

Detailhandel

Definition af detailhandel

Detailhandel rummer lokaler eller bygninger, hvorfra der sælges varer. En butik er en fast forretningsenhed, hvorfra der sælges varer til private, dvs. slutbrugeren. I henhold til [Planlovens regler om detailhandel](#) betragtes også forretninger, hvorfra der sker udlejning af f.eks. film til private, som butik. Detailhandel fra hjemmet, via postordre og internet mv. uden egentlige fysiske udstillingslokaler regnes ikke som detailhandel.

Hovedbrancher

I detailhandelssammenhæng deles butikkerne typisk op i følgende kategorier:

Dagligvarer

Dagligvarebutikker er butikker, der hovedsageligt forhandler varer, der indgår i den daglige husholdning som f.eks. bagerforretninger, supermarkeder, slagterforretninger, tobaks- og vinforretninger og apoteker. Varehuse og kiosker, som kan have et betydeligt salg af udvalgsvarer, betragtes også som dagligvarebutikker.

Udvalgsvarer

Udvalgswarebutikker er butikker, der hovedsageligt forhandler varer, som forbruges over længere tid, bl.a.:

- Beklædning som f.eks. tøj, sko, babyudstyr og børnetøj.
- Boligudstyr som f.eks. møbler, hårde hvidevarer og isenkram. El- og VVS-installatører, der har butik og sælger til private betragtes som boligudstyrebutikker.
- Øvrige udvalgsvarer som f.eks. smykker, cykler og bøger.

Pladskrævende varegrupper

Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer.

Bruttoetageareal

Kommuneplanen skal indeholde rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål. Bruttoetagearealet dækker over en butiks salgs-, kontor- og lagerareal. Lagerarealet tages kun med, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken.

Detailhandelsanalyse

Svendborg Kommune fik udarbejdet en analyse af detailhandelen i kommunen i 2008 som forarbejde til Kommuneplan 2009. De væsentligste konklusioner og opmærksomhedspunkter er indarbejdet i målsætningerne og planlægningen for detailhandelen. Siden analysen af detailhandlen i Svendborg Kommune i 2008 vurderes der kun at være sket ændringer af butiksstrukturen i et mindre omfang. Af eksempler på mindre ændringer kan nævnes, at der er lukket en købmand på Thurø, mens en anden købmand på øen har udvidet. Der er lukket en tæppebutik (Garant) i aflastningsområdet ved Svendborg Storcenter. Herudover er der åbnet og lukket enkelte butikker i Svendborg bymidte.

Siden 2007 er omsætningen i detailhandlen svækket væsentligt. På landsplan vurderes omsætningen inden for udvalgsvarehandlen at være reduceret med mere end 10 %. Omsætningen er faldet mest inden for beklædning siden 2007, mens tilbagegangen inden for øvrige udvalgsvarer har været lidt mindre. I Svendborg Kommune vurderes omsætningen overordnet set at være faldet i samme størrelsesorden som på landsplan, mens omsætningen inden for boligudstyr vurderes at være faldet mere end landsgennemsnittet pga. påvirkningen fra IKEA i Odense.

Odense er Svendborgs største konkurrent i detailhandlen. I Odense har krisen også i et omfang ramt detailhandlen med butiks lukninger til følge, men der er samtidig også etableret flere nye butiksenheder. Udbygningen af IKEA i aflastningsområdet ved Rosengårdscetret er den væsentligste ændring, der er sket siden 2007, og er den butiksenhed, der har størst oplandseffekt og dermed betydning for detailhandlen i Svendborg. Herudover er Rosengårdscetret i gang med en markant udvidelse. Odense arbejder desuden med planer om udvidelse af detailhandlen i bymidten på det gamle godsbanearreal og på Thomas B. Thriges Gade.

Forbruget er på landsplan faldet i de seneste år, men forventes igen at stige, når den aktuelle økonomiske krise er ovre. Forbrugsudviklingen for indbyggerne i Svendborg Kommune er senest beregnet i 2008. Siden er krisen indtruffet og har betydet, at arealbehovet til nye butikker er faldet. I detailhandelsanalysen er der både regnet på et optimistisk og pessimistisk scenarie for det fremtidige arealbehov til detailhandel. Der

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgswarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.



tages udgangspunkt i det pessimistiske scenarie i kommunens planlægning de næste 12 år.

Samlet set vurderes analysen fra 2008 stadig at være relevant, og den skaber et godt grundlag for vurderinger af detailhandelens udviklingsmuligheder i de forskellige dele af kommunen. I analysen indgår eksempelvis omsætningstallet og bruttoetagearealet for alle butikker, og dette er sat i forhold til befolkningsudviklingen og den gennemsnitlige husstandsindkomst i Svendborg Kommune. Disse informationer gør det muligt at fastlægge arealbehovet til butikker i kommunen i den kommende planperiode.

Nogle af de væsentligste konklusioner fra detailhandelsanalysen er gengivet nedenfor.

[Hele detailhandelsanalysen kan ses på kommunens hjemmeside.](#)

Strukturudvikling generelt

Detailhandelen har de seneste 30 år gennemgået en kraftig strukturudvikling. Inden for dagligvaresektoren er antallet af butikker faldet samtidig med, at butikkerne generelt er blevet større. Der er især sket en markant nedgang i antallet af butikker inden for kolonial- og kiosksektoren, mens varehuse og discountbutikker i de senere år har vundet betydelige markedsandele. Det forventes, at tendensen vil fortsætte.

Inden for udvalgsvarerhandlen er tendensen, at mange af de små og flere mellemstore butikker vil blive nedlagt - især mindre butikker, som ligger isoleret fra andre butikker. Udviklingen peger i retning af flere arealmæssigt store udvalgsvarerbutikker.

Også den løbende regulering af detailhandelen har haft betydning for butiksudviklingen. Planlovens bestemmelser om detailhandel ændres og tilpasses konstant, men bygger i alt væsentlighed videre på de regler, der blev indført ved ændringen af planloven i 1997. Bestemmelserne er siden ændret i 2002, 2007 og 2011. Hovedreglen er, at nye butikker skal placeres i bymidterne, i bydelscentre og lokale centre.

De store byer vinder

Geografisk er der sket en butikskoncentration i de større byer - en tendens, der forventes at fortsætte i takt med øget mobilitet og forbrug. Tendensen er mest udpræget inden for udvalgsvarerhandlen. "Vinderbyerne" forventes at blive byer med et opland på mere end 20.000 indbyggere. Afhængig af lokale forhold, risikerer byer med under 20.000 indbyggere at få mindre bredde i udbuddet af udvalgsvarer. I de helt små byer forventes udvalgsvarerbutikkerne at forsvinde eller at blive reduceret væsentligt i antal. Alt i alt forventes der i de mindre byer fortsat færre butikker, og discountbutikker og supermarkeder vil i stadig stigende grad komme til at stå for disse byers udbud af udvalgsvarer.

Øvrige detailhandelstrends

- Større butikker og øget koncentration. En stigende del af detailhandelen sker i store butikker i eller i udkanten af de større byer, mens de mindre butikker i de tyndere befolkede områder får stadigt sværere ved at overleve.
- Butikkerne rykker sammen. Flere og flere butikker placerer sig enten i egentlige butikcentre eller i tættere kontakt med hinanden i cityområdernes strøggader. Det gælder dog ikke discountbutikkerne, der lokaliserer sig lokalt i beboelsesområder og ved indfaldsveje.
- Øget brancheglidning. Flere og flere butikker handler med flere varegrupper.
- Øget internethandel, især inden for visse udvalgsvarer typer.
- Et stigende antal internationale kæder etablerer sig i Danmark.
- Hybride koncepter vinder frem - forskellige brancher under samme tag (f.eks. boghandel og café, sportstøj og fitness).
- Nye konkurrenter til detailhandel - især udespisning (convenience) og wellness.

Strukturudvikling på Fyn

De udviklingstendenser, der de seneste mange år har kendetegnet udviklingen i butiksstrukturen på landsplan, har også sat sit præg på den fynske detailhandelstruktur. På landsplan er der sket en reduktion i butiksbestanden, hvor især de små butikker er lukket og erstattet af færre men større butikker. På Fyn er antallet af butikker i perioden 1999-2007 inden for dagligvare- og udvalgsvarersektoren reduceret med samlet set 10 %.

Trods at strukturudviklingen allerede har betydet, at flere mindre butikker er lukket, vurderes der fortsat at være relativt mange små butikker på Fyn. Således udgør butikker under 200 m² ca. 54 % af alle butikker på Fyn, mens ca. 83 % er under 500 m². På den baggrund forventes strukturudviklingen mod færre, større og mere centralt beliggende butikker i en vis udstrækning fortsat at gøre sig gældende i de kommende år.

Odense vinder terræn



Odense er den dominerende handelsby på Fyn især inden for udvalgsvarer. Odense har i forhold til indbyggertallet en høj andel af udvalgsvareomsætningen og en klar overvægt af de stærkeste kapitalkædebutikker, hvis tilstedeværelse i de senere år har fået stigende betydning for byernes detailhandelsmæssige attraktion.

Der er i perioden fra 1999-2007 sket en koncentration i butiksstrukturen af udvalgsvarebutikker. I 1999 lå 38 % af alle samtlige udvalgsvarebutikker i Odense Kommune. I 2007 er Odenses andel steget til 43 %. Fordelingen af omsætningen i udvalgsvarehandlen på Fyn giver ligeledes indtryk af den geografiske koncentration. Detailhandelen i Odense tegner sig således for hele 62 % af den samlede omsætning i udvalgsvarehandlen på Fyn. Indbyggerne i Odense Kommune udgør til sammenligning "kun" ca. 39 % af den fynske befolkning.

Butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i Svendborg Kommune er i 2007 opgjort til ca. 146.000 m² fordelt på 31 % til dagligvarer, 48 % på udvalgsvarer og 21 % på særlig pladskrævende varer.

Svendborg bys koncentration af butikker kommer til udtryk i fordelingen af bruttoetageareal til butiksformål. Svendborg by tegner sig således for ca. 85 % af det samlede bruttoetageareal til butiksformål i kommunen fordelt med 34 % i bymidten og 51 % i Svendborg by i øvrigt.

Bruttoetageareal 2007 (m ²)	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udv.varer	Pladskr. varer	I alt
Hesselager/Gudme/Gudbjerg	2.671	-	2.500	502	112	5.785
Kirkeby/Stenstrup	1.539	-	80	-	150	1.769
Ollerup/Vester Skærninge/Ubolle	3.032	-	-	126	294	3.452
Oure/Skærup	2.071	-	-	-	118	2.189
Svendborg øvrig	15.930	2.507	16.836	9.400	28.685	73.358
Svendborg bymidte	14.664	16.371	9.809	8.454	-	49.298
Thure	923	-	-	-	-	923
Troense/Vindeby	1.683	774	230	-	487	3.174
Øvrig kom.	3.136	-	2.333	250	766	6.485
I alt	45.649	19.652	31.788	18.732	30.612	146.433

Klik på tabellen for at lave den større.

I perioden 1999-2007 er antallet af butikker faldet, mens arealforbruget er steget. Udviklingen antyder, at strukturudviklingen mod færre og større butikker inden for udvalgsvarehandlen er slået igennem i Svendborg Kommune.

Omsætning

Den samlede omsætning i detailhandelen i Svendborg Kommune var på ca. 2.8 mia. kr. i 2007. Ca. 54 % af omsætningen i detailhandelen i Svendborg Kommune sker i dagligvarehandlen, mens den øvrige omsætning fordeler sig med 13 % på beklædning, 17 % på boligudstyr og 16 % på øvrige udvalgsvarer.

I perioden fra 1998 til 2007 er omsætningen i detailhandelen i Svendborg Kommune øget ca. 30 %, hvor landsgennemsnittet i samme periode lå på 35 % og det samlede gennemsnit for Fyn lå på 34 %. Dette skal forklares med, at Svendborg som nævnt mister terræn til især Odense. Den største fremgang er sket inden for dagligvarer med en stigning på ca. 34 %, mens omsætningen i udvalgsvarehandlen i samme periode er steget med 26 %.

Dækningsgrader

Dækningsgraden er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et fast afgrænset område. Hvis dækningsgraden for en kommune er under 100 betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere handler for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunen. Tilsvarende betyder en dækningsgrad over 100, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder uden for kommunen. Dækningsgraden er således en måde at vurdere detailhandelen styrke og tiltrækningskraft.

Lille overskud på handelsbalancen

Dækningsgraden for Svendborg Kommune er samlet set 102 i 2007. Omsætningen i samtlige butikker i kommunen overstiger således indbyggernes forventede forbrug. Handelsoverskuddet er grundlagt i dagligvarehandlen, hvor den samlede dækningsgrad er 104. Årsagen til at omsætningen overstiger det forventede forbrug kan bl.a. skyldes bidraget fra turismen samt at indbyggerne uden for kommunen eksempelvis fra Langeland lægger en del af deres dagligvareforbrug i Svendborg by.

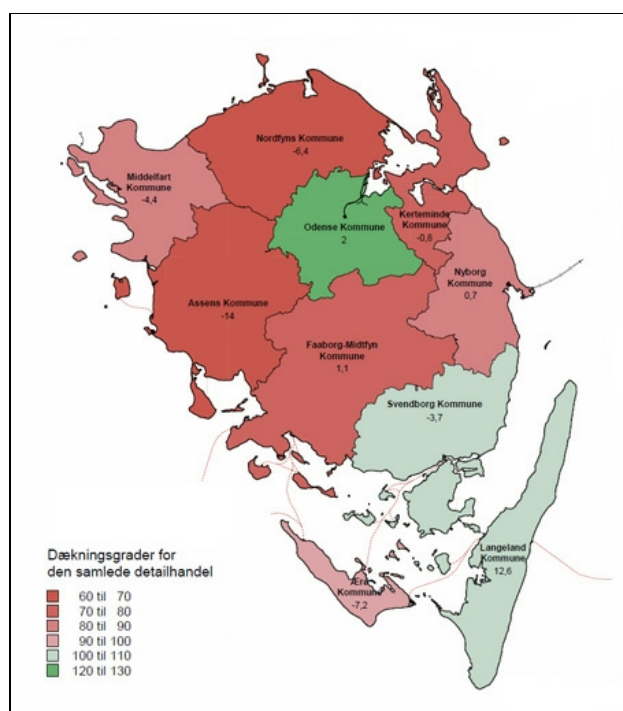
Inden for udvalgsvarehandlen er dækningsgraden 98, hvilket antyder, at borgerne

lægger en lille del af deres forbrug af udvalgsvarer uden for kommunen.

I 1998 var dækningsgraden for kommunens detailhandel under ét 105. Dækningsgraden er således gået tilbage med ca. 3 %-point. Den lavere dækningsgrad skyldes udelukkende en lavere dækningsgrad inden for udvalgsvarer. Forskellen kan sandsynligvis forklares ved, at Odense i lidt større grad end tidligere er i stand til at trække kunder, bl.a. grundet udvidelser af Rosengårdscentret. Udviklingen skal også ses i sammenhæng med, at rejsetiden fra Svendborg til Odense i de seneste år er blevet reduceret med etableringen af motorvejen. Samtidig kan den lavere dækningsgrad forklares ved en stigende handel med udvalgsvarer over internettet. Nethandel regnes ikke som detailhandel i Planlovsmæssig forstand.

Svendborg holder delvis stand

Butiksbestanden er i perioden 1999-2007 reduceret med knap 10 %, og dækningsgraden for detailhandelen under ét er i samme periode faldet fra 105 til 102. Svendborg er dog fortsat den største handelsby på Sydfyn. Svendborg har tabt terræn til Odense, men knap så meget som andre fynske byer og kommuner, se kort.



Kortet viser dækningsgraden i kommunerne samt ændringen i dækningsgraden i perioden 1998-2007. Kilde: Detailhandelsanalysen.

I fremtiden forventes Svendborg at tabe yderligere terræn til Odense bl.a. som følge af udbygningen af detailhandelen i Odense, med mindre der gøres noget aktivt for at forhindre dette. I forhold til Odense er Svendborgs muligheder for at udvide oplandet og dermed potentialet for udvikling mere begrænsede. Svendborgs udviklingsmuligheder er derudover begrænset af byens nærhed til Fyns hovedby Odense.

Dækningsgraderne for Svendborg viser imidlertid, at byens detailhandel fortsat står relativt stærkt og inden for udvalgsvarerhandlen har et større opland. Sammenholdt med byens og detailhandelens størrelse forventes Svendborg i detailhandelsanalysen at kunne opretholde en detailhandel med stort set samme variation i butiksudbuddet samt bredde og dybde i varesortimentet som i dag.



Detailhandel i Svendborg by

Planloven indeholder bestemmelser, der lægger op til et klart centerhierarki bestående af bymidter, bydelscentre i byer over 20.000 indbyggere og lokalcentre. Derudover kan der planlægges for enkeltstående butikker og områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Aflastningsområder er som sådan ikke længere en del af centerhierarkiet.

Centerhierarkiet i henhold til planloven kan kort beskrives således:

- Bymidte (fastlægges efter en statistisk metode)
- Bydelscentre på max 5.000 m² bruttoetageareal til butikker (i byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere)
- Lokalcentre på max 3.000 m² bruttoetageareal til butikker (i alle byer).

Uden for den egentlige centerstruktur kan der planlægges for:

- Områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper
- Enkeltstående butikker til lokal forsyning
- Mindre butikker i tilknytning til produktionslokaler til salg af egne produkter
- Butikker ved trafik anlæg, forlystelser mv.

I planlovens bestemmelser om detailhandel fastslås det således, at arealudlæg til butikksformål som hovedregel skal placeres i den centrale del af en by eller bydel. Målet hermed er at understøtte levende og varierede bymidter, idet den centrale del af en by typisk er det traditionelle hovedcenter, hvor tilgængeligheden for alle arter af trafik er bedst.

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgswarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.



Mål

Det er Byrådets mål, at:

- Svendborg Kommune skal være et attraktivt sted at handle for kommunens borgere, gæster, pendlere og turister.
- udvikle detailhandlen i Svendborg bymidte med respekt for kulturarven og de bygningsmæssige kvaliteter.
- skabe rammerne for lokal og bæredygtig detailhandel i de enkelte bydele.
- tiltrække nye typer af butikker for at højne attraktiviteten for kunderne.
- dækningsgraden, dvs. handelsbalancen for hele kommunen, ikke forringes.
- styrke samspillet mellem butikker, organisationer, investorer og kommune for at stå rustet til fremtidens konkurrence.
- styrke tilgængeligheden til detailhandelsbutikker for alle trafikanter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgswarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.

Baggrund

Butiksstruktur

Detailhandelen i Svendborg Kommune er præget af en en-centerstruktur med Svendborg by som centrum. Der er i alt ca. 370 butikker i kommunen, hvoraf 72 % ligger i Svendborg by. Til sammenligning bor ca. 46 % af indbyggerne i kommunen i Svendborg by.

Koncentrationen af butikker er størst inden for udvalgsvarer. Udvalgsvarebutikkernes omsætning i Svendborg by udgør i dag ca. 97 % af den samlede omsætning i udvalgsvarehandlen i kommunen. Tilsvarende udgjorde Svendborg bys andel af den samlede omsætning i udvalgsvarehandlen 92 % i 1998. På den baggrund kan det tilsyneladende konstateres, at Svendborg har styrket sin position i kommunens udvalgsvarehandel på bekostning af de mindre byer og bysamfund.

Inden for dagligvareområdet er der tale om en mere decentral butiksstruktur - om end 57 % af alle dagligvarebutikker ligger i Svendborg by. I forhold til omsætning har de mindre byer for dagligvarehandlen formået at holde stand i perioden fra 1998-2007.

Med andre ord købes dagligvarer primært lokalt, mens udvalgsvarer typisk købes i Svendborg by.

Dækningsgrad 2007					
	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udv.varer	I alt
Heeselager/Gudme/Gudbjerg	158	-	50-75	50-75	101
Kirkeby/Stenstrup	75-100	-	0-25	-	25-50
Ollerup/Vester Skerninge/Ulbole	137	-	-	0-25	50-75
Oure/Skårup	138	-	-	-	72
Svendborg by i alt	155	198	174	263	179
Thurø	25-50	-	-	-	0-25
Troense/Vindeby	50-75	0-25	-	-	25-50
Øvrig kom.	23	-	9	0-25	0-25
I alt	104	92	86	125	102

Tabel over dækningsgrader i Svendborg Kommune.

Som det ses af dækningsgraderne er Thurø og Vindeby/Troense relativt underforsynet med dagligvarebutikker sammenlignet med de andre bysamfund.

Bymidten og Svendborg Storcenter

Detailhandelen i Svendborg by er koncentreret om to steder - dels bymidten og dels Svendborg Storcenter, som rummer flere store dagligvarebutikker og større udvalgsvarebutikker inden for især boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. I Svendborg Storcenter sikrer lokalplaner, at der ikke kan etableres butikker mindre end 1000 m². I bymidten er butikkerne primært koncentreret omkring Gerritsgade og Møllergade/Korsgade, som er Svendborgs primære butiksstrøg. I hver af de to gader ligger et større varehus, hvilket er med til at sikre et vist kundeflow i begge gadeforløb. I den nordlige ende af Møllergade, hvor Føtex ligger, er butikstætheden imidlertid relativ lav. Området fungerer derfor ikke som en fuldt integreret del af bymidten. Kommunens tre varehuse vurderes fortsat at have en stor betydning i dagligvarehandlen som helhed.

Status

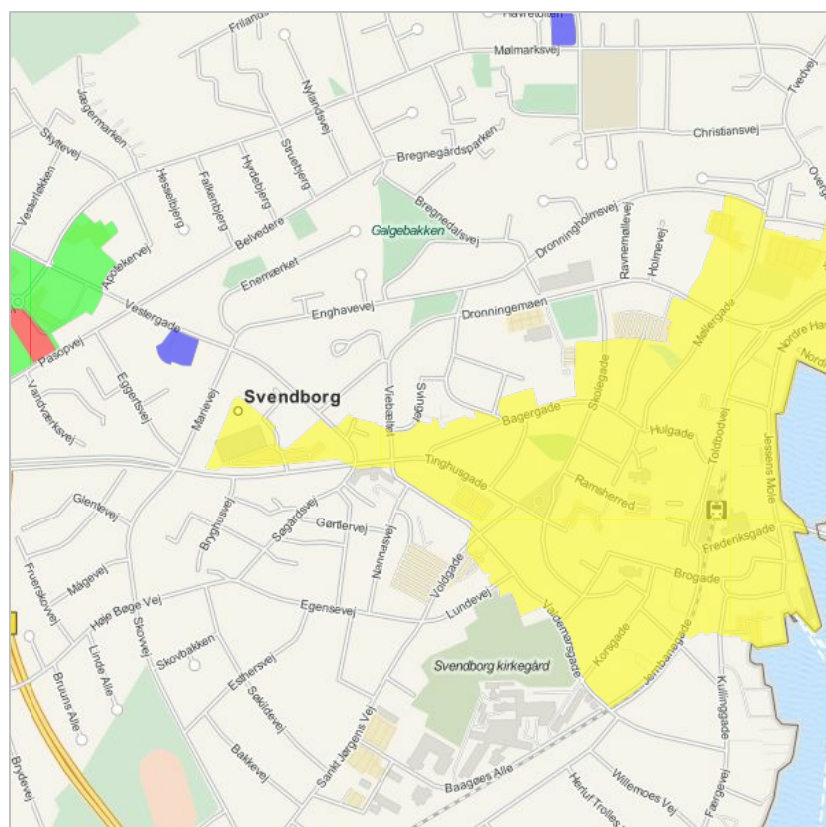
Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgsvarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.



- Bymidte
- Lokalcenter
- Aflastningscentre
- Bydelscenter
- Områder til butikker med særlig pladskrævende var

Igennem de senere år har der været flere eksempler på byer, hvor en stor del af detailhandelsudbygningen er sket uden for bymidten. Planlovens detailhandelsbestemmelser er netop udsprunget af ønsket om at fremme udviklingen i bymidter og bydelscentre, idet loven indeholder et direkte forbud mod u hensigtsmæssig spredning.

Som modtræk til storcentrene i de store byers udkanter har en lang række byer "oprustet" i form af forbedringer af bymiljøet i bymidterne, tættere samarbejde mellem butikkerne, flere kultur- og oplevelsesarrangementer (for eksempel aftenåbent i butikkerne) mv. I Svendborg Kommune er der bl.a. sat gang i et byrumsprojekt, der har som mål at øge Svendborg bymidtes attraktion som dynamisk kultur- og handelscenter ved at etablere en ny forbindelse mellem bymidte og havn og tilføre en række eksisterende byrum nye kvaliteter af æstetisk og oplevelsesmæssig værdi.

Særlig pladskrævende butikker

Ifølge Planlovens detailhandelsbestemmelser kan kommunerne frit planlægge for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer som f.eks. tømmer, biler, planter mv.

I Svendborg Kommune ligger ca. 40 butikker med særlig pladskrævende varegrupper, hvoraf ca. 70 % er bilforhandlere. To tredjedele af butikkerne med særlig pladskrævende varer er lokaliseret i Svendborg by, hvor en større koncentration af bilforretninger ligger i området ved Odensevej.

Forventet arealbehov

Flere faktorer vil have indflydelse på detailhandelens udviklingsmuligheder i Svendborg by såvel som i lokalområderne i de kommende år. Især følgende faktorer vurderes at have betydning:

- Befolkningsudviklingen
- Udviklingen i internethandlen
- Detailhandelens udvikling i konkurrerende byer
- Udviklingen i privatforbruget

Disse faktorer indgår i detailhandelsanalysen som grundlag for vurderingen af det fremtidige forbrugspotentiale og arealbehov i Svendborg Kommune. Kort fortalt rummer



detailhandelsanalysen to scenarier for fremtidens detailhandelsudvikling. For begge gælder at der forventes en befolkningstilvækst som svarer til Danmarks Statistiks prognoser og en stigning i internethandel svarende til øget andel af omsætningen i udvalgsvarerhandlen på henholdsvis 2,5 % i 2014 og 5 % i 2020.

Scenarie 2, som er det pessimistiske scenarie i detailhandelsanalysen, er en fremskrivning, som indeholder en vækst i privatforbrug svarende til en halvering af forbrugets udvikling i perioden fra 2000-2007, og en mistet omsætning til Odense. [Se detailhandelsanalysen](#) for en uddybet beskrivelse af forudsætningerne for det forventede arealbehov.

Scenarie 2: Fremskrivning af omsætning og arealbehov						
2008-2020		Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udv. varer	I alt
Forventet stigning i købte varemængder	%	6	39	46	46	25
Forventet vækst i omsætning	mio. kr	137	107	162	152	558
Forventet udnyttelse	kr./m ²	35.000	20.000	20.000	20.000	-
Arealbehov 2008-2020	m ²	3.900	5.400	8.100	7.600	25.000

Fremskrivningen af arealbehovet for Svendborg Kommune er baseret på antagelser om den forventede udvikling i købte varemængder, befolkningstilvækst, arealudnyttelsesgrad og ændringer i oplandsforhold. Arealbehovet til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er ikke vurderet pga. stor usikkerhed.

Fremskrivning af arealbehov.

Frem til 2024 forventes arealbehovet til detailhandel at ligge lidt under detailhandelsanalysens scenarie 2, dvs. ikke over 25.000 m². Dette skyldes bl.a. at befolkningstallet er faldet for Svendborg Kommune i perioden 2009-12. Som følge af de strukturelle forandringer i detailhandelen vurderes i detailhandelsanalysen hovedparten af arealbehovet at være knyttet til Svendborg by.

I forbindelse med revision af Kommuneplan 2009 blev bymidten udvidet og der blev etableret et par nye lokalcentre. Erfaringerne siden har dog vist, at det er problematisk at placere mellem 20-25.000 m² indenfor de gældende rammer. Ikke mindst større butikker på 1.000 m² og derover er svære at finde plads til, såfremt Byrådets øvrige mål om respekt for kulturarven og de bygningsmæssige kvaliteter skal opfyldes. Erfaringer viser også, at der skal laves flere lokalcentre, hvis sikring af lokal dagligvareforsyning skal tilgodeses. Derfor er det relevant at justere bestemmelserne for detailhandel.

Strategi og indsats

Statslige interesser

Detailhandel er i forhold til hovedparten af kommuneplanens temaer meget detailstyret i lovgivningen. Det overordnede udgangspunkt for fastlæggelse af mål og retningslinjer for detailhandel er fastlagt i Planloven. Planloven opererer med tre styringsmidler i detailhandelsplanlægningen:

- afgrænsning af områder til butiksformål,
- fastlæggelse af rammer for detailhandelsudbygningen i de enkelte områder, og
- fastlæggelse af den maksimale butiksstørrelse på de enkelte butikker.

Kommunerne skal således udlægge arealer til butikker, sætte rammer for hvor stort butiksareal, der må være i de enkelte butiksområder, og fastsætte størrelsen på butikkerne.

Til forskel fra de fleste andre emner, som skal behandles i kommuneplanen, fastsættes der i planloven en række krav til redegørelsen for planlægningen for butikker. Hensigten er at sikre en grundig planlægning, hvor behov for nye butiksarealer og konsekvenser af en udbygning analyseres, så borgere, erhvervsliv og offentligheden i øvrigt får indsigt i baggrunden for og de forventede konsekvenser af en ny planlægning.

Derudover præciseres det i [Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013](#), at det er statslige mål.

Det er et mål, at forbedre mulighederne for en decentral detailhandelsstruktur, der stimulerer til investeringer og fornyelser i detailhandlen også i mindre bysamfund, stationsbyer og mellemstore byer. Det forudsætter en definition af byernes rolle i det kommunale bymønster.

De eksisterende bymidter skal styrkes som levende og varierede handelscentre, og planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i de større byer.

Det er et mål, at transportafstande til butikker begrænses, så afhængighed af bil ved indkøb mindskes. Desuden skal arealer til butiksformål have god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Udvikling af detailhandelen i Svendborg

Svendborg by er hele Sydfyns handelscentrum. Men Svendborg har tabt terræn, primært til Odense, og den udvikling ønsker Byrådet at modvirke. Detailhandel er en væsentlig parameter i en by eller områdes attraktivitet og for "det gode liv". Derfor skal detailhandelen i Svendborg, også set i lyset af kommunen som Cittaslow styrkes. Svendborg by skal være det naturlige valg for indkøb for alle borgere på Sydfyn. De skal ikke være "tvunget" til at køre til Odense, - hvilket heller ikke miljømæssigt er holdbart i længden.

Kommunale initiativer

Udvikling af detailhandelen er en kompliceret opgave. I såvel de mindre som større byer er samspillet mellem butikker, servicefunktioner, bymiljø og oplevelser vigtigt for at kunne opretholde et butiksudbud i byen og klare sig i konkurrencen med øvrige byer af samme størrelse. Nogle ting kan Svendborg Kommune styre og aktivt være med til at udvikle, mens andet i højere grad er styret af markeds kræfterne, forbrugertrends men også i høj grad butikejernes engagement.

Svendborg Kommune har gang i en række initiativer, som mere eller mindre direkte har indflydelse på detailhandelen i Svendborg bymidte især, bl.a. udvikling af byens rum og pladser, parkeringsstrategi, udvikling af havnen og sammenbinding med byen. Derudover understøtter Svendborg Kommune en række kulturelle arrangementer såsom fødevarermarked, gl. torvedag, kunsthåndværkermarked, Cittaslow-dage mv.

Samspil med private

Udvikling af detailhandel handler dog om andet end udlæg af arealer. Markedsføring, organisation og udvikling af nye butiks-koncepter er andre elementer, der har indflydelse. Byrådet vil styrke samarbejdet mellem butikker, organisationer, investorer og kommune for at stå rustet til fremtidens konkurrence. Der er allerede taget initiativ til en tættere dialog mellem kommune og interesseorganisationerne Erhvervsforum Svendborg og Shopping Svendborg, hvilket skal følges op løbende.

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgsvarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.

Svendborg bymidte er centrum

Svendborg bymidte er centrum for detailhandelen. Det er her, at langt de fleste butikker ligger, og sådan ønsker Byrådet, at det bliver ved med at være. Svendborg bymidte er sammenlignet med andre lignende byer karakteriseret ved at have mange mindre butikker, - især specialbutikker, som ikke er en del af en kæde, findes der mange af. Byrådet ønsker, at dette unikke handelsmiljø i den historiske bykerne skal fastholdes og styrkes med hensyn til bevaringsværdi, byrumsmæssige kvaliteter og attraktive oplevelser. Der skal fortsat være en anderledes indkøbsoplevelse i Svendborg by end i Rosengårdscenteret i Odense.

For at opnå en bymidte, som både sikrer de karakteristiske handelsstrøg og mulighed for tiltrækning af nye typer af butikker, er bymidten inddelt i zoner ud fra et princip om, at der kun tillades mindre butikker i de centrale og ældre dele af bymidten og primært større butikker i kanten af bymidten. Denne zonerings er udmøntet i de enkelte kommuneplanrammer.

Udfordringer for placering af store butikker

Ændringer i detailhandelsbestemmelserne fra 2007 skaber dog udfordringer for den historiske købsstadsstruktur i bymidten. Større nye butikker, såsom Harald Nyborg, BabySam, Punkt1 mv., der ikke er defineret som pladskrævende varegrupper, og som tidligere var henvist til Svendborg Storcenter, skal nu som hovedregel placeres i bymidten. Det giver selvsagt et problem at finde plads. I den indre del af bymidten kan større butikker inkl. parkeringsareal vanskeligt indpasses uden, at det kræver store bygnings- og struktur-mæssige ændringer. Store udvalgswarebutikker vil derfor i kraft af deres volumen gå ud over den bygningsmæssige struktur i bymidten og det bevaringsværdige bymiljø. Denne udfordring forstærkes af, at strukturudviklingen indenfor detailhandlen er gået mod større og større butikker.

Etablering af store udvalgswarebutikker inden for bymidteafgrænsningen vurderes derfor kun at kunne ske i et begrænset omfang i den mere perifere del. Ved en gennemgang af egnede områder til store butikker i bymidten vurderes det gamle godsbanearreal ved havnen at være den eneste mulige placering af store udvalgswarebutikker i bymidten. Området forventes imidlertid anvendt til andre formål end detailhandel, ligesom etablering af yderligere store butikker i området vurderes at generere en uhensigtsmæssig trafik på Tolbodvej, som kan være medvirkende til at øge barrieren mellem bymidten og havneområdet.

Udvidelse af bymidteafgrænsningen vurderes hverken at være mulig eller hensigtsmæssig, da det vil kræve forholdsvis store indgreb i den eksisterende bebyggelsesstruktur og kræve nedlæggelse af eksisterende boliger, erhverv mv. Samtidig vil butikker uden for bymidteafgrænsningen ligge mere isoleret fra den øvrige butiksbestand og derved i praksis ikke være med til at understøtte bymidtens udvikling.

Byrådet ønsker fortsat, at der skal være mulighed for nye store butikker. Dels fordi der er en konkret efterspørgsel på sådanne arealer i Svendborg, dels fordi etablering af nye store udvalgswarebutikker samlet set vurderes at udmønte sig i en styrkelse af Svendborg som handelsby. Baggrunden herfor er, at det forventes, at tilførslen af nye butikskoncepter vil betyde, at en større andel af udvalgswarehandlen kan holdes "hjemme" og derved i et vis omfang reducere indbyggernes indkøb i tilsvarende butikker i Odense. Dette er i overensstemmelse med målsætningerne for detailhandlen i Svendborg. Byrådet ser størst potentiale i fortsat at placere store butikker i aflastningscentret i Vestergade.

Aflastningscenter - Svendborg Storcenter

Detailhandelsstrukturen i Svendborg kommune er som nævnt karakteriseret ved en éncenterstruktur, hvor langt hovedparten af butikkerne ligger i Svendborg by fordelt på de to centre - bymidten og aflastningsområdet Svendborg Storcenter, som rummer flere store dagligvarebutikker og større udvalgswarebutikker inden for især boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Der er i dag lokalplanlagt for ca. 31.700 m² butiksareal. Aflastningsområdet i Vestergade, Svendborg Storcenter, har både i kommuneplan og lokalplaner været reserveret til større butikker på minimum 1.000 m², som ikke kan indpasses i byen. Det har givet den historiske bymidte mulighed for at bevare sit særpræg og skabt en klar arbejdsfordeling; små butikker i bymidten, store butikker i aflastningscentret.

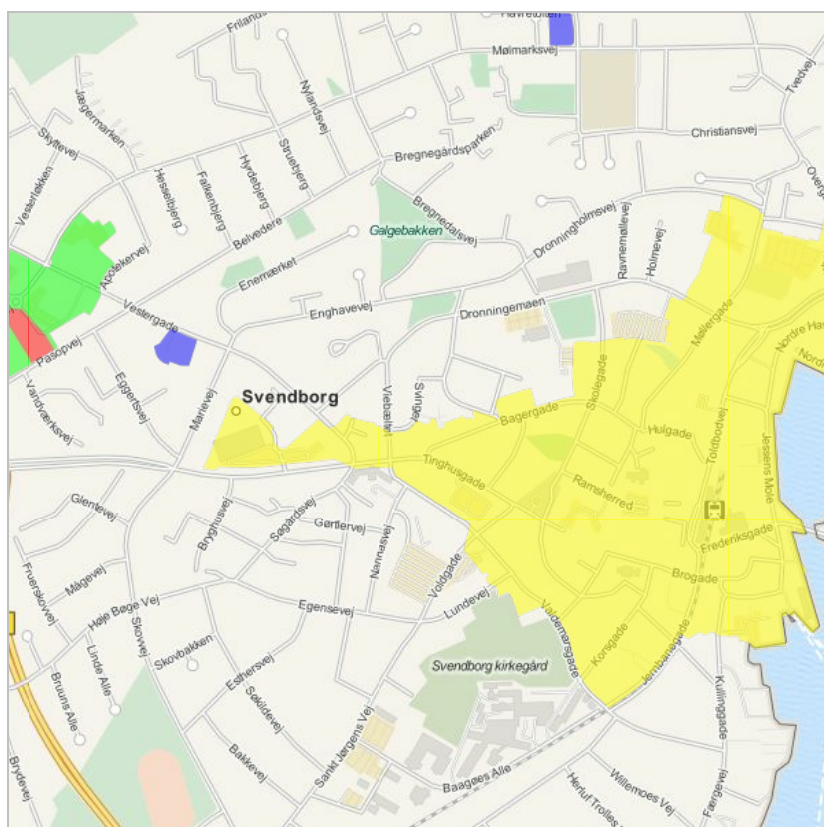
Aflastningsområdet er karakteriseret ved, at det ligger i relativ nær afstand af bymidten med ca. 1,1 km fra aflastningsområdet til begyndelsen af de centrale butiksstrøg. Afstanden fra aflastningscenter til bymidteafgrænsningen er kun ca. 550 m. Dette er modsat mange andre byer, hvor aflastningsområdet ofte ligger udenfor byen. Funktionelt afspejles nærheden mellem detailhandelsområderne af, at der ligger en række mindre



butikker langs Vestergade, som forbinder de to butiksområder, og i det forhold, at kundestrømmen mellem aflastningsområde og bymidte er relativ stor. Mange kunder betjener sig af begge butiksområder på samme indkøbstur. Der er således ikke tale om et afsidesliggende butikscenter, som dræner den oprindelige bymidte, men snarere at butiksområderne supplerer hinanden. Aflastningsområdet er dog mere lettilgængeligt med bil end bymidten.

Aflastningscenteret er i dag fuldt udnyttet. Men jævnfør Planlovens bestemmelser må det ikke udvides. Men må dog godt ændre på den geografiske udstrækning af aflastningscentret. Dette ønsker Byrådet at udnytte til at koncentrere aflastningscentret.

Aflastningscenteret indskrænkes til ikke længere at omfatte de arealer, som ligger vest for Sundbrovej, jf. kort. Bruttoetagearealet på 31.700 m² fastholdes dog. Det betyder, at de kvadratmetre, der før blev brugt på butikkerne ved Ole Rømers Vej, i alt 5.700 m², nu kan bruges øst for Sundbrovej. Baggrunden for denne ændring er dels, at Byrådet ønsker at koncentrere aflastningscentret omkring Mølmarksvej, hvor er der kommet nogle nye byggemuligheder ovenpå et underjordisk regnvandsbassin. Dels fordi sammenhængen i den gamle geografiske udstrækning af aflastningscentret ikke var særlig god. Butikkerne ved Ole Rømers Vej hænger meget dårlig sammen med resten af aflastningscentret, bl.a. fordi Sundbrovej, som er en firesporet vej, går gennem området.



- Bymidte
- Lokalcenter
- Aflastningscentre
- Bydelscenter
- Områder til butikker med særlig pladskrævende var

Nyt bydelscenter ved Ole Rømers Vej

Svendborgmotorvejen og Sundbrovej er en fysisk barriere, der adskiller Svendborg by. Øst for ligger lokalområderne Svendborg Bymidte og Svendborg Nord. I Svendborg Bymidte er der masser af udvalgswarebutikker og adskillige dagligvarebutikker, inklusiv to store varehuse. Svendborg Storcenter (aflastningscentret), også med udvalgsware- og dagligvarebutikker, ligger i Svendborg Nord. Fem lokalcentre med udvalgswarehandel sørger for lokal dagligvareforsyning i lokalområdet.

Lokalområdet Svendborg Vest er med ca. 9200 indbyggere den største "bydel" i Svendborg. Her ligger et lokalcenter og en række butikker omkring Ole Rømers Vej. Pt. ligger der en dagligvarebutik, fire udvalgswarebutikker og en stor butik til pladskrævende varegrupper.

Arealet med butikker ved Ole Rømers Vej laves til et bydelscenter på 5000 m². En lille del af arealet laves om til område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper, se kort.

Butiksarealerne ved Ole Rømers Vej har potentiale for, og fungerer allerede i dag i vid udstrækning, som et bydelscenter for bydelen Svendborg Vest. De ligger ved den større gennemgående vej Johannes Jørgensens Vej, som er en af de centrale veje i lokalområdet. Det betyder samtidigt, at området har en god busbetjening.

Ved at oprette et bydelscenter har alle de fire centrale lokalområder i Svendborg et center for detailhandel:

- [Svendborg Bymidte](#) - bymidte
- [Svendborg Vest](#) - bydelscenter
- [Svendborg Nord](#) - aflastningscenter
- [Svendborg Øst](#) - bydelscenter

Konsekvenser af ændret planlægning

Denne reviderede planlægning vurderes at opfylde en væsentlig del af det butiksareal, der forventes brug for til større butikker i de kommende år. Etableringen af nye større udvalgswarebutikker vurderes i et vist omfang at medføre en omfordeling af

omsætningen mellem butikkerne i Svendborg by. Graden af omfordeling afhænger imidlertid af hvilke butikstyper, der etableres. I de fleste tilfælde vil der dog opstå en vis konkurrence mellem de eksisterende butikker i Svendborg og de nye større udvalgswarebutikker. Dog forventes de eksisterende tøj- og skobutikker, som hovedsageligt ligger i bymidten, ikke at blive påvirket i noget væsentligt omfang. Konsekvenserne af butiksetableringerne kan betyde, at enkelte udvalgswarebutikker som pga. sammenfaldende vareudbud kommer i direkte konkurrence - særligt på sekundære beliggenheder i bymidten - kan få det vanskeligt på længere sigt.

Samlet set vurderes den overordnede detailhandelsstruktur i Svendborg Kommune ikke at blive ændret, men tydeliggjort. Den rollefordeling og balance, der i dag eksisterer mellem de to centerområder opretholdes. I den øvrige del af Svendborg Kommune vurderes etableringen af nye butikker i aflastningscentret ikke at få væsentlige konsekvenser for butiksstrukturen, idet udvalgswarehandlen allerede i dag er koncentreret i Svendborg. I tilfælde af at der etableres nye større butikker inden for kommende år vurderes Svendborg at stå stærkere i forhold til konkurrencen fra udvalgswarehandel i Odense.

Særlig pladskrævende varegrupper

Planlægningen for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Området mellem Ring Nord og Nordre Ringvej indeholder mulighed for at placere yderligere butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, og opfylder det arealbehov, som detailhandelsanalysen påpeger. Området vurderes at være attraktivt for større butikker, bl.a. på grund af infrastrukturforhold og potentiel eksponering.

Lokal- og bydelscentre

Byrådet finder det væsentligt at bevare og styrke detailhandelen efter princippet om, at daglige indkøb skal klares lokalt. Der er imidlertid dele af Svendborg by, som er relativt underforsynet set i forhold til indbyggertallet i de omkringliggende boligområder.

Markedet for dagligvarer ændrer sig hele tiden. Byrådet vil løbende følge udviklingen på detailhandelsområdet og sikre, at der er et tilstrækkeligt areal til udvikling af detailhandelen, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses.

Byrådet har besluttet at tage lokalcentret Præstevænget ud af detailhandelsstrukturen.



Retningslinjer

Lovgivning

Retningslinjer for detailhandel er fastsat i medfør af [Planlovens § 51-t](#).

Jf. [Planlovens § 11 a stk. 3](#) skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker, jf. §§ 5 l-5 r,

Fortolkningsbidrag

Bruttoarealerne er de etagearealer, der indgår i beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent, samt alle kælderarealer. Ved beregningen kan fradrages arealer til kantine, toiletter, fitnessfaciliteter og pauserum for butikkens personale, dog maksimalt i alt 200 m². Se i øvrigt [Planlovens bestemmelser](#).

Eksisterende lovlige butikker, der er større end den anførte butiksstørrelse, kan opretholdes, men dog ikke udvides.

Placering af butikker

- Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for den afgrænsede bymidte eller de udpegede bydels- og lokalcentre.

Status

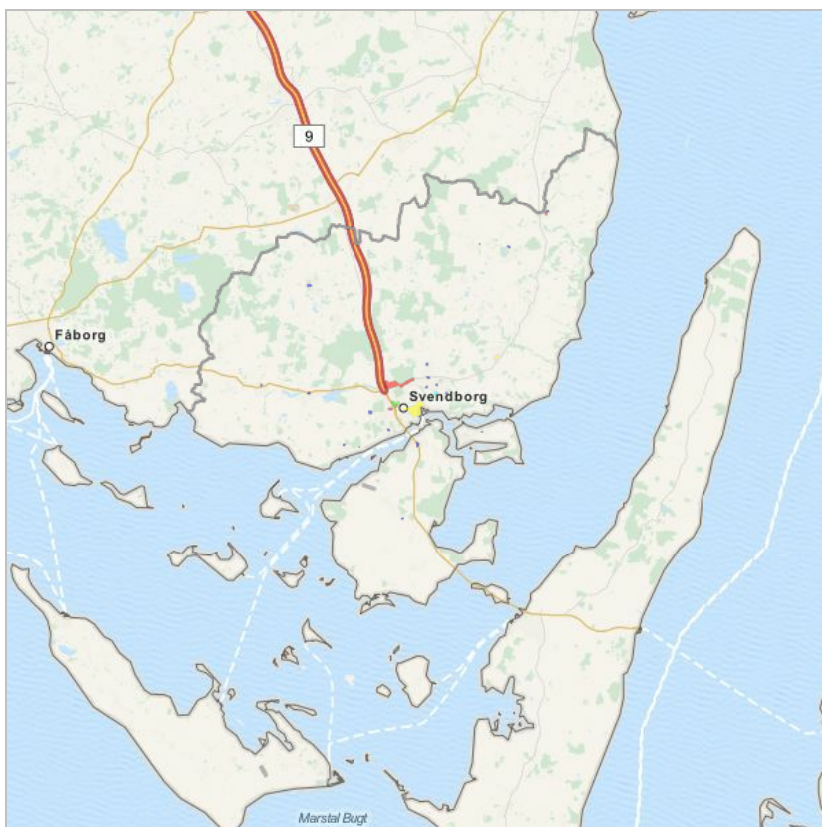
Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgswarebutikker. I



den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.

- Bymidte
- Lokalcenter
- Aflastningscentre
- Bydelscenter
- Områder til butikker med særlig pladskrævende var

Butikker i andre områder

- Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som alene betjener et lokalområde.
- Som udgangspunkt skal der være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og henholdsvis afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder.
- Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m².

Mindre butikker til salg af egne produkter

- I områder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m².

Svendborg bymidte

- Indenfor Svendborg bymidteafgrænsning må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 75000 m².
- Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3500 m² og 2000 m²
- Der tillades butikker i det omfang, at det er muligt under hensyn til det bevaringsværdige bymiljø.

Bydels- og lokalcentre

- Inden for de afgrænsede bydels- og lokalcentre kan der planlægges for butikker i et omfang, der svarer til de arealrammer, der er angivet nedenfor.
- Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 1000 m² i lokalcentre.
- Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 2000 m² i bydelscentre.



Bydelcentre	Arealramme (m ² bruttoetageareal)
Østre bydel	5000
Ole Rømers Vej	5000
Lokalcentre	Arealramme (m ² bruttoetageareal)
Tved	3000
Tvedvej-Ring Nord	2000
Tvedvej	1500
Ørbækvej	3000
Gl. Skårupvej	1000
Mølmarksvej	1500
Vestergade	1500
Wandallscenteret	3000
Rantzausminde	1500
Dyrekredsen	3000
Hellegårdsvej	3000
Vindeby	3000
Thurø	1000

Aflastningscenter - Svendborg Storcenter

- Indenfor aflastningscenteret må bruttoetagearealet til butikformål ikke overstige 31700 m².
- Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3500 m² og 2000 m² og må ikke være under 1000 m².

Områder til særligt pladskrævende varegrupper

- I områder til særligt pladskrævende varegrupper tillades butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer; biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (møbler dog kun i tilfælde, hvor butikker der alene forhandler møbler ikke kan indpasses i bymidten eller bydelcentre).



Detailhandel udenfor Svendborg by

Det overordnede udgangspunkt for fastlæggelse af mål og retningslinjer for detailhandel er fastlagt i Planloven. Med løbende lovændringer er der fastsat relativt stramme regler for kommunernes planlægning for detailhandel ud fra målsætning om, at:

- fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Detailhandelsplanlægningen skal således understøtte en udvikling, hvor detailhandelen lokaliseres i bymidterne og lokale centre og således, at udflytning til store butikcentre i byernes udkant undgås. Dette skal ske ved, at de eksisterende bymidter og lokale centre styrkes som levende og varierede handelscentre, og at byernes indbyrdes roller defineres og understøtter hinanden i et kommunalt og ideelt set regionalt bymønster.

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgswarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.



Mål

Det er Byrådets mål, at:

- Svendborg kommune skal være et attraktivt sted at handle for kommunens borgere, gæster, pendlere og turister.
- skabe rammerne for lokal og bæredygtig detailhandel i lokalsamfundene med udgangspunkt i lokalbyerne i kommuneplanens bymønster.
- koncentrere detailhandelen i og omkring bestående butiksområder.
- dækningsgraden, dvs. handelsbalancen for hele kommunen, ikke forringes.
- styrke samspillet mellem butikker, organisationer, investorer og kommune for at stå rustet til fremtidens konkurrence.
- styrke tilgængeligheden til detailhandelsbutikker for alle trafikanter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgsvarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.



Baggrund

Butiksstruktur

Detailhandelen i Svendborg Kommune er præget af en en-centerstruktur med Svendborg by som centrum. Der er i alt ca. 370 butikker i kommunen, hvoraf 72 % ligger i Svendborg by. Til sammenligning bor ca. 46 % af indbyggerne i kommunen i Svendborg by.

Koncentrationen af butikker er størst inden for udvalgsvarer. Udvalgsvarebutikkernes omsætning i Svendborg by udgør i dag ca. 97 % af den samlede omsætning i udvalgsvarehandlen i kommunen. Tilsvarende udgjorde Svendborg bys andel af den samlede omsætning i udvalgsvarehandlen 92 % i 1998. På den baggrund kan det tilsyneladende konstateres, at Svendborg har styrket sin position i kommunens udvalgsvarehandel på bekostning af de mindre byer og bysamfund.

Inden for dagligvareområdet er der tale om en mere decentral butiksstruktur - om end 57 % af alle dagligvarebutikker ligger i Svendborg by. I forhold til omsætning har de mindre byer for dagligvarehandlen formået at holde stand i perioden fra 1998-2007.

Med andre ord købes dagligvarer primært lokalt, mens udvalgsvarer typisk købes i Svendborg by.

Discountbutikken - den nye lokalbutik

På landsplan placerer flere og flere discountbutikker sig i mindre byer og udenfor bymidterne i de større boligområder. Discountkæderne Netto, Aldi, Fakta, Rema 1000 mv. vurderes at have mere end 30 % af det danske dagligvaremarked - en markedsandel som fortsat er i kraftig vækst. Nogle analytikere vurderer således, at der fortsat er et stort potentiale i discounthandlen, og at discountbutikkernes andel af dagligvarehandlen på sigt vil stige til 40-45 %. Det svarer omtrent til discountbutikkernes aktuelle markedsandel i Tyskland.

Det er bemærkelsesværdigt, at alle kommunens discountforretninger ligger i Svendborg by - trods de seneste års tendens til, at discountbutikker i stigende grad placerer sig i de mindre byer helt ned til ca. 1.000 indbyggere.

Forsyning i de mindre byer

Som nævnt er tendensen i Svendborg Kommune, at dagligvarer primært købes lokalt, mens udvalgsvarer typisk købes i Svendborg by. I forhold til omsætning for dagligvarehandlen har de mindre byer således formået at holde stand i perioden fra 1998-2007. Antallet af butikker er dog gået tilbage.

Generelt er byerne uden for Svendborg by karakteriseret ved at være relativt velforsynede med dagligvarebutikker. I alle bybånd i bymønsteret er der mindst én dagligvarebutik med et fuldt dagligvaresortiment. De oftest forekommende dagligvarebutikker uden for Svendborg er minimarkeder som f.eks. SPAR, Focus mv. eller mindre supermarkeder som f.eks. Dagli'Brugsen.

Ekspertter vurderer dog, at det i mange tilfælde vil være vanskeligt at fastholde dagligvarehandlen i byer med færre end 1.000 indbyggere - på trods etableringen af et stort antal nye discountbutikker og kiosker i de senere år. Kundegrundlaget er simpelthen for lille.

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgsvarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.

Dækningsgrader

Dækningsgraden er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et fast afgrænset område. Hvis dækningsgraden for en kommune er under 100 betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere handler for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunen. Tilsvarende betyder en dækningsgrad over 100, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder uden for kommunen. Dækningsgraden er således en måde at vurdere detailhandelen styrke og tiltrækningskraft.



Dækningsgrad 2007					
	Dagligvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvr. udv.varer	I alt
Hesselager/Gudme/Gudbjerg	158	-	50-75	50-75	101
Kirkeby/Stenstrup	75-100	-	0-25	-	25-50
Ollerup/Vester Skerninge/Ulbolle	137	-	-	0-25	50-75
Oure/Skårup	138	-	-	-	72
Svendborg by i alt	155	198	174	263	179
Thuro	25-50	-	-	-	0-25
Troense/Vindeby	50-75	0-25	-	-	25-50
Øvrig kom.	23	-	9	0-25	0-25
I alt	104	92	86	125	102

Tabel over dækningsgrader i Svendborg Kommune.

Forventet arealbehov

Som følge af de strukturelle forandringer i detailhandelen vurderes i detailhandelsanalysen hovedparten af arealbehovet at være knyttet til Svendborg by. Læs mere under afsnittet om [Detailhandel i Svendborg by](#). Dette skyldes bl.a. byens dominans i detailhandelen på Sydfoyn og forventninger om befolkningsvækst bl.a. som følge af udviklingen af den nye bydel Tankefuld.

I byerne uden for Svendborg forventes der ikke at være behov for væsentlig udbygning af udvalgsvarerhandlen på nær areal til nogle få enkeltstående butikker.

Udvalgsvarerhandlen er siden 1998 blevet svækket og er i dag stærkt begrænset i de mindre bysamfund uden for Svendborg. De mindre byer vurderes derfor at have meget begrænsede muligheder for at øge deres udvalgsvarerhandel i fremtiden.

Modsat kan der være behov for en mindre udbygning af dagligvarerhandlen i byerne uden for Svendborg. Det er sandsynligt, at de mindre byer uden for Svendborg vil få relativ stor del i væksten i forbruget inden for dagligvarer i deres lokale oplande, forudsat at dagligvarer i samme grad som i dag købes lokalt.



Strategi og indsats

Statslige interesser

Detailhandel er i forhold til hovedparten af kommuneplanens temaer meget detailstyret i lovgivningen. Det overordnede udgangspunkt for fastlæggelse af mål og retningslinjer for detailhandel er fastlagt i Planloven. Planloven opererer med tre styringsmidler i detailhandelsplanlægningen:

- afgrænsning af områder til butiksformål,
- fastlæggelse af rammer for detailhandelsudbygningen i de enkelte områder, og
- fastlæggelse af den maksimale butiksstørrelse på de enkelte butikker.

Kommunerne skal således udlægge arealer til butikker, sætte rammer for hvor stort butiksareal, der må være i de enkelte butiksområder, og fastsætte størrelsen på butikkerne.

Til forskel fra de fleste andre emner, som skal behandles i kommuneplanen, fastsættes der i planloven en række krav til redegørelsen for planlægningen for butikker. Hensigten er at sikre en grundig planlægning, hvor behov for nye butiksarealer og konsekvenser af en udbygning analyseres, så borgere, erhvervsliv og offentligheden i øvrigt får indsigt i baggrunden for og de forventede konsekvenser af en ny planlægning.

Derudover præciseres det i [Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013](#), at det er statslige mål.

Det er et mål, at forbedre mulighederne for en decentral detailhandelsstruktur, der stimulerer til investeringer og fornyelser i detailhandlen også i mindre bysamfund, stationsbyer og mellemstore byer. Det forudsætter en definition af byernes rolle i det kommunale bymønster.

De eksisterende bymidter skal styrkes som levende og varierede handelscentre, og planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i de større byer.

Det er et mål, at transportafstande til butikker begrænses, så afhængighed af bil ved indkøb mindskes. Desuden skal arealer til butiksformål have god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Lokal dagligvareforsyning

Byrådet finder det væsentligt at bevare og styrke detailhandelen efter princippet om, at daglige indkøb skal klares lokalt, men mere specialiserede varer købes i Svendborg by.

I forbindelse med revision af Kommuneplan 2009 blev der udpeget lokalcentre i Ollerup, V. Skerninge, Ulbølle, Stenstrup, Gudbjerg, Gudme, Hesselager og Oure med udgangspunkt i lokaliseringen af eksisterende butikker og servicefunktioner. I Skårup er der en bymidteafgrænsning, se kort. Arealrammen i denne udvides med 1000 m² til i alt 4000 m².

Med denne planlægning er der skabt mulighed for butikkerne i disse områder kan udvide, ligesom nye kan etableres. For at styrke detailhandelen også i lokalbyerne er det strategien, at butikker og servicefunktioner koncentrerer i de udpegede lokalcentre, så der på sigt forhåbentligt opnås synergieffekter.

Status

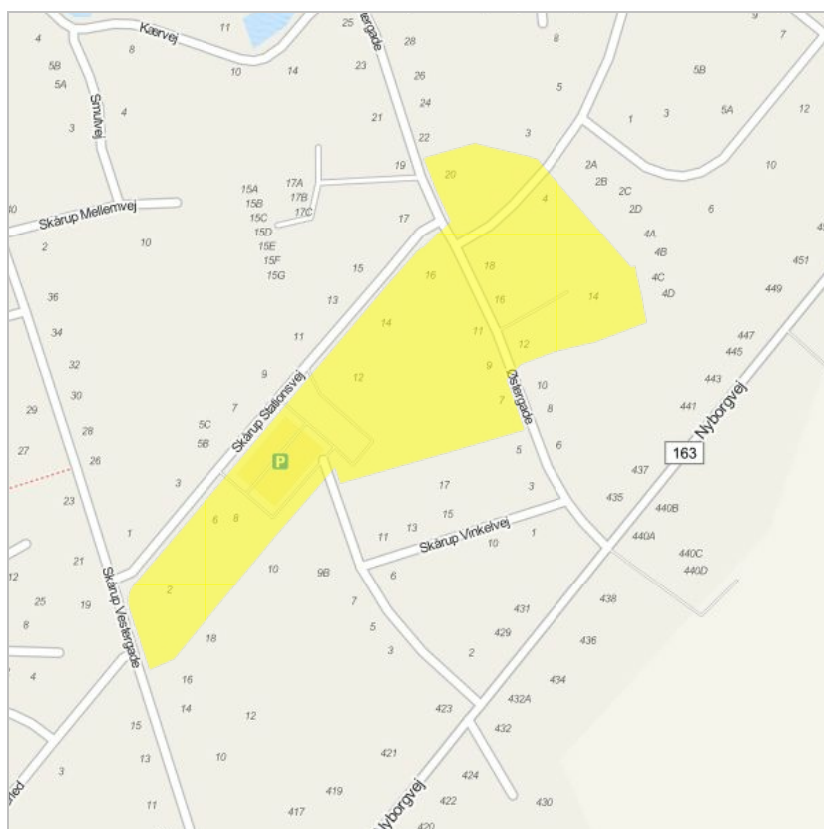
Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgswarebutikker. I den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.



- Bymidte
- Lokalcenter
- Aflastningscentre
- Bydelscenter
- Områder til butikker med særlig pladskrævende var

Særlig pladskrævende varegrupper

I Hesselager ligger Danbo Møbler, som er udpeget til særlig pladskrævende butiksområde. Dette ændres der ikke på.



Retningslinjer

Lovgivning

Retningslinjer for detailhandel er fastsat i medfør af [Planlovens § 51-t](#).

Jf. [Planlovens § 11 a stk. 3](#) skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butikksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker, jf. §§ 5 1-5 r,

Fortolkningsbidrag

Bruttoarealerne er de etagearealer, der indgår i beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent, samt alle kælderarealer. Ved beregningen kan fradrages arealer til kantine, toiletter, fitnessfaciliteter og pauserum for butikkens personale, dog maksimalt i alt 200 m². Se i øvrigt [Planlovens bestemmelser](#).

Eksisterende lovlige butikker, der er større end den anførte butiksstørrelse, kan opretholdes, men dog ikke udvides.

Placering af butikker

- Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for den afgrænsede bymidte eller de udpegede bydels- og lokalcentre.

Status

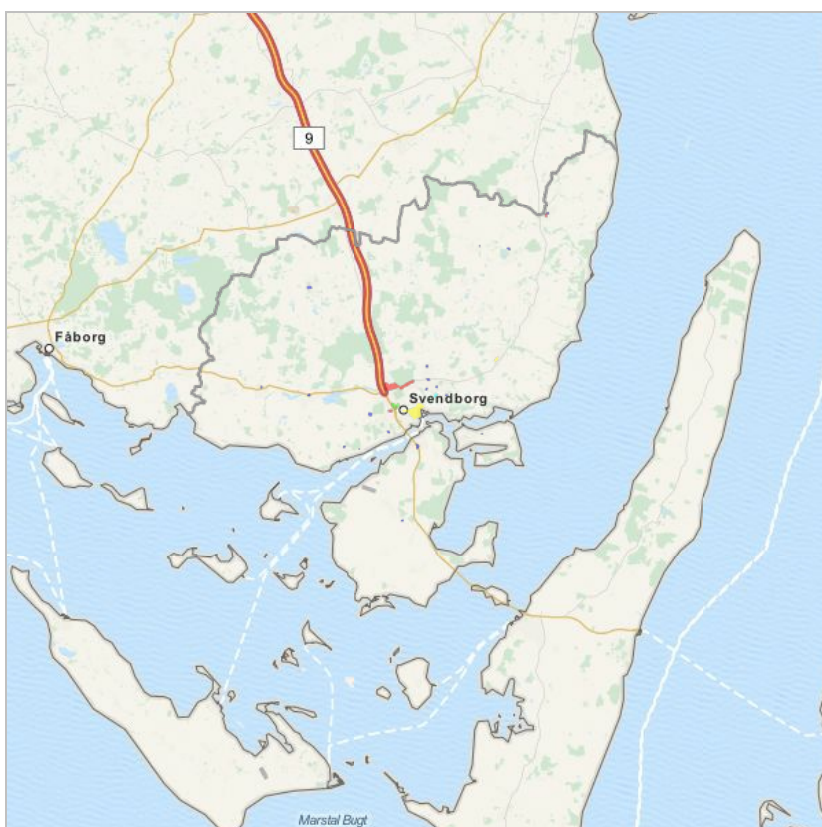
Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Temaet detailhandel er i vid udstrækning uændret i forhold til tematillæg om detailhandel, som Svendborg Byråd vedtog i april 2013.

Afgrænsningen af aflastningscentret Svendborg Storcenter er dog ændret for at give mulighed for nye større udvalgsvarebutikker. I



- Bymidte
- Lokalcenter
- Aflastningscentre
- Bydelscenter
- Områder til butikker med særlig pladskrævende var

den forbindelse er en del af aflastningscentret konverteret til et bydelscenter.

Butikker i andre områder

- Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som alene betjener et lokalområde.
- Som udgangspunkt skal der være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og henholdsvis afgrænsede bymidter, lokalcentre, og områder til særlig pladskrævende varer.
- Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m².

Mindre butikker til salg af egne produkter

- I områder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m².

Skårup bymidte

- Indenfor Skårup bymidteafgrænsning kan der planlægges for butikker med et samlet bruttoetageareal på 4000 m².
- Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2000 m² og 1000 m²

Lokalcentre

- Inden for de afgrænsede lokalcentre kan der planlægges for butikker i et omfang, der svarer til de arealrammer, der er angivet nedenfor.
- Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 1000 m² i lokalcentre.

Center	Arealramme (m ² bruttoetageareal)
Ollerup	3000
V. Skerninge	3000



Stenstrup	3000
Gudbjerg	1500
Gudme	3000
Hesselager	3000
Landet	1500

Områder til særligt pladskrævende varegrupper

- I områder til særligt pladskrævende varegrupper tillades butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer; biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (møbler dog kun i tilfælde, hvor butikker der alene forhandler møbler ikke kan indpasses i bymidten eller bydelcentre).