

Til: Byrådet
Kopi til:
Fra: Esther Louise Jensen, Planafdelingen

27. august 2019

Notat vedrørende dagligvarebutik Skallebølle

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling på møde den 9. august 2019 af sag 12 vedrørende plangrundlaget for etablering af en dagligvarebutik i Skallebølle, er der rejst to spørgsmål, der ønskes belyst inden den endelige behandling af punktet på byrådets møde den 28. august 2019.

Det drejer sig om følgende:

1. Analyse af kundegrundlaget
Det ønskes belyst, hvad er årsagen til, at der ikke er udarbejdet en analyse af kundegrundlaget? Er der ændringer i lovgrundlaget eller lignende?
2. Sammenligning af etablering af dagligvarebutikker i Assens By og Skallebølle
Hvilke forskelle er der på Skallebøllesagen og Assenssagen?

Ad. 1 Vedrørende analyse af kundegrundlag

Sagen vedrørende etablering af en dagligvarebutik i Skallebølle, har haft et meget langt forløb, idet den startede tilbage i slutningen af 2015.

1.1 Tidsforløbet

December 2015:

Amstrup & Baggesen (A&B) henvender sig vedrørende mulighed for etablere af en dagligvarebutik i Skallebølle.

Januar 2016:

A&B indsender projektskitse af ny dagligvarebutik i Skallebølle.

Februar 2016:

Politisk behandling i Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget.
Det besluttes, at der skal arbejdes videre med tilvejebringelse af det planmæssige grundlag for en dagligvarebutik i Skallebølle.

Februar/marts – 2016

Der indhentes tilbud på gennemførelse af analyse af kundegrundlaget ved ICP. Analysen igangsættes ikke, idet det ikke umiddelbart var muligt at realisere dagligvarebutikken på grund af vanskeligheder med at afvikle trafikken til og fra en ny dagligvarebutik.

April 2016 – Marts 2017

Dialog mellem Trafikafdelingen og A&B vedrørende adgangsforhold herunder femte ben i rundkørslen eller oval rundkørsel.

Marts 2017

Politisk behandling i Miljø- og Teknikudvalget vedrørende tilkørsel til dagligvarebutikken. Udvalget tilkendegav, at de principielt ønsker en tilkørsel til en evt. kommende dagligvarebutik fra rundkørslen – evt. med udkørsel på Langesøvej, men forudsat Politiets godkendelse heraf.

November 2017

Politiet giver afslag på etablering af ekstra ben i rundkørslen Odensevej/Langesøvej og sagen sættes i bero.

November 2018

Modtagelse af nyt dispositionsforslag fra Amstrup & Baggesen med etablering af højresvingsbane på Odensevej.

Februar 2019

A&B indsender tilrettet dispositionsforslag fra Amstrup & Baggesen.

Marts 2019

Foreløbig godkendelse af trafikafviklingen fra politiet.

April 2019

Udarbejdelse af Forslag kommuneplantillæg nr. 7 Erhvervsområde med enkeltstående dagligvarebutik ved Odensevej/Langesøvej, Skallebølle.

Maj 2019

Politisk behandling af forslag kommuneplantillæg nr. 7 i MTP, ØK og Byråd

Juni 2019

Politisk behandling af lokalplanforslag 2.2-9 Dagligvarebutik ved Odensevej og Langesøvej, Skallebølle i MTP.

Juni/juli 2019

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.
Høringsperiode 4. juni 2019 til 30. juli 2019

August 2019

Politisk behandling af Kommuneplantillæg og lokalplan i MTP, ØK og Byråd.

1.2 Planlægningsmæssig vurdering af behovet for analyse af kundegrundlaget for en enkeltstående dagligvarebutik i Skallebølle

Den nye planlov trådte i kraft i juni 2017. I den nye planlov er planlægningen og vurderinger i høj grad overdraget til kommunerne. Kommunerne har fået friere rammer i planlægningen af detailhandel med hensyn til butiksstørrelse og placering. Der er lagt op til, at staten ikke længere blander sig unødigt i kommunernes planlægning. Derfor vil staten fremover alene komme med indsigelser mod den lokale planlægning, hvis planlægningen er i strid med væsentlige nationale interesser.

Det er kommunen, der skal vurdere om der er behov for yderligere dagligvarebutikker og nævnsafgørelser anerkender i vid udstrækning kommunernes kompetence til at foretage denne vurdering, idet det er sjældent, at nævnet underkender et skøn foretaget af kommunen.

PLANLOVENS BESTEMMELSER VEDRØRENDE DETAILHANDEL

Planloven rummer tre ligeværdige formål, som kommunens skal afvejes i kommuneplanlægningen:

- At fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele af de større byer
- At sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- At der skabes gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Lokalcentre og enkeltstående butikker kan udlægges for at betjene en begrænset del af en by, **landsby**, et sommerhusområde eller lignende.

En enkeltstående dagligvarebutik må ikke have et bruttoetageareal på over 1200 m².

Enkeltstående dagligvarebutik

En enkeltstående butik er alene til lokalområdets forsyning. Planlægningen for enkeltstående butikker skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag.

Indtil moderniseringen af planloven i 2017 fremgik det af daværende Vejledning om detailhandel, at ”for at der reelt er tale om enkeltstående butikker, bør butikker, der etableres på baggrund af denne bestemmelse, som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål (Vejledning om detailhandelsplanlægning 2010, side 8).

Afstanden på 500 m fremgår ikke længere af vejledningen om detailhandel, men der skal i givet fald redegøres for det lokale behov, og at det ikke vil få indflydelse på eksisterende butikker.

Ved planlovsændringen i 2017 blev redegørelseskravet lempet, så der er metodefrihed.

Konkrete redegørelseskrav herunder detailhandelsanalyse stilles kun i forbindelse med afgrænsninger af bymidter og bydelscentre og ændringer heraf samt udlæg og udvidelse af aflastningsområder, da der med moderniseringen af planloven i 2017 er åbnet nye muligheder for dette.

REDEGØRELSE SKALLEBØLLE

Der har i forbindelse med ansøgningen været vurderet på, om det lokale kundegrundlag er til stede. Der er ikke nogen specielle krav til redegørelsen herunder heller ikke krav om detailhandelsanalyse i forhold til omkringliggende byer.

Skallebølle er en landsby uden dagligvarebutik i dag, ligesom den heller ikke har nogen bymidte at forholde sig til.

Nærmeste mulighed for dagligvarehandel er i Vissenbjerg hvor der er 4 km fra placeringen af den nye dagligvarebutik. Til Tommerup st. er der 5 km fra Skallebølle og til Tommerup By er der 8 km.

Der er ca. 750 indbyggere i Skallebølle. Det betyder, at der reelt er et kundegrundlag til en dagligvarebutik. Der er ingen krav til, hvor mange lokale kunder der skal være til stede, for at man kan give lov til butikken, det baseres på et skøn fra administrationens side.

ICP har i oktober 2014, udarbejdet en vurdering af oplandet for et lokalcenter i Duedalen, Vissenbjerg. I denne rapport konkluderes det, at selv om der blev givet mulighed for et lokalcenter med en dagligvarebutik på 1000 m², kunne det give et omsætningsfald i de eksisterende dagligvarebutikker, men ikke i et omfang at de vil blive lukningstruede.

I det opland, som er vurderet i forhold til Duedalen, er Skallebølle medtaget som værende en del af dette. Oplandet rummer 1600 personer som af ICP, vurderes til at være rigeligt, til at kunne udlægge et lokalcenter. En stor del af det udpegede opland til Duedalen, vil også kunne indregnes som en del af det lokale kundegrundlag for en dagligvarebutik i Skallebølle.

En af forudsætningerne for etablering af en dagligvarebutik i Duedalen, var at der ikke kommer flere større dagligvarebutikker i den østlige del af Assens kommune. Ved at give mulighed for etableringen af en dagligvarebutik i Skallebølle udelukkes en ny dagligvarebutik i Duedalen.

Administrationen har lavet en opgørelse af potentielt kundegrundlag, på baggrund af det tidligere skoledistrikt for den nu lukkede Skallebølle skole. Opgørelsen viser at der er 1276 personer inden for denne afgrænsning.

Eksisterende kommuneplanramme for området, giver mulighed for at der kan opføres en dagligvarebutik på max. 300 m², hvilket betyder at der tidligere har været vurderet, at der kunne være et kundegrundlag for en dagligvarebutik i Skallebølle.

Ligeledes indgår det ikke i vurderingen af butiksoplandet, om andre end borgere fra lokalområdet vil benytte dagligvarebutikken, herunder pendlere.

Placeringen på Odensevej/Langesøvej i Skallebølle er optimal i forhold til placeringen af en dagligvarebutik. Der er et lokalt kundegrundlag og en placering som ansøgt sikrer en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder biler, cykler og gående. Placeringen ud til hovedlandevejen og tæt på en motorsvejsafkørsel giver ligeledes dagligvarebutikken, de bedste betingelser. Efter lukningen af Skallebølle skole, kan dagligvarebutikken være med til at gøre Skallebølle mere attraktiv som en landsby at bosætte sig i.

Samlet konklusion

På baggrund af de ændrede lovgivningsmæssige krav i forhold til planlægning for detailhandel og den konkrete administrative vurdering, af placeringen af en enkeltstående dagligvarebutik, er det sandsynliggjort, at det lokale kundegrundlag er til stede.

Administrationen vurderer dermed også, at der ikke er behov for at gennemføre en kundegrundlagsanalyse foretaget af et eksternt firma. Når det af sagsfremstillingen i Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalgets møde i februar 2016 fremgik at der – såfremt der skulle arbejdes

videre med placering af en dagligvarebutik i Skallebølle - skulle laves en konkret redegørelse for at kundegrundlaget er stort nok i området, så skyldtes det kravene i den daværende planlov.

Ad 2. Sammenligning af etablering af dagligvarebutik i Assens By og Skallebølle

Det andet spørgsmål som blev rejst, vedrører sammenligningen mellem etablering af dagligvarebutikker i Assens by og Skallebølle: Hvilke forskelle er der på Skallebøllesagen og Assenssagen?

2.1 Detailhandel Assens By

Assens kommune modtog i 2017 en ansøgning om etablering af dagligvarebutik på Fåborgvej 14-16 i Assens By. Placeringen af dagligvarebutikken, var uden for bymidteafgrænsningen af Assens By og der var således tale om etablering af et lokalcenter/enkeltstående dagligvarebutik til områdets daglige forsyning.

Byrådet besluttede i august 2018, at der ikke skulle udarbejdes et kommuneplantillæg, der kunne muliggøre en dagligvarebutik på Fåborgvej.

Som nævnte i forrige afsnit, kræver etableringen af et lokalcenter/enkeltstående dagligvarebutik ved Fåborgvej 16, blandt andet dokumentation for at etableringen af lokalcenteret lever op til og ikke er i modstrid med mål og retningslinjer i Kommuneplan 2017.

Kommuneplanens mål:

Det er byrådets mål,

- at forbrugerne har gode indkøbsmuligheder lokalt
- at styrke og fastholde en varieret detailhandel i byerne
- at Assens by er center for udvikling af detailhandel i kommunen
- at der i Assens, Glamsbjerg, Haarby, Tommerup, Tommerup St., Vissenbjerg og Aarup planlægges for og understøttes en udvikling, så byerne er mangfoldige med stærke bymidter, der møder borgernes behov i forhold til handel og specialbutikker
- at butikker samles i bymidterne for at understøtte synergier mellem handel, aktiviteter og bymiljøer.
- Bydelscentre, aflastningsområder og lokalcentre bør ikke placeres på en sådan måde, at de samlet set vil medføre en funktionsudtømmning af bymidten.

Etableringen af et nyt lokalcenter/enkeltstående dagligvarebutik uden for bymidten i Assens skal ske på grundlag af en fyldestgørende redegørelse, der skal indeholde en redegørelse for kundegrundlag og opland, samt en vurdering af konkurrenceeffekt, påvirkning af butiksforsyningen i bymidten. Ifølge detailhandelsvejledningen ” *Detailhandelsplanlægningen kan i den forbindelse medvirke til lige konkurrencevilkår mellem eksisterende og nye butikker og en effektiv butiksstruktur. Planlovens redegørelseskrav i relation til fastlæggelse af kundegrundlag, vurdering af oplandseffekter og effekter på konkurrencen har til formål at kvalificere beslutninger om fortsat udvikling af en konkurrencedygtig detailhandel*” (Vejledning om detailhandelsplanlægning 2017, side 6)

Der skal derfor redegøres for at et lokalcenter/enkeltstående dagligvarebutik ikke påfører bymidten en konkurrence, som kan svække detailhandelen i bymidten og dermed en

konkurrencedygtig detailhandel i Assens by. Lokalcenteret/enkeltstående dagligvarebutik, må således ikke i væsentligt omfang trække dagligvareomsætning fra bymidten.

I den konkrete sag ved Fåborgvej 16, blev der gennemført en analyse af firmaet ICP (*"Oplande og konsekvenser ved etablering af lokalcenter med en netto på Fåborgvej 14-16 i Assens", april 2018*). Analysen vurderedes ikke at være fyldestgørende, hvorfor den blev suppleret med en yderligere analyse udarbejdet af Cowi (*"Analyse af udflytning af dagligvarebutik fra Assens Bymidte til Fåborgvej", juli 2018*).

Ud over vurderingen af konsekvenserne for bymidten, blev Spar i Ebberup og Sandager Brugs medtaget, da der var bekymring om, hvilken indflydelse en ny dagligvarebutik på Fåborgvej ville få for oplandets lokale dagligvarebutikker.

Det var ikke et krav at de var med i analysen, da de ikke ligger i umiddelbar nærhed af Fåborgvej og uden for Assens Bymidte.

2.2 Skallebølle

I Skallebølle er der - som tidligere nævnt i afsnit 1.2 - tale om en enkeltstående dagligvarebutik, i en landsby, hvor der ikke er udpeget en bymidte og der kun er enkelte butikker i dag.

I forhold til vejledning om detailhandel, skal der redegøres for det lokale behov og at det ikke vil få indflydelse på eksisterende butikker. Der er i forhold til enkeltstående butikker uden for byer med bymidter, ikke de samme krav til redegørelsen. Der er metodefrihed og administrationen har vurderet på antal indbyggere, lokalt kundegrundlag - umiddelbart opland og afstand til nærmeste indkøbsmulighed.

Da der, som tidligere nævnt, har været udarbejdet en ICP rapport fra 2014 vedrørende etablering af et lokalcenter i Duedalen, Vissenbjerg, har der været et grundlag at vurdere ud fra.

I forhold til Skallebølle, er den nærmeste by med en bymidte er Vissenbjerg. Her har ICP-rapporten for Duedalen redegjort for konkurrencehensyn i forhold til hertil og vurderet at det ikke vil få væsentlig indflydelse på de eksisterende dagligvarebutikker. Ud fra dette forhold, er det administrationens vurdering, at det samme vil gælde for Tommerup st. og Tommerup, idet de ligger længere væk fra Skallebølle end Vissenbjerg.

Samlet set er det administrationens vurdering, at der har været en tilstrækkelig belysning og vurdering af det lokale kundegrundlag. Med moderniseringen af planloven i juni 2017, fik kommunen mere fleksibilitet og mere metodefrihed i detailhandelsplanlægningen. Flexibiliteten skal bidrage til, at de enkelte byer kan udvikles efter lokale præferencer og bidrage til at skabe rammerne for det gode liv i byerne, herunder også landsbyerne.

Hvis muligheden for etablering af enkeltstående dagligvarebutikker afskæres i landsbyer, hvor nærmeste indkøbsmulighed kun er reel, hvis man kører bil, så vil det modvirke ønsker om at bevare landsbyer som attraktive bosætningssteder og i øvrigt modvirke et af formålene i planloven § 51 pkt.2), nemlig at detailhandelsplanlægningen skal *"sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede"*.