



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

NOTAT

scenter på Eternitgrunden

Projektet

I nærværende notat vurderes udviklingsmulighederne for et bydelscenter på max 5.000 m² på Eternitgrunden.

Der anvendes resultater fra ICPØ detailhandelsanalyse af Aalborg kommune 2008.

Der tages hensyn til den nuværende detailhandelsvareforsyning i de berørte områder samt det befolkningsmæssige opland.

Bydelscenter

I byer over 40.000 indbyggere fastsætter kommunerne arealgrænser for et bydelscenter. Butiksstørrelsen må maksimalt udgøre:

- 3.500 m² dagligvarer
- 2.000 m² udvalgsvarer

Befolkningsgrundlag

For at klarlægge kundegrundlaget for et nyt bydelscenter afgrænses projektområdets opland. Oplandet forventes at bestå af planområderne 1. Ø-gadekvarteret, 2. Vejgård, 3. Vejgård Vest og 4. Grønlandskvarteret.

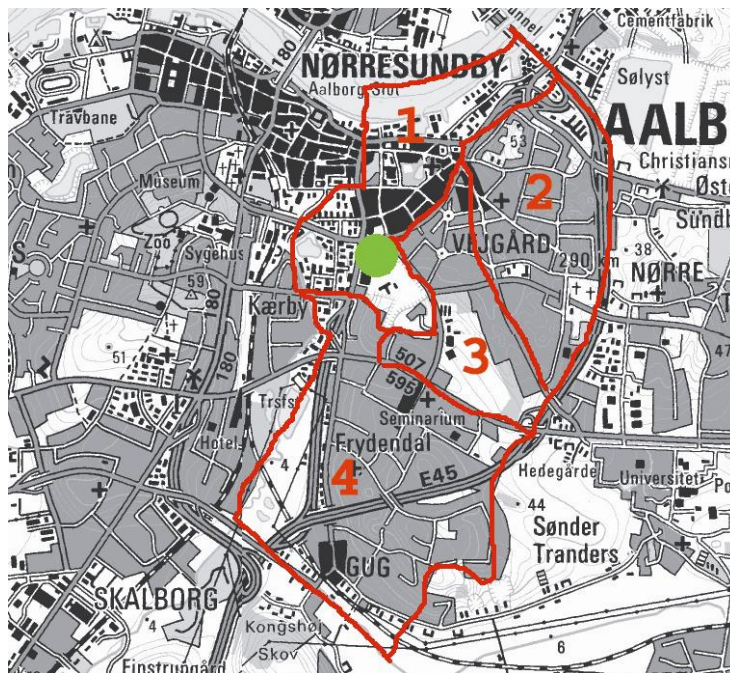


Illustration over nærområdet til et eventuelt bydelscenter på Eternitten (markeret med en grøn prik).

Befolkningstallet for 2008 er indhentet fra Befolkningsfremskrivning 2002-2015, Statistik fra Aalborg kommune. Ifølge befolkningsprognose pr. 1. januar 2008 er der i alt bosat ca. 36.300 personer i nærområdet.

Befolkningstilvæksten frem til 2021 er baseret på befolkningsændringer i områderne Aalborg midtby, Gug og Vejgård, hvor der samlet set ikke er nogen vækst. Derfor benyttes det samme befolkningstal for 2021.

Ø-gade detailhandelsvareforsyning

Oplysninger vedrørende omsætningen i de butikker som ligger i nærområdet, er baseret på ICPØs detailhandelsanalyse for Aalborg kommune 2008 og fordelt på områderne Ø-gadekvarteret, Vejgård, Grønlandskvarteret og Gug.

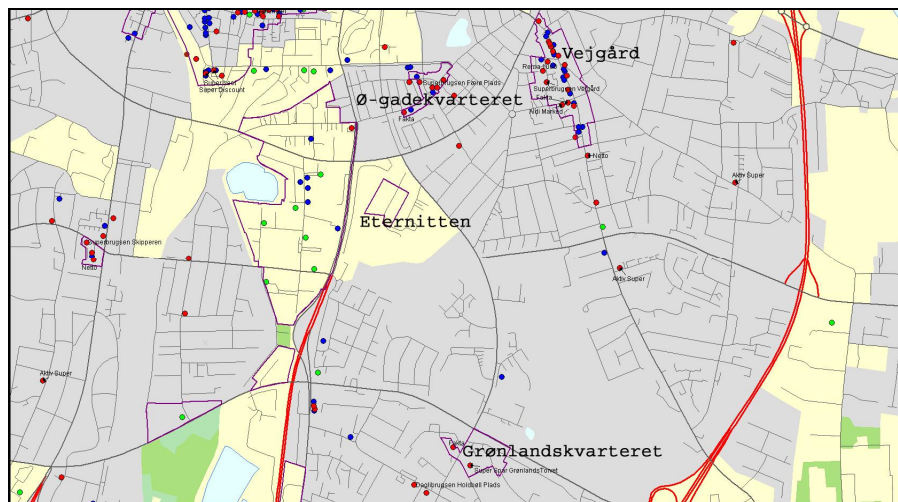


Illustration over butikker i nærområdet til Eternitten. (Dagligvarebutikker er symboliseret med en rød prik, udvalgsvarerbutikker med en blå prik og butikker med særlig arealkrævende varegrupper med en grøn prik)

Som det fremgår af illustrationen ovenover, findes der i nærområdet en del udbudspunkter. I nedenstående tabel er butikker i området opdelt på branchegrupper.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Områderne i alt	51	35	7	10	18	86

Størst er udbuddet i Vejgård, hvor der findes 23 dagligvarebutikker (bl.a. 2 x Aktiv Super, Aldi, Fakta, Rema1000, SuperBrugsen og Netto). Derudover findes 20 udvalgsbutikker.

I Ø-gadekvarteret findes 13 dagligvarebutikker (bl.a. Fakta og SuperBrugsen) samt 9 udvalgsvarerbutikker.

I Grønlandskvarteret er der 8 dagligvarebutikker (bl.a. Fakta, SuperBrugsen, DagliBrugsen og SuperBest) og yderligere 4 udvalgsvarerbutikker.

I Gug ligger 7 dagligvarebutikker (bl.a. Aldi, Rema100 og Netto) og 2 udvalgsvarerbutikker.

I områderne er der en samlet dagligvareomsætning på knap 620 mio. kr. og en samlet udvalgsvareromsætning på godt 190 mio. kr.

Befolknings- og forbrugsgrundlag

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICPØs bearbejdede af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Kommune har bidraget med data omkring bl.a. befolkningsudviklingen i
Ø-gadekvarteret, Vejgård, Vejgård Vest og Grønlandskvarteret.
Ø-gaderne og opgørelserne knytter sig til 2007 samt horisontåret 2021.

I planområderne bor der i alt 36.300 personer, hvilket ventes at stagnere og være det samme i 2021.

Husstandsindkomst og -størrelse

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst ligger på 410.000 kr.

Antallet af personer pr. husstand indvirker også på husstandens forbrug og dermed på det samlede private forbrug af detailhandelsvarer i et område.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse er 2,08 personer pr. husstand.

Forbrugspotentiale

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICPØ specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser, er forbruget for 2007 og 2021 beregnet.

Det potentielle forbrug fremgår af nedenstående tabel.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	I alt
Forbrugspotentiale 2007, mio. kr.	883	888	1.771
Forbrugspotentiale 2021, mio. kr.	914	1.054	1.968
Afvigelse, %	+ 4	+ 19	+ 11

Som det fremgår af tabellen, ventes en samlet forbrugsstigning på 11 %. Størst er stigningen indenfor udvalgsvarerforbruget med 19 %. Dagligvarerforbruget ventes at forblive forholdsvis stabilt og kun stige med 4 %.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i forhold til forbruget, fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug, der svarer til omsætningen i butikkerne.

Dækningsgraden afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

Som det fremgår af nedenstående tabel, er handelsbalancen meget lav og der er et uudnyttet forbrugspotentiale.

	Handelsbalance
Dagligvarer	70
Udvalgsvarer i alt	22
Detailhandel i alt	46

Dagligvarer er det udnyttede forbrugspotentiale til ca. 270 mio. kr.. Inden-
gsvarer er beløbet højere og svarer til knap 700 mio. kr. Det betyder, at for-
i området handler deres varer andre steder, end i de butikker der findes i

Konkurrencesituation

Hvis der etableres et bydelscenter på Eternit-grunden, skal dette kunne leve i sig selv, idet området ikke ligger umiddelbart sammenhængende med andre udbuds-
punkter, hverken detailhandelen i Ø-gadekvarteret eller Vejgård som er de nærmeste udbudspunkter. Her findes som tidligere nævnt en del butikker.

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Bolig- udstyr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
Ø- gadekvarteret	13	9	-	6	3	22
Vejgård	23	20	6	3	1	43

Detailhandelen i nærområdet har til formål at yde forbrugerne en god lokalforsy-
ning. Som det fremgår, er der på dagligvareområdet en række supermarkeder og dis-
countbutikker. Udbuddet af udvalgsbutikker er langt mindre og på et relativt lavt ni-
veau.

Afgrænsning af opland til bydelscenter på Eternitten

Der må kun være et bydelscenter pr bydel, medmindre det kan retfærdiggøres at
centrene betjener forskellige oplande. I kraft af at udbudspunkterne Ø-gadekvarteret,
Vejgård og det påtænkte bydelscenter på Eternitten ligger geografisk tæt, er det
svært at afgrænse konkrete oplande. Oplandene vil typisk lappe over hinanden, som
det fremgår af nedenstående illustration.

Forbrugerne i områderne skal på nuværende tidspunkt køre til Kennedy Arkaden for
at finde et større velfungerende supermarked og i kraft af at det påtænkes at opføre
et varehus på Eternit-grunden, vil oplandet blive stort og tilstrækkeligt.

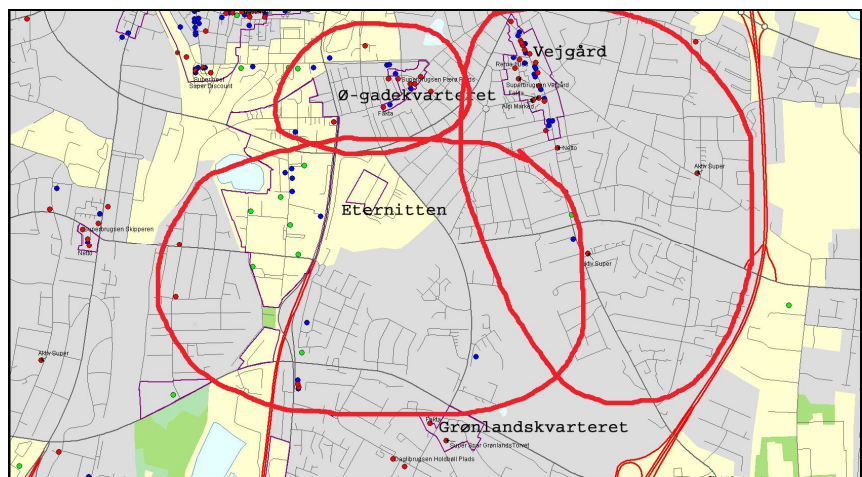


Illustration over oplandene til Ø-gadekvarteret, Vejgård og det påtænkte bydelscenter på Eternit-grunden.

on
ke umiddelbart noget lovgivningsmæssigt til hinder for etableringen af et nye bydelscenter på Eternitten. Oplandet vil primært bestå af lokalbefolkningen i den nordlige del af Grønlandskvarteret, østlige del af Hobrovejkvarteret, den sydlige del af Ø-gadekvarteret samt den sydvestlige del af Vejgård. Derfor vil bydelscentret ikke udelukkende betjene det samme opland, som de øvrige udbudspunkter i nærområdet, men tiltrække et større kundegrundlag.

I nærområdet findes et uudnyttet forbrugspotentiale og handelsbalancen afspejler, at forbrugerne i nogen udstrækning handler deres varer udenfor lokalområdet. Endvidere vil en række boliger og arbejdspladser blive opført på Eternitgrunden, hvilket vil aflede et større forbrugspotentiale i området.

Ser man på anvendelsesmulighederne til dagligvarehandel, vil denne primært hente sin omsætning fra de lokale forbrugeres daglige indkøb. Der vil naturligvis ó i kraft af placeringen ved de to store veje ó genereres en omsætning fra folk udefra.

Det lokale udbud består primært af discountbutikker (Fakta, Rema1000 og Netto) og supermarkeder (SuperBrugsen og SuperBest). Det er en relativ lille forsyning af dagligvarebutikker set i forhold til befolkningsgrundlaget. Lokalkøbsandelen ligger således forholdsvis lavt på 70 %. Etableringen af et bydelscenter vil derfor betyde, at forbrugerne i nærområdet får bedret deres indkøbsforhold betragteligt.

Hvad angår konsekvenserne for den eksisterende dagligvaredetailhandel i nærområdet, vil disse blive relativt begrænsede, i kraft af det uforløste forbrugspotentiale der findes i nærområdet. Det må dog forventes, at primært butikkerne i Ø-gadekvarteret påføres omsætningsmæssige konsekvenser.

Det kan ikke anbefales at etablere traditionel udvalgsvarerhandel. Afstanden til det større udbud i midtbyen er for kort. Det vil dog være muligt at skabe et attraktivt konkurrencedygtigt udbud i den givne konkurrencesituation.

Der vil altid være visse udvalgsvarerbutikker, der vil kunne eksistere i forbindelse med en dagligvarebutik eller henvende sig til lokaltorienterede forbrugere. Derfor bør mulighederne være åbne overfor et begrænset udvalg af udvalgsvarerbutikker. Men bydelscenterets primære funktion bør være at supplere det nuværende dagligvareudbud i nærområdet.

ICP A/S