

MARTS 2025
RINGSTED KOMMUNE

DETAILHANDELSANALYSE

RAPPORT



MARTS 2025
RINGSTED KOMMUNE

ANALYSE AF DETAILHANDLEN

RAPPORT

PROJEKTNR.
A272640

DOKUMENTNR.
1

VERSION
2.0

UDGIVELSESDATO
24.03.2025

BESKRIVELSE
Rapport

UDARBEJDET
LRTA

KONTROLLERET
OLSE

GODKENDT
LRTA

INDHOLD

1	Indledning	7
1.1	Husk på, at dette er en detailhandelsanalyse	9
2	Hovedanbefalinger	10
3	Konklusion på detailhandlen i Ringsted Kommune	12
4	Anbefalinger og vurdering	14
4.1	Ringsted bymidte	14
4.2	Fremtidig dagligvareforsyning i Ringsted Kommune	30
5	Fremtidig centerstruktur og restrummelighed	33
5.1	Nuværende centerstruktur og restrummelighed	33
5.2	Anbefalinger til fremtidig centerstruktur	35
5.3	Forslag til butiksstørrelser	37
6	Detailhandelens status og udvikling	39
6.1	Detailhandelsudviklingen 2015-2024	40
6.2	Handelsbalancen	46
6.3	Udviklingen i antal funktioner i Ringsted bymidte	47
7	Fremtidigt arealbehov	52
7.1	Fremskrivning af arealbehovet	53
7.2	To scenarier for arealbehovet	53
8	Ordforklaring	55

1 Indledning

Ringsted Kommune har i samarbejde med COWI gennemført en detailhandelsanalyse. Analysen bidrager med viden om detailhandlen i Ringsted Kommune og den fremtidige udvikling i rammebetingelserne for handelslivet.

Analysen omfatter en kortlægning og analyse af samtlige detailhandelsbutikker i Ringsted Kommune samt en kortlægning af de kundeorienterede serviceerhverv i bymidten. Udover at gøre status på handelslivet i kommunen indeholder analysen anbefalinger til Ringsted bymidte og en vurdering af dagligvarestrukturen i kommunen. Formålet med detailhandelsanalysen er at komme med input til kommunens bymidteplanlægning og detailhandelsplanlægning og bidrage med anbefalinger til en videreudvikling af detailhandlen og bylivet i kommunen.

Rapporten består af følgende hovedkapitler:

- › Anbefalinger og vurderinger til detailhandlen
- › Detailhandelsudviklingen i Ringsted Kommune
- › Dagligvareforsyningen
- › Fremtidigt arealbehov og anbefalinger til den fremtidige centerstruktur beskrevet i en selvstændig delrapport.

Resultaterne af detailhandelsanalysen 2025 bliver sammenlignet med de tidligere detailhandelsanalyser, som Ringsted Kommune har fået foretaget i 2015. Analyserne er foretaget efter samme metode, og herved kan kommunen følge den udvikling, som detailhandlen har været igennem.

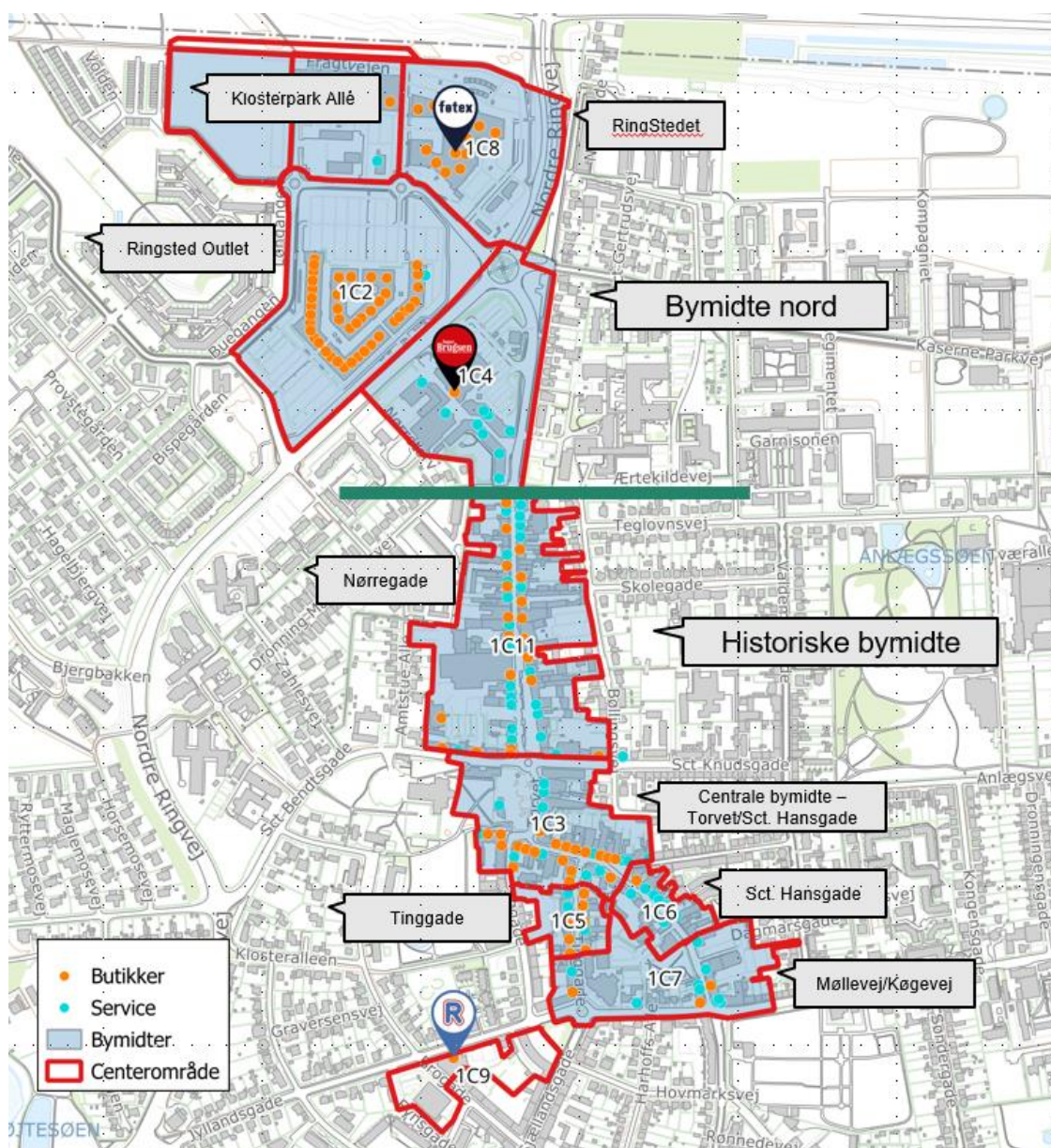
Bagerst i rapporten findes metode og ordforklaring samt baggrundsdata af resultaterne af detailhandelsanalysen. I forbindelse med butiksbesøgene i den historiske bymidte var desuden undersøgelse af levering af varer og butikkernes holdninger til parkering. Dette er samlet i en separat delrapport

I analyserne er Ringsted opdelt både i områder og efter centerstrukturen.

Detailhandlen er således opdelt i hovedområderne Ringsted bymidte, Ringsted by-Syd, Ringsted by Vest, Ringsted by Øst, Benløse og kommunen i øvrigt.

Herudover er Ringsted bymidte opdelt i den historiske bymidte og bymidte nord, Den historiske bymidte består af centerområderne Torvet (1C3), Tinggade (1C5), Sct. Hansgade (1C6), Nørregade (1C11) og Møllegade og Køgevej (1C7).

Bymidte Nord er området omkring Klosterpark Alle og består af centerområderne Klosterpark Alle (1C1), Ringsted Outlet (1C2), Nørretorv (1C4) og RingStedet (1C8).



Figur 1-1

Opdeling af Ringsted bymidte i den historiske bymidte og bymidte Nord og de forskellige områder i bymidten

1.1 Husk på, at dette er en detailhandelsanalyse

Som en central præmis for analyserne, anbefalingerne og konklusionerne i denne rapport, er det vigtigt at være opmærksom på, at analyserne bidrager med viden om detailhandel og serviceerhverv samt rammebetingelserne ud fra en generel detailhandelsvinkel, hvilket er formålet med detailhandelsanalysen.

Detailhandelsanalysen belyser de overordnede linjer og tendenser for detailhandlen. Udviklingen i den samlede omsætning for detailhandlen, især set i forhold til forbruget i kommunen, er et godt målepunkt for udviklingen. Omsætningen er indsamlet ved henvendelse i de enkelte butikker. Omsætningen er gældende for året 2024. Opgørelsen omfatter den fysiske detailhandel i Ringsted Kommune eksklusive e-handel, salg til erhverv eller salg af serviceydelser. Samme metode blev anvendt i de tidligere detailhandelsanalyser.

Udviklingen i den samlede detailhandelsomsætning fortæller ikke noget om hverken omkostninger, indtjening eller likviditet for den enkelte butik. Detailhandelsanalysen er ikke en detaljeret erhvervsanalyse af de enkelte virksomheder, og den tager ikke stilling til den enkelte virksomheds evne til at generere et overskud.

Detailhandlen er hårdt presset fra flere sider. Butikkerne er pressede på omsætningen grundet øget konkurrence fra e-handel og ændrede forbrugsmønstre. Samtidig øges omkostningerne ved at drive butik, hvilket både presser indtjeningen og overskuddet i butikkerne. Det er ikke kun øgede husleje- og lønudgifter men også øgede transportomkostninger, råvarepriser, energipriser og inflation, som presser omkostningerne og dermed overskuddet hos de enkelte detailhandlere.

Sagt på en anden måde, så er en samlet øget omsætning for detailhandlen i Ringsted Kommune et nøgletal for, hvordan detailhandlen samlet set har udviklet sig – både i forhold til antallet af butikker, arealet til detailhandel og de overordnede brancher. Samtidig har detailhandelsanalysens anbefalinger og konklusioner respekt for, at der er andre problemstillinger og hensyn, der gør sig gældende, hvis der ses nøje på enkelte brancher og på enkelte virksomheder.

2 Hovedanbefalinger

Ringsted bymidte skal fortsat være det primære indkøbssted og mødested for borgerne i Ringsted Kommune. Den historiske bymidte skal kunne tilbyde en spændende shopping-oplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv. Der skal fokuseres på at tilbyde et hyggeligt og varieret bymiljø og en bred vifte af oplevelser, herunder spisesteder og servicefunktioner. Ved at skabe en sådan mangfoldighed kan bymidten tiltrække og fastholde både lokale indbyggere og besøgende. Derfor er det fortsat meget vigtigt, at der investeres i den historiske bymidte, så den fremstår relevant og interessant.

Samtidig skal den nordlige bymidte fortsat anerkendes og understøttes som et unikt indkøbssted med Ringsted Outlet som fyrtårnet, der tiltrækker regionale kunder og sætter byen på landkortet. Det er vigtigt at fastholde rollefordelingen så Ringsted bymidte nord ikke er en konkurrent men en vigtig samarbejdspartner til den historiske bymidte. Hovedvægten af butikker skal være i den historiske bymidte, mens Ringsted Outlet fortsat skal tilbyde de regionale kunder et bredt udbud af outletbutikker, og Klosterpark Allé skal være til de typer af store udvalgsvarerbutikker, som ikke naturligt kan indpasses i den historiske bymidte. Udgangspunktet anbefales ligeledes at være, at der ikke placeres detailhandel med udvalgsvarer uden for Ringsted bymidte.

Det er vigtigt fortsat at sikre en god, lokal dagligvareforsyning og sikre korte afstande til indkøb. Set i forhold til den nuværende dagligvarestruktur, fremtidige boligudbygning og fremtidige planer om dagligvarebutikker i Ringsted by anbefales at have fokus på at styrke dagligvareudbuddet i den historiske bymidte ved at skabe bedre muligheder for placering af en stor dagligvarebutik centralt i bymidten. Dagligvarebutikkerne bidrager med en høj daglig kundestrøm og dermed bidrager positivt til bylivet.

Det er COWI's vurdering, at alle aktører – herunder detailhandlen, ejendomsbesiddere, interesseorganisationer og kommunen m.fl. - i fremtiden skal arbejde på følgende:

De 12 vigtigste hovedanbefalinger

- › De bymidteorienterede butikker, funktioner og oplevelser skal koncentreres centralt i den historiske bymidte med udgangspunkt i Torvet og Sct. Hansgade.
- › Anerkend at Ringsted bymidte Nord er en vigtig medspiller som kan og skal kunne noget andet end den historiske bymidte.
- › Arbejd fortsat med at skabe bedre sammenhænge og forbindelser både mellem Ringsted bymidte Nord og den historiske bymidte, men også på tværs af bymidten. Herunder styrk mulighederne for rundgange, altså at kunne cirkulere rundt i bymidten i et sammenhængende gade- og stiforløb.

- › Arbejd med at styrke dagligvareforsyningen i den historiske bymidte, både ved at skabe mulighed for placering af en stor dagligvarebutik centralt, men arbejd også for at aktivere og understøtte et mere fast torvemarked.
- › Styrk udbuddet af spisesteder centralt i bymidten og arbejd med sammensætningen og placeringen af både restauranter og caféer.
- › Aktiver de tomme lokaler ved at bruge dem til pop-up butikker eller andre midlertidige aktiviteter. Det er dog vigtigt fortsat at arbejde med at koordinere udlejning af lokaler i bymidten.
- › Hav fokus på oplevelser og mødesteder og hvordan den historiske bymidte forbliver relevant at besøge.
- › Arbejd på sammenhængene til både bylivsgeneratorerne i bymidten og uden for bymidten, da funktioner som bibliotek, borgerservice, sundhedshus, sportscenter mv., er med til at skabe det daglige kundeflow.
- › Fortsæt og udbyg samarbejdet med faste og midlertidige events, f.eks. Ringsted Festivalen og Middelalderfestivalen, så bymidten bliver en naturlig partner.
- › Styrk den positive fortælling om Ringsted bymidte med fokus på de positive historier.
- › Fortsæt med at styrke samarbejdet og den tætte dialog mellem alle aktører både kommunen, detailhandlerne, interesseorganisationer og ejendomsbesiddere m.fl. En tæt dialog og koordinering vil være essentiel for at sikre en bæredygtig handelsstruktur og den optimale udvikling af detailhandlen.



3 Konklusion på detailhandlen i Ringsted Kommune

Detailhandlen i Ringsted Kommune har øget sin betydning siden 2015 på trods af et fald i antallet af butikker. Omsætningen er steget, og handelsbalancen er øget både for dagligvarer og udvalgsvarer. Den historiske bymidte har mistet butikker, mens bymidte Nord samlet set har oplevet en vækst både i antal butikker og omsætning.

Der er i de senere år sket meget med detailhandlen i Danmark. Det ses også i Ringsted Kommune, hvor der har været følgende væsentlige udviklingstræk siden 2015. Udviklingen i antal butikker og areal svarer i store træk til den generelle udvikling i Danmark.

- › Antallet af dagligvarebutikker i kommunen som helhed er faldet 10 %, mens arealet er faldet 21 % siden 2015. Det skyldes, at der er lukket flere store dagligvarebutikker centralt i den historiske bymidte. Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker er således faldet med 12 % til ca. 550 m².
- › Antallet af udvalgswarebutikker er faldet 24 % i hele kommunen, men arealet er kun faldet ca. 5 % siden 2015. Det betyder at gennemsnitsstørrelsen for udvalgswarebutikkerne er steget 25 % for udvalgswarebutikkerne til godt 400 m². Der er således kommet flere og større udvalgswarebutikker i Ringsted.
- › Ringsted bymidte har samlet set mistet butikker. Bymidten har i alt mistet 26 udvalgswarebutikker, men samlet set er antallet af dagligvarebutikker øget med 3 butikker siden 2015. Arealet til udvalgsvarer er omvendt nogenlunde fastholdt, mens arealet til dagligvarer er faldet 24 %. Samtidig er den samlede omsætning steget 25 % i bymidten i alt.
- › Det er bymidte Nord, som er katalysator for udviklingen.
 - › Bymidte Nord har øget antallet af butikker med 10 %, øget arealet med 23 % og øget omsætningen med 66 %.
 - › Den historiske bymidte har samlet set mistet 33 % af butikkerne, mistet 41 % af arealet til detailhandel og mistet 40 % af detailhandelsomsætningen.
- › Ringsted by i øvrigt uden for Ringsted bymidte har også oplevet et fald i antallet af butikker. Omkring 23 % af dagligvarebutikkerne og 37 % af udvalgswarebutikkerne er forsvundet, men omsætningen er fastholdt for dagligvarer og steget for udvalgsvarer.
- › I kommunen i øvrigt har et begrænset udbud af både dagligvare og udvalgswarebutikker. Siden 2015 er forsvundet i alt 3 dagligvarebutikker og en enkel udvalgswarebutik i kommunen i øvrigt. Arealerne og omsætningen er tilsvarende faldet.
- › Sammenlignet med andre kommuner har Ringsted samlet set klaret sig relativt godt, og bedre end landsgennemsnittet for de fysiske butikker. Handelsbalancen, som er forholdet mellem omsætning og forbrug, er fastholdt for

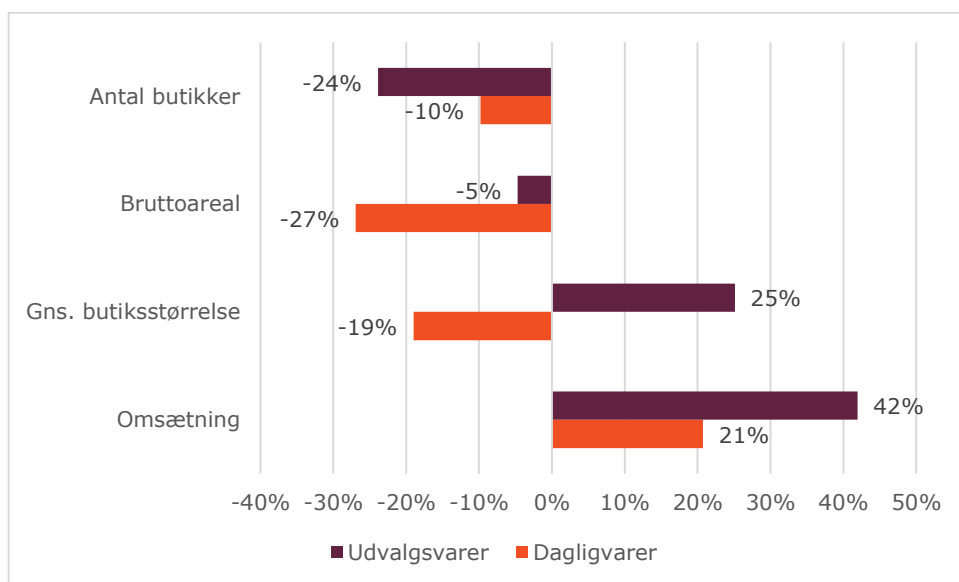
dagligvarer på 100 % og steget 26 %-point til 165 % for udvalgsvarer. Dette viser, at Ringsted Kommune samlet set har øget sin position som indkøbssted. Det skyldes hovedsageligt en markant fremgang i Ringsted bymidte Nord, mens den historiske bymidte er svækket.

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særligt pladskrævende varer*		I alt	
	2015	2024	2015	2024	2015	2024	2015	2024
Antal butikker	51	46	151	115	26	25	228	186
Areal (m²)	30.900	24.500	52.900	50.500	61.300	58.400	145.100	133.400
Omsætning i mio. kr. (inkl. moms) **	941	1.136	937	1.330	-	-	1.878	2.466
Handelsbalance**	101 %	100 %	131 %	165 %	-	-	114 %	128 %

* Omfatter f.eks. motorkøretøjer, planter, havebrugsvare, tømmer og byggematerialer, køkkener og møbler

** Tallene for omsætning og handelsbalance er fra 2015 og 2023

Tabel 3-1 Oversigt over detailhandlen i Ringsted Kommune i 2015 og 2024



Figur 3-1 Udvalgte nøgletal for detailhandel i Ringsted Kommune 2015 til 2024

4 anbefalinger og vurdering

Det følgende er overordnede vurderinger og anbefalinger til udviklingen af detailhandlen i Ringsted Kommune. Resultaterne af detailhandelsanalysen kombineret med viden om den generelle strukturelle udvikling og erfaringer ligger til baggrund for anbefalingerne og vurderingerne. Anbefalingerne kan med fordel følges op med konkrete handlinger, enten i kommuneplanen, via andre planer eller ved andre målrettede initiativer.

Der vil i det følgende være en særlig fokus på den historiske del af Ringsted bymidte, og hvordan den historiske bymidte kan styrkes som et vigtigt midtpunkt for både bylivet og handelslivet i kommunen. Et arbejde som allerede er godt i gang. Som testby for Levende bymidter har der i den historiske bymidte været fokus på at involvere ejendommejerne mere direkte, og der er blandt andet arbejdet med forbindelser, omdannelse- og fortætningsmuligheder.

Anbefalingerne vil også tage højde for de fire strategiske indsatser – Fortætning, Funktioner, Forbindelser og Forskønnelse - samt ambitionen om en moderne købstad, levende landsbyer og en aktiv 15-minutters by.

4.1 Ringsted bymidte

4.1.1 Understøt rollefordelingen mellem den historiske bymidte og Ringsted bymidte Nord

Ringsted bymidte er opdelt både geografisk og funktionsmæssigt i henholdsvis den historiske bymidte og Ringsted bymidte Nord.

Den historiske bymidte er funktionerne og detailhandlen koncentreret omkring Torvet, Sct. Hansgade, Tinggaade og Nørregade.

Ringsted bymidte Nord omfatter 3 forskellige områder, som alle udfylder forskellige funktioner: Shoppingcentret RingStedet, de store udvalgswarebutikker ved Klosterpark Allé og shoppingcentret Ringsted Outlet.

Ringsted Outlet er et unikt shoppingcenter med et udvalg af kendte mærkevarebutikker, som ikke findes andre steder i Danmark. Den unikke sammensætning af kendte mærkevarer, som sælger det overskydende varelager til op til 70 % under prisen i den normale detailhandel tiltrækker kunder et meget stort opland. Ringsted Outlet er således i den grad med til at sætte Ringsted på landkortet.

Shoppingcentret RingStedet med varehuset Føtex sammen med supermarkedet SuperBrugsen på Nørre Torv er de to største dagligvarebutikker i kommunen, og tiltrækker kunder fra hele Ringsted.

Området omkring Klosterpark Allé har derimod et bredt udvalg af store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i den historiske bymidte. Det er hovedsageligt butikker, som tiltrækker kunder fra Ringsted og det omkringliggende

opland, men i kraft af placeringen ved siden af Ringsted Outlet har butikkerne også et mere regionalt opland.

Siden 2015 har balancen mellem den historiske bymidte og Ringsted Nord flyttet sig markant, især for udvalgsvarer. Mens Ringsted bymidte Nord har oplevet en vækst både i antal butikker og omsætning har den historiske bymidte yderligere oplevet et markant fald i både antal butikker og omsætning. En del af denne udvikling er også, hvad der ses i mange andre byer. På landsplan er antallet af beklædningsbutikker faldet med 25 % i perioden 2015 til 2023, mens antallet af butikker med elektronik, møbler, planter, boligtekstil og andre varer er steget. I de historiske bymidter er især tøjbutikkerne presset af den øgede e-handel og ændrede forbrugsmønstre, mens de store udvalgswarebutikker gennemsnitligt har en højere omsætning på grund af de varer, de sælger. Dette er også tilfældet i Ringsted, hvor der siden 2015 ved Klosterpark Allé er etableret flere markante store udvalgswarebutikker som Power, Elgiganten og Harald Nyborg. Samtidig har den historiske bymidte mistet i alt 15 beklædningsbutikker og har kun nu 7 beklædningsbutikker tilbage: 4 dametøjbutikker, 1 butik med herretøj og 2 genbrugsbutikker.

Herudover er Klosterpark Allé også styrket med andre mere bymidteorienterede funktioner som biograf og flere spisesteder samt funktioner som skønhed og sundhed. Disse er med til at bidrage positivt til bylivet i Ringsted bymidte Nord, men er omvendt også en konkurrent til hverdagslivet i den historiske bymidte.

For fortsat at sikre og fastholde et byliv i den historiske bymidte er det vigtigere end nogen sinde at have fokus på den historiske bymidte for de bymidteorienterede funktioner, både inden for detailhandel og servicefunktioner. Klosterpark Allé skal derimod alene anvendes til den type af butikker, som ikke kan indpasses i bymidten. Derfor er det vigtigt at holde fast i den gældende centerstruktur og planlægning.



4.1.2 Ringsted Outlet som "flagship"

I det fremtidige arbejde med Ringsted bymidte er det vigtigt at anerkende den styrke, det er at have shoppingcentret Ringsted Outlet som en katalysator, der tiltrækker regionale kunder til Ringsted og sætter byen på landkortet. Samtidig er det vigtigt at huske på, at størstedelen af kunderne til Ringsted Outlet er meget målrettet i deres besøg, og dermed alene er fokuserede på de gode tilbud og oplevelser, Ringsted Outlet kan tilbyde.

Især synligheden til funktionerne både på Klosterpark Allé og RingStedet gør, at kunderne i en vis grad ser de butikker som en naturlig del af det samlede udbud i Ringsted Outlet. Men den historiske bymidte bliver ikke betragtet som et relevant alternativ for størstedelen af de regionale kunder i Ringsted Outlet, og mange af dem er nok ikke en gang klar over, at der er en historisk bymidte.

Det anbefales fortsat at arbejde med at skabe en bedre sammenhæng mellem bymidte Nord, især Ringsted Outlet, og den historiske bymidte, så de regionale kunder i højere grad får øjnene op for et besøg i den historiske bymidte. Men det er samtidig vigtigt, at Ringsted Outlet ikke ses som en konkurrent til mulighederne i den historiske bymidte, men understøttes som en vigtig del af handelslivet i Ringsted og en vigtig samarbejdspartner for at skabe mere liv, også i den øvrige del af bymidten. Ringsted Outlet skal fortsat kunne tilbyde de regionale kunder en fuldendt oplevelse både med outletbutikker og muligheder for et kort stop undervejs, når sulten melder sig, med gode parkeringsmuligheder og ikke mindst god tilgængelighed. Størstedelen af de regionale kunder kommer med bil og derfor er adgangsforholdene vitale for centret. Derfor er det vigtigt fortsat at arbejde på at optimere de trafikale forhold omkring Klosterpark Allé.

Herudover er det også vigtigt, at der fortsat er et godt samarbejde mellem de forskellige aktører i bymidte Nord, men samtidig også vigtigt at understøtte det unikke butiksmiks, shoppingcentret Ringsted Outlet har. Derfor skal de interne roller være klare. Ringsted Outlet har de unikke outletbutikker og Klosterpark Allé har de store udvalgswarebutikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i den historiske bymidte.

Samtidigt er det vigtigt at understrege, at hovedvægten af butikker fortsat skal være i den historiske bymidte, og at Klosterpark Allé alene skal være til store udvalgswarebutikker som ikke kan indpasses i den historiske bymidte. Det har naturligvis en afgørende negativ betydning for den historiske bymidte, når der etableres butikstyper i bymidte Nord som naturligt burde placeres i den historiske bymidte. De bymidteorienterede butikker og kæder som naturligt ligger i en bymidte så som tøjbutikker, skohandel, sport, isenkram, køkkenudstyr, apotek, bager, materialist, optiker mm. skal som udgangspunkt placeres i den historiske bymidte og ikke i det område af Klosterpark Allé, hvor der kun er mulighed for store udvalgswarebutikker over 1.000 m². Den historiske bymidte har fortsat brug for et bredt og dybt udvalg af detailhandel for at kunne tiltrække og fastholde kunderne til bymidten og for at understøtte et levende byliv.

4.1.3 Arbejd med den historiske bymidtes relevans

Som detailhandelsanalysen viser, er antallet af butikker faldet drastisk i den historiske bymidte siden 2015. Faldet i antallet af butikker ses også i andre bymidter, og især er der en generel tendens til at der bliver færre tøjbutikker. På landsplan er knap en tredjedel af tøjbutikkerne forsvundet siden 2015, og ca. 40 % af skobutikkerne er forsvundet. I den historiske bymidte er over 2/3 af tøjbutikkerne lukket siden 2015, så den negative udvikling i den historiske bymidte har været værre end andre bymidter. Der er mange årsager til den negative udvikling for den historiske bymidte. Det er klart, at den generelle detailhandelsudvikling med mere e-handel og ændrede forbrugsmønstre kombineret med den relativt korte afstand til andre stærke handelsbyer som Næstved, Slagelse, Køge og Roskilde fortsat har en betydning. Men de tidligere beslutninger om placering af detailhandel uden for den historiske bymidte, og især styrkelse af området omkring Klosterpark Allé med flere udvalgswarebutikker samt ønsket om at tilgodese en god lokal dagligvareforsyning, har en betydning.

I takt med den øgede konkurrence for de fysiske butikker, med både øget koncentration, ændrede forbrugsmønstre og ikke mindst en øget e-handel, er placeringen af butikkerne blevet endnu vigtigere og helt afgørende konkurrenceparametre.

Tilgængelighed og synlighed er altafgørende faktorer for de fleste butikkers drift og overlevelse. Kæderne er blevet langt mere opmærksomme på at optimere og effektivisere butiksnettet og er i højere grad end tidligere villige til at lukke butikken, hvis økonomien ikke er som ønsket. Det ses ikke kun i de små byer, men også i store byer med et umiddelbart stort markedspotentiale lukker butikskæder. Et eksempel er Bestseller, som i de seneste år har lukket deres Vero Moda butikker selv i større byer som Kolding bymidte, Svendborg og Grenaa, men også i Helsingør og Vordingborg.



I fremtiden forventes fortsat færre butikker generelt. Det stiller fortsat skærpede krav til både bymidterne og butikkerne i takt med en øget professionalisering, koncentration og konceptualisering af både detailhandlen og inden for servicefunktionerne. Placeringen og synligheden af butikkerne har en afgørende betydning, lige som tilgængelighed og parkeringsforhold er vigtige parametre. Herudover kræves i højere grad et spændende bymiljø med invitation til ophold, som ikke nødvendigvis er kommercielle – men som kan forventes at understøtte handlen.

Handel i dag handler ikke kun om at købe ind. Det handler i lige så høj grad om byliv og oplevelser. Derfor er det afgørende, at der fortsat tænkes i at skabe de bedste mulige rammer for den levende bymidte og attraktive mødesteder. Det kan både være store og små events, permanente eller midlertidige, men også oplevelser i hverdagen er vigtige. Bymidten skal være attraktiv både til hverdag og fest, og der skal være flere gode grunde til at besøge den og opholde sig i den - grunde som ikke nødvendigvis baserer sig på en kommerciel funktion.

Derfor er det vigtigt at tydeliggøre de styrker, den historiske bymidte har, og ikke mindst hvad de gode grunde til at besøge den historiske bymidte er. Hvad er det som trækker kunder til bymidten? Hvilke bylivsgeneratorer er vigtige at fastholde eller tiltrække til bymidten? Hvem skal bymidten være noget for og hvornår?

I kundeinterviewanalysen af kunderne i Ringsted bymidte foretaget i forbindelse med "Levende bymidter", var det som havde størst betydning for valget af indkøbssted, helt ubetinget er et stort udvalg af butikker. Herefter kommer god service, nærheden til bopælen og gode tilbud. Kunderne angav desuden, at flere butikker, vil kunne få dem til at besøge Ringsted bymidte oftere. Men også flere oplevelser, mere kultur, mere hygge og mere liv i bymidten blev nævnt af kunderne som grunde til at tilvælge Ringsted bymidte. Dette bekræfter vigtigheden af et relevant udvalg af butikker og funktioner, men også at der er mange andre faktorer, der gør, at man besøger en bymidte og har lyst til at opholde sig der.

Nedenstående skema opsummerer de mange både styrker og svagheder Ringsted bymidte har, lige som det beskriver hvilke muligheder og trusler Ringsted bymidte har, set ud fra en detailhandels- og bylivsvinkel.

SWOT Ringsted bymidte	
Styrker: › Veletableret indkøbssted › Hyggeligt bymiljø omkring Torvet og Sct. Hansgade › Ringsted Outlet - en unik regional destination › Koncentration af store butikker i Klosterpark Allé › Bredt udbud af alle typer af butikker og servicefunktioner › Bredt udbud af spisesteder › Markante bylivsgeneratorer i både Sct. Bendts kirke og Ringsted Kongrescenter med centrale placeringer	Svagheder: › Fragmenteret bymidte › Langstrakt bymidteafgrænsning › Stor spredning af funktionerne i bymidten › Besværlig tilgængelighed til den historiske bymidte › Mangel på relevante butikker i den historiske bymidte › Tomgang mindsker investeringslysten › Bibliotek i decentral placering › Reduceret udbud af butikker i den historiske bymidte › Manglende kommunal understøttelse, f.eks. reduceret renholdelse › Trafikstøj i forbindelse med udeservering og opholdsmuligheder
Muligheder: › Anerkend de forskellige roller › Prioritering og styrk profilerne af områderne › Styrk den historiske bymidtes image og italesæt de positive historier › Koncentrere og styrke centralt i den historiske bymidte især omkring Torvet, Sct. Hansgade og Tinggaade › Dagligvarer centralt i den historiske bymidte › Faste torvedage › Brug e-handel som styrke › Forretningsudvikling til de enkelte butikker › Styrke oplevelserne og service i butikkerne › Aktivisering af butiksfacaderne i gadeplan f.eks. lokale kunstnere › Styrk og italesæt udbuddet af spisesteder › Styrk tilgængelighed for alle trafikarter › Arbejd med at styrke flow og sigtelinier fra Klosterpark Allé › Arbejd med opholdskvaliteter på Torvet › Fortsat styrke midlertidige og mere permanente oplevelser i byrummet › Brug events som et aktiv til bymidten (f.eks. Ringsted Festival, Middelalder-festival) › Fortsæt med forpligtende samarbejde mellem aktørerne › Styrk bosætningen	Trusler: › Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i bymidten › Etablering af flere butikker og servicefunktioner uden for bymidten › Øget konkurrence fra e-handel › Øget konkurrence fra andre handelsbyer i regionen

Figur 4-1

Styrker, Svagheder, Muligheder og Trusler for Ringsted bymidte

4.1.4 Koncentration er vigtig

Trods en forventning om nedgang i antallet af butikker bør der fortsat arbejdes på at fastholde de eksisterende butikker i den historiske bymidte og arbejde med, at det nuværende udbud understøtter hinanden bedst muligt. Det er absolut nødvendigt, at detailhandlen koncentrerer, og at den historiske bymidte i denne sammenhæng prioriteres. Det anbefales samtidig, at den gældende centerstruktur og rollefordelingen i byen skal respekteres. Som udgangspunkt skal nye butikker altid først søge efter en placering centralt i den historiske bymidte. Placeringen af nye butikker i Ringsted bymidte Nord er alene, hvis det er butikstyper, som er naturlige at placere i Ringsted Outlet eller det er store udvalgswarebutikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i den historiske bymidte. Placeringer af yderligere udvalgswarebutikker uden for bymidten vurderes at få betydning både for detailhandelsomsætningen og bylivet i Ringsted bymidte.

Det anbefales, at tyngden af detailhandlen især udvalgswarebutikkerne fortsat koncentrerer i Sct. Hansgade og Tinggade og omkring Torvet for at sikre, at det eksisterende udbud understøtter hinanden bedst muligt, men også for at sikre bedre sammenhænge i byen.

For at understøtte detailhandlen og bylivet mest muligt kan det være en mulighed i højere grad at italesætte rollefordelingen eller måske arbejde med en yderlig tematisering og en mere tydelig zoneinddeling af bymidten, både for at understøtte det eksisterende udbud, men også for at sikre bedre sammenhænge mellem bylivsgeneratorerne i bymidten. Det kunne for eksempel være en gade, hvor der er en koncentration af spisesteder og aftenliv eller en gade med koncentration af butikker med retro- og genbrugsbutikker, gallerier og kunsthåndværkere.

Helt særlige temaer med klynger af butikker kan skabe synergi og være med til at tiltrække flere kunder til bymidten fra et større opland, hvilket jo faktisk er det, der er tilfældet med Ringsted Outlet. Det kunne for eksempel være i forbindelse med et BID-samarbejde eller som del af andre initiativer og netværk, som arbejder med at styrke detailhandlen.

Der er kontinuerligt blevet arbejdet med at styrke den historiske bymidte i Ringsted. At fastsætte differentierede bestemmelser for anvendelser af stueplan langs de forskellige strøggader med et krav om publikumsorienterede funktioner og reguleringer af samlede rammer og butiksstørrelser vil være med til at styrke og understøtte detailhandlen og en levende by. Det er derfor vigtigt fortsat at have respekt for Ringsted bymidtes købstadsstruktur, også når det gælder placeringen af butikker og andre funktioner. I de mest centrale dele af bymidten omkring Torvet og Sct. Hansgade er det vigtigt at facaderne fremstår levende og åbne, og at der ikke er lange stræk med døde facader. Derfor skal fortsat fastholdes en mulighed for mindre og kortere facadelængder, som er med til at skabe flere oplevelser.

I det tidligere Stakladen, i Nørregade og i yderkanterne af bymidten er derimod bedre mulighed og rummelighed for placering af større butikslokaler, hvor også trafikafvikling så som parkering og varetilkørsel bedre kan tilgodeses. Det betyder, at der her anbefales en større maksimal butiksstørrelse. Især det tidligere Stakladen har på mange måder en central og markant placering i bymidten og på Nørregade

med kort afstand både til Torvet og Sct. Hansgade, men også til Ringsted bymidte Nord med Ringsted Outlet. I dag fremstår størstedelen af bygningen halvtom. I stueplan er der kun genbrugsbutikken Kirpuu og et apotek, resten er tomme lejemål. I de omkring 9.000 m² er netop mulighed for placeringen af en eller flere ankerfunktioner som vil kunne styrke den centrale del af bymidten. En revitalisering af Stakladen ville have en positiv betydning for resten af Ringsted bymidte.

4.1.5 Styrk udbuddet af spisesteder centralt

I takt med at butikkerne bliver færre, stiger antallet af servicefunktioner. Her har især spisesteder en stor betydning for en bymidtes attraktion og tiltrækningskraft. De er med til at give kunderne en anden oplevelse i bymidten samtidig med, at de øger opholdstiden væsentligt. Ringsted bymidte har allerede i dag samlet set et bredt udbud forskellige spisesteder. Ca. 18 % af samtlige funktioner er spisesteder i den historiske bymidte, hvilket er på niveau med både Næstved, Roskilde og Køge.

På og omkring Torvet ligger et bredt udvalg af caféer, hvoraf de fleste har mulighed for udeservering. De bidrager positivt til et levende byliv især om dagen. I Nørregade og den sydlige del af Sct. Hansgade ligger en række store restauranter, spisesteder primært med take away og en række pubs og barer som understøtter bylivet om aftenen.

Det er vigtigt fortsat at have fokus på at styrke bespisningen centralt i bymidten og især styrke sammensætningen af spændende restauranter og caféer. Der er en tendens mod øget fokus på lokale råvarer og den lokale madkultur, som eventuelt kan udnyttes. Både den fysiske planlægning, de fremtidige strategier og handlingsplanerne bør derfor i højere grad fokusere og italesætte, at spisestederne er koncentreret omkring Torvet for at understøtte den levende bymidte.

4.1.6 Styrk forbindelserne og sammenhænge

En af udfordringerne ved Ringsted bymidte er en meget stor bymidteafgrænsning uden direkte fysiske sammenhænge. Afstanden fra Ringsted Nord med Ringsted Outlet og Klosterpark Allé er alene godt 1 km, men også inden for den historiske bymidte synes afstandene relativt store for en forbruger.

Forbrugerne er som udgangspunkt ikke villige til at gå langt mellem oplevelserne i en bymidte. En afstand på et par minutter kan virke langt for en forbruger, og især hvis det ikke er synligt, hvad man går efter. Afstanden fra den nordlige del af Nørregade til den sydligste del af Tinggade og Sct. Hansgade er 800-900 meter kan virke lang, især når man skal gå samme vej tilbage igen og ikke nødvendigvis ved, hvad man går efter. I England er der undersøgelser, som viser, at et slip på mere end 200 m i en handelsgade betyder, at kunderne ikke opfatter det som et sammenhængende handelsstrøg.

Det er vigtigt fortsat at arbejde med gode sammenhænge og styrke forbindelserne mellem Bymidte Nord og den historiske bymidte. Der er en direkte fodgængerforbindelse fra Ringsted Outlet til den historiske bymidte. Fodgængertunnelen under

Ringvejen er trods skiltning stadig svær at finde for kunderne og den kan opfattes som mørk og utryk. Dertil kommer, at forløbet mod bymidten i dag ikke bidrager med oplevelser, og strækningen forekommer derfor længere, end den reelt er. Nørretorv, som er første stop, er kun livlig når der er arrangementer i Kongresscentret, og Nørregade, som er næste stop, er den del af den historiske bymidte, hvor detailhandlen er svagest. I dag forekommer hele strækningen generelt uinteressant – i et byarkitektonisk perspektiv. Der bør derfor arbejdes målrettet med at skabe oplevelser på vejen mellem Bymidte Nord og den historiske bymidte. I denne sammenhæng kan oplevelser både være af arkitektonisk karakter, som f.eks. belægning, belysning og beplantning, og det kan være i forhold til aktiviteter som kunst, leg og muligheden for attraktive pauser.

En bedre og opdateret skiltning kunne være med til at styrke sammenhængene i bymidten, især hvis skiltene både bruges til at finde vej, til at fortælle afstande og til at fortælle om særlige attraktioner og oplevelser. Der bliver allerede, og har tidligere, været arbejdet med initiativer som styrker forbindelserne i Ringsted bymidte så som for eksempel Byens Bånd, samt i strategien for bymidten i "Rammer og Retningslinjer", hvor en af de strategiske indsatser netop er "forbindelser til og på tværs af bymidten – for gående og cyklister – så det bliver spændende at gå på opdagelse i Ringsted. Det vil også være med til at styrke mulighederne for at fastholde detailhandlen i den historiske bymidte.

Et af de vigtige greb i en bymidte er muligheden for rundgange, da det er med til at kunne tilbyde alsidige oplevelser, hvor man kan cirkle rundt og gå på opdagelse, i stedet for primært at gå samme vej frem og tilbage. Som fodgænger er det et aktiv, når man inspireres til at dreje af og besøge nogle af de områder, der omkranser gågaderne. Måske finder man en lille genvej, en smøge eller port, der leder videre til noget nyt. På den måde kan man sammensætte sine egne små 'loops', hvor to ture sjældent er ens. Man får nye oplevelser med sig hjem, når man 'udforsker' byen på nye måder. Forbindelserne skal selvfølgelig først og fremmest være til stede, og de skal være til at finde og følge. Måske kræver det mere skiltning eller anden nudging.

Den nuværende struktur for handelslivet i Ringsted bymidte er et aflangt gadeforløb fra Nørregade til Sct. Hansgade over Torvet, hvilket umiddelbart begrænser mulighederne for rundgange. Men der kunne godt arbejdes med at skabe nogle små passager og bymiljøer rundt i bymidten, måske i højere grad få aktiveret nogle af gårdene nogle oplevelsesrige smutveje gennem byen. Det var måske en mulighed at skabe nogle mere tværgående forbindelser mellem Sct. Hansgade og Tinggade eller i arbejde mere med forbindelserne fra parkeringspladserne i både Søgade og Schandorfsvej.

Både Køge og Vejle bymidte har begge gode eksempler på passager og forbindelser og udnyttelse af gårdrum. Især Latinerkvarteret i Vejle som forbinder Nørregade og Vestergade, men også CF Pedersens gård i Køge som forbinder Torvet til Torvebyen. Begge byder på hyggelige gårdmiljøer og byrum.

Herudover er det vigtigt både de stier og passagerne som skal styrke flowet også bliver kontinuerligt opdateret og vedligeholdt, og ligesom byrummene også skal

være rene og imødekommne, så man som kunde har lyst til at opholde sig i byrummet, og byrummet bliver et behageligt mødested.



Figur 4-2 Eksempel på byrum - CF Pedersens gård i Køge som forbinder Torvet med Torvebyen



Figur 4-3 Eksempel på byrum og passage i Vejle – Latinerkvarteret som forbinder Nørregade og Vestergade

4.1.7 Fokus på flere oplevelser og mødesteder

Byrummet vil i endnu højere grad blive et mødested, hvor beboere og besøgende i fremtiden vil kunne finde alle former for servicefunktioner. Shopping er blevet en udflugt, en social foreteelse og en oplevelse. Shopping er ikke længere kun at få opfyldt et behov ved køb af en vare. Det er meget mere end det.

Mens dagligvarer i højere grad bliver købt tæt på bopælen, er kunderne villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer og oplevelser. Til gengæld opholder kunderne sig også længere tid i udbudspunktet. Især på grund af oplevelserne, som både servicefunktioner og butikker er med til at skabe.

For at en bymidte kan fungere som et attraktivt mødested for alle borgere og besøgende, er det af stor betydning, at her er et attraktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med både kulturtilbud, bespisning, underholdning, nærhed og rare omgivelser.

Bymiljøet består også af kundernes oplevelse af en gåtur i byen. Her er butikker, facader og udstillinger samt brug af udendørs arealer til varer, blomsterkummer, lys og facadeskiltning med til at skabe et attraktivt bymiljø. Det er væsentligt, at bymiljøet visuelt opleves hyggeligt og rart at færdes i. Der er generelt mange af butikkerne og servicefunktionerne, som gør meget ud af bidrage positivt til bymiljøet og oplevelserne i gaderummet.

For at skabe endnu flere mødesteder og et endnu bedre bymiljø, kan det være en stor hjælp at se på gaderne i mikroperspektiver, og på den måde afgøre, hvor det i højere grad bør være muligt at bruge arealet ude foran en butik – hvis pladsen eller potentialet er der. Langt de fleste butiksejere vil meget gerne bidrage mere til gademiljøet, men oplever at være begrænset af regler og retningslinjer for brugen af arealerne foran deres butikker.

I forhold til oplevelser og mødesteder er ikke kun gaderummet og de kommercielle funktioner som er vigtige. Men de offentlige funktioner så som bibliotek, borgerservice, kultur- og fritidsinstitutioner og sundhedsfunktioner har også en stor betydning som mødesteder og bidrager positivt til bylivet. For eksempel ligger både Kulturhuset og Sct. Bendts Kirke centralt i bymidten, og bidrager positivt til bylivet. Ringsted Kongrescenter, som har over 100.000 årlige gæster og årligt holder ca. 200 arrangementer, tiltrækker ligeledes mange gæster til byen. Omvendt ligger både bibliotek og borgerservice uden for bymidten i forbindelse med Sportscentret godt 900 meter fra Torvet, og bidrager derfor ikke positivt til bylivet i den historiske bymidte. Biblioteket er en af de vigtige bylivsgeneratorer, som i hverdagen er med til at skabe kundestrøm, og der er flere eksempler på at placering af et bibliotek centralt i en bymidte har været positivt for kundestrømmen både for byen og biblioteket. Flytningen af Herning Bibliotek til en central placering i en tidligere dagligvarebutik på Torvet er et godt eksempel, som har været med til at løfte Herning bymidte markant. Samtidig har biblioteket oplevet en fordobling af antallet af besøgende. Hernings struktur ligner på mange måder Ringsted med et stærkt detailhandelsudbud i shoppingcentret Herning Centret i kort afstand til den historiske bymidte. Men detailhandlen i bymidten har oplevet en opblomstring i de senere år, og har ikke

oplevet det samme voldsomme fald i antallet af butikker. Placeringen af biblioteket kombineret med et kulturhus centralt har været en del af denne positive udvikling.

Events som Ringsted Festivalen og Middelalderfestivalen tiltrækker ligeledes en del gæster til byen, som også kan bidrage positivt til livet i den historiske bymidte. Ringsted Festivalen har udviklet sig fra at være en mindre mere lokal festival til i 2024 at have 16.000 gæster, heraf er 4.000 campister. Middelalderfestivalen som foregår omkring Sct. Bendts Kirke tiltrækker ligeledes mange gæster til bymidten. Det er vigtigt at fortsætte og udbygge samarbejdet med således at de øvrige funktioner i bymidten også bliver en del af de events som er i byen.

Ligeledes vil etableringen af et besøgscenter i forbindelse med Sct. Bendts Kirke være med til at styrke bymidten, især på grund af den centrale placering i den historiske bymidte. De endelige planer for besøgscentret er endnu ikke på plads, men hensigten er at skabe en attraktion som "skal løfte fortællingen om Ringsteds unikke historie". Den konkrete betydning og antallet af besøgende til det kommende besøgscenter afhænger af det endelige projekt, men ideen er at skabe et besøgssted som tiltrækker flere besøgende til også resten af Ringsted bymidte.

4.1.8 Arbejd med mulighederne for dagligvarer i bymidten

Generelt købes dagligvarer så tæt på bopælen som muligt. Derfor spiller det lokale oplands størrelse og den trafikale tilgængelighed en stor rolle, når en dagligvarebutik skal vælge placering. Der er en tendens til, at mange af discountbutikkerne er søgt mod trafikale placeringer, som ofte ligger i kanten af byerne eller ud til de større indfaldsveje – dels for at opnå en god synlighed, dels for at få en god trafikalt tilgængelighed. Analyser af de enkelte dagligvarebutikkers omsætning viser også, at der er en tendens til, at butikker med en god tilgængelighed kan opnå en højere omsætning. En af grundene til både Aldi og KIWI's exit fra Danmark var netop, at en stor del af butikkerne ikke havde optimale placeringer.

Kunderne til en dagligvarebutik - og dermed også kæderne - efterspørger lettilgængelige p-pladser, som er synlige og overskuelige ved ankomst til butikken i bil, hvilket medfører et behov for p-pladser i terræn foran butikken og ud mod vejen og byrummet. P-pladsen skal have en disponering, der giver god manøvreplads og mulighed for at cirkulere. Det kan være vanskeligt at tilgodese i en bymidte, og det er en af årsagerne til, at dagligvarebutikkerne i stigende grad søger en placering uden for bymidten.

Dette er også tilfældet i Ringsted, hvor samtlige store dagligvarebutikker er lukket i den historiske bymidte. En mere vanskelig tilgængelighed og en dårligere synlighed har medvirket til, at dagligvarebutikkerne ikke har kunne opnå en tilfredsstillende drift i den historiske bymidte. Samtidig har det været muligt for dagligvarebutikkerne at få en mere attraktiv placering i Ringsted by i øvrigt, der opfylder flere af de krav som netop er vanskelige at tilgodese i en bymidte. Den erfaring reducerer de realistiske muligheder for et ønske om etablering af en stor dagligvarebutik i den historiske bymidte. Etableringen af en dagligvarebutik i den historiske bymidte vil kræve, at tilgængeligheden forbedres markant, også for biler. Herudover vil det være en fordel men ikke et krav, at det er en type dagligvarebutik som ikke findes i

Ringsted i øvrigt. På nuværende tidspunkt vurderes det at være en vanskelig opgave at få tiltrukket og indpasset en stor dagligvarebutik i den historiske bymidte, men arbejdet med en boligfortætning og en styrkelse af forbindelserne i bymidten kan på sigt være med til at gøre det mere realiserbart med en stor dagligvarebutik.

Dagligvarebutikker har en betydning for de øvrige butikker og serviceerhvervene i en bymidte og for bylivet generelt, især fordi de har en høj daglig kundestrøm. Afhængig af typen og størrelsen kan et varehus, supermarked eller discountbutik have op til knap 3.000 kunder om dagen. Samtidig viser analyser, at hvert femte dagligvareindkøb suppleres med køb af udvalgsvarer. De bymidter, hvor dagligvarebutikkerne har stor afsmittende virkning, er kendetegnet af, at bymidterne har noget at byde på, og at dagligvarebutikkerne ligger helt tæt på det øvrige handelsliv.

Set i lyset af den generelle udvikling, hvor de mindre dagligvarespecialbutikker er presset både af de store dagligvarebutikker og forbrugsudviklingen, er det tilsvarende vanskeligt at drive en fødevarer specialbutik også i Ringsted. Det kræver et stort opland og ikke mindst et købestærkt publikum at drive for eksempel en fiskehandel, slagter, ostehandel, grønthandel eller vinhandel. Det at skabe et egentligt fødevarermarked er også prøvet i Stakladen, og erfaringerne viser også fra andre byer, at det er yderst vanskeligt at drive. Men en mulighed kunne være, at Torvet i Ringsted i højere grad igen bliver aktiveret og udnyttet som et torvemarked nogle dage om ugen. Torvet i Køge danner for eksempel fortsat hver onsdag og lørdag rammen for et bredt udvalg af varer primært friske grønsager, frugt og blomster. Rammerne for stadepladser på Torvet i Ringsted er på plads, og her er også faste besøg af forskellige stadepladsholdere med blomster, grønsager og ost, men det kunne med fordel udbygges og ikke mindst koordineres noget bedre så boderne er der på samme tidspunkter.



Figur 4-4

Pavillonen på Torvet har været genstand for megen debat, men er et af de elementer, som bidrager til mere liv i bymidten

4.1.9 Styrk den positive fortælling om den historiske bymidte

Som led i både at fastholde og tiltrække flere funktioner til Ringsteds historiske bymidte, er det vigtigt at arbejde mere aktivt med den positive fortælling og positive historier om Ringsted og især bymidten. Det er vigtigt at italesætte de positive værdier og aktiver Ringsted bymidte har som en af Sjællands ældste byer. Her er både en spændende kulturarv med Danmarks første murstenskirke Sct. Bendts Kirke, men også Ringsted Kongrescenter med over 100 kulturarrangementer om året, et unikt butiksudbud med Ringsted Outlet som flagskibet, nærheden til naturen og ikke mindst en placering midt på Sjælland.

Det er vigtigt at holde fast og styrke de positive fortællinger om Ringsted bymidte også når det gælder detailhandlen. At arbejde videre på at gøre Ringsted-borgerne stolte af bymidten og de lokale butikker samt at arbejde på at understøtte de lokale initiativer og gøre bymidten til det lokale samlingspunkt. For at det kan lykkes, er det vigtigt at forstå, at alle aktører har et ansvar og skal arbejde sammen. Det nytter ikke at skyde skylden på andre for de negative historier, men selv at tage et ansvar og, populært sagt, feje for egen dør.

4.1.10 Aktivering af tomme lokaler øger investeringslysten

Tomme butikslokaler er med til at trække indkøbsoplevelsen ned og giver et kedeligt udtryk i byen. Samtidigt kan tomme butikslokaler virke afskrækkende for såvel kunder som for potentielle lejere. Derfor er det vigtigt at arbejde aktivt med at udfylde de tomme lokaler. Det kan også være en god idé, at de fremstår renoverede og indflytningsklare – så en potentiel ny lejer bedre kan se muligheder i lokalerne.

Antallet af tomme lokaler er relativt højt i den historiske bymidte i Ringsted, og er steget væsentligt siden 2015. I den historiske bymidte er i alt 32 tomme lokaler jævnt fordelt i gadeforløbet og de tomme lokaler udgør 18 % af det samlede antal forretningslokaler svarende til, at knap hver femte lokale står tomt. I 2020 var tomgangen også høj på 15 %. Tomgangen er især høj i Nørregade og i Sct. Hansgade efter Pileborggade. I Nørregade er en tomgang på 25 %, hvilket har en markant indflydelse på udtrykket af gadeforløbet. I Sct. Hansgade efter Pileborggade er tomgangen 35 %.

Det har en afgørende betydning for både bylivet, bymiljøet og ikke mindst investeringslysten at bymidten fremstår levende og aktiv. Tomme lokaler, uattraktive og umoderne butikker og nedslidte, uvedligeholdte bygninger er med til at trække hele byens udtryk ned, og er bestemt ikke med til at øge investeringslysten i bymidten. Derfor er det fortsat vigtigt at både ejendomsejere, butiksejere og kommunen investerer i bymidten. For eksempel vedligeholdelse af gadeudstyr og renlighed har en stor betydning ikke kun for oplevelsen af bymidten men også for lysten til alle aktører bidrager positivt til en udvikling af bymidten. Det kan hurtigt blive en negativ spiral, som er selvforstærkende, og resultatet er endnu mere bygningsforfald. Omvendt vil en aktiv indsats for at mindske antallet af tomme lokaler og renovering af bygningerne i de mest centrale placeringer påvirke investeringslysten og indsatserne positivt til gavn for både detailhandlen, bylivet, trygheden og lysten til at opholde sig i bymidten.

4.1.11 Samarbejde er vigtigt

Handelslivet er ikke uvant med at samarbejde. Tidligere var ansvaret for udviklingen lagt i hænderne på relativt få nøglepersoner i en handelsstandsforening, butiksdrevende eller hos de enkelte ejendomssejere. Den centrale styring er i dag mange steder afløst af mere lokale grupperinger, og der er blevet bedre plads til de handlendes individuelle behov. Også andre typer af organiseringer, som for eksempel BID-samarbejder¹, hvor alle aktører i et begrænset område er forpligtet også økonomisk til at understøtte og udvikle bylivet. I takt med, at detailhandlen bliver stadig mere presset, er vigtigheden af, at handelslivet står sammen, blevet større. De forretningsdrevende bruger derfor mere og mere tid på at udvikle ikke kun egen forretning, men også opbygge et fællesskab, der kan stå imod presset fra et vigende marked. Det er afgørende, at der fortsat skabes gode rammer for et sådant fællesskab og samarbejde i Ringsted Kommune. Derfor er det vigtigt, at der fortsat afsættes kommunale ressourcer til at understøtte fællesskaberne bedst muligt – men på en måde, så ejerskabet til udviklingen stadig ligger hos detailhandlen og de enkelte forretningsdrevende selv. Processer, der kan facilitere samarbejdet og opkvalificere den enkelte forretningsdrevende efter behov, er vigtige at fastholde. Kun gennem et tæt og forpligtende samarbejde mellem detailhandlere, grundejere og kommune skabes positive resultater.

For at styrke detailhandlen, funktionerne og oplevelserne i kommunen bedst muligt er det afgørende, at alle aktører, herunder detailhandlere, ejendomsbesiddere, interesseorganisationer, andre erhvervsdrevende, frivillige organisationer og Ringsted Kommune, aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse opgaverne med at skabe et godt byliv med plads både til detailhandel og servicefunktioner.

Der er på mange måder et godt udgangspunkt i Ringsted for de gode samarbejder, og der opleves en stor velvillighed, men at finde nøglen til at holde fast og kontinuerligt at pleje de gode samarbejder er ikke nemt. Der er ikke en one-size-fits all løsning, og det er vigtigt at erkende, at der ikke er nogen nemme løsninger.

Ejendomsbesidderne skal i høj grad være aktive medspillere i udviklingen af bymidten – også økonomisk – ligesom større markedsføringstiltag og events skal koordineres. Det er ikke kun vigtigt, der investeres inde i butikkerne, det er også vigtigt, at ejendomsbesidderne investerer i bygningerne, så de tager sig godt ud og ikke går i forfald.

Et eksempel kan være Cityvækst i Holstebro. Det er et partnerskab, som samler alle aktører i Holstebro bymidte. Her er der, udover BID-projekter, også ansat en ekstern konsulent, som binder trådene sammen mellem ejendomssejere, ejendoms-mæglere, lejere og andre interessenter. Ligeledes har Silkeborg Kommune og HandelSilkeborg udviklet "Derfor skal du åbne butik i Silkeborg", som bruges i dialog med mæglere og ejere af tomme lokaler. I Vejle Kommune er der ligeledes stærke samarbejder på mange forskellige niveauer om at udvikle handelsmiljøet, for eksempel at sikre det rigtige butiksmiks, håndtering af tomme lokaler, events og

¹ BID – Business Improvement Districts er en samarbejdsmodel, hvor private aktører gennem et forpligtende samarbejde tager mere ansvar for de byrum de bor i. Et BID-initiativ bliver finansieret af et obligatorisk kontingent fra ejendomssejere og erhvervslejerne i kvarteret, men bygger ofte også i høj grad på frivillig arbejdskraft og frivillige initiativer.

bosætning. Samarbejdet er sammensat ud fra BID-tankegangen og bliver hele tiden videreudviklet.

Derfor er det vigtigt at holde fast i det forpligtende samarbejde for at sikre, at gode idéer følges til dørs, så Ringsted bymidte også i fremtiden er et attraktivt sted at besøge både for de lokale borgere og andre besøgende – og et attraktivt sted at drive virksomhed.

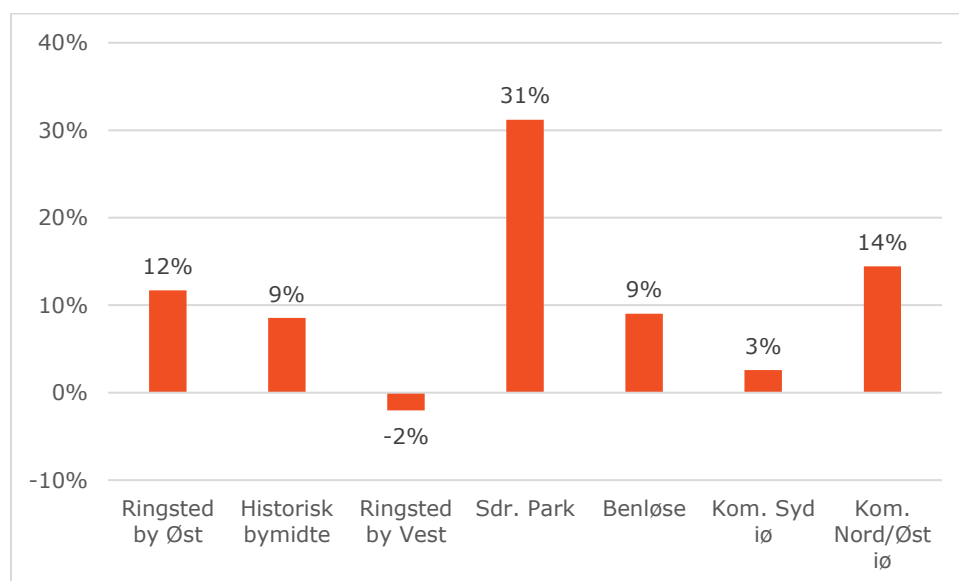


4.2 Fremtidig dagligvareforsyning i Ringsted Kommune

Muligheder for at købe ind lokalt spiller en vigtig rolle for, hvor attraktivt det er at bosætte sig i en by eller et område. Især mulighederne for at købe dagligvarer tæt på bopælen har betydning, da dagligvarer typisk købes flere gange om ugen. Derfor er det et vigtigt mål at bevare de nuværende butikker og serviceerhverv lokalt, og især bevare mulighederne for at købe dagligvarer lokalt. Samtidig med at der skal sikres en god lokal dagligvareforsyning, skal der fortsat tages hensyn til dagligvareforsyningen i bymidten og være et godt incitament til at besøge bymidtens butikker. Der skal være en balance mellem at have en stærk bymidte og en god lokal dækning af dagligvarer. Der skal derfor i detailhandelsstrukturen tages hensyn til, at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til også at have dagligvarebutikker i bymidten.

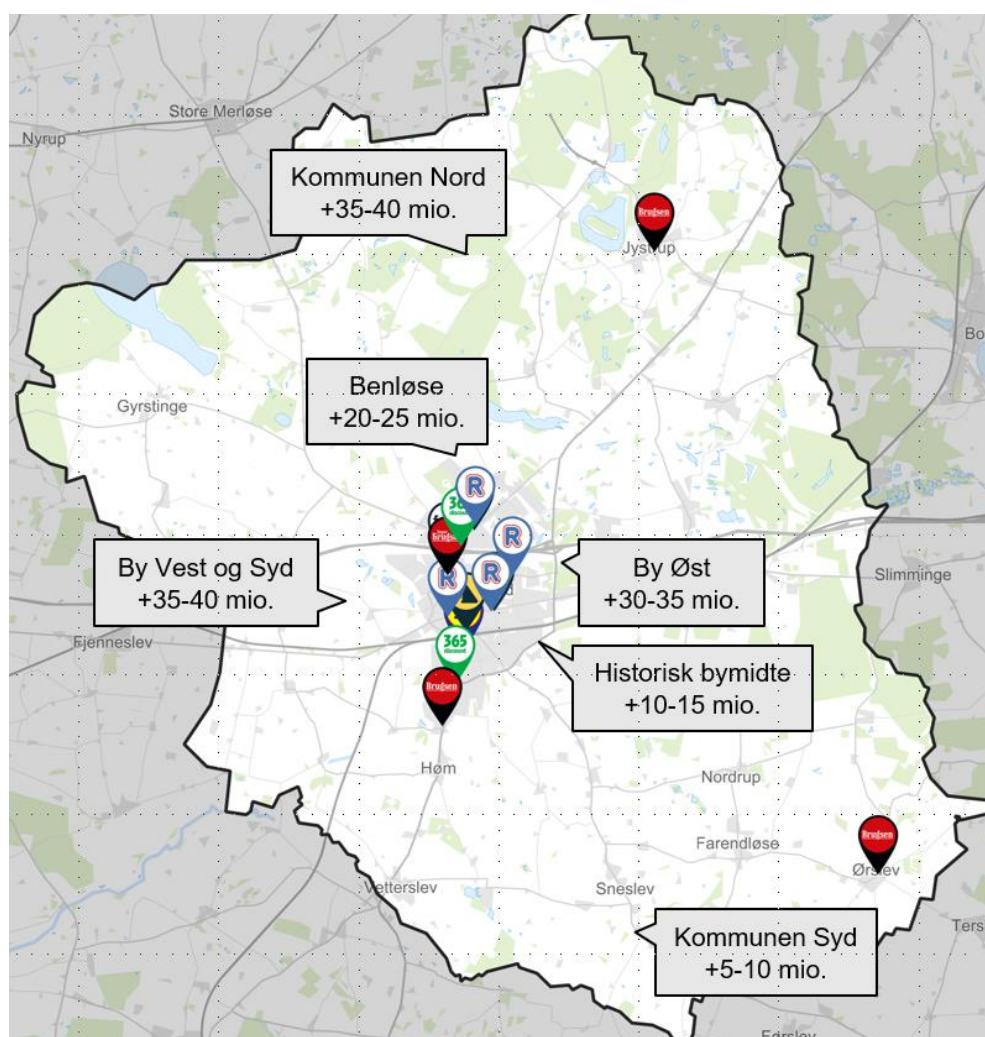
Handelsbalancen for dagligvarer på 104 % viser overordnet set, at der er en god balance mellem dagligvareomsætningen og forbruget i kommunen. Detailhandelsanalysen viser, at dagligforsyningen er blevet styrket i Ringsted by i øvrigt men svækket i bymidten og især i den historiske bymidte. Samtidig er der et stort udbud af discountbutikker men et mere begrænset udbud af både supermarkeder og varehuse i Ringsted by. Uden for Ringsted by er ligeledes en begrænset dagligvareforsyning, hvilket skyldes, at de fleste små byer som Sneslev, Gyrstinge, Ortved, Kværkeby, Vigersted og Jystrup både har begrænsede lokale oplande, og landsbyerne ligger overvejende afskåret fra hovedvejene.

Ifølge befolkningsprognoserne for Ringsted forventes en befolkningstilvækst i den østlige del af Ringsted by i Hulemarken, ved en boligfortætning i den historiske bymidte samt i forbindelse med omdannelsen af erhvervsområdet Odinsvej kvarteret til blandet bolig og erhverv. Herudover er der planer om flere boligområder i blandt andet Torpet i den vestlige del af Ringsted by samt flere boliger i Benløse og den nordlige og østlige del af kommunen særligt i landområdet nord for Kværkeby.



Figur 4-5 Befolkningsudvikling i udvalgte områder i Ringsted Kommune 2024 til 2036

Den forventede stigning i befolkningstallet på i alt 9 % betyder en forventet stigning i dagligvareforbruget på i alt 143 mio. kr. i Ringsted Kommune i alt, hvilket ifølge behovsberegningerne viser et behov for yderligere dagligvareareal på op til 3.400 m² frem til 2036. Fordelt på de enkelte områder forventes dagligvareforbruget at stige 30-40 mio. kr. i henholdsvis den østlige og syd-vestlige del af Ringsted by i 2036, som vist i Figur 4-6. I Benløse forventes yderligere 20-25 mio. kr. og den nordlige del af kommunen forventer et øget dagligvareforbrug på 35-40 mio. kr.



Figur 4-6 Oversigt over stigning i dagligvareforbruget 2036 fordelt på områder i Ringsted kommune

Som en tommelfingerregel for etablering af en dagligvarebutik i et byudviklingsområde kræves 800 boliger svarende til omkring 1.500 personer og et dagligvareforbrug på mindst 40 mio. kr. pr. år, for at butikken kan opnå et tilstrækkeligt kundegrundlag i sig selv. Isoleret set er der således tæt på at være et tilstrækkeligt grundlag for etablering af endnu en dagligvarebutik alene baseret på den forventede befolkningsstigning. Der er også allerede planlagt for en dagligvarebutik i Hulemarken i forbindelse med boligudviklingen. Herudover er ved at blive etableret en discountbutik i bymidte Nord, der både forventes at styrke dagligvareforsyningen i Ringsted bymidte, men også skal forbedre dagligvareforsyningen i den vestlige del af Ringsted by.

Set i forhold til den nuværende struktur i Ringsted by, hvor dagligvarebutikkerne netop er placeret decentralt, kombineret med et begrænset udbud af dagligvarebutikker i bymidten og især et begrænset udbud af dagligvarebutikker i den historiske bymidte, anbefales alene i fremtiden at fokusere på at udbygge dagligvareforsyningen i Ringsted bymidte.

Det vurderes, at den nuværende, forventede boligudbygning frem til 2036 ikke i sig selv efterlader et yderligere potentiale til etablering af flere dagligvarebutikker i Ringsted by end de to dagligvarebutikker, der allerede er planlagt for.

Det er klart, at etablering af nye dagligvarebutikker vil forbedre den lokale dagligvareforsyning, men vil samtidig få betydning for de eksisterende dagligvarebutikker, og ikke mindst vil det få betydning for mulighederne for etablering af en stor dagligvarebutik i en mere central placering i Ringsted bymidte. Derfor anbefales alene at have fokus på at muliggøre placering af en dagligvarebutik så tæt på den historiske bymidte som muligt.

Som tidligere nævnt er dagligvareforsyningen i kommunen i øvrigt uden for Ringsted by og Benløse relativt begrænset, og der er både i den sydlige og nordlige del af kommunen relativt langt til en dagligvarebutik. I kommunen i øvrigt er handelsbalancen for dagligvarer kun 10 %, hvilket betyder at dagligvareomsætningen kun dækker 10 % af det samlede dagligvareforbrug. Udfordringen er, at landsbyerne har et yderst begrænset lokaloiland som ikke i sig selv umiddelbart er tilstrækkeligt til en stor dagligvarebutik. Samtidig har de fleste landsbyer som for eksempel Gyrstinge, Kværkeby, Vigersted ikke en placering, hvor en eventuel dagligvarebutik kan nyde godt af den forbipasserende trafik fra hovedvejene. De lokale dagligvarebutikker i både Jystrup og Ørslev er således alene afhængige af det lokale opland. Set i forhold til den nuværende dagligvareforsyning og den forventede boligudbygning vurderes der umiddelbart at være basis for etablering af yderligere dagligvarebutikker i områderne Kværkeby eller Vigersted og i Veterslev. Det ville forbedre dagligvareforsyningen markant i begge områder, men vil naturligvis få konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker.



5 Fremtidig centerstruktur og restrummelighed

I nedenstående afsnit redegøres for rummeligheden i detailhandelsområderne i Ringsted Kommune. Det vil sige forholdet mellem det faktiske areal til detailhandel og de maksimale rammer til detailhandel i den gældende kommuneplan. I det efterfølgende afsnit er anbefalinger og vurderinger af udvalgte områder i kommunen, som enten er fokusområder, eller hvor der er aktuelle forespørgsler om etablering af dagligvarebutikker. Det sidste afsnit er forslag til justeringer af den fremtidige centerstruktur i Ringsted Kommune.

5.1 Nuværende centerstruktur og restrummelighed

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Ringsted Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set i forhold til planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

Centerstrukturen i Ringsted Kommune består af Ringsted bymidte, seks lokaltcentre og en række enkeltstående butikker. Herudover er der udpeget et område alene til særligt pladskrævende varer på Bragesvej og Huginsvej. På Roskildevej 237 og 239 er desuden udlagt et aflastningsområde til en enkelt udvalgswarebutik.

Ifølge Kommuneplan 2021 for Ringsted Kommune er den samlede arealramme til detailhandel på ca. 255.000 m². mens der er registreret i alt ca. 130.300 m² aktiv detailhandel i hele kommunen. Detailhandlen, der ligger inden for centerområderne, har et samlet areal på ca. 81.900 m².

Hermed er restrummeligheden til nybyggeri og omdannelse til butikksformål i centerområderne i Ringsted Kommune omkring 172.000 m². Det svarer til, at omkring 32 % af de samlede rammer for detailhandelsarealet i Ringsted Kommune er brugt. Dette er dog inklusive områderne, hvor der kun kan placeres udvalgswarebutikker over 1.000 m² og særligt pladskrævende varer.

Set i forhold til både den aktuelle restrummelighed og det beregnede fremtidige behov for areal inden for en 12-årig planperiode i maksimalt godt 12.000 m², er der umiddelbart ikke behov for generelt at hæve rammerne til detailhandel. Men der kan være behov for lokale tilpasninger for at sikre en tilstrækkelig rummelighed i de enkelte centerområder.

Type	Navn	Ramme- område	Arealramme i KP 21	Aktivt areal*	Restrummelighed
Bymidte	Møllegade og Køgevej	1C7	1.095	500	595
	Nørregade	1C11	23.828	6.300	17.528
	Sct. Hansgade	1C6	3.799	300	3.499
	Tinggade	1C5	1.844	1.100	744
	Torvet	1C3	10.746	4.700	6.046
	Historisk bymidte i alt		41.312	12.900	28.412
	Ringsted Outlet	1C2	43.073	9.100	33.973
	RingStedet	1C8	16.860	11.800	5.060
	Klosterpark Allé	1C1	40.500	8.400	32.100
	Nørretorv	1C4	7.200	2.100	5.100
	Bymidte Nord i alt		107.633	31.400	76.233
	Bymidten i alt		148.950	44.300	104.645
Lokalcentre	Benløseparken	5C2	3.000	400	2.600
	Bragesvej	3C4	3.000	2.400	600
	Fuglebakken	4C4	3.000	2.200	800
	Jyllandsgade	2C1	3.000	2.200	800
	Høm Møllevej	3C2	3.000	1.100	1.900
	Odinsvej	3C1	3.000	1.900	1.100
Aflastningsområde	Roskildevej	5C3	4.670	1.200	3.470
Særligt pladskrævende	Bragesvej og Huginsvej	3C3	73.737	20.500	53.237
Enkeltstående butikker	Jystrup	8C1	1.200	400	800
	Kasernepark Allé	4C1	1.200	700	500
	Næstvedvej	2C2	1.200	1.500	-300
	Roskildevej	5C5	1.200	1.000	200
	Tofteåsvej	5C1	1.200	1.050	150
	Ørslev	14C1	1.200	250	950
	Hesteskoen	5C4	1.200	750	450
	Hulemarken	4C3	1.200	-	1.200
	I alt		254.957	81.900	172.057

*Aktivt areal er bruttoetagearealet for eksisterende butikker i drift ultimo 2024.

Tabel 5-1 Samlet ramme til butiksformål i Ringsted Kommune i centerstrukturen, butiksareal 2024, rammen for butiksarealet i kommuneplan 2020 og hvor meget areal, der er til rest til udvidelse af detailhandlen inden for kommuneplanens ramme

5.2 anbefalinger til fremtidig centerstruktur

Ser vi på restrummelighederne i de enkelte centerområder, så viser tabel 4-1, at der er tilstrækkelig plads til udvidelse og etablering af nye butikker især i bymidten, men også i den øvrige centerstruktur.

Ringsted bymidte har en samlet restrummelighed på 104.650 m² i forhold til den eksisterende detailhandel i 2024, svarende til 30 % af den samlede arealramme. Set i forhold til kommunens størrelse og konkurrencesituation vurderes det, at være en relativt høj rummelighed, og den er mere til tilstrækkelig til at omfavne en yderlig styrkelse af detailhandlen i Ringsted bymidte.

Overordnet set er det vigtigt med en tilstrækkelig stor rummelighed, da der løbende vil være butikker, der ønsker en ny og bedre beliggenhed. Der vil også være butikskæder, der har succes og ønsker at etablere sig i Ringsted, 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 Ringsted Kommune kan følge med udviklingen, og at der er plads til nye butikker, der skaber konkurrence og fremmer lavere priser, som er et af målene i Planloven. Da nedlæggelse af arealer til butikker ikke vil ske i samme takt, som der kommer nye butikker, vil der være behov for en "buffer" til løbende omdannelse og fornyelse af detailhandlen.

Af hensyn til styrkelsen af især den historiske bymidte er det samtidig også vigtigt, at der er en god balance i de maksimale arealrammer, så mulighederne for etablering af ny detailhandlen rent faktisk svarer overens med de ønskede strategier. Sagt på en anden måde, så bør mulighederne være størst især i den historiske bymidte, mens mulighederne for etablering af ny detailhandel uden for bymidten bør være begrænset.

I den historiske bymidte vurderes restrummeligheden på godt 28.000 m², svarende til 31 % af den samlede arealramme, at kunne sikre en tilstrækkelig rummelighed og fleksibilitet i planlægningen, og ikke mindst sikre at der er plads til at styrke detailhandlen i bymidten. Derfor anbefales de gældende rammer som udgangspunkt fastholdt i de enkelte centerområder i den historiske bymidte. Centerområde Nørregade 1C11 har i dag en relativt stor restrummelighed på 17.500 m², men i dette tal er ikke taget højde for et fremtidigt potentiale ved etablering op til 9.000 m² detailhandel i det tidligere Stakladen i Nørregade 13. Det er vigtigt, at mulighederne for at kunne etablere en stor enten dagligvare- eller udvalgswarebutik fastholdes i det tidligere Stakladen. En ankerfunktion i denne placering vil både styrke og understøtte detailhandlen og bylivet i den mest centrale del af den historiske bymidte.

Et vigtigt greb for at styrke den historiske bymidte er, at rammerne til detailhandel er tilpasset i de enkelte rammeområder, så detailhandlen koncentrerer mest muligt. Især omkring Torvet og Sct. Hansgade anbefales, at der fortsat arbejdes på at koncentrere detailhandlen ved at sikre en tilstrækkelig rummelighed, men også at butiksstørrelsen matcher bygningsstrukturen. For at skabe et levende bymiljø og et godt flow i bymidten er det ligeledes vigtigt at fastholde i planlægningen af bymidten, at stueetagerne alene må anvendes til butikker eller andre funktioner, som er

publikumsorienterede at åbne for offentligheden i de mest centrale dele af den historiske bymidte.

I centerområde Møllegade og Køgevej 1C7 anbefales rammen hævet fra 1.095 m² til 1.200 m² for at imødekomme, at den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker kan overholdes på 1.200 m².

I bymidte nord er kun 29 % af den samlede arealramme i dag udnyttet til detailhandel, hvilket umiddelbart giver en meget høj restrummelighed. Den samlede arealramme til detailhandel i Ringsted Outlet, RingStedet, Klosterpark Allé og Nørretorv er 107.633 m², mens det samlede areal til eksisterende butikker er 31.400 m², det giver en restrummeligheden på 76.233 m². Grunden til den store restrummelighed kan forklares med en del urealiserede projekter, og derfor anbefales de maksimale detailhandelsrammer som udgangspunkt fastholdt.

I Ringsted Outlet har der længe været planer for en fremtidig udbygning af centret med flere outletbutikker. Denne mulighed anbefales fastholdt, da en styrkelse af Ringsted Outlet som destination også er en styrkelse af Ringsted by.

I centerområde Klosterpark Allé 1C1 er det igangværende butiksprojekt ved Klosterkrogen med planer om i alt 16.000 m² butikker er ikke medregnet i restrummeligheden på 32.100 m². Når dette realiseres, vil restrummeligheden være ca. 16.000 m² i centerområde 1C1, hvilket kan overvejes nedjusteret til 10.000 m². Omvendt så er området alene udlagt til store udvalgswarebutikker over 1.000 m², hvilket begrænser mulighederne for mere bymidteorienterede butikker.

Set i forhold til lokalcentrene og de enkeltstående butikker er det fortsat vigtigt at understøtte, at Ringsted bymidte er det primære indkøbssted og mødested i kommunen samtidig med, at der skal sikres en god, lokal dagligvareforsyning i alle lokalområderne.

Derfor er det vigtigt at fastholde både lokalcentrene og de enkeltstående butikker i både Ringsted by og kommunen i øvrigt.

Af hensyn til bymidten er det vigtigt, at de enkeltstående butikker på Kasernepark Allé, Næstvedvej, Roskildevej og Hesteskoen, fastholdes som enkeltstående butikker, så der ikke tillades mere detailhandel langs Roskildevej, Næstvedvej og Køgevej. Herved understøttes, at detailhandlen og servicefunktionerne skal prioriteres inden for den nuværende centerstruktur og især i Ringsted bymidte.

5.3 Forslag til butiksstørrelser

I forhold til butiksstørrelserne er det vigtigt at understøtte og videreudvikle den klare rollefordeling mellem den historiske bymidte, bymidte Nord og den øvrige centerstruktur. Som tidligere nævnt er det især vigtigt for mulighederne for styrkelse af den historiske bymidte, at der er en klar rollefordeling.

Derfor anbefales minimumsstørrelserne fastholdt i centerområde Klosterpark Allé på 1.500 m², dog fortsat med mulighed for i alt to udvalgswarebutikker på 1.200 m² samt etablering af en enkel dagligvarebutik på 1.200 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker anbefales ligeledes fastholdt på 5.000 m², da det netop er her, etablering af store udvalgswarebutikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i den historiske bymidte, skal ske. I både Ringsted Outlet og Ringstedet anbefales de maksimale butiksstørrelser ligeledes fastholdt.

I den historiske bymidte anbefales som udgangspunkt ingen begrænsninger for butiksstørrelser for hverken dagligvare- eller udvalgswarebutikker, da alt skal kunne lade sig gøre, set med detailhandelsbriller. Det vil sige, at den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker anbefales, fastholdt på 3.500 m² og for udvalgswarebutikker på 2.000 m². Men set i forhold til den nuværende bygningsstruktur og mulighederne for at udbygge bylivet, kan der være nogle hensyn at tage i de enkelte gadestrækninger. For at tage højde for mulighederne for god variation, korte facadeforløb og mange indgange anbefales det mest centrale område omkring Torvet, Sct. Hansgade og Tingsgade at have en maksimumsstørrelse på 600 m².

I Nørregade er der mulighed for etablering af større butikker, og derfor anbefales den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer at være 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgswarebutikker, men med mulighed for én udvalgswarebutik på 4.000 m². Ligeledes anbefales mulighed for etablering af én dagligvarebutik på op til 1.200 m² i den sydligste del af Sct. Hansgade samt i Møllegade og Køgevej. Disse placeringer vurderes at være de mest realistiske for en eventuel placering af en dagligvarebutik i den historiske bymidte.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker på 1.200 m² i lokalcentrene og i de enkeltstående butikker er i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser og anbefales fastholdt. Ligeledes er de maksimale butiksstørrelser på 500 m² for udvalgswarebutikker fornuftige i lokalcentrene.

Mindre butikker til salg af egne produkter, herunder webshops med tilhørende fysisk butik og showrooms, bør i første omgang henvises placeret inden for den eksisterende centerstruktur for at understøtte bylivet og den eksisterende detailhandel bedst muligt. Ved en placering uden for centerstrukturen anbefales en maksimal butiksstørrelse på 200 m² for butikker med salg af egne produkter.

Type	Navn	Ramme- område	Forslag maks. størrelse dagligvarer	Forslag maks. størrelse udvalgsvarer	Forslag maks. størrelse SPV	Minimumsstør- relse
Bymidter	Møllegade og Køge- vej	1C7	1.200	600	20.000	1.500*
	Nørregade	1C11	3.500	2.000**		-
	Sct. Hansgade	1C6	600	600		-
	Tinggade	1C5	600	600		-
	Torvet	1C3	600	600		-
	Ringsted Outlet	1C2	-	2.000		-
	RingStedet	1C8	3.900	2.000		-
	Klosterpark Allé	1C1	1.200	5.000		-
	Nørretorv	1C4	3.500	2.000		-
Lokalcentre			1.200	500		-
Særligt pladskrævende	Bragesvej/Huginsvej	3C3	-	-	6.000	1.500
Enkeltstående butik			1.200	-	-	-
Aflastningsområde	Roskildevej	5C3	-	4.670	-	-

*to udvalgsvarebutikker på 1.200 m² og en dagligvarebutik på 1.200 m²

** mulighed for en udvalgsvarebutik på 4.000 m²

Figur 5-1 Forslag til justering af butiksstørrelser i Ringsted Kommune (tal er oplyst som m²)

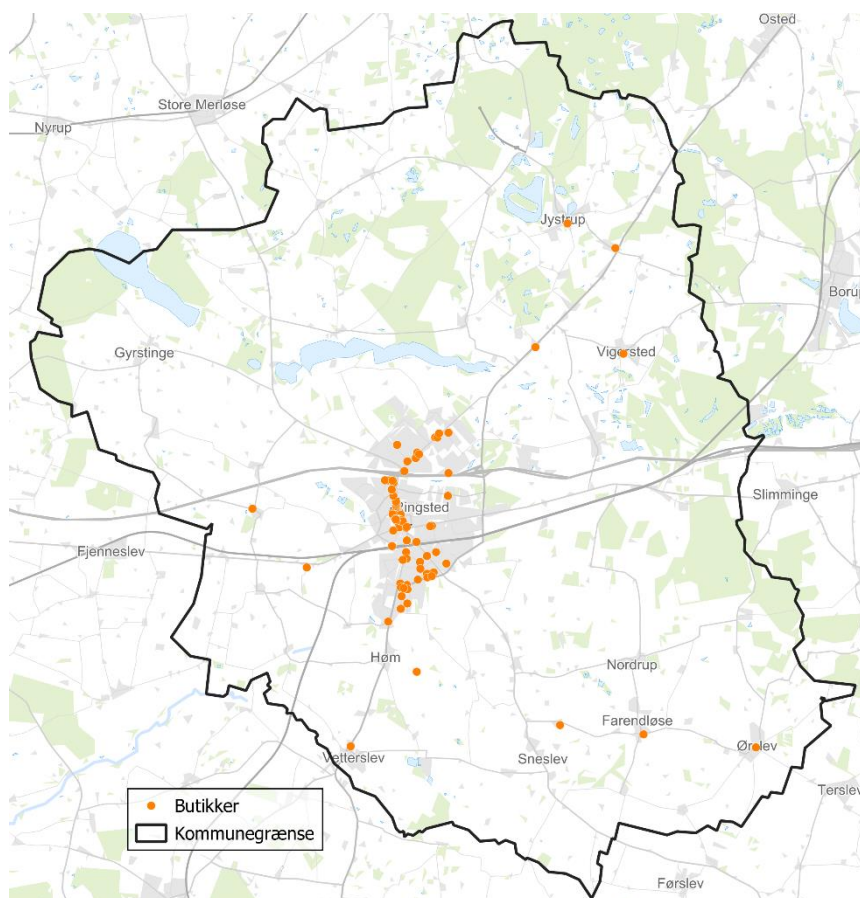
6 Detailhandelens status og udvikling

Generelt er handelslivet i Ringsted udbygget siden 2015, og står grundlæggende stærkt. På trods af en tilbagegang i antallet af butikker fra 2016 og frem mod 2024 er både arealet og omsætningen steget. Faktisk er hver fjerde udvalgswarebutik forsvundet i kommunen, men udvalgswareomsætningen er steget 42 %. Udviklingen har været meget forskellige i de enkelte områder i kommunen.

De følgende afsnit indeholder en præsentation af hovedresultaterne vedrørende detailhandlen i Ringsted Kommune. Først præsenteres resultaterne for dagligvarebutikker og dernæst resultaterne for udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. I Bilag A vises en mere detaljeret oversigt over antallet af butikker og arealerne for de enkelte centerområder.

Det følgende er en præsentation af hovedresultaterne og den overordnede udvikling af detailhandlen i Ringsted Kommune siden 2015. Herudover beskrives befolknings- og forbrugsudviklingen, da disse kan have en afgørende indflydelse på detailhandelsudviklingen.

Der vil i nedenstående være et særligt fokus på udviklingen for dagligvare- og udvalgswarebutikkerne i kommunen generelt set i forhold til antal butikker, areal og omsætning samt udviklingen i handelsbalancen.



Figur 6-1

Oversigt over placeringen af butikker i Ringsted Kommune

6.1 Detailhandelsudviklingen 2015-2024

Der er fortsat intensivering af konkurrencen for detailhandlen. Det er især på grund af den øgede konkurrence fra e-handel, de ændrede forbrugsmønstre og en øget konkurrence mellem de større udbudspunkter. Mens dagligvarer bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er forbrugerne fortsat villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser. Det er med til at udfordre den fysiske detailhandel, også i Ringsted Kommune. Omvendt er Ringsted bymidte Nord er netop af de udbudspunkter som netop tiltrækker regionale kunder fra et stort opland.

På landsplan falder antallet af butikker, og siden 2015 er omkring 10 % af butikkerne forsvundet. Det dækker over at 8 % af dagligvarebutikkerne og 11 % af udvalgswarebutikkerne forsvundet på landsplan. I Ringsted Kommune er i alt forsvundet 20 % af butikkerne siden 2015, hvilket er mere end landsgennemsnittet. Arealet til detailhandel er faldet med 14 %, hvilket betyder at butikkerne generelt er blevet større. Til gengæld er detailhandelsomsætningen er steget 31 % i Ringsted Kommune målt i årets priser, hvilket er mere end landsgennemsnittet på 20 %.

Der er i alt 186 detailhandelsbutikker i Ringsted Kommune i 2024, heraf er 25 % dagligvarebutikker, 62 % udvalgswarebutikker og 13 % butikker med særligt pladskrævende varer. Butikkerne har et samlet areal på 130.300 m² som fordeler sig på 16 % dagligvarer, 39 % udvalgsvarer og 45 % til særligt pladskrævende.

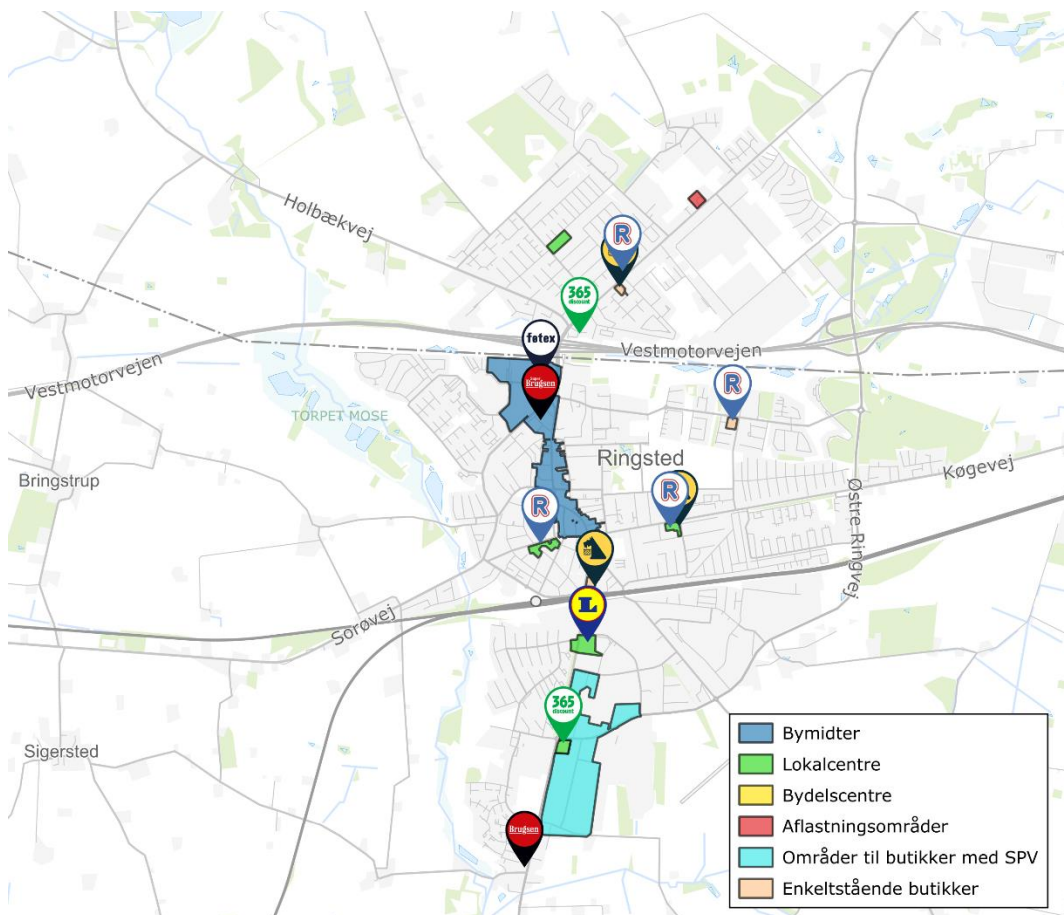
Den samlede detailhandelsomsætning var 2,47 mia. kr. i 2024, og den fordelte sig på 46 % dagligvareomsætning og 54 % udvalgswareomsætning.

I nedenstående afsnit beskrives udviklingen for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i Ringsted Kommune i perioden 2015 til 2024.



6.1.1 Dagligvarer

I Ringsted var der i alt 46 dagligvarebutikker i 2024, heraf ligger 25 butikker i Ringsted bymidte mens 17 ligger i Ringsted by i øvrigt inklusive Benløse, mens kun 4 dagligvarebutikker ligger i Ringsted kommune i øvrigt.



Figur 6-2 Placeringen af dagligvarebutikkerne i Ringsted by

Siden 2015 er antallet af dagligvarebutikker i Ringsted Kommune faldet med 10 %, svarende til 5 butikker. Både den historiske bymidte og Ringsted bymidte nord har øget antallet af butikker, mens de øvrige byområder har mistet butikker. Men udviklingen i arealet og omsætningen fortæller lidt en anden historie.

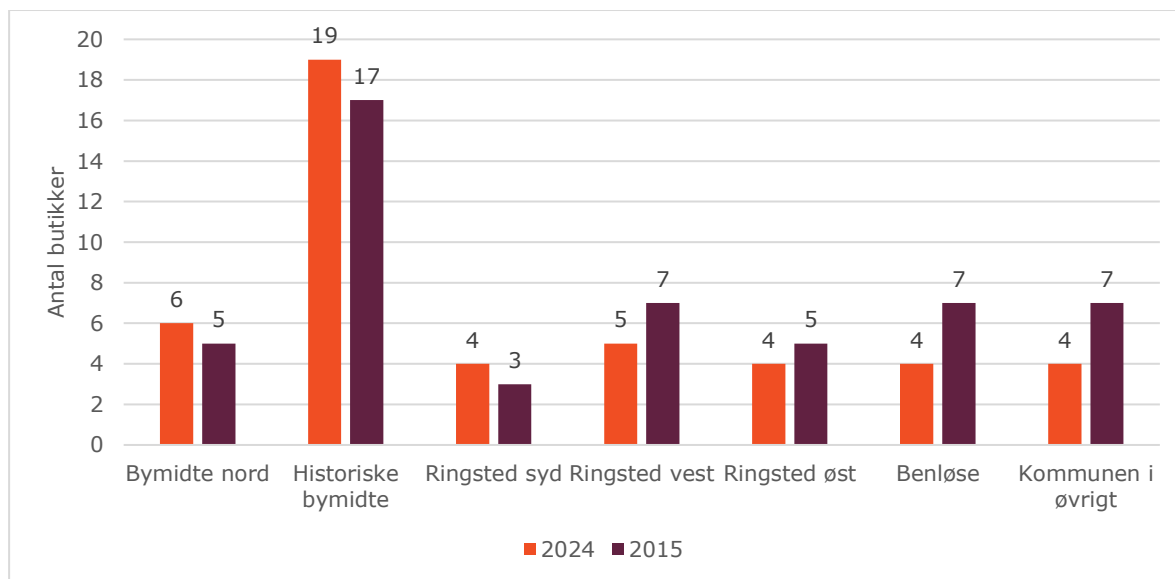
Selv om antallet af dagligvarebutikker er steget i bymidten med 14 %, og faldet 28 % i kommunen i øvrigt, er arealet til dagligvarebutikker faldet markant i bymidten. Ændringerne skyldes primært at samtlige store dagligvarebutikker i den historiske bymidte er lukket. Siden 2015 er både LIDL, Netto og Irma lukket i den historiske bymidte. I bymidte Nord er varehuset Kvickly konverteret til SuperBrugsen, og lige sydvest for bymidten er Coop 365 lukket.

Areal til dagligvarebutikker er samlet set faldet med 21 % fra 2015 til 2024, og den gennemsnitlige størrelse for dagligvarebutikker er tilsvarende faldet 12 % fra 600 m² i 2015 til ca. 550 m² i 2024. Ringsted Kommune følger således ikke den udvikling, som ellers ses på landsplan, hvor der bliver færre, men større

dagligvarebutikker, da Ringsted har oplevet et markant fald i antallet af store dagligvarebutikker. Tendensen på landsplan er, at de mindre købmænd og kiosker lukker, mens der etableres flere store dagligvarebutikker og især discountbutikker.

I Ringsted er antallet af store dagligvarebutikker som supermarkeder og discountbutikker faldet fra 19 i 2015 til kun 15 butikker i 2024. De store dagligvarebutikker udgør således 33 % af det samlede antal dagligvarebutikker men udgør 74 % af arealet og 84 % af den samlede dagligvareomsætning. Så de store dagligvarebutikker har fortsat en stor betydning både for både omsætning og byliv.

Omvendt er det samlede antal af små dagligvarebutikker nogenlunde fastholdt i alt i perioden 2015 til 2024 på omkring 31 butikker. Der er lukket enkelte mindre dagligvarebutikker så som kiosker, især i Ringsted kommune i øvrigt, men i Ringsted bymidte er flere små dagvarebutikker. Der er blandt andet kommet Normal og Munkegårdens Café med bageri på Torvet.



Figur 6-3 Udviklingen i antal dagligvarebutikker fordelt på områder i Ringsted Kommune 2015 og 2024

På trods af faldet i antallet af dagligvarebutikker og især store dagligvarebutikker er den samlede dagligvareomsætning i Ringsted Kommune steget 21 % målt i årets priser fra 2014 til 2024.

Set i forhold til at dagligvareomsætningen på landsplan er steget 21 %, mens befolkningstallet er steget 9 %, er dagligvareomsætningen i Ringsted kommune steget i takt med landsgennemsnittet.

Ringsted bymidte har stadig betydning for dagligvareudbuddet i kommunen med 54 % af dagligvarebutikkerne og 31 % af dagligvareomsætningen. Men Ringsted bymidte, og især den historiske bymidte har siden 2015 mistet betydning på dagligvareomsætning, mens Ringsted by i øvrigt har øget betydning. Dagligvareomsætningen er især steget i Ringsted by i øvrigt. Her er dagligvareomsætningen steget

næsten 30 %, mens dagligvareomsætningen er faldet 11 % i den historiske bymidte siden 2015.

I 2015 udgjorde dagligvareomsætningen i Ringsted by i øvrigt 65 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen, mens andelen i 2023 er 69 %. Det er både på bekostning af dagligvareomsætningen i den historiske bymidte samt i bymidte Nord.

6.1.2 Udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varer

Der var i alt 115 udvalgswarebutikker i Ringsted Kommune i 2024, heraf er ca. 47 % beklædningsbutikker. 52 % af udvalgswarebutikkerne ligger i bymidte nord, mens 30 % ligger i den historiske bymidte.

Herudover ligger i alt 25 butikker med særligt pladskrævende varer. Det er hovedsageligt byggemarkeder, planteskoler og bilforhandlere. Antallet af særligt pladskrævende butikker er nogenlunde uændret siden 2015. Der er lukket primært bilforhandlere i Ringsted by i øvrigt, mens der i den historiske bymidte er åbnet to køkkenforhandlere i Nørregade.

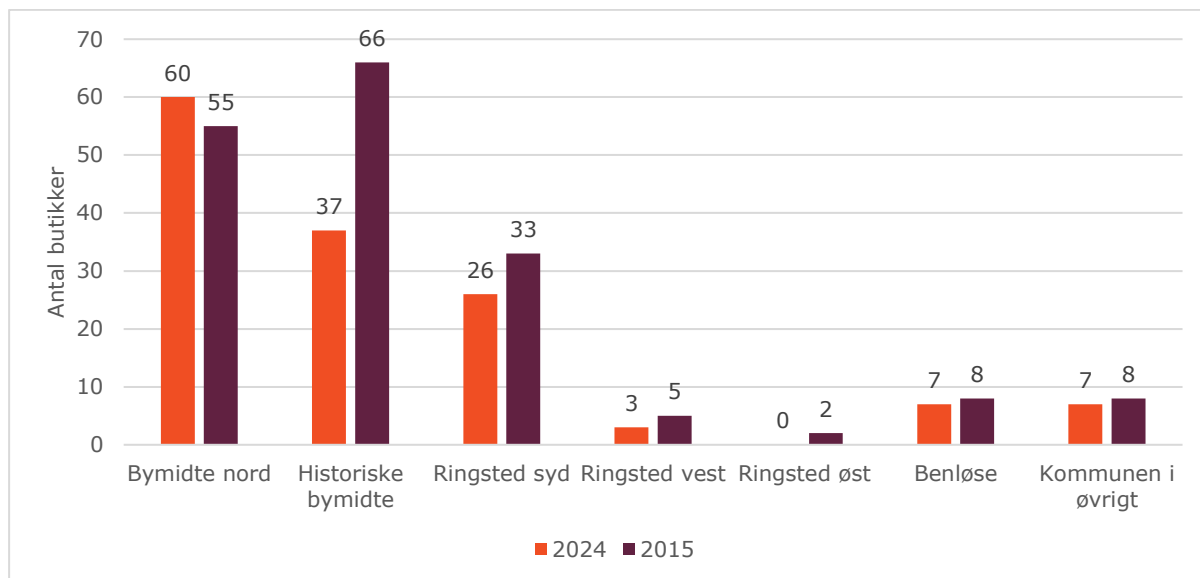
Siden 2015 er antallet af udvalgswarebutikker i Ringsted Kommune faldet med 24 % svarende til 36 butikker. De mest markante ændringer for antallet af udvalgswarebutikker ses i den historiske bymidte. Bymidten har mistet næsten halvdelen af udvalgswarebutikkerne siden 2015, svarende til et fald på i alt 31 udvalgswarebutikker. Den historiske bymidte har mistet 2/3 af beklædningsbutikkerne. Den historiske bymidte har mistet en del både dametøj og herretøjsbutikker, men bymidten har nu hverken skobutikker eller sportsbutikker.

Bymidte Nord har omvendt oplevet en stigning i antal butikker på i alt 5 butikker, svarende til 9 %. Antallet af beklædningsbutikker er fastholdt, men der er kommet i alt 5 yderligere butikker med øvrige udvalgsvarer. Siden 2015 er blandt andet storbutiksområdet Klosterkrogen etableret med kendte kædekoncepter som Elgiganten og Harald Nyborg, som ikke i forvejen var i Ringsted. Herudover er Jysk flyttet til Klosterkrogen fra en placering i industriområdet i det sydlige Ringsted, og Imerco er flyttet fra en placering i den historiske bymidte.

I Ringsted by i øvrigt er i alt lukket 9 udvalgswarebutikker, mens antallet af udvalgswarebutikker i kommunen i øvrigt er nogenlunde uændret.

Det samlede areal til udvalgswarebutikker er faldet med 5 %, svarende til 2.500 m² i kommunen i alt. Det dækker dog over, at arealet til udvalgsvarer i den historiske bymidte er halveret, mens arealet til udvalgsvarer i bymidte nord er steget med 50 %. I den historiske bymidte er den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgswarebutikker faldet med 9 % til 250 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse i bymidte nord er steget med 37 % til 429 m².

I kommunen i øvrigt er udvalgswarebutikkerne også blevet markant større. Her er den gennemsnitlige størrelse ca. 800 m² og er steget med 36 % siden 2015.



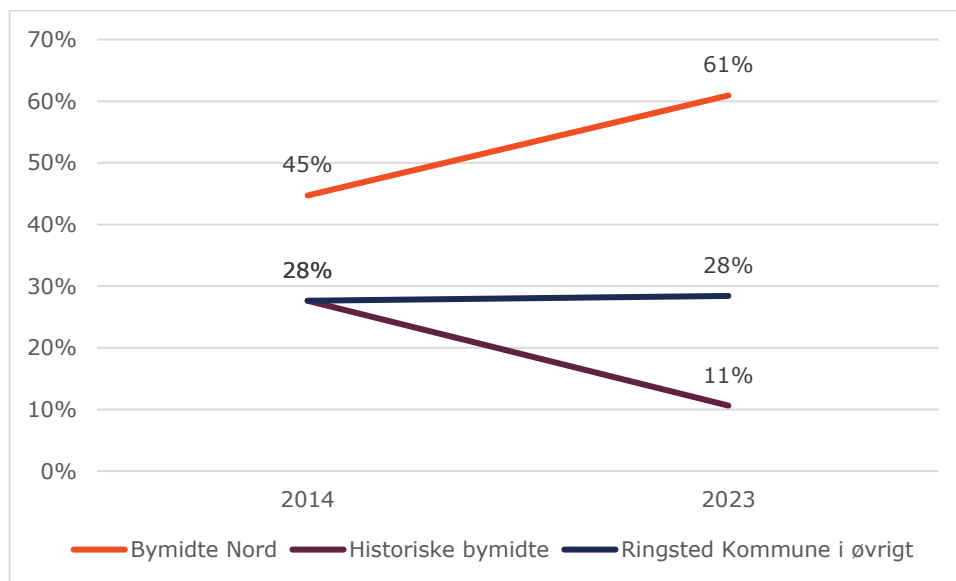
Figur 6-4 Udviklingen i antal udvalgswarebutikker og SPV i Ringsted Kommune fordelt på områder 2015 til 2024

På trods af et fald i antallet af butikker har Ringsted Kommune samlet set oplevet en stor vækst i udvalgswareomsætningen på i alt 42 % i årets priser fra 2014 til 2023. Ringsted kommune har således oplevet en klart højere vækst end landsgenomsnittet, hvor den generelle udvalgswareomsætning i samme periode er steget med 33 %. Her skal dog tages højde for, at de generelle både dagligvare- og udvalgswareomsætninger på landsplan er inklusive e-handel i danske netbutikker, mens de opgjorte omsætninger for Ringsted Kommune er eksklusive e-handel. Det er ikke muligt at adskille internethandel fra de samlede omsætningstal for detailhandel opgjort på landsplan, da en lang række detailhandelsvirksomheder både har fysisk handel og e-handel. Faldet i beklædningsomsætningen i fysiske butikker og fordoblingen i nethandlen i samme periode, er en indikation på udviklingen i e-handlens betydning.



Udviklingen i udvalgsvareomsætningen har dog været meget forskellig i de enkelte områder af kommunen. Mens bymidte nord har fordoblet udvalgsvareomsætningen, har den historiske bymidte næsten halveret udvalgsvareomsætningen. Bymidte nord udgjorde i 2014 45 % af den samlede omsætning, men udgør i 2023 62 % af den samlede udvalgsvareomsætning.

Den historiske bymidte har markant mistet betydning for udvalgsvareomsætningen. Andelen er gået fra at udgøre 28 % af udvalgsvareomsætningen i 2014 til kun at udgøre 11 % i 2023.

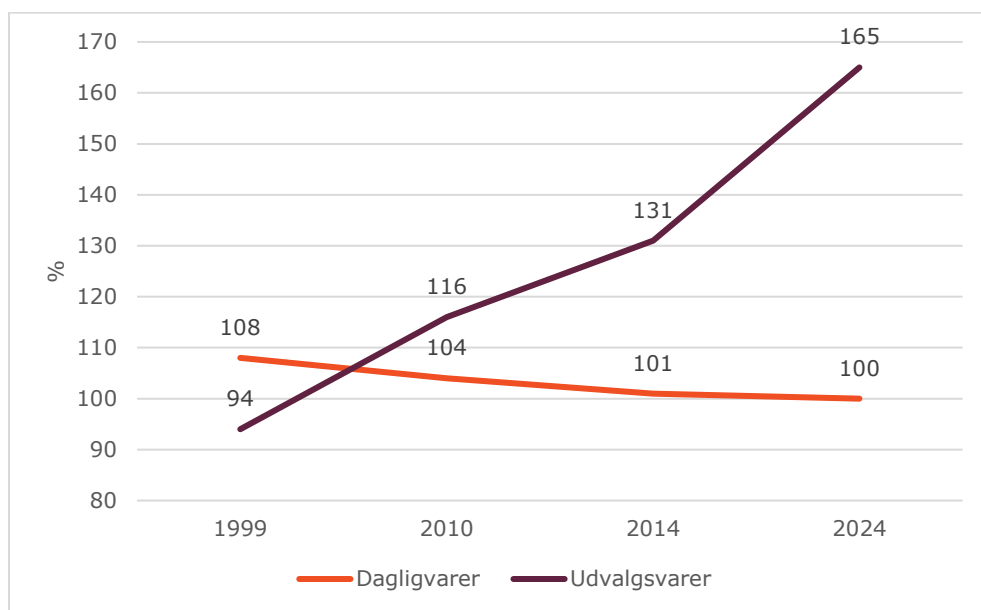


Figur 6-5 Udvalgsvareomsætningen i Ringsted kommune fordelt på bymidte Nord, historiske bymidte og Ringsted kommune i øvrigt

6.2 Handelsbalancen

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Ringsted Kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen. Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men den er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

På nedenstående figur beskrives handelsbalancen for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.



Figur 6-6 Udviklingen i handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer i Ringsted Kommune 1999 - 2010 - 2014 - 2024

6.2.1 Dagligvarer

Handelsbalancen for dagligvarer var 100 % i 2024, hvilket vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Ringsted Kommune var lig med det samlede dagligvareforbrug hos kommunens borgere.

På trods af at Ringsted Kommune har mistet en række markante store dagligvarebutikker, kombineret med de ændrede forbrugsmønstre med især en væsentligere betydning fra e-handel med dagligvarer, måltidskasser mv., har Ringsted Kommune siden 2014 fastholdt sin position for dagligvarer. Handelsbalancen er samlet set nogenlunde fastholdt siden 2014. Især når der tages højde for at e-handel med dagligvarer vurderes at være nærmest ikke eksisterende i 2014 til at udgøre 2-4 % i 2024.

6.2.2 Udvalgsvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer var 165% i 2024 i Ringsted Kommune. Det vil sige, at udvalgswareomsætningen i de fysiske butikker i Ringsted Kommune er 65 % højere end udvalgswareforbruget i kommunen.

Trods en stigende konkurrence fra især e-handel men også fra de omkringliggende handelsbyer især Næstved men også Slagelse, Køge og Roskilde tiltrækker detailhandlen har Ringsted øget sin markedsposition væsentligt siden 2014. Det skyldes især udbygningen med flere store udvalgswarebutikker omkring Klosterpark Allé samt Ringsted Outlet, som med et helt unikt udbud af outletbutikker tiltrækker kunder fra et stort regionalt opland.

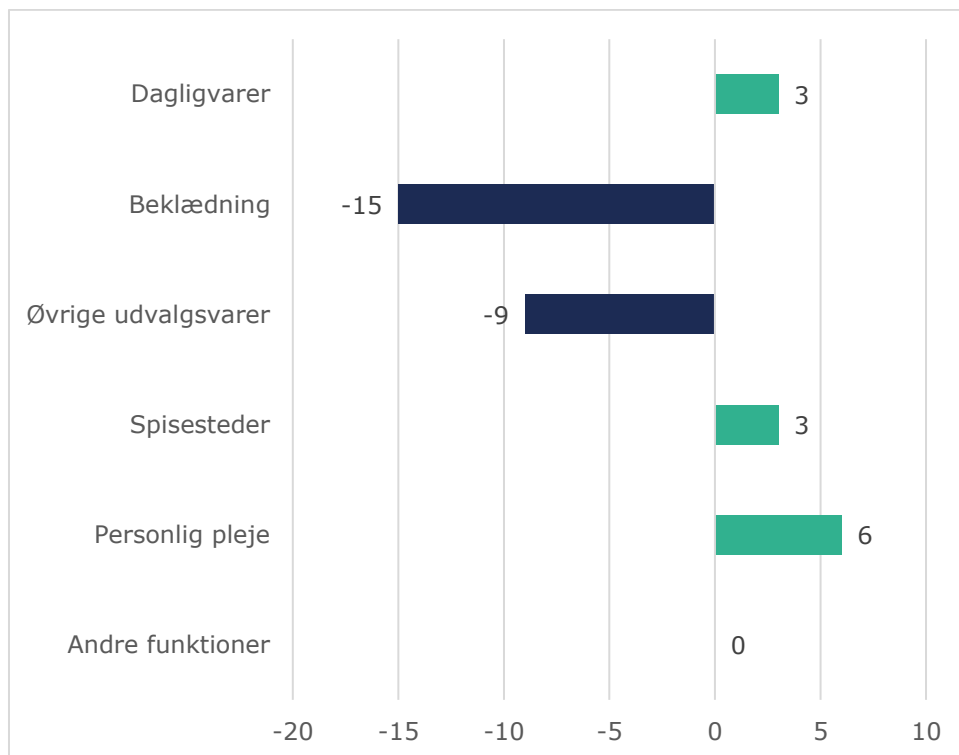
6.3 Udviklingen i antal funktioner i Ringsted bymidte

Servicefunktioner som spisesteder og forretninger inden for skønhed, sundhed og personlig pleje er sammen med butikkerne med til at skabe det attraktive indkøbs- og shoppingmiljø for kunderne. Det er derfor også vigtigt at følge udviklingen i bymidtens udbud af servicefunktioner. Serviceerhvervene spiller i højere grad en rolle i forbindelse med at skabe en sammenhængende indkøbsoplevelse. Velholdte og velbesøgte kundeorienterede serviceerhverv som især restauranter og caféer med en god atmosfære og måske hyggelig udeservering kan få besøgende til at opholde sig i området i længere tid og tiltrækker derfor kunder til detailhandelsbutikker i samme område.

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Siden 2014 er omsætningen i restaurationsbranchen steget 67 %, og antallet af spisesteder er steget 13 % på landsplan.

Som en vigtig del af detailhandelsanalysen er de kundeorienterede serviceerhverv også kortlagt i Ringsted bymidte. I Ringsted bymidte er samlet set 107 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er i alt 41 spisesteder så som restauranter, café, take away etc. samt 44 funktioner inden for personlig pleje så som frisør, skønhedsfunktioner, massage, sol etc.

Mens antallet af detailhandelsbutikker er faldet i Ringsted bymidte, viser udviklingen i antal funktioner i Figur 6-7, at antallet af servicefunktioner er steget i Ringsted bymidte fra 2015 til 2024.



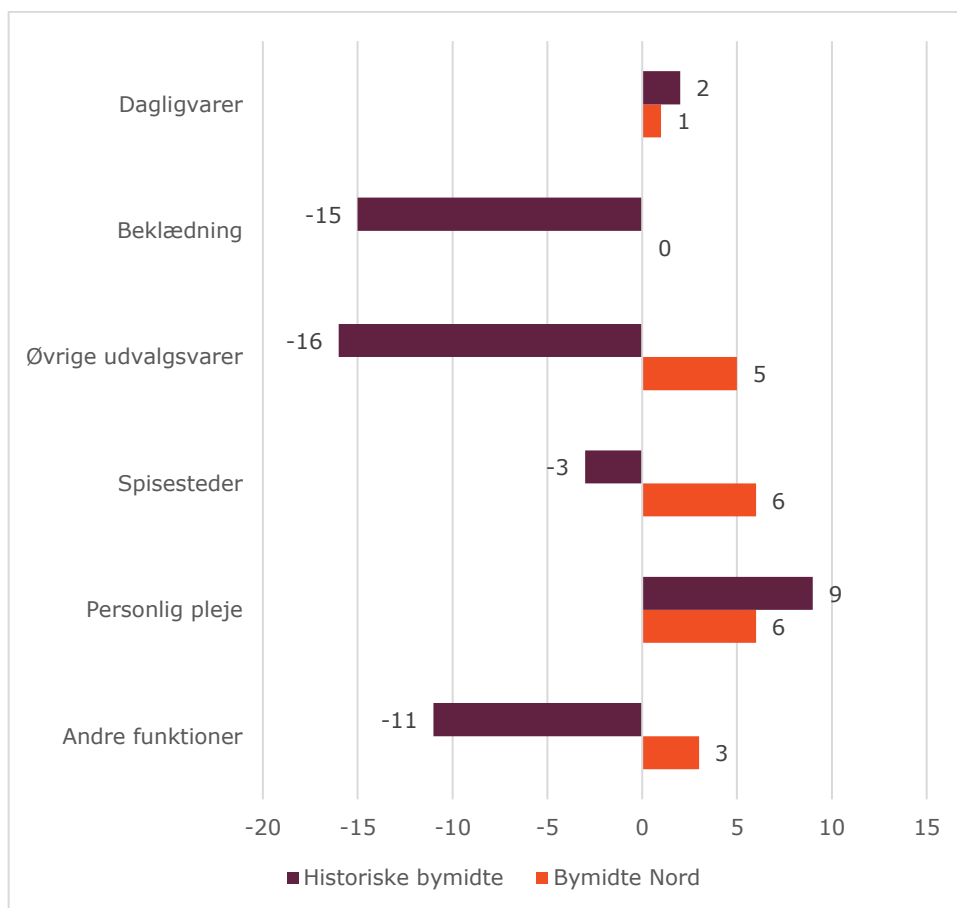
Figur 6-7 Udvikling i funktioner for Ringsted bymidte i alt

Ringsted bymidte har samlet set mistet 26 detailhandelsbutikker, hvilket svarer til 21 % færre butikker. Omvendt har bymidten fået 9 yderligere servicefunktioner. Samlet set i Ringsted bymidte er kommet 6 yderligere funktioner med personlig pleje og 3 spisesteder mere.

6.3.1 Den historiske bymidte contra bymidte Nord

Som tidligere nævnt har detailhandelsudviklingen været forskellig i den historiske bymidte og i bymidte Nord og som også ses i nedenstående Figur 6-8.

Den historiske bymidte har mistet 68 % af beklædningsbutikkerne, mens bymidte Nord har fastholdt antallet af beklædningsbutikker. Den historiske bymidte har mistet 36 % af butikkerne med øvrige udvalgsvarer, mens bymidte Nord har øget antallet af øvrige udvalgswarebutikker med 38 %. Tilsvarende har den historiske bymidte mistet 35 % af detailhandelsomsætningen, mens bymidte Nord har øget omsætningen med 66 %.

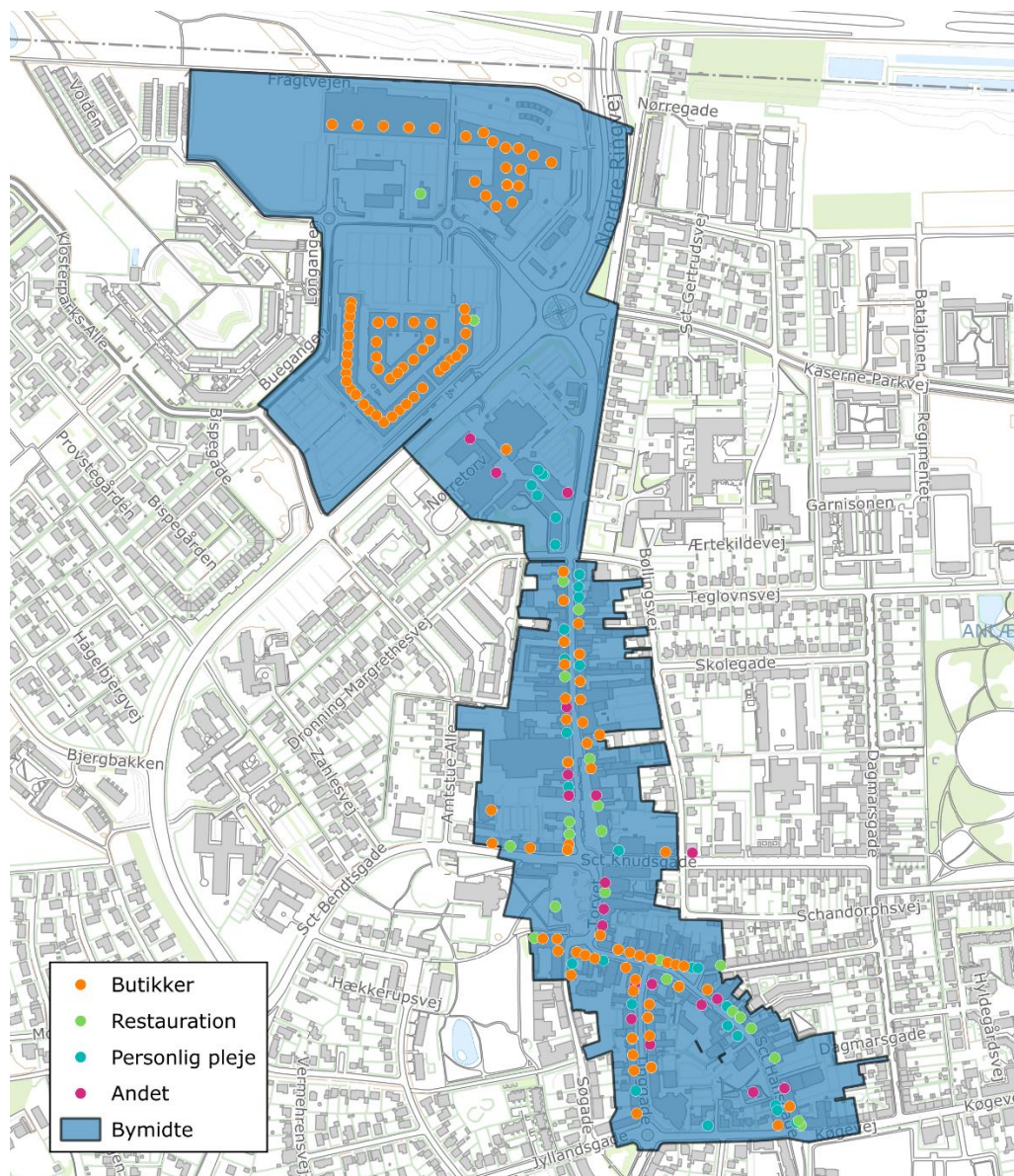


Figur 6-8 Udvikling i antal funktioner i Ringsted bymidte fordelt på den historiske bymidte og bymidte Nord 2015 til 2024

Men det er ikke kun butikkerne, der er kommet flere af og er blevet styrket i bymidte Nord. Servicefunktionerne er også styrket væsentligt i bymidte Nord. Antallet af spisesteder er fordoblet i bymidte Nord sammenlignet med 2015, og der er nu 10 spisesteder. Der er desuden kommet et større udbud af personlig pleje, hvor bymidte Nord er gået fra at have 2 funktioner med personlig pleje til nu at have 8. Der er desuden åbnet en biograf i forbindelse med RingStedet.

Den historiske bymidte har derimod mistet kundeorienterede servicefunktioner, heriblandt i alt 3 spisesteder og 11 andre funktioner siden 2015, men dog fået 9 yderligere funktioner med skønhed og personlig pleje. Den generelle tendens som ses i de fleste andre bymidter med, at detailhandelsbutikkerne bliver erstattet af servicefunktioner, er således ikke i samme omfang tilfældet i den historiske bymidte.

Den historiske bymidte har fortsat det langt største udbud af både spisesteder og andre servicefunktioner. Den historiske bymidte har i alt 31 spisesteder, mens bymidte Nord har 10 spisesteder, ligeledes har den historiske bymidte 36 funktioner inden for personlig pleje, mens bymidte Nord har i alt 8 funktioner. Placeringen af samtlige funktioner er vist i Figur 6-9.



Figur 6-9 Oversigt over placeringen af butikkerne og servicefunktionerne i Ringsted bymidte

6.3.2 Tomgang i Ringsted

Alle tomme butikslokaler i bymidten i stueplan er registreret uanset deres tidligere funktion. Der er ikke skelnet mellem tomme lokaler, hvor der tidligere har været butikker, og de lokaler, hvor der har været kundeorienterede servicefunktioner.

I Ringsted bymidte er der omkring 46 tomme lokaler jævnt fordelt i gadeforløbet. De tomme lokaler udgør 17 % af det samlede antal forretningslokaler i bymidten, hvilket er en mærkbar tomgangsandel. Antallet af tomme lokaler har faktisk ikke ændret sig væsentligt siden 2015, når man ser samlet set på Ringsted bymidte. I 2015 var i alt registreret 51 tomme lokaler og tomgangsandelen var knap 18 %.

Men der er stor forskel på tomgangen mellem den historiske bymidte og i bymidte Nord. Den historiske bymidte har i 2024 en tomgang på godt 18 %, mens bymidte Nord har ca. 14 % tomme lokaler. I 2015 havde den historiske bymidte en tomgang på 15 %, mens bymidte Nord havde en tomgang på 24 %. Bymidte Nord har så at sige gennemgået den modsatte udvikling, sammenlignet med den historiske bymidte, også på antallet af tomme lokaler.

Set i forhold til tomgangen i andre byer er tomgangen i Ringsted bymidte relativ høj. Københavns City havde for eksempel en tomgang på 11 % i 2023, og på Frederiksberg var tomgangen 5 %. I andre handelsbyer med et mere regionalt opland som Svendborg, Horsens og Vejle bymidter var tomgangen i de seneste detailhandelsanalyser 7-8 %. Roskilde bymidte havde en tomgang på 12 % i 2022.

De tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og giver et kedeligt udtryk i byen. Samtidigt kan tomme butikslokaler virke afskrækkende for såvel kunder som for potentielle lejere. Derfor er det vigtigt at arbejde aktivt med at udfylde de tomme lokaler. Det kan også være en god idé, at de fremstår renoverede og indflytningsklare – så en potentiel ny lejer bedre kan se muligheder i lokalerne.

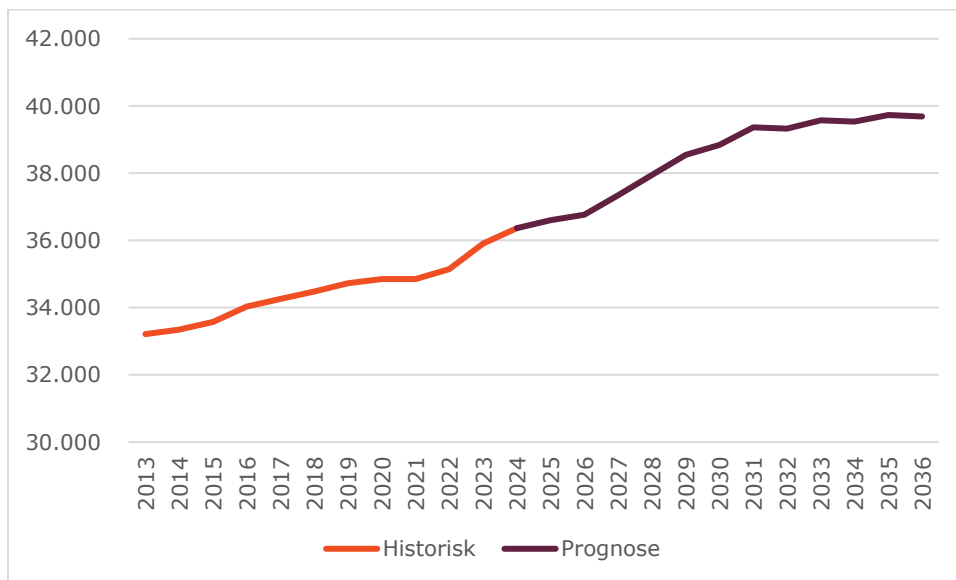
7 Fremtidigt arealbehov

Der er udsigt til fortsat vækst i indbyggertallet i Ringsted Kommune, men nethandlen overtager fortsat en stigende del af vores indkøb. Samtidig har udviklingen i privatforbruget været svag i mange år, og inflationen er tilbage. Men senest er inflationen faldet til et mere normalt niveau, og der er igen udsigt til vækst i privatforbruget.

Det giver alt sammen et billede af, at behovet for areal til udvidelser af detailhandlen er vanskeligt at forudsige. Der vil i sagens natur være usikkerhed om vurderinger af behovet for detailhandelsareal en planperiode på 12 år.

I Ringsted Kommune bor i alt 36.000 personer. Kommunen har siden 2015 haft en vækst i indbyggertallet med 9 %, svarende til en stigning på ca. 3.000 personer. Befolkningstallet er især steget i den østlige del af Ringsted by med godt 1.000 personer, i Benløse også ca. 1.000 personer og i den sydvestlige del af Ringsted by med godt 600 personer.

Frem til og med 2036 forventes en befolkningstilvækst på 9 % i Ringsted Kommune, svarende til en stigning på 3.300 personer til i alt næsten 40.000 indbyggere i kommunen. Der forventes desuden en befolkningstilvækst i alle byområder, mest markant i den vestlige del af Ringsted by på ca. 950 yderligere personer og den østlige del af Ringsted by på omkring 850 personer. Herudover forventes en befolkningstilvækst på op imod 700 personer i Vigersted/Kværkeby.



Figur 7-1 Udviklingen i antal indbyggere fordelt på områder 2013-2024-2036

Indbyggerne i Ringsted Kommune vurderes at have haft et samlet detailhandelsforbrug på ca. 1,93 mia. kr. i 2024. Heraf udgør dagligvarer ca. 58 % (ca. 1,1 mia. kr.) og udvalgsvarer 42 %. (ca. 800 mio. kr.)

Detailhandelsforbruget i Ringsted Kommune er steget 17 % eller ca. 275 mio. kr. fra 2014-2024, hvilket primært skyldes befolkningstilvæksten i kommunen.

På landsplan er det gennemsnitlige detailhandelsforbrug pr. husstand steget omkring 10 % for dagligvarer og steget 4 % for øvrige udvalgsvarer, men faldet 15 % for beklædning.

Forbruget er et udtryk for, hvor mange penge borgerne i Ringsted Kommune bruger på detailhandelsvarer i alt. Opgørelsen tager ikke højde for, om pengene bruges i fysiske butikker, ved e-handel eller i forbindelse med ture uden for kommunen.

Andelen af e-handel har generelt en mærkbar betydning på detailhandlen både inden for dagligvarer og udvalgsvarer. E-handel med både dagligvarer og udvalgsvarer er på landsplan steget væsentligt siden 2014. E-handel med dagligvarer er steget fra at udgøre 1-2 % i 2014 til 2-4 % i 2024, mens e-handel udgjorde 15 % af udvalgsvarerforbruget i 2014 og vurderes at udgøre omkring 23 % af det samlede forbrug på landsplan i 2024.

7.1 Fremskrivning af arealbehovet

COWI har gennemført beregninger af arealbehovene 12 år frem. Beregningerne kan bl.a. bruges som baggrund for planlovens krav om, at der skal redegøres for behovet for areal til detailhandel i planperioden.

Der er udarbejdet to scenarier, som afspejler de usikkerheder, der i sagens natur vil være, når behovene for areal til udvikling af detailhandlen skal vurderes mange år frem. Der er i scenarierne lagt vægt på, at udviklingen skal ses i et langt tidsperspektiv, hvor der vil være perioder med både høj- og lavkonjunkturer, som både påvirker forbruget i detailhandlen direkte via ændringer i privatforbruget og indirekte via påvirkninger af boligbyggeri, flyttemønstre mv. Herudover påvirkes udviklingen i detailhandlen af udbredelsen af nethandlen, udvikling af nye koncepter inden for detailhandlen og beslægtede brancher. F.eks. har take away overtaget noget af omsætningen i dagligvarebutikkerne, men hvor dagligvarebutikkerne tilpasser sig for at få del i markedet for det lette og hurtige måltid.

De to scenarier er ganske forskellige og afspejler den usikkerhed, der er, når der ses 12 år frem. Kun små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække. Ringsted Kommunes befolkningsprognose er brugt i begge. De bygger dermed på den samme befolkningsudvikling.

7.2 To scenarier for arealbehovet

Minimumsscenariet illustrerer en udvikling, hvor privatforbruget, nethandlen og andet, der påvirker detailhandlen, udvikler sig til ulempe for detailhandlen, og et maksimumsscenario der illustrerer en udvikling, hvor de bagvedliggende rammebetingelser udvikler sig til fordel for detailhandlen. De to scenarier illustrerer dermed yderpunkterne i den udvikling, der må forventes.

Det må forventes, at den mest sandsynlige udvikling vil blive et sted mellem minimums- og maksimumsscenarioet, men det er vigtigt at understrege, at scenarierne er det bedste bud på, hvad de fremtidige behov vil blive, og at der i sagens natur er stor usikkerhed om, hvordan udviklingen reelt vil blive.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Minimumscenarie	+1.200 m ²	-1.400 m ²
Maksimumscenarie	+3.400 m ²	+13.500 m ²

Tabel 7-1 Behov for detailhandelsareal i Ringsted Kommune frem mod 2036.

Som det fremgår af tabellen, kan der forventes en udvikling, der går fra et behov for dagligvareareal fra kun 1.200 m² til 3.400 m² og et behov for udvalgsvareareal, der spænder fra, at der den fremtidige omsætning kan klares på det nuværende areal til, at der vil blive behov for en udvidelse af arealet på godt 13.500 m². I alt er der i maksimumsscenarioet et behov for detailhandelsareal på 16.800 m² til både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Det hører med til billedet, at der fra detailhandelsanalysen i 2015 til detailhandelsanalysen i 2024 har været et fald i arealet til dagligvarer i Ringsted Kommune samlet set fra 30.900 m² i 2015 til 24.500 m² i 2024 svarende til et fald på 21 % eller 6.400 m². Arealet til udvalgsvarer er samlet set faldet 2.400 m² svarende til et fald på 5 % primært på grund af en halvering af arealet til udvalgsvarer i den historiske bymidte. Udviklingen sket i en periode, hvor befolkningstallet er steget 6 % i kommunen, og hvor detailhandlen generelt var under pres. Samtidig er bymidten nord i gang med at blive styrket yderligere ved etablering af omkring 16.000 m² store udvalgsvarebutikker, som skal inkluderes i det fremtidige detailhandelsareal.

8 Ordforklaring

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast fysisk forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen, eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel. Der skal dog være synlige og ugentlige åbningstider for at blive betragtet som en detailhandelsbutik.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er både madvarer, drikkevarer, produkter til personlig pleje og rengøringsmidler. Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Det vil sige det er både discountbutikker, supermarkeder, minimarkeder, kiosker samt fødevarer-specialbutikker som bager, slagter, blomster, vinhandel, men der er også materialister, parfumerier og apoteker. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse som Føtex og Kvickly samt hypermarkedet Bilka, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer, men samtidig har et fuldt sortiment af alle typer af dagligvarer.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

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

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er ifølge Planloven butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver.

Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper 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, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I bygge-marked må der også forhandles udvalgsvarer. Et bygge-marked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper. Ligeledes er køkkenforhandlere kategoriseret som en butik med særligt pladskrævende varer.

For at være en butik, der forhandler særligt pladskrævende varer, skal enheden have et egentligt salgslokale. Det vil sige, at for eksempel bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling, ikke regnes som butik.

KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV

Kundeorienterede serviceerhverv omfatter

- › Restauration: Restaurant, pizzeria, café, bar, kaffebar, take away mv.
- › Personlig pleje: Frisør, solcenter, hudpleje, massage, fitnesscenter mv.
- › Finansiell service: Bank, ejendomsmægler o.lign.
- › Sundhed: Læge, tandlæge, speciallæge o.lign.
- › Kultur: Biograf, bibliotek, museum mv.
- › Andet: Renseri, køreskole, bedemand, tankstation uden kiosk mv.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Aralet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butiksformål medregnes i *bruttoetagearealet jf. Planlovens bestemmelser*. Tomme butikslokaler samt kundevedt servicefunktioner er således ikke medtaget i *bruttoetagearealet* til detailhandel.

OMSÆTNING

Tal for butikkernes omsætning i 2023 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksdrivende. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen. For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrasket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtig medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne. Omsætningen i butikker med særligt pladskrævende varegrupper på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i udvalgswareomsætningen.

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 i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel fra arealrammen for centerområdet. Restrummeligheden er uden eventuelle projekter og byggetræter i lokalplanerne omfattet af centerområderne samt eventuelle tomme butikslokaler.

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.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et afgrænset område har et samlet forbrug af varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

OPLAND

Definitionen på et opland er det geografiske område til en bymidte, bydelscenter eller et lokalcenter, som forventes at henvende sig til og tiltrække kunder fra. Et opland kan herudover opdeles i et primært og sekundært opland. Det primære opland defineres som det område, hvor forbrugerne fortrinsvist vil vælge netop denne butik til indkøb. Hvis det er en dagligvarebutik, vil det ofte være på grund af kortest afstand fra bopælen. Det sekundære opland er det område, hvor forbrugerne af og til vil vælge at handle i denne butik. Der kan dog ikke opstilles ensartede definitioner på et oplands størrelse og udformning, da oplandet afhænger af blandt andet afstand og tilgængelighed til konkurrenter.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i det samme område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 %, betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunegrænsen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra uden for kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for, at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.

Bilag A Baggrundstal – Detailhandlen Ringsted Kommune

A.1 Antal butikker

Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV*	I alt
Historiske bymidte	19	35	7	28	2	66
Bymidte Nord	6	60	42	18	0	56
Bymidte i alt	25	95	49	46	2	122
Ringsted by Syd	4	8	1	7	18	30
Ringsted by Vest	5	3	3	0	0	8
Ringsted by Øst	4	0	0	0	0	4
Benløse	4	5	0	5	2	11
Kommunen i øvrigt	4	4	1	3	3	11
I alt	46	115	54	61	25	186

*SPV- Særligt pladskrævende varer

Figur 8-1 Antal butikker i Ringsted Kommune fordelt på områder 2024

UDVIKLINGEN I ANTAL BUTIKKER

Områder	Dagligvarer 2015	Dagligvarer 2024	Udvalgsvarer 2015	Udvalgsvarer 2024	SPV* 2015	SPV* 2024	I alt 2015	I alt 2024
Historiske bymidte	17	19	66	35	-	2	83	66
Bymidte Nord	5	6	55	60	-	0	60	56
Bymidte i alt	22	25	121	95	-	2	143	122
Ringsted by Syd	3	4	13	8	20	18	36	30
Ringsted by Vest	7	5	5	3	0	0	12	8
Ringsted by Øst	5	4	2	0	0	0	7	4
Benløse	7	4	5	5	3	2	15	11
Kommunen i øvrigt	7	4	5	4	3	3	15	11
I alt	51	46	151	115	26	25	228	186

Figur 8-2 Udviklingen i antallet af butikker fra 2015 til 2024 i Ringsted Kommune

A.2 Areal

Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	SPV*	I alt
Historiske bymidte	3.300	8.800	1.600	7.200	800	12.900
Bymidte Nord	6.800	25.700	14.400	11.300	-	32.500
Bymidte i alt	10.100	34.600	16.000	18.500	700	45.400
Ringsted by Syd	3.900	6.800	700	6.100	47.500	58.200
Ringsted by Vest	3.100	1.200	1.200	-	-	4.300
Ringsted by Øst	3.100	-	-	-	-	3.100
Benløse	3.200	7.100	-	7.100	3.200	13.500
Kommunen i øvrigt	1.100	800	300	500	7.000	8.900
I alt	24.500	50.500	18.200	32.200	58.400	133.400

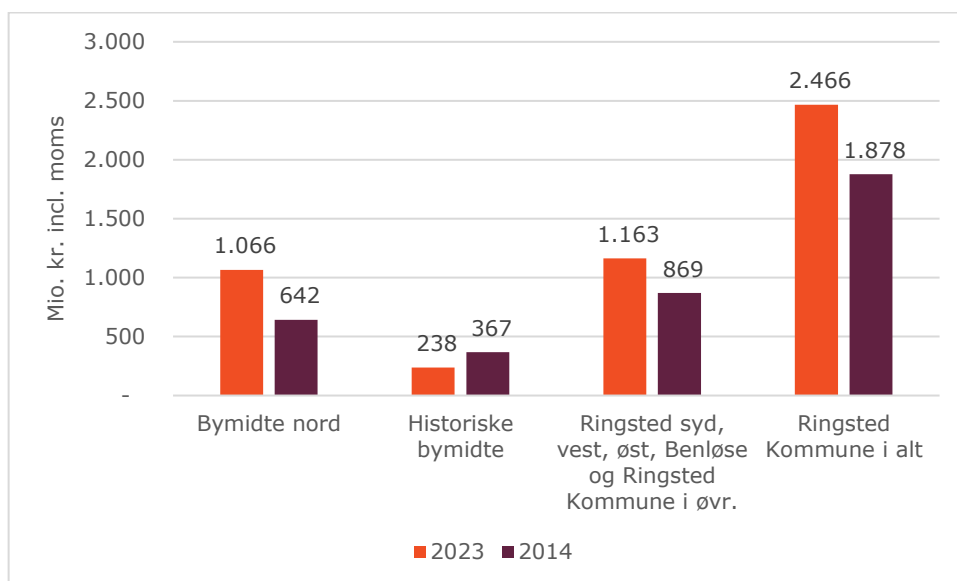
Figur 8-3 Areal Ringsted Kommune fordelt på områder 2024

UDVIKLINGEN I AREALET

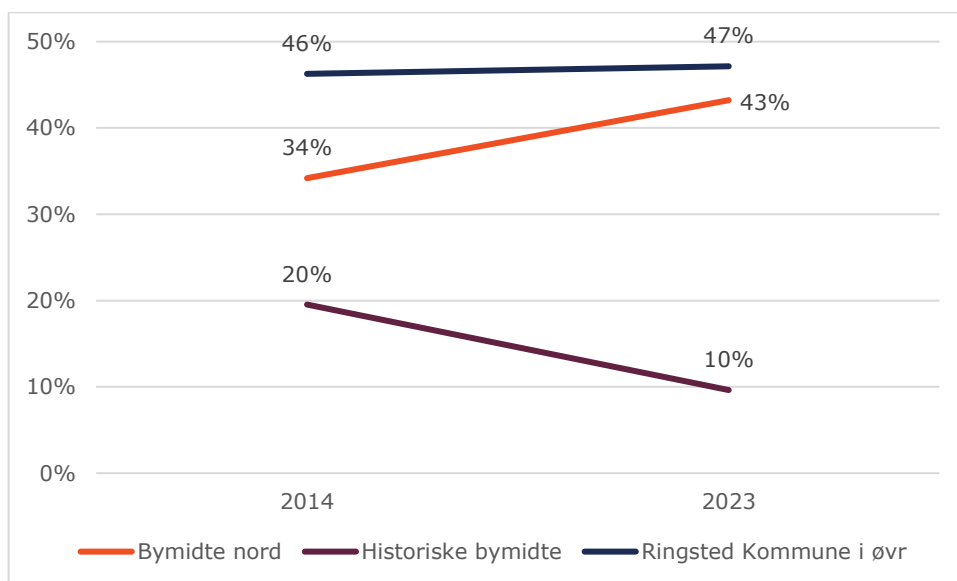
Områder	Dagligvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Udvalgsvarer	SPV*	SPV*	I alt	I alt
	2015	2024	2015	2024	2015	2024	2015	2024
Historiske bymidte	3.500	3.300	18.200	8.800	-	800	21.700	12.900
Bymidte Nord	8.400	6.800	17.200	25.700	-	-	25.600	32.500
Bymidte i alt	11.900	10.100	35.400	34.600	-	800	47.300	45.400
Ringsted by Syd	3.500	3.900	8.300	6.800	49.500	47.500	61.300	58.200
Ringsted by Vest	4.700	3.100	1.500	1.200	-	-	6.200	4.300
Ringsted by Øst	4.000	3.100	100	-	-	-	4.100	3.100
Benløse	3.800	3.200	6.900	7.100	4.100	3.200	14.800	13.500
Kommunen i øvrigt	3.000	1.100	700	800	7.700	7.000	11.400	8.900
I alt	30.900	24.500	52.900	50.500	61.300	58.400	145.100	133.400

Figur 8-4 Udviklingen i antallet af butikker fra 2015 til 2024 i Ringsted Kommune

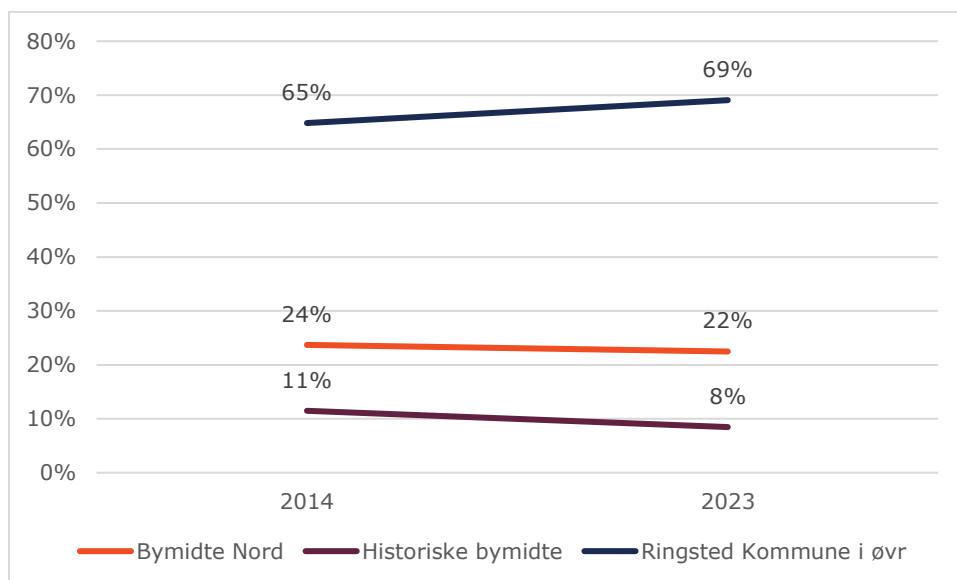
A.3 Omsætning



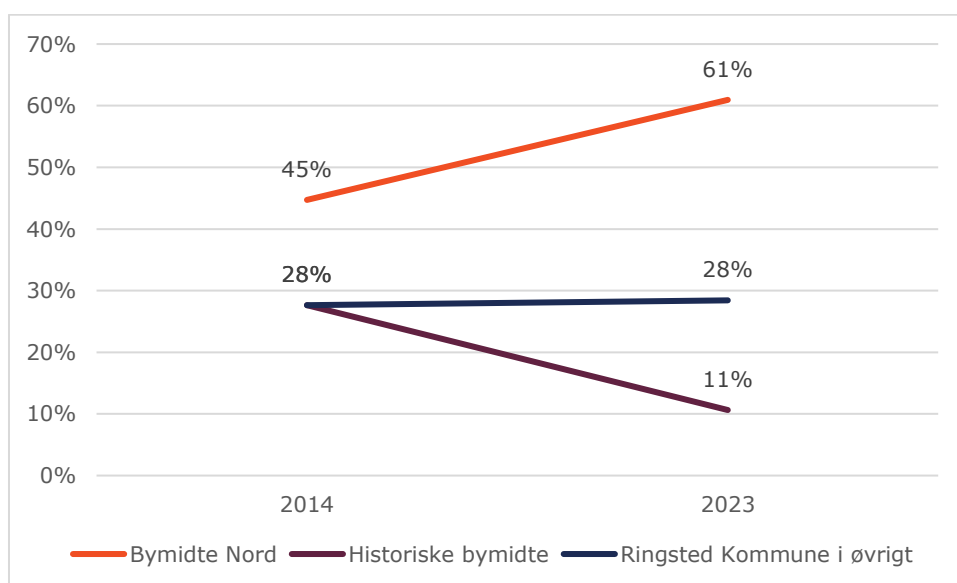
Figur 8-5 Udviklingen i samlet omsætningen Ringsted Kommune fordelt på områder



Tabel 8-1 Udviklingen i andelen af samlet omsætning i Ringsted Kommune fordelt på den historiske bymidte, bymidte Nord og Ringsted Kommune i øvrigt i 2014 og 2023



Tabel 8-2 Udviklingen i andelen af samlet dagligvareomsætning i Ringsted Kommune fordelt på den historiske bymidte, bymidte Nord og Ringsted Kommune i øvrigt i 2014 og 2023



Tabel 8-3 Udviklingen i andelen af samlet udvalgsvareromsætning i Ringsted Kommune fordelt på den historiske bymidte, bymidte Nord og Ringsted Kommune i øvrigt i 2014 og 2023

Bilag B Branchefortegnelse detailhandel

DAGLIGVARER

471110	Købmænd og døgnkiosker
471120	Supermarkeder
471130	Discountforretninger
471900	Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
472100	Frugt- og grøntforretninger
472200	Slagter- og viktualieforretninger
472300	Fiskeforretninger
472400	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
472500	Detailhandel med drikkevarer
472600	Tobaksforretninger
472900	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
473000	Servicestationer med kiosk
477300	Apoteker
477400	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
477500	Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
477610	Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
477110	Tøjforretninger
477120	Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger
477210	Skotøjsforretninger
477900	Forhandlere af brugt tøj
476410	Forhandlere af sports- og campingudstyr (hvis alene de sælger beklædning)

BOLIGUDSTYR

474100	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
474200	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
474300	Radio- og tv-forretninger
475210	Farve- og tapetforretninger
475300	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
475400	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
475910	Møbelforretninger
475920	Boligtekstilforretninger

475930	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
475990	Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
477830	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
477840	Kunsthandel og gallerivirksomhed
477900	Detailhandel med brugte varer i forretninger
952900	Låsesmede, hvis salgslokale
477900	Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

453200	Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
475940	Forhandlere af musikinstrumenter
476100	Detailhandel med bøger
476200	Detailhandel med aviser og papirvarer
476300	Detailhandel med musik- og videoptagelser
476410	Forhandlere af sports- og campingudstyr
476420	Cykel- og knallertforretninger
476500	Detailhandel med spil og legetøj
477220	Lædervareforretninger
477630	Dyrehandel
477700	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
477810	Optikere
477820	Fotoforretninger
477890	Detailhandel med andre varer i.a.n.
477900	Bogantikvariater
477900	Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE (SPV)

451120	Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
451910	Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
451920	Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
454000	Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
475220	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
476430	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
477620	Planteforhandlere og havecentre
477890	Detailhandel med køkken og badeværelselementer

Bilag C Branchefortegnelse kundevedtatte servicefunktioner

SPISESTEDER - RESTAURANTER, CAFE MV.

- 55.10.10 Hoteller med restauranter
- 55.10.20 Konferencecenter og kursusjendomme
- 55.10.10 Hoteller uden restauranter
- 56.10.10 Restauranter
- 56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer
- 56.10.10 Selskabslokaler
- 56.29.00 Forsamlingshuse mv.
- 56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.
- 56.30.00 Diskoteker og natklubber
- 56.30.00 Kaffebarer
- 56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

- 53.10.00 Postvæsen
- 64.19.00 Pengeinstitutter
- 64.92.10 Realkreditinstitutter
- 65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed
- 68.31.10 Ejendomsmæglere

SKØNHED - PERSONLIG PLEJE

- 96.02.10 Frisørsaloner
- 96.02.20 Skønheds- og hudpleje
- 96.04.00 Sol- og motionscentre mv.

SUNDHED

- 86.21.00 Praktiserende læger
- 86.21.00 Alment praktiserende læger
- 86.23.00 Praktiserende tandlæger
- 86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter
- 86.90.40 Kiropraktorer
- 86.90.90 Fodplejere
- 86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.
- 75.00.00 Dyrlæger

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

- 59.14.00 Biografer
- 90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed
- 93.21.00 Forlystelsesparker
- 91.01.10 Folkebiblioteker
- 91.02.00 Museer
- 91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

- 58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
- 18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
- 45.20.10 Autoreparationsværksted
- 45.20.40 Dækservice
- 55.20.00 Vandrehjem
- 55.30.00 Campingpladser
- 55.20.00 Feriecentre
- 55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
- 79.90.00 Turistbureauer
- 79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
- 79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
- 68.31.20 Ferieboligudlejning
- 79.90.00 Biludlejning
- 69.10.00 Advokatvirksomhed
- 74.20.00 Fotografer
- 84.11.00 Offentlig administration
- 84.24.00 Politiet
- 85.53.00 Køreskoler mv.
- 94.20.00 Fagforeninger
- 94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
- 93.11.00 Idræts- og svømmehaller
- 93.11.00 Andre sportsanlæg
- 93.12.00 Idrætsklubber
- 92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed
- 96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.
- 96.01.20 Renserier mv.
- 96.03.00 Bedemænd
- 96.03.00 Begravelsesvæsen

