



maj 2016

---

## DETAILHANDELSANALYSE AF BYDELSCENTER ØSTRE HAVN

---

**PROJEKT**Detailhandelsanalyse af Bydelscenter Østre Havn

---

Projekt nr. 224950  
Dokument nr. 1219642210  
Version 1  
Udarbejdet af RAI  
Kontrolleret af MST  
Godkendt af PFK

---

**NIRAS A/S**

Sortemosevej 19  
3450 Allerød

CVR-nr. 37295728  
Tilsluttet FRI  
[www.niras.dk](http://www.niras.dk)

T: +45 4810 4200  
F: +45 4810 4300  
E: [niras@niras.dk](mailto:niras@niras.dk)

D: -  
M: 30 84 36 67  
E: [MSt@NIRAS.dk](mailto:MSt@NIRAS.dk)

---

---

**INDHOLD**

<b>1</b>	<b>Indledning.....</b>	<b>1</b>
1.1	Opgaven .....	1
<b>2</b>	<b>Analysen .....</b>	<b>1</b>
2.1	Udgangspunktet.....	1
2.1.1	Østerbros havneområde i dag .....	2
2.1.2	Udviklingen i Østre havn .....	3
2.1.3	Udviklingen på Værftet .....	3
2.2	Forudsætninger for analysen.....	5
2.3	Resultater af analyse .....	7
2.4	Vurdering af behov for bydelscenter.....	8
2.5	Vurdering af behovet for bydelscenteret over tid.....	8
<b>3</b>	<b>Indspil til plandokumenter .....</b>	<b>9</b>
3.1	Indspil til Kommuneplanens redegørelse .....	9
3.1.1	Eksisterende Detailhandel .....	9
3.1.2	Behov for bydelscenter .....	10
3.1.2.1	Oplandet og befolkningsudvikling .....	11
3.1.2.2	Omsætning .....	11
3.1.3	Detailhandelsstrukturen i den centrale del af Aalborg.....	11
3.1.4	Bydelscenteret i forhold til Kommuneplan .....	13
3.2	Indspil til Kommuneplanens rammer og retningslinjer.....	13
3.2.1	Forslag til ændring af retningslinje.....	13
3.2.2	Forslag til tilføjelse til rammebestemmelse.....	14
3.3	Indspil til Lokalplanens redegørelse .....	14
3.3.1	Forslag til redegørelse om lokalplanens indhold .....	15
3.3.2	Forslag til redegørelse om detailhandel .....	16
3.4	Indspil til Lokalplanens bestemmelser.....	16
3.4.1	Forslag til bestemmelser om detailhandel .....	16
<b>4</b>	<b>Beskrivelse af usikkerhed og effekt af usikkerheden .....</b>	<b>17</b>
4.1.1	Indbyggertal .....	17
4.1.2	Reduktion af forbrugspotentiale.....	18
4.1.3	Omsætning pr. m <sup>2</sup> .....	18

---

## 1 INDLEDNING

Byomdannelsen af Østre Havn er i gang. Der har siden planlægningen startede været forventninger om, at der skulle etableres en enkeltstående butik i området (dvs. maks. 1.000 m<sup>2</sup>), men det er nu vurderingen, at der vil være behov for en butik på 2.000 m<sup>2</sup>.

Derfor er NIRAS blevet bedt om at udarbejde en vurdering af behovet for et bydelscenter i Østre Havn indeholdende en dagligvare butik på 2.000 m<sup>2</sup>.

### 1.1 Opgaven

NIRAS skal beskrive behovet for et bydelscenter med en dagligvarebutik med omkring 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i Østre Havn.

NIRAS skal udarbejde indspil til kommune- og lokalplanlægningen, herunder hvor detailhandelsbutikken kan placeres inden for planområdet, da det er relevant i forhold til redegørelsen i kommuneplantillægget.

## 2 ANALYSEN

Analysen skal redegøre for at der er behov for bydelscenteret. Dette tager udgangspunkt i en analyse af, hvorvidt der i en fuld udbygget bydel er tilstrækkelig forbrug af dagligvare til at understøtte omsætningen i et supermarked på 2.000 m<sup>2</sup>, svarende til Meny, Super Brugsen, Føtex Food eller Løvbjerg.

### 2.1 Udgangspunktet

Den planlagte dagligvarebutik vil forsyne en ny bydel, som vil bestå af den ny bebyggelse rundt om Østre Havneområdet samt værftsområdet, samt mod syd den eksisterende bydel mellem Nyhavnsgade og Østre Anlæg.

Den nye bydelen er afgrænset mod nord fra Limfjorden, mod vest ligger Karolinelundsvej og bagved Musikkens Hus, Teglgårds Plads samt kulturcenter og Karolinelundpark, som danner en by- og bygningsmæssige grænse. Mod syd er der et stort slagteri (Tulip Food Company) og Østre Anlæg, som danner en både funktionelle og bygningsmæssige skel med kvarter mod syd ved Fyensgade / Sjællandsgade. Mod øst ligger der et industriområde ved Skibsbyggerivej og det gammelt værftareal nordvest for Gasværksvej, som skal udvikles til delvis bolig- og erhvervskvarter. Bagved det gammelt værftareal ligger et erhvervs- og industriområde, der ligeledes danner en by- og bygningsmæssige grænse. Mod syd-øst ved Teglværks Alle, Islandsgade og Finlandsgade er afgrænsning uklar. Her er valgt en linje cirka midt gennem bebyggelsen for at fastlægge en forudsætning der kan danne grundlag for analysen.

Inden for butikkens handelsopland ligger der en REMA 1000 (jf. figur 1).



Figur 1: Bydelen omkring bydelscenteret i Østre havn, rød –området lokalplan 1-4-106, blå – butikkens handelsopland, grøn – eksisterende REMA 1000

### 2.1.1 Østerbros havneområde i dag

Området omkring Østerbro er et gammelt og udbygget boligkvarter med en sluttet randbebyggelse på fire til fem etager. I stueetager findes der få kontorer, tjenesteydelser og lignende, og tre dagligvarebutikker (REMA 1000, en delikatessebutik og et bageri).

Arealet mellem Nyhavnsgade og Østerbro er igennem de sidste 15 år blevet udviklet. Især langs Nyhavnsgade er der dog stadigvæk flere ubebyggede grundstykker. Hele området fungerer som en overgang mellem de nye planlagte kvarterer i havne- og værftsområder og den gamle randbebyggelse. I dette område er der nogle kontorer, tjenesteydelser osv., men ingen dagligvarebutikker.

Det gammelt værftareal er under udvikling. Der er allerede nogle nybyggeri (f.eks. boliger ved Beddingen og Stuhrs Brygge og et stort kontorhus ved Tørdokken). Store arealer er dog hovedsageligt ubebygget.

---

Der er ved hjælp af Aalborg Kommunes statistisk om folketal optalt i alt 2413 indbyggere i bydelens eksisterende bebyggelse omkring Østerbro<sup>1</sup>.

### 2.1.2 *Udviklingen i Østre havn*

Østre Havneområdet skal udvikles til et nyt kvarter. Lokalplan 1-4-106 giver mulighed for at bygge op til 165.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal (jf. Startredegørelse, Okt. 2015). Konkrete bestemmelser om hvordan bruttoetageareal skal opdeles mellem bolig og erhverv findes ikke., men det forudsættes at mindst 75% af bebyggelsen opføres som bolig bebyggelse. Dette vil svare til ca. 120.000 m<sup>2</sup>.

Derudover må der p.t. etableres én dagligvarebutik i delområde C, G eller I med maks. etageareal på 1000 m<sup>2</sup> og mindre dagligvarebutikker på hver maks. 250m<sup>2</sup> på samlet bruttoetageareal på 1500 m<sup>2</sup> (jf. lokalplanen, planbestemmelse 3.1).

Boligareal: 120.000 m<sup>2</sup>

Husstande: 1.260<sup>2</sup>

### 2.1.3 *Udviklingen på Værftet*

Værftsområdet skal også ombygges til et blandet bolig- og erhvervskvarter. Der er fire lokalplaner, som styrer udviklingen:

- Lokalplan 10-066, har oprindeligt omfattet hele værftsarealet. Planen blev dog delvist erstattet af lokalplan 1-4-104, 1-4-108 og 1-4-109.

---

<sup>1</sup> Der er også udarbejdet en teoretisk analyse af indbyggertallet med udgangspunkt i plangrundlaget.. Næsten alle blokke indenfor den ny bydel er lokalplanlagt. Tre planer (1-4-101, 1-4-104, 1-4-107) angiver en vurdering af, hvor mange m<sup>2</sup> bruttoetageareal der kan bygges efter de nye bestemmelser. Bestemmelserne i forhold til anvendelse er dog ret brede, så at andel af boliganvendelse i forhold til samlet anvendelse kan bare vurderes. Pga. faktum, at det formentlig vil være en boligkvarter med bare punktuelt forskellige anvendelser vurderes, af gennemsnitlig 90% af tilladte nye m<sup>2</sup> bruttoetageareal vil fungere til boliganvendelser. Tre lokalplaner (1-4-102, 1-4-103, 10-066) angives der en konkret tal af boliger som udgangspunkt. I to lokalplaner (10-057, 10-067) findes der hverken et tal i forhold til at tillade nye m<sup>2</sup> bruttoetageareal eller til boliger. Både planer overdækket et bebygget areal, så at m<sup>2</sup> bruttoetageareal blev målet. Det samme gælder for området mellem Islandsgade / Østerbro / Finlandsgade / Sjællandsgade, hvor der findes ingen lokalplan. Ifølge Danmarks statistik bruges der i 2016 gennemsnitlig 47,2 m<sup>2</sup> per beboere i etageboliger i Aalborg (landdækkende 44,1 m<sup>2</sup> / person på etageboliger; data hentet på DST.dk 26.04.2016). Det svarer til omkring 2.140 beboere. Der er gennemsnitlig 2,016 beboere per husstand i Aalborg (landsdækkende: 2,139; data hentet fra DST.dk, 26.04.2016). Det svarer til omkring 1.080 husstande.

<sup>2</sup> Ifølge Danmarks statistik bruges der i 2016 gennemsnitlig 47,2 m<sup>2</sup> per beboere i etageboliger i Aalborg (landdækkende 44,1 m<sup>2</sup> / person på etageboliger; data hentet på DST.dk 26.04.2016) og der er gennemsnitlig 2,016 beboere per husstand i Aalborg (landsdækkende: 2,139; data hentet fra DST.dk, 26.04.2016).

---

Lokalplan 10-066 muliggør at opføre et samlet bruttoetageareal på 115.000 m<sup>2</sup>, som størstedelen skal anvendes for non-bolig anvendelser ligesom kontorer, klinikker, kulturelle og fritidsformål m.v.

Boliger er bare tilladt indenfor Delområde V (Havnepromenaden), hvor "2/3 af etagearealet [skal] udnyttes til boligformål, svarende til ca. 100 boliger" (bestemmelse 3.4).

Husstande: 100

Boligareal: ca. 9.500 m<sup>2</sup><sup>3</sup>

- Lokalplan 1-4-104 lige øst af havnebassin, som omfatter størstedelen af lokalplan 10-066 delområde 3. Lokalplanen 1-4-104, delområde B blev dog overdækket af lokalplan 1-4-109 og den sydlige del af delområde A blev overdækket af lokalplan 1-4-108..

Ifølge lokalplanen 1-4-104 kan der opføres ny bebyggelse med et bruttoetageareal på 11.000 m<sup>2</sup>, mindst overvejende til boliger, men også til butikker på maks. 250 m<sup>2</sup>, restauranter, kontorer osv.. Omkring 45% af disse 11.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal ligger dog i delen som blev erstattet af lokalplan 1-4-108, så at der er omkring 6.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal tilbage. Bygninger er allerede opført.

Det regnes med, at mindst 90% af bruttoetageareal (omkring 5.400 m<sup>2</sup>) anvendes til boliger.

Boligareal: 5.400 m<sup>2</sup>

Husstande: omkring 55<sup>4</sup>

- Lokalplan 1-4-108 ligger sydøst for havnebassinet og omfatter en del af delområde A af lokalplanen 1-4-104. Ifølge lokalplanen kan bygges 40.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, primært til boliger.

Det regnes med, at mindst 90% af bruttoetageareal (omkring 36.000 m<sup>2</sup>) anvendes til boliger.

Boligareal: 36.000 m<sup>2</sup>

Husstande: omkring 380<sup>5</sup>

- Lokalplan 1-4-109 lige øst af havnebassin, som omfatter delområde B af lokalplanen 1-4-104. Lokalplanen omfatter den tidligere værftshallen, som er bevaringsværdigt. Værftshallen skal omdannes til boliger

---

<sup>3</sup> jf. fodnote 2

<sup>4</sup> jf. fodnote 2

<sup>5</sup> jf. fodnote 2

---

sammen med en ekstra byggemulighed til et punkthus for boliger, enkeltstående butikker (kiosk ol.), kontor, restaurant mv..

I alt kan der opføres 6.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Det regnes med, at mindst 90% af bruttoetageareal (omkring 5.750 m<sup>2</sup>) anvendes til boliger.

Boligareal: 5.750 m<sup>2</sup>

Husstande: ca. 60<sup>6</sup>

I alt svarer bebyggelsesmulighederne til boliger i det gammelt værftsområde til omkring 56.650 m<sup>2</sup> etageareal eller ca. 595 boliger.

Der er ingen planlægning for dagligvarehandel andet end kiosker o.l.

## 2.2 Forudsætninger for analysen

Ifølge lokalplanerne kan der i alt i bydelen bygges lidt mere end 300.000 m<sup>2</sup>, hvoraf omkring 176.650 m<sup>2</sup> er til boliganvendelse, som svarer til omkring 1.855 boliger (jf. kapitler 2.1.2 og 2.1.3). I det, det tages som forudsætning at boligforbruget pr. indbygger i den nye bebyggelse svare til det forbrug der er i etageboliger i Aalborg i dag, fastsættes det boligforbrug til 47,2 m<sup>2</sup> pr. indbygger, vil bydelen vokse med omkring 3.750 beboere<sup>7</sup>. Sammen med beboer i mellem Nyhavnsgade og Østre Anlæg kan der forventes, at der vil være omkring 6.150 indbyggere indenfor bydelen i 2026.

Aalborg Kommune prognosticerer, at befolkningen i bydel Midtbyen (hvor Østre Havn område ligger i) vil stige fra 42.370 beboere i 2016 til 47.935 beboere i 2026 (+ 5.565 beboere eller + 13,1 %) <sup>8</sup>. Tager man i betragtning, at der kun er et andet større udviklingsområde i Midtbyen (godsbanegård, plads til omkring 1.500 nye indbyggere) er 3.750 nye beboere rundt Østre Havn til 2026 (67 % af

---

<sup>6</sup> jf. fodnote 2

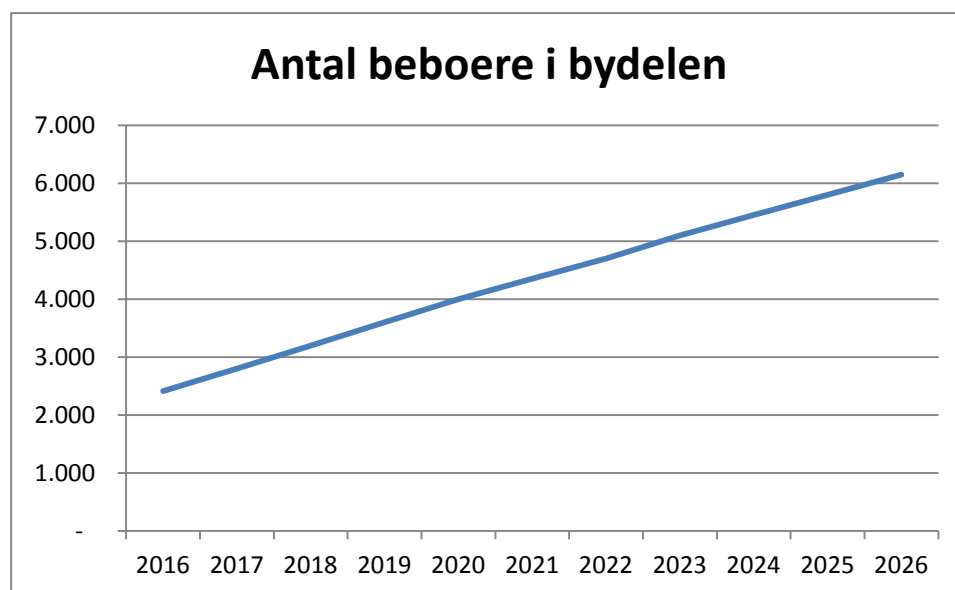
<sup>7</sup> Det skal henvises, at andel af boliganvendelser indenfor lokalplaner vurderes temmelig lav, så at det er muligt at befolkningsvækst er endda større.

<sup>8</sup> jf.

<http://apps.aalborgkommune.dk/statistik/webaarbog/prognose2009/struktur/Kommuneplanomraaderlalt.html>



prognosticeret vækst i Midtbyen) realistisk.

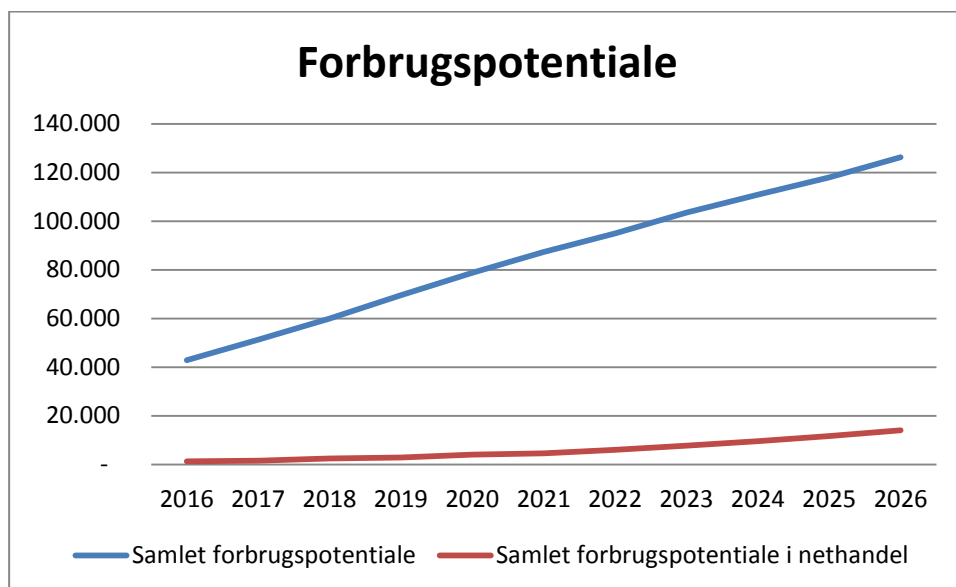


Figur 2: Graf med skønnet befolkningsudvikling

Antallet af indbygger omregnes til hustande, og her anvendes tal om Aalborg fra Danmarks Statistisk (2,016 beboere per husstand).

Det tages ligeledes som forudsætning at beboerne i området har samme gennemsnitlige indtægt som resten af Aalborg Kommune. Her kan man mene at især den del af boligbebyggelse de ligger i umiddelbar kontakt med havnen og fjorden vil tiltrække beboere med et særligt stort forbrug. Det har vi valgt at se bort fra, fordi det er forbundet med en vis usikkerhed og fordi forudsætningerne derved må siges at være konservative. Det betyder igen at risikoen for at tegne et for positivt billede af udviklingen er minimeret. Forbruget pr. husstand fastsættes til 36.980,88 kr. i 2016 og vokser til 46.014,42 kr. i 2026. Disse tal afspejler, at Aalborg Kommune generelt har et lavere forbrugspotentiale end landsgennemsnittet.

Internethandlens andel af omsætning i dagligvarehandlen er også en forudsætning. Der er p.t. ingen i Danmark der med sikkerhed kan redegøre for udviklingen i nethandlen på dagligvarehandel frem mod 2030. Det vil i realiteten være bedste gæt. I denne analyse har vi taget udgangspunkt i landsgennemsnittet som i 2015 var at 3,5% af omsætningen af dagligvarehandel blev omsat via internettet. Det er vores forventning af omsætningen i nethandlen for dagligvare vil blive mere end fordoblet de kommende 10 år til en andel på 10% af den samlede omsætning af dagligvare.



Figur 3: Graf med forbrug i fysiske- og netbutikker over de kommende 10 år.

Derudover anvendes de forudsætning, som NIRAS generelt anvender til detailhandelsanalyse, herunder finansministeriets seneste økonomiske prognose.

### 2.3 Resultater af analyse

Indledningsvis viser analysen at der er et behov for et betydeligt dagligvare udbud i bydelen, og et der er væsentligt større end det der dækkes af Rema 1000.

#### Beregning af arealbehov

		2016	2021	2026
Forbrug pr gennemsnitlig husstand i Ålborg (gennemsnit for DK * forbrugskvoten for Ålborg)	kr/år	36.980,88	42.598,33	46.014,42
Antal husstande	stk	1.197	2.157	3.050
Samlet forbrugspotentiale	1.000 kr	42.930	87.308	126.317
Arealbehov	m <sup>2</sup>	1.073	2.183	3.158

Analysen viser at forbrugspotentialet, det forbrug beboerne i bydelen har på dagligvare, vokser kraftig de kommende 10 år, som følge af den forventede omdannelse af bydelen. Forbrugspotentiale vil i 2026 være på 126 mio. kr. pr. år. Ved en gennemsnitlig omsætning på ca. 40.000 kr. pr. m<sup>2</sup> er 126 mio. kr. tilstrækkeligt grundlag for 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Dette svarer til en discount supermarked og et traditionelt supermarked.

## 2.4 Vurdering af behov for bydelscenter

På baggrund af analysen kan NIRAS fastslå at der er behov for at udvide dagligvare handlen i bydelen med hvad der svare til et traditionelt supermarked, eller 1,5 discount supermarked.

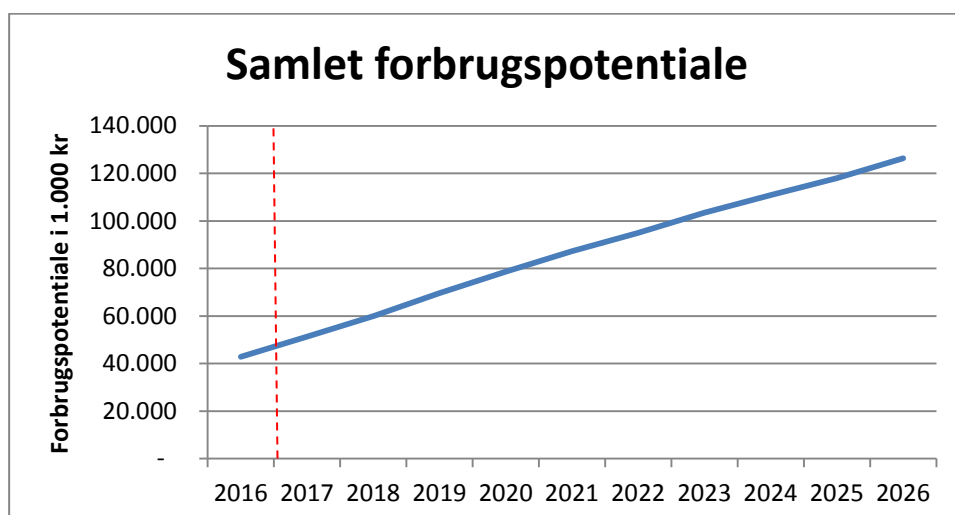
Der vil således være behov for at planlægge for et bydelscenter i Østre Havn med mulighed for at etablere en dagligvare butik på op til 2.000 m<sup>2</sup>.

NIRAS har ikke lavet en egentlig vurdering af behovet for udvalgsware. Der er uden tvivl et tilsvarende behov for udvidelse. Det er dog NIRAS vurdering at bydel placering umiddelbart op af bymidten i Aalborg vil betyde at der ikke kan skabes et selvstændigt udbud af udvalgsware butikker i bydelscenteret, der kan være konkurrencedygtigt med bymidten store attraktivitet.

Det vil således kun være et meget begrænset behov for planlægning for udvalgswarebutikker i bydelscenteret.

## 2.5 Vurdering af behovet for bydelscenteret over tid

Når man ser på udviklingen i det samlede forbrugspotential vil det i løbet af 2017 opnå en størrelse som er større end den gennemsnitlige omsætning i et discountsupermarked. Herefter er der således behov for at udvide detailhandlen i bydelen, hvis den skal "holdes" i bydelen. Derimod opnås, med forbehold for usikkerheder beskrevet i kap. 4, der ikke tilstrækkeligt omsætning til et fuldt udbygget bydelscenter før 2022-2024. Her er det dog vores vurdering, at det er nødvendigt at etablere bydelscenteret, således at det er en del af bydelen også mens den udvikles.



---

*Figur 4: udviklingen i forbrugspotentialet. Den røde markering viser hvornår forbrugspotentialet bliver så stort at der er behov for udvidelse med dagligvarehandlen.*

Analysen viser at der i 2022-2025 vil være tilstrækkeligt forbrugspotentiale til teoretisk at sikre at der ikke tages omsætning fra de to eksisterende bydelscentre.

I dag er der indenfor bydelen Østre Havn et forbrugspotential af omkring 43 mio. kr., som teoretisk set er bundet af den eksisterende REMA 1000, og de to specialiserede dagligvare butikker. Så der er i dag ikke konkurrence mellem butikkerne i bydelen og de to bydelscentre Øgadekvarter og Vejgaard.

Det forventes, at butikken tidligst åbner i 2019. I 2019 er det vurderede forbrugspotentiale for dagligvarer i Østre Havn kvarter allerede på små 70 mio. kr., som svarer et arealbehov af omkring 1.750 m<sup>2</sup>. Det er således behov for omsætning fra andre steder i byen end Østre Havn kvarter. Det anslås dog, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning af de to bydelscentre Øgadekvarter og Vejgaard, fordi deres handelsoplande ligger overvejende mod hhv. syd eller vest og derfor længere fra Østre Havn. Endvidere ligger der en tydelig bymæssig barriere mellem Østre Havn og de to bydelscentre, som kommer til at hæmme interaktioner mellem kvartererne (Tulip Food Company og Østre Anlæg til syd og industriområde til sydvest, jf. kapitel 2.1). Det kan forventes, at det alene er den eksisterende REMA 1000 på Østerbro vil blive påvirket af den nye butik.

### **3 INDSPIL TIL PLANDOKUMENTER**

I det analysen viser at der er behov for et bydelscenter på 2.500 m<sup>2</sup>, kan der planlægges for et nyt bydelscenter. I de følgende afsnit giver NIRAS et forslag til hvad og hvordan plangrundlaget skal ændres.

#### **3.1 Indspil til Kommuneplanens redegørelse**

Planlovens §11e stk. 4 fastsætter meget præcise krav til indholdet af redegørelsen for et nyt bydelscenter. Denne redegørelse kan beskrives som nedenfor, dog skal der også tilføjes en beskrivelse af de trafikale forhold.

##### **3.1.1 Eksisterende Detailhandel**

Den eksisterende detailhandel i bydelen består stor set kun af en enkelt discountbutik Rema 1000. Denne butiks omsætning kan ikke oplyses af diskretionshensyn, men baseret på viden om lignende butikker, må det forventes at

denne butik, i hvert fald teoretisk, dækker en betydelig del af dagligvare indkøbene i bydelen.

Der er også enkelte meget små dagligvarebutikker på Østerbro, som må forventes at have en meget begrænset omsætning.

Der er i øvrigt ingen anden dagligvarehandel i bydelen.

### 3.1.2 *Behov for bydelscenter*

Der er i forbindelse med forarbejdet til denne planlægning udarbejdet en analyse af behovet for et bydelscenter (Detailhandelsanalyse af bydelscenter i Østre Havn, april 2016, NIRAS).

Analysen vurderer, at der i de eksisterende og de endnu ikke opførte dele af bydelen samlet set vil være et forbrugspotentiale i 2026 på 126 mio. kr. Denne efterspørgsels er tilstrækkelig til at etablere et bydelscenter på 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **FAKTABOKS: Resume af analysen**

Aalborg Kommune har modtaget en Detailhandelsanalyse fra rådgivningsfirmaet NIRAS. Analysen viser at der er et behov for et betydeligt dagligvare udbud i bydelen Østerbro (Østerbro, Østre Havn og Værftet), og også at det er væsentligt større end det der dækkes af Rema 1000 på Østerbro.

<i>Beregning af forbrugspotentiale</i>		2016	2021	2026
Forbrug pr gennemsnitlig husstand i Ålborg	kr/år	36.980,88	42.598,33	46.014,42
Antal husstande	stk	1.197	2.157	3.050
Samlet forbrugspotentiale	1.000 kr	42.930	87.308	126.317
Arealbehov	m <sup>2</sup>	1.073	2.183	3.158

Analysen viser at forbrugspotentialet, det forbrug beboerne i bydelen har på dagligvare, vokser kraftig de kommende 10 år, som følge af den forventede omdannelse af bydelen. Forbrugspotentiale vil i 2026 være på 126 mio. kr. pr. år. Analysen er vedlagt som bilag til kommuneplantillægget.

### 3.1.2.1 *Oplandet og befolkningsudvikling*

Bydelen Østerbro fastlægges i denne analyse til at bestå af et nyt kvarter som bygges rundt om Østre Havneområdet, omdannelsen af værftet og de syd for liggende eksisterende bygninger mellem Nyhavnsgade og Østre Anlæg.

Det vurderes at antallet af indbyggere i bydelen i 2026 er omkring 6.150 mod nuværende ca. 2.400 indbyggere. Der er således tale om en markant befolkningsudvikling.

Oplandets udformning betyder også at de to eksisterende bydelscenter Vejgaard og Øgadekvarter forsat har en intakt bydel som opland.

### 3.1.2.2 *Omsætning*

Beboerne i bydelens samlede forbrug af dagligvare i fysiske butikker er i 2016 ca. 43 mio. kr. Hovedsagelig pga. befolkningsudviklingen vil dette forbrug stige kraftigt til 126 mio. kr. i 2026. At det ikke stiger yderligere, skyldes at der i analysen er indregnet en stor vækst i omsætningen af dagligvare på nettet. Dette forbrug vil i 2026 udgøre ca. 4,6 mio. kr. mod blot 730.000 kr. i 2016.

En forbrugspotentiale på 126 mio. kr. kan, på baggrund af viden om gennemsnitlig omsætning pr m<sup>2</sup> for hhv. discountbutikker og traditionelle supermarkeder, omsættes til at der i Bydelen er behov for 2-3 supermarkeder afhængig af størrelsen. En måde at udmønte det på er at planlægge for en discount og et traditionelt supermarked.

### 3.1.3 *Detailhandelsstrukturen i den centrale del af Aalborg*

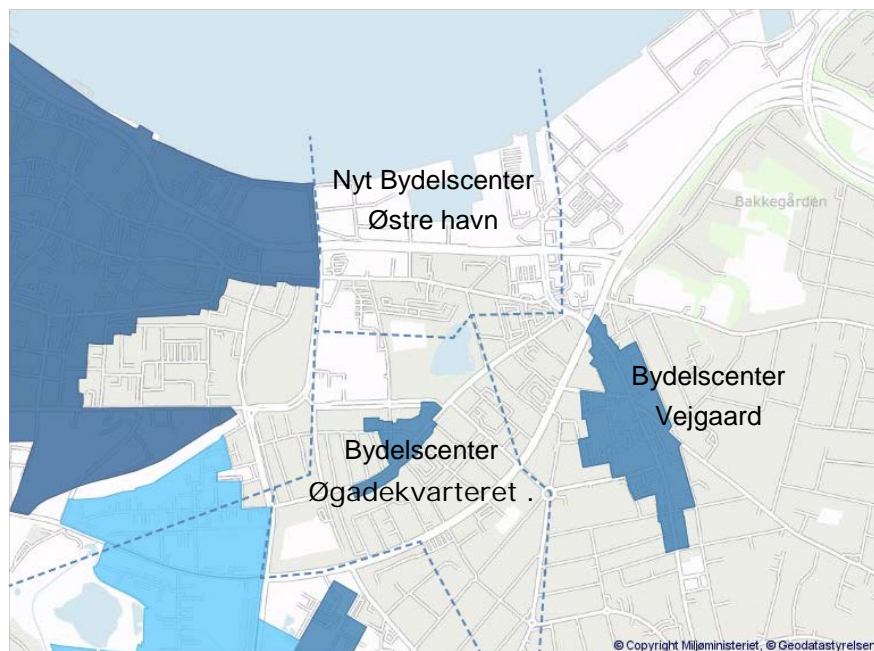
Planlægningen for et nyt bydelscenter ændrer naturligvis på detailhandelsstrukturen i det centrale Aalborg. Afgrænsning af bymidten ligger umiddelbart op af lokalplanområdet, men den del af bymidten der grænser op til Østre Havn anvendes ikke til detailhandel, men til Musikkens Hus og NordKraft. Den nærmeste detailhandel indenfor bymidten er Friis citycenter, som ligger omkring 500 meter fra områdets vestlige grænse og omkring 700 meter fra vejkryds Nyhavnsgade / Østre Havnegade.

Friis citycenter er et stort indkøbscenter med 60.000 m<sup>2</sup>, i alt 40 butikker og cafeer og 850 parkeringspladser (kilde: friis.dk og aalborg-portalen.dk). Ved siden af Friis citycenter ligger der Aalborgs Hovedbibliotek og mod vest en Føtex 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Både Friis citycenter og Føtex er tilgængelig fra strøget (Slotsgade, Bredegade, Nørregade). Især Friis citycenter fungerer som

stor og kraftig magnet og sidste del af strøget, som trækker mange passanter fra hele Aalborg og Aalborgs opland.

Der kan konkluderes, at detailområdet rundt om Friis indkøbscenter har en sådan stærk stilling i Aalborgs detailhandelslandskab, især på udvalgsvarer, at opførelsen af en dagligvarebutik på 2.000 m<sup>2</sup> i Østre Havneområdet ingen indflydelse har. Modsat er det vanskeligt at forstille sig at et lille bydelscenter kan konkurrere med Friis indkøbscenter på udvalgsvarerområdet.

De to bydelscentre ved Sjællandsgade / Færøgade mod syd og Hadsundvej mod sydøst ligger mere end 500 meter væk fra Østre Havneområdet, og fastholdes til forsyning af bydelene omkring disse områder.



Figur 5: Illustration af oplände i den østlige del af Aalborg

Analysen viser at der i 2022-2025 vil være tilstrækkeligt forbrugspotentiale til teoretisk at sikre at der ikke tages omsætning fra de to eksisterende bydelscentre.

I dag er der indenfor bydelen Østre Havn et forbrugspotential af omkring 43 mio. kr., som teoretisk set er bundet af den eksisterende REMA 1000, og de to specialiserede dagligvare butikker. Så der er i dag ikke konkurrence mellem butikkerne i bydelen og de to bydelscentre Øgadekvarter og Vejgaard.

---

Det forventes, at butikken tidligst åbner i 2019. I 2019 er det vurderede forbrugspotentiale for dagligvarer i Østre Havn kvarter allerede på små 70 mio. kr., som svarer et arealbehov af omkring 1.750 m<sup>2</sup>. Det er således behov for omsætning fra andre steder i byen end Østre Havn kvarter. Det anslås dog, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning af de to bydelscentre Øgadekvarter og Vejgaard, fordi deres handelsoplande ligger overvejende mod hhv. syd eller vest og derfor væk fra Østre Havn. Endvidere ligger der en tydelig bymæssig barriere mellem Østre Havn og de to bydelscentre, som kommer til at hæmme interaktioner mellem kvartererne (Tulip Food Company og Østre Anlæg til syd og industriområde til sydvest, jf. kapitel 2.1).

Det kan forventes, at det alene er den eksisterende REMA 1000 på Østerbro vil blive påvirket af den nye butik, og her kun frem til senest 2025.

#### 3.1.4 *Bydelscenteret i forhold til Kommuneplan*

Det område hvor der planlægges for et bydelscenter, er et blandet bolig- og erhvervsområde (D-område), hvor der ønskes et tæt og kreativt byliv og kompakt bymiljø. Det forventes, at oplandet til og kundegrundlaget for bydelscenteret primært vil være den nye bydels indbyggere, hvorfor det ikke vil få væsentlig indflydelse på de øvrige butiksområder i det centrale Aalborg.

Planloven giver mulighed for, at kommuner kan planlægge for nye bydelscentre ved bl.a. omdannelse af et ældre havneområde til boliger uden at benytte den statistiske metode. I disse tilfælde skal kommunen benytte de almindelige regler for planlægning til detailhandel. Denne mulighed er beskrevet i planloven, netop for at der kan ske udvikling af et område som Østre Havn.

For at udnytte denne mulighed vil det være nødvendigt at ændre relevante dele af kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser.

### 3.2 **Indspil til Kommuneplanens rammer og retningslinjer**

#### 3.2.1 *Forslag til ændring af retningslinje*

Placering: Det nye bydelscenter skal indtegnes på kort. Der er ikke behov for ændringer at teksten i retningslinje 7.3

Størrelse: Det nye bydelscenter tilføjes liste over centre i kommunen, og det angives med en samlet størrelse på 2.500 m<sup>2</sup> og med mulighed for dagligvare butikker på op til 2.000 m<sup>2</sup> og udvalgsware butikker på 500 m<sup>2</sup>. Der er ikke behov for ændringer at teksten i retningslinje 7.3



### 3.2.2 Forslag til tilføjelse til rammebestemmelse

Til rammebestemmelse 1.4.D1 tilføjes:

Anvendelse: Detailhandel, Bydelscenter

Samlet detailhandelsramme for bydelscenteret 2.500 m<sup>2</sup>

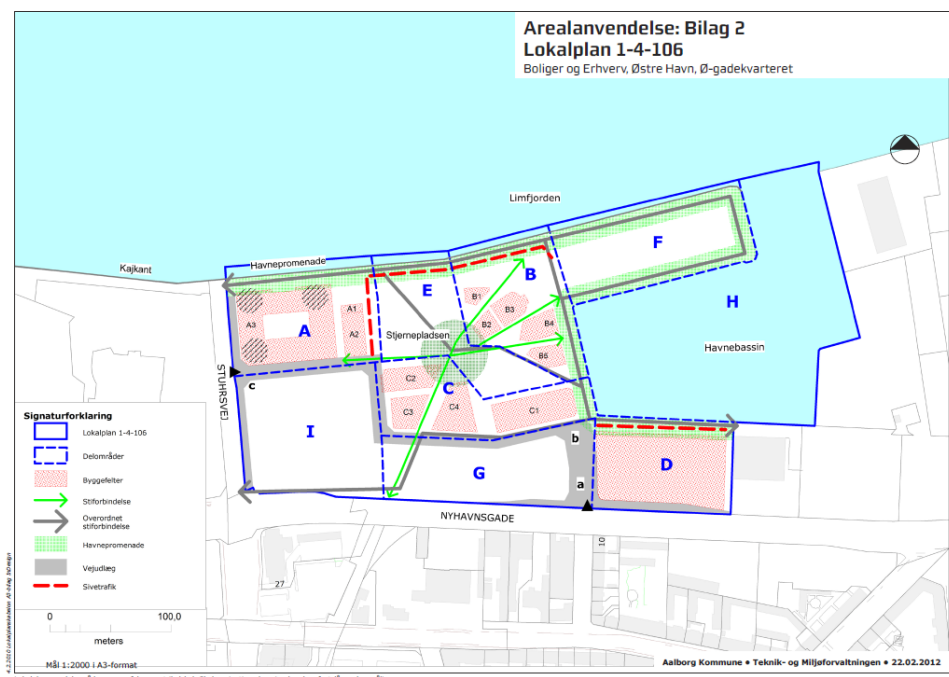
Maksimal butikstørrelse dagligvare: 2.000 m<sup>2</sup>

Maksimal butikstørrelse udvalgsvarer 500 m<sup>2</sup>

### 3.3 Indspil til Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen til Østre Havneområdet fastlægger, at dagligvarebutikken skal placeres i delområde C, G eller I i direkte tilknytning til områdets nye primære vej (jf. lokalplan, s.25f).

Den primære vej skal tilknyttes Nyhavngade og Stuhrsvej, hvoraf vejkryds ved Nyhavngade skal etableres overfor Østre Havnegade (jf. nedenfor).

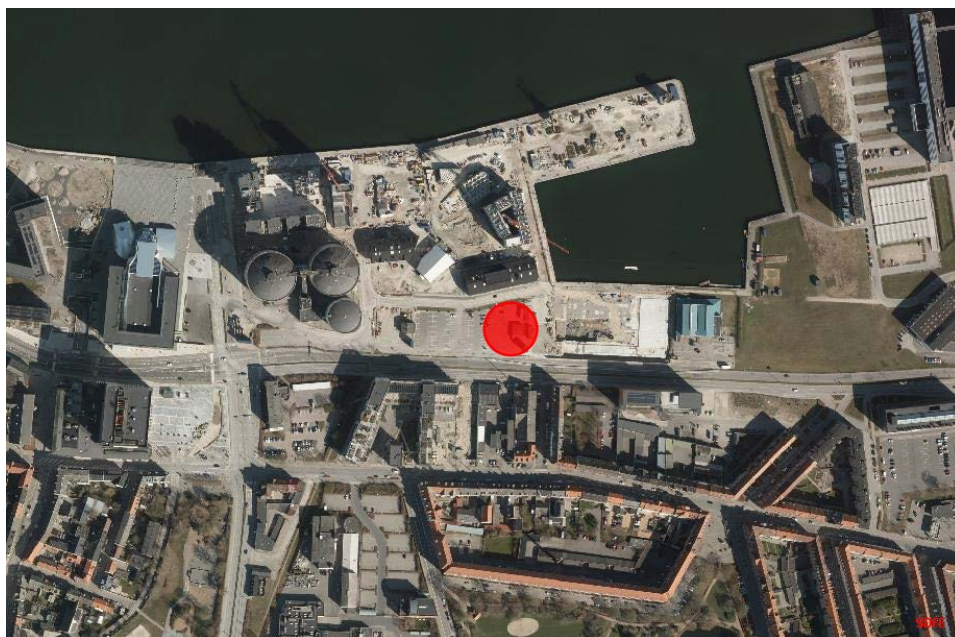


Figur 6: Illustration fra lokalplan 1-4-106.

Lokalplanens delområde C fastlægger fire byggefelter, hvoraf tre byggefelter indeholder hhv. bevaringsværdige bygninger eller midlertidig bevaringsværdige bygninger. Derudover er alle byggefelter for små for at indeholder butikken, mindst hvis butikken ikke må strække sig over to etager.

Delområde I er i princippet stor nok til at rumme butikken, men området ligger tættest på bymidten i Aalborg, og egner sig derfor mindre godt i forhold til en placering i delområde G. Derudover ligger delområde I tættest på den eksisterende REMA 1000. I Delområde I findes der dog ingen særlige krav i forhold til placering og udseende.

Det konkluderes, at dagligvarebutikken med fordel kan placeres indenfor delområde G ved siden af vejkryds ved Nyhavnsgade og Østre Havnegade (jf. nedenfor).



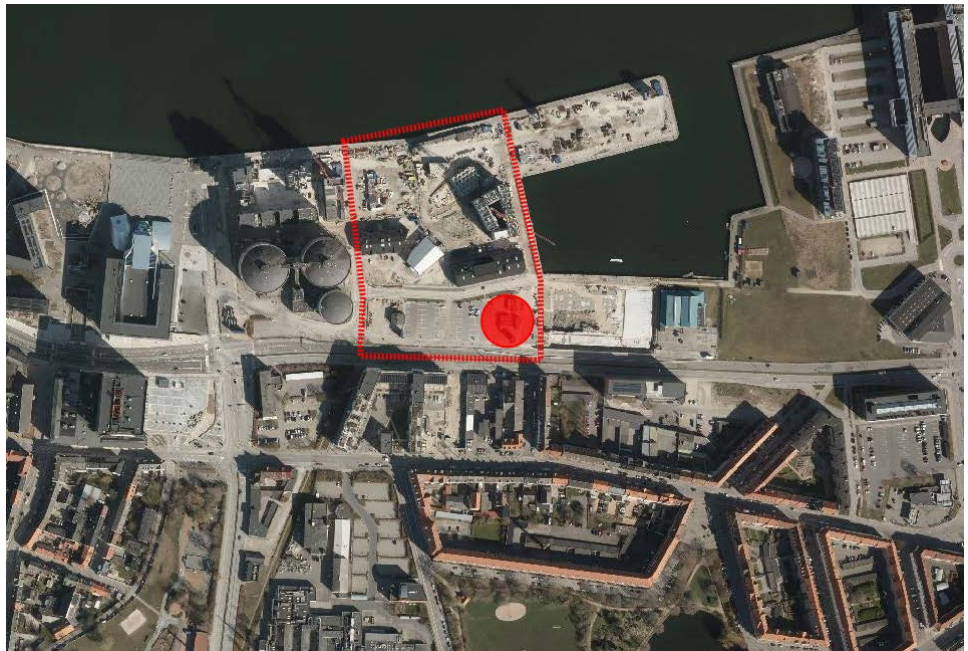
Figur 7: forslag til placering af dagligvarebutikken

### 3.3.1 Forslag til redegørelse om lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et nyt bydelscenter, hvor detailhandelen samlet kan udgøre 2.500 m<sup>2</sup>. Denne mulighed kan fordeles på butikker med en maksimal butiksstørrelse for dagligvare butikker til 2.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarer til 500 m<sup>2</sup>.

Formål ved udviklingen af Østre Havne er bl.a. at "Stjerne kvarteret skal være det naturlige centrum i videnbymiljøet, hvor sammenblandingen af funktioner bliver størst." (jf. lokalplan 1-4-106, s. 8). Af lokalplanen fremgår at der "må etableres mindre dagligvare- og udvalgsbutikker samt butikker til salg af egne produkter, på hver maks. 250 m<sup>2</sup> indenfor en ramme på samlet bruttoetageareal på 1.500 m<sup>2</sup>" (jf. planbestemmelse 3.1) anbefales, at bydelscenter begrænses til det centrale område omkring Stjernepladsen og dagligvarebutikkens belig-

genhed. Det vil sige, at bydelscentret skal maksimalt bør omfatte delområder B, C, E og G.



Figur 8: forslag til placering af bydelscenter (maksimalt udvidelse)

### 3.3.2 Forslag til redegørelse om detailhandel

Baggrunden for bydelscenteret er en analyse af udviklingen i forbruget af dagligvare i bydel frem til 2026, som viser en markant vækst i forbruget. Dette skyldes at antallet af indbyggere vokser tilsvarende markant.

Beboerne i bydelens samlede forbrug af dagligvare i fysiske butikker er i 2016 ca. 43 mio. kr. Hovedsagelig pga. befolkningsudviklingen vil dette forbrug stige kraftigt til 126 mio. kr. i 2026. At det ikke stiger yderligere, skyldes at der i analysen er indregnet en stor vækst i omsætningen af dagligvare på nettet. Dette forbrug vil i 2026 udgøre ca. 4,6 mio. kr. mod blot 730.000 kr. i 2016.

En forbrugspotentiale på 126 mio. kr. kan, på baggrund af viden om gennemsnitlig omsætning pr m<sup>2</sup> for hhv. discountbutikker og traditionelle supermarkeder, omsættes til at der i Bydelen er behov for 2-3 supermarkeder afhængig af størrelsen.

*TIL PLANLÆGGERNE; Husk at lade beskrivelsen af trafikale forhold blive nævnt eller refereret til her.*

## 3.4 Indspil til Lokalplanens bestemmelser

### 3.4.1 Forslag til bestemmelser om detailhandel

§x anvendelse

§x.x Lokalplanens delområder B, C, E og G må tillige anvendes til detailhandel, bydelscenter med et samlet bruttoetageareal til detailhandel på 2.500 m<sup>2</sup>.

§x.y indenfor delområder B, C, E og G fastsættes den maksimale butiksstørrelse for dagligvare butikker til 2.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsware til 500 m<sup>2</sup>.

#### 4 BESKRIVELSE AF USIKKERHED OG EFFEKT AF USIKKERHEDEN

Når man arbejder med prognoser er der altid en vis usikkerhed. I Denne analyse har vi særligt afdækket 3 usikkerhed, som er kommenteret nedenfor:

##### 4.1.1 Indbyggertal

Udarbejdelse af prognose for indbyggertal i et endnu ikke fuldt planlagt område, er usikkert. For at minimere usikkerheden har vi benyttet os af bl.a. oplysninger om boligforbrug fra Danmarks Statistik.

En analyse af påvirkningen af resultatet i tilfælde af at væksten i indbyggertallet bliver enten 10% mindre eller større viser at forbrugspotentialet svinger med omkring 8,7 mio. kr. til hver side i 2021 og omkring 12,6 mio. kr. i 2026. Det kan især få betydning i forhold til at opnå tilstrækkelig omsætning i et nyt stort supermarked.

#### Beregning af forbrugspotentiale 2021 (med hensyn til usikkerhed i befolkningstallet)

		2021	2021 +10%	2021 -10%
Forbrug pr gennemsnitlig husstand i Ålborg (gennemsnit for DK * forbrugskvoten for Ålborg)	kr/år	42.598,33	42.598,33	42.598,33
Antal husstande	stk	2.157	2.373	1.941
Samlet forbrugspotentiale	1.000 kr	87.308	96.039	78.578
Arealbehov	m <sup>2</sup>	2.183	2.401	1.964

#### Beregning af forbrugspotentiale 2026 (med hensyn til usikkerhed i befolkningstallet)

		2026	2026 +10%	2026 -10%
Forbrug pr gennemsnitlig husstand i Ålborg (gennemsnit for DK * forbrugskvoten for Ålborg)	kr/år	46.014,42	46.014,42	46.014,42
Antal husstande	stk	3.050	3.355	2.745
Samlet forbrugspotentiale	1.000 kr	126.317	138.949	113.685
Arealbehov	m <sup>2</sup>	3.158	3.474	2.842

#### 4.1.2 Reduktion af forbrugspotentiale

Den disponible indkomst i Aalborg Kommune er lidt lavere end landsgennemsnittet. Det er der korrigeret for i analysen, men det må forventes at et nyt boligområde i havnen vil tiltrække en stor andel af beboere med gode økonomiske ressourcer. Derfor kan der i denne forudsætning ligge en usikkerhed, kan give sig udslag i at forbrugspotentialet i bydel ligner landsgennemsnittet.

En analyse af denne forudsætning viser at hvis forbrugspotentialet lignede landsgennemsnittet ville betyde et betydeligt større forbrugspotentiale på omkring 9,8 mio. kr mere i 2012 (i alt 97,1 mio. kr.) og omkring 14,3 mio. kr. mere i 2026 (i alt 140,6 mio. kr.). Denne situation vil det sandsynligvis kunne etableres op imod 3.500 m<sup>2</sup> butiksareal, hvilket betyder at behovet er omkring 500 m<sup>2</sup> større end analysen viser.

#### 4.1.3 Omsætning pr. m<sup>2</sup>

Analysen anvendes erfaringstal for omsætningen pr. m<sup>2</sup>. Dette tal varierer betydeligt i forhold til f.eks. omkostningsniveauet for en konkret butik. Det betyder populært, at hvis der generelt er f.eks. lave omkostninger til leje kan der etableres flere m<sup>2</sup>, idet butikkerne ikke skal have så høj en omsætning for at dække omkostningerne. Modsat betyder en dyr strøggade placering, naturligvis at der skal omsættes betydeligt mere pr m<sup>2</sup>.

En analyse af følsomheden viser at selv ændringer af omsætningen pr. m<sup>2</sup> over 10%-point ikke ændre det overordnede billede af at der er behov for en væsentlig udvidelse af udbuddet af dagligvare.

Beregning af arealbehov med hensyn til gennemsnitlig omsætningen pr. m <sup>2</sup>				
		2016	2021	2026
Samlet Forbrugspotentiale	1.000 kr/år	42.930	87.308	126.317
Gennemsnitlig omsætningen pr. m <sup>2</sup>	kr	40.000	40.000	40.000
Arealbehov	m <sup>2</sup>	1.073	2.183	3.158
Gennemsnitlig omsætningen pr. m <sup>2</sup> +10 %	kr	44.000	44.000	44.000
Arealbehov	m <sup>2</sup>	976	1.984	2.871
Gennemsnitlig omsætningen pr. m <sup>2</sup> -10%	kr	36.000	36.000	36.000
Arealbehov	m <sup>2</sup>	1.193	2.425	3.509