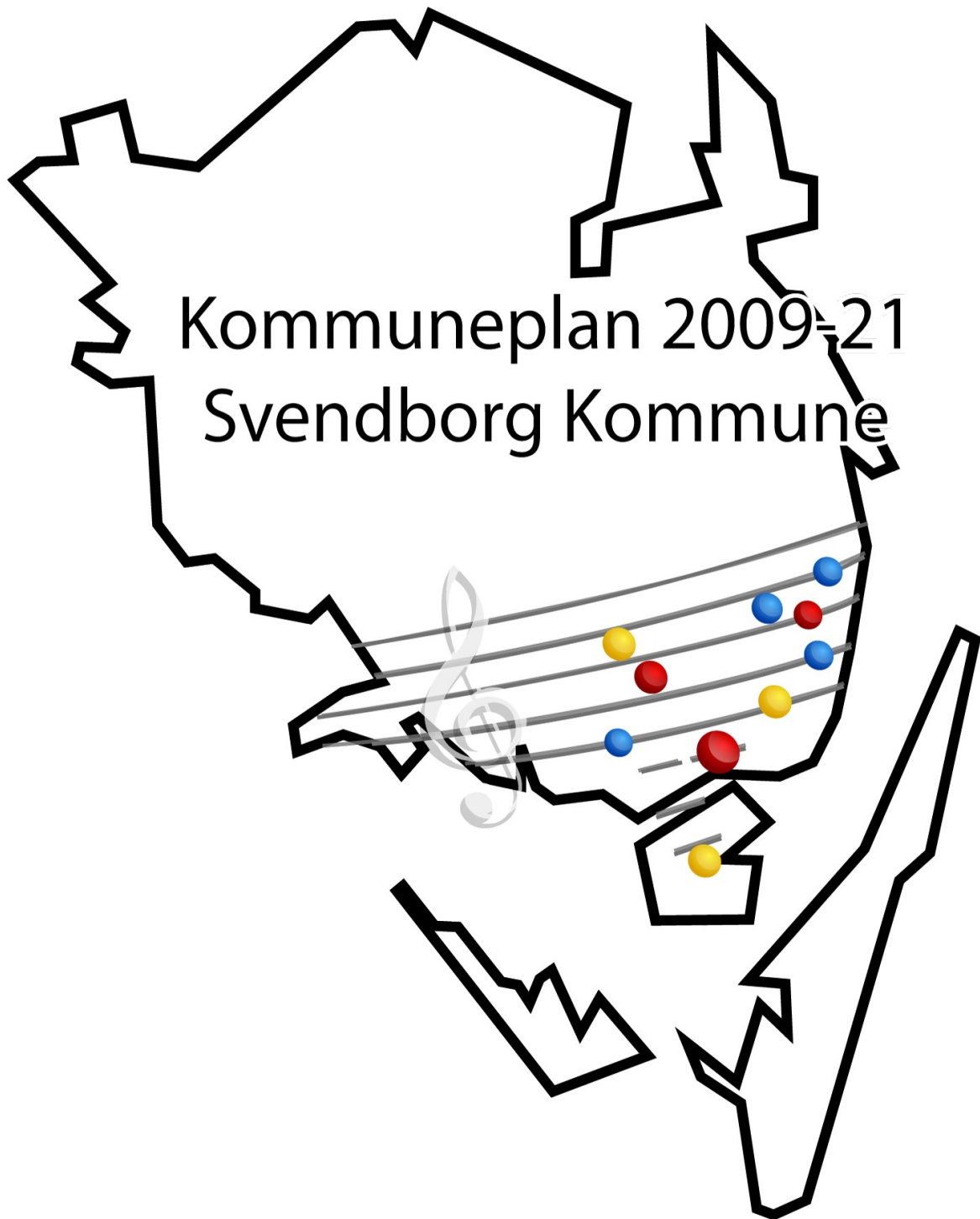




Svendborg
Kommune

Kommuneplan 2009-21 Svendborg Kommune



Se kommuneplanen på
www.svendborg.dk/kommuneplan

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Detailhandel | 1/29 |
| <u>Detailhandel overordnet</u> | 2/29 |
| Mål..... | 3/29 |
| Baggrund..... | 4/29 |
| Strategi og indsats..... | 8/29 |
| Retningslinjer..... | 9/29 |
| <u>Svendborg bymidte</u> | 11/29 |
| Baggrund..... | 12/29 |
| Strategi og indsats..... | 14/29 |
| Retningslinjer..... | 16/29 |
| <u>Bydels- og lokalcentre</u> | 17/29 |
| Baggrund..... | 18/29 |
| Strategi og indsats..... | 20/29 |
| Retningslinjer..... | 23/29 |
| <u>Større butikker</u> | 24/29 |
| Baggrund..... | 25/29 |
| Strategi og indsats..... | 26/29 |
| Retningslinjer..... | 29/29 |

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.

Planloven har detaljerede og differentierede bestemmelser om planlægning til butiksformål, der tager sigte på, at arealer til butiksformål primært placeres i bymidten. Detailhandelsstrukturen består i Planloven's forstand af en kommunes forsyning med detailhandelscentre og fordeling på bymidte, bydelscenter, lokalcenter, områder til særligt pladskrævende varegrupper samt eventuel aflastningscenter. Opbygningen i Kommuneplan 2009–2021 følger denne opdeling:

- **Detailhandel overordnet** rummer kommunens overordnede mål og strategi for detailhandlen i kommunen samt retningslinjer for detailhandel.
- **Svendborg bymidte** indeholder strategi og afgrænsning af den centrale del af Svendborg by.
- **Bydels- og lokalcentre** dækker over henholdsvis områder med butikker og servicefunktioner, der primært tager sigte på at betjene den pågældende bydel, og områder med butikker mv., som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde el. lign.
- **Større butikker** indeholder planlægning for Svendborg Storcenter, som er et aflastningscenter for bymidten, og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, såsom biler, lystbåde, campingvogne og planter.

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

Udvalgsvarebutikker 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 boligudstørsbutikker.
- 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.

Detailhandel overordnet

Det overordnede udgangspunkt for fastlæggelse af mål og retningslinier for detailhandel er fastlagt i Planloven. Med lovændringen i sommeren 2007 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, bydelscentre og lokale centre og således, at udflytning til store butikcentre i byernes udkant undgås. Dette skal ske ved, at de eksisterende bymidter, bydelscentre 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.

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 lokalsamfundene med udgangspunkt i bybåndene i bymønsteret.
- koncentrere detailhandelen i og omkring bestående butiksområder.
- 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.

Baggrund

Detailhandelsanalyse

Svendborg Kommune har fået udarbejdet en analyse af detailhandelen i kommunen i 2008, og de væsentligste konklusioner og opmærksomhedspunkter er indarbejdet i målsætningerne og planlægningen for detailhandelen. Analysen skaber et 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 handelsbalancen og arealbehovet til butikker i kommunen i den kommende planperiode.

Nogle af de væsentligste konklusioner fra detailhandelsanalysen er gengivet i nedenstående. [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. Bl.a. er Planlovens detailhandelsbestemmelser senest revideret i 2007. Hovedreglen i de nye regler er, at nye butikker skal placeres i bymidten.

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 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 stadig 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 detailhandelsstruktur. 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 siden 1999 faldet inden for dagligvare- og udvalgsvarersektoren med samlet set 10 %.

Trods 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 udvalgsvareromsætningen 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 udvalgsvarerbutikker. I 1999 lå 38 % af alle samtlige udvalgsvarerbutikker i Odense Kommune. I 2007 er Odenses andel steget til 43 %. Fordelingen af omsætningen i udvalgsvarerhandlen på Fyn giver ligeledes indtryk af den geografiske koncentration. Detailhandelen i Odense tegner sig således for hele 62 % af den samlede omsætning i udvalgsvarerhandlen på Fyn. Indbyggerne i Odense Kommune udgør til sammenligning "kun" ca. 39 % af den fynske befolkning.

Antallet af butikker

Siden 1999, hvor Fyns Amt senest undersøgte detailhandelen på Fyn og i Svendborg Kommune, er antallet af butikker i Svendborg Kommune reduceret med knap 10 % af den samlede butiksbestand i 1999 – svarende til ca. 36 butikker. Reduktionen i butiksbestanden er sket både inden for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. Den største reduktion er sket inden for boligudstyr, hvor der er ca. 25 butikker færre. Det skal bemærkes, at sammenligningen med analysen i 1999 kan være behæftet med en vis usikkerhed.

På trods af reduktionen i butiksbestanden ligger antallet af butikker set i forhold til indbyggertallet fortsat over gennemsnittet for hele Fyn. Den relativt høje butikstæthed kan bl.a. forklares ved, at Svendborg fungerer som regionalt center for detailhandelen på Sydfyn.

I flere af de mindre bysamfund har detailhandelen formået at holde stand, hvad angår antallet af butikker. Værst ser det ud i Ollerup/Vester Skerninge/Ulbølle, hvor butiksbestanden er reduceret med 4 dagligvare og 4 udvalgsvarerbutikker i perioden fra 1999–2007.

Butiksareal

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

Svendborg bys store 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 Skerninge/Ulbølle | 3.032 | - | - | 126 | 294 | 3.452 |
| Oure/Skårup | 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.

Siden 1999 er arealforbruget til dagligvarebutikker faldet med godt 6.000 m², mens bruttoetagearealet til udvalgsvarer er steget med godt 2.000 m². Det er dog generelt vanskeligt at sammenligne tallene, da der er anvendt forskellige registreringsmetoder.

Trods et faldende antal udvalgswarebutikker er det tilsvarende arealforbrug tilsyneladende øget siden 1999. Udviklingen antyder, at strukturudviklingen mod færre og større butikker inden for udvalgsvarerhandlen 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 udvalgsvarerhandlen 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 detailhandelens styrke og tiltrækningskraft.

Lille overskud på handelsbalancen

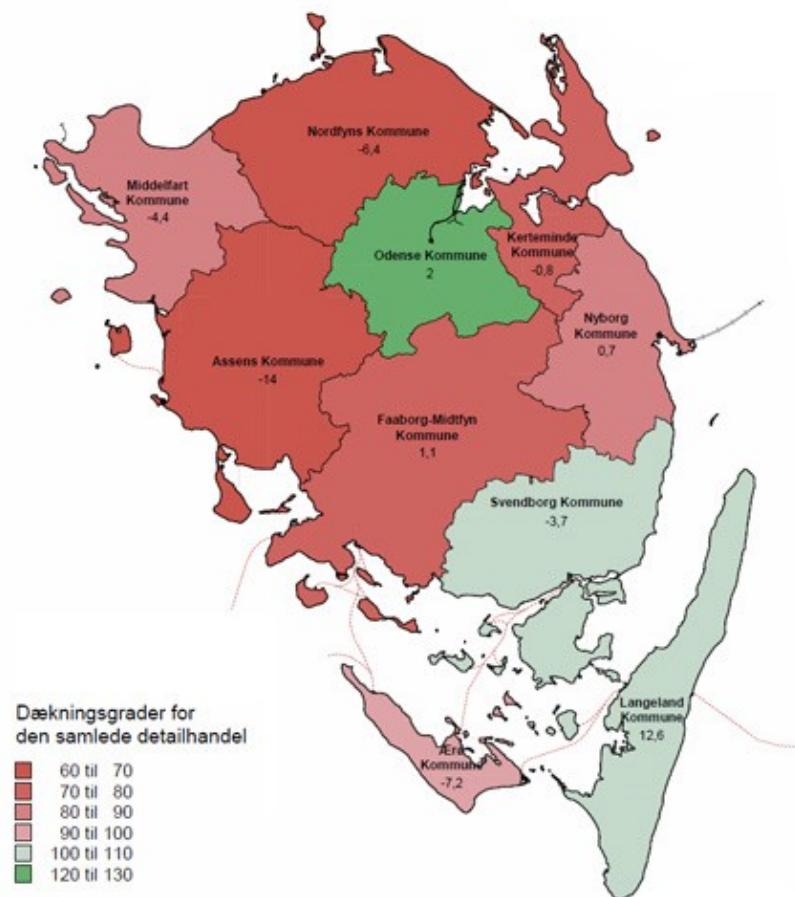
Dækningsgraden for Svendborg Kommune er samlet set 102. Omsætningen i samtlige butikker i kommunen overstiger således indbyggernes forventede forbrug. Handelsoverskuddet er grundlagt i dagligvarehandlen, hvor den samlede dækningsgrad er 104. Årsagen til at omsætningen overstiger det forventede forbrug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

Inden for udvalgsvarerhandlen 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 til bymidten og det sydøstlige center, hvor bl.a. Rosengårdscentret ligger. Udviklingen skal også ses i sammenhæng med, at rejsetiden fra Svendborg til Odense i de seneste år er blevet reduceret med etableringen af de første etaper af motorvejen. Samtidig kan den lavere dækningsgrad forklares ved en stigende handel med udvalgsvarer over internettet.

Svendborg holder delvis stand

Som nævnt er butiksbestanden siden 1999 reduceret med knap 10 %, og dækningsgraden for detailhandelen under ét er i samme periode faldet fra 105 til 102. Svendborg er dog forsat den største handelsby på Syd-fyn. 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 og færdiggørelsen af motorvejen mellem Odense og Svendborg, 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 regionens 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.

Strategi og indsats

Udvikling af detailhandelen i Svendborg

Svendborg by er hele Sydfyns handelscentrum, og sådan vil det formodentlig blive ved med at være. Men Svendborg har tabt terræn, primært til Odense, og den udvikling ønsker Byrådet at gå imod. 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 Cittalsow 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 er holdbart i længden miljømæssigt.

Kommunale initiativer

Udvikling af detailhandelen er imidlertid 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 andre i højere grad er styret af markeds kræfterne, forbrugertrends men også i høj grad butikejernes engagement.

Svendborg Kommune har allerede 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.

Indenfor visse brancher og områder begrænses detailhandelsmulighederne ved, at der enten aldrig er gennemført en egentlig detailhandelsplanlægning, eller at den ikke er up-to-date med de seneste lovændringer, hvilket i mange tilfælde er en forudsætning for etablering af butikker. Dette rådes der bod på med denne revision af kommuneplanen. Og fremadrettet vil Byrådet følge udviklingen på detailhandelsområdet og sikre at der et tilstrækkeligt areal til udvikling af detailhandelen, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses.

Sammenspil med private

Udvikling af detailhandel handler dog om andet end udlæg af arealer. Markedsføring, organisation udvikling af nye butikskoncepter er aldre 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 Erhvervsforum Svendborg og Shopping Svendborg, hvilket skal følges op løbende.

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 de på kort afgrænsede bymidte samt de udpegede bydels- og lokalcentre.



- Bymidte
- Bydelscenter
- Aflastningscenter
- Lokalcenter
- Pladskrævende varegrupper

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.

- Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker 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 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.

| Center | Arealramme (m² bruttoetageareal) |
|----------------------------|--|
| Østre bydel (bydelscenter) | 5000 |
| Tved | 3000 |
| Tvedvej | 3000 |
| Ørbækvej | 3000 |
| Gl. Skårupvej | 1000 |
| Mølmarksvej | 1500 |
| Vestergade | 1500 |
| Wandallscenteret | 3000 |
| Rantzausminde | 1500 |
| Dyrekredsen | 3000 |
| Vindeby | 3000 |
| Thurø | 1000 |
| Landet | 1500 |
| Ollerup | 3000 |
| V. Skerninge | 3000 |
| Stenstrup | 3000 |
| Gudbjerg | 1500 |
| Gudme | 3000 |
| Hesselager | 3000 |
| Skårup | 3000 |

Aflastningscenter – Svendborg Storcenter – i Vestergade

- Indenfor aflastningscenteret må bruttoetagearealet til butiksformål 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).

Svendborg bymidte

Det overordnede udgangspunkt for fastlæggelse af mål og retningslinier for detailhandel er fastlagt i Planloven. Med lovændringen i sommeren 2007 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, bydelscentre og lokale centre og således, at udflytning til store butikcentre i byernes udkant undgås. Dette skal ske ved, at de eksisterende bymidter, bydelscentre og lokale centre styrkes som levende og varierede handelscentre, og at byernes indbyrdes roller defineres og understøttes hinanden i et kommunalt og ideelt set regionalt bymønster.

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.

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 en lokalplan, 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.

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 udvalgsvarehandlen på henholdsvis 2,5 % i 2014 og 5 % i 2020.

Scenarie 1 er et optimistisk scenarie, hvor væksten i privatforbruget direkte fremskrives fra perioden 2000–2007, der har været en periode med stor vækst, og en begrænset mistet omsætning til Odense.

Scenarie 2 er en mere almindelig fremskrivning, som indeholder en vækst i privatforbrug svarende til en halvering af forbrugets udvikling i perioden fra 2000–2007, og en større mistet omsætning til Odense end scenarie 1. [Se detailhandelsanalysen](#) for en uddybet beskrivelse af forudsætningerne for det forventede arealbehov.

Svendborg Kommune forventer, at arealbehovet vil ligge et sted mellem de to scenarier afhængig af samfundets udvikling og konjunkturer.

| Scenario 1: Fremskrivning af omsætning og arealbehov | | | | | | |
|--|--------------------|-------------|------------|-------------|----------------|--------|
| 2008-2020 | | Dagligvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvr. udv.varer | I alt |
| Forventet stigning i købte varemængder | % | 12 | 78 | 92 | 92 | 50 |
| Forventet vækst i omsætning | mio. kr | 232 | 271 | 418 | 311 | 1.232 |
| Forventet udnyttelse | kr./m ² | 35.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | - |
| Arealbehov 2008-2020 | m ² | 6.600 | 13.600 | 20.900 | 15.600 | 56.600 |

| Scenario 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.

Klik på tabellen for at lave den større.

Som følge af de strukturelle forandringer i detailhandelen vurderes i detailhandelsanalysen hovedparten af arealbehovet at være knyttet til Svendborg, hvoraf en stor del vil skulle indpasses i bymidten, jf. lovgivningen. Arealbehovet vil både relatere sig til dagligvarehandlen og udvalgsvarerhandlen.

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 retningslinier for detailhandel er fastlagt i Planloven, som sidst blev revideret i 2007 på detailhandelsområdet. I lovændringen er formålsbestemmelserne for detailhandelsplanlægningen skærpet, og det er bl.a. præciseret:

- at udviklingen skal ske i bymidten, som afgrænses med afsæt i en statistisk metode, se [bekendtgørelse](#).
- at definitionen af særligt pladskrævende udvalgsvarerbutikker indsnævres. Køkkenbutikker kan ikke længere placeres uden for bymidten, mens møbelbutikker så vidt muligt skal forsøges placeret i bymidten, og
- at de maksimale butiksstørrelser for udvalgsvarer- og dagligvarerbutikker opjusteres til hhv. 2.000 m² og 3.500 m² i bymidter og bydelscentre.

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

- at de eksisterende bymidter styrkes som levende og varierede handelscentre. Der skal være et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i de større byer.
- at detailhandelsplanlægningen fremmer byomdannelse frem for inddragelse af nye byarealer.
- at transportafstande til butikker begrænses, så afhængighed af bil ved indkøb mindskes.
- at arealer til butiksformål skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Styrkelse af Svendborg bymidte

Svendborg bymidte er centrum for detailhandelen. Det er her, at langt de fleste butikker ligger, og sådan ønsker Byrådet, at det blive 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 være en anderledes indkøbsoplevelse i Svendborg by end i Rosengårdscenteret i Odense.

Udfordringer for placering af butikker

Ændringer i detailhandelsbestemmelserne fra 2007 skaber dog udfordringer for den historiske købsstadsstruktur i bymidten. Større butikker, såsom Harald Nyborg, BabySam, Punkt1 mv., der ikke er defineret som pladskrævende varegrupper, og som tidligere var henvist til Svendborg Storcenter, skal nå placeres i bymidten, og det giver selvsagt et problem med at finde plads.

Den nuværende bymidteafgrænsning kan ses af kortet og følger i vid udstrækning den historiske bykerne, men blev dog ændret omkring Føtex/Nordre Kaj ved kommuneplanrevisionen i 2005. Som det ses er størstedelen af området fuldt udbygget, og det vil være svært at få plads til større butikker uden at skulle rive noget ned, hvilket ikke umiddelbart er ønskeligt. På det gamle godsbanearreal og ved en kommende omdannelse af havnen vil der være mulighed for at etablere butikker af forskellig størrelse, hvilket Byrådet vil arbejde for at udnytte.

Udvidelse af bymidten

Byrådet ønsker, at den fremtidige udvikling af Svendborg bymidte og dermed også detailhandelen skal ske omkring havnen og mellem havnen og bymidten. Der skal her være mulighed for at etablere attraktivt beliggende butikker, som kan supplere gågadenettet og samlet højne attraktiviteten for kunderne. For at sikre lokaliseringmuligheder for større butikker, der ikke ønsker at ligge tæt på havnen, ønsker Byrådet at udvide bymidten til at omfatte et område ved Joh. Jørgensens Vej (SG-hal-området), hvor der bl.a. er god tilgængelighed for biler.

Udvidelse af bymidten skal tage udgangspunkt i en statistisk metode, som [du kan læse mere om i den statslige bekendtgørelse](#). Den statistiske afgrænsning dækker halvdelen af området ved Joh. Jørgensens Vej

(SG-hal-området), men arealet vurderes som det mest oplagte for den udvidelse, der anses for nødvendig, jf. ovenstående.



Klik på kortet for at lave det større. Den røde afgrænsning er bymidteafgrænsningen fra Kommuneplan 2005, mens den gule er udvidelsen i Kommuneplan 2009.

Derudover ønsker Byrådet at udvide bymidten til at omfatte den anden side af Vestergade, hvor der allerede i dag ligger butikker og andre bymæssige servicefunktioner, og et område omkring Bagergade/Skoledage, hvor der er en politisk beslutning om at arbejde for opførelse af et parkeringshus. Disse arealer ligger indenfor den statistiske afgrænsning.

Bymidten udvides således med ca. 7700 m² grundareal til i alt ca. 51.000 m² grundareal. Med disse udvidelser er det Byrådets vurdering, at behovet for areal til butiksareal i bymidten er dækket, og at der samtidig opnås en bymidte, som både sikrer de karakteristiske handelsstrøg og mulighed for tiltrækning af nye typer af butikker, der skal være med til at give bymidten et boost. Som opfølgning herpå er det besluttet at opdele bymidten i zoner ud fra et princip om, at der kun tillades mindre butikker i de centrale dele af bymidten og primært større butikker i kanten af bymidten. Se [retningslinjerne for denne zonering](#).

Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel er samlet under [Detailhandel overordnet](#).

Bydels- og lokalcentre

Det overordnede udgangspunkt for fastlæggelse af mål og retningslinier for detailhandel er fastlagt i Planloven. Med lovændringen i sommeren 2007 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, bydelscentre og lokale centre og således, at udflytning til store butikcentre i byernes udkant undgås. Dette skal ske ved, at de eksisterende bymidter, bydelscentre og lokale centre styrkes som levende og varierede handelscentre, og at byernes indbyrdes roller defineres og understøttes hinanden i et kommunalt og ideelt set regionalt bymønster.

Baggrund

Discountbutikken – den nye lokalbutik

Dagligvarehandlen er i modsætning til udvalgsvarehandlen præget af langt mindre koncentration. Faktisk tegner der sig et modsatrettet billede i udviklingen af dagligvarehandlen. Flere og flere discountbutikker placerer sig i mindre byer og udenfor bymidterne i de større boligområder.

Discountkæderne Netto, Aldi, Fakta, Rema 1000 vurderes at have mere end 25 % 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.

Trods etableringen af et stort antal nye discountbutikker og kiosker vurderer eksperter, at det i mange tilfælde vil være vanskeligt at fastholde dagligvarehandlen i byer med færre end 1.000 indbyggere.

Forsyning i de mindre byer

Inden for dagligvareområdet er der i Svendborg kommune en relativ decentral butiksstruktur – om end 57 % af alle dagligvarebutikker ligger i Svendborg by.

Generelt er tendensen i Svendborg kommune, at dagligvarer primært købes lokalt, mens udvalgsvarer typisk købes i Svendborg by. I forhold til omsætning har de mindre byer for dagligvarehandlen således formået at holde stand i perioden fra 1998–2007. Antallet af butikker er dog gået tilbage. Værst ser det ud i Ollerup/Vester Skerninge/Ulbølle, hvor butiksbestanden er reduceret med 4 dagligvare og 4 udvalgsvarebutikker i perioden fra 1999–2007.

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.

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 detailhandelens 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/Ulbølle | 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. Klik på tabellen for at lave den større.

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

Det er bemærkelsesværdigt, at kommunens 9 discountforretninger alle 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.

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.

Scenario 1 er et optimistisk scenarie, hvor væksten i privatforbruget direkte fremskrives fra perioden 2000–2007, der har været en periode med stor vækst, og en begrænset mistet omsætning til Odense.

Scenario 2 er en mere almindelig fremskrivning, som indeholder en vækst i privatforbrug svarende til en halvering af forbrugets udvikling i perioden fra 2000–2007, og en større mistet omsætning til Odense end scenario 1. Se [detailhandelsanalysen](#) for en uddybet beskrivelse af forudsætningerne for det forventede arealbehov.

Svendborg Kommune forventer, at arealbehovet vil ligge et sted mellem de to scenarier afhængig af samfundets udvikling og konjunkturer.

| Scenario 1: Fremskrivning af omsætning og arealbehov | | | | | | |
|--|--------------------|-------------|------------|-------------|----------------|--------|
| 2008-2020 | | Dagligvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvr. udv.varer | I alt |
| Forventet stigning i købte varemængder | % | 12 | 78 | 92 | 92 | 50 |
| Forventet vækst i omsætning | mio. kr | 232 | 271 | 418 | 311 | 1.232 |
| Forventet udnyttelse | kr./m ² | 35.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | - |
| Arealbehov 2008-2020 | m ² | 6.600 | 13.600 | 20.900 | 15.600 | 56.600 |

| Scenario 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 | 182 | 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.

Klik på tabellen for at lave den større.

Som følge af de strukturelle forandringer i detailhandelen vurderes i detailhandelsanalysen hovedparten af arealbehovet at være knyttet til Svendborg pga. byens dominans i detailhandelen på Sydlyn og forventningerne om fortsat befolkningsvækst bl.a. som følge af udviklingen af den nye bydel Tankefuld. Arealbehovet vil både relatere sig til dagligvarehandlen og udvalgsvarerhandlen.

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 dagligvarehandlen 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 retningslinier for detailhandel er fastlagt i Planloven, som sidst blev revideret i 2007 på detailhandelsområdet. I lovændringen er formålsbestemmelserne for detailhandelsplanlægningen skærpet, og det er bl.a. præciseret:

- at udviklingen skal ske i bymidten, som afgrænses med afsæt i en statistisk metode,
- at kun byer over 20.000 indb. må udpege bydelscentre,
- at de maksimale butiksstørrelser for udvalgsvarer- og dagligvarebutikker opjusteres til hhv. 2.000 m² og 3.500 m² i bymidter og bydelscentre, og
- at den maksimale butiksstørrelse i lokalcentre og for enkeltstående butikker er 1.000 m².

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

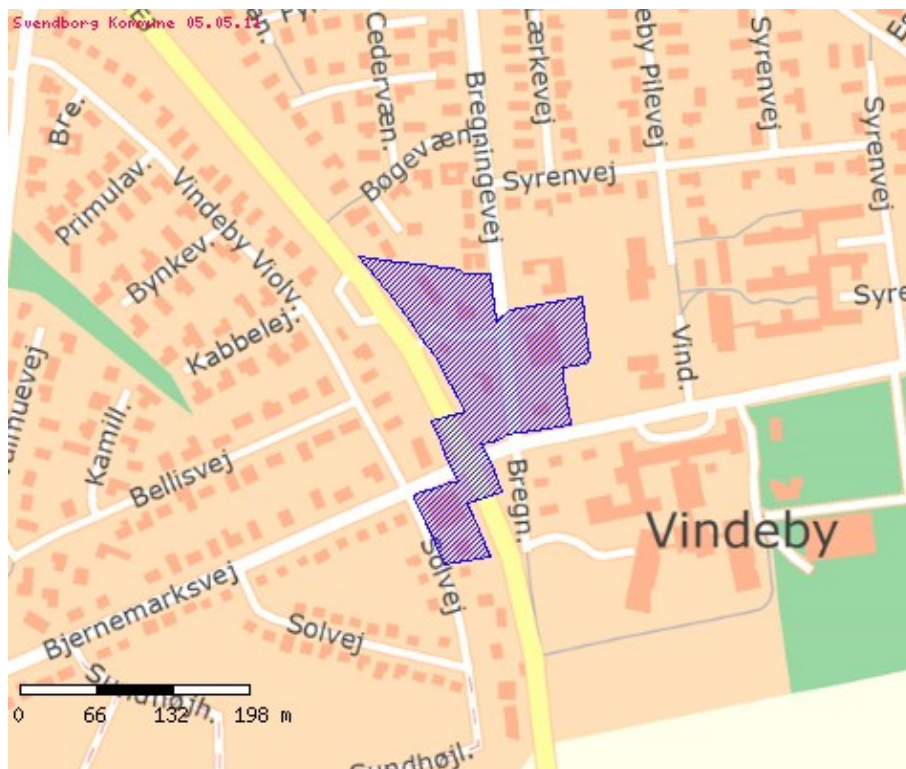
- at forbedre mulighederne for en decentral detailhandelsstruktur, der stimulerer til investeringer og fornyelser i detailhandlen også i mindre bysamfund, stationsbyer og mellemstore byer.
- at de eksisterende bymidter styrkes som levende og varierede handelscentre. Der skal være et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i de større byer.
- at detailhandelsplanlægningen fremmer byomdannelse frem for inddragelse af nye byarealer.
- at transportafstande til butikker begrænses, så afhængighed af bil ved indkøb mindskes.
- at arealer til butiksformål skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Nyt bydelscenter

Området på hjørnet af Nyborgvej og Ørvækvej er i Kommuneplan 2005 udpeget som lokalcenter. Det er kommunens største lokalcenter, idet der er ca. 2500 m² butikker og servicefunktioner såsom bank og posthus indenfor området. Hertil kommer et par butikker lige udenfor området. Området fungerer i vid udstrækning som center for den østlige del af Svendborg, og Byrådet ønsker at styrke området. Derfor udvides området og det opgraderes fra lokalcenter til bydelscenter, således der fremover kan etableres i alt 5000² butikker i områdetm jf. retningslinjer.

Detailhandel i Vindeby

Kommunens næststørste lokalcenter ligger i Vindeby, hvor der ligger 1850 m² butikker. Der således en uudnyttet arealramme til butikker. I praksis har det dog vist sig problematisk at etablere butikker i området grundet trafikale forhold omkring tilknytning til den overordnede vej Sundbrovej. Der er imidlertid et behov for at yderligere arealer til butikker på Tåsinge, jf. [baggrundsafsnittet](#), hvor det fremgår at dækningsgraden for Troense/Vindby kun er 50–75. Byrådet ønsker at styrke detailhandelen her, således at indbyggerne ikke tvinges til at tage over broen for at foretage de daglige indkøb, hvilket ikke er bæredygtigt. Byrådet vil således arbejde for, at der laves en langsigtet løsning.



- Bymidte
- Bydelscenter
- Aflastningscenter
- Lokalcenter
- Pladskrævende varegrupper

Detailhandel på Thurø

Jævnfør detailhandelsanalysen er Thurø det andet bysamfund i Svendborg Kommune, som er relativt underforsynet med dagligvareforsyning med en dækningsgrad på 25–50. Der er imidlertid ingen oplagte udvidelsesmuligheder. Derfor vil Byrådet kigge på muligheden for at planlægge et nyt lokalcenter på Thurø bl.a. i forbindelse med planlægningen for Thurø skole, hvor der muligvis frigives arealer.

Generel forbedring af mulighederne for en decentral detailhandelsstruktur

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 gl. Svendborg Kommune er de enkelte eksisterende lokalcentre vurderet i forhold til udvidelsesmuligheder, ligesom der er etableret en række nye, se tabel. I gl. Egebjerg og gl. Gudme kommuner, hvor der hidtil ikke er foretaget en detailhandelsplanlægning, udpeges lokalcentre i Ollerup, V. Skerninge, Ulbølle, Stenstrup, Gudbjerg, Gudme, Hesselager og Oure med udgangspunkt i lokaliseringen af eksisterende butikker og servicefunktioner. Der skabes således 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.

| Center | Ændring i Kommuneplan 2009–21 |
|------------------|--|
| Østre bydel | Grundareal og arealramme udvidet. Opgraderet til bydelscenter. |
| Tved | Grundareal udvidet |
| Tvedvej | Ikke ændret |
| Ørbækvej | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| Gl. Skårupvej | Arealramme udvidet |
| Mølmarksvej | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| Vestergade | Ikke ændret |
| Wandallscenteret | Grundareal udvidet |
| Rantzausminde | Arealramme udvidet |
| Dyrekredsen | Nyt lokalcenter |

| | |
|--------------|--|
| Vindeby | Ikke ændret |
| Thurø | Ikke ændret |
| Landet | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| Ollerup | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| V. Skerninge | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| Stenstrup | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| Gudbjerg | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| Gudme | Nyt lokalcenter |
| Hesselager | Nyt lokalcenter omkring eksisterende dagligvarebutik |
| Skårup | Flyttet en smule |

[Home](#) > [Hovedstruktur](#) > [Detailhandel](#) > [Bydels- og lokalcentre](#) > Retningslinjer

Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel er samlet under [Detailhandel overordnet](#).

Større butikker

Detailhandel er i forhold til hovedparten af kommuneplanens temaer meget detailstyret i lovgivningen. Det overordnede udgangspunkt for fastlæggelse af mål og retningslinier for detailhandel er fastlagt i Planloven, som sidst blev revideret i 2007 på detailhandelsområdet. I lovændringen er formålsbestemmelserne for detailhandelsplanlægningen skærpet, og det er bl.a. præciseret:

- at udviklingen skal ske i bymidten, som afgrænses med afsæt i en statistisk metode,
- at kommunerne frit kan planlægge for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper,
- at definitionen af særligt pladskrævende udvalgswarebutikker indsnævres. Køkkenbutikker kan ikke længere placeres uden for bymidten, mens møbelbutikker så vidt muligt skal forsøges placeret i bymidten,
- at de maksimale butiksstørrelser for udvalgsware- og dagligvarebutikker opjusteres til hhv. 2.000 m² og 3.500 m² i bymidter og bydelscentre.

Detailhandelsplanlægningen skal således understøtte en udvikling, hvor detailhandelen lokaliseres i bymidterne, bydelscentre og lokale centre og således, at udflytning til store butikcentre i byernes udkant undgås. Dette skal ske ved, at de eksisterende bymidter, bydelscentre 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.

Baggrund

Centre og bymidter

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 uhensigtsmæssig 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. Der skyder i disse år nye butikcentre op i mange bymidter, bl.a. har Svendborg Byråd i 2009 vedtaget en lokalplan, der giver mulighed for en fordobling af butiksarealet i Svendborg Bycenter.

Placeringen af er vigtig, for fysisk sammenhæng mellem det eksisterende indkøbsmiljø i bymidten og et nyt butikcenter har afgørende betydning for at opnå synergieffekter. Engelske undersøgelser peger på, at afstande mellem indgangene til et nyt center og det eksisterende strøgområde ikke må overstige 200 – 300 m afhængigt af byens størrelse, barrierer mv. Bliver afstanden større, vil kunderne ikke opfatte det nye og det eksisterende butiksområde som et sammenhængende center og der vil derved ikke være nogen funktionel sammenhæng.

Bymidten og Svendborg Storcenter

Detailhandelen i Svendborg er koncentreret om to steder – bymidten og Svendborg Storcenter, som rummer flere store dagligvarebutikker og større udvalgswarebutikker inden for især boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

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. Bilforhandlernes dominans inden for hovedbranchen er tilsvarende stor i den samlede butiksbestand på Fyn.

To tredjedele af butikkerne med særlig pladskrævende varer er lokaliseret i Svendborg by, hvor en større koncentration af bilforretninger ligger i området ved Odensevej.

Strategi og indsats

Bymidten

Ændringer i detailhandelsbestemmelserne fra 2007 skaber udfordringer for den historiske købsstadsstruktur i bymidten. Større butikker, såsom Harald Nyborg, BabySam, Punkt1 mv., der ikke er defineret som pladskrævende varegrupper, og som tidligere har været henvist til Svendborg Storcenter, skal nu placeres i bymidten, og det giver selvsagt et problem.

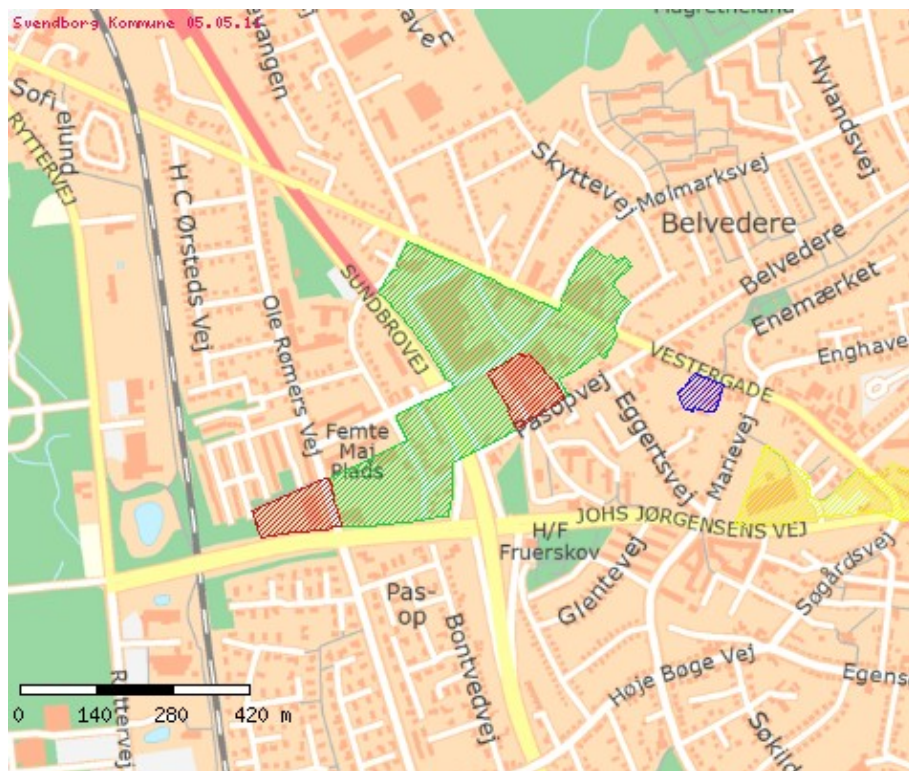
I den historiske købstadskerne ønsker byrådet at bevare og ikke nedrive bygninger, hvorfor der ikke vil være plads til større butikker. På det gamle godsbanearreal og ved en kommende omdannelse af havnen vil der derimod være mulighed for at etablere butikker af forskellig størrelse, hvilket Byrådet vil arbejde for at udnytte. Desuden ønsker Byrådet at udvide bymidten til at omfatte et område ved Joh. Jørgensens Vej (SG-hal-området), hvor der bl.a. er god tilgængelighed for biler, for at sikre lokaliseringsmuligheder for større butikker, der ikke ønsker at ligge tæt på havnen. [Se i øvrigt Byrådet strategi for detailhandel i Svendborg bymidte.](#)

Aflastningscenter

Detailhandelsstrukturen i Svendborg kommune er som nævnt karakteriseret ved, at byen er en écenterby med hovedvægten af detailhandelen placeret i bymidten. Hidtil har aflastningscenteret i Vestergade, Svendborg Storcenter, været reserveret til større butikker på minimum 1000 m², som ikke kan indpasses i byen. Det har fungeret udmærket, og har givet den historiske bymidte en større chance for at bevare sit særpræg.

Aflastningscenteret er karakteriseret ved, at det er ligger i relativ nær afstand af bymidten med ca. 1,1 km fra aflastningscenteret til begyndelsen af de centrale butiksstrøg – endnu mindre til den nye bymidteafgrænsning. Dette er modsat mange andre byer, hvor aflastningscenteret 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 aflastningscenter 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. Aflastningscenteret er dog mere lettilgængeligt trafikalt end bymidten.

Der er i dag ca. 29.000 m² butiksareal i aflastningscenteret, afgrænset som på kortet. Der er lokalplanlagt for ca. 31.700 m² butiksareal. Centeret kan ikke udvides derudover, jf. lovgivningen. Byrådet ønsker, at aflastningscenteret fortsat skal fungere som et centrumnært handelscenter for butikker på over 1.000 m², der kan supplere bymidten. I praksis kan der dog stort set kun etableres nye butikker såfremt andre flytter eller lukker.



- Bymidte
- Bydelscenter
- Aflastningscenter
- Lokalcenter
- Pladskrævende varegrupper

Særlig pladskrævende varegrupper

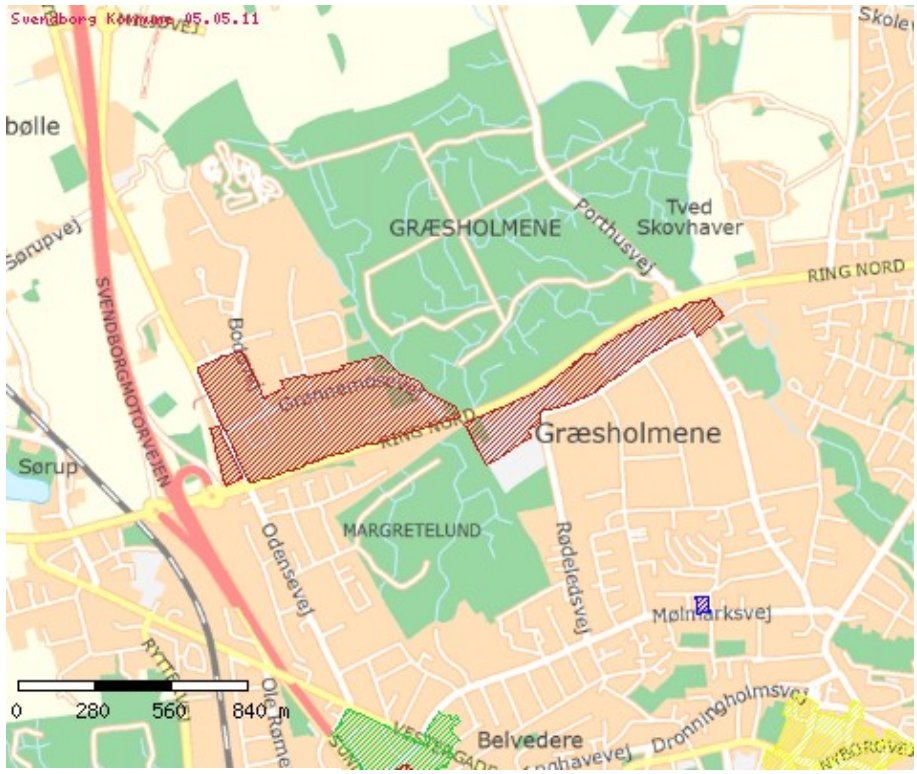
Der har ikke tidligere eksisteret decideret planlægning for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

I forbindelse med aflastningscenteret i Vestergade ligger Idemøbler og i nærheden heraf ligger Silvan. Begge disse butikker er særlig pladskrævende og er opført i løbet af de sidste fire år. Disse to områder udpeges som område for butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

I Hesselager ligger Danbo Møbler, som også udpeges til særlig pladskrævende butiksområde.

Området omkring Grønnemosevej og Ring Nord indeholder allerede i dag en række bilforhandlere og en række erhverv med direkte salg. Det er derfor naturligt også at udpege dette område til særlig pladskrævende varer. Området er godt beliggende i forhold til det overordnede vejnet og tæt på motorvej. Området er dog stort set udbygget med enkelte fortætningsmuligheder.

I naboområdet mellem Ring Nord og Nordre Ringvej ligger bl.a. allerede en tømmerhandel og et campingcenter. Der udpeges her et større område, se kort, med mulighed for at placere yderligere butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, og opfylde det arealbehov, som detailhandelsanalysen påpeger. Området vurderes at være attraktiv for større butikker, bl.a. på grund af infrastrukturforhold og potentiel eksponering.



- Bymidte
- Bydelscenter
- Aflastningscenter
- Lokalcenter
- Pladskrævende varegrupper

[Home](#) > [Hovedstruktur](#) > [Detailhandel](#) > [Større butikker](#) > Retningslinjer

Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel er samlet under [Detailhandel overordnet](#).