

Redegørelse for udvidelse af bydelscentret, Østre Bydel

Planloven giver mulighed for at udvide eksisterende bydelscentre. For at en udvidelse af et bydelscenter kan opfyldes, kræves følgende punkter opfyldt jf. Planloven §11 e, stk. 6:

- En vurdering af og begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentret.
- En vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscentret og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscentret.
- Oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur.
- En beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Med ændringerne af Planloven i 2017 blev der lempet på detailhandelsplanlægningens rammer i forhold til maksimalstørrelser på blandt andet bydelscentre. Fra at bydelscentre maksimalt havde et bruttoetageareal på i alt 5.000 m², er der med ændringer af Planloven givet friere rammer.

Det betyder at det er kommunalbestyrelsen der fastsætter det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i de enkelte bydelscentre.

Ligeledes er maksimal størrelsen på de enkelte butikker ændret, som kan ses nedenfor.

Maksimal butiksstørrelser i bydelscentre før 2017

Dagligvarer 3.500m² (Maks areal 5.000m² i alt for byer over 20.000 indbyggere)

Udvalgsvarer 2.000m²

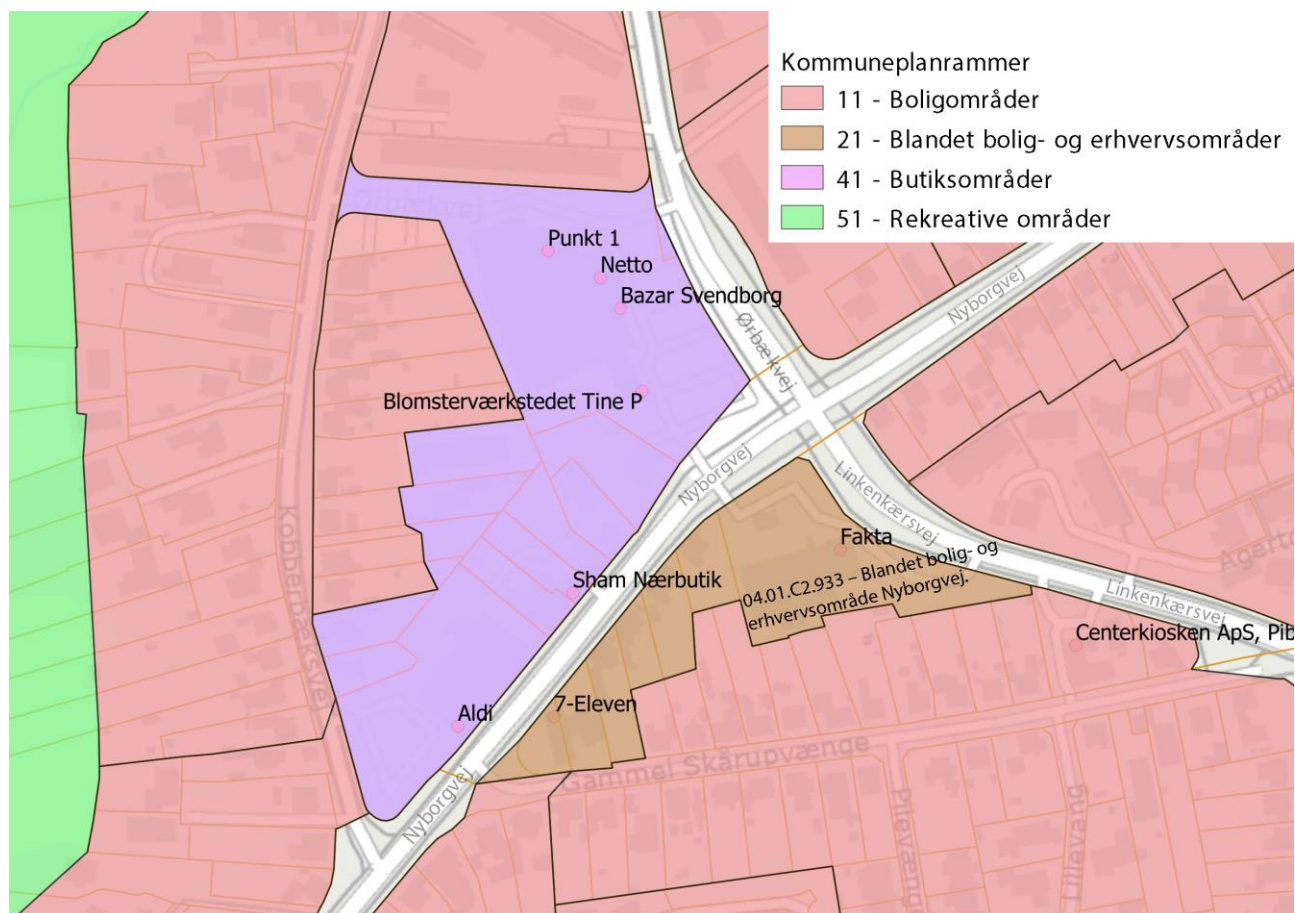
Maksimal butiksstørrelser i bydelscentre efter 2017

Dagligvarer 5000m² (Der kan tillægges op til 200m² til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.)

Udvalgsvarer Ingen øvre grænse

I kommuneplan 2017-2029 for Svendborg Kommune er der udlagt et bydelscentre kaldet Østre Bydel. I denne kommuneplanramme er dagligvarebutikken Fakta samt en tankstation med 7-Eleven butik ikke medtaget i det udlagte bydelscenter.

Denne redegørelse har til formål, at udvide bydelscenteret til også at omfatte dagligvarebutikken Fakta, tankstationen samt udlægge restrummelighed i bruttoetagearealet til eventuel fremtid brug til detailhandel i den eksisterende kommuneplanramme for *blandet bolig og erhverv 04.01.C2.933 – Blandet bolig- og erhvervsområde Nyborgvej*. Et eventuelt udlæg af en dagligvarebutik vil kræve en oplandsanalyse, der redegøre for behovet.

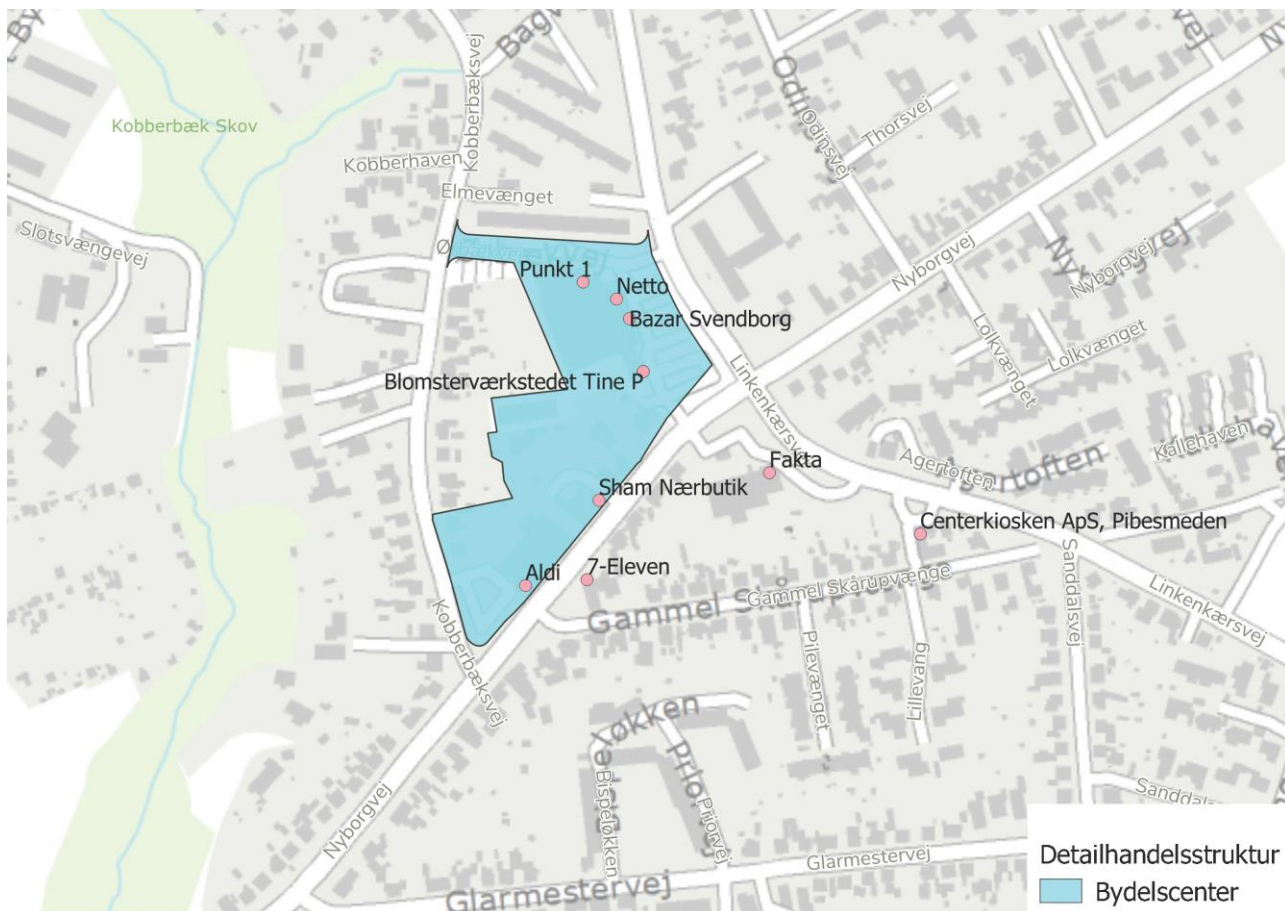


Det nuværende bydelscentre – Østre Bydel

Bydelscenter Østre Bydel har i dag en væsentlig betydning som indkøbssted for dagligvarer i den nordøstlige del af Svendborg by. Koncentration af discountbutikkerne Netto, Aldi og den nærværende Fakta butik, kombineret med en række mindre butikker for dagligvarer, giver kunderne et bredt udbud af dagligvarer centralt i bydelen.

Den samlede arealramme i bydelscentret er i kommuneplan 2017-2029 udlagt til 5.000 m². Der er i bydelscentret nuværende arealramme en restrummelighed på 1.800 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik begrænses til ikke overstige 2.000 m² i bydelscentret.



Overblik over områdets detailhandel

Som det ses på kortet ovenfor ligger Fakta butikken samt tankstationen med 7-Eleven butikken udenfor afgrænsningen af bydelscenteret.

I næste afsnit vil der blive redegjort for udvidelsen af bydelscentret i overensstemmelse med Planloven, så bydelscentret fremadrettet vil indeholde den omkringliggende detailhandel i området.

Behovet for ny grænse

Bydelscentret indeholder i sin nuværende udlægning ikke detailbutikkerne øst for Nyborgvej, som omfatter dagligvarebutikken Fakta, tankstationen med 7-Eleven butikken samt Pibesmedens kiosk med grillbaren Pibegrillen. Kiosken samt grillbaren vil ikke indgå i det udlagte bydelscenter, da disse har en mindre størrelse og for at holde detailhandlen henvendt mod Nyborgvej og i krydset med Ørbækvej/Linkenkærvej. Udvidelsen vil samtidig forene detailhandlen i en samlet struktur med butikker på begge sider af Nyborgvej. Bydelscenteret henvender sig til omkringliggende boligkvarterer, og så ligger det placeret ved en større indfaldsvej til Thurø samt Svendborg midtby.

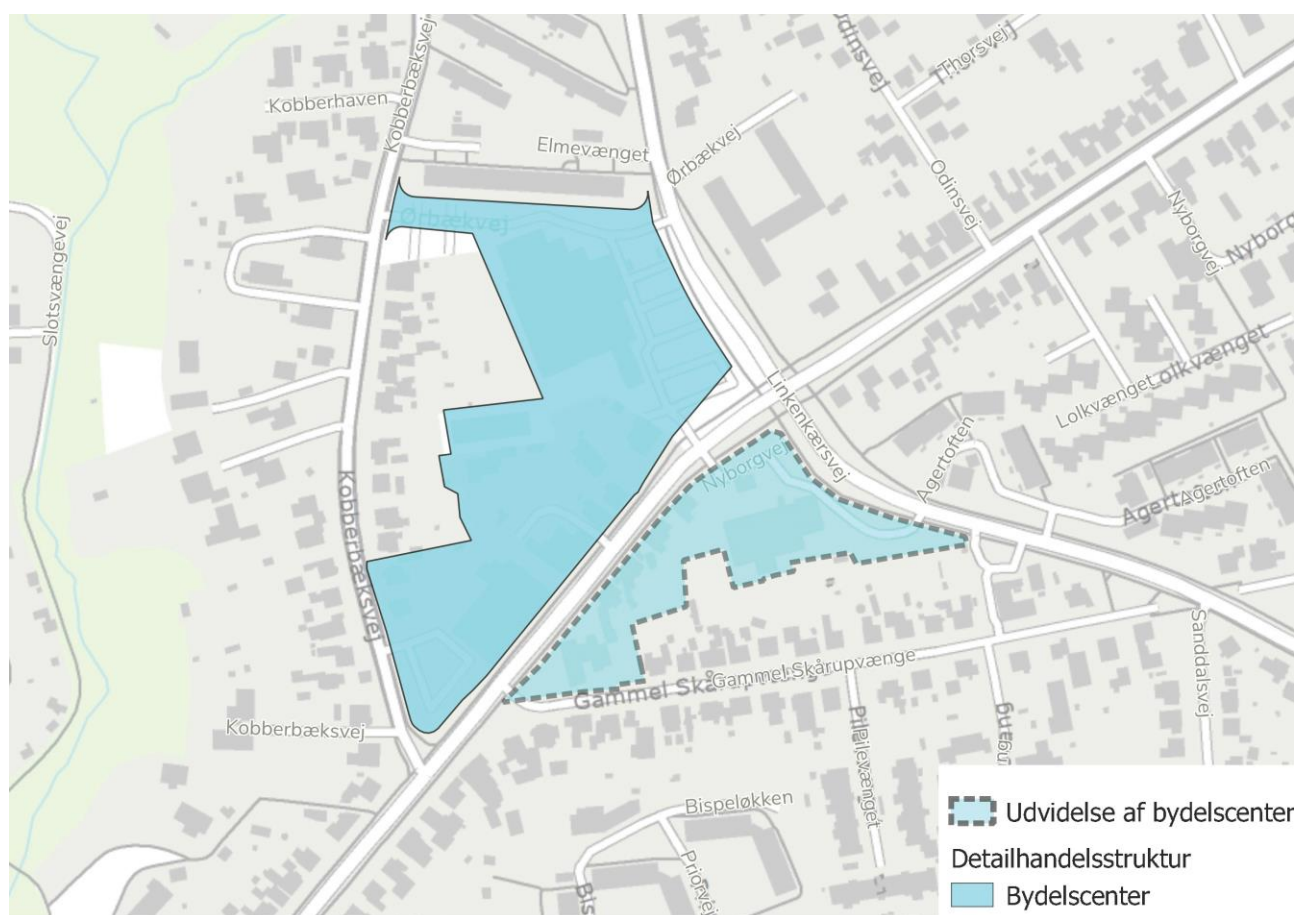
I 2017 udarbejde ICP i samarbejde med Svendborg Kommune en [Detailhandelsanalyse](#) for detailhandlen i Svendborg. I denne analyse er det en konkret anbefaling at indarbejde Fakta butikken, bageren (som siden er lukket) samt tankstationen i centerstrukturen. For netop at sikre en samlet koncentration af detailhandlen i Østre Bydel.

I forbindelse med udvidelsen af bydelscentrets afgrænsning, er der ligeledes taget stilling til en yderligere udvidelse af bydelscentret for at imødekomme eventuelle fremtidige behov. I forbindelse med for-høringen af kommuneplan 2021-2033 har Svendborg Kommune modtaget et ønske om at udlægge endnu en dagligvarebutik i området.

Det konkrete ønske afventer anden proces før egentlig etablering, men der udlægges en arealramme med reststrummelig i bruttoetagearealet til endnu en dagligvarebutik indenfor centerafgrænsningen. Ved et eventuelt udlæg af en ny dagligvarebutik, skal det nærmere undersøges på hvilken side af Nyborgvej en butik vil kunne placeres, samt hvordan trafikinfrastrukturen skal håndtere et eventuelt nyt udlæg for en større eller mindre dagligvare- eller udvalgsvarerbutik. Der udlægges en mindre reststrummelighed i det nye udlæg øst for Nyborgvej, da det ikke forventes at udlægge flere større butikker på denne side blandt andet pga. tilkørselsforhold.

Et ønske om udlæg af endnu en dagligvarebutik vil som tidligere beskrevet skulle følges af en konsekvensanalyse, der beskriver et eventuelt udlæg af en dagligvarebutiks betydning i oplandet. En sådan analyse skal blandt andet indeholde kortlægning af eksisterende dagligvarebutikker, estimeret omsætning, oplandsanalyse og konkurrencesituationen i det relevante markedsområde mm.

Den fremadrettet grænse for bydelscentret i Østre Bydel vil blive som vist nedenfor.



Denne grænse vil give planlægningen dynamik i forhold til de etablerede butikker samt skabe en vis fleksibilitet i planlægningen. Sådan at eventuelle fremtidige interessenter vil have mulighed for at placere sig indenfor bydelscenteret.

Det eksisterende bruttoetageareal for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik vil stadigvæk være gældende. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 2000 m² i bydelscentret. Denne retningslinje beholdes, for ikke at skabe konkurrence i forhold til bymidten og for ikke at ændre områdets nuværende karakter, som lokalt handelscenter. For den nye ramme der udlægges øst for Nyborgvej, begrænses udvalgswarebutikker til 400 m².

Bruttoetagearealet i den samlede arealramme udvides fra 5.000 m² til 7.000 m², for at give mulighed for yderligere etablering i området. Det vil give mulighed for at den nuværende Fakta butik og 7-eleven indgår i det samlede bruttoetageareal, samt sikre en fremtidig mulighed for udvidelse af eksisterende dagligvare- og udvalgswarebutikker og/eller nybyggeri indenfor området.

Den kommunale detailhandelsstruktur

Udvidelsen af bydelscentret er i tråd med de mål som Byrådet har for udviklingen af kommunens detailhandelsstruktur. Som blandt andet omfatter, at bydelscentrene skal sikre en god lokalforsyning med et samlet bredt udbud af dagligvarebutikker. Derudover vil udvidelsen indeholde de allerede etablerede dagligvarebutikker under et samlet bydelscenter.

En eventuel etablering af en ny dagligvarebutik, kan give konkurrence med de nuværende butikker og kan være med til at styrke bydelscentret betydning yderligere. I dag betjener butikkerne i bydelscentret den nordøstlige del af Svendborg by samt Thurø, som er med til at sikre en afbalanceret centerstruktur i Svendborg, med en god lokalforsyning af dagligvarer for borgerne.

I forhold til det modtagne ønske skal en konsekvensanalyse blandt andet omhandle en analyse af oplandet. Endnu en dagligvarebutik i området, kan være medvirkende til, at skabe et større samlet udvalg for de handlende, samt understøtte bydelscentrets betydning i området.

Tilgængeligheden

Med udvidelsen af bydelscentret er der udlagt en samlet ramme, der fremadrettet indeholder den eksisterende detailhandel i bydelscenter Østre Bydel. Rammen betyder blandt andet at eksisterende ejendomme kan omdannes/nedrives og arealet kan bruges til opførelsen af nye detailhandelsvirksomhed.

Vejadgangen til den vestlige del af bydelscenteret vil fortsat være via Ørbækvej og Nyborgvej. Ligeledes vil Linkenkærvej og Nyborgvej være indgangsvej til den del af bydelscenteret der ligger øst for Nyborgvej. Denne vejadgang vil betjene Fakta butikken. Det vurderes, at vejbetjeningen af den nuværende brug samt parkering ikke giver anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende miljø. Til betjening af tankstationen forefindes der allerede ind- og udkørsler til dette behov.

Ved udlægning af eventuel ny detailhandel i området, skal der i planlægningen tages højde for det omkringliggende bymiljø samt areal til blandt andet parkering, ind- og udkørsler mm. Dette skal sikres gennem lokalplanlægningen, hvor der vil blive stillet krav til parkering, varer indlevering, cykelparkering mm.

Hvis der planlægges for mere detailhandel øst for Nyborgvej, vil dette betyde at der skal opkøbes ejendommen, som skal saneres for at muliggøre plads til fx endnu en butik med parkering. Dette vil have betydning for det eksisterende bymiljø ud mod Nyborgvej, som i dag består af en række boliger mellem den eksisterende Fakta butik og tankstation. På den modsatte side af Nyborgvej ligger der et par boliger, en

mindre grønthandler, låsesmed samt ALDI butik. Hvorfor der kan ses en sammenhæng i bybillede ved at udlægge areal til en eventuel fremtidig butik i området.

Det nuværende bydelscenter udlægges med et udvidet areal samt bruttoareal til detailhandel, hvor eksisterende og eventuel ny detailhandel kan placeres. Dette er med til at sikre detailhandelskoncentration i området, så bydelscenteret omfatter de allerede etablerede detailbutikker i området, som anbefalet i Detailhandelsanalysen fra 2017, udarbejdet af ICP.

Den fremadrettede detailramme

Bydelscenter	Arealramme (m ² bruttoetageareal)	Restrummelighed medio 2021
Østre bydel	7.000	2900

