



Hvidbog

Samlede bemærkninger til

Lokalplan 384,
Dagligvarebutik Gl. Landevej v.
Snarelosevej

samt

Kommuneplantillæg 3,
Udvidelse af Bydelscenter
ved afkørsel 59

Dato 24. januar 2023

Sags-ID: 21/5343

Sagsbehandler: Eszter Andersen,
Karin Kærgaard



Afsender 1

Peter Klavsén, Købmand,
Løvbjerg Fredericia

Strevelinsvej 11
7000 Fredericia

Fredericia kommune
Indsendt via kommunens hjemmeside
"Høringer og afgørelser"

Fredericia, den 5. december 2022

Vedr.: Indsigelse mod forslag til lokalplan LP 384 og kommuneplantillæg nr. 3 vedr. udvidelse af bydelscenter og etablering af en dagligvarebutik på Gl. Landevej 55

Fredericia Kommune har den 2. november 2022 sendt ovenstående to forslag i høring frem til 4. januar 2023. Som forretningsindehaver i det allerede etablerede butiksområde har vi modtaget de to udkast og har i den forbindelse en række indsigelser til de to planforslag:

Kommuneplantillæg 3 og lokalplan 384:

Det fremgår helt indledningsvist, at der i forbindelse med den forudgående høring er indkommet 15 høringssvar, og at disse blev fremlagt for udvalget den 24. januar 2022. Det fremgår ganske rigtigt på kommunens hjemmeside, at der har været møde i Teknisk Udvalg den 24. januar, men der fremgår ikke umiddelbart under referatet fra mødet et bilag med høringsnotat og kommentarer hertil, ligesom det heller ikke fremgår af referatet, om udvalgets medlemmer har haft lejlighed med at gøre sig bekendt med indholdet af høringssvarene. Vi skal derfor opfordre Fredericia kommune til at offentliggøre disse høringssvar.

I forhold til redegørelsen i kommuneplantillægget har vi en række konkrete kommentarer:

Ikke reel mulighed for udvidelse af de eksisterende butikker

Det fremgår af kommuneplantillægget, at detailhandelsrammen i bydelscentret øges med 2.000 m², så de eksisterende butikker i Center 59 også på sigt kan få mulighed for at udvide deres butikker med henblik på at styrke de eksisterende butikkers konkurrenceevne.

Da der allerede er tre dagligvarebutikker i bydelscentret i dag, er det helt illusorisk at forestille sig, at en eller flere af disse vil kunne udvide inden for et samlet areal på 2.000 m², når Lidl gives mulighed for at bygge en butik på 1.700 m² + 200 m² til personalefaciliteter m.v.

Kommuneplantillægget giver dermed ikke reel mulighed for udvidelse af de eksisterende butikker, således som det er anført.

Bydelscentret ikke naturligt sammenhængende over den store vej

Det fremgår af kommuneplantillægget, at man udvider det eksisterende bydelscenter med Burgerking og Circle K-tankstationen, og at man så samtidig inddrager matrikel 29 bg, hvor den nye butik ønskes placeret.

Udvidelsen med Burgerking og Circle K-synes alene at være foretaget med henblik på at kunne udvide bydelscentret som "en sammenhængende flade". Den nye butik kommer ikke til at ligge som en integreret og sammenhængende del med det eksisterende bydelscenter – men i stedet på den anden side af en stor og stærkt trafikeret vej - hvorfor vi rejser tvivl om sammenhængen i bydelscentret.

Allerede meget stor dækning af dagligvarer

Det fremgår af Vejledning om detailhandelsplanlægning, at bydelscentrets størrelse skal tilpasses størrelsen på den bydel, det skal betjene. Dette ses absolut ikke opfyldt med det foreliggende forslag. Det fremgår klart, at der allerede i dag er en overkapacitet på dagligvarer i området. Det eksisterende bydelscenter har ifølge redegørelsen allerede i dag en handelsbalance på 119, hvorfor det – udover at stride mod vejledningen om detailhandelsplanlægning – heller ikke er i overensstemmelse med kommunens egne anbefalinger om, at handelsbalancen for dagligvarehandlen i bydelene som minimum bør være 100 procent. Når man anfører, at dækningen som minimum skal være 100 procent, og man allerede i dag har en overdækning på 19 procentpoint, kan der ikke anses at være et behov for yderligere dagligvarebutikker.

Hvis der tillades etablering af yderligere en dagligvarebutik med en estimeret omsætning i størrelsesordenen + 45 mio. kr., vil handelsbalancen forrykke sig yderligere til fordel for dette bydelscenter – også selv om en væsentlig del af omsætningen i den nye dagligvarebutik må formodes at blive hentet i de eksisterende dagligvarebutikker i området.

Ikke tilstrækkeligt kundegrundlag

Bydelscentres størrelse skal tilpasses størrelsen på den bydel, det skal betjene. Det vil sige, at forbrugsgrundlaget skal vurderes nøje.

Det fremgår af kommuneplantillæggets redegørelse, at frem mod 2033 forventes det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer at vokse med ca. 17 mio. kr. til ca. 160 mio. kr.

Disse tal stammer fra en analyse, der allerede nu må betegnes som forældet som følge af krigen i Ukraine, energikrisen og den meget stærke inflation.

De seneste offentliggjorte tal vedrørende det kommende forbrug i dagligvaresektoren stammer fra Retail Institute Scandinavia, der gennem en lang årrække har stået for indsamling og offentliggørelse af datamateriale om dagligvarehandlen, og som er den kilde, der sædvanligvis henvises til i dagligvarebranchen.

Retail Institute har netop offentliggjort prognosen for de kommende 10 år frem til 2032. Det fremgår her på side 46 i prognosen: "Sektoren [dagligvaresektoren] vil ikke kunne få

omsætningsvækst de næste ti år. I nærværende prognose tager vi udgangspunkt i, at dagligvaresektorens samlede omsætning i faste 2022 priser stort set vil have en tæt på nulvækst i de næste ti år med en meget lav årlig vækstrate på 0,4%."

Analysen fortsætter: "Vi forventer at se en højere butiksdød, fordi danskernes indkøbsadfærd har ændret sig hurtigt og markant her i 2022. Danskerne er i endnu højere grad end før tilbudsjægere, trader ned for at spare penge og bruger i højere grad lavpriskæderne igen. Derfor forventer vi i år 2032, at der "kun" er 2.756 dagligvarebutikker at handle i, hvilket er næsten 100 færre butikker, end vi forventede i sidste års prognose for 2031."

Alene på den baggrund synes kravet om forbrugsgrundlag ikke at være opfyldt, og en ny butik synes overflødig.

Trafikale konsekvenser

Det fremgår af kommuneplantillægget, at flere beboere har givet udtryk for bekymring om, at øget detailhandel vil medføre øget trafikal belastning og øget støjbelastning af boligområderne. Kommunen anfører her, at det *forventes*, at krydset mellem Snarelosevej og Gl. Landevej udbygges til et lyskryds.

Endvidere fremgår det, at der har været givet udtryk for udfordringerne i at blande detailhandelstrafik med tung erhvervstrafik på Gl. Landevej, og at man derfor *forventer efterfølgende* at undersøge, om der er flere fordele i at udbygge det trebenede kryds ved Strevelinsvej til et firbenet kryds, så den ny dagligvarebutik hovedsageligt kan vejbetjenes derfra.

Selv om det anføres, at udbygning af vejnet og kryds ikke styres af kommuneplantillægget, skal vi kraftigt opfordre til, at kommunen foretager en nærmere undersøgelse af disse forhold, *inden* den videre politiske behandling af kommuneplantillægget, så det sikres, at hvis kommunen ønsker at gå videre med planlægningen, så kan trafikafviklingen også ske hensigtsmæssigt.

På baggrund af ovenstående forhold skal vi hermed opfordre Fredericia kommune til ikke at gå videre med behandlingen af kommuneplantillægget og forslaget til lokalplan 384.

Vi står naturligvis til rådighed for en uddybning af ovenstående indsigelse og kommentarer.

Med venlig hilsen

Peter Klavsén
Købmand, Løvbjerg Fredericia



Afsender 2

Bent Hedegaard Nielsen
Gl. Landevej 51
7000 Fredericia

Indsigelse vedr. ændring af lokalplan 384 (sag nr.: 21/5343)

Jeg skriver på vegne af Bent Hedegaard Nielsen som bor på Gl. Landevej 51.

Bent købte huset i 1979, hvor der stadig var marker omkring huset.

De seneste år er trafikken på Gl. landevej og Snarelosevej steget voldsomt.

Adgangsforhold:

Allerede nu er der meget dårlige adgangsforhold ved hans indkørsel, pga der holder biler på Gl. landevej, der ikke kan komme ud på Snarelosevej pga den voldsomme trafik dér..

Det er kommet et busstoppested til venstre foran hans indkørsel, og hjørnet ved Snarelosevej er for tæt på, så der kan ikke holde gæster ude ved vejen længere og der er svært at bakke ind med trailer og campingvogn.

Siden busstoppestedet er kommet har han udfordring med at der bliver sparket hul i skraldespanden, når han sætter den ud og hans postkasse er blevet knækket af stativet.

Støj:

Bent elsker at gå og passe sin have, men det er svært at nyde haven, når der hele tiden er biler, og busser der gasser op for at komme rundt om hjørnet (hans grund) Snarelosevej/gl. Landevej. Tunge lastbiler der er drejet ind fra Strandvejen brøler afsted, hen af Snarelosevej, for at få fart på ind til industriområdet.

Lige efter kommer Bussen der har holdt på stille på Snarelosevej og gasser op for at dreje ned af Gl. Landevej inden den næste bil forhindrer ham i at svinge til venstre.

Bent har på det seneste bemærket at der er kommet sætningsskader flere steder i husets sokkel, hvilket der ikke har været i de mere end 40 år han har boet i huset .

Bent er bange for at der vil komme flere genere for ham, hvis der bygges et LIDL indkøbscenter i hans "baghave" der vil trække endnu mere trafik til området er allerede nu er hårdt belastet.

Skrevet af:

Klaus Jørgen Nielsen

På vegne af:

Bent Hedegaard Nielsen

Gl. Landevej 51

7000 Fredericia