

Høringssvar på vegne af Lidl Danmark K/S

I: Bemærkninger til detailhandelsanalyse udarbejdet af COWI maj 2024

I afsnit 5.2.3. side 53 forholdes der til **restrummeligheden** i bydelscenter Østre bydel. Det er overordnet antaget, at etablering af endnu en discountbutik på Nyborgvej vil være med til at styrke udbuddet i bydelscentret, og at placering af en discountbutik inden for den eksisterende centerstruktur alt andet lige vil være bedre end etablering af endnu et lokalcenter et andet sted i den østlige del af byen.

Udnyttelse af restrummeligheden i bydelscentret vil have en effekt for de store dagligvarebutikker i bymidten, men vurderes ikke at få betydning for bylivet i bymidten. Der er således planmæssigt grundlag for at udnytte den eksisterende restrummelighed, og når der foreligger et konkret projekt, kan der laves en konsekvensanalyse, som forudskikket af COWI.

Som beskrevet af COWI er der forskellige muligheder for at udnytte restrummeligheden. Men for reelt at kunne udnytte restrummeligheden bør der foretages nogle ændringer i de eksisterende kommuneplanrammer.

II: Forslag om geografisk udvidelse af bydelscenter Østre Bydel og ophævelse af arealloft øst for Nyborgvej

Ved seneste kommuneplanrevision blev det besluttet at udvide bydelscenter Østre Bydel. Udvidelsen angik både geografisk udvidelse med inddragelse af arealer øst for Nyborgvej og udvidelse af den samlede detailhandelsramme fra 5.000 m² til 7.000 m².

Bydelscenterudvidelsen blev beskrevet i en redegørelse i medfør af planloven § 11e, stk. 6. I redegørelsen blev bl.a. anført:

"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 forhøringen af kommuneplan 2021-2033 har Svendborg Kommune modtaget et ønske om at udlægge endnu en dagligvarebutik i området.

Det konkrete ønske afventer anden proces for egentlig etablering, men der udlægges en arealramme med restrummelighed 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 udvalgsvarebutik. Der udlægges en mindre restrummelighed i det nye udlæg øst for Nyborgvej, da det ikke forventes at udlægge flere større butikker på denne side blandt andet pga. tilkørselsforhold."

I samme afsnit i redegørelsen om behovet for bydelscenterudvidelsen anføres afslutningsvist:

"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 udvalgsvarebutikker og/eller nybyggeri indenfor området."

Der er klart angivet en begrænsning for størrelsen af nye udvalgsvarebutikker øst for Nyborgvej, men i forhold til dagligvarebutikker er det uklart i redegørelsen, om restrummeligheden i bydelscenteret kan udnyttes både vest og øst for Nyborgvej. Øvrige steder i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer betragtes bydelscentret som en helhed med en restrummelighed i hele bydelscentrets geografiske udstrækning.

Det foreslås præciseret i hovedstrukturens detailhandelsbestemmelser, at restrummeligheden i bydelscentret med hensyn til dagligvarebutikker kan udnyttes fuldt ud øst for Nyborgvej.

Udvidelsen af bydelscentret til også at omfatte arealer øst for Nyborgvej er forankret i kommuneplanramme 04.01.C2.933. Af kommuneplanrammen fremgår under særlige bestemmelser, at det maksimale areal for butikker er fastsat til 2.000 m², hvilket begrænser muligheden for at udnytte bydelscentrets restrummelighed i rammeområdet. Endvidere er bydelscentret/rammeområdet geografisk afgrænset på en sådan måde, at matrikler med adresse på Gammel Skårupvænge *ikke* er en del af bydelscentret/rammeområde 04.01.C2.933. Konsekvensen af denne geografiske udstrækning er, at der reelt ikke kan etableres et projektareal mellem Nyborgvej og Gammel Skårupvænge, der muliggør etablering af en ny dagligvarebutik med en sikker trafikafvikling.

Der foreslås, at bydelscentret/rammeområde 04.01.C2.933 udvides til også at omfatte Gammel Skårupvænge 7-13, og at fastsættelsen af et maksimalt butiksareal på 2.000 m² fjernes, således at kun bydelscentrets detailhandelsramme på 7.000 m² udgør det styrende arealloft i bydelscentret som helhed.

De anførte forslag til ændringer i kommuneplanen vil muliggøre lokalplanlægning for en dagligvarebutik øst for Nyborgvej, så restrummeligheden kan udnyttes og bydelscentrets attraktion forbedres.

København den 23. juni 2024

Anders Hessner, advokat