

Baggrundsnotat

Igang sættelse af nyt plangrundlag til
udvidelse af bymidten i Maribo

September 2024



Baggrund

Lolland Kommune ønsker at sikre, at bymidten i Maribo kan udvikles, så den kan imødekomme de fremtidige behov. Dette notat beskriver det konkrete projekt på Bryghusgrunden i forhold til de planmæssige rammer og forventet påvirkning på handlen i Maribo.

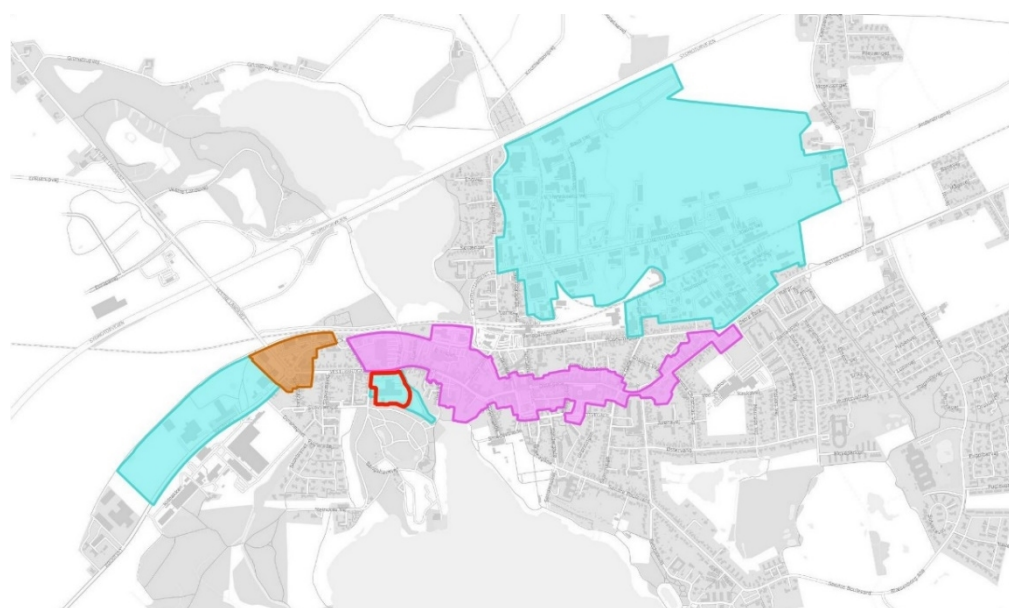
Der er interesse for at etablere større udvalgswarebutikskoncepter i Maribo. Helt konkret ønsker en investor at udvikle området, der er kendt som Bryghusgrunden, hvor Maribo Bryghus lå indtil lukningen i 2008. Sidenhen har grunden været brugt til en række andre erhverv. Investoren ønsker at anvende de eksisterende lager- og kontorbygninger til f.eks. 3 nye store udvalgswarebutikker på mellem ca. 1.000 m² og 3.000 m², og evt. også at opføre nye boliger på de ubebyggede grunde ud mod Bangshavevej.

Derfor ønskes der igangsat et nyt plangrundlag, der giver mulighed for, at afgrænsningen af bymidten udvides, så der kan etableres nye store udvalgswarebutikker på området. Området ønskes ændret fra at være et erhvervsområde til et bymidteområde, hvor der udover butikker kan etableres funktioner, der naturligt hører til i en bymidte.

Lolland Kommune ønsker så vidt muligt at fastholde butikslivet i de centrale handelsstrøg og ønsker derfor ikke at give mulighed for, at butikker fra den centrale del af bymidten flytter hertil. Omvendt vil nye butikskoncepter, som de såkaldte store boksbutikker, ikke kunne indpasses i den gamle bymidte med mange bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer og små erhvervslokaler. Et nyt plangrundlag skal derfor være med til at sikre, at der på Bryghusgrunden kun kan etableres store udvalgswarebutikker, der ikke kan findes plads til i den centrale del af bymidten. Dette kan blandt andet gøres med bestemmelser om en mindste butiksstørrelse på f.eks. 800 m².

For at realisere et projekt til store butikker på området, forudsættes det, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som ændrer den eksisterende ramme, og dermed giver mulighed for at udarbejde en ny lokalplan for området.

Den nuværende planmæssige afgrænsning af bymidten, bydelscenter og erhvervsområder forbeholdt butikker med særligt pladskrævende udvalgsvarer er vist på kortet nedenfor. Bryghusgrunden er vist med rød streg.



- | | |
|--|---|
|  Lokalplanafgrænsning |  Erhvervsområde til pladskrævende butikker |
|  Bydelscenter |  Bymidte |

Bryghusgrunden i dag



Bryghusgrunden ligger i det vestlige Maribo mellem et eksisterende butiksområde og et bynært rekreativt område.

Nord for området ligger Maribo Storcenter med bl.a. en stor dagligvarebutik og en stor udvalgsvarerbutik. Mod syd ligger Bangs Have Lystskov og en række udflugtsmål som frilandsmuseum, campingplads og Sønderløse. Langs den østlige side af Bryghusgrunden løber Huns Å, der forbinder Nørresø med Sønderløse og som er en vigtig grøn rekreativ forbindelse i byen.

Området grænser mod vest op til Bangshavevej, hvor der er en blanding af villaer og rækkehuse i 1½ etage samt etageboliger i 2-2½ etage. Mod nord grænser området op til Vesterbrogade, hvor der er en kombination af byhuse og etagebebyggelser i 1½-3 etager.

Området ligger ud til Vesterbrogade, der er en vigtig indfaldsvej til bymidten fra vest og til Bangshavevej, der er en mindre vej som bl.a. giver adgang til Restaurant Bangs Have, campingpladsen og frilandsmuseet.

Selve Bryghusgrunden er ca. 17.000 m² og indeholder store tomme industribygninger og nogle ubebyggede grunde.

Maribo Bymidte i dag

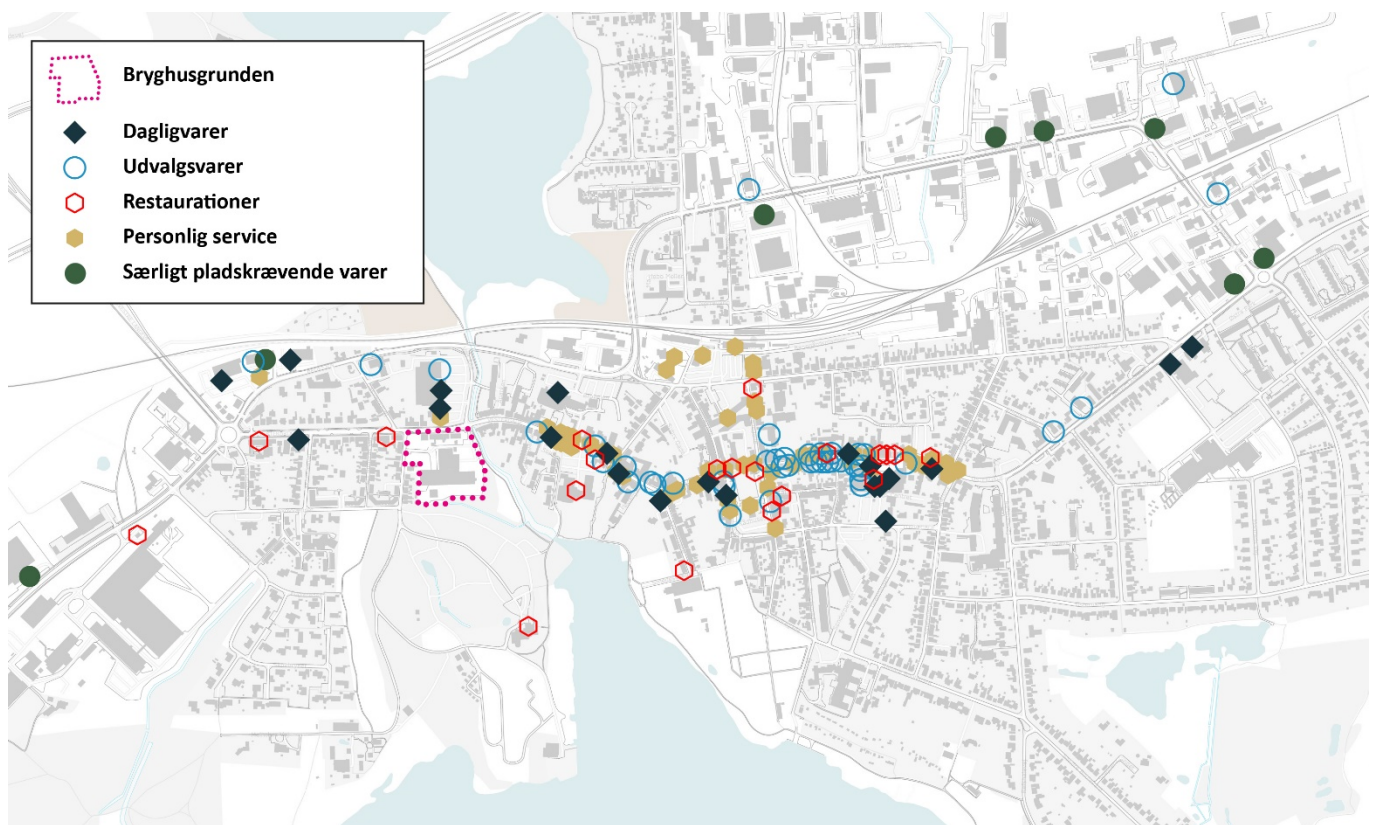
Maribo er en kultur- og turistby med mange overnattende gæster, kulturbegivenheder og spisesteder set i forhold til byens indbyggertal. Antallet af butikker i Maribo er stort, set i forhold til byens størrelse. Dette skyldes bl.a. at byen har et stort handelsopland på Lolland og samtidig er en stor turistby.

Som handelsby oplever Maribo dog nogle af de samme udfordringer som rigtig mange andre købstæder med historiske bymidter:

- Nedgang i omsætning og antal butikker
- Udfordringer med at finde plads til moderne butiksstørrelser og -koncepter i de bevaringsværdige historiske rammer i bymidten.

Som et væsentlig grundlag for detailhandlens udvikling i Lolland Kommune, og for det videre arbejde med projekter som det nærværende på Bryghusgrunden, har kommunen udarbejdet en ny detailhandelsanalyse i 2023, der rummer en række konklusioner om Maribo [Detailhandelsanalyse 2023 - Resumé-rapport](#).

Fra 2017 til 2022 er omsætningen gået tilbage med 16 % og antallet af dagligvare- og udvalgswarebutikker i Maribo som hele er faldet fra 75 til 64.



Butikker, restaurationer, personlig service, mm. i Maribo 2022. Kilde: Detailhandelsanalyse 2023.

Butikslivet samler sig i dag i et område der strækker sig fra Lollandscentret i øst til Torvet og lidt op ad Vestergade. Her er der omkring 30 udvalgswarebutikker, der har en størrelse på ml. 57 og 500 m². Der er en række små tomme butikslokaler i både Østergade og Vestergade og enkelte tomme grunde efter nedrivning.

På baggrund af konklusionerne i detailhandelsanalysen fra 2023 er det kommunens forventning, at Maribo Bymidte fortsat vil udvikle sig væk fra at være et klassisk butiksstrøg ved Vestergade og Østergade, til i højere grad at fokusere på service-, oplevelses- og restaurationserhverv.

Indledende vurdering af projektets påvirkning af Maribo

Herunder gives en indledende vurdering af effekten af et projekt for store udvalgswarebutikker på Bryghusgrunden, herunder en vurdering af, hvilke økonomiske og bymæssige konsekvenser det har at etablere store udvalgswarebutikker på Bryghusgrunden.

Placering af boksbutikker i Maribo generelt

Der er jævnfør planloven følgende muligheder for at placere store udvalgswarebutikker i Maribo:

- Placering i centerområder, i dette tilfælde Maribo bymidte
 - o Dette tillader Maribos bystruktur, kulturmiljø, små butikslokaler og ledige byggegrunde umiddelbart ikke
- Placering i en udvidet bymidte
 - o Dette vil være med til at fastholde en del af handlen i bymidten, uden at gå på kompromis med bystrukturen. Konsekvenserne for handlen i bymidten vurderes i næste afsnit.

Det er Lolland Kommunes vurdering, at store udvalgswarebutikker ofte placeres i kanten af byer og ved indfaldsveje, hvorved handelslivet trækkes ud af bymidten. At udvide bymidten, og give plads til denne type butikker vest for det centrale Maribo vil derfor være med til at fastholde en del af handlen i bymidten.

Dette understøttes af følgende citat fra udkast til 'Vejledning om Strategisk Byplanlægning for Bymidter' (2024): *"For at fastholde handlen og livet i bymidten bør det altid overvejes, om et område til nye større butikker kan placeres i tilknytning til bymidten, evt. ved en udvidelse af selve bymidten."*

Scenarier for påvirkning af Maribo

Konsekvenserne for handlen i Maribo af et projekt for 5.000 m² store udvalgswarebutikker på Bryghusgrunden er afhængig af mange faktorer.

Måske vigtigst handler det om, hvorvidt det varesortiment, der bliver udbudt, er i direkte konkurrence med et tilsvarende varesortiment i bymidtens butikker. Man kan ikke i planlægningen regulere, hvilke konkrete typer af udvalgsvarer der må etableres i et område. Man kan heller ikke regulere, om de udvalgswarebutikker der bliver etableret, er nye m² eller omflytning af eksisterende store butikker fra erhvervsområder i byens periferi. Men man kan med planlægningen regulere, at butikkerne skal have en minimumsstørrelse, så der ikke sker en udflytning af butikker i den nuværende bymidte.

Omsætning i nye butikker på bryghusgrunden vil være omsætning der hentes fra konkurrerende områder. Dette betyder, at nogle borgere i Lolland Kommunes opland til Maribo, vil vælge udvalget på Bryghusgrunden til, fremfor eksempelvis Nykøbing Falster, Nakskov eller andre butikker i Maribo.

Overordnet vurdering af projektets påvirkning på udvalgsvarehandlen i Maribo

Den umiddelbare vurdering er at det vil have en påvirkning på handlen i Maribo. Hvor stor en reduktion af butikskvadratmeter og omsætning, der specifikt vil ramme butikker i bymidten, er svært at vurdere, uden at lave analyser på enkelte butikker.

Det vurderes dog, butikskonceptet taget i betragtning, at en del af de kvadratmeter, der måtte påvirkes, ligger udenfor bymidten, da der er tale om boksbutikskoncepter med udvalgsvarer. Det vil altså fordele sig på både butikker i bymidten, i øvrige erhvervsområder eller udvalgsvarer etableret uden for den gældende detailhandelsstruktur.

Nogle borgere i Lolland Kommunes opland til Maribo vil vælge udvalget på Bryghusgrunden til, fremfor eksempelvis at køre til Nykøbing Falster og Nakskov, og de vil, hvis de vælger at blive i Maribo og handle, være med til at løfte de eksisterende butikker i Maribo.

Eksisterende planmæssige forhold

Detailhandelsstrukturen er i Maribo fastlagt i Kommuneplan 2021-2033 efter reglerne i planloven. Strukturen følger det overordnede bymønster, hvor Maribo er en af hovedbyerne i Lolland Kommune og derfor har en bymidte, et bydelscenter og erhvervsområder der er udpeget til butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

I kommuneplanen fremgår det, at detailhandelsbutikker, for at bidrage til at skabe bymidter med levende og varierede butiksmiljøer, skal etableres inden for de områder, der er udlagt hertil. For at fastholde detailhandelen i bymidten må der således ikke etableres nye butikker uden for den afgrænse bymidte og bydelscenter og udpegede erhvervsområder til pladskrævende butikker.

Kommuneplanens retningslinje 4.10 fastlægger: I forbindelse med lokalplanlægning skal lokalplanen sikre at bymidten styrkes ved at fastholde og koncentrere butikkerne i de velfungerende handelsstrøg

Planlovens definitioner på butikstyper

Dagligvarebutikker sælger f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Større dagligvarebutikker har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget af udvalgsvarer som dagligvarebutikker.

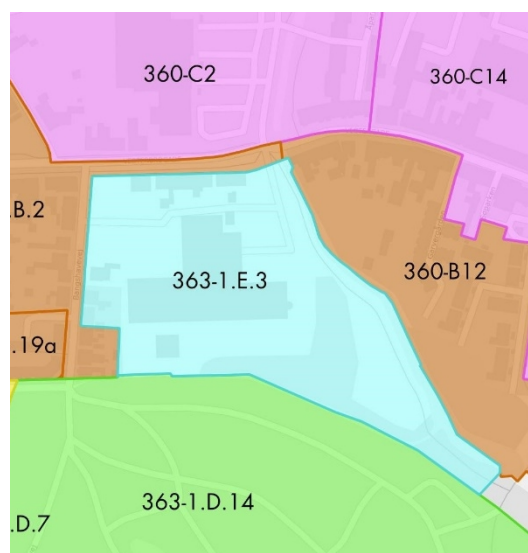
Udvalgsvarebutikker sælger f.eks. bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker osv.

Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer er en særlig kategori under udvalgsvarebutikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller sælger varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Varegrupperne omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

I kommuneplanen ligger området inden for Kommuneplanramme 363-1.E.3, som vist på kortet her til højre, der udlægger området til erhvervsområde i byen – kategori B – miljøklasse 1-3. Derudover er der mulighed for offentlige formål, boliger langs Vesterbrogade og Bangshavevej samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt.

Kommuneplanrammen fastlægger, at bebyggelse højst må opføres i en maks. højde på 8,5 meter, dog i op til 11,5 meter ud mod Ved Vesterbrogade og Bangshavevej.

Området er omfattet af Lokalplan 363-57, der fastlægger områdets anvendelse til primært erhvervsformål og boligformål.



Nyt plangrundlag

Hverken den gældende lokalplan eller kommuneplanramme giver mulighed for store butikker på området som der ønskes fra projektudviklers side. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, som ændrer den eksisterende ramme, så der efterfølgende kan udarbejdes en lokalplan for området.

Et projekt for store udvalgsvarebutikker (ikke butikker til særlig pladskrævende varegrupper) på Bryghusgrunden kræver en udvidelse af de arealer der i dag er udpeget som bymidte i Maribo. Det er dog ikke nødvendigt at hæve den samlede ramme der i kommuneplanen er udlagt til butikskvadratmeter i Maribo, da projektets kan rummes inden for denne ramme.

Udvidelsen af bymidten vil betyde, at der indenfor området, udover nye butikker, kan planlægges for andre funktioner som naturligt hører til i bymidten, enten ved omdannelse af eksisterende bygninger eller nybyggeri. Det kan f.eks. være boliger, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og engrosvirksomheder.

For at sikre, at Bryghusgrunden kan udvikles til et område der supplerer den eksisterende bymidte, er det afgørende, at der fastsættes en mindste butiksstørrelse på f.eks. 800 m² så de nye butikker der lokaliserer sig her, ikke er butikker, der kunne have udnyttet de eksisterende tomme butikskvadratmeter i f.eks. Østergade og Vestergade.

Desuden skal den nuværende mulighed for at etablere butikker til særligt pladskrævende varegrupper fjernes med det nye plangrundlag. Dette skal gøres for at sikre, at der etableres de ønskede typer butikskoncepter, og fordi det vurderes, at butikker til særligt pladskrævende varegrupper i højere grad bør placeres uden for bymidten i de dertil udpegede erhvervsområder.

Herudover vil et nyt plangrundlag skulle sikre en hensigtsmæssig trafikbetjening og hensyntagen til nærmeste naboejendomme – særligt i forhold til støj fra trafik og varelevering.

Endelig skal der arbejdes med det bymæssige udtryk og anvendelsen af ejendommene ud mod henholdsvis Vesterbrogade og Bangshavevej, hvor det kan blive aktuelt at give mulighed for at opføre nye boliger.