % og 21 % i resten af byen inden for øvrige udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Ved vurdering af effekterne er det vigtigt at være opmærksom på, at konsekvenserne naturligvis ikke kan forudsiges præcist. Hvad konsekvenserne reelt bliver afhænger af, hvilke konkrete butikker, der vælger at etablere sig i området, om det er butikker, der flytter fra deres nuværende beliggenhed i Lemvig, om det er nye butikker, der ikke findes i Lemvig i forvejen, og hvor meget deres varer overlapper varerne i byens eksisterende butikker.

Der er også vigtigt at være opmærksom på, at det er forudsat at alle 12.000 m² butiksbyggeri udnyttes på kort tid. Det vil sandsynligvis ikke ske. Udviklingen i området vil sandsynligvis ske over en længere årrække og fordele konsekvenserne over længere tid. Måske vil det vise sig at den samlede ramme ikke bliver brugt. Hvis f.eks. kun halvdelen af rammen bruges, så vil de beregnede konsekvenser kun blive halvt så store.

Endelig er det vigtigt at være opmærksom på, at det er forudsat, at der ikke i aflastningsområdet kan komme butikker, der er mindre end 600 m², og at butikker inden for tøj, sko, briller, smykker og andre af bymidtens kernebrancher ikke må etablere sig i området. Der er derfor regnet med, at aflastningsområdet ikke vil få konsekvenser for den type butikker.

Effekterne vil komme inden for de butikstyper, der vil være mulighed for i aflastningsområdet, dvs. butikker, der forhandler biler, biltilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, værktøj, campingudstyr, haveredskaber o.lign., sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj) og dyreartikler. Samlet vil det betyde, at effekterne vil ramme forholdsvis smalt inden for de butikstyper, der gives mulighed for.

Hvis der ikke fastsættes minimumsstørrelser og ikke fastsættes rammer for butikstyper, så vil omsætningen, der må forventes at komme fra bymidtens butikker være væsentligt større, dvs. at konsekvenserne for bymidten vil blive større.

5.7.4 Kortsigtede effekter i de øvrige dele af kommunen

Omsætningen, der forventes hentet fra butikker i den øvrige del af kommunen, vurderes at blive forholdsvis beskeden, da udbuddet inden for øvrige

udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i forvejen er beskedent, og da afstanden også spiller en rolle.

5.7.5 Samlet vurdering for Lemvig by og kommune

Samlet forventes de nye butikker i aflastningsområdet at ville hente ca. 105 mio. kr. pr. år fra de eksisterende butikker i kommunen, hvilket svarer til en tilbagegang i de eksisterende butikker med øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper på 20-25 %. Det illustrerer, at hvis hele området udbygges på kort tid vil det få betydelige konsekvenser for den eksisterende detailhandel. Konsekvenserne vil især vise sig i Lemvig by. Tilbagegangen i de eksisterende detailhandelsområder kan dels ske som følge af at eksisterende butikker mister omsætning til nye butikker, som forhandler de samme varer, og dels ved at der kan være butikker, der vælger at flytte fra bymidten eller andre steder i byen til det nye aflastningsområde. Begge dele vil føre til tilbagegang.

Det hører også med til billedet, at de nye butikker i aflastningsområdet vil trække handel til kommunen, som ellers bliver handlet i butikker uden for kommunen. I Lemvig by, forventes aflastningsområdet at føre til en tilbagegang på i størrelsesordenen 95 mio. kr. i den eksisterende detailhandel, men da butikkerne i aflastningsområdet vil omsætte for 150 mio. kr., så vil omsætningen i Lemvig by blive løftet med i størrelsesordenen 55 mio. kr.

5.7.6 Kortsigtede effekter for de omkringliggende kommuner

Det er vurderet, at i størrelsesordenen 7 mio. kr. vil blive hentet fra butikker i Struer kommune, hvilket vil føre til en tilbagegang på omkring 3 % i omsætningen i de eksisterende butikker i kommunen. Det vurderes, at omsætningen, der hentes fra Struer Kommune, i højere grad vil komme fra borgere fra Lemvig Kommune, som med de nye butikker i aflastningsområdet, vælger at handle lokalt i stedet for i Struer Kommune, end det handler om borgere fra Struer Kommune, der vælger at handle i Lemvig. Hvor meget, der præcist bliver tale om, og hvordan fordelingen vil blive, vil i sagens natur handle om, hvilke konkrete butikker, der vil etablere sig i aflastningsområdet i Lemvig. Samlet vurderes det, at effekterne for detailhandlen i Struer Kommune vil blive beskedne.

I størrelsesordenen 20 mio. kr. pr. år vurderes at ville komme fra Holstebro Kommune. Baggrunden er, at der i Holstebro er et meget stort udbud af større butikker inden for øvrige udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Med et større udbud vil de lokale indkøbsmuligheder i Lemvig blive forbedret, og det vil få en del kunder til at vælge de lokale indkøbsmuligheder frem for at tage til Holstebro. Tilbagegangen i Holstebro Kommune vil blive på i størrelsesordenen 1 %.

Det er vurderet, at i størrelsesordenen 2 mio. kr. vil blive hentet fra butikker i Thisted Kommune, hvilket er mindre end 1 % af omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer i Thisted Kommune. Årsagen til de begrænsede påvirkninger er dels afstanden, og dels at kunder fra Thisted Kommune, der f.eks. har arbejde i Struer eller Holstebro ikke naturligt ledes via Lemvig.

5.7.7 Omsætning der vil komme fra turister på kort sigt

En lidt større omsætning på i størrelsesordenen 10 mio. kr. pr. år vurderes at ville blive hentet fra andre kommuner og fra udlandet ved at turister vælger at handle i de nye butikker frem for at købe de samme varer andre steder.

Detailhandelsanalysen for Lemvig by viste, at turisterne står for omkring 18 % af omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer og butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Der er regnet med, at turisternes bidrag til omsætningen i aflastningsområdet vil blive mindre end 18 %, da der sandsynligvis vil blive tale om butikker, som i mindre grad købes under en ferie. Trods det er det vurderet, at turisterne vil bidrage med en ikke ubetydelig del af omsætningen i aflastningsområdet, dvs. indkøb, som turisterne ellers ikke ville foretage i Lemvig.

5.7.8 Omsætning der vil komme fra nethandlen på kort sigt

Endelig vurderes det, at i størrelsesordenen 8 mio. kr. pr. år af omsætningen i aflastningsområdet vil komme fra nethandel, der bliver flyttet til butikker i aflastningsområdet. Der kan være tale om, at Lemvig får nye butikker, som ikke findes i byen i forvejen, og som får de lokale kunder til at foretrække at handle i den lokale butik frem for at købe på nettet. Der kan også være tale om "click and collect", dvs. at kunderne bestiller på nettet og henter varerne i den nye lokale butik, som Lemvig ikke havde i forvejen.

Samlet vurderes omkring 45 mio. kr. pr. år at ville komme fra kunder, der ellers ville handle i butikker uden for Lemvig Kommune, herunder handle på nettet. De 45 mio. kr. pr. år vurderes at blive fordelt på omkring 30 mio. kr. pr. år fra nabokommunerne og ca. 15 mio. kr. pr. år fra turister og fra nettet.

5.7.9 Effekter på længere sigt

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

Som beskrevet i afsnittet, "Udvikling i forbrug og arealbehov", forventes der tilbagegang i indbyggertallet i Lemvig Kommune. Til gengæld er der udsigt til flere turister, og set over en længere periode er der sandsynligt, at den aktuelle situation med stigende priser og faldende forbrug vil blive efterfuldt af fremgang, sådan at planperioden på 12 år som helhed vil ligne tidligere perioder, hvor der over en længere årrække vil være en jævn vækst i velstand og forbrug.

Der er som beskrevet i afsnittet, "Udvikling i forbrug og arealbehov", regnet med en vækst i behovet for butiksareal til øvrige udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varegrupper på ca. 10.500 m². Hertil kommer behovet for udvidelse af arealet til bilforhandlere. Behovet er beregnet ud fra en forudsætning om, at det, der bestemmer behovet for udvidelse af butiksarealet, udvikler sig positivt. Hvis det sker, viser beregningerne, at effekterne stort set vil blive opvejet af behovet for vækst i butiksarealet ved planperiodens udløb i 2035.

Vurderingen er afhængig af, at befolkningsudviklingen ikke bliver dårligere end befolkningsprognosen, at der bliver vækst i turismen svarende til væksten fra 2017 til 2022, at privatforbruget over de næste 12 år vil stige, og at flere af kommunens borgere vil vælge at handle lokalt, når der kommer nye butikker.

5.7.10 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Lemvig by ekskl. opland før og efter etableringen af de nye butikker i aflastningsområdet skal ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning beregnes og kan betragtes som aflastningsområdets oplandseffekt.

Beregningerne viser, at handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper i Lemvig by vil stige fra ca. 298 % i 2019 til omkring 340 %, hvis hele rammen på 12.000 m² i aflastningsområdet er udnyttet til nye butikker i 2025. Handelsbalancerne er ekskl. omsætning hos bilforhandlere og afviger derfor fra vurderingerne i afsnittet om effekter.

OPLANDSEFFEKT FOR ØVRIGE UDVALGSVARER					
	ÅR 2019 for Lemvig by	År 2025 uden udvidelse for Lemvig by	År 2025 med udvidelse for Lemvig by	Omsætningstil- vækst i 2025 i Lemvig by	Omsætning, der hentes i nabokom- muner i 2025
Omsætning (mio. kr. pr. år)	244	266	306	36	30
Forbrug (mio. kr. pr. år)	82	89	89	-	-
Handelsbalance (i %)	298	298	340		
Påvirkning af Lemvig bys oplandseffekt, dvs. ændringen i handelsbalancen for Lemvig by. I beregningen af oplandseffekten er det forudsat, at forbruget udvikler sig efter et maksimumsscenario.					

5.7.11 Påvirkning af konkurrencen

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af aflastningsområdets effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde i kategorien 'middel' ifølge beregningsmodellen.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et aflastningsområde i Lemvig kan bidrage til at understøtte hensynet i planloven om at fremme en effektiv butikstruktur.

5.7.12 Sammenfattende konsekvensvurdering

Hensyn	2025	På længere sigt
Konkurrenceeffekt	Øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper: Middel	Konkurrenceeffekten forventes fortsat at være middel på længere sigt.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne	Der flyttes ca. 50 mio. kr. fra bymidten, ca. 45 mio. kr. fra resten af byen, og ca. 8 mio. kr. fra resten af kommunen. Ca. 30 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne, 10 mio. kr. vurderes at kommer fra turisterne og andre kommuner og 8 mio. kr. forventes at komme fra nethandlen. Se i øvrigt afsnittet "Effekter på kort sigt".	Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på langt sigt, da effekterne af aflastningsområdet vurderet ud fra at det vil være fuldt udbygget i 2025. Aflastningsområdet vil trække mere handel til Lemvig by og betyde, at mere handel sker lokalt. Effekterne for bymidten er søgt begrænset ved at indføre en minimumsbutiksstørrelse og ved at bymidtens kernebrancher ikke kan etableres i aflastningsområdet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer i Lemvig by forventes at stige fra 298 % i 2019 til 340 % i 2025. Se i øvrigt afsnittet "Effekter på kort sigt".	Lemvigs samlede oplandseffekt på længere sigt er vanskelig at vurdere. Allerede i dag er Lemvig centrum for detailhandlen i kommunen. Der er begrænset udbud af øvrige udvalgsvarer uden for Lemvig by. Det er derfor sandsynligt, at den detailhandel med øvrige udvalgsvarer, der findes uden for Lemvig by, ikke vil blive påvirket mere af aflastningsområdet end det vil ske allerede i 2025. En eventuel tilbagegang efter 2025 uden for Lemvig by vil sandsynligvis have andre årsager end aflastningsområdet.

6 Tilgængelighed for de forskellige trafikarter

Aflastningsområdet er placeret ved krydset mellem Ringkøbingvej og ringforbindelsen syd om Lemvig og er derfor centralt beliggende i Lemvigs vejnet. Der er på Ringkøbingvej hastighedsbegrænsning på 60 km/t.

Området har derfor god fremkommelighed for biler og lastbiler, herunder tilgængelighed for tung trafik til aflæsning af varer.

Der er langs begge vejsider kantbane til cyklister. Nærmeste busstoppested er ved Lemvig Gymnasium. Busstoppestedet ligger ca. 350 m fra starten på aflastningsområdet.

7 Ordforklaring

AREALBEHOV

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

AREALRAMME, UDBYGNINGSRAMME OG RESTRUMMELIGHED

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

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

CENTEROMRÅDE

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

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

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

FORBRUGSGRUNDLAG

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

HANDELSBALANCE

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

KUNDEGRUNDLAG

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

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

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

Ny detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område som den nye detailhandel henter omsætning fra betegnes som *influensområdet*.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

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

BUTIKKER MED SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

I den tidl. Planlov var listen over særligt pladskrævende varegrupper udtømmende. I den gældende Planlov er listen over særligt pladskrævende varegrupper ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er i § 5 n, 3) i den gældende Planlov defineret som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

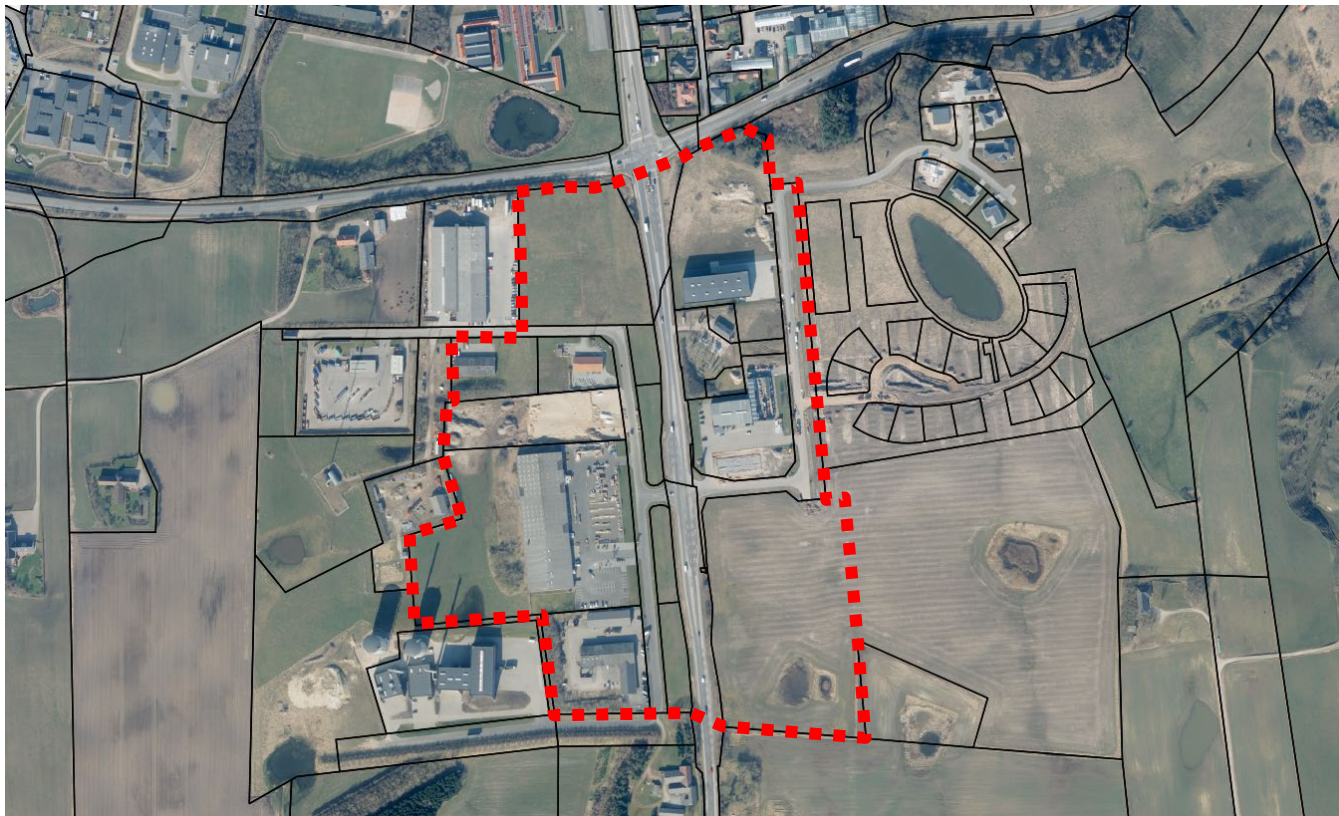
Det fremgår desuden af den nye Vejledning om detailhandelsplanlægning fra 2017, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik,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



SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2020-2032

Forslag til lokalplan nr. 241 – Aflastningscenter, Lemvig Syd



Baggrund og formål

Formålet med planerne er at give mulighed for, at området kan benyttes aflastningsområde med tilhørende veje, parkering og grønne fællesarealer.

Et aflastningscenter har til formål at aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke kan indplaceres i bymidten. I aflastningscenteret vil der være mulighed for placering af store udvalgsvarer, særligt pladskrævende varer samt restauration.

Der eksisterer allerede noget bebyggelse i lokalplanområdet, og der skal ske en fortætning af denne samt udlægges arealer til ny bebyggelse langs Ringkøbingvej.

Planens formål er bl.a., at

- at udlægge området til centerformål
- at sikre gode tilkørselsforhold til området
- at sikre en god indpasning i landskabet og bymiljøet

Område

Planområdet er beliggende langs Ringkøbingvej og har et areal på ca. 16 ha. I aflastningscenteret ligger der i forvejen i dag en padelhal, Jem & Fix, Super Dæk Service, STARK, au2parts samt Stenhuggergaarden. De eksisterende butikker udgør ca. 7.500 m².

Planområdet omfatter matr.nr.:

- 1as, Bjerregård, Rom
- 1ao, Bjerregård, Rom



- 1aq, Bjerregård, Rom
- 7000f, Bjerregård, Rom
- Del af 7000a, Bjerregård, Rom
- 1ay, Bjerregård, Rom
- 1bc, Bjerregård, Rom
- 1bb, Bjerregård, Rom
- 1aa, Bjerregård, Rom
- 1bf, Bjerregård, Rom
- 1ac, Bjerregård, Rom
- 1ba, Bjerregård, Rom
- 79m, Lemvig Markjorder
- 7000bk, Lemvig Markjorder
- Del af 42f, Lemvig Markjorder
- 42b, Lemvig Markjorder
- 42h, Lemvig Markjorder (landzone)
- 42c, Lemvig Markjorder (landzone)
- 42g, Lemvig Markjorder (landzone)
- 79n, Lemvig Markjorder
- 7000ba, Lemvig Markjorder
- Del af 7000a, Bjerregård, Lemvig Jorder

Planområdet er overvejende beliggende i byzone og landzoneareal overføres til byzone med lokalplanen.

Planområdet ligger op til boligområder ved Saturnvej. Sydvest og sydøst for planområdet er der større åbent land.

Om planforslaget

Kommuneplantillægget og lokalplanen, som miljøscreeningen vedrører, udlægger et nyt aflastningsområde i den sydlige del af Lemvig by ved Ringkøbingvej. Området har hidtil været udlagt til erhvervsformål for butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Aflastningsområdet vil fuldt udbygget kunne give plads til ca. 12.000 m² nyt butiksareal inden for øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer i forvejen knap 7.500 m² butiksareal. På den baggrund planlægges der for et aflastningsområde med en samlet ramme for eksisterende og nyt butiksareal tilsammen på 19.500 m².

For at give muligheder for butikker, som ikke tilhører kategorien af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som området er udlagt til i dag, giver det ændrede plangrundlag mulighed for, at flere typer af butikker kan placere sig i området.

Lemvig har en stærk, attraktiv og koncentreret bymidte. For at sikre at der bliver en arbejdsdeling mellem bymidtens butiksudbud og butiksudbuddet i aflastningsområdet og modvirke negative konsekvenser for bymidten, fastlægger kommuneplantillæg og lokalplanen, at butikkerne i aflastningsområdet ikke må være mindre end 600 m², og at der ikke må etableres butikker i området inden for bymidtens kernebrancher, dvs. butikker inden for tøj, herunder børnetøj og sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler og lignende.

Samlet giver ændringen af kommuneplanen mulighed for 12.000 m² til nybyggeri og udvidelser ved Ringkøbingvej samtidig med, at udvidelsesmulighederne i andre områder nedsættes med 5.050 m². Kommuneplantillægget giver samlet set mulighed for at udvide butiksarealet i Lemvig by med 6.950 m².

En detailhandelsredegørelse ledsager kommuneplantillægget. Her er det valgt at gennemføre konsekvensvurderinger af udvidelsesmulighederne på 12.000 m² i det nye aflastningsområde, da det vurderes at give det mest reelle billede af mulige effekter, ligesom det ikke indgår i vurderingerne, at en del af butikkerne, der vil kunne komme i aflastningsområdet, kan blive



butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Baggrunden for, at der er gennemført konsekvensvurderinger af alle 12.000 m² er, at der vurderes at være begrænset sandsynlighed for at de arealrammer, der er taget ud af kommuneplanen andre steder, ville blive udnyttet. Ved at vurdere konsekvenserne af alle 12.000 m² belyses derfor de fulde konsekvenser af, hvad udbygningen af aflastningsområdet må forventes at blive.

Planen, der er screenet for eventuelle væsentlige miljøpåvirkninger, vedrører derfor en udvidelse af detailhandelsarealet med 12.000 m² med begrænsninger på butiksstørrelserne på mindst 600 m² og begrænsninger på butikstyper, sådan at butikker inden for kernebrancherne i bymidtens strøggader ikke må være i aflastningsområdet.

Forhold til anden planlægning

Planområdet har hidtil været udpeget til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

Kommuneplantillægget betyder, at området i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer udpeges som aflastningsområde med en samlet ramme på 19.500 m² udvalgswareareal og med et eksisterende detailhandelsareal på 7.500 m² er der en ramme til udbygning på 12.000 m².

Samtidig nedbringes udbygningsrammen for det eksisterende aflastningsområde ved Fabjergvej til 4.000 m² og den samlede ramme for udbygning i områderne udlagt til særligt pladskrævende varegrupper nedsættes til 10.000 m².

Retningslinjerne fastlægger, at der i aflastningsområdet ved Ringkøbingvej kan etableres udvalgswarebutikker på minimum 600 m² og maksimalt 5.000 m².

Retningslinjerne fastlægger herudover, at aflastningsområdet ved Ringkøbingvej kun må anvendes til butikker, der forhandler biler, biltilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, værktøj, campingudstyr, haveredskaber, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj), dyreartikler o.lign.

Der må ikke i aflastningsområdet ved Ringkøbingvej etableres butikker, der forhandler tøj, herunder børnetøj og sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler og lignende varegrupper, der typisk forhandles i bymidten.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområderne ved Fabjergvej og Ringkøbingvej.

I kommuneplanens rammer omfatter området en del af rammeområde 1E2.7, hele rammeområde 1E2.12 og en del af 1G2.4.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

Et væsentligt sigte med planlægningen har været at skabe nye muligheder for at større udvalgswarebutikker, der ikke uden videre kan passes ind i bymidten, får attraktive muligheder for at etablere sig og udvikle sig i Lemvig, samtidig med at der sættes rammer om udnyttelsesmulighederne, så aflastningsområdet kun vil få begrænset negativ indvirkning på det attraktive handelsmiljø i bymidtens strøggader.



Samlet vurdering

På baggrund af lov om miljøvurdering af planer og programmer er der gennemført en screening om miljøvurdering af planen. Til screeningen er nedenstående skema anvendt. Skemaet indeholder de miljøtemaer som loven fastlægger. (Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §1, stk. 2, §8, §10 og bilag 3)

Lemvig Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1.

Det begrundes med:

- Planen alene indeholder mindre ændringer i en gældende plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
- Planen udlægger et område til aflastningsområde, som hidtil også har været udlagt til detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper.
- Planen vurderes ikke at medføre væsentlige negative konsekvenser for borgernes muligheder for indkøb (materielle goder) eller væsentlige negative konsekvenser for detailhandelserhvervet samlet set.
- Planen vurderes ikke at medføre væsentlige negative konsekvenser for handelslivet i bymidtens strøggader.
- Planen påvirker ikke de internationale beskyttelsesområder væsentligt

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		x	Det nærmeste Natura 2000-område er Nissum Bredning, som ligger ca. 3,1 km nord for lokalplanområdet. Det vurderes, at det ikke bliver påvirket af planlægningen, da afstanden til Natura 2000 området er så stor, at det ikke giver anledning til forstyrrelser i Natura 2000 området. Øvrige udledninger til Nissum Bredning reguleres af miljølovgivningen.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		x	Planlægningen er vurderet i forhold til bilag 2, nr. 10b infrastrukturprojekter for anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg. Det er vurderet, at planlægningen ikke omfatter projekter på miljøvurderingslovens bilag 2
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	x		Planlægningen giver mulighed for byggemodning af området og til bebyggelse. Lemvig Kommune vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor foretages der ikke miljøvurdering af planen. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen alene indeholder mindre ændringer i en gældende plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.



	Indvirkning			
Miljøforhold <i>Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.</i>	<i>Ikke relevant/ingen indvirkning</i>	<i>Mindre indvirkning</i>	<i>Væsentlig indvirkning</i>	Begrundelse / Bemærkninger <i>Hvis der er en indvirkning, beskriv da om den er positiv eller negativ indvirkning.</i> <i>Ved væsentlig indvirkning er der automatisk miljøvurderingspligt – uanset om indvirkningen er positiv eller negativ.</i> <i>Ved mindre indvirkning skal der foretages en konkret vurdering af, om der er miljøvurderingspligt.</i>

Befolkning og menneskers sundhed				
Støjbelastning i og fra lokalplanområdets omgivelser Trafikstøj Virksomhedsstøj Jernbaner Vindmøller		x		Lokalplanområdet giver mulighed for udvalgswarebutikker og spisesteder, hvortil der naturligt vil være varelevering og mertrafik. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som giver mulighed for at etablere foranstaltninger, der begrænser støjen fra konkrete projekter i aflastningsområdet således, at støjen i de omkringliggende boligområder overholder de vejledende støjkrav.
Tilgængelighed Svage grupper (ældre og handicappede) Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner	x			Aflastningsområdet er placeret ved krydset mellem Ringkøbingvej og ringforbindelsen syd om Lemvig og er derfor centralt beliggende i Lemvigs vejnet. Der er på Ringkøbingvej hastighedsbegrænsning på 60 km/t. Området har derfor god fremkommelighed for biler og lastbiler, herunder tilgængelighed for tung trafik til aflæsning af varer. Der er langs begge vejsider kantbane til cyklister. Nærmeste busstoppested er ved Lemvig Gymnasium. Busstoppestedet ligger ca. 350 m fra starten på aflastningsområdet.
Trafik Trafiksikkerhed Trafikafvikling og øget trafikbelastning Jordflytning til og fra området	x			Det vurderes, at aflastningsområdet ikke vil generere en trafikmængde, der belaster Ringkøbingvej i væsentlig grad, da vejen vurderes at kunne holde til den øgede trafik uden at medføre væsentlig belastning af trafikmiljøet. Under anlægsarbejde vil der forbigående forekomme øget trafik med tunge køretøjer.



Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige grønne områder</i> <i>Mulighed for udendørsophold i området</i> <i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i>	x			I planområdets sydøstlige del er der en naturbeskyttet sø. Planområdet grænser op åbne markarealer mod sydøst samt eksisterende skovbeplantning og åbne markarealer mod sydvest. Inden for planområdet udlægges fællesarealer, der friholdes for bebyggelse og i stedet kan anvendes til beplantning samt håndtering af regn- og overfladevand.
Begrænsninger og gener over for befolkningen <i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafikantlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning Indbliksgener</i>		x		Det vurderes, at der ikke vil komme væsentlige indbliksgener hos de eksisterende naboer øst for planområdet, da den maksimale bygningshøjde er 8,5 m og boligerne ligger på østsiden af Saturnvej der er ca. 40 m fra erhvervsbebyggelsen. Planområdet er i forvejen udlagt som erhvervsområde til eksempelvis større lager- og værkstedsvirksomheder, engroshandel mv. med en højdebegrænsning på maks. 8,5 m. Der kan forventes mere skiltning i området i forbindelse med at det ændrer karakter til et centerområde. Lokalplanen regulerer mulighed for skiltning og belysning.



Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpå- virkning</i> <i>Kriminalitet</i>	x			Planlægningens anvendelse vurderes ikke at øge risici for brand og eksplosioner.
Luftforurening <i>Transport og emissioner fra trafik</i> <i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i> <i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i>	x			Der er ikke store mængder af trafik, der medfører luftforurening. Der er hverken i planområdet eller omgivelserne virksomheder eller husdyrbrug, som udleder støv, lugt eller anden luftforurening.

Natur				
Natura-2000 områder	x			Det nærmeste Natura 2000-område er Nisum Bredning, som ligger ca. 3,1 km nord for lokalplanområdet. Det vurderes, at det ikke bliver påvirket af planlægningen, da afstanden til Natura 2000 området er så stor, at det ikke giver anledning til forstyrrelser i Natura 2000 området og alle øvrige udledninger reguleres af miljølovgivningen.



Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna <i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i> <i>Bilag IV-arter</i> <i>Økologiske forbindelser</i> <i>Fredskov og skove</i>	x			I planområdet sydøstlige del er der en sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er tale om en temporær sø, der næppe er ynglested for padder, men voksne individer af spidssnudet og butsnudet frø kan godt træffes i eller ved vandhullet i store dele af året. Planlægningen vil ikke ændre deres muligheder i området. Derudover er der ikke naturarealer inden for planområdet. Området er ikke udlagt som økologisk forbindelse og området rummer ikke skov.
Fredede naturområder	x			Der er ingen fredede naturområder indenfor planområdet.



Landskab				
Landskab <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i> <i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>	x			Landskabet er i landskabskarakteranalysen for Lemvig Kommune karakteriseret som en bølgende og intensivt dyrket moræneflade med dødisrelief og spredt beplantning, som fortsat ses i landskabet. Et landskab med stor terrænmæssig variation, meget sammensat af landbrug, vandhuller, beplantning, erhvervs- og industriområder, samt en spredt bebyggelse. Landskabet i hele planområdet er udpeget som større sammenhængende landskab i kommuneplanen. Den nordøstlige del af planområdet er desuden udpeget som bevaringsværdigt landskab. Og der er desuden et en lille del af planområdets vestligste areal, der er udpeget til ønsket skovrejsning. Da der allerede eksisterer bebyggelse i langt størstedelen af planområdet, og planområdet allerede er udlagt til erhvervsudvikling, vurderes det ikke, at planlægning af et aflastningscenter vil svække landskabet yderligere.
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>	x			Indenfor planområdet er der ingen beskyttelseslinjer.
Fredede landskaber	x			Der er ingen fredede landskaber i planområdet. Området ligger tæt ved fredningen omkring Lemvig Sødal. På grund af højdeforskelle vil aflastningsområdet ikke påvirke det fredede landskab væsentligt!

Jordbund				
Jordforurening <i>Kortlagt jordforurening V1 og V2</i> <i>Udtaget af kortlægningen</i> <i>Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer</i>		x		Inden for planområdet er der to områder, der er udpeget som V1. Det ene område er grunden ved Super Dæk Service, og det andet er grunden ved NOE. I de kortlagte områder er der krav om, at der skal udtages analyser og foretages anmeldelse i forbindelse med jordflytninger fra området.
Områdeklassificering	x			Planområdet ligger overvejende i byzone (bortset fra grunden ved NOE). Planområdet er imidlertid udtaget af områdeklassifikationen i Lemvig Kommunes regulativ for jordstyring, og er derfor automatisk omfattet af områder, hvor der er krav om at udtage analyser i forbindelse med jordflytninger fra området.



Vand				
Overfladevand <i>Håndtering</i> <i>Nedsivning</i> <i>Forsinkelse</i> <i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i>	x			Lokalplanområdet er for en stor del separatkloakeret. En del af kloakopland AØ4A9, der er beliggende i lokalplanområdet, er endnu ikke separatkloakeret. Dette område er i spildevandsplanen planlagt til separatkloakering. Eksisterende grunde beholder deres nuværende befæstelsesarealer og tilslutningstilladelser. For nye grunde/projekter gælder, at på den enkelte grund befæstede areal (fliser, og lign.) må tag- og overfladevand (regnvand) ledes uforsinket til Lemvig Vands regnvandsledning for maksimalt 35 % af grundens befæstede areal. Overskrider den befæstede andel af en grund den maksimale værdi, skal ejeren for egen regning etablere foranstaltninger til reduktion af afledningen. Der skal i den forbindelse søges om tilslutningstilladelse hos Lemvig Kommune. Udledning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet løber til hhv. regnvandsudløb RAØ4A6 og RAØ4A9 og videre herfra til Lemvig Sø.



Lavbund/potentielt vandlidende områder Strømningsretning				
Vejrhændelser Ekstremregn Oversvømmelse (blue spot) Erosion	x			Ved ansøgning om byggetilladelse skal bygherre redegøre for håndtering af overfladevand ved ekstreme nedbørs hændelser. Området er ikke udpeget som truet af oversvømmelse eller erosion
Udledning af spildevand Rensningsanlæg Kapacitet i kloakledning	x			Spildevand fra området ledes til Lemvig Renseanlæg.
Drikkevandsinteresser Indvindingsopland og OSD Boringer (afstand) Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser Øget indvinding Risiko for forurening af grundvandsressourcen Forhøjet grundvandsstand	x			Planområdet er ikke udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, og det omfatter heller ikke nitratsfølsomme indvindingsoplande mv.

Kulturarv				
Fortidsminder Fortidsmindebeskyttelseslinjer Beskyttede sten- og jorddiger Arkæologiske	x			Der er ingen fortidsminder eller beskyttede sten- og jorddiger inden for planområdet.
Kirker Kirkebyggelinjer Aftalekirker Provst Exner	x			Der er ingen kirkebyggelinjer inden for planområdet.
Kulturmiljøer	x			Der er ingen kulturmiljøer i eller omkring planområdet.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.
Arkitektoniske værdier Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.	x			Planområdet ligger indenfor et eksisterende erhvervsområde uden arkitektoniske værdier i forhold til byens struktur og sammenhæng. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som skal sikre en overordnet samlet helhed i området.

Ressourcer og affald



Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord Byfortætning Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	x			Planområdet er ca. 16 ha. Det er et område som i forvejen kan benyttes til erhvervsformål. Der vil med planlægningen ske en fortætning af bebyggelse i området.
Ressourcer <i>Råstoffer Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	x			Der forventes ikke usædvanligt forbrug ved anlæg og drift.
Affald <i>Genanvendelse Affaldsmængde</i>	x			Affald skal sorteres jf. kommunens regulativ for erhvervsaffald. Affaldsmængden vurderes at være tilsvarende lignende erhvervsområder i mængde.
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi Varmeforsyning</i>	x			Området ligger hovedsageligt i et forsyningsområde til fjernvarme.

Materielle goder

Påvirkning af sociale forhold	x			Det indgår i planforslagene, at butikkerne i aflastningsområdet skal være større butikker på mere end 600 m², og at der ikke vil være mulighed for butikstyper inden for brancher som tøj, sko, briller, kosmetik, bøger og legetøj, der er kernebrancher i bymidtens strøggader. Det er i redegørelsen til kommuneplantillægget vurderet, at et fuldt udbygget aflastningsområde med 12.000 m² ny detailhandel vil føre til en tilbagegang i omsætningen på i størrelsesordenen 28 % i bymidten og 21 % i resten af Lemvig by. Det er også vurderet, at begrænsningerne på butiksstørrelser og -typer vil betyde, at de butikker, der kendetegner bymidtens strøggader, kun i begrænset omfang vil blive berørt. Tilbagegangen vil ske andre steder i bymidten og resten af byen i butikker, der forhandler de samme varer, som butikkerne i aflastningsområdet vil forhandle, eller ved at eksisterende butikker flytter til aflastningsområdet fra bymidten eller resten af byen. Det fremgår også af redegørelsen, at væksten i omsætning i Lemvig by, som aflastningsområdet vil føre med sig, vil være større end tilbagegangen i den eksisterende detailhandel i byen, fordi butikkerne i aflastningsområdet vil trække lokale kunder til, som ellers ville handle
-------------------------------	---	--	--	--



			andre steder. Endelig er det med til at begrænse påvirkningerne, at der er vurderet på effekterne af alle 12.000 m². Der er derfor også regnet med effekter af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som i forvejen kunne etablere sig i området med den hidtil gældende planlægning. Det vurderes derfor samlet set, at Lemvig by med udlæg af aflastningsområdet vil få mulighed for at tage imod større butikker, der ellers ikke kan findes plads til i byen. Da væksten, som de nye butikker vil føre med sig, er større end tilbagegangen i den eksisterende detailhandel, vil udbygning af aflastningsområdet give borgerne i Lemvig by adgang til et bredere udbud af butikker, end der er i dag. I resten af kommunen er der et begrænset udbud af de butikstyper, som kan etableres i aflastningsområdet. Det vurderes derfor at påvirkningerne i resten af kommunen vil være begrænsede. Aflastningsområdet vil give borgerne i resten af kommunen adgang til et større lokalt udbud end udenaflastningsområdet. Påvirkningerne uden for Lemvig Kommune er vurderet til at blive meget begrænsede og ikke noget, der vil føre til at borgerne i andre kommuner vil mangle indkøbsmuligheder. Samlet vurderes det, at udbygning af aflastningsområdet ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger af de sociale forhold, dvs. at aflastningsområdet ikke vil føre til, at borgerne kommer til at mangle adgang til indkøb af varer (materielle goder), som de har i dag. Der vurderes tværtimod at blive adgang til et bredere lokalt vareudbud i Lemvig by og kommune.
Påvirkning af erhvervsliv	x		For erhvervslivet vil aflastningsområdet give nye muligheder for at etablere butikker, som Lemvig by ikke har i forvejen, og det vil give eksisterende butikker i Lemvig by mulighed for at flytte til aflastningsområdet, hvis de f.eks. har behov for bedre plads. Som nævnt oven for er det i redegørelsen til kommuneplantillægget vurderet, at den vækst i udvalgswareomsætning, som aflastningsområdet



				vil give mulighed for, vil være større end den tilbagegang, der vil være i eksisterende butikker, som følge af at der kommer nye konkurrenter. Herudover fastlægger planforslagene som nævnt begrænsninger på butiksstørrelserne på minimum 600 m², og at kernebrancherne i bymidtens strøggader ikke må være i aflastningsområdet. Det vurderes derfor, at aflastningsområdet samlet set vil føre til fremgang for detailhandlen til gavn for erhvervslivet som helhed. Aflastningsområdet vil få negative konsekvenser for eksisterende enkeltbutikker afhængigt af, hvilke konkrete butikker, der vælger at etablere sig i aflastningsområdet. Hvor der er overlap i varegrupper mellem nye butikker og eksisterende butikker, vil de eksisterende butikker miste omsætning til de nye butikker. Samlet vurderes det, at aflastningsområdet vil føre til vækst i detailhandelserhvervet, at de negative påvirkninger vil ramme enkeltvirksomheder, men at det vil blive opvejet af vækst i nye butikker, og at begrænsningerne i planforslagene vil betyde, at påvirkningerne i kernebrancherne i bymidtens strøggader vil blive begrænset.
--	--	--	--	--



Sendes via Dok2Mail (med bilag) til
annoncer@lemvig.dk (navnekode ANN-OFF-TEK). (Skriv offentliggørelsesdatoen i emnefeltet)

Se yderligere vejledning på sidste side.

Jeg vil hermed gerne bede om at få nedenstående annonce i avisen og på hjemmesiden:

Annoncer

Jeg vil hermed gerne bede om at få nedenstående annonce i avisen og på hjemmesiden:

Overskrift: Endelig vedtagelse af lokalplan 241 – Centerområde ved Lemvig Syd og tillæg nr. 17 til Lemvig Kommuneplan 2021-33 – Aflastningsområde syd for Lemvig.

Underoverskrift: Endelig vedtagelse af Lokalplan 241 – Centerområde ved Lemvig Syd og tillæg nr. 17 til Lemvig Kommuneplan 2021-33 – Aflastningsområde syd for Lemvig.

Annonce til avisen indrykkes tirsdag den 9. april 2024

Billede til hjemmesiden:

☐ Fremsendes som jpg til annoncer@lemvig.dk

☒ Brug eksisterende (som er lig med indsatte foto herunder).



Annoncetekst: Endelig vedtagelse af Lokalplan 241 – Centerområde ved Lemvig Syd og tillæg nr. 17 til Lemvig Kommuneplan 2021-33 – Aflastningsområde syd for Lemvig.

Annoncen skal være synlig på hjemmesiden fra denne dato mandag den 8. april 2024 kl. 8.00:

Et flertal i Kommunalbestyrelsen har den 27. marts 2024 endelig vedtaget Lokalplan nr. 241 og tillæg nr. 17 til Lemvig Kommuneplan 2021-33 – Aflastningsområde syd for Lemvig.

Imod stemte Arne Noe, SF med følgende bemærkning: "Cowi rapporten forudsiger et årligt omsætningsfald hos de eksisterende butikker i bycentrum på ca. 100 mio. kr. årligt. Endvidere siger rapporten, at selv et mindre omsætningsfald kan betyde lukning for en lille butik. En udvikling der vil være til ugunst for især de mange ejerledede butikker i Lemvig by. Endvidere vil ændringerne i



væsentlig grad forringe lokalplanens intensjon som lyder: Med udlæg af et grønt friareal mod Ringkøbingvej skal lokalplanen sikre en grøn og imødekommende ankomst til centret og til byen."

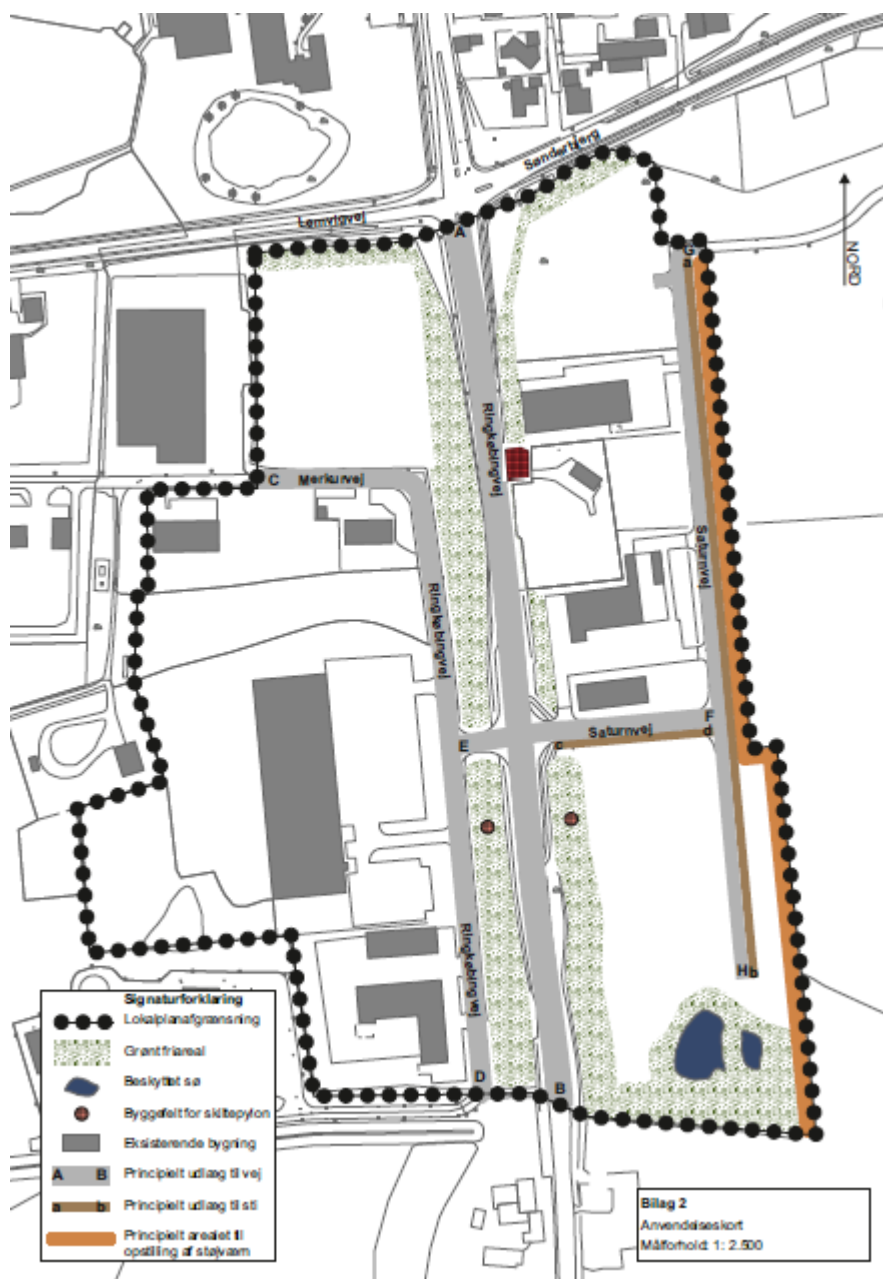
Planernes indhold

Kommuneplantillægget og lokalplanen udlægger et nyt aflastningsområde i den sydlige del af Lemvig By ved Ringkøbingvej. Området har hidtil været udlagt til blandet erhverv, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Et aflastningscenter har til formål at aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke kan indplaceres i bymidten. I aflastningscenteret vil der være mulighed for placering af store udvalgsvarer, særligt pladskrævende varer, ladestation, tankstation, bilvask, kultur- og fritidsformål samt fastfood-restauration.

Aflastningsområdet vil fuldt udbygget kunne give plads til ca. 12.000 m² nyt butiksareal inden for øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Området rummer i forvejen knap 7.500 m² butiksareal. På den baggrund planlægges der for et aflastningsområde med en samlet ramme for eksisterende og nyt butiksareal tilsammen på 19.500 m².

For at give muligheder for butikker, som ikke tilhører kategorien af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som området er udlagt til i dag, giver planforslaget mulighed for, at flere typer af butikker kan placere sig i området. Samtidigt reduceres udvidelsesmulighederne for aflastningscenteret ved Fabjergvej med 4.000 m².



Bilag 2 fra Lokalplan 241

["Link til lokalplan 241"](#)

["Link til Kommuneplantillæg nr. 17"](#)

Retsvirkninger

Med vedtagelsen må der ikke etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser (jf. Planloven § 18).

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelse.

Eventuel klage skal indgives ved brug af Klageportalen via www.borger.dk eller www.virk.dk.



Klagen er indgivet, når du har indsendt den til Planklagenævnet og du har indbetalt et gebyr. Gebyrets størrelse samt en klagevejledning fremgår af hjemmesiden: www.naevneneshus.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Du kan, hvis særlige forhold taler for det, anmode Planklagenævnet om fritagelse for at bruge klageportalen. Det gør du ved at sende en begrundet anmodning til kommunen, der har truffet afgørelse i sagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Du kan læse mere om klageadgangen på Nævnenes Hus' hjemmeside.

Dato for udløb af klagefrist /dato hvor annoncen ikke længere vises på hjemmesiden: 31. maj 2024, kl. 24.00.

Eventuelle bemærkninger: Vil gerne have udskrift fra hjemmesiden på hele teksten til SB-SYS-sagen.

Med venlig hilsen

Erik Skibsted

Planlægger, landinspektør