

Bilag 4. Svendborg Bycenter – administrationens tidligere anbefalinger

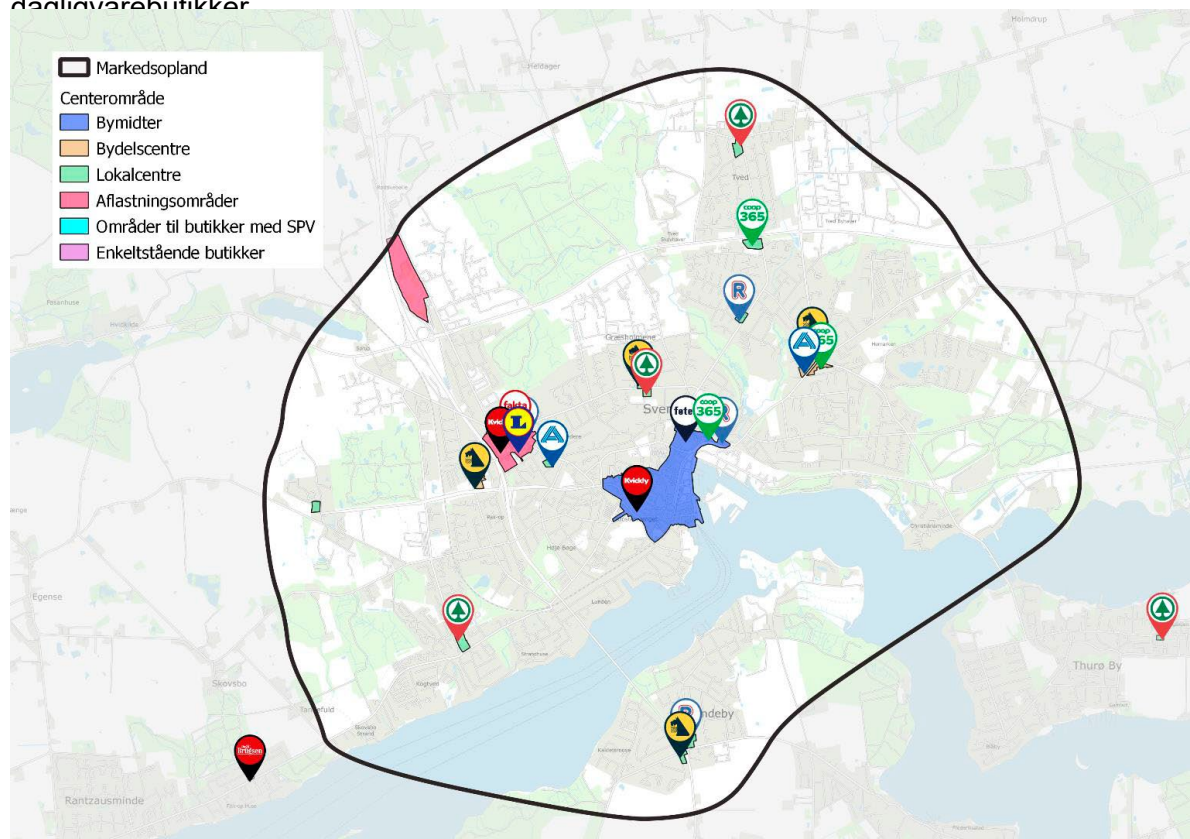
Detailhandelsbestemmelser

Cowi har udarbejdet en detailhandelsanalyse for at undersøge hvilket behov der er for de-tailhandel i bycenteret og hvilken påvirkning bycenterets detailhandel vil have på den øv-rige bymidte.

Cowi konkluderer at markedsområdet har behov for endnu en dagligvarebutik for at være tilstrækkeligt forsynet. Etableringen af en dagligvarebutik i Svendborg Bycenter vil styrke udbuddet af dagligvarer centralt i bymidten, hvilket er et af målene i Svendborg Kommuneplan. 70 % af dagligvareomsætningen i de store dagligvarebutikker ligger i dag uden for Svendborg bymidte og dermed bylivet. Svendborg Bycenter ligger centralt i bymidten i sammenhæng med det øvrige handelsliv, og en dagligvarebutik i centret vil således være med til at understøtte bymidten med en stor daglig kundestrøm. En dagligvarebutik med denne placering vil være med til at understøtter bylivet og de eksisterende butikker. Placeres dagligvarebutikken uden for bymidten, vil dagligvarebutikken ikke have sammen effekt og vil derimod medføre udflytning af kundestrøm og et omsætningstab i bymidten.

Administrationen bakker op om denne vurdering og anbefaler på den baggrund at der fortsat skal være mulighed for at etablere en dagligvarebutik i bycenteret.

Etableres en dagligvarebutik i Svendborg Bycenter, betyder det at behovet i markedsområdet (markedsopland) er dækket og der kan pt. ikke findes yderligere behov for etablering af dagligvarebutikker



Cowi vurderer at en ny stor dagligvarebutik kun i meget begrænset omfang vil konkurrere med mindre dagligvarebutikker som f.eks. bagere, slagtere, blomsterhandlere og apoteker. Det skyldes, at der allerede i dag findes store dagligvarebutikker i Svendborg. En ny stor dagligvarebutik i Svendborg Bycenter vil således ikke grundlæggende ændre på konkurrencesituationen for specialdagligvarehandlen.

En ny stor dagligvarebutik vurderes ikke at få negativ betydning for udvalgsvarebutikkerne, da dagligvarebutikker med et bruttoareal på henholdsvis 1.800 m² og 2.400 m² kun vil have et begrænset sortiment af udvalgsvarer.

Til dette vil administrationen bemærke, at det ikke er uden betydning hvor stor en ny dagligvarebutik er. Jo større en dagligvarebutik er, jo bedre mulighed er der for at inkorporere specialafdelinger i butikken. Til trods for, at der findes to dagligvarebutikker i bymidten med dette koncept, vurderes det at endnu en stor dagligvareforretning vil udgøre en konkurrence for de mindre dagligvarebutikker. Hvis en stor dagligvarebutik kan tilbyde kunderne et stort sortiment – også at specialvare, vil den nye dagligvarebutik i mindre grad bidrage til kundestrøm i centeret og til resten af bymidten. Administrationen anbefaler på den baggrund at der gives mulighed for at der tilsammen max må etableres 2.800 m² dagligvarebutik i bycenteret. Derudover må den enkelte dagligvarebutik max. være 1.800 m². I praksis betyder det at der f.eks. kan etableres en større dagligvareforretning på 1.800 m² og to mindre butikker af 500 m² hver så som et apotek og en Matas, som allerede i dag ligger i bycenteret.

Cowi bemærker at hvis dagligvarebutikken placeres på 1. sal er det en opgave at få konverteret kundestrøm fra dagligvarebutikken til resten af centrets øvrige butikker. Med en placering i stueplan, vil den i højere grad understøtte kundestrømmen til de øvrige butikker i centret.

Administrationens vurdering er, at det er afgørende at dagligvarebutikken placeres i stueplan, netop for at understøtte kundestrømmen til centeret og til resten af bymidten. Dagligvarebutikken skal være synlig og let tilgængelig for fodgængere for at den bidrager med den ønskede effekt på den øvrige bymidte.

I dag har bycenteret svært ved at leje deres lokaler ud til udvalgsvarebutikker og samtidig er antallet af udvalgsvarebutikker i bymidten faldet med 13 % siden 2017.

Cowi bemærker i analysen at behovet for udvalgsvarebutikker i bymidten vil ikke blive mindsket, som konsekvens af omdannelsen af bycenteret.

Administrationen vurderer, at der ikke er grundlag for en stigning i behovet for udvalgsvarebutikker. Derfor anbefaler administrationen at de fremtidige muligheder for udvalgsvarebutikker i bycenteret afspejler de nuværende butikskvadratmeter til udvalgsvarebutikker, dog med en mindre nedjustering på 200 m².

Administrationen anbefaler,

at Svendborg Bycenter gives mulighed for op til 6.800 m² detailhandel med fordelingen:

- Max. 2.800 m² dagligvarebutik. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.800 m².
Dagligvarebutikker skal placeres i stueetagen.

- Max. 4.000 m² udvalgsvarebutik. Den enkelte udvalgsvarebutik må max. være 2.400 m².

Byggeriets maksimale højde

Svendborg Bycenter har en placering som kan bære et betydeligt volumen, også et volumen som er større end det har i dag. Det er vigtigt at bycenteret under en ombygning forholder sig til det bymiljø som den placerer dig ind i. Der er f.eks. stor forskel på det bebyggede miljø langs Vestergade, Voldgade og Tinghusgade.

Overfor bycenteret er den eksisterende bebyggelse langs med Vestergade er ca. 12-13 m højt og i Tinghusgade ca. 7-11 m. Langs Voldgade og ud mod Centrumpladsen er bebyggelsen højst med en ca. højde på 12-15 m.

Det vurderes at et nyt byggeri med en rigtige bearbejdning kan bære et være lidt højere end det eksisterende byggeri overfor bycenteret - ca. 2-3 meter. Det kan ikke anbefales at det nye byggeri overstiger med mere end 2-3 meter i forhold til det eksisterende, da det vil være for fremmedartet for bymidten.

Et nyt byggeri kan bære et være markant højere mod centrumpladsen og spejle sig op af de større bygninger som Hotel Svendborg, Fynske Bank og Bygning på Centrumpladsen 8. Det vil samtidig muliggøre, at der kan arbejdes med et indgangsparti til centeret som også kan markerer sig i arkitekturen.



Hotel Svendborg ses til højre i billedet, Fynske bank ses til venstre mens det eksisterende bycenter ses i midten af billedet.

Såfremt der gives mulighed for at øge den eksisterende bygningshøjde for bycenteret, anbefales det der skal arbejdes med en form for taghældning eller variationer af tagformer/hældninger for at bløde det store bygningsvolumen op og for at spejle det omkringliggende bebyggede miljø og som kendetegner Svendborg by.

Administrationen anbefaler,

at størstedelen af byggeriet må bygges op til kote 31,7 – ca. svarende til en bygningshøjde på 15 m. Dog må der på hjørnet mod Centrumpladsen bygges op til kote 34,35 - ca. svarende til en bygningshøjde på 17,7 m.

Byggeriet skal trapper op mod syd-øst, så byggeriet er højest mod Voldgade/Centrumpladsen. Der skal i tagets udformning arbejdes med en form for taghældning.

Behov for et nyt boligudlæg

I kommuneplanen fastlægges hvor den fremtidige boligudvikling skal finde sted. Det sker ved at vurdere det samlede behov for nye boliger i planperioden og ved at anvise de arealer, der skal udlægges til boligformål i planperioden.

I Kommuneplan 2021 - 2033 er der sket en større tilpasning i forhold til de eksisterende boligudlæg og boligrækkefølgeplanen er tilpasset med fokus på Svendborg bymidte, Svendborg havn og Tankefuld som de primære byudviklingsområder. De udlagte boligudlæg i kommuneplanen stemmer overens med det forventede boligbehov som var kendt i 2020.

Området for bycenteret er ikke udlagt til boligformål i kommuneplanen og der er således jf. kommuneplanen ikke et behov for at udlægge endnu et boligområde. Det skal derfor undersøges om boligbehovet er ændret siden den seneste opgørelse i 2020.

Boligbehovet i Kommuneplan 2021-2033 er baseret på befolkningsprognosen fra 2020. Siden da har Svendborg Kommune oplevet en markant tilflytning og en større tilflytning end man havde beregnet i 2020. Den seneste befolkningsprognose fra 2022 viser, at der er en øgning i nettobefolkningen i lokalområdet "Svendborg bymidte" i prognoseåret 2033 på ca. 230 borgere. På baggrund i seneste befolkningsprognose fra 2022 er der et behov for at udlægge et nyt boligområde i Svendborg bymidte.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten afspejler hvor tæt der må bebygges på grunden. Byggeriets højde har således en betydning når bebyggelsesprocenten fastsættes samt de anvendelsesmuligheder der ønskes, i dette tilfælde blandet bolig og erhverv samt detailhandel.

Administrationen anbefaler,

at bebyggelsesprocenten fastsættes til 230 %.

Bevaringsværdige bygninger

Administrationen anbefaler at de to udpegende bevaringsværdige bygninger (kategori 3) beliggende Vestergade 24-26 bevares. Samtidig anbefales det at der stilles krav om at der ikke bygges nærmere end 8 meter til den facade, som vender mod nordøst. En friholdelse af det bagvedliggende gårdrum sikrer at bygningerne er gennemlyste og dermed fremtids-sikret.