

Baggrundsnotat om udvikling af detailhandel i Varde by

I den nye kommuneplan er et af målene at bevare en attraktiv levende bymidte i Varde. Sideløbende med afslutningen på kommuneplanarbejdet har forvaltningen fået henvendelser, der giver anledning til en fornyet drøftelse af mulighederne for etablering af dagligvarebutikker uden for midtbyen. Dette notat beskriver de planlægningsmæssige rammer for udvikling af detailhandlen i Varde by.

Notatet er opbygget med følgende afsnit:

1. Kommuneplanen som baggrund
2. Strategier til udvikling af detailhandlen
3. Dagligvarebutikker udenfor midtbyen
4. Redegørelseskrav
5. Politiske beslutninger om de fremtidige rammer

Kommuneplanen som baggrund

Byrådet ønsker jf. kommuneplanen at styrke Varde bymidte som kommunens største center med et specialiseret butiksudbud, ligesom byrådet også ønsker at fastholde muligheden for et mindre butiksudbud i de to lokalcentre i Varde. Etablering af nye butikker uden for bymidten og lokalcentrene er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og vil forudsætte en politisk beslutning herom.

Etablering af detailhandelsbutikker er stærkt styret via planloven, men principielt har udvalget følgende tre planlægningsmæssige muligheder for at tilgodese ønsker om etablering af detailhandelsbutikker:

- Ændring af bymidtens afgrænsning – kræver særskilt redegørelse for areal udover den statistiske afgrænsning.
- Fastlæggelse af et lokalcenter. Et lokalcenter er først og fremmest et center, der betjener et mindre lokalområde med dagligvarer – dvs. det betjener en begrænset del af en by. Formål er at sprede indkøbsmulighederne i byen. Her kan der etableres op til 3000 kvadratmeter butiksareal (bruttoetageareal), hvoraf 1 butik maksimalt kan være på 1000 kvadratmeter.
- Etablering af en enkeltstående butik på maksimalt 1000 kvadratmeter, der betjener et meget begrænset lokalområde.

I Varde er dagligvarebutikkerne hovedsagligt placeret i bymidten (Føtex, Løvbjerg, Fakta og Kvickly) og i lokalcentrene (Netto og Fakta). Herudover ligger to enkeltstående butikker i Varde nord omkring krydset Nordre Boulevard og Vestre Landevej (Rema 1000 og Lidl).

Forvaltningen vurderer, at interessen fra branchen for etablering af nye butikker giver anledning til en fornyet overvejelse af placering af nye dagligvarebutikker i Varde by.

I forbindelse med den nye kommuneplan er rammerne for detailhandlens udvikling i de kommende 12 år fastlagt, og nye butikker bør derfor som udgangspunkt placeres i bymidten og de to

lokalcentre. Det fremgår af kommuneplanen, at der er tilstrækkelig restrummelighed til butikksformål i Varde. Bymidteafgrænsningen er således fastholdt i kommuneplanen, men der er dog udlagt yderligere et mindre område inden for afgrænsningen til centerformål (Opel-grunden). I lokalcenter Varde Nord er der fortsat betydelig restrummelighed, mens det ikke er restrummelighed i Varde Syd. Dette gælder dog ikke dagligvarebutikker. Selvom Varde har to lokalcentre og to afgrænsede områder til detailhandelsbutikker, så er der i praksis tale om 4 afgrænsede områder til dagligvarebutikker, da der i begge lokalcentre ligger en begrænsning i lokalplanerne på, at der kun må være 1 dagligvarebutik.

Strategier til udvikling af detailhandlen

Detailhandelsstrukturen er meget stramt reguleret i lovgivningen med det formål at udvikle butikslivet i bymidten, men på trods heraf har byrådet et handlerum til planlægning. Overordnet kan byrådet følge 2 forskellige strategier:

- **Centerstrategi**
I centerstrategien koncentrerer mest muligt butiksliv i bymidten og i de udpegede lokalcentre. Butikker i lokalcentrene matcher lokalområdets behov og mindsker borgernes kørsel for at handle. Der planlægges kun meget undtagelsesvist med butikker uden for bymidten. Denne strategi tager udgangspunkt i, at Varde i et nationalt perspektiv er en relativ lille handelsby, hvor der er relativ kort afstand fra bymidten til byens kant. Fordelen ved centerstrategien er, at den styrker og beskytter midtbyens øvrige butiksliv idet kunder til dagligvarebutikkerne, herunder turister, trækkes ind til bymidten. Omvendt er ulempen, at den kan medføre, at nogle borgere skal køre længere for at handle deres dagligvarer.
- **Spredningsstrategien**
I spredningsstrategien suppleres bymidten med enkeltstående dagligvarebutikker fordelt rundt i byen efter behov. Fordelen ved de spredte dagligvarebutikker er, at de sikrer borgerne den kortest mulige afstand til køb af dagligvarer. Ulempen i en by som Varde er, at de spredte butikker ofte vil være fra forskellige kæder, som vil konkurrere på priser og kundesegmenter, hvorved de i et vist omfang vil konkurrere med bymidten og medføre forøget kørsel til butikken. Butikkerne vil ligeledes ofte ønske synlige placeringer tæt på hovedfærdselsveje for at tiltrække kunder ude fra som eksempelvis turister, hvorved disse ikke kommer ind til midtbyen ligesom de heller ikke lægger deres handel lokalt i kystområdet/lokalområdet.

Kommuneplanens nuværende strategi synes at være en blanding af ovennævnte 2 strategier, da midtbyen er suppleret af både 2 lokalcentre og 2 enkeltstående butikker uden for bymidten. Det er forvaltningens vurdering, at det hidtil er lykket at fastholde en stærk midtby samtidigt med at borgerne kan handle dagligvarer lokalt. En fortsættelse i retning af spredningsstrategien må dog forventes på et tidspunkt at nå et mætningspunkt, hvor lokal dagligvarehandel får negative konsekvenser for butikkerne i midtbyen. En nærmere analyse vil kunne beskrive, hvor tæt vi er på dette mætningspunkt nu.

Dagligvarebutikker uden for midtbyen

Det er forvaltningens vurdering, at den aktuelle interesse i etablering af dagligvarebutikker i Varde vedrører placeringer uden for bymidten og lokalcentrene. Sådanne placeringer vil kræve et kommuneplantillæg, der giver mulighed for etablering af en butik efter reglerne om placering af enkeltstående butikker.

Butiksarealer skal udlægges, så de tilpasses efterspørgslen i det umiddelbare opland. Placering af enkeltstående butikker til betjening af lokalområdet forudsætter som udgangspunkt, at der er minimum 500 meter til nærmeste butik eller centerområde. Den vejledende grænse på 500 meter skal sikre, at eksempelvis lokalcentre ikke udvides med enkeltstående butikker, og den er ikke i sig selv et mål for et relevant opland for en butik. Kommunen skal således herudover også kunne godtgøre, at der er et relevant opland for butikken.

Forvaltningen vurderer, at der er fire potentielle områder i Varde, hvor dette krav er opfyldt – to i Varde nord (kortbilag område A og B) og to i Varde syd (kortbilag område C og D). Forvaltningen vurderer, at branchen primært ønsker placeringer, hvor butikkerne udover lokalområdet også kan servicere indad kommende pendling og/eller den betydelige turisttrafik omkring Varde. Planlovens bestemmelser giver som udgangspunkt ikke mulighed for at inddrage sommerhustrafikken som kriterium for placering af dagligvarebutikker i Varde, men branchens ønske vil f.eks. kunne opfyldes langs Søndermarksvej (ubebygget areal) i Varde Syd og området ved Lundvej (bebygget areal) i Varde Nord.

I vejledningen til planloven anbefales det at placere dagligvarebutikker i eller på kanten af bymidten, da det medvirker til at skabe en strøm af kunder til bymidten. Forvaltningen vurderer ikke, at de potentielle arealer ligger tæt nok på bymidten til at nye butikker vil påvirke midtbyen positivt.

Det er ikke forvaltningens opfattelse, at der er et markant underskud af dagligvarebutikker i Varde. Emnet har f.eks. ikke været et tema i høringssvarene omkring den nye kommuneplan. Det må derfor antages, at byens borgere klarer deres indkøb i byens eksisterende dagligvarebutikker eller uden for byen. Det kan derfor ikke udelukkes, at flere butikker uden for midtbyen vil få negativ effekt på midtbyen.

Inden for de seneste måneder er en dagligvarebutik i Varde midtby lukket med begrundelse om, at butikken (Aldi) var for lille og at den ligger for langt fra trafikknudepunkter i byen. Det skal bemærkes, at kommuneplanen giver mulighed for dagligvarebutikker i midtbyen på op til 3500 kvadratmeter. Butikkens udmelding bekræfter forvaltningens vurdering af, at dagligvarebutikker fremover ønsker at bygge butiksstørrelser op mod planlovens maksimum om 1000 kvadratmeter og ofte ved indfaldsveje til byen. Forvaltningen vurderer, at der kan være en risiko for at etablering af større dagligvarebutikker uden for midtbyen både vil trække handel væk fra midtbyen og vil trække handel ind til Varde fra landsbyer og byer uden i Vardes opland.

Baggrunden for kommuneplanens mulighed for større dagligvarebutikker i midtbyen end uden for midtbyen er, at kundegrundlaget for midtbyens dagligvarebutikker vurderes til også at gå ud udenfor afgrænsningen af midtbyen. Flere butikker i periferien af Varde risikerer derfor at gøre placering af dagligvarebutikker på kanten til midtbyen mindre attraktiv, hvorved dagligvarebutikkernes tiltrækning af kunder og turister til midtbyen reduceres.

Redegørelseskrav

Ved beslutning om placering af butikker uden for bymidten i et lokalcenter eller som et enkeltstående område skal kommunen redegøre for det lokale behov herfor. Modsat bymidten er der ingen krav om en særlig statistisk metode til afgræsning af et lokalcenter. Såfremt det lokale behov for butikken er opfyldt, er det ok at andre også bruger butikken, men kommunens redegørelse skal også forholde sig til konsekvenserne af den nye butik på midtbyen og kommunens øvrige mål for detailhandlen.

Planlovens §11e stk 4 beskriver kravene til redegørelse for kommuneplanens rammer for forsyningen med butikker. Kravene gælder også ved kommuneplantillæg. Redegørelsen skal derfor komme ind på emner som:

- Beskrivelse af hvorvidt det nødvendige kundegrundlag er til stede i lokalområdet dvs. en beskrivelse af det opland, som forventes til butikken.
- Beskrivelse af hvordan planlægningen tilgodeser kommuneplanens mål – dvs. en beskrivelse af konsekvenser for bl.a. midtbyen, herunder kan ind tænkes forhold som beskrivelse af oplandet for detailhandelsbutikker i bymidte og lokalcentre
- Tilgængelighed for forskellige trafikarter til butikken.

Politiske beslutninger om de fremtidige rammer

Behovet for politiske beslutninger om detailhandlen i Varde er afhængig af hvilken strategi Varde Kommune vælger:

- Ved en centerstrategi anbefales det, at udvalget beslutter,
 - at nye butikker skal lægges i enten bymidten eller de to lokalcentre,
 - at igangsætte en lokalplanrevision, der åbner op for, at der kan være mere end 1 dagligvarebutik i hvert lokalcenter.
- Ved en spredningsstrategi anbefales det, at udvalget beslutter,
 - at iværksætte en analyse af detailhandlen i Varde Kommune, der kan beskrive, hvordan en fremtidig struktur for dagligvarehandlen skal se ud, hvis der både skal være en stærk midtby og flere lokale butikker,
 - at udvalget først behandler nye konkrete ansøgninger om etablering af nye butikker efter behandling af analysen, hvorefter ansøgninger behandles enkeltvist.

En detailhandelsanalyse forventes at koste ca. 175.000 – 200.000 kr.

