

NOTAT

Etablering af nyt bydelscenter på Nordens areal

Projektet

I nærværende notat undersøges mulighederne for at etablere et bydelscenter til detailhandel på maskinfabrikken Nordens areal nord for Mølholmvej og vest for travbanen. Der ønskes 5.000m² udlagt.

Der anvendes resultater fra ICP's 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. Det primære opland forventes at bestå af skoledistrikterne Vesterkæret, Stolpedal og Gl. Hasseri.



Illustration over oplandet til et eventuelt bydelscenter på Nordens areal ved Mølholmvej, markeret med en rød prik.

Ifølge Aalborg kommunes befolkningsprognose pr. 1. januar 2008 er der i alt bosat 26.526 personer i distrikterne.

Befolkningstallet i distrikterne forventes ifølge kommunen, at falde til 26.501 personer i 2021.

Nuværende detailhandelsvareforsyning

Oplysninger vedrørende omsætningen i de butikker som ligger i distrikterne, er baseret på ICP's detailhandelsrapport for Aalborg kommune 2008 og fordelt på områderne Mølholm og Hasserris.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Områderne i alt	11	5	2	2	1	21

Som der fremgår af overstående tabel, findes der i områderne en vis detailhandel i forvejen. Flest butikker er lokaliseret i Hasserris bymidte. Her findes bl.a. SuperBest, Irma, Rema1000, to beklædningsbutikker, en elektriker og en optiker.

Butikkerne har til sammen en dagligvareomsætning på ca. 163 mio. kr. og en udvalgsvareomsætning på ca. 20 mio. kr.

Befolknings- og forbrugsgrundlag

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

Aalborg kommune har bidraget med data omkring bl.a. befolkningsudviklingen i skoledistrikterne Vesterkæret, Stolpedal og Gl. Hasserris.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2007 samt horisontåret 2021.

I skoledistrikterne bor der i alt 26.526 personer, hvilket forventes at stagnere og svare til 26.501 personer 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 1,79 personer pr. husstand.

Forbrugspotentiale

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's 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.	750	754	1.503
Forbrugspotentiale 2021, mio. kr.	775	894	1.669
Afvigelse, %	+ 3	+ 19	+ 11

Som det fremgår af tabellen, ventes en samlet forbrugsstigning på 11 %. Størst er stigningen indenfor udvalgsvarerforbruget med 19 %. Dagligvareforbruget ventes at forblive forholdsvis stabilt og kun stige med 3 %.

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.

Af nedenstående tabel fremgår handelsbalancen for 2007.

	Handelsbalance
Dagligvarer	22
Udvalgsvarer i alt	3
Detailhandel i alt	12

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

Indenfor dagligvarer er det uudnyttede forbrugspotentiale til ca. 587 mio. kr.. Indenfor udvalgsvarer er beløbet højere og svarer til 734 mio. kr. Det betyder, at forbrugerne i området handler deres varer andre steder, end i de butikker der findes i området.

Vejreservation 3. limfjordsforbindelse – Mølholm

Der er i forbindelse med planlægningen af den 3. Limfjordsforbindelse gennemført en vejreservation i kommuneplan 05. Denne vejreservation skærer den sydøstlige del af Norden-grunden i Mølholm.



Illustration over 3. Limfjordsforbindelsen. Projektområdet er markeret med en rød prik.

Konklusion

Der ønskes et bydelscenter på 5.000 m² opført. I området findes et tilstrækkeligt forbrugspotentiale indenfor både dagligvarer og udvalgsvarer, til at kunne opføre et bydelscenter i projektområdet. Et bydelscenter har til formål at forsyne nærområdet og har derfor sin berettigelse i projektområdet.

Konsekvenser for butikkerne i Hasseris, vil ikke blive bemærkelsesværdige, da det må formodes, at forbrugerne fra Mølholm og Hasseris primært benytter de større udbudspunkter i midtbyen.

Hvis den 3. Limfjordsforbindelse bliver en realitet, vil den udgøre en fysisk barriere og fremtræde som en markant forhindring, der vanskeliggør adgangen mellem projektområdet og forbrugerne fra boligområdet i Mølholm.

Det er ICP's vurdering, at det afventes, om den 3. Limfjordsforbindelse bliver en realitet eller ej, før det besluttes at opføre et bydelscenter i projektområdet.

ICP A/S