

MAJ 2024
SVENDBORG KOMMUNE

ANALYSE AF DETAILHANDLEN I SVENDBORG KOMMUNE

RAPPORT



MAJ 2024
SVENDBORG KOMMUNE

ANALYSE AF DETAILHANDLEN I SVENDBORG

RAPPORT

PROJEKTNR.

A268764

DOKUMENTNR.

1

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

27.05.24

BESKRIVELSE

Rapport

UDARBEJDET

LRTA/OLSE

KONTROLLERET

FRSR/SORV

GODKENDT

LRTA

INDHOLD

1	Indledning	4
2	Hovedanbefalinger og opsummering	6
2.1	Oversigt over detailhandlen i Svendborg Kommune	7
3	Anbefalinger og vurderinger	9
3.1	Bymidten	10
3.2	Havnen	15
3.3	Aflastningsområderne i Svendborg	28
4	Detailhandlens status og udvikling	31
4.1	Antal butikker	31
4.2	Butikkernes attraktion	33
4.3	Butikkernes kædetilknytning	34
4.4	Butiksareal	36
4.5	Omsætning	38
4.6	Handelsbalance	40
4.7	Kundeorienterede serviceerhverv i Svendborg bymidte	42
4.8	Udviklingen i Svendborg bymidte	45
5	Fremtidig centerstruktur og restrømmelighed	49
5.1	Nuværende centerstruktur og restrømmelighed	49
5.2	Vurderinger og anbefalinger til udvalgte lokalområder	51
5.3	Forslag til fremtidig centerstruktur	55
5.4	Forslag til butiksstørrelser	59
6	Fremtidigt arealbehov	60
6.1	Aktiv udvikling af handelslivet	60
6.2	Stigende indbyggertal	61
6.3	Udvikling i privatforbrug	61
6.4	Bæredygtighed og klima som faktor	66
6.5	Samlet vurdering af behov for yderligere areal	69
7	Ordforklaring	72

1 Indledning

Svendborg Kommune har i samarbejde med COWI gennemført en detailhandelsanalyse. Analysen bidrager med viden om detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv samt den fremtidige udvikling i rammebetingelserne for handelslivet.

Analysen omfatter en kortlægning og analyse af samtlige detailhandelsbutikker i Svendborg Kommune samt en kortlægning af de kundeorienterede serviceerhverv i Svendborg bymidte. Udover at gøre status på handelslivet i kommunen indeholder analysen anbefalinger og forslag til den fremtidige detailhandelsstruktur. Formålet med detailhandelsanalysen er at komme med input til kommunes detailhandelsplanlægning og bidrage med anbefalinger til en videreudvikling af detailhandlen og bylivet i kommunen.

Rapporten består af følgende hovedkapitler:

- > Anbefalinger og vurderinger
- > Status og udvikling
- > Centerstruktur og rummelighed
- > Fremtidigt arealbehov

Bagerst i rapporten findes baggrundstal, metodeafsnit og ordforklaring.

I analyserne er Svendborg opdelt på områder og på centerstrukturen.

Detailhandlen er således opdelt i hovedområderne Svendborg by, Gudbjerg-Gudme-Hesselager, Skårup-Oure, Stenstrup-Kirkeby, Ollerup-V. Skerninge, Thurø, Vindeby-Troense og Tåsinge, som vist i figur 1-1 svarende til lokalområderne i kommuneplanen.

I centerstrukturen er detailhandlen vist for Svendborg bymidte, aflastningsområderne Svendborg Storcenter og Odensevej samt bydelscentre, lokalcentre og områder til særligt pladskrævende varer (SPV).



Figur 1-1 Opdeling af Svendborg i hovedområder (samme betegnelse som KP) og centerstruktur



2 Hovedanbefalinger og opsummering

Svendborg bymidte skal fortsat understøttes som det vigtigste og primære indkøbssted for borgerne i Svendborg Kommune. Bymidten skal fortsat kunne tilbyde et spændende byliv med et bredt udbud af alle typer af butikker – både inden for dagligvarer og udvalgsvarer samt alle størrelser af butikker. Der skal fokuseres på fortsat at have et hyggeligt og varieret bymiljø og en bred vifte af oplevelser, herunder spisesteder og servicefunktioner centralt i bymidten. Den mangfoldighed i unikke butikker og oplevelser er netop det, som tiltrækker og fastholder både lokale borgere og besøgende.

Samtidig er der et behov for at tackle udfordringerne ved at indpasse store udvalgsvarebutikker som ønsker at etablere sig, men ikke naturligt kan indpasses i bymidten, samt at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen.

For at styrke detailhandelen i kommunen bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (kommunen, detailhandlerne, interesseorganisationer og ejendomsbesiddere m.fl.) fortsat aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. En tæt dialog og koordinering vil være essentiel for at sikre en bæredygtig handelsstruktur og den bedste positive udvikling af detailhandlen.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Svendborg Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandlen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Det er COWIs vurdering, at alle aktører – herunder detailhandelen, ejendomsbesiddere, interesseorganisationer og kommunen m.fl. - i fremtiden skal arbejde på at:

Hovedanbefalinger

- > Fortsat have fokus på at styrke Svendborg bymidte som handelscentrum for indkøb, oplevelser og byliv.
- > Koncentrationen af bymidteorienterede udvalgsvarebutikker så som beklædningsbutikker og mindre specialbutikker samt bylivsfunktioner (som fx spisesteder men også funktioner som bibliotek, borgerservice og biograf) skal være i Svendborg bymidte.
- > Funktioner på Havnen skal være et supplement til bymidten, og skal tilbyde og kunne noget andet end bymidten med et stærkt uddannelsesmiljø, andre oplevelser som museum og udstillinger samt kontorer og boliger.
- > Rollefordelingen mellem Svendborg bymidte og aflastningsområderne Svendborg Storcenter og Odensevej skal fastholdes og understøttes.
- > Det er alene butikstyper som store udvalgsvarebutikker som der ikke er plads til i bymidten, som skal placeres i aflastningsområdet.
- > Fortsætte med at arbejde på at sikre en god lokal dagligvareforsyning både i bydelene og i de mindre byer.

2.1 Oversigt over detailhandlen i Svendborg Kommune

Detailhandlen i Svendborg Kommune har øget betydning siden 2017 på trods af et fald i antallet af butikker. Omsætningen er steget 3 % og handelsbalancen er øget både for dagligvarer og udvalgsvarer. Bymidten har mistet butikker, men oplevet en vækst i antallet af servicefunktioner. Især antallet af spisesteder er steget. Samtidig præger de landsdækkende tendenser med de ændrede forbrugs- og handlemønstre med en øget e-handel også detailhandlen i Svendborg.

FÆRRE BUTIKKER

Der er blevet færre butikker i Svendborg Kommune. Antallet af butikker er faldet 16 % fra 336 butikker i 2017 til 283 butikker i 2024. Samlet set er antallet af udvalgswarebutikker faldet 21 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 14 %. Svendborg bymidte har mistet 15 % af dagligvarebutikkerne, mens Svendborg by i øvrigt og kommunen i øvrigt har mistet 13-14 % af dagligvarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker er faldet 19 % i Svendborg bymidte, mens byen i øvrigt har mistet 25 % og kommunen i øvrigt har mistet 33 % af udvalgswarebutikkerne. Til gengæld er antallet af butikker med særligt pladskrævende varer steget fra 23 til 29 butikker i kommunen i alt.

FÆRRE, MEN STØRRE BUTIKKER

Omvendt er butiksarealet steget 6 %, svarende til en stigning på 12.200 m². Det er især arealet til særligt pladskrævende varer, der er steget 27 %. Det samlede areal til detailhandel i Svendborg Kommune er godt 200.500 m². Det er i tråd med den generelle strukturudvikling, som er gået mod færre, men større butikker. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er steget 20 % for dagligvarer og 15 % for udvalgsvarer i kommunen i alt. Således er dagligvarebutikkerne gennemsnitlig 600 m² og udvalgswarebutikkerne er 400 m². I Svendborg bymidte er den gennemsnitlige størrelse steget 6 % for udvalgswarebutikkerne, mens dagligvarebutikkerne er blevet 24 % større. Stigningen i den gennemsnitlige butiksstørrelse skyldes en kombination af etablering af nye, store butikker og nedlægelse af en række små butikker. Dagligvarebutikker er både store dagligvarebutikker som supermarkeder og discountbutikker mv. samt små dagligvarespecialbutikker.

OMSÆTNINGEN ER STEGET

Detailhandlen i Svendborg Kommune omsatte for ca. 3,06 mia. kr. i 2023, heraf udgjorde Svendborg bymidte 35 %. Dagligvareomsætningen var ca. 1,77 mia. kr., mens udvalgswareomsætningen var ca. 1,30 mia. kr. Dagligvareomsætningen er steget med 5 %, mens udvalgswareomsætningen er fastholdt på samme niveau.

SKIFT I FUNKTIONER I SVENDBORG BYMIDTE

Svendborg bymidte har mistet 18 % af butikkerne, som dækker over, at både antallet af dagligvarebutikker, beklædningsbutikker og andre udvalgswarebutikker er faldet. Antallet af spisesteder er til gengæld steget 20 % og antallet af skønhed, sundhed og personlig pleje steget 11 % siden 2017.

DETAILHANDLEN I BYMIDTEN ER KONCENTRERET

Detailhandlen er koncentreret yderligt i den mest centrale del af bymidten. Især

Møllergade og Gerritsgade har et bredt udbud af butikker, og har nogenlunde fastholdt antallet af udvalgswarebutikker. Det er især i periferien af bymidten både dagligvare- og udvalgswarebutikkerne er forsvundet. I alt er hver fjerde butik forsvundet uden for den centrale del af bymidten. Men også de centrale gader Korsgade, Kattesundet, Gåsestræde og Centrumpladsen har mistet butikker. I Kattesundet er 42 % af udvalgswarebutikkerne forsvundet. Den samlede omsætningen er ligeledes faldet 13 % i de centrale gader, mens bymidten i øvrigt har oplevet en omsætningsvækst på 5 %.

SVENDBORG BY I ØVRIGT STYRKET

Omsætningen og butiksarealet i Svendborg by i øvrigt er derimod steget trods et fald i antal butikker. Omsætningen er steget 8 % svarende til ca. 110 mio. kr., og arealet er tilsvarende steget 5 % mens antallet af butikker samlet set er faldet 12 % i Svendborg by i øvrigt. Området omkring Grønnemosevej er siden 2016 blevet styrket med række byggemarkeder. Ligesom der er etableret enkelte store dagligvarebutikker i Svendborg by.

BALANCEN ER FORRYKKET

Balancen mellem Svendborg bymidte og Svendborg by i øvrigt har flyttet sig siden 2016 for udvalgsvarer. Bymidten har fortsat det største antal butikker, men udgør nu 44 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen. Svendborg by i øvrigt udgør derimod ca. 52 % i 2023. I 2017 var fordelingen mere lige, her udgjorde bymidten og byen i øvrigt omkring 47 %.

SVENDBORG HAR VUNDET MARKEDSANDELE

Sammenlignet med andre kommuner har Svendborg, klaret sig relativt godt, og bedre end landsgennemsnittet for de fysiske butikker. Handelsbalancen, som er forholdet mellem omsætning og forbrug, er steget 3 %-point til 102 % for dagligvarer og 5 %-point til 108 % for udvalgsvarer. Dette viser, at Svendborg Kommune samlet set har styrket sin position som indkøbssted. Detailhandlen i Svendborg Kommune holder i højere grad borgerne hjemme og tiltrækker flere kunder fra større opland. Forbrugerne i Svendborg Kommune og det øvrige sydlige Fyn vælger således i højere grad Svendborg til. Samtidig er det klart at det øgede antal turister både endagsturister og overnattende har en afgørende betydning for handelsbalancen. De unikke kvaliteter og oplevelser, som både bymidten og byen kan tilbyde, tiltrækker mange besøgende og turister til Svendborg by, hvilket er positivt både for byliv, detailhandel og for kommunen.

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særligt pladskrævende varer*		I alt	
	2017	2024	2017	2024	2017	2024	2017	2024
Antal butikker	113	97	100	157	23	29	336	283
Areal (m ²)	56.500	58.400	69.700	63.100	62.100	79.000	188.300	200.500
Omsætning i mio. kr. (inkl. moms) **	1.685	1.766	1.300	1.297	-	-	2.985	3.063
Handelsbalance**	99 %	102 %	103 %	108 %	-	-	101 %	104 %

* Omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver,

** Tallene for omsætning og handelsbalance er fra 2016 og 2023.

Tabel 2-1 Oversigt over detailhandlen i Svendborg Kommune i 2017 og 2024

3 anbefalinger og vurderinger

Svendborg bymidte har sin egen stærke identitet. Her har handel og offentlige funktioner altid været omdrejningspunktet for størstedelen af bylivet i det centrale Svendborg.

Tilsvarende har havnen en stolt historie i forhold til skibsfart og de mange erhverv, der har knyttet sig til den. Havnen har traditionelt rummet mange forskellige funktioner og har derfor også flere forskellige karakterer. I dag står Frederiksø med sin stolte værftshistorie stærkt, mens ny planlægning og udvikling er på vej især på Østre Kaj og Godsbanearialet.

Tidligere var funktionerne tydeligt forskellige – handel foregik i bymidten og det havnerelaterede erhverv, skibs- og færgefart foregik i havneområderne. Handlen foregår stadig i bymidten, men havnens traditionelle funktion og betydning er væsentligt reduceret, og flere havneområder står over for transformation. Gennem de senere år er dele af havnen blevet gradvist mere publikumsorienteret, og de to ellers meget forskellige dele af byen begynder at smelte sammen.

Svendborg Kommune har tidligt forholdt sig til, at transformationen vil ske. Både kort- og langsigtede planer for udviklingen sker under konceptet 'Fremtidens Havn', der er en udviklingsplan, der blev vedtaget for godt 10 år siden og nu opdateres og udvides til bl.a. at omfatte nye områder mod øst. Flere konkrete projekter er realiseret, bl.a. nye boliger på Jessens Mole, kulturelle partnerskaber på Frederiksø og SIMAC og Svendborg Maritime Erhvervspark på Nordre Kaj. Der er vedtaget en strategi for højvandsikring (Den Blå Kant), hvoraf realiseringen af højvandssikringen af Søndre Havn er i gang.

Endelig er der realiseret flere forbindelser i overgangszonen mellem havnen og bymidten, særligt etablering af Havnetrappen og renovering af Klostertorv og Frederiksgade har betydning for sammenhængen mellem by og havn.

Med viljen til at transformere havnen, opstår der et behov for at se bymidte og havn i en ny sammenhæng. I forhold til detailhandel, som denne rapport har fokus på, er det samspillet mellem de to forskellige bydele, bymidten og havnen, COWI har forholdt sig til – på både et strategisk og mere konkret, fysisk niveau. Vi har taget afsæt i intentionerne fra de gældende planer og tilføjet vores egne betragtninger, blandt andet på baggrund af besigtigelse i byen.

Bydelenes roller

Det er grundlæggende vigtigt, at bymidten fastholdes som handelscentrum. Konkurrencen bliver fortsat skærpet og detailhandlen er generelt under pres, både på grund af konkurrencen fra e-handel, øget koncentration, nye butikstyper, ændrede forbrugsmønstre mv. I takt med, at der forventes færre butikker i fremtiden, er koncentration, placering, tilgængelighed og synlighed af detailhandel alt afgørende. For at undgå at svække bymidtens identitet, bør detailhandlen snarere koncentreres yderligere i bymidten end udvides til også at omfatte de store havnearealer.

Rollerne og forudsætningerne for arealerne på havnen er ligeledes forskellige. Rammerne for udviklingen af området Frederiksø, der har kortest afstand til bymidten, er for eksempel anderledes end Nordre og Østre Kaj, som dels har en

anden placering og andre muligheder for udvikling, bl.a. med et større antal boliger.

Men samlet set vurderes etablering af ny detailhandel i Fremtidens Havn at sprede udbuddet i bymidten, og derved vil det ikke styrke, men svække Svendborg som udbudspunkt.

På baggrund af detailhandelsanalysen har COWI udarbejdet forslag til anbefalinger og vurderinger til Svendborg bymidte, Svendborg Havn samt til udvalgte enkelte lokalområder.

3.1 Bymidten

Når du skal handle udvalgsvarer i Svendborg, har bymidten et bredt udvalg af butikker og varer. Her er både unikke butikker uden kædesamarbejde med både lokalt funderede varer, specialvarer og kendte mærker samt et bredt udbud af kendte kædebutikker. Svendborg bymidte er det største udbudspunkt i kommunen. Her ligger 69 % af alle butikker i kommunen, og 35 % af omsætningen er generet i butikkerne i bymidten.

Dagligvarebutikker er med til at give et dagligt kundeflow til en bymidte, og placeringen af store dagligvarebutikker som varehuse, supermarkeder og discountbutikker giver en positiv effekt for de øvrige butikker og bylivet i en bymidte. Kunder kombinerer ofte deres dagligvareindkøb med køb af udvalgsvarer og andre formål i byen. Samtidig ønskes en god lokal dagligvareforsyning. Det er en generel udfordring for en bymidte, at hovedparten af dagligvarebutikkerne er lokaliseret ved de større veje i kanten af eller uden for bymidten. I den centrale del af Svendborg bymidte findes reelt kun én større dagligvarebutik i Gerritsgade, hvilket kan svække den samlede søgning mod bymidten. Både Føtex, Rema 1000 og Coop 365 ligger inden for bymidteafgrænsningen, men har ingen hverken fysisk eller synlig kontakt med gågademiljøet i den centrale del af bymidten. For at sikre en fortsat daglig kundestrøm til den centrale del af bymidten er det derfor vigtigt både at fastholde den eksisterende større dagligvarebutik, men også fortsat at arbejde på at tiltrække endnu en stor dagligvarebutik i en central placering i bymidten.

Det er også i bymidten, man finder en koncentration af spisesteder, der lever i symbiose med butikkerne: I dagtimerne holder butikkerne åbent og skaber trafik, som spisestederne kan udnytte, og omvendt har de fleste spisesteder åbent om aftenen, hvilket skaber liv (og tryghed) i gaderne. Sammenholdt med et forbrugsmønster, hvor vi går mere ud og spiser end tidligere, ser vi da også generelt en vækst i antallet af spisesteder i de områder, hvor detailhandelskoncentrationen er stor.

Bymidten rummer herudover en række publikumsorienterede servicefunktioner, bl.a. sundhedshus, borgerservice og rådhus samt en række kulturtilbud. Det er afgørende for bylivet, at det ikke kun er detailhandlen, der skal skabe liv. Med så mange funktioner i bymidten, har Svendborg bedre forudsætninger end mange andre byer for at tiltrække besøgende – som bidrager til både byliv og handel.

COWI har udarbejdet en SWOT-analyse af Svendborg bymidte. Den er ikke nødvendigvis udtømmende men et udtryk for de umiddelbare, subjektive observationer, vi har gjort. Derfor kan vores påstande sagtens anfægtes – og det er faktisk meningen, at SWOT'en kan danne baggrund for dialog om bymidtens position.

SWOT Svendborg bymidte	
<p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Hyggeligt bymiljø > Kvalitet i bymiljøet – f.eks. belægninger og møblering > God infrastruktur for gående – med mulighed for loops/rundgange > Veletableret indkøbssted > Bredt udvalg af alle typer af butikker og servicefunktioner > Mange unikke specielle butikker med lokal forankring > Godt udvalg af kædebutikker > Mange publikumsorienterede servicefunktioner > Natteliv koncentreret i Frederiksgade > Rimeligt udvalg af kulturtilbud > Stort udvalg af spisesteder > Aktiv eventkalender (Svendborg Event, Shopping Svendborg) 	<p>Svagheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Kun én stor dagligvarebutik centralt i bymidten > Stor bymidteafgrænsning > Spredning af funktionerne i bymidten > Parkering er spredt og overvejende med få p-pladser > Kan være svært at orientere sig
<p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Koncentrere og styrke centralt i bymidten > Styrk dagligvareudbuddet centralt > Tiltrække flere kædekoncepter til bymidten > Fortsat styrke både midlertidige og mere permanente oplevelser i byrummet > Styrke oplevelserne og service i butikkerne > Fortsæt med forpligtende samarbejde mellem aktørerne > Aktivering af butiksfacaderne i gadeplan > Rollefordeling med havnen – to forskellige oplevelser: handelsbyen og havnebyen > Bedre og styrkede forbindelser – også til havnen > Fortsat arbejde med at skabe bedre parkeringsløsninger > Styrk bosætningen > Øg overnatningsmulighederne i Svendborg > Forretningsudvikling til de enkelte butikker > Brug e-handel som styrke 	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Yderligere spredning af butikker og servicefunktioner i bymidten – herunder til havneområdet > Stigende e-handel > Etablering af bymidteorienterede funktioner og butikker i Svendborg Storcenter/Odensevej > Øget konkurrence især fra Odense > Konkurrence på havneomdannelse fra både Odense, Nyborg, Assens og Faaborg

Tabel 3-1 Styrker, Svagheder, Muligheder og Trusler for Svendborg bymidte

3.1.1 Fokus på den centrale bymidte

Den administrative bymidteafgrænsning, hvor der primært kan placeres detailhandel, er relativ stor i Svendborg. Der er knap 1,5 km fra den vestligste del af bymidten på Lundevej, Valdemarsgade og Vestergade til den østligste del på Nyborgvej og Ørkildsgade.

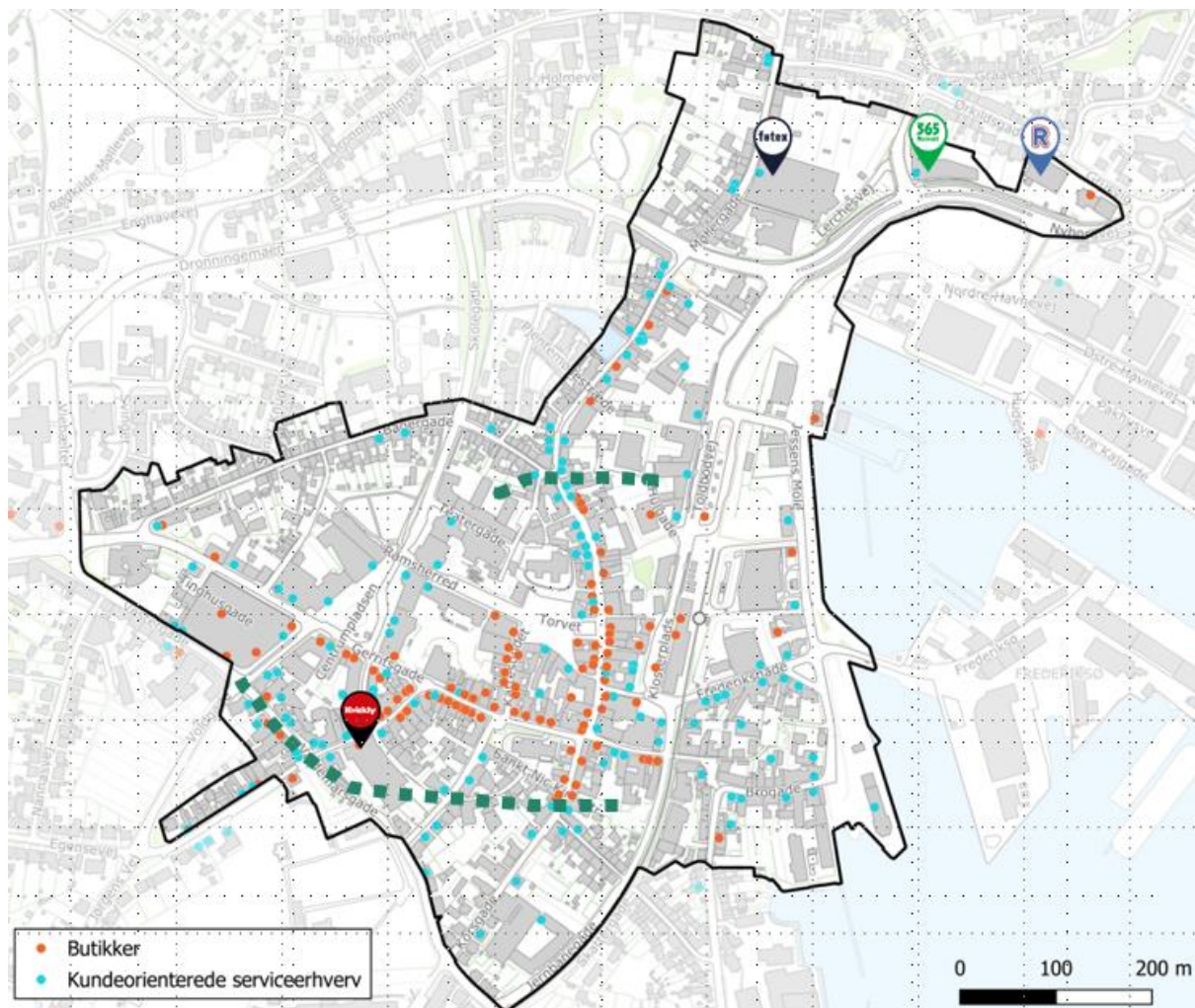
Den opfattelsesmæssige, funktionelle afgrænsning af Svendborg bymidte er derimod ikke den samme som den administrative grænse. Detailhandlen og bylivet er koncentreret i den mest centrale del af bymidten omkring gågaderne, Centrumpladsen og Torvet med Svendborg Bycenter. Her er godt 75 % af de 108 udvalgswarebutikker placeret, og godt halvdelen af butikkerne ligger i de to mest centrale gågader Gerritsgade og Møllergade.

Den opfattelsesmæssige afgrænsning af bymidten stopper på Møllergade omkring Bagergade, ved enden af Gerritsgade ved Vestergade og på Korsgade omkring Kyseborgade.

For at sikre, at detailhandlen kun placeres i de mest centrale gader, kan det overvejes at tilpasse afgrænsningen af bymidten, så den i højere grad svarer til den opfattelsesmæssige afgrænsning. På den måde vil butikkerne kunne udnytte synergierne ved at ligge tæt - og dermed ville byliv og øgede kundestrømme styrke detailhandlen.

Men omvendt skal Svendborg bymidte fortsat kunne sikre muligheder og rummelighed, både til de eksisterende butikker og til eventuel placering af nye butikker. Derfor anbefales det at fastholde den nuværende administrative afgrænsning af bymidten, men i højere grad fokusere på at styrke og koncentrere detailhandlen og bylivet i de mest centrale gader. Det er væsentligt at fastholde retningslinjerne om, at der skal være detailhandel i stueplan i gågaderne. Det er derfor vigtigt i højere grad at italesætte og understøtte et ønske om at styrke den mest centrale del af bymidten. Det bør være mest attraktivt at flytte butikken til de mest centrale beliggenheder, når et butiksløkkale bliver ledigt. Man kan eventuelt arbejde mere offensivt på at flytte nogle af de gode butikker, der ligger på de mere decentrale placeringer. Denne organiske vækst sker allerede i dag i en bymidte helt naturligt, men en mere klar og styret central strategi og italesættelse kan være med til at understøtte og koncentrere bymidten.





Figur 3-1 Oversigt over butikker og servicefunktioner i Svendborg bymidte. Den sorte streg er den gældende administrative afgrænsning af bymidten, mens den grønne streg er den funktionelle afgrænsning.

Anbefalinger - Svendborg bymidte

- > Bylivet og ikke mindst udvalgsvaredetailhandlen og de kundevennte servicefunktioner skal koncentreres centralt i bymidten.
- > De mest centrale gader skal styrkes og understøttes til placeringen af butikker og kundevennte funktioner. Den nuværende administrative bymidteafgrænsning skal som udgangspunkt fastholdes, men der skal være mere fokus på de mest centrale gader.
- > Udbuddet af oplevelser skal styrkes centralt i Svendborg bymidte.
- > Der skal arbejdes på både at fastholde de eksisterende og arbejdes på at tiltrække flere butikstyper.
- > Der skal arbejdes på at styrke dagligvareudbuddet centralt i bymidten med etablering af et supermarked eller discountbutik, samtidig med at de øvrige dagligvarebutikker fastholdes og understøttes.
- > Samarbejdet på alle niveauer i bymidten skal understøttes.
- > Dyk mangfoldigheden, både i forhold til udbud af butikker og aktivt byliv med andre oplevelser end shopping. Både med interessante byrum der opfordrer til ophold og fortsat mulighed for permanente og midlertidige oplevelser og events.
- > Forbindelserne og koblingerne mellem bymidten og havnen skal fortsat styrkes.



3.2 Havnen

Svendborg Havn består af flere selvstændige områder med hver sin identitet. Der har været fokus på en balanceret udvikling, der både udvikler de enkelte områder men også respekterer byens struktur, hvor bymidten har været og fortsat skal være omdrejningspunkt for handelslivet. Mange ting er gjort lige efter bogen, og transformationen sker på en måde og i et tempo, så byen som helhed kan følge med.

Jessens Mole og Havnepladsen udgør havneområdet tættest på bymidten, og en del af området indgår som en del af 'Den blandede by' / overgangszonen mellem by og havn. Strækningen udgør en langstrakt overgang mellem by og vand i en langsgående forbindelse fra nord til syd, havnefronten. Hele strækningen er kendetegnet af at være en del af infrastrukturen til færgehavnen mod syd – men yderst, langs kajen, er en del af strækningen fredet for biler og udgør en attraktiv og beskyttet gangforbindelse. Den sydlige del fremstår mere 'opløst' end den nordlige del, og området opleves umiddelbart vanskeligt at overskue. Det skyldes naturligt nok, at området primært anvendes som opmarchareal til færgen. Den nordlige del derimod, rummer fine byarkitektoniske detaljer som belægninger, møblering og beplantning. Her ligger kun enkelte, spredte butikker og spisesteder, men også Fremtidsfabrikken bidrager til aktivitet i området.

'Frederiksø er byens åbne ø med oplevelser året rundt. På Frederiksø mødes de maritime erhverv med maritim turisme og kulturarv, anderledes kultur og outdooraktiviteter'. Sådan beskrives det gamle værftsområde på kommunens hjemmeside om Fremtidens Havn. Den sydvestlige del udvikles til en 'Kulturkaj'. Samlet set kan man sige, at Frederiksø har skiftet funktion og identitet fra værftø til kulturø – om end der stadig er aktive maritime erhverv i dele af området. Allerede i dag har Frederiksø en stærk identitet i byen og er et godt supplement til bymidtens funktioner. Hvis det lykkes at fastholde samme retning i den videre udvikling, vil bymidten og kulturøen spille godt sammen. Men det kræver, at der ikke åbnes for en udvikling, der hører naturligt til i bymidten – altså egentlig detailhandel og spisesteder, der trækkes ud af bymidten. Balancen for, hvornår bymidtens markedsvilkår forringes, er hårfin. Desuden er det væsentligt, at adgangen til Frederiksø sker via broen, der dermed har en direkte forbindelse til bymidten via Frederiksgade og således har en attraktiv placering.

Nordre Kaj og Østre Kaj udgøres af to forskellige udviklingsområder, der tilsammen er overgangen mellem havnen og byen mod øst. Den nordlige del anvendes i dag af uddannelsesinstitutionen SIMAC, Svendborg Maritime Erhvervshus og et kommende UCL og der arbejdes på et grundlag for udbud af arealer til boligbygging på Godsbanearialet og åbning af Kobberbækken (både nødvendig klimatilpasning og som rekreativt element) Området syd for, altså Østre Kaj / Østre Havnevej indgår i den opdaterede udviklingsplan for Fremtidens Havn, hvor der skal træffes beslutning om den endelige anvendelseområdet. I dag anvendes størstedelen af området til erhverv, og nogle af de eksisterende bygninger bruges til pladskrævende oplevelsesfunktioner som bowling, padel og legeplads. Spørgsmålet er, om området i fremtiden vil komme til at huse boliger – og i så fald, hvor mange - lige som det skal besluttes, om der skal være detailhandel i området, og hvor meget. I praksis vurderer vi, at de to udviklingsområder tilsammen udgør så stort et område med så mange funktioner, at de vil udgøre et kvarter i sig selv med sin egen stærke identitet, og hvor

dagligvareforsyningen sker lokalt eller i umiddelbar nærhed i de eksisterende dagligvarebutikker på Nyborgvej og Ørkildsgade. Behovet for yderligere dagligvareforsyning i området er vel at mærke afhængig af om der etableres tilstrækkeligt med boliger i området. Betydningen og grundlaget for etableringen af en eventuel dagligvarebutik på Østre Kaj er beskrevet nærmere i kapitel 3.2.4 side 26.

Nedenstående har fokus på de forskellige områder af havnen, koblinger og forbindelser samt de fremtidige mulighederne for kommercielle funktioner på havnen.

I afsnit 3.2.2 til 3.2.4 beskrives herudover de detailhandelsrelaterede forhold for havneområdet (Jessens Mole, Frederiksbø og Nordre Kaj/Østre Kaj) nærmere – både i forhold til handel og spisesteder.

3.2.1 Koblinger og forbindelser

En af de åbenlyse grunde til, at havneområdet og bymidten, set i forhold til detailhandel, skal ses som adskilte byområder med forskellige funktioner og identiteter skal findes i det faktum, at der er relativ stor afstand og svage koblinger mellem bymidten og havnen. Vi er klar over, at Svendborg Kommune har adresseret den udfordring og arbejder på at styrke koblingerne bedst muligt. Det er positivt, og en indsats der bør fortsættes. Men det er åbenlyst, at givne forudsætninger som topografi og infrastruktur sætter rammen for de faktiske muligheder.

COWI vurderer, at det er realistisk at opnå en rimelig sammenhæng til Frederiksbø, mens det er langt vanskeligere at skabe en stærk kobling mellem bymidten og Nordre Kaj/Østre Kaj.

Frederiksbø

Frederiksbø ligger på kanten af, hvor langt mange vil gå som en del af en indkøbstur, men hvis attraktionen er tilstrækkelig stor – som vi umiddelbart vurderer, at Frederiksbø er og kan blive – er det et realistisk mål for de fleste. Det vil kræve, at der fortsat arbejdes med at skabe tydelighed gennem en wayfinding-indsats, og at der arbejdes for trygge koblinger, primært over de trafikerede, langsgående forbindelser langs havnen: Toldbodvej og Jessens Mole. De fremstår begge som barrierer, der skal forceres.

I forhold til Frederiksbø ser vi et særligt potentiale i at tydeliggøre strækningen Møllergade, Havnetrappen, Jessens Mole (og helt ud til kajkanten), f.eks. gennem skiltning eller anden wayfinding, f.eks. en gennemgående belægningsdetalje, gennemgående gadeinventar eller en farve. Her er det vigtigt at huske, at forbindelsen skal virke begge veje. Det handler i lige så høj grad om at trække besøgende på Frederiksbø op i bymidten, som at trække gæster fra bymidten til Frederiksbø.

En anden vigtig forbindelse er strækningen fra Møllergade via Klosterstræde og Frederiksgade til Havnepladsen og videre til Frederiksbø. Både Klosterstræde og den flot renoverede Frederiksgade er gode forbindelser, som er væsentligt forbedret gennem områdefornyelsesprojektet "Liv i min by", men overgangen ved

Klosterplads er af gode grunde svær at overskue; her blandes trafiktyperne, og der er reelt meget lidt plads til fodgængere. Hvis det kan løses, så koblingen bliver tydeligere og mere tryk for gående og cykler, vil denne forbindelse kunne udgøre et stærkt link til Frederikshavn – ikke mindst fordi den fortsætter direkte over broen. Men det er kompliceret at få løst den opgave inden for den nuværende trafikstruktur.

Den tredje forbindelse mellem bymidten og Frederikshavn, der skal fremhæves, er forløbet fra Gerritsgade/Møllergade via Brogade og Sankt Peders Stræde til Havnepladsen. Her er der relativt trykge forbindelser, men en tydelig skiltning vil gøre det nemmere at finde vej – ikke mindst gennem den hyggelige smøge Sankt Peders Stræde, der tilfører en anden slags oplevelse, nærmest en pause, mellem de aktive handlegader og det dynamiske havnemiljø.

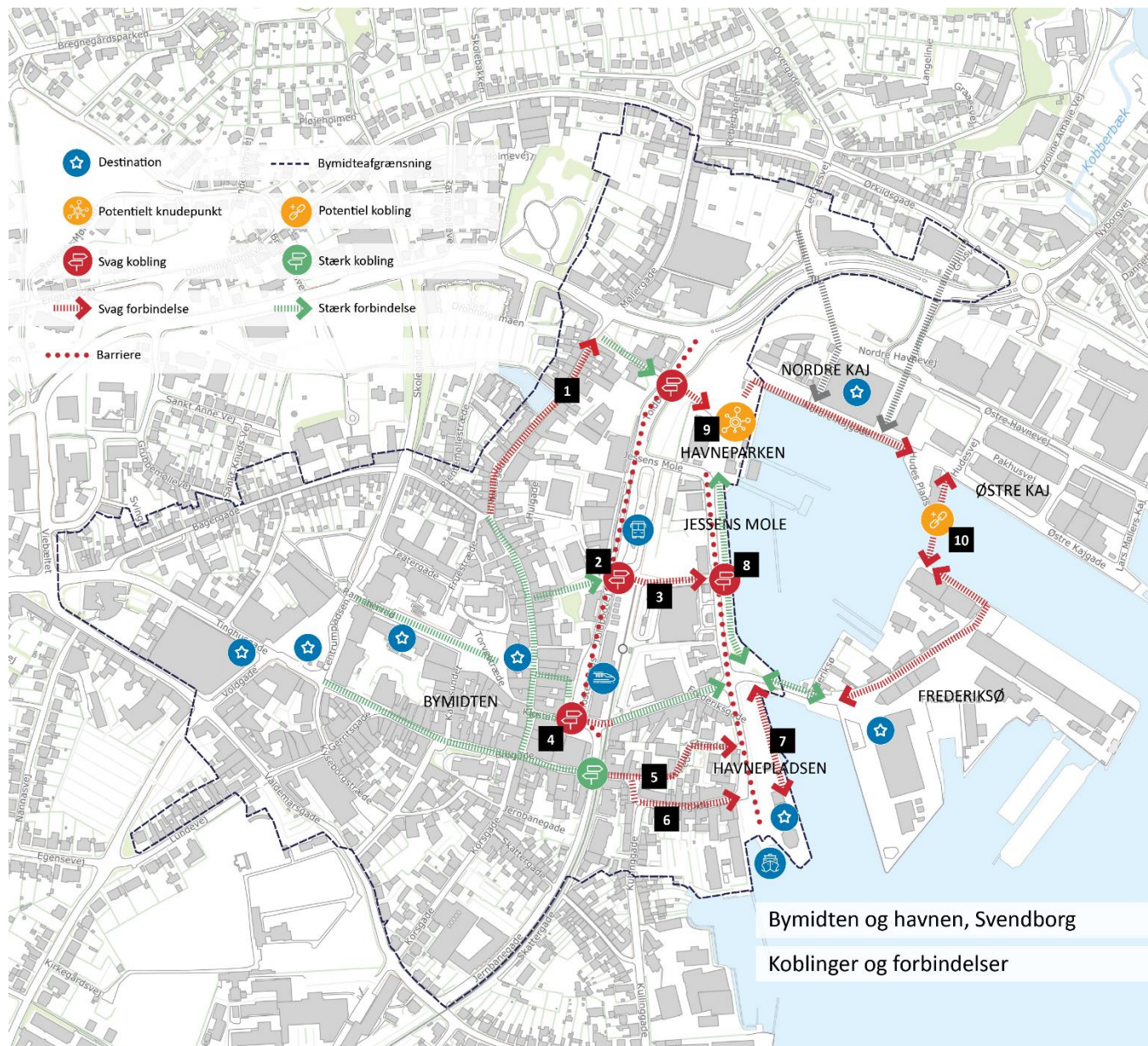
Nordre Kaj og Østre Kaj

Nordre Kaj og Østre Kaj ligger i praksis så langt fra den centrale del af bymidten og de primære butikskoncentrationer, at forbindelsen ikke er optimal. Det betyder ikke, at der ikke er mulighed for at flytte folk imellem bymidten og dette havneområde, det er bare vanskeligere. Især de studerende i området bør ses som et omsætningspotentiale for bymidten – og de færdes både på cykel og til fods.

Vi betragter Havneparken som nøglen til en god kobling mellem hhv. bymidten/Jessens Mole og Nordre Kaj/Østre Kaj. Dels er der en naturlig forbindelse imellem områderne (for bymidtens vedkommende via Havnegade), og dels rummer havneparkområdet et potentiale for at udgøre en attraktion. Vi ser derfor Havneparken som en 'hub' – en trædesten – der er et besøg værd og er placeret synligt fra hele havnefronten. Forenklet kan man sige, at Havneparken udgør en mellemdestination på vejen, en slags pause, der bryder afstanden mellem bymidten og f.eks. Østre Kaj op. På den baggrund anbefaler COWI, at den spændende udvikling af havneparkområdet, der er i gang, fortsættes, og at betydningen af området som et knudepunkt og en vigtig kobling understøttes i den indsats ved at gøre den til et sted, der er en destination i sig selv.

En anden mulig kobling, der har været beskrevet i Svendborg Kommunes tidligere planer for havneudviklingen, er en fodgænger/cykelbro mellem Frederikshavn og Østre Kaj. I takt med omdannelsen af Frederikshavn vil en sådan forbindelse have en stor værdi for sammenhængen mellem bymidten og havneområderne. Den vil desuden understøtte muligheden for at 'loope' – altså gå eller cykle rundt i en samlet forbindelse, bymidten-Frederikshavn-Østre Kaj-Nordre Kaj-bymidten. Som kommunen tidligere har erfaret vil en sådan bro være vanskelig at realisere med tanke på besejlingen af den inderste del af havnen – men den ville være en gevinst for oplevelsen og brugen af havnen som helhed.

På kortet herunder beskrives vores væsentligste betragtninger om koblinger og forbindelser mellem bymidten og havnen. Forbindelser skal forstås som strækninger, der er vigtige for sammenhænge i byen, mens koblinger typisk er knudepunkter, der binder to eller flere forbindelser sammen.

**Noter til kortet:**

- 1: Møllergades attraktionsværdi er svækket mod nord
- 2: Toldbodvej opfattes som en barriere
- 3: Forbindelsen til Jessens Mole bør være tydeligere
- 4: Uklar og utryk kobling mellem Klosterstræde og Frederiksgade
- 5: Attraktiv gangforbindelse – men vanskelig at finde
- 6: Inaktive facader og smalle fortove
- 7: Attraktiv forbindelse langs vandet – men uklar og utryk for fodgængere
- 8: Vigtig forbindelse mellem by og vand, men overgang og skiltning mangler
- 9: Havneparken er en vigtig trædesten mellem bymidten/vestlig del af havnen og ny udvikling på Nordre Kaj og Østre Kaj
- 10: Kobling over havnen er svær at realisere men vil have stor betydning for sammenhænge i hele området, når det er fuldt udbygget

Figur 3-2 Koblinger og forbindelser - bymidten og havnen

Konklusion - Koblinger og forbindelser

- > Realistisk at opnå en rimelig sammenhæng imellem bymidten og Frederiksø.
- > Vanskeligere at skabe en stærk kobling mellem bymidten og Nordre Kaj/Østre Kaj.
- > Havneparken er en vigtig trædesten mellem bymidten og den vestlige del af havnen.
- > Arbejd med at tydeliggøre forbindelsen til Frederiksø og Jessens Mole fra Møllergade, især via Havnetrappen og Frederiksgade.



Figur 3-3 Styrk forbindelserne til Frederiksø

3.2.2 Detailhandel i havneområdet

Størstedelen af detailhandlen er som nævnt lokaliseret centralt i Svendborg bymidte omkring Torvet og gågaderne Gerritsgade og Møllergade. Svendborg Havn har i dag et begrænset udbud af detailhandel. Her ligger enkelte butikker primært med et maritimt fokus som en fiskehandel og butikker med maritimt udstyr.

Desuden ligger enkelte caféer og restauranter både på Jessens Mole, Frederikssø og Nordre Kaj. Herudover ligger der i det tidligere Kellogs-område / nord for Østre Havnevej en række oplevelsesfunktioner i de eksisterende bygninger så som bowling, padel og legeland.

I tabellen nedenfor har vi registreret omfanget af handelsorienterede funktioner i havneområdet.

	Jessens Mole Havnepladsen	Frederikssø	Østre og Nordre Kaj samt nord for Østre Havnevej
Eks. detailhandelsareal havnen i alt	500 m ²	- m ²	200 m ²
Antal butikker	3	-	1
Dagligvarebutikker	Fiskehandler	-	-
Udvalgsvarer	Butik med maritimt udstyr, guldsmed	-	Butik med maritimt udstyr
Størrelse på butikker	Gns. 200 m ²		
Antal spisesteder	5	3	3
Typer af spisesteder	Cafe, bar, restaurant, hotel	Restaurant, bar, cafe	Restaurant, fast-food, bar
Typer af andre funktioner	Uddannelsesinstitution, turistinformation, kulturcenter, færgeterminal	Cykeludlejning, kontor, museum,	SIMAC-uddannelse, legeland, padelhal, bowling, fitness, Uno X, showroom, kontorer

Tabel 3-2 Oversigt over eksisterende funktioner på Jessens Mole, Frederikssø og Østre Kaj

Havnen er ikke bymidten

Som vi har beskrevet i forudgående afsnit, er der stor forskel på havnens og bymidtens funktioner og rolle. Vores samlede anbefaling er, at fremtidig udvikling af havnen – i detailhandelsmæssig forstand – ikke bør ændre på den nuværende rollefordeling. Forskelligheden bør om muligt endda understøttes endnu mere.

Det er især afstanden mellem bymidte og havn, der er en udfordring for at funktionerne med fordel kan smelte sammen.

Hvis detailhandel skal være levedygtig på Svendborg Havn, skal den derfor have en kritisk masse som kan leve i sig selv. Det vil betyde en koncentration på 12-15.000 m² detailhandel til butikker og serviceorienterede servicefunktioner inklusiv et varehus (Føtex/Kvickly) og en række af de kendte kædekoncepter. Dette vurderes ikke at være realistisk at realisere, især på grund af et velfungerende udbud i bymidten i dag, samt set i forhold til konkurrencesituationen og de generelle tendenser, kombineret med at havnen ikke i sig selv kommer til at rumme tilstrækkelige boliger til at danne grundlag for etablering af flere udvalgswarebutikker. Samtidig vil der være en stor risiko for, at der vil ske en flytning af detailhandel fra bymidten til havnen. Dermed vil det handelsmæssige centrum blive placeret et sted imellem bymidten og havnen, hvilket vil få negative konsekvenser for det eksisterende byliv og detailhandel i bymidten.

Samlet set vurderes etablering af ny detailhandel i Fremtidens Havn at sprede udbuddet i bymidten, og derved vil det ikke styrke, men svække Svendborg som udbudspunkt.

Det anbefales, at der i Fremtidens Havn fokuseres på at være områder med et stærkt uddannelsesmiljø med SIMAC og UCL som ankerfunktioner, men også kontor, boliger og muligheden for oplevelser som museum, udstillinger eller oplevelsescenter samt eventuelt hotel. Eventuel detailhandel og andre kundeorienterede servicefunktioner anbefales hovedsageligt at være til lokalområdets forsyning og kan være mindre dagligvarebutikker, enkelte caféer og andre servicefunktioner – og kun inden for en meget begrænset vækstramme i forhold til i dag.

Tabellen herunder beskriver COWIs anbefaling til detailhandelsudviklingen i havneområderne.

	I dag i hele havnen	COWI Anbefaler
Eksis. detailhandelsareal i alt	700 m ²	500-1.000 m ²
Butikstyper	Fiskehandel, butikker med maritimt udstyr, guldsmed	Lokale butikker til lokalområdets forsyning (bager med cafe), galleri, værksteder
Store dagligvarebutikker	-	-
Øvrige butikker	4	4-7
Antal spisesteder	11	10-15
Typer af spisesteder	Caféer, fastfood, restaurant, bar	Caféer i forbindelse med andre funktioner, restaurant, foodtrucks
Størrelse på butikker	Gns. 200 m ²	200 m ² , men mulighed for enkelte større enheder til showroom etc.
Typer af andre funktioner	Uddannelse, kontor, fitness, museum, legeland, bowling	Uddannelse, oplevelse, underholdning, kontor, fitness, museum, hotel

Tabel 3-3 *Oversigt over nuværende funktioner og anbefalinger til fremtidige funktioner på havnen*

De øvrige funktioner og oplevelser skal spille sammen og udnytte nærheden til vandet og den maritime historie Svendborg havn har.

Her kan være grobund for enkelte specialiserede butikker, showrooms, iværksætterier eller kunsthåndværkere med levende værksteder, men det skal være enheder som kan leve i sig selv og må ikke være en erstatning men et supplement til bymidtens butikker. Hovedvægten af egentlige butikker skal ligge centralt i gågaderne for ikke unødigt at sprede detailhandlen. Havnen skal således i højere grad være en destination i sig selv, som skal kunne noget andet end bymidten.

Eksempel på funktioner der ligger i eksisterende byudviklingsområder

Mixed used funktioner f.eks. bager/Café, yoga/Café, Yoga/Juicebar, kontor med café, cykler/café, bager oftest med café, restaurant, café, bar, skønhed og sundhed, fitness, galleri, showrooms, ejendomsmægler, ejendomskontor, hotel/hotellejlighed/restaurant, daginstitutioner, kulturhus, beboerlokaler

Konklusion - Detailhandel på havnen

- > Østre og Nordre Kaj skal rumme andet end traditionel detailhandel.
- > Her kan være enkelte specialiserede butikker, showrooms eller gallerier, men der bør ikke være funktioner, som er naturlige at placere i bymidten.
- > Herudover kan være enkelte funktioner til områdets lokalforsyning.
- > Det er vigtigt, at funktionerne i havnen er et supplement til bymidten, og ikke er en erstatning.



3.2.3 Betydningen af etablering af spisesteder i Svendborg Havn

Havnemiljøet og nærheden til vandet er på mange måder oplagt til placeringen af restauranter og caféer. De vil i høj grad være med til at skabe liv og øge opholdstiden væsentligt. Omkring 35 % af spisestederne i Svendborg bymidte er i dag placeret i den centrale del af bymidten, det vil sige omkring Gerritsgade, Møllergade, Torvet og Centrumpladsen. Antallet af både restauranter og caféer er steget centralt i bymidten siden 2017, og her er mange muligheder for at stoppe ind til en frokost, en kop kaffe eller hvad man nu har behov for. Herudover er natte- og aftenlivet som tidligere nævnt koncentreret i Frederiksgade.

Placeringen af spisesteder er dog heller ikke uvæsentlig i forhold til udviklingen af Svendborg Havn. Igen, som ved detailhandel, skal spisestederne ikke "bare" være en flytning af eksisterende restauranter fra bymidten, men skal være et supplement til bymidten.

Det vurderes, at placering af enkelte spisesteder som supplement til en primær funktion som et hotel, museum, uddannelsesinstitution eller kontor ikke vil få en væsentlig betydning for bymidten. Ligesom etablering af enkelte unikke spisesteder ej heller vil få væsentlig betydning for mulighederne i den centrale del af bymidten.

En koncentration af spisesteder (streetfood) må forventes at skabe mere synergi med bymidten, hvis de placeres på Frederikshøj frem for Østre Kaj. Som tidligere nævnt er mulighederne for forbindelser og samspil til den centrale del af bymidtens butikker og andre funktioner bedst fra Frederikshøj, mens Østre Kaj i højere grad vil være en solo placering og mere en destination i sig selv.

Tabel 3-4 illustrerer disse overordnede konsekvenser og betydning for bylivet ved etablering af en koncentration af spisesteder enten på Frederikshøj eller Østre og Nordre Kaj, hvor Frederikshøj kan skabe forbindelse til bymidten. Med en koncentration af spisesteder menes en samling af flere mindre restauranter og spisesteder. Det kunne være et Streetfood-marked af en mere permanent karakter som for eksempel Storms Pakhus i Odense.

Uanset placeringen af et streetfood marked vil det samlet set for Svendborg by i alt styrke udbuddet af spisesteder og oplevelser i Svendborg, og vil derfor også have en vis positiv betydning for bylivet.

Den øgede konkurrence fra et Streetfood-marked vil overordnet set have betydning for de øvrige spisesteder i byen, men der vil være nuancer i konsekvenserne. Da en placering på Østre og Nordre Kaj i højere grad vil være en destination som lever i sig selv, vil der være en større risiko for at de besøgende ikke i samme omfang har et samspil med den centrale bymidte og bymidten i øvrigt. Afstanden fra Østre Kaj til den centrale bymidte er en barriere for, at man lige smutter op i bymidten, eller omvendt lige smutter ned og tager en frokost på Østre og Nordre Kaj. Derfor vurderes de overordnede konsekvenser at være en vis negativ betydning ved placering på Østre og Nordre Kaj for både den centrale bymidte og bymidten i øvrigt.

En placering på Frederiksø vurderes derimod at få en lille negativ betydning, da der som tidligere nævnt er mulighed for at skabe mere synergi og sammenhæng med den centrale del af bymidten.

Betydning for byliv og eksisterende spisesteder	Alternativ A Koncentration af spisesteder* Frederiksø	Alternativ B Koncentration af spisesteder* Østre og Nordre Kaj
Østre Havn	-	+++
Frederiksø	+++	÷
Den centrale bymidte (Gerritsgade/Møllergade)	÷	÷÷
Bymidten i øvrigt	÷÷	÷÷
Svendborg by i ø.	÷	÷
Kommunen i ø	-	-
Svendborg i alt	++	+

+++ Meget stor positiv betydning

++ Stor positiv betydning

+ En vis positiv betydning

+ Lille positiv betydning

÷ Lille negativ betydning

÷÷ En vis negativ betydning

÷÷÷ Stor negativ betydning

÷÷÷÷ Meget stor negativ betydning

- Neutral

* Streetfood, mindre restauranter, foodtrucks i et overdækket miljø, som ikke er midlertidigt, f.eks. som Storms Pakhus eller Aarhus Street Food.

Tabel 3-4 Overordnede konsekvenser og betydning for byliv og eksisterende spisesteder ved placering af spisesteder på Frederiksø eller Østre og Nordre Kaj

Konklusion – Betydning af spisesteder

- > Spisesteder skal ikke bare flyttes fra bymidten til havnen.
- > Enkelte spisesteder som supplement til en primær funktion som for eksempel hotel eller museum skønnes ikke at få en væsentlig, negativ betydning for bymidten.
- > Enkelte unikke spisesteder skønnes heller ikke at få væsentlig, negativ betydning for mulighederne i den centrale del af bymidten.
- > Et streetfood marked vil styrke udbuddet af spisesteder og oplevelser i Svendborg, og en vis positiv betydning for bylivet.
- > Det er muligt at skabe synergi til den centrale bymidte fra et Streetfood marked på Frederiksø på grund af den bedre kobling til bymidten.
- > Placeres streetfood marked på Nordre og Østre Kaj, vurderes synergien at være mindre.



Figur 3-4 Eksempel på hvordan spisesteder i Møllergade har betydning for bylivet

3.2.4 Betydningen af en dagligvarebutik på Østre Kaj

I forbindelse med opdatering og udvidelse af udviklingsplanen for Fremtidens Havn blev der ved indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen fremsendt et forslag om etablering af en dagligvarebutik i forbindelse med etablering af et parkeringshus i området ved Østre Havnevej.

En dagligvarebutik bidrager til områdets lokale forsyning og kan desuden være en katalysator for et lokalt byliv, da den sikrer en daglig kundestrøm i området. Bidraget til det lokale byliv kommer dog meget an på placering og tilgængeligheden til butikken.

Placeringen af en dagligvarebutik har betydning på mange parametre. Det har blandt andet betydning for kundeopland, driften af butikken i forhold til varetilkørsel etc. samt for bylivet. En optimal placering set med kommercielle briller er tæt ved rundkørslen på Nyborgvej. Her opnås både stor synlighed og god tilgængelighed også for potentielle kunder som ikke bor på Østre Kaj. En placering her vil spille sammen med dagligvarebutikkerne i bymidten, som ligger på den modsatte side af vejen

En placering på Østre Havnevej i selve boligområdet vil i højere grad støtte et lokalt bymiljø. En placering her kræver et stort lokalt opland. Som en tommelfingerregel for etablering af en dagligvarebutik i et byudviklingsområde kræves 800 boliger svarende omkring 1.500 personer og et dagligvareforbrug på mindst 40 mio. kr. pr. år for at butikken kan opnå et tilstrækkeligt kundegrundlag i sig selv. Etableringen af omkring 800 boliger vurderes at overstige hvad der realistisk kan udvikles og indpasses på Godsbanen og ud langs Østre Havnevej.

Etableringen af en dagligvarebutik på Østre Kaj vil få betydning for de eksisterende dagligvarebutikker, og effekterne afhænger naturligvis af placeringen af butikken og hvilken type butik der etableres, men også størrelsen på det lokale næropland, dvs. hvor mange boliger der etableres. Tabel 3-5 illustrerer den overordnede betydning for omsætningen i de forskellige områder af Svendborg by ved etableringen af en dagligvarebutik på Østre Kaj.

Betydning for omsætningen	Dagligvarebutik på Østre Kaj
Østre Kaj	++
Den centrale bymidte (Gerritsgade/Møllergade)	÷
Bymidten iøvrigt	÷ ÷
Svendborg by iø.	÷
Kommunen iø	-
Svendborg i alt	-

+++ Meget stor positiv betydning

+++ Stor positiv betydning

++ En vis positiv betydning

+ Lille positiv betydning

÷ Lille negativ betydning

÷ ÷ En vis negativ betydning

÷ ÷ ÷ Stor negativ betydning

÷ ÷ ÷ ÷ Meget stor negativ betydning

- Neutral

Tabel 3-5 Betydning for omsætningen ved etablering af en dagligvarebutik på Østre Kaj for de eksisterende butikker

Helt overordnet set vurderes etableringen af en dagligvarebutik på 1.200 m² på Østre Kaj ikke at få væsentlig negativ betydning for dagligvareomsætningen og bylivet i den centrale del af bymidten omkring Gerritsgade og Møllergade. Det vil få en vis betydning for varehuset Kvickly, men generelt er udbuddet af denne type dagligvarebutikker er begrænset her. Dagligvarespecialbutikkerne også i den centrale bymidte vurderes ikke i nævneværdig grad at blive på virket af etableringen af en stor dagligvarebutik, da det er en helt anden butikstype og oplevelse.

Det vurderes at dagligvarebutikken i høj grad vil være en konkurrent til de eksisterende dagligvarebutikker Føtex, Coop 365 og Rema 1000, som ligger i den vestlige del af bymidteafgrænsningen. Herudover vil butikken tage omsætning fra de øvrige dagligvarebutikker langs Nyborgvej og i mindre grad fra de øvrige dagligvarebutikker i Svendborg by.

Konklusion – Dagligvarebutik Østre Kaj

- > Dagligvarebutik til lokalområdets forsyning forudsætter omkring 800 boliger.
- > Den konkrete placering af en dagligvarebutik er afgørende, både set i forhold til at få en veletableret butik og være bylivsgenerator.
- > En ny dagligvarebutik vil flytte omsætning fra de øvrige dagligvarebutikker i bymidten og byen i øvrigt.
- > En placering af en dagligvarebutik her vil ikke få væsentlig betydning for udvalgsvarerhandel og byliv i den mest centrale del af bymidten.

Anbefalinger - Fremtidens havn

- > Det er vigtigt, at der bygges videre på det maritime DNA i havnen.
- > Havnen skal indeholde oplevelser som i sig selv er en destination, og ikke bare flyttes fra bymidten.
- > Detailhandel på havnen skal være til lokalområdets forsyning eller et supplement til bymidtens butikker, som kan leve i sig selv.
- > Havnen skal kunne noget andet end bymidten! Funktionerne skal være noget andet end traditionel detailhandel.
- > En placering på Frederikshavn frem for Østre Kaj for en koncentration af spisesteder (streetfood) forventes at skabe mere synergi med bymidten og dermed understøtte bymidten.
- > Nordre og Østre Kaj vil være mere en destination og et kvarter i sig selv, fordi det er vanskeligt at skabe direkte synergi med bymidten på grund af afstand og forbindelse.

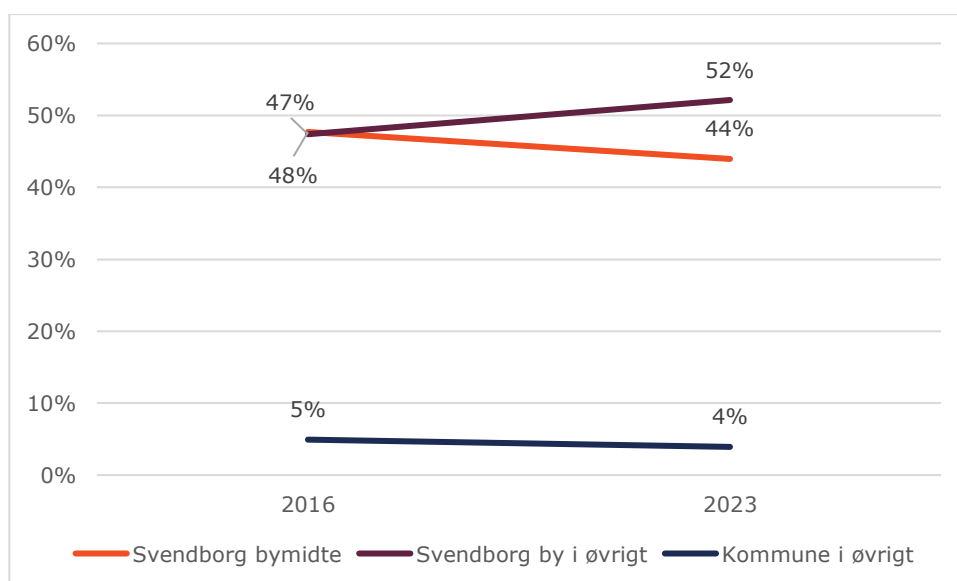


3.3 Aflastningsområderne i Svendborg

Balancen mellem Svendborg bymidte og byen i øvrigt har flyttet sig siden 2019, især for udvalgsvarer. Svendborg bymidte har fortsat det største antal butikker, men styrkeforholdene har ændret sig især inden for udvalgsvarerne, hvor især området omkring Odensevej er blevet styrket med flere butikker med særligt pladskrævende varer. For at sikre en balance mellem bymidten og aflastningsområdet er det derfor vigtigt, at aflastningsområderne Svendborg Storcenter og Odensevej alene understøttes til de typer af butikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten. Det kunne være butikstyper som for eksempel Biltema, Bauhaus, POWER, BilligBlomst eller Plantorama.

Antallet af udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer er faldet både i Svendborg bymidte og Svendborg by i øvrigt og i kommunen i øvrigt i perioden 2017 til 2024. Arealet og omsætningen er dog ikke faldet tilsvarende. I Svendborg bymidte er antallet af butikker faldet 18 % og arealet faldet 13 %. I Svendborg by i øvrigt er antallet faldet 11 %, mens arealet er steget med 5 %.

I perioden 2016 til 2023 er den samlede udvalgswareomsætning i Svendborg bymidte faldet 8 %, svarende til 50 mio. kr., omvendt er omsætningen i Svendborg by i øvrigt steget 10 %, svarende til en stigning på 60 mio. kr. Samtidig har kommunen i øvrigt fastholdt betydningen trods et fald i antal butikker på 22 %.



Figur 3-5 Andel af udvalgswareomsætningen i Svendborg Kommune 2016 og 2023.

Styrkeforholdet indenfor udvalgswareomsætningen har ændret sig, og Svendborg bymidte har mistet betydning for udvalgswareomsætningen i byen og byen i øvrigt har øget betydning. Svendborg bymidte udgør nu 44 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen, og Svendborg by i øvrigt udgør 52 %. I 2016 udgjorde både Svendborg bymidte og Svendborg by i øvrigt knap halvdelen af udvalgswareomsætningen i kommunen.

Ændringen af styrkeforholdet med en styrkelse af aflastningsområdet og de store boksbutikker, mens bymidten oplever et fald i omsætning, er en tendens

som også ses i andre kommuner og områder. Styrkeforholdet mellem bymidten og aflastningsområdet har været og er i fokus i alle større byer. Udviklingen er drevet af den hårde konkurrence fra e-handlen kombineret med en fortsat tendens mod færre men større butikker - også i de store byer. Der har været en klar tendens til, at aflastningsområderne i de større byer er blevet markant mere betydende. Bymidterne har generelt mistet omsætning, mens aflastningsområderne omvendt har oplevet en stigning i omsætningen. De store boksbutikker kræver generelt et større opland og genererer en markant højere gennemsnitlig omsætning pr. butik.

Fasthold rammen og minimale butiksstørrelse i Aflastningsområde Odensevej

Etablering af store boksbutikker i et aflastningsområde vil naturligvis få en mindre negativ betydning for omsætningen i butikkerne i bymidten, men set i forhold til udviklingen i handelsbalancen samt den generelle konkurrencesituation, vurderes Svendborg i højere grad at have en mulighed for at holde mere handel hjemme i kommunen og tiltrække kunder fra et større opland. Den tidligere redegørelse for etablering af aflastningsområdet på Odensevej viste, at bymidten ville miste 6 % af omsætningen for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, men at et styrket udbud af store udvalgswarebutikker i Svendborg ville betyde, at kunderne på det sydlige Fyn i mindre grad ville besøge de tilsvarende store udvalgswarebutikker i Odense SØ. Samlet set konkluderede redegørelsen at Svendborg by ville øge sin position i markedsområdet og øge regionaliteten, hvilket betyder en øget handelsbalance.

I aflastningsområde Odensevej er det muligt både at imødekomme en placering af kæder med store udvalgswarebutikker, der ikke umiddelbart passer ind i bymidten samtidig med at sikre et styrket udbud.

Det vurderes at den maksimale ramme til detailhandel på 60.000 m² i aflastningsområdet er med til at sikre en tilstrækkelig rummelighed og muligheder til etablering af de typer af butikker som ikke er repræsenteret i Svendborg i dag.

I forhold til butiksstørrelserne er det vigtigt at understøtte og videreudvikle den klare rollefordeling mellem bymidten, aflastningsområdet og den øvrige centerstruktur. Derfor anbefales at fastholde minimumsstørrelsen for butikker i aflastningsområderne til 1.000 m².

For at sikre en god fleksibilitet i planlægningen vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt at hæve minimumsarealgrænsen yderligere end 1.000 m² i aflastningsområde Odensevej. Hvis arealgrænsen sættes over 1.000 m² vil det forhindre en lang række butikskoncepter, som ikke er hensigtsmæssige at etablere i Svendborg bymidte, i en placering i aflastningsområdet. Herudover er der kun få kæder, der etablerer udvalgswarebutikker større end 2.000 m², hvilket besværliggøre mulighederne for at tiltrække de rigtige koncepter. Ved i stedet at sætte minimumsbutiksstørrelsen til 1.000 m² vil det gøre aflastningsområdet mere attraktivt for flere butikskæder og dermed vil det styrke en god koncentration af de store udvalgswarebutikker.

Anbefalinger – Aflastningsområderne

- > Styrk rollefordelingen mellem bymidten og aflastningsområderne.
- > Aflastningsområderne Svendborg Storcenter og Odensevej skal alene understøttes til de typer af butikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten.
- > Fasthold den minimale butiksstørrelse på 1.000 m².
- > Fasthold ingen mulighed for dagligvarebutikker på Odensevej.
- > Vigtigt at fastholde Odensevej som mulighed for placering af butikskoncepter, som ikke passer ind i bymidten.
- > Aflastningsområdet vil styrke Svendborg by som regionalt udbudspunkt, og vil holde mere handel i kommunen.

4 Detailhandlens status og udvikling

Svendborg Kommune har 282 butikker i 2024, og et samlet areal til butikker på godt 200.000 m². Den samlede omsætning er på 3,28 mia. Kr., hvor Svendborg bymidte står for en tredjedel heraf.

Handelslivet står stadig stærkt på trods af, der har været tilbagegang i antallet af butikker. Hver femte udvalgswarebutik er forsvundet i kommunen, mens udvalgswareomsætningen er fastholdt og arealet er steget 6 % i hele kommunen.

Det følgende indeholder en præsentation af hovedresultaterne vedrørende detailhandlen i Svendborg Kommune. Resultaterne for de enkelte områder i kommunen er beskrevet yderligere i bilag A.

4.1 Antal butikker

Væsentligt færre butikker

Antallet af butikker er faldet fra at være 336 i 2017 til nu at være 283 i 2024. Tilbagegangen er på 53 butikker og svarer til 16 %. Det er især udvalgswarebutikkerne, der er forsvundet. Antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 20 %, mens antallet af dagligvarebutikker er reduceret med 14 %.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende	I alt	I alt	Udvikling i antal	Udvikling i %
	2023	2023	2023	2023	2017	2017-2023	2017-2023
Svendborg bymidte	33	108	0	141	172	-31	-18 %
Svendborg by i øvr.	26	33	24	82	93	-10	-11 %
Svendborg i alt	58	141	24	223	265	-41	-15 %
Gudme-Hesselager	9	5	1	15	17	-2	-12 %
Skårup-Oure	5	1	1	7	10	-3	-30 %
Stenstrup-Kirkeby	5	6	0	11	11	-	-
Ollerup-V. Skerninge	6	2	1	9	12	-3	-25 %
Thurø	4	0	0	4	5	-1	-20 %
Vindeby-Troense	7	0	0	7	8	-2	-25 %
Tåsinge	2	2	2	6	8	-2	-25 %
I alt	97	157	29	283	336	-53	-16 %
<i>I alt 2017</i>	<i>113</i>	<i>200</i>	<i>23</i>	<i>336</i>			
<i>Udvikling i antal 2017-2023</i>	<i>-16</i>	<i>-43</i>	<i>+6</i>	<i>-53</i>			
<i>Udvikling i % 2017-2023 i %</i>	<i>-15 %</i>	<i>-21 %</i>	<i>+26 %</i>	<i>-16 %</i>			

Tabel 4-1 Antal butikker i de forskellige dele af Svendborg Kommune i 2024 og udviklingen siden 2017.

Flere butikker i Storbutiksområdet, men færre i resten af kommunen

Ser vi på, hvordan udviklingen er fordelt på de forskellige områder, tegner der sig et klart billede. Der har været tilbagegang i alle områder bortset fra i

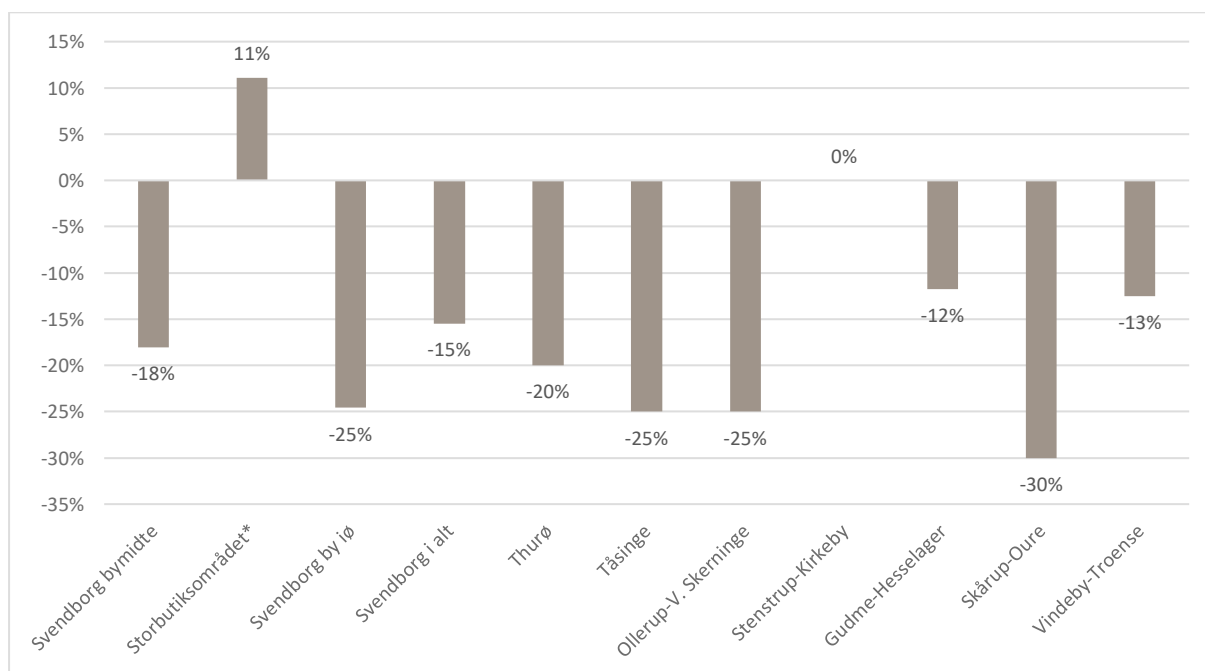
storbutiksområdet omkring Svendborg Storcenter, Ole Rømersvej og omkring Grønnemosevej. Her er det samlede antal butikker steget med i alt 4 butikker svarende til en stigning på 11 %. Heriblandt er etableringen af butikken Normal og to genbrugsbutikker i Svendborg Storcenter, Rema 1000 på Vestergade samt byggemarkederne Davidsen og Bygma på Grønnemosevej og en flytning af Jem & Fix til Grønnemosevej.

I Svendborg bymidte er der forsvundet 15 % af dagligvarebutikkerne og 19 % af udvalgsvarebutikkerne siden 2017, mens Svendborg by i øvrigt har mistet 24 % af dagligvarebutikkerne og 38 % af udvalgsvarebutikkerne.

I kommunen i øvrigt har der også været betydelig tilbagegang i antallet af butikker. Det er dog især antallet af udvalgsvarebutikker, der er faldet i områderne, mens antallet af dagligvarebutikker er fastholdt konstant.

I kommunen i øvrigt uden for Svendborg by er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 44 butikker i 2017 til 38 butikker i 2024. Hvilket svarer til et fald på 14 %. Antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 33 %. Hvilket svarer til et fald på 8 butikker.

Trods tilbagegangen er der fortsat et solidt udbud af store dagligvarebutikker både i Svendborg by og i kommunen i øvrigt. Antallet af store dagligvarebutikker såsom varehuse, supermarkeder, købmænd og discountbutikker ligger på 32 i 2024, hvilket er det samme som i 2017. I Svendborg bymidte ligger i alt 4 store dagligvarebutikker, mens der i Svendborg by i øvrigt ligger i alt 14 store dagligvarebutikker. Hovedparten er discountbutikker. De dagligvarebutikker der er forsvundet i Svendborg Kommune, er fortrinsvist mindre dagligvarespecialbutikker og kiosker, hvilket er i tråd med udviklingen på landsplan.



*Storbutiksområdet består af Svendborg Storcenter, Ole Rømersvej, Grønnemosevej

Figur 4-1 Udviklingen i antal butikker 2017-2024 i Svendborg by og i lokalområderne i %

4.2 Butikkernes attraktion

Butikkernes attraktion er en vurdering af, hvor attraktive butikkerne fremstår i kundernes øjne vurderet på en skala fra 1-5, hvor 3 er et udtryk for en gennemsnitlig butik (en middel attraktion). Der er vurderet ud fra butikkernes sortiment og deres størrelse i forhold til sortiment og branche, disponeringen af arealerne samt butikkernes indretning og fremtoning – herunder skilte og facader. Der er også lagt vægt på, om der løbende er foretaget investeringer i butikkens indretning og om fremtoningen af butikken er opdateret eller om butikken virker utidssvarende.

Lokalområder	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	I alt	Udvikling	Udvikling i %
	2023	2023	2023	2017	2017-2023	2017-2023
Svendborg bymidte	3,4	3,2	3,2	3,3	-0,1	-3 %
Storbutiksområdet	4,0	3,4	3,6	3,9	-0,3	-8 %
Svendborg by i ø.	3,1	2,4	2,8	2,8	-	-
Svendborg by i alt	3,4	3,1	3,2	3,2	-	-
Gudme-Hesselager	2,3	2,3	2,4	2,4	-	-
Skårup-Oure	2,0	*	2,0	2,3	-0,3	-13 %
Stenstrup-Kirkeby	2,6	2,2	2,5	2,7	-0,2	
Ollerup-V. Skerninge	3,2	*	2,9	2,8	0,1	
Thurø	3,0	-	3,0	2,6	0,4	
Vindeby-Troense	2,9	-	2,9	2,9	-	-
Tåsinge	2,5	*	2,2	2,5	-0,3	
I alt	3,1	3,0	3,1	3,1	-	-

Tabel 4-2 Gennemsnitlig attraktion i 2023 for dagligvarer, udvalgsvarer og i alt fordelt på Svendborg bymidte, Storbutiksområdet samt de øvrige områder og sammenlignet med 2017

Den gennemsnitlige attraktion i Svendborg bymidte ligger over gennemsnittet både for dagligvare og udvalgsvarebutikkerne. I alt har 26 % af butikkerne i Svendborg bymidte en attraktion over middel, mens 31 % af butikkerne har en attraktion under middel.

Som, det fremgår af tabellen, har Storbutiksområdet en gennemsnitlig høj attraktion, hvilket skyldes den relativt høje kædeandel som typisk har en højere attraktion kombineret med en lav andel af mindre butikker. I Svendborg bymidte er der en større variation af alle butikstyper, og dermed også flere butikker med en lavere attraktion.

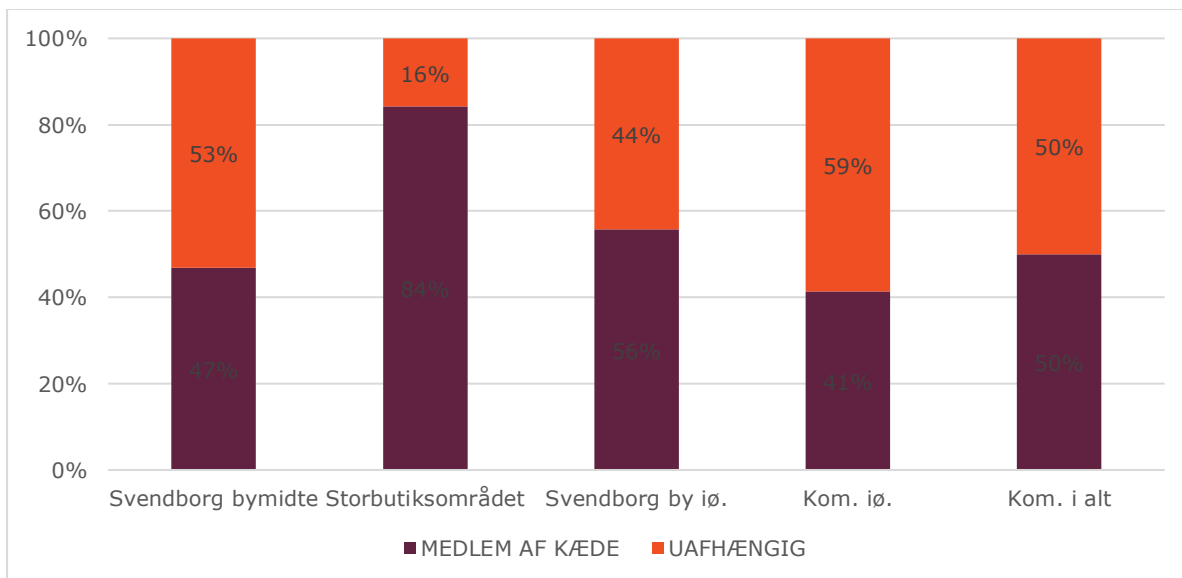
I kommunen i øvrigt er den gennemsnitlige attraktion under middel, hvilket set i forhold til butikssammensætningen med en overvægt af mindre butikker oftest uden kædesamarbejde er meget normalt.

Butikkernes attraktion blev også vurderet i 2017. Der er kun sket små forskudninger i de gennemsnitlige attraktionsvurderinger i de enkelte områder, hvilket gør, at attraktiviteten i 2024 samlet svarer til den, der blev set i 2017. Overordnet set er de gennemsnitlige attraktioner i de enkelte områder på et acceptabelt niveau, og viser der er en god spredning i butikstyperne.

4.3 Butikkernes kædetilknytning

Andelen af butikker, der er tilknyttet en kæde, har betydning for, hvor attraktiv en by er for kæderne at etablere sig i. Ligesom det normalt skaber større sikkerhed for butikkerne at være en del af en kæde. Det gør bl.a., at der kan tilbydes f.eks. landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butiksudtryk samt mulighed for et større markedsføringsprogram end det vil være muligt for en enkeltstående butik. Omvendt har de uafhængige butikker frihed til at tilpasse deres sortiment, og den personlige service til de lokale forhold. Hvilket kan medvirke til, at en bymidte skiller sig ud fra det, der findes i andre byer og det, der er let at købe på nettet.

Det er vigtigt at understrege, at kædebutikkerne ikke i sig selv giver en attraktiv bymidte. Det er ligeledes vigtigt fortsat at have et rigt udbud af lokale butikker, som ikke nødvendigvis ligner de kædebutikker, som findes alle steder. De lokale butikker er med til at gøre butikslivet specielt og særegent, hvorfor det er med til at profilere et udbudspunkt.



Tabel 4-3 Kædeandelen i de forskellige områder i kommunen

Der er generelt lige mange kædebutikker og selvstændige butikker i Svendborg Kommune. Som det fremgår af skemaet, er der i Svendborg by i øvrigt og Storbutiksområdet en overvægt af kædebutikker. Det er især Svendborg Storcenter og det øvrige storbutiksområde som trækker kædeandelen op i Svendborg Kommune.

Især dagligvarebutikkerne har en høj andel af kapitalkæder, og her udgør i alt 55 butikker ud af 97 butikker kapitalkæder i Svendborg Kommune. Udviklingen inden for dagligvarer er drevet af hård priskonkurrence, og der er fordele ved at drive et stort antal butikker efter faste koncepter i centralt styrede kæder. De seneste år har discountbutikkerne, der alle indgår i kapitalkæder, øget deres udbredelse. Samtidig er eksempelvis minimarkeder, købmand og mindre supermarkeder blevet reduceret i antal. Dagligvarebutikkerne i Svendborg Kommune, der står uden for kædesamarbejde, er hovedsageligt kiosker og

dagligvarespecialbutikker. Såsom bagere, slagtere, grønthandel, blomsterbutikker og andre lokale fødevarerbutikker.

Svendborg bymidte er kendetegnet ved et bredt udvalg af mange specielle butikker, som netop ikke er medlem af en kæde. Kædeandelen i bymidten er 47 %, hvilket faktisk er højere end i 2017. Kædeandelen er dog fortsat relativt lav sammenlignet med andre byer af samme størrelse. Odense bymidte har en kædeandel på 48 %, mens Odense SØ har en kædeandel på over 80 %, Middelfart bymidte har en kædeandel på 60 %, mens Vejle har en kædeandel på 65 %.

Andelen af kædetilknyttede butikker er vokset fra 45 % i 2017 til 50 % i 2024. Kædetilknytningen er vokset i alle områder på nær i Storbutiksområdet, hvor andelen er faldet med ca. 10 %.

	Medlem af kæde	Medlem af kæde	Udvikling i procentpoint
	2024	2017	2017-2024
Svendborg bymidte	47 %	44 %	3 %
Storbutiksområdet	84 %	94 %	-10 %
Svendborg i øvr.	57 %	47 %	10 %
Kommunen i øvr.	41 %	32 %	9 %
I alt	50 %	45 %	5 %

Tabel 4-4 Butikkernes kædetilknytning i 2024 i Svendborg bymidte, Storcentret og resten af Svendborg og i centerbyerne sammenlignet med 2017.



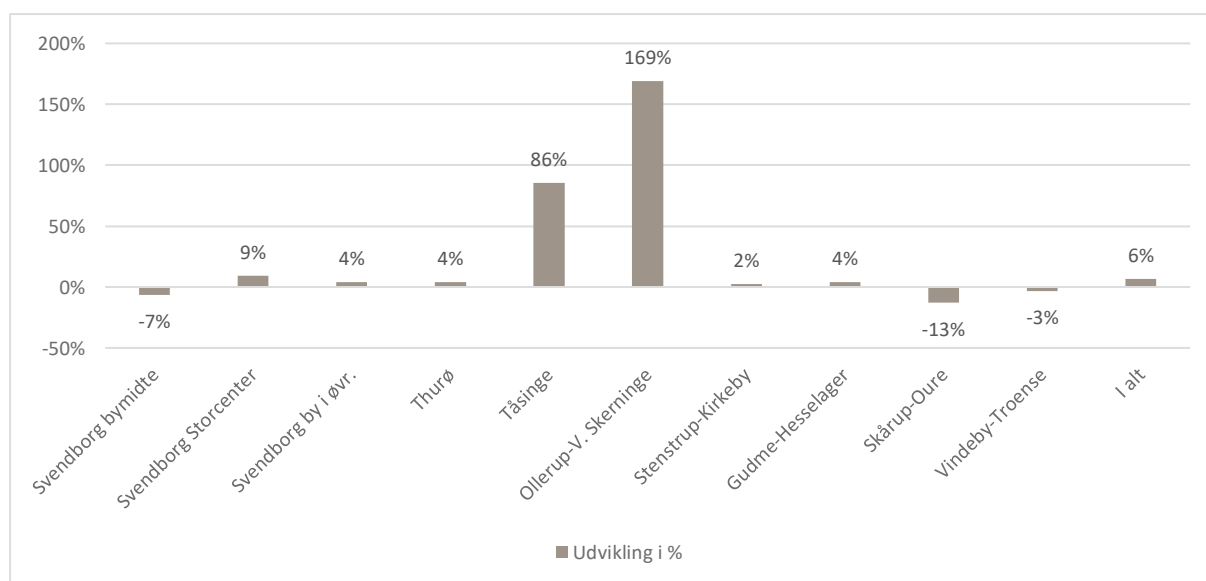
4.4 Butiksareal

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt	I alt	Udvikling	Udvikling i %
	2023	2023	2023	2023	2017	2017-2023	2017-2023
Svendborg bymidte	18.100	26.300	-	44.400	47.700	-3.300	-7%
Svendborg by i ø.	23.700	28.600	67.600	119.900	114.000	+5.900	+5 %
Svendborg by i alt	41.800	55.000	67.600	164.300	161.700	+2.500	+2 %
Thurø	1.200	-	-	1.200	1.200	-	-
Tåsinge	1.350	800	3.200	5.380	2.900	+2.500	+86 %
Ollerup-V. Skerninge	3.300	500	7.200	11.000	4.100	6900	+169 %
Stenstrup-Kirkeby	1.900	3.300	-	5.200	5.100	+100	+2 %
Gudme-Hesselager	4.000	3.600	800	8.400	8.000	+400	+4 %
Skårup-Oure	1.900	<50	100	2.100	2.400	-300	-13 %
Vindeby-Troense	2.800	-	-	2.800	2.900	-100	-3 %
I alt 2023	58.200	63.200	78.900	200.300	188.300	+12.000	+6 %
<i>I alt 2017</i>	<i>56.500</i>	<i>69.700</i>	<i>62.100</i>	<i>188.300</i>			
<i>Udvikling i antal 2017-2023</i>	<i>+1.700</i>	<i>-6.600</i>	<i>+16.800</i>	<i>+12.000</i>			
<i>Udvikling i % 2017-2023</i>	<i>+3 %</i>	<i>-9 %</i>	<i>+27 %</i>	<i>+6 %</i>			

Tabel 4-5 Butikkernes bruttoetageareal i de forskellige dele af Svendborg Kommune i 2023 og udviklingen siden 2017

Butiksarealet er blevet større

Butiksarealet er fra 2017 til 2024 gået op med ca. 12.000 m² svarende til 6 %. Fremgangen skyldes en stigning i areal til dagligvarebutikker (3 %) og butikker med SPV (27 %), mens der er sket et fald i udvalgsvarearealet på knap 6.600 m² eller 9 %.



Figur 4-2 Udviklingen i butiksareal 2017-2024 i % i Svendborg by og centerbyerne med tilhørende lokalopland.

Mere areal til detailhandel bortset fra i Svendborg bymidte

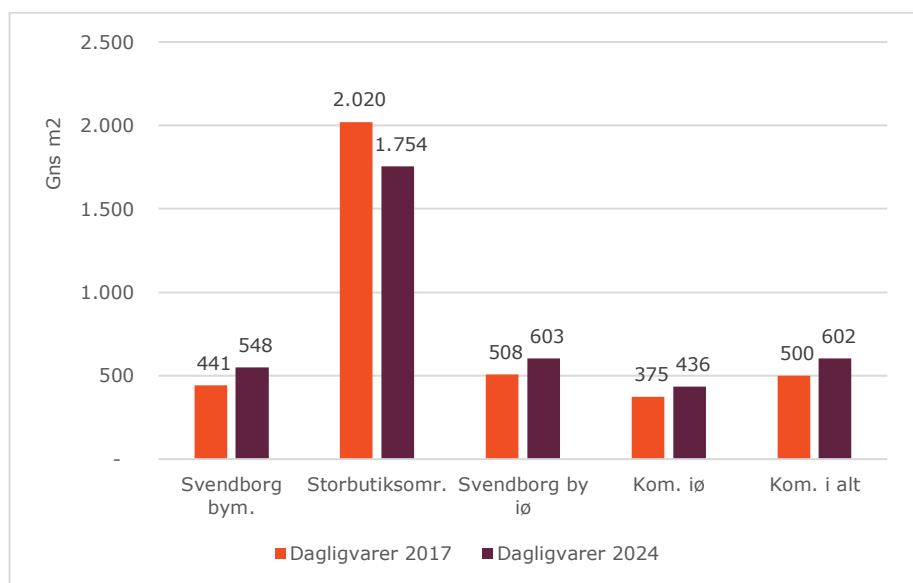
Udviklingen i butiksarealet viser, at mens Svendborg bymidte har mistet 3.300 m² butiksareal har Svendborg by i øvrigt øget arealet med 8.400 m². Dette skyldes flytninger og etableringer af flere byggemarkeder på Grønnemosevej og Ndr. Ringvej, samt etablering af enkelte store dagligvarebutikker som Rema 1000 i Vestergade og Spar på Christianvej. På trods af det er den gennemsnitlige butiksstørrelse faktisk faldet for dagligvarer fra 2.000 m² til 1.800 m² i Storbutiksområdet, mens det gennemsnitlige butiksareal til udvalgsvarer er fastholdt på 1.100 m².

Arealet er steget markant i Tåsinge og i Ollerup- V. Skerninge. Det skyldes planteskolen på Sundbrovej på Tåsinge var lukket i 2017, men åbnet som planteskole i 2024. I Vester Skerninge er gartneriet åbnet op for salg til private i 2024.

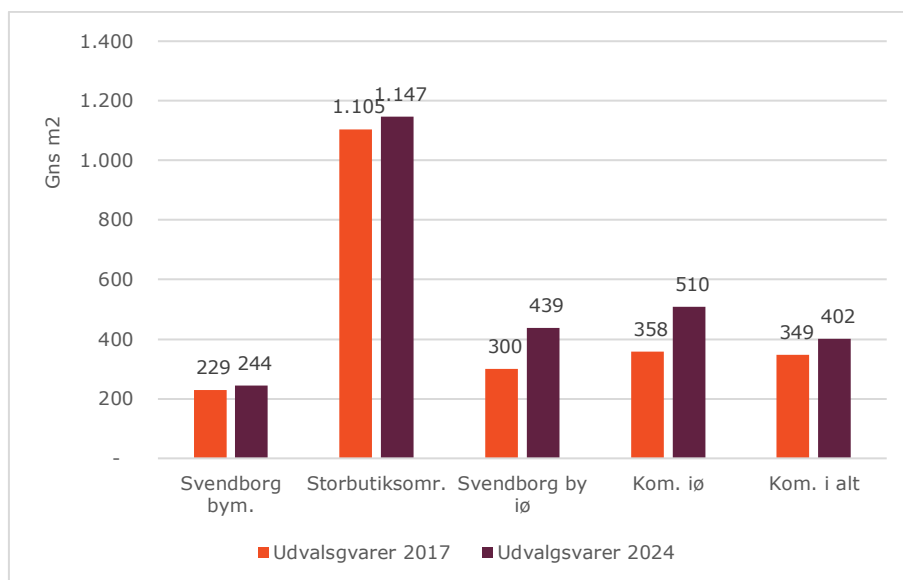
Svendborg bymidte har samlet set mistet 7 % af arealet, men det dækker over, at arealet til dagligvarer er steget 5 % svarende til 900 m², mens arealet til udvalgsvarer er faldet 13 % svarende til 4.200 m². Set i forhold til, at bymidten indeholder 15 % færre dagligvarebutikker og 19 % færre udvalgsvarerbutikker end i 2017, er butiksstørrelserne således blevet større i bymidten. Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 550 m² i 2024, mens den var 440 m² i 2017. Udvalgsvarerbutikkerne er gennemsnitligt 245 m² i 2024, mens de var 230 m² i 2017.

I de øvrige områder af kommunen er det samlede areal nogenlunde uændret. Der er mindre forskydninger i arealet i takt med forskydninger i antallet af butikker. I de fleste områder er butiksarealet uændret eller forøget. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er steget i kommunen i øvrigt både for dagligvarer og udvalgsvarer.

Samlet set tegner udviklingen i butiksareal samme billede som udviklingen i antal butikker. Storbutiksområdet går frem, mens bymidten oplever tilbagegang.



Figur 4-3 Udvikling i gennemsnitlig butiksstørrelse for dagligvarebutikker fordelt på områder



Figur 4-4 Udviklingen i gennemsnitlig butiksstørrelse for udvalgsvarerbutikker fordelt på områder

4.5 Omsætning

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	I alt	Udvikling	Udvikling i %
	2023	2023	2022	2017	2017-2022	2017-2022
Svendborg bymidte	498	569	1.067	1.124	-54	-5 %
Svendborg by i ø.	787	676	1.463	1.351	+112	+8 %
Svendborg by i alt	1.285	1.246	2.530	2.475	+55	+2 %
Gudbjerg-Gudme-Hesselager						
Skårup-Oure	157	*	*	153*	+4	+3 %
Stenstrup-Kirkeby						
Ollerup-V. Skerninge	134	*	*	118*	+16	+13 %
Thurø						
Vindeby-Troense						
Tåsinge	190	*	*	175*	+15	+9 %
I alt 2022	1.766	1.296	3.065	2.986	+79	+3 %
<i>I alt 2017</i>	1.685	1.301	2.986			
<i>2017-2022</i>	+81	-5	+79			
<i>2017-2022 i %</i>	+5 %	-	+3%			

*Alene dagligvareomsætning

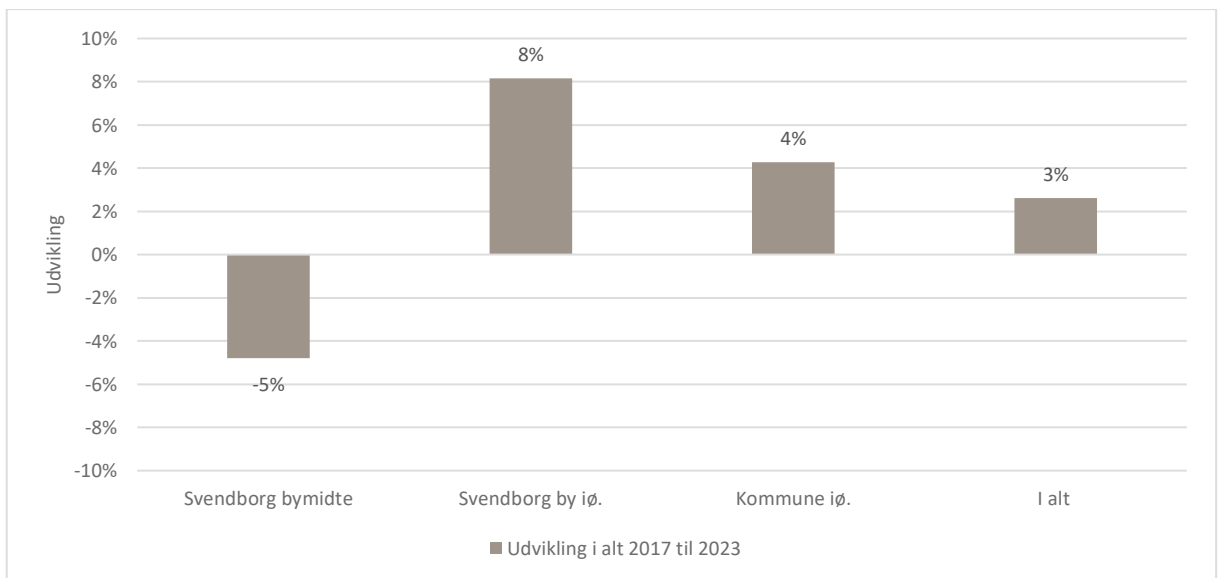
**Kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

Tabel 4-6 Butikkernes omsætning inkl. moms i de forskellige dele af Svendborg Kommune i 2023 og udviklingen siden 2016.

Den samlede detailhandelsomsætning i Svendborg Kommune var ca. 3,0 mia. kr. inkl. moms i 2023, heraf var knap 60 % dagligvareomsætning.

I perioden 2016 til 2023 er den samlede detailhandelsomsætning steget med ca. 79 mio. kr. eller 3 %. Dagligvareomsætningen er steget 5 %, mens udvalgsvareomsætningen i kommunen er fastholdt på ca. 1,3 mia. kr.

Væksten i omsætning er inklusive prisstigninger. Vækst i omsætningen siger derfor ikke så meget i sig selv, men må sammenlignes med, hvordan detailhandelsomsætningen har udviklet sig på landsplan. I samme periode er Danmarks Statistiks detailomsætningsindeks (det sæsonkorrigerede værdiindeks) vokset med 5 %. Dvs. at omsætningen i detailhandlen i Svendborg Kommune er steget tæt på niveau med landsgennemsnittet. Især når der tages højde for, at de generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætninger på landsplan er inklusive e-handel i danske netbutikker, mens de opgjorte omsætninger for Svendborg Kommune er eksklusive e-handel. Det er ikke muligt at adskille internethandel fra de samlede omsætningstal for detailhandel opgjort på landsplan, da en lang række detailhandelsvirksomheder både har fysisk handel og e-handel. Faldet i beklædningsomsætningen i fysiske butikker og fordoblingen i nethandlen i samme periode, er en indikation på udviklingen i e-handlens betydning.



Figur 4-5 Udviklingen i butikkernes omsætning 2016-2023 fordelt på områder

Svendborg bymidte taber omsætning, mens byen i øvrigt går frem

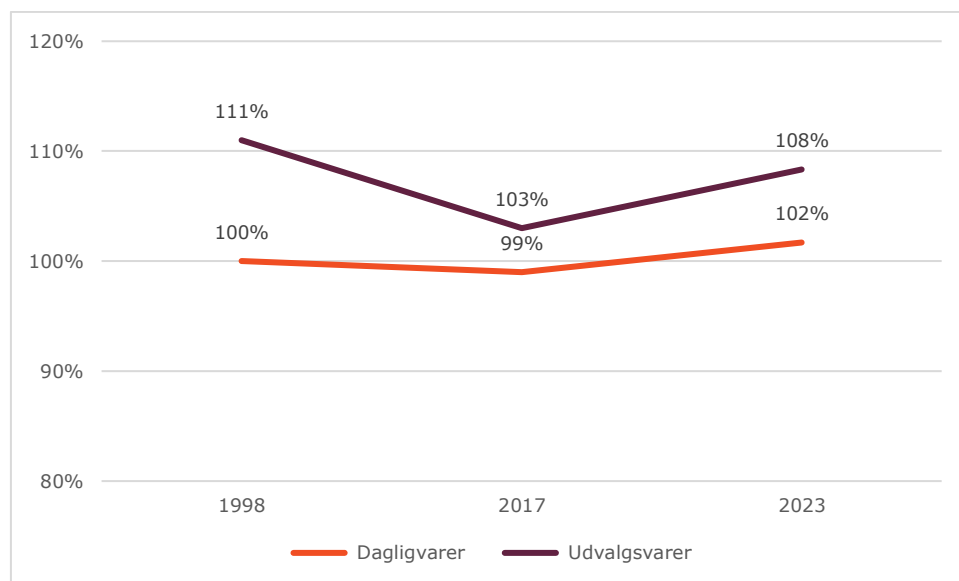
Udviklingen i detailhandelsomsætningen i de forskellige dele af Svendborg Kommune viser, at den samlede omsætning er faldet i Svendborg bymidte mens omsætningen er steget i Svendborg by i øvrigt og i kommunen i øvrigt.

I Svendborg bymidte er dagligvareomsætningen faldet knap 2 % og udvalgsvareomsætningen er faldet 8 %. Omvendt er dagligvareomsætningen i Svendborg by i øvrigt steget godt 7 % fra 2016-2023, mens udvalgsvareomsætningen er steget knap 10 % i samme periode.

I kommunen i øvrigt er omsætningen steget 5 % for dagligvarer og fastholdt for udvalgsvarer.

4.6 Handelsbalance

I Svendborg Kommune er dagligvareomsætningen 2 % større end dagligvareforbruget i kommunen, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er 8 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen. Svendborg har et opland, der rækker udover kommunen og turismen giver et væsentligt tilskud til handelsbalancen i Svendborg.



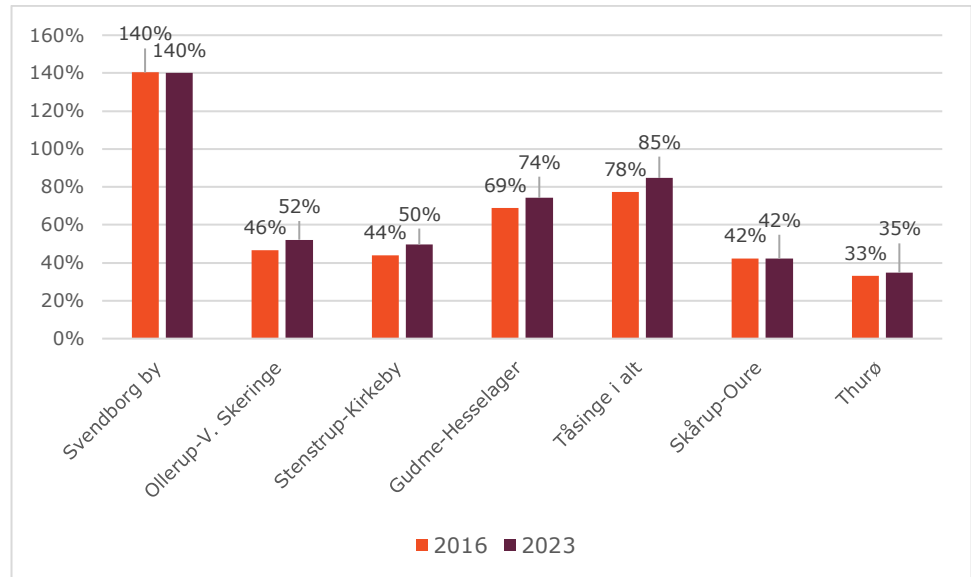
Figur 4-7 Handelsbalancen i Svendborg Kommune i 2023 og udviklingen siden 1998. Handelsbalancen udtrykker forholdet mellem omsætningen i de fysiske butikker og borgernes samlede forbrug inkl. forbrug på nettet i Svendborg Kommune

Øget betydning på dagligvarer

Handelsbalancen for dagligvarer var 102 % i 2023, hvilket vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Svendborg Kommune havde et samlet overskud på 2 % i forhold til det samlede dagligvareforbrug hos kommunens borgere.

Generelt købes dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, men Svendborg har et væsentligt tilskud også på dagligvarer fra turister. Især turister, der overnatter i båd, camping og sommerhuse, men også en-dagsturister. Dette afspejles i handelsbalancen for dagligvarer i Svendborg.

Samlet set er handelsbalancen for dagligvarer steget fra 99 % i 2017, og går vi længere tilbage var handelsbalancen i 1998 100 %. Stigningen i handelsbalancen skal ses i sammenhæng med, at antallet af overnatninger er steget 12 % siden 2017. Samtidig er dagligvareomsætningen også i Svendborg presset af ændrede forbrugsmønstre med mere udespisning, måltidsløsninger som for eksempel måltidskasser og en øget e-handel med dagligvarer.



Figur 4-6 Udviklingen i handelsbalancen for dagligvarer i de forskellige områder i Svendborg Kommune.

Fortsat god dækning i lokalområderne med dagligvarer

Set i forhold til handelsbalancen for dagligvarer for de enkelte områder indikerer det en generelt god dagligvareforsyning. Det er naturligt, at Svendborg by som kommunens hovedby, har et betydeligt overskud på handelsbalancen for dagligvarer, mens de øvrige områder har en lavere handelsbalance. Dagligvareforsyningen i de enkelte områder afhænger jo naturligt af afstanden til andre dagligvarebutikker samt størrelsen på det enkelte område.

Områderne Gudme-Hesselager og Tåsinge har en forholdsvis høj handelsbalance for dagligvarer, mens de øvrige oplandsområder har en handelsbalance på omkring 50 %, hvilket overordnet set indikerer en relativ god dagligvareforsyning. I områderne Skårup og Oure samt Thurø er handelsbalancerne på 35-40 % hvilket kunne indikere et behov for flere dagligvarebutikker.

Siden 2017 har de enkelte lokalområder fået en marginalt højere handelsbalance, hvilket betyder, at den overordnede dagligvareforsyning ikke er væsentligt ændret.

Svendborg har øget sin markedsposition for udvalgsvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer var 108 % i Svendborg Kommune i 2023. Det vil sige, at udvalgsvareomsætningen i de fysiske butikker i Svendborg Kommune er 8 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Set i forhold til den generelle udvikling med en øget konkurrence, markant øget e-handel kombineret med ændrede forbrugsmønstre, har Svendborg Kommune klaret sig relativt godt siden 2016. Der er sket en markant stigning i handelsbalancen, som var 103 % i 2016.

Svendborg er fortsat Fyns næststørste by og har, trods den relativt korte afstand på 30 minutter til det langt større udbud i Odense, styrket sin markedsposition som handelssted.

Tallene indikerer, at Svendborg er blevet bedre til at holde den lokale handel i Svendborg samtidig med, at Svendborg i højere grad tiltrækker flere kunder fra oplandet. En anden vigtig faktor er naturligvis også, at Svendborg i højere grad tiltrækker turister til byen, som også har en positiv effekt på handelsbalancen for udvalgsvarer.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er ikke langt fra niveauet i 1998, hvor e-handel ikke var en konkurrencefaktor.

4.7 Kundeorienterede serviceerhverv i Svendborg bymidte

Kundeorienterede serviceerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en fortsat stigende rolle for bylivet og er en elementær del af den attraktive handelsby. I forbindelse med besigtigelsen i januar 2024 er de kundeorienterede serviceerhverv kortlagt i samtlige centerområder.

Servicefunktioner som spisesteder og forretninger inden for skønhed, sundhed og personlig pleje er sammen med butikkerne med til at skabe det attraktive indkøbs- og shoppingmiljø for kunderne. Det er derfor også vigtigt at følge udviklingen i bymidtens udbud af servicefunktioner. Serviceerhvervene spiller i højere grad en rolle i forbindelse med at skabe en sammenhængende indkøbsoplevelse i bymidterne. Kunder kommer oftere end tidligere efter serviceerhvervene og ser detailhandlen som en mulighed, når de alligevel er inde i byen. Velholdte og velbesøgte kundeorienterede serviceerhverv som fx. især restauranter og cafeer med en god atmosfære og fx. hyggelig udeservering kan få besøgende til at opholde sig i området i længere tid, og tiltrækker derfor kunder til detailhandelsbutikkerne i samme område.

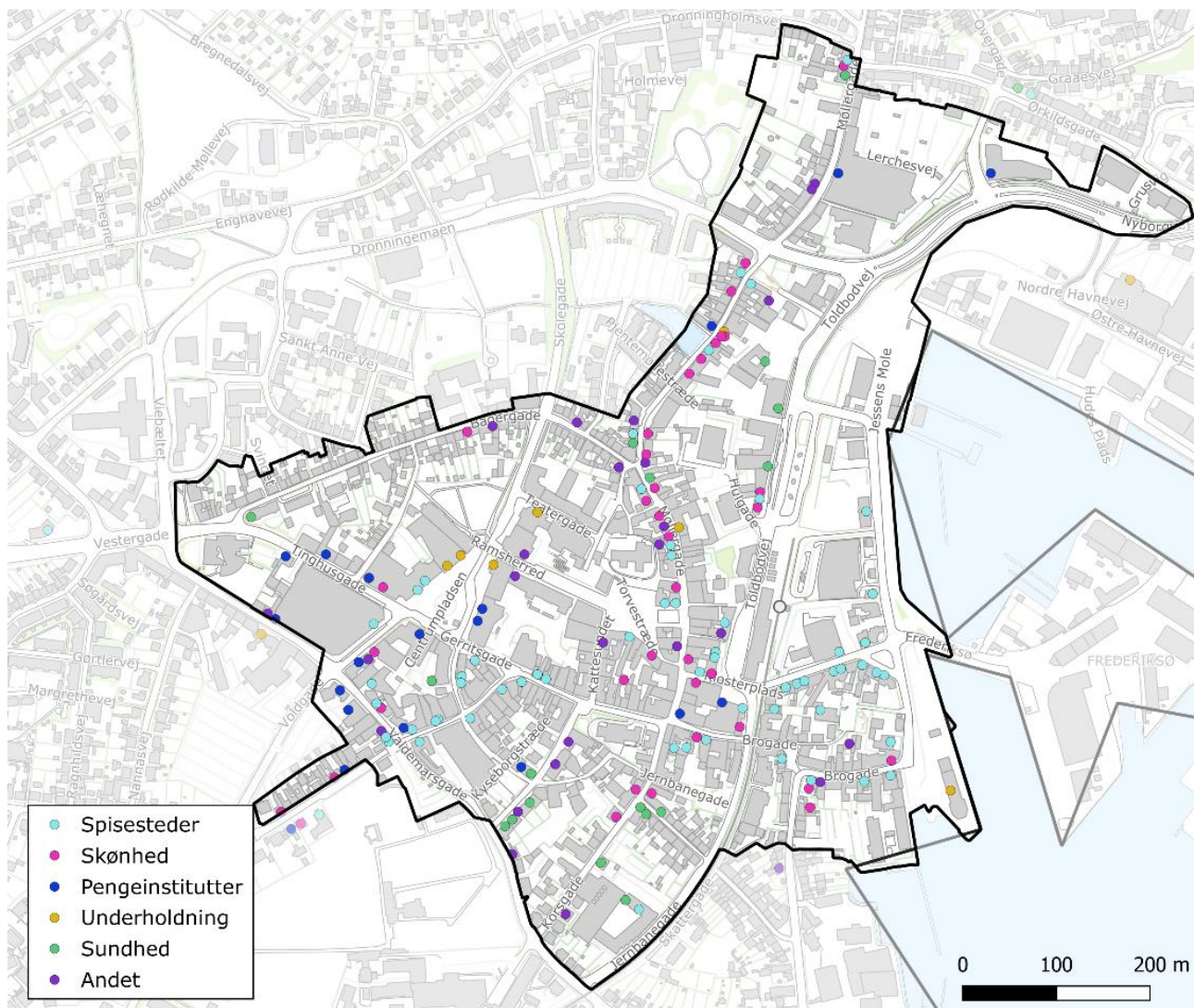
Antallet af servicefunktioner i Svendborg bymidte er steget med 23 % i perioden 2017 til 2024. Antallet er steget fra 133 servicefunktioner i 2017 til 163 funktioner i 2024.

Branche	Bymidten 2024	Andel ift. funktioner i alt i Svendborg by%
Spisesteder	61	20%
Pengeinstitutter	18	6%
Skønhed	35	12%
Sundhed	17	6%
Underholdning	7	2%
Andet	25	8%
I alt	163	54%

Tabel 4-8 Oversigt antal servicefunktioner i Svendborg bymidte

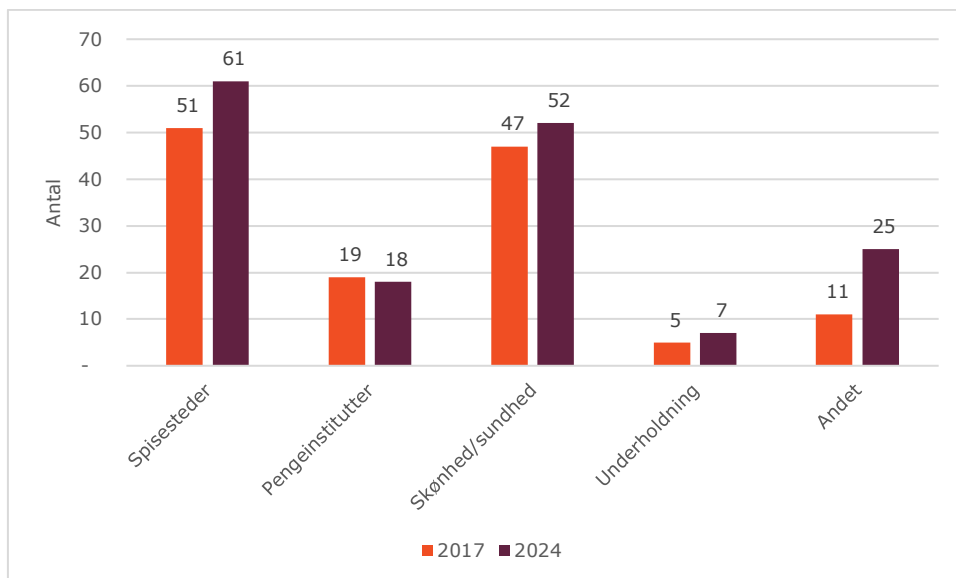
Figur 4-7 viser placeringen af servicefunktionerne i bymidten. Godt en tredjedel af spisestederne, svarende til i alt 21 enheder, er placeret i den centrale del af

bymidten i gågaderne Gerritsgade, Møllergade, Kattesundet, Korsgade samt omkring Torvet og Centrumpladsen. Omkring 30 % af de øvrige servicefunktioner ligger i den centrale bymidte. Til sammenligning ligger 75 % af alle udvalgsvarerbutikker i den centrale bymidte og 64 % af dagligvarebutikkerne i den centrale bymidte.



Figur 4-7 Oversigt over servicefunktioner i Svendborg bymidte

Især er antallet af spisesteder er steget i Svendborg bymidte, men også antallet af funktioner inden for skønhed og sundhed er steget. I alt er der kommet 20 % flere spisesteder i Svendborg bymidte og 11 % flere funktioner inden for skønhed og sundhed, mens antallet af pengeinstitutter mv. er faldet, hvilket ses i Figur 4-8.

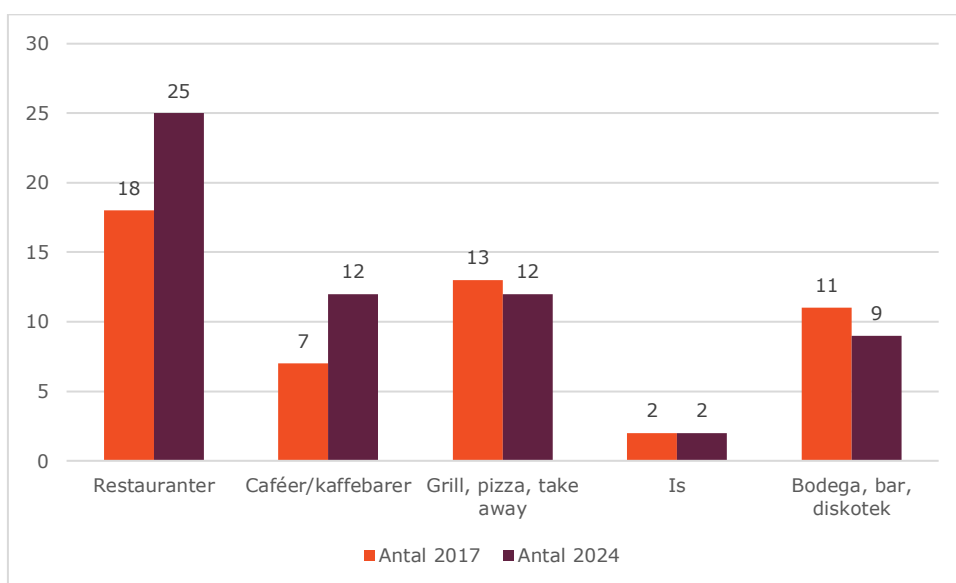


Figur 4-8 Udviklingen i antal servicefunktioner 2017 og 2024

TYPER AF SPISESTEDER

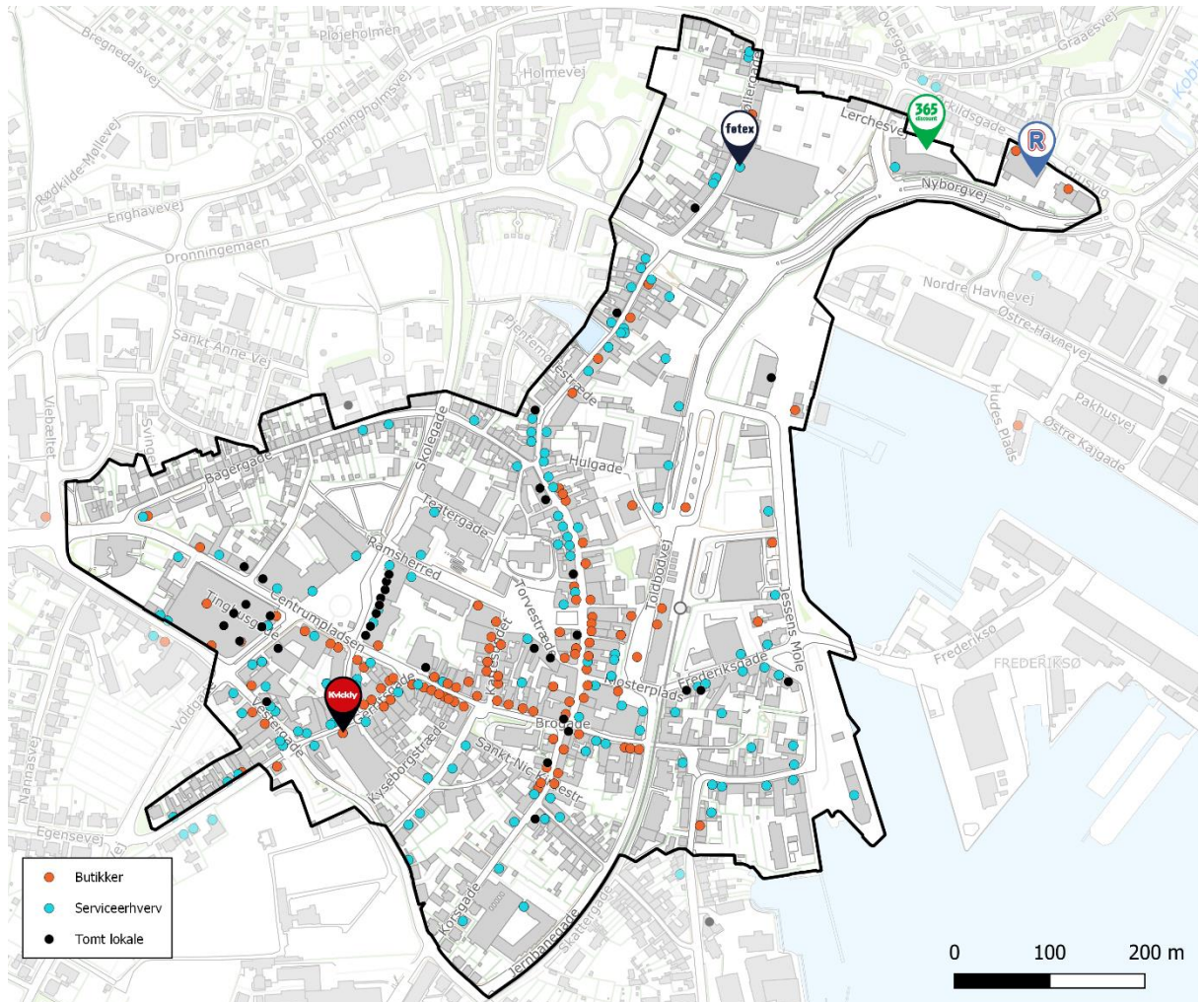
Funktioner som caféer, restauranter og natteliv, såsom barer og diskoteker, giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelns almindelige åbningstider.

Spisesteder udgør en større del af Svendborg bymidtes samtlige enheder end i 2017. I 2024 er 20 % af samtlige funktioner spisesteder, mens det udgjorde 17 % i 2017. Det er især antallet af restauranter og caféer, der er styrket siden 2017. Svendborg bymidte har i alt fået 7 flere restauranter i bymidten og 5 flere caféer. Både i Gerritsgade og Møllergade er der kommet flere spisesteder, mens resten er placeret i bymidten i øvrigt.



Figur 4-9 Udviklingen i typer af spisesteder i bymidten

4.8 Udviklingen i Svendborg bymidte



Figur 4-10 Placeringen af butikker og servicefunktioner i Svendborg bymidte.

DETAILHANDLEN ER KONCENTRERET

På trods af en relativ stor bymidte, er detailhandlen koncentreret i den mest centrale del af bymidten såsom i gågaderne: Gerritsgade, Kattesundet og omkring Centrumpladsen og Torvet samt gågaden Møllergade indtil Bagergade. Med udgang til Centrumpladsen ligger desuden shoppingcentret Svendborg Bycenter der tilbyder et overdækket shoppingmiljø. Svendborg Bycenter er i gang med at planlægge en omfattende makeover og opdatering både af indretningen af centret, butiksmikset, facader, parkering og indgangspartierne. Herudover er planer om at etablere boliger oven på centret. Intensionen er blandt andet at skabe et spændende shoppingmiljø, som både styrker sammenhængene til resten af bymidten og som styrker både butiksudbuddet og udbuddet af servicefunktioner.

I alt er godt 75 % af de 108 udvalgsvarerbutikker i bymidten koncentreret i den centrale bymidte, og godt halvdelen af butikkerne ligger i de to mest centrale gågader Gerritsgade og Møllergade, hvilket også ses af Figur 4-10.

Dagligvarebutikkerne er derimod spredt i bymidten med kun varehuset Kvickly med en central placering i bymidten. Varehuset Føtex og discountbutikkerne Rema 1000 og Coop 365 ligger uden direkte kontakt med den centrale del af bymidten og vurderes derfor ikke i væsentlig grad at være med til at sikre en daglig kundestrøm til bymidten.

Servicefunktionerne er i højere grad placeret uden for den centrale bymidte. Godt 68 % af servicefunktionerne ligger uden for den centrale bymidte. I den centrale bymidte ligger servicefunktionerne ligeledes hovedsageligt i de ydre dele af Møllergade samt i Brogade, Korsgade og den vestlige del af Gerritsgade. Her ligger klynger af spisesteder både i Gerritsgade og Møllergade.

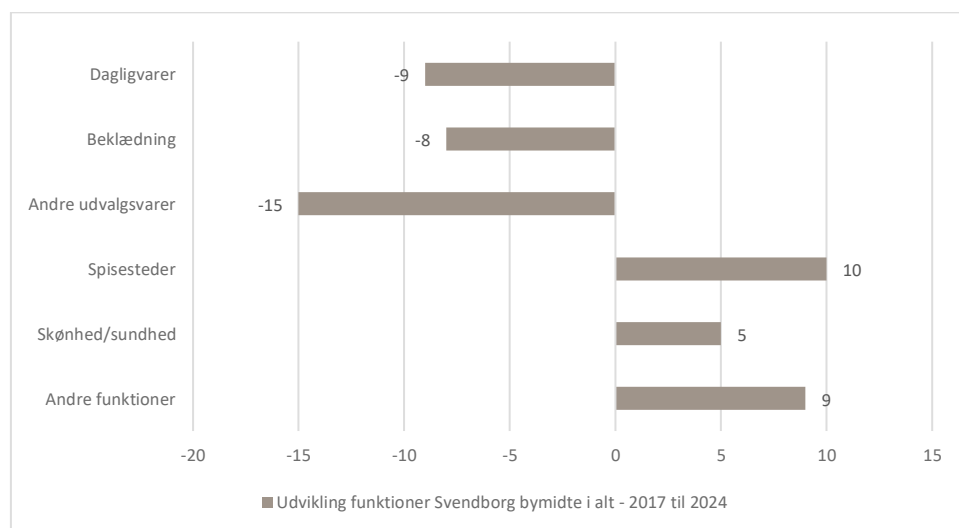
Nattelivet med barer og diskoteker er hovedsageligt koncentreret i Frederiksgade.

SKIFT I TYPEN AF FUNKTIONER I BYMIDTEN

Generelt er der sket et skift i funktionerne i bymidten. Mens antallet af butikker er faldet i Svendborg bymidte, er antallet af servicefunktioner steget. Antallet af dagligbutikker, beklædningsbutikker og andre udvalgsvarebutikker er faldet, mens antallet af spisesteder, skønhed og sundhedsfunktioner og andre servicefunktioner steget i Svendborg bymidte, som ses i Figur 4-11.

Tendensen til, at antallet af især beklædningsbutikker og øvrige udvalgsvarebutikker falder, mens antallet af servicefunktioner stiger, ses også i andre bymidter. I de sidste 10 år er antallet af tøjbutikker falder med 20 % på landsplan. Hvilket svarer til, at hver femte tøjbutik er forsvundet på landsplan.

I Svendborg bymidte er antallet af øvrige udvalgsvarebutikker herudover faldet med 10 %. Omvendt er antallet af spisesteder steget med 15 % og antallet af frisører og skønhedspleje steget med 25 % i bymidten.



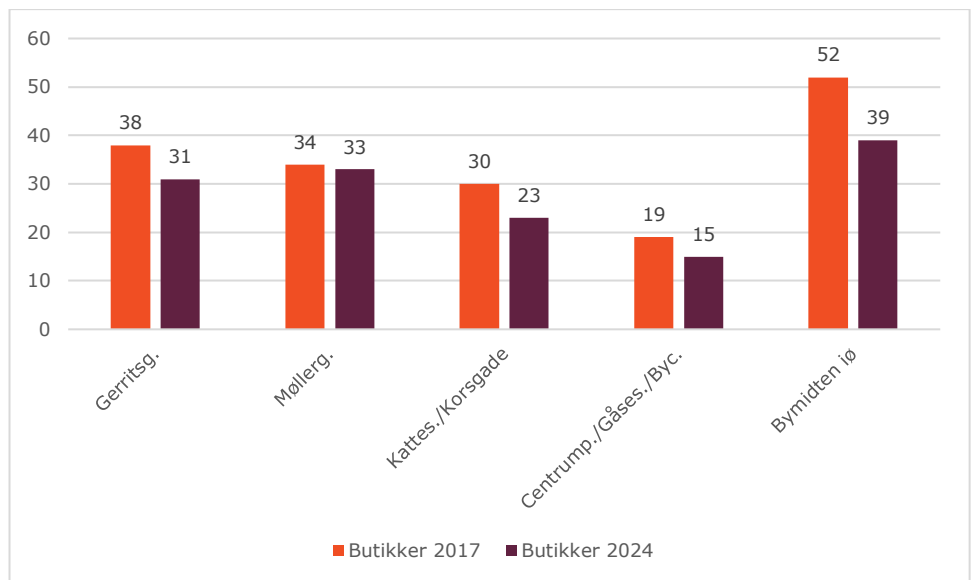
Figur 4-11 Udviklingen i antal funktioner 2017 til 2024 i Svendborg bymidte

EN ØGET KONCENTRATIONEN AF BUTIKKERNE

Ser vi på, hvordan handelsgaderne i bymidten har klaret sig, er det kendetegnende for udviklingen, at antallet af butikker er faldet mindre i de centrale gågader end i bymidten i øvrigt. Møllergade indtil Bagergade har fastholdt antallet af butikker, mens Gerritsgade har mistet 18 % af butikkerne. De øvrige gader i den centrale bymidte Kattesundet, Korsgade, Gåsestrædet, Torvet og Centrumpladsen har mistet omkring 22 % af butikkerne, mens bymidten i øvrigt har mistet 25 % af butikkerne.

Det er især udvalgsvarebutikkerne som har koncentreret sig i Gerritsgade og Møllergade, mens udvalgsvarebutikkerne er flyttet fra Korsgade og Kattesundet. Møllergade har fastholdt antallet af udvalgsvarebutikker og Gerritsgade har mistet 20 % af udvalgsvarebutikkerne, mens Kattesundet har mistet 42 % og Korsgade har mistet 27 % af udvalgsvarebutikkerne siden 2017.

Kigger man på omsætningen i bymidten, så er omsætningen siden 2017 faldet med 13 % i de centrale gader, hvorimod omsætningen uden for de centrale gader er øget med 6 %.



Figur 4-12 Udviklingen i antal butikker fordelt på gader i Svendborg

Der er altså en tendens til, at detailhandlen koncentrerer sig i de centrale dele af bymidten, hvor udbuddet af butikker er størst. Tendensen viser også, at den samlede omsætning, især i den centrale del af bymidten, er faldet siden 2017. Hvilket særligt skyldes, at antallet butikker er faldet i bymidten. Ser man på den gennemsnitlige omsætning pr. butik i den centrale bymidte er den gennemsnitlige omsætning steget knap 4 % i den centrale bymidte.

TOMGANG I SVENDBORG BYMIDTE

Alle tomme butikslokaler i bymidten i stueplan er registreret uanset deres tidligere funktion. Der er ikke skelnet mellem tomme lokaler, hvor der tidligere har været butikker, og de lokaler, hvor der har været kundeorienterede servicefunktioner.

I Svendborg bymidte er der omkring 37 tomme lokaler jævnt fordelt i gadeforløbet. De tomme lokaler udgør 10 % af det samlede antal forretningslokaler i bymidten, hvilket er en mærkbar tomgangsandel.

I 2017 var der registreret 24 tomme lokaler, og de tomme lokaler udgjorde 7 % af det samlede antal funktioner.

Set i forhold til tomgangen i andre byer er tomgangen fortsat på et forholdsvist lavt niveau i Svendborg bymidte. I Odense bymidte udgjorde tomgang 15 % i 2022, mens tomgangen var 20 % i Esbjerg bymidte. I Horsens bymidte var tomgangen 7 % i 2020, i Vejle var tomgang 8 % i 2024 og i Fredericia var den 12 %.

De tomme butikslokaler trækker indkøbsoplevelsen ned og giver et kedeligt udtryk i byen. Samtidigt kan tomme butikslokaler virke afskrækkende for såvel kunder som for potentielle lejere. Derfor er det vigtigt at arbejde aktivt med at udfylde de tomme lokaler. Det kan også være en god idé, at de fremstår renoverede og indflytningsklare – så en potentiel ny lejer bedre kan se muligheder i lokalerne.



5 Fremtidig centerstruktur og restrummelighed

I nedenstående afsnit redegøres for rummeligheden i detailhandelsområderne i Svendborg Kommune. Det vil sige forholdet mellem det faktiske areal til detailhandel og de maksimale rammer til detailhandel i den gældende kommuneplan. I det efterfølgende afsnit er anbefalinger og vurderinger af udvalgte områder i kommunen, som enten er fokusområder eller hvor der er aktuelle forespørgsler om etablering af dagligvarebutikker. Det sidste afsnit er forslag til justeringer af den fremtidige centerstruktur i Svendborg Kommune.

5.1 Nuværende centerstruktur og restrummelighed

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Svendborg Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set i forhold til planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

Centerstrukturen i Svendborg Kommune består af to bymidter, som er udpeget i Svendborg og Skårup, to bydelscentre og 17 lokalcentre. Der er to aflastningsområder samt syv områder til butikker med særligt pladskrævende varer i Svendborg Kommune.

Ifølge Kommuneplan 2021 for Svendborg Kommune, er den samlede arealramme til detailhandel på ca. 321.000 m². Der er registreret i alt ca. 200.300 m² aktiv detailhandel i Svendborg Kommune. Detailhandlen, der ligger indenfor centerområderne, har et samlet areal på ca. 148.700 m².

Hermed er restrummeligheden til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i centerområderne i Svendborg Kommune omkring 172.300 m². Det svarer til, at omkring 46 % af de samlede rammer for detailhandelsarealet i Svendborg Kommune er brugt. Dette er dog inklusive områderne, hvor der kun kan placeres særligt pladskrævende varer.

Set i forhold til både den aktuelle restrummelighed, og det beregnede fremtidige behov for areal inden for en 12-årig planperiode på ca. 19.400 m², er der umiddelbart ikke behov for at generelt hæve rammerne til detailhandel. Men der kan være behov for lokale tilpasninger for at sikre en tilstrækkelig rummelighed i de enkelte centerområder.

AREALREGNSKAB FOR CENTEROMRÅDER I 2024, M ²				
Type	Navn	Arealramme i KP 21	Aktivt areal*	Restrummelighed
Bymidter	Svendborg bymidte	75.000	44.400	30.600
	Skårup bymidte	4.000	1.500	2.500
Bydelscentre	Østre bydel	7.000	3.400	3.600
	Ole Rømersvej	5.000	3.000	2.000
Lokalcentre	Tved	3.000	1.000	2.000
	Tvedvej-Ring Nord	2.400	1.100	1.300
	Tvedvej	3.000	1.000	2.000
	Mølmarksvej	3.000	2.000	1.000
	Vestergade	1.500	-	1.500
	Wandallscenteret	3.000	900	2.100
	Rantzausminde	1.500	700	800
	Hellegårdsvej	1.700	-	1.700
	Vindeby	3.000	2.200	800
	Bergmannsvej, Thurø	1.200	800	400
	Ollerup	3.000	1.400	1.600
	V. Skerninge	3.000	1.000	2.000
	Stenstrup	3.000	1.400	1.600
	Gudbjerg	1.500	1.100	400
	Gudme	3.000	500	2.500
	Hesselager	3.000	1.600	1.400
Landet	1.500	1.000	500	
Aflastningsområder	Svendborg Storcenter	31.700	28.200	3.500
	Odensevej	60.000	-	60.000
SPV	Grønnemosevej	40.000	27.800	12.200
	Nordre Ringvej	30.000	14.700	15.300
	Odensevej	12.000	-	12.000
	Mølmarksvej	3.500	-	3.500
	Østergade, Hesselager	4.000	2.500	1.500
	Ole Rømersvej	2.700	5.700	-3.000
	Johannes Jørgensensvej	5.000	-	5.000

*Opgørelsen af aktivt areal og restrummelighed er omtrentlig. I opgørelsen af restrummelighed i områder til SPV er det kun arealet af butikker med SPV, der er fratrukket arealrammen

Tabel 5-1 Arealregnskab for Svendborg Kommune i 2024.

5.2 Vurderinger og anbefalinger til udvalgte lokalområder

På baggrund af detailhandelsanalysens resultater om status og det fremtidige arealbehov i kommunen vil i nedenstående vurderes udvalgte lokalområder i Hesselager, Bydelscenter Østre Bydel (Nyborgvej), Thurø og Svendborg Vest.

Disse områder er udvalgt af kommunen, da der er konkrete forespørgsler om etablering af dagligvarebutikker her.

Vurderingerne vil tage stilling til de overordnede muligheder for etablering af detailhandel i de enkelte områder med særlig fokus på dagligvareforsyningen. Herudover er dette en vurdering af de overordnede konsekvenser ved ændringer i centerstrukturen og en eventuel ny etablering af en dagligvarebutik i lokalområdet. Det anbefales at der foretages en mere detaljeret konsekvensvurdering af det enkelte konkrete projekt efterfølgende for at kunne belyse de mere præcise effekter for de eksisterende butikker, og dermed få en mere præcis indsigt i de konkrete konsekvenser før beslutningen tages om der gives tilladelse til etableringen af butikken.

5.2.1 Generelt om dagligvareforsyningen

Der er overordnet set en god dagligvareforsyning i de forskellige områder af Svendborg Kommune, hvilket afspejles i handelsbalancerne i de forskellige områder. Generelt bliver dagligvarer modsat udvalgsvarer købt tæt på bopælen. Dagligvareomsætningen i Svendborg kommune forventes også i fremtiden overordnet set at svare til dagligvareforbruget i kommunen suppleret med dagligvareindkøb fra turister og andre besøgende til kommunen.

Samtidig forventes befolkningstallet at stige især i Svendborg by, hvilket ifølge behovsberegningerne viser et behov for yderligere dagligvareareal på op til 5.600 m² frem til 2037. Størstedelen af dette fremtidige behov kan opsuges af restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur, men der vil fortsat være et behov for en "buffer" til løbende strukturudvikling i dagligvarehandlen og et løbende behov for at placere nye dagligvarebutikker til at sikre en god lokal dagligvareforsyning.

Anbefalinger til fremtidig dagligvarestruktur i Svendborg kommune skal afveje to hensyn. På den ene side er dagligvarebutikkerne i bymidten med til at understøtte det øvrige handelsliv i bymidten. Derfor er gode betingelser for udvikling af dagligvarehandlen i bymidten et vigtigt element i at opfylde målet om at udvikle bymidtens handelsliv. På den anden side er det vigtigt, at borgerne i de forskellige dele af Svendborg by har korte afstande til dagligvareindkøb, og at borgerne i de mindre byer og landområder fortsat har mulighed for at handle dagligvarer lokalt.

Herudover er det ved placering af nye dagligvarebutikker vigtigt, at placeringen er tilpasset de lokale markedsområder for at undgå, at balancen i centerstrukturen tipper så der byttes rundt på rollerne. Planlovens intentioner er både at styrke detailhandelen i bymidten og sikre en god lokal forsyning tæt på hvor forbrugerne bor. Derfor er det vigtigt, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplandet til en lokalbutik. Hvis der ikke er et tilstrækkeligt lokalt opland, kan det få væsentlige konsekvenser for den øvrige eksisterende

dagligvareforsyning. Næroplandet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken. Afstanden afhænger naturligvis af de lokale forhold. I byområderne er afstanden for et næropland typisk kortere end i landområderne. Men som en tommelfingerregel for gå- eller cykelafstand er omkring 5-10 minutter.

Etableringen af en discountbutik eller en anden stor dagligvarebutik vil generelt øge den lokale dagligvareforsyning. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, vurderes det, at man skal prioritere bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgsvarebutikker.

Derfor er det vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker, så man samtidig tilgodeser bymidtens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Set i forhold til konkrete ønsker om etablering af dagligvarebutikker i Svendborg kommune er det derfor vigtigt at foretage en nøje vurdering af hvert enkelt konkret projekt. Både om der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, hvilke konsekvenser etableringen vil have på de eksisterende butikker og hvorvidt det vil forbedre dagligvareforsyningen.

5.2.2 Hesselager

I Hesselager er udpeget et lokalcenter i Østergade med en samlet ramme på 3.000 m². Her ligger supermarkedet Meny med et areal på omkring 1.600 m². Det vil sige restrummeligheden er ca. 1.400 m² i forhold til den samlede ramme i lokalcentret.

Der vurderes ikke at være plads til realisering af endnu en dagligvarebutik på Østergade inden for den eksisterende afgrænsning af lokalcentret. Det vurderes, at der hverken på den ene eller anden side af supermarkedet kan skabes tilstrækkeligt areal til etablering af en ny dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser.

Herudover har det lokale oplands størrelse og den trafikale tilgængelighed en stor rolle, når en dagligvarebutik skal vælge placering. Der er en tendens til, at mange af discountbutikkerne er søgt mod trafikale placeringer, som ofte ligger i kanten af byerne eller ud til de større indfaldsveje – dels for at opnå en god synlighed, dels for at få en god trafikal tilgængelighed.

Placeringen af det eksisterende lokalcenter i Hesselager ligger inde i boligområdet uden synlighed fra hovedvejen Langgade. Placeringen er ikke optimal set ud fra nutidens kommercielle detailhandelsvinkel. En placering i krydset Østergade/Langgade vil i højere grad kunne sikre en dagligvarebutik en god synlighed og tilgængelighed, og dermed bedre betingelser for driften af en dagligvarebutik.

Det samlede dagligvareforbrug i det primære opland til Hesselager by vurderes at være omkring 53 mio. kr., heraf udgør Hesselager by godt halvdelen.

Herudover vurderes at være et tilskud fra turister fra de nærliggende campingpladser og sommerhuse på 5-15 mio. kr. årligt.

Set i forhold til det eksisterende udbud af dagligvarebutikker i Hesselager kombineret med forbruget i det primære opland vurderes ikke umiddelbart at være et udækket behov for dagligvarer i Hesselager.

Overordnet set vil etableringen af endnu en dagligvarebutik på 1.000-1.200 m² forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i Hesselager, da det vil give et større udbud af dagligvarebutikker. Det vil især få konsekvenser for den eksisterende dagligvarebutik i Hesselager, men også for dagligvarebutikkerne i Gudbjerg, Gudme og Lundeborg. Etableringen af dagligvarebutikken vil forringe driftsvilkårene i de eksisterende butikker, og det kan ikke udelukkes lukning af en af de eksisterende dagligvarebutikker. En nærmere analyse af en præcis placering vil belyse de konkrete konsekvenser for den eksisterende detailhandel, men den gennemsnitlige omsætning for en discountbutik er omkring 45 mio. kr. afhængig af placeringen og markedsområdet størrelse. En placering ved Østergade/Langgade vurderes at få et væsentligt tilskud til omsætningen fra de forbi kørende, som ikke nødvendigvis handler i de lokale dagligvarebutikker.

5.2.3 Bydelscenter Østre bydel

I bydelscenter Østre bydel ligger discountbutikkerne Netto og Coop 365, en blomsterhandel, en kiosk og en slikbutik samt Punkt 1 hvidevarer. I løbet af 2024 flytter Rema 1000 ind i Aldi's tidligere lokaler på Nyborgvej. Den samlede restrummelighed i bydelscentret vil herefter være omkring 2.600 m².

Etablering af endnu en discountbutik på Nyborgvej vil være med til at koncentrere udbuddet af dagligvarer i byen, og vil overordnet set styrke udbuddet i bydelscentret. Det vurderes, at en placering på Nyborgvej/Gl. Skårupvej i højere grad vil kunne opnå synergi med Coop 365 og Rema 1000. Især i forhold til Coop 365 vil der umiddelbart kunne skabes en sammenhængende parkeringsplads. Der kan umiddelbart også skabes sammenhæng med butiksyggeriet på Ørbækvej med Netto. Uanset placeringen af den nye dagligvarebutik, vil det få konsekvenser for de eksisterende store dagligvarebutikker i Svendborg by, men det vurderes, at konsekvenserne ikke vil være forskellige om butikken placeres nord eller syd for Nyborgvej set ud fra et detailhandelsmæssigt synspunkt. Placeringen vil derfor også få betydning for bymidtens store dagligvarebutikker, men vurderes ikke at få betydning for bylivet i bymidten. Isoleret set vil en placering inden for den eksisterende centerstruktur alt andet lige være bedre end etablering af endnu et lokalcenter et andet sted i den østlige del af byen.

En nærmere konsekvensanalyse af et konkret projekt på en konkret placering vil kunne belyse de præcise effekter for den eksisterende detailhandel.

5.2.4 Thurø

Handelsbalancen på 35 % for dagligvarer på Thurø er relativ lav. Set i forhold til det nuværende udbud af dagligvarer på Thurø kombineret med en afstand på godt 4 km til både dagligvarebutikkerne i Østre bydelscenter eller i bymidten samt en vurdering af både det nuværende og fremtidige forbrug vurderes der at

være et grundlag for at styrke dagligvareforsyningen på Thurø med endnu en dagligvarebutik.

Som tidligere nævnt har placeringen og ikke mindst tilgængeligheden til en dagligvarebutik en væsentlig betydning. Dette gælder også på Thurø. Det nuværende lokalcenter med øens dagligvarebutik er placeret således, at kun 1/3 af Thurø-borgerne har under 500 meter til butikken. De øvrige ca. 2.400 borgere svarende til et dagligvareforbrug på ca. 70 mio. kr. har omkring 1-1,5 km til den eksisterende dagligvarebutik. Det er hermed muligt at skabe et tilstrækkeligt stort selvstændigt opland til en dagligvarebutik med en placering i den vestlige del af Thurø tæt på Brovejen.

En mere central placering for en dagligvarebutik på Thurø med god tilgængelighed for alle Thurø-borgere vil få konsekvenser for den eksisterende dagligvarebutik. Det vurderes dog på baggrund af det samlede fremtidige dagligvareforbrug på omkring 114 mio. kr. at der er et tilstrækkeligt grundlag for to dagligvarebutikker på Thurø, også når der tages hensyn til den øvrige dagligvarestruktur i Svendborg by. En konsekvensvurdering af et konkret projekt vil kunne belyse de faktiske effekter.

5.2.5 Tankefuld og Rantzausminde - Svendborg Vest

I den vestlige del af Svendborg by forventes en befolkningsstigning på 20 % i perioden 2023 til 2037. Det skyldes især byudviklingen af Tankefuld, hvor der forventes en befolkningsvækst på omkring 1.200 personer indtil 2037. Således vil der være et samlet dagligvareforbrug i Tankefuld på godt 50 mio. kr. i 2037. I Tankefuld er udlagt lokalcentret Hellegårdsvej med mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m².

Timing af fremtidige dagligvarebutikker hænger sammen med forbrugsvæksten, som igen hænger sammen med befolkningstilvæksten. Gennemsnitsomsætningen for en discountbutik er ca. 45 mio. kr. så der skal minimum være et samlet forbrug på mindst 40 mio. kr. før der er grundlag for etablering af en dagligvarebutik i et byudviklingsområde. Det vil sige, at der ifølge gældende befolkningsprognose først er befolkningsgrundlag for en dagligvarebutik i Tankefuld omkring 2035.

For at undgå større konsekvenser for den eksisterende dagligvarehandel anbefales det, at etablering af dagligvarebutikker i det vestlige Svendborg by etapeopdeles, så der både tages hensyn til en god lokal dagligvareforsyning samtidig med at dagligvareforsyningen især i bymidten tilgodeses. Derfor anbefales den maksimale dækningsgrad for dagligvarer i et lokalområde at være under 80 %. Samtidig er det vigtigt at sikre en god lokal dagligvareforsyning med god tilgængelighed for alle trafikarter.

En lokalisering af en dagligvarebutik ved Ryttervej/Skovsbovej tæt ved Svendborg Vest Station vil have en central placering i store dele af den vestlige del af Svendborg by både for bil, cykel og offentlig transport og vil derfor kunne betjene både borgerne i Tankefuld og Rantzausminde. Mens en dagligvarebutik i lokalcenter Hellegårdsvej i højere grad vil betjene et mere lokalt opland.

En tidligere konsekvensanalyse fra 2020 belyser konsekvenserne ved etablering af en dagligvarebutik på Ryttervej. Her var konklusionen at etablering af en dagligvarebutik vil bidrage til at mange borgere vil få kortere afstand til et mere varieret udbud af dagligvarer og det vil forbedre indkøbsforholdene i Svendborg Vest. Etableringen vil få betydning for de eksisterende butikker i Wandallscenteret, Rantzausminde og Ole Rømers Vej, men det vil ikke betyde lukningstruede butikker.

5.3 Forslag til fremtidig centerstruktur

På baggrund af resultaterne af detailhandelsanalysen med den nuværende dagligvareforsyning, befolkningsprognosen, vurderingerne af det fremtidige arealbehov, mulighederne i den nuværende centerstruktur samt konkurrencesituationen og generelle tendenser inden for detailhandel og forbrugsmønstre er nedenstående et forslag til den fremtidige centerstruktur i Svendborg Kommune.

Svendborg bymidte har en samlet ramme til detailhandel på 75.000 m²; heraf er 44.400 m² eksisterende detailhandel i 2024. Det vil sige, at der er en restrummelighed på 30.600 m² i forhold til den eksisterende detailhandel i 2024. Set i forhold til byens størrelse vurderes der at være tilstrækkelig rummelighed til at omfavne en yderlig styrkelse af detailhandlen i Svendborg bymidte. Også når der tages højde for en ombygning af Svendborg Bycenter og en udnyttelse af de nuværende tomme lokaler centralt i bymidten.

De eksisterende rammer til detailhandel vurderes at være tilstrækkelige overordnet set. Det skal ses i lyset af, at udvalgsvarebutikkerne primært skal placeres i Svendborg bymidte, mens de store udvalgsvarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten, skal lokaliseres i aflastningsområderne. Derfor anbefales det overordnet set at fastholde de nuværende arealrammer i centerområderne fra Kommuneplan 2021, men det vurderes at være brug for justeringer både af rammerne og afgrænsningerne i enkelte områder for at tilgodese en mere balanceret udvikling.

Det er vigtigt med en tilstrækkelig stor rummelighed, da der løbende vil være butikker, der ønsker en ny og bedre beliggenhed. Der vil også være butikskæder, der har succes og ønsker at etablere sig i Svendborg, ligesom der vil være eksisterende butikker, som vil ændre koncept og få behov for en justering af størrelsen på butikken og placeringen. Tilsammen skaber det et behov for, at handelslivet i Svendborg Kommune kan følge med udviklingen, og at der er plads til nye butikker, der skaber konkurrence og fremmer lavere priser som er et af målene i Planloven. Da nedlæggelse af arealer til butikker ikke vil ske i samme takt, som der kommer nye butikker, vil der være behov for en "buffer" til løbende omdannelse og fornyelse af detailhandlen.

Derfor er det også vigtigt at fastholde en arealramme på 60.000 m² i aflastningsområdet på Odensevej. Den store arealramme er med til at sikre tilstrækkelig rummelighed og fleksibilitet i planlægningen, og plads til de typer af butikskoncepter som for eksempel Biltema, Bauhaus, POWER, Plantorama og Billig-Blomst som kunderne i dag skal tage til Odense for at besøge.

Det eneste centerområde, hvor restrummeligheden er opbrugt, er området til særligt pladskrævende varer ved Ole Rømersvej. I og med aflastningsområdet Odensevej er udpeget som den fremtidige placering af både særligt pladskrævende og udvalgsvarerbutikker, vurderes det ikke, at den samlede ramme på Ole Rømersvej bør hæves væsentligt. Herudover vurderes, at det er vanskeligt at foretage en fysisk udvidelse af afgrænsningen på Ole Rømersvej på grund af placeringen tæt ved boliger og motorvejen. Det foreslås rammen hæves til 6.000 m² i området til særligt pladskrævende varer på Ole Rømersvej, men af hensyn til både Svendborg bymidte, aflastningsområdet og dagligvarestrukturen i Svendborg Vest anbefales både rammen og afgrænsningen af bydelscentret fastholdt.

I de fleste øvrige centerområder vurderes at være tilstrækkelig restrummelighed til at sikre en fremtidig god udviklingen af detailhandlen. Det er både vurderet i forhold til den nuværende og fremtidige dagligvareforsyning i de enkelte områder og den nuværende og fremtidige konkurrencesituation. Omvendt kan der være behov for justeringer i centerstrukturen i takt med justeringer i befolkningsudviklingen i enkelte områder og især i forbindelse med etablering af flere boliger i et område.

Dagligvareforsyningen er som tidligere beskrevet overordnet set god i Svendborg Kommune, og der vurderes at være tilstrækkelig restrummelighed i de fleste centerområder. Det vurderes umiddelbart ikke at være behov for etablering af flere dagligvarebutikker i de fleste centerområder, men de eksisterende butikker skal naturligvis have muligheden for at tilpasse størrelsen løbende. Derfor vurderes restrummelighederne og afgrænsningerne at være tilstrækkelige i Svendborg by i lokalcentrene Tved, Mølmarksvej, Vestergade, Wandalls Centret og på Hellegårdsvej. For yderligere at sikre koncentrationen af dagligvareforsyningen er det en mulighed yderligere at nedjusterer de samlede rammer i lokalcentrene Tvedvej-Ring Nord og Tvedvej til 1.500 m² for i højere grad en balance for dagligvarestrukturen.

Herudover kunne det overvejes at hæve rammen til detailhandel til 3.000 m² i Rantzausminde for bedre at kunne sikre en fremtidig god dagligvareforsyning, da Rantzausminde umiddelbart har en lav handelsbalance på 16 %. Alternativt kunne det være en mulighed at udlægge en enkeltstående butik til et områdets lokalforsyning men det vil kræve at man kan godt gøre for et tilstrækkeligt selvstændigt opland til en dagligvarebutik.

Lokalcenter Vindeby har en central placering på Tåsinge med discountbutikkerne Rema 1000 og Netto. Det kunne overvejes at ændre Vindeby til et bydelscenter med en ramme på 5.000 m², for i højere grad at sikre de eksisterende butikker også i fremtiden fremstår som attraktive butikker. Butikkerne vil således have mulighed for at udvide arealet til over 1.200 m² som er grænsen i et lokalcenter. Den maksimale butiksstørrelse foreslås hævet til 2.000 m². Ændring af et lokalcenter til et bydelscenter vil dog kræve en selvstændig redegørelse for afgrænsning af et bydelscenter i henhold til §11e, stk. 5.

For at sikre en god dagligvareforsyning på Thurø anbefales at give mulighed for enten etablering af et lokalcenter eller en enkeltstående butik ved Brovejen. Forskellen mellem etablering af et lokalcenter og en enkeltstående butik, er at et

lokalcenter giver mulighed for etablering af flere butikker, det vil sige mulighed for etablering af for eksempel en bager, blomster eller apoteksudsalg. Ved en enkeltstående butik er alene mulighed for én stor dagligvarebutik som en discountbutik. Herved vil en enkeltstående butik ikke have de samme muligheder som lokalcentret på Bergmannsvej.

I landsbyerne er ligeledes mulighed for en god lokal dagligvareforsyning. Set ud fra en detailhandelsvinkel vil det være hensigtsmæssigt at ændre Skårup til et lokalcenter med en ramme på 3.000 m², ligesom i Hesselager, Vestre Sker-ninge, Ollerup og Stenstrup. Afgrænsningerne anbefales fastholdt de fleste steder.

Den maksimale ramme for et lokalcenter er 3.000 m² i Planloven, hvilket er rammen i de fleste lokalcentre. Enkelte lokalcentre har en lavere ramme for at sikre en balance i dagligvareforsyningen der tager hensyn til det lokale opland. Derfor kunne den maksimale ramme i Gudme også med fordel sættes ned til 1.500 m² lige som den er i Gudbjerg.

I Stenstrup kunne afgrænsningen med fordel udvides til at indeholde hele DagligBrugsen bygningen, samt det kunne overvejes om den skulle udvides til at indeholde området ned til Stenstrup station, således at de butikker og øvrige funktioner som ligger her også bliver en del af lokalcentret.

I Vester Skerlinge er afgrænsningen ligeledes begrænset til kun at indeholde DagligBrugsen og genbrugsbutikken på den modsatte side af Fåborgvej. Den nuværende afgrænsning anbefales ændret så den også indeholder apoteket, der er nabo til Brugsen. Det kunne også overvejes at udvide afgrænsningen yderligere til at indeholde mere af Vester Skerlinge by.

I landsbyen Oure er ikke på nuværende tidspunkt en dagligvarebutik andet end en kiosk på Skolerne i Oure. I Oure og det primære opland til Oure vurderes at være et dagligvareforbrug på omkring 34 mio. kr., her af er 16 mio. kr. i selve Oure by. Herudover har Skolerne i Oure omkring 1.000 elever, som også har et vist forbrug af dagligvarer. Den nærmeste dagligvarebutik er SuperBrugsen i Skårup, som ligger 4 km fra Oure. Afstanden til den nærmeste dagligvarebutik kombineret med et dagligvareforbrug på 34 mio. kr. plus et væsentligt tilskud fra Skolerne i Oure tyder på at der er et udækket behov og mulighed for etablering af en dagligvarebutik til lokalområdets forsyning her. Der har tidligere været dagligvarebutikker i Oure, og den sidste lukkede i 2015. Placeringen og især synlighed og tilgængeligheden er afgørende, hvis det skal lykkes at etablerer en dagligvarebutik her. Ligesom butikken skal være minimum 1.000 m². Etableringen af en dagligvarebutik i Oure vil dog få konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker især i Svendborg by og i Skårup og i mindre omfang i Hesselager og Gudme.

Tabel 5-2 opsummerer forslag til ny centerstruktur i Svendborg Kommune.

FORSLAG TIL CENTERSTRUKTUR, M ²					
Type	Navn	Arealramme i KP 21	Aktivt areal*	Forslag til ny Arealramme	Ny restrumme- lighed
Bymidter	Svendborg bymidte	75.000	44.400	75.000	30.600
Bydelscentre	Østre bydel	7.000	3.400	7.000	2.500
	Ole Rømersvej	5.000	3.400	5.000	3.600
Ny	Vindeby	3.000	2.200	5.000	2.800
Lokalcentre	Tved	3.000	1.000	3.000	2.000
	Tvedvej-Ring Nord	2.400	1.100	1.500	400
	Tvedvej	3.000	1.000	1.500	500
	Mølmarksvej	3.000	2.000	3.000	1.000
	Vestergade	1.500	1.000*	1.500	500
	Wandallscenteret	3.000	900	3.000	2.100
	Rantzausminde	1.500	700	3.000	2.300
	Hellegårdsvej	1.700	-	1.700	1.700
	Bergmannsvej, Thurø	1.200	800	1.200	400
	Ollerup	3.000	1.400	3.000	1.600
	V. Skerninge	3.000	1.000	3.000	2.000
	Stenstrup	3.000	1.400	3.000	1.600
	Gudbjerg	1.500	1.100	1.500	400
	Gudme	3.000	500	1.500	1.000
	Hesselager	3.000	1.600	3.000	1.400
	Ny	Landet	1.500	1.000	1.500
Ny	Skårup	4.000	1.500	3.000	1.500
Ny	Brovejen, Thurø	-	-	1.500	1.500
Ny	Oure	-	-	1.500	1.500
Ny	Ryttervej	-	-	1.500	1.500
Aflastnings- områder	Svendborg Storcenter	31.700	28.200	31.700	3.500
	Odensevej	60.000	-	60.000	60.000
SPV	Grønnemosevej	40.000	27.800	40.000	12.200
	Nordre Ringvej	30.000	14.700	30.000	15.300
	Odensevej	12.000	-	12.000	12.000
	Mølmarksvej	3.500	-	3.500	3.500
	Østergade, Hesselager	4.000	2.500	4.000	1.500
	Ole Rømersvej	2.700	5.700	6.000	300
	Johannes Jørgensensvej	5.000	-	5.000	5.000

Tabel 5-2 Forslag til fremtidig centerstruktur Svendborg Kommune

*Netto åbnet 1. marts 2024

5.4 Forslag til butiksstørrelser

I forhold til butiksstørrelserne er det vigtigt at understøtte og videreudvikle den klare rollefordeling mellem bymidten, aflastningsområdet og den øvrige centerstruktur. Derfor anbefales det, som tidligere nævnt at fastholde minimumsstørrelsen for butikker i aflastningsområderne til 1.000 m².

For at sikre en lokal dagligvareforsyning og styrke bymidten er det ligeledes vigtigt, at der fortsat ikke tillades dagligvarebutikker i aflastningsområdet Odensevej.

Det anbefales at fastholde de maksimale butiksstørrelser på 2.000 m² for dagligvarer i bydelscenter Østre Bydel og 1.500 m² i bydelscenter Ole Rømersvej samt at fastholde den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer på 2.000 m² i begge bydelscentre.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker på 1.200 m² i samtlige lokalcentrene er i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser og anbefales fastholdt.

Ligeledes er de maksimale butiksstørrelser i Svendborg og Skårup bymidte fornuftige. I Svendborg bymidte er den maksimale butiksstørrelse på 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker. I Skårup bymidte er den maksimale butiksstørrelse 2.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Mindre butikker til salg af egne produkter, herunder webshops med tilhørende fysisk butik og showrooms, bør i første omgang henvises placeret inden for den eksisterende centerstruktur for at understøtte bylivet og den eksisterende detailhandel bedst muligt. Ved en placering udenfor centerstrukturen anbefales en maksimal butiksstørrelse på 200 m² for butikker med salg af egne produkter.

6 Fremtidigt arealbehov

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget og væksten i nethandlen kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste 10 år har budt på økonomisk afmatning og efterfølgende vækst, stigende nethandel, og fortsat urbanisering mod de større byer som Svendborg. Krisen i handelslivet affødt af coronavirus medførte pludselige og markante udsving i forbruget og drastisk ændrede indkøbsmønstre indenfor visse varegrupper og serviceydelser. Krisen som følge af pandemien var i overvejende grad midlertidig, og situationen normaliserede sig, men på et nyt normalniveau. Efterfølgende har stigende byggepriser og generelt høj inflation, stigende renter og krig i Ukraine medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butikksbyggeprojekter er sat i bero.

Udviklingen på længere sigt indenfor de kommercielle byerhverv er usikker, og udviklingen i en række rammebetingelser vil påvirke detailhandlen i Svendborg Kommune:

- > Kommunens, handelslivets og borgernes engagement
- > Indbyggertallet og befolkningssammensætningen
- > Udviklingen i privatforbruget
- > Udviklingen i e-handel
- > Konkurrencen med andre kommuner
- > Turisters og besøgendes forbrug
- > Butikkernes omsætning pr. m²

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, konkurrencen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.

I beregningerne af det fremtidige arealbehov er opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2036, svarende til en 12-årig planperiode: Et maksimumsscenario, der beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Svendborg Kommune, og et minimumsscenario, der udtrykker den omvendte situation. Indenfor hver af de oplyste parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling, hvilket beskrives i det følgende.

6.1 Aktiv udvikling af handelslivet

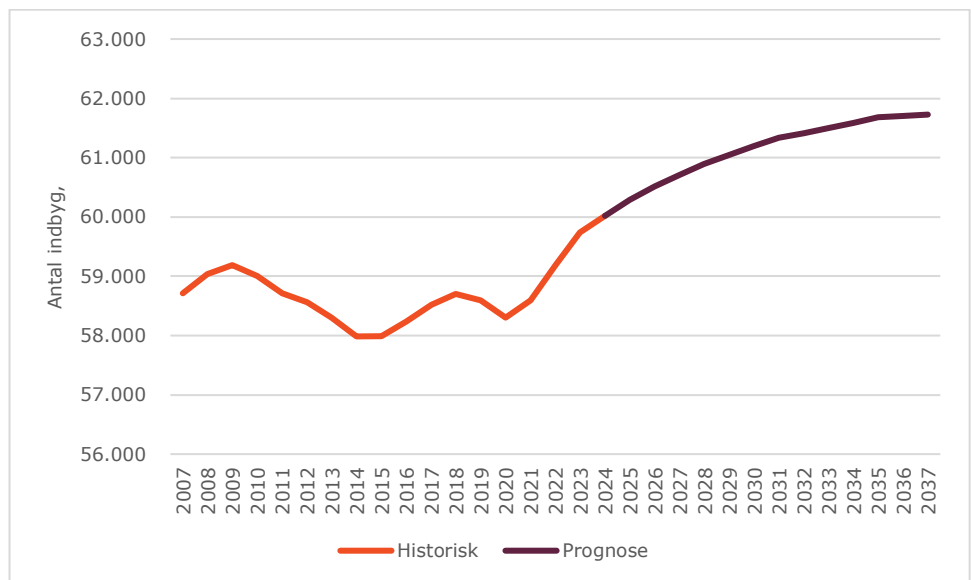
Aktiv udvikling af handelslivet har stor betydning og omfatter både indsatser rettet direkte mod handelslivet og andre indsatser rettet mod tilgrænsende områder. En aktiv udvikling af handelslivet kan omfatte f.eks. strategisk lokalisering af ny detailhandel for at fremme synergier gennem koncentration, styrkelse butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder, fysisk forskønnelse for at understøtte et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidter med f.eks. offentlige funktioner og

boliger på udvalgte beliggenheder mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere.

6.2 Stigende indbyggertal

Svendborg Kommune har især i de seneste år oplevet en vækst i indbyggertallet. I perioden 2014-2023 er antallet af borgere i kommunen samlet set vokset ca. 3 % svarende til 1.750 borgere. Det er især fra 2020, at befolkningstallet er steget væsentligt i Svendborg med i alt ca. 1.450 nye borgere i kommunen i 2023 i forhold til 2020. Befolkningstallet er således steget fra ca. 58.300 i 2020 til ca. 59.750 borgere i 2023.

I perioden 2024-2037 forventes, jf. seneste befolkningsprognose fra 2023, en yderlig stigning i befolkningstallet på ca. 1.985 borgere eller godt 3 % til ca. 61.726 borgere. Befolkningstallet forventes især at stige i Svendborg by. Her forventes indbyggertallet at stige 8 % svarende til 2.400 yderlige borgere. I Svendborg kommune i øvrigt forventes overordnet set et mindre fald i befolkningstallet på 1 %.



Figur 6-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Svendborg Kommune jf. seneste befolkningsprognose 2023-2035

I både minimums- og maksimumssceneriet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen.

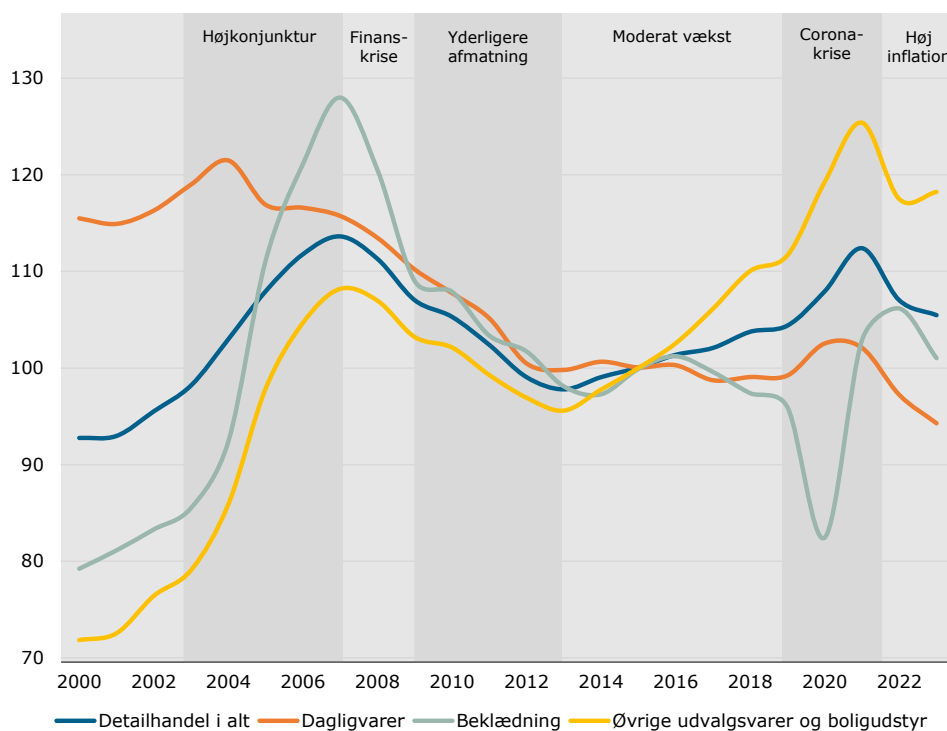
6.3 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Udviklingerne på landsplan har været forskellige inden for brancherne fra 2007 til ultimo 2023, som vist på figur 7-2. Tallene er ikke nøjagtige, men udtryk for niveauer, der viser, at omsætningen i detailhandlen i høj grad påvirkes af generelle rammebetingelser.

- > Samlet set er omsætningen i fysiske butikker og danske netbutikker faldet med ca. 8 %. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget

med 9 %. Omsætningen i de seneste 12 måneder ligger lidt under niveauet i 2005.

- > Omsætningen i dagligvarebutikkerne er faldet væsentligt med omkring en femtedel. Faldet er udtryk for at en stigende andel af forbruget på mad flyttes fra butikker til restaurationer. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 og frem til 2021 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau, men er faldet ca. 8 % fra 2021 til 2023.
- > Tilbagegangen har været størst indenfor beklædning, som er den mest konjunkturfølsomme branche, og hvor omsætningen er faldet med omkring en fjerdedel på landsplan.
- > Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer er steget med omkring 10 %. Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr i 2021, efter næsten uafbrudt vækst siden 2013, var på sit højeste.



Figur 6-2 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret prisudvikling og sæsonudsving. 2015 er indeks 100.

Coronakrisen påvirkede i væsentlig grad omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne. Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 50 i januar 2021. Dagligvareomsætningen steg under krisen og forbruget på øvrige udvalgsvarer og boligudstyr nåede et rekordhøjt niveau.

Sidenhen har den høje inflation, de højere renter, udfordringer med forsyningskæder og krigen i Ukraine imidlertid medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butikksbyggeprojekter er sat i bero.

Inflationen er kommet ned, især fordi energipriserne er faldet og der har været generelt høje lønstigninger i samfundet. I minimumsscenariet er det forudsat, at privatforbruget er stort set uændret, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at privatforbruget vil vokse relativt afdæmpet.

6.3.1 Vækst i e-handel

Nethandlen har allerede erobret betydelige andele af vores forbrug. Det vurderes, at nethandlen i Svendborg Kommune i dag står for ca. 3-4 % af dagligvarehandlen og ca. 22-25 % af handlen med beklædning og øvrige udvalgsvarer. Andelene har været voksende i mange år, og væksten vil med sikkerhed fortsætte, men tal for danskernes nethandel viser, at hastigheden hvormed nethandlen vokser, har været aftagende i de senere år, og at vi – når der ses bort fra udviklingen under corona – har været på vej fra tocifrede til etcifrede vækstrater.

Efter et år med en stagnerende handel er den samlede e-handel steget i Danmark 2023 til ca. 186 mia. kr., hvilket er en stigning på ca. 72 % i forhold til 2017. Tilbage i 2007 havde e-handlen ikke den store betydning for detailhandlen, og forbruget har med stor sandsynlighed ligget i størrelsesorden 20 mia. kr. I opgørelserne af e-handlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, og fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Hele 44 % af alle køb foretages i dag på en smartphone. Samtidig er antallet af handler også steget 70 % fra 2017 til 2023 til 298 mio. handler.

Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde og i butikker med god trafikal beliggenhed. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest som følge af coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Det bliver spændende at se, om koncepter som Bilka-to-go-container vil etablere sig som et reelt alternativt til den fysiske dagligvarebutik.

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som steg markant. Nethandlen steg dels som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne. Omsætningsindekset viser imidlertid, at de markante stigninger under nedlukninger blev efterfulgt af omtrent næsten lige så store fald.

Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og forretningsdrivende har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher. Set i et større perspektiv vurderes det, at coronakrisen har medført, at nethandelsandelene har lagt sig på niveauer lidt højere end før, men lavere end under coronakrisen. Det vurderes, at

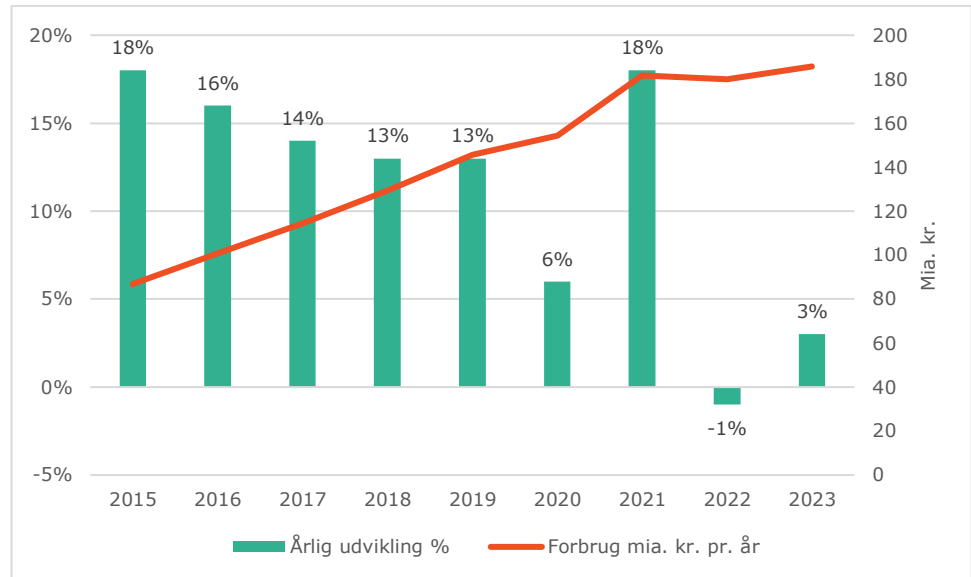
coronakrisen ikke har medført et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer, men at mange forbrugere har gjort sig erfaringer med nethandel med dagligvarer.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner såvel som konjunkturerne. Både inden for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes en væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller og virksomheder med både fysiske butikker, showrooms og netbutikker, og væksten i nethandlen vil reducere behovet for detailhandel, som vi kender den.

Omkostningerne forbundet med levering medførte, at Coop lukkede Coop.dk MAD, og at Salling Group lukkede Føtex ToGo Hjemmelevering. Tilbage i 2020 – midt under corona, hvor nethandlen stortrivedes – lukkede Netto for onlineløsningen Fillop, hvor kunderne kunne få leveret basisvarer, som abonnementsordning. Dagrofa meldte i sommeren 2023 om vækst på deres online løsning, som 70 ud af 500 butikker på daværende tidspunkt var del af. Ligeledes relancerede Salling Bilka ToGo Hjemmelevering som deres ehandelsløsning i sensommeren 2023 i udvalgte områder tæt på de eksisterende hypermarkeder. Hos Lidl er meldingen, at man ikke foreløbigt har planer om nethandel med dagligvarer, men i stedet lancerer en netbutik til nonfood. Hos nemlig.com har væksten uden for Sjælland været mindre en forventet.

Nethandlen med dagligvarer forventes at stige væsentligt inden for en 12-årig periode, men de seneste udmeldinger fra branchen indikerer, at væksten ikke blive lige så stor som tidligere antaget, og at der fortsat vil være behov for en god lokal dagligvareforsyning.

De lokale fysiske dagligvarebutikker vil integrere både nethandel og andre services for fortsat at være relevante for forbrugerne, og butikkerne vil fortsat have brug for både et stort areal til at give kunderne den rigtige oplevelse og for at have tilstrækkelig lokal lagerkapacitet. Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da lagerfunktion og håndtering af varer og affald vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder. Er butikkernes nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske butik, f.eks. i form af click and collect-ordninger, som det ses i dele af dagligvarebranchen og i store dele af udvalgsvarehandlen, eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik, kan det medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal – f.eks. til ekstra lager og plads til områder til pakning og afhentning af dagligvarer.



Tabel 6-1 Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

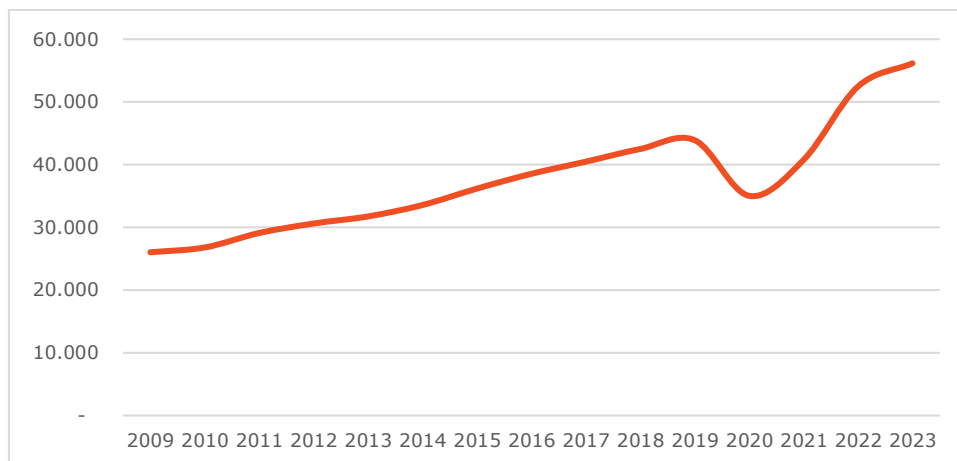
Der forventes vækst i nethandlen med udvalgsvarer i de kommende 12 år. Data for udviklingen i nethandlen viser, at nethandlen har været og fortsat er stigende, men at hastigheden, hvormed nethandlen stiger, er aftagende. Derfor er det forudsat, at nethandlen stiger, men ikke så meget som tidligere.

I minimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger meget kraftigt over de næste 12 år, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger væsentligt. For beklædning, øvrige udvalgsvarer og boligudstyr er der forudsat væsentlige stigninger i især minimums-, men også i maksimumsscenariet.

6.3.2 Udvikling i udespisning

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Siden 2010 er salget på restauranter, caféer og andre spisesteder mere end fordoblet i løbende priser. Siden 2017 er omsætningen i restaurationsbranchen steget 40 %.

Det er derfor nærliggende at antage, at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Det er især unge i de større byer, som spiser meget ude, men udespisning er også blevet mere almindeligt i andre aldersgrupper. Det kan skabe et større grundlag for restauranter, caféer, street food markeder og udskænkingssteder, der er afhængige af et attraktivt bymiljø snarere end god biltilgængelighed.



Figur 6-3 Salg i løbende priser i mio. kr. i danske spisesteder herunder restauranter, caféer, grillbarer, diskoteker, barer og andre spisesteder. Kilde: Danmarks Statistik

Omvendt er dagligvarekæderne opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger samt click-and-collect ordninger. Når dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.

I minimumsscenariet forudsættes det, at udviklingen i udespisningen fortsætter med en vækst som i årene op til coronakrisen. I maksimumsscenariet forudsættes det, at væksten bliver knap så stærk.

6.4 Bæredygtighed og klima som faktor

Klima- og bæredygtighedsdagsordenen har fået et helt andet fokus også i detailhandelen. De seneste år har der været en stigning i antallet af butikker med fokus på bæredygtighed og genbrug. Siden 2014 er antallet af genbrugsbutikker steget med 50 % på landsplan. Det er ikke længere kun de klassiske genbrugsbutikker, der ses i gadebilledet, men også secondhandbutikker med kommissionssalg, brugt elektronik, loppemarkeder og nye butikskoncepter, hvor man kan bytte og leje produkter. I 2023 har 80 % af danskerne ifølge GenbrugsIndexet købt og/eller solgt genbrugsvarer. Flere kædebutikker har også fokus på gensalg af produkter samt reparation. Secondhand-markedet forventes fortsat at vokse i de kommende år – både inden for detailhandel, men også onlinesalg mellem private. Online-platforme som DBA, Trendsales, Reshopper og sociale medier som Facebook og Instagram er væsentlige salgskanaler. Ifølge GenbrugsIndexet handler 84 % af danskerne genbrug på en online-plattform og omkring 80 % af danskerne besøger genbrugs-/vintage-butikker og loppemarkeder.

På længere sigt er det vanskeligt at forudsige, hvordan forbrugernes adfærd vil ændre sig. Der kan opstå mange spørgsmål, såsom vil der fortsat være fokus på at handle mere lokalt? Vil handel på nettet accelerere til et højere niveau? Hvordan vil byernes indretning blive påvirket?

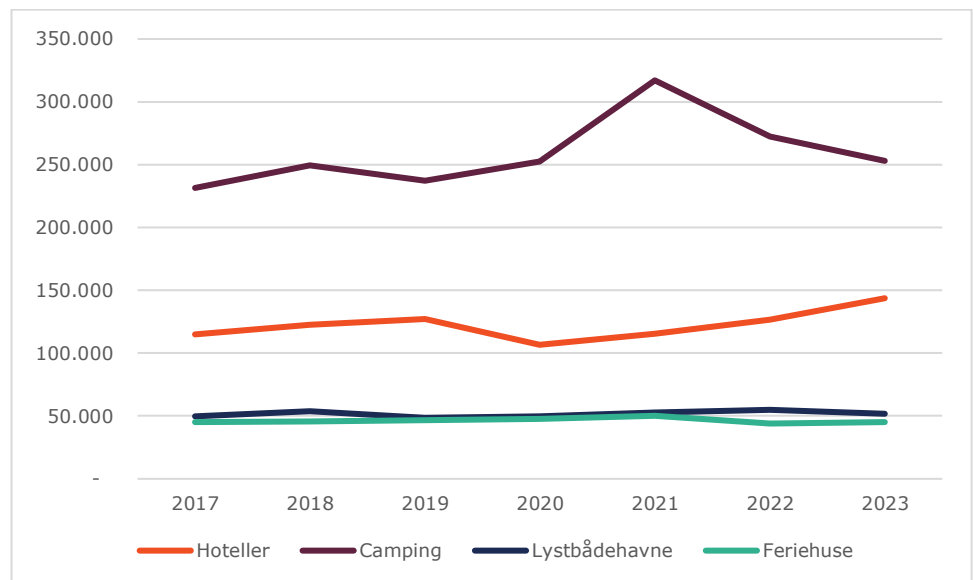
I løbet af det seneste år har flere af de store online-virksomheder såsom Zalando og Amazon nedjusteret deres forventninger og er begyndt at tage gebyr

for returvarer købt online. Samtidig har de store danske dagligvarekæder Salling og Coop sat tiltag med salg af dagligvarer online på hold.

6.4.1 Udvikling i handelsbalance

Ses bort fra nethandlen, så vil udviklingen i handelsbalancen i hovedtræk afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation og udviklingen i turismen.

Antallet af kommercielle overnatninger i Svendborg Kommune er steget med ca. 55.200 eller ca. 12 % fra 2017-2023. Det er især antallet af hotelovernatninger som er steget med 25 % siden 2017. Antallet af overnatninger på camping er ligeledes steget med 9 % svarende til yderligere 21.600 overnatninger. Ligeledes er antallet af overnatninger i lystbådehavne steget 5 % i perioden 2017 til 2023.

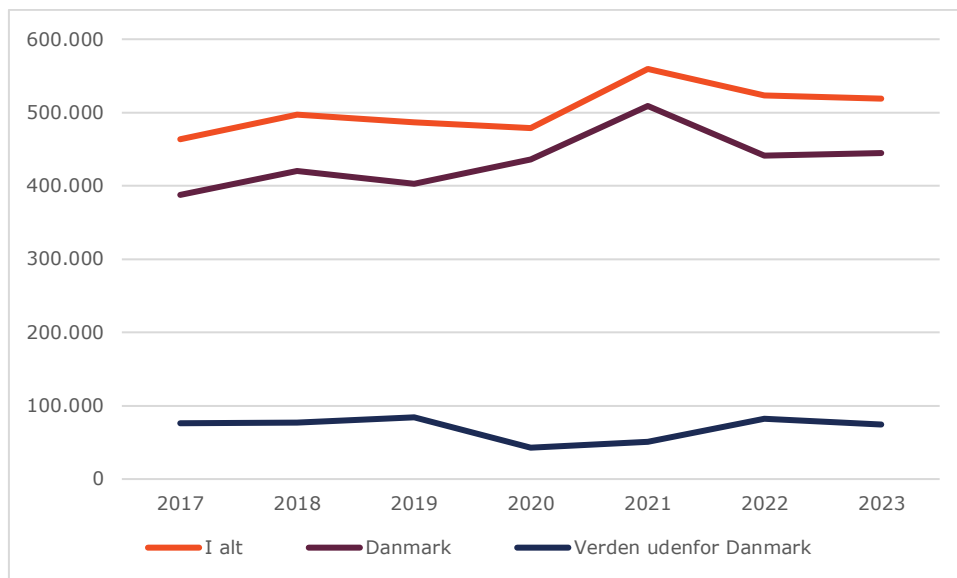


Figur 6-4 Udvikling i årligt antal kommercielle overnatninger fordelt på overnatningsformer i Svendborg Kommune.

Herudover kommer en del endagsturister til Svendborg både i forbindelse med arrangementer eller for at besøge Svendborg bymidte og de attraktioner kommunen har.

Det er især antallet af danske turister der er steget i Svendborg, mens antallet af udenlandske turister er nogenlunde konstant.

En fortsat vækst i antallet af turister og andre besøgende kan påvirke handelsbalancerne i positiv retning. Vigtigt for Svendborg Kommune vil desuden være, om turisterne og de endagsbesøgende i større omfang end i dag bruger detailhandlen ifm. besøg i Svendborg Kommune.



Figur 6-5 Udvikling i antal kommercielle overnatninger i Svendborg Kommune

Udviklingen i handelsbalancerne vil udover turismen også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer. Omvendt kan udlæg af velegnede arealer til storbutikker i f.eks. et aflastningsområde bidrage til at flytte handel til Svendborg Kommune.

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgsvarerbutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgsvarerbutikker flytte handel på tværs af kommunegrænser.

Inden for både dagligvarer og udvalgsvarer er det både i minimums- og maksimumssceneriet forudsat, at Svendborg Kommune fastholder sin markedsandel overfor andre kommuner.

6.4.2 Arealintensitet i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af en forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Omvendt er det heller ikke forudsat, at et fald i forbrugsgrundlaget kan medføre et fald i omsætningen pr. m².

I praksis kan der desuden være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

I både minimums- og maksimumssceneriet er regnet med en konstant arealintensitet.

6.5 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenariet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i net-handlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af takeaway og click and collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. I minimumsscenariet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Svendborg Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være faldende for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Resultatet af minimumsscenariet er, at der i Svendborg Kommune ikke er behov for yderligt areal til detailhandel set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over at der er et neutralt behov til dagligvarebutikker, mens der er et negativt behov på minus 4.200 m² til udvalgsvarebutikker.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2037. Det kan f.eks. være ved etablering af store udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Svendborg Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiksarealet i Svendborg Kommune med i størrelsesordenen 19.400 m² set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 5.600 m², et behov for yderligere areal til udvalgsvarer på i størrelsesordenen 13.800 m².

Omkring 16 % af omsætningen inden for udvalgsvarer i Svendborg Kommune sker i butikker med særligt pladskrævende varer (SPV) som f.eks. byggemarkeder og planteskoler. Det vurderes, at en lidt større andel af behovet for areal i fremtiden vil være til butikker som er betegnet som særligt pladskrævende men som også sælger udvalgsvarer. Brancheglidningen betyder dog, at grænserne mellem store udvalgsvarebutikker og butikker med SPV i højere grad udviskes, og udviklingen går mod mere udvalgsvareomsætning i butikker med SPV.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV*
Minimumscenarie	-	-4.200 m ² **
Maksimumscenarie	+5.600 m ²	+13.800 m ² **

*SPV (særligt pladskrævende varer) ekskl. forhandlere af motorkøretøjer

Tabel 6-2 Ændret behov for areal i Svendborg Kommune frem mod 2037

Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende aktive detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.

Som det fremgår af de to scenarier, kan udviklingen i behovet for detailhandelsareal 12 år frem blive meget forskelligt afhængigt af, hvordan udviklingen i nethandlen og privatforbruget bliver. Scenarierne er dermed et udtryk for, at det er usikkert, hvordan vores forbrug og vores måde at købe ind på vil udvikle sig, og hvordan fremtidens butik ser ud, når vi ser 12 år frem.

Hvad der er de rigtige vækstforudsætninger, som udgangspunkt for planlægningen handler om holdninger til, hvordan fremtiden bliver, men når det er sagt, vurderes det som mest sandsynligt, at behovene vil udvikle sig et sted midt mellem de to scenarier, dvs. et behov for dagligvareareal op til knap 6.000 m² og et behov for udvalgsvareareal på i størrelsesordenen op til knap 14.000 m². Det beregnede behov i det maksimale scenarie svarer til en udvidelse af arealet til dagligvarer i Svendborg Kommune med 10 % og en udvidelse af udvalgsvarearealet med 21 %.

De fremtidige arealbehov kan vurderes i sammenhæng med, at der fra 2017 til 2024 var en vækst i dagligvarearealet på ca. 1.750 m² på trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker på 15 %. Dagligvarearealet er gennemsnitligt steget 250 m² pr. år. En vækst i arealbehovet frem til 2037 på i alt knap 5.600 m² i maksimumscenariet vil svare til en vækst på omkring 430 m² pr. år, dvs. en forventning om samme vækst i detailhandelsarealet de næste 12 år som i perioden forud. I minimumsscenariet forventes derimod ingen behov for vækst i arealet.

Omvendt er både antallet af udvalgsvarebutikker og areal faldet i perioden 2017 til 2024, hvilket jo ikke nødvendigvis indikerer et behov for mere areal til udvalgsvarer.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de beregnede arealbehov udtrykker, hvor meget bruttoareal, der bliver behov for til at matche den stigning i forbrug, der må forventes ud fra befolkningsprognosen og forventningerne til udviklingen i nethandlen og privatforbruget.

Ud over ændringerne i de behov som scenarierne udtrykker, vil der løbende være butikker, der ønsker en ny og bedre beliggenhed. Der vil også være butikskæder, der har succes og ønsker at etablerer sig i Svendborg, ligesom der vil være eksisterende butikker, som vil ændre koncept og få behov for en justering af størrelsen på butikken og placeringen. Tilsammen skaber det et behov for, at handelslivet i Svendborg Kommune kan følge med udviklingen, og at der er plads til nye butikker, der skaber konkurrence og fremmer lavere priser. Da nedlæggelse af butiksareal ikke vil ske i samme takt, som der kommer nye butikker, vil der være behov for en "buffer" til løbende omdannelse og fornyelse af detailhandlen.

Som det fremgår af opgørelserne af restrummelighed i de udlagte områder til detailhandel i kommuneplanen, er der god rummelighed til udvikling især i

Svendborg bymidte. Der er plads til yderligere 30.600 m² butiksareal i Svendborg bymidte samt 60.000 m² i aflastningsområdet Odensevej samt 3.500 m² i Svendborg Storcenter til de store udvalgsvarebutikker som ikke naturligt kan indpasses i bymidten.

I kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre er en samlet rummelighed på 31.900 m², samt områderne til særligt pladskrævende varer er en restrummelighed på 46.500 m².

Samlet set vurderes det, at der er plads i de udlagte områder til udvikling af detailhandlen både i Svendborg by og i resten af kommunen. Både set i forhold til det beregnede fremtidige behov og den rummelighed der er både i Svendborg bymidte og den øvrige centerstruktur

7 Ordforklaring

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast fysisk forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen, eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel. Der skal dog være synlige og ugentlige åbningstider for at blive betragtet som en detailhandelsbutik.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler, og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse som Føtex og Kvickly samt hypermarkedet Bilka, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fællesbetegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. isenkram, boligtilbehør, elektronik og hårde hvidevarer, legetøj, babyudstyr, optikere, smykker mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgsvarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler, som er en særligt pladskrævende varegruppe, og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er ifølge Planloven butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver.

Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper. Ligeledes er køkkenforhandlere kategoriseret som en butik med særligt pladskrævende varer.

For at være en butik, der forhandler særligt pladskrævende varer, skal enheden have et egentligt salgslokale. Det vil sige, at for eksempel bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling, ikke regnes som butik.

KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV

Kundeorienterede serviceerhverv omfatter

- > Restauration: Restaurant, pizzeria, café, bar, kaffebar, take away mv.
- > Personlig pleje: Frisør, solcenter, hudpleje, massage, fitnesscenter mv.
- > Finansiell service: Bank, ejendomsmægler o.lign.
- > Sundhed: Læge, tandlæge, speciallæge o.lign.
- > Kultur: Biograf, bibliotek, museum mv.
- > Andet: Renseri, køreskole, bedemand, tankstation uden kiosk mv.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butiksformål medregnes i *bruttoetagearealet* jf. *Planlovens bestemmelser*. Tomme butiklokaler samt kundevendte servicefunktioner er således ikke medtaget i *bruttoetagearealet* til detailhandel.

OMSÆTNING

Tal for butikkernes omsætning i 2023 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksdrivende. Omsætningen er alene salg ud af den enkelte fysiske butik til private, hvorfor eventuel e-handel ikke indgår i omsætningen. For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtig medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne. Omsætningen i butikker med særligt pladskrævende varegrupper på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i udvalgsvareomsætningen.

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butiksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel fra arealrammen for centerområdet. Restrummeligheden er uden eventuelle projekter og byggeretter i lokalplanerne omfattet af centerområderne samt eventuelle tomme butiklokaler.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et afgrænset område har et samlet forbrug af varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

OPLAND

Definitionen på et opland er det geografiske område til en bymidte, bydelscenter eller et lokalcenter, som forventes at henvende sig til og tiltrække kunder fra. Et opland kan herudover opdeles i et primært og sekundært opland. Det primære opland defineres som det område, hvor forbrugerne fortrinsvist vil vælge netop denne butik til indkøb. Hvis det er en dagligvarebutik, vil det ofte være på grund af kortest afstand fra bopælen. Det sekundære opland er det område, hvor forbrugerne af og til vil vælge at handle i denne butik. Der kan dog ikke opstilles ensartede definitioner på et oplands størrelse og udformning, da oplandet afhænger af blandt andet afstand og tilgængelighed til konkurrenter.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i det samme område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 %, betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker uden for kommunegrænsen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne

i kommunen tiltrækker kunder fra uden for kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for, at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder lige så meget som forbrugsgrundlaget.

Bilag A Baggrundstal – Detailhandlen i Svendborg Kommune

A.1 Antal butikker

Områder og centerstruktur	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	SPV*	I alt
Svendborg bymidte	33	108	54	26	28	-	141
Svendborg Størcenter	6	12	-	10	2	1	19
Grønnemose/Nordre Ringvej SPV	-	3	-	1	2	10	13
Østre bydel bydelsc.	5	1	-	1	-	-	6
Ole Rømers Vej bydelsc.	1	5	1	2	1	3	8
Tved lokalc. Tved	1	-	-	-	-	-	1
Tvedvej-Ring Nord lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Tvedvej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Ørbækvej lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
GI Skårupvej lokalc	-	-	-	-	-	-	-
Mølmarksvej lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Vestergade lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
Wandallscentreret lokalc.	1	1	-	1	-	-	2
Rantzausminde lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Dyrekredsen lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
Hellegårdsvej lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
Svendborg by i øvrigt	7	11	-	3	9	10	28
Svendborg by i alt	59	141	55	44	42	24	224

Tabel 7-1 Antal butikker i Svendborg by fordelt på områder og centerstruktur 2024

Områder og centerstruktur	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	SPV*	I alt
Svendborg by i alt	59	141	55	44	42	24	224
Gudbjerg lokal.c.r	1	-	-	-	-	-	1
Hesselager lokal.c.	1	1	-	1	-	-	2
Gudme lokal.c.	1	-	-	-	-	-	1
Gudme-Hesselager iø	6	4	1	1	2	1	11
Gudme-Hesselager i alt	9	5	1	2	2	1	15
Skårup bymidte	1	-	-	-	-	-	1
Skårup-Oure iø	4	1	1	-	-	1	6
Skårup-Oure i alt	5	1	1	-	-	1	7
Stenstrup lokal.c.	2	1	-	1	-	-	3
Stenstrup-Kirkeby iø	3	5	-	-	5	-	8
Stenstrup-Kirkeby i alt	5	6	-	1	5	-	11
V. Skerninge lokalcc	1	1	-	1	-	-	2
Ollerup lokalcc	2	-	-	-	-	-	2
Ollerup-V. Skerninge iø	3	1	-	-	1	1	5
Ollerup-V. Skerninge i alt	6	2	-	1	1	1	9
Thurø lokal.c.	1	-	-	-	-	-	1
Thurø iø	3	-	-	-	-	-	3
Thurø i alt	4	-	-	-	-	-	4
Vindeby lokalcc	4	-	-	-	-	-	4
Vindeby-Troense iø	3	-	-	-	-	-	3
Vindeby-Troense i alt	7	-	-	-	-	-	7
Landet lokal.c.	1	-	-	-	-	-	1
Tåsinge iø	1	2	1	-	1	2	5
Tåsinge ialt	2	2	1	-	1	2	6
I alt	97	157	58	48	51	29	283

Tabel 7-2 Antal butikker i Svendborg Kommune i øvrigt fordelt på områder og på centerstruktur 2024

A.2 Areal

Områder og centerstruktur	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	SPV*	I alt
Svendborg bymidte	18.100	26.300	14.100	6.500	5.700	-	44.400
Svendborg Storcenter	11.300	16.100	-	13.300	2.800	900	28.200
Grønnemose/Nordre Ringvej SPV	-	3.000	-	1.400	1.700	39.600	42.600
Østre bydel bydelsc.	3.100	300	-	300	-	-	3.400
Ole Rømers Vej bydelsc.	1.000	3.800	1.000	1.700	1.100	3.900	8.800
Tved lokalc. Tved	900	-	-	-	-	-	900
Tvedvej-Ring Nord lokalc.	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Tvedvej lokalc.	1.100	-	-	-	-	-	1.100
Mølmarksvej lokalc.	2.000	-	-	-	-	-	2.000
Vestergade lokalc.	-	-	-	-	-	-	-
Wandallscentreret lokalc.	800	300	-	300	-	-	1.100
Rantzausminde lokalc.	700	-	-	-	-	-	700
Svendborg by i øvrigt	1.900	5.100	-	3.300	3.600	23.200	30.300
Svendborg by i alt	41.800	55.000	15.100	26.700	14.900	67.600	164.400

Tabel 7-3 Areal Svendborg by fordelt på områder og centerstruktur 2024

Områder og centerområder	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	SPV*	I alt
Svendborg by i alt	41.800	55.000	15.100	26.700	14.900	67.600	164.400
Gudbjerg lokalc.	1.100	-	-	-	-	-	1.100
Hesselager lokalc.	1.600	2.500	-	2.500	-	-	4.100
Gudme lokalc.	500	-	-	-	-	-	500
Gudme-Hesselager iø	700	1.100	300	-	800	800	2.600
Gudme-Hesselager i alt	4.000	3.600	300	2.500	800	800	8.300
Skårup bymidte	1.500	-	-	-	-	-	1.500
Skårup-Oure iø	400	-	-	-	-	100	600
Skårup-Oure i alt	1.900	-	-	-	-	100	2.100
Stenstrup lokalc.	1.400	-	-	-	-	-	1.400
Stenstrup-Kirkeby iø	500	3.300	-	100	3.200	-	3.800
Stenstrup-Kirkeby i alt	1.900	3.300	-	100	3.200	-	5.200
V. Skerninge lokalc.	800	300	-	300	-	-	1.000
Ollerup lokalc.	1.400	-	-	-	-	-	1.400
Ollerup-V. Skerninge iø	1.200	200	-	-	200	7.200	8.600
Ollerup-V. Skerninge i alt	3.300	500	-	300	200	7.200	11.000
Thurø lokalc.	800	-	-	-	-	-	800
Thurø iø	500	-	-	-	-	-	500
Thurø i alt	1.300	-	-	-	-	-	1.300
Vindeby lokalc.	2.200	-	-	-	-	-	2.200
Vindeby-Troense iø	600	-	-	-	-	-	600
Vindeby-Troense i alt	2.800	-	-	-	-	-	2.800
Landet lokalc.	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Tåsinge iø	300	800	300	-	600	3.200	4.400
Tåsinge ialt	1.300	800	300	-	600	3.200	5.400
I alt	58.400	63.100	15.600	29.600	19.600	79.000	200.500

Tabel 7-4 Areal Svendborg kommune i øvrigt fordelt på områder og centerområder 2024

A.3 Omsætning

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Svendborg bymidte	498	569	1.067
Svendborg by i ø.	787	676	1.463
Svendborg by i alt	1.285	1.246	2.530
Gudbjerg-Gudme-Hesselager	157	*	*
Skårup-Oure			
Stenstrup-Kirkeby	134	*	*
Ollerup-V. Skerninge			
Thurø	190	*	*
Vindeby-Troense			
Tåsinge			
I alt	1.766	1.296	3.065

**kan af anonymitetshensyn ikke oplyses*

Tabel 7-5 Omsætning inkl. moms i Svendborg Kommune fordelt på områder 2023

Bilag B Branchefortegnelse detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

- 475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
- 477110 Tøjforretninger
- 477120 Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger
- 477210 Skotøjsforretninger
- 477900 Forhandlere af brugt tøj
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr (hvis alene de sælger beklædning)

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.

- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salglokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE (SPV)

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

Bilag C Branchefortegnelse kundevedtde servicefunktioner

SPISESTEDER - RESTAURANTER, CAFE MV.

- 55.10.10 Hoteller med restauranter
- 55.10.20 Konferencecenter og kursusjendomme
- 55.10.10 Hoteller uden restauranter
- 56.10.10 Restauranter
- 56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer
- 56.10.10 Selskabslokaler
- 56.29.00 Forsamlingshuse mv.
- 56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.
- 56.30.00 Diskoteker og natklubber
- 56.30.00 Kaffebarer
- 56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

- 53.10.00 Postvæsen
- 64.19.00 Pengeinstitutter
- 64.92.10 Realkreditinstitutter
- 65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed
- 68.31.10 Ejendomsmæglere

SKØNHED - PERSONLIG PLEJE

- 96.02.10 Frisørsaloner
- 96.02.20 Skønheds- og hudpleje
- 96.04.00 Sol- og motionscentre mv.

SUNDHED

- 86.21.00 Praktiserende læger
- 86.21.00 Alment praktiserende læger
- 86.23.00 Praktiserende tandlæger
- 86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter
- 86.90.40 Kiropraktorer
- 86.90.90 Fodplejere
- 86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.
- 75.00.00 Dyrlæger

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

- 59.14.00 Biografer
- 90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed
- 93.21.00 Forlystelsesparker
- 91.01.10 Folkebiblioteker
- 91.02.00 Museer
- 91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

- 58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
- 18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
- 45.20.10 Autoreparationsværksted
- 45.20.40 Dækservice
- 55.20.00 Vandrehjem
- 55.30.00 Campingpladser
- 55.20.00 Feriecentre
- 55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
- 79.90.00 Turistbureauer
- 79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
- 79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
- 68.31.20 Ferieboligudlejning
- 79.90.00 Biludlejning
- 69.10.00 Advokatvirksomhed
- 74.20.00 Fotografer
- 84.11.00 Offentlig administration
- 84.24.00 Politiet
- 85.53.00 Køreskoler mv.
- 94.20.00 Fagforeninger
- 94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
- 93.11.00 Idræts- og svømmehaller
- 93.11.00 Andre sportsanlæg
- 93.12.00 Idrætsklubber
- 92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed
- 96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.
- 96.01.20 Renserier mv.
- 96.03.00 Bedemænd
- 96.03.00 Begravelsesvæsen