



Aalborg kommune

Detailhandelsanalyse

Februar 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	3
2. Detailhandelen i Aalborg kommune	25
3. Udviklingen i detailhandelen i Aalborg kommune 2008 til 2017	39
4. Befolknings- og forbrugsforhold	47
5. Handelsbalance	53

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel



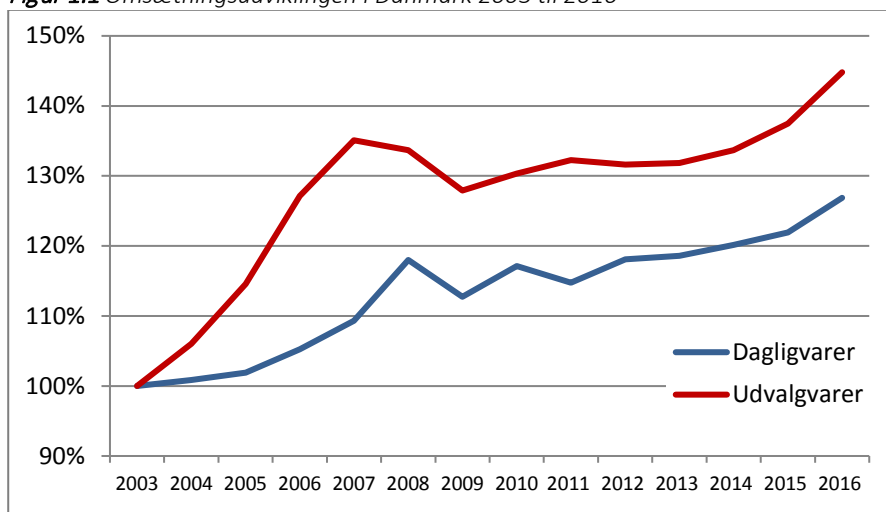
Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Aalborg Kommune gennemført en detailhandelsanalyse for Aalborg kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Aalborg kommune.

Omsætningsudviklingen i Danmark er efter nogle turbulente år begyndt at være mere konstant, hvilket er illustreret i figur 1.1. Siden 2007 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 16 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 7 %.

Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2016



Analyserne

ICP har medio 2017 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Aalborg kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2016. Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialist, apotek mv. Beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.



Midtbyen har det største antal butikker

Status på detailhandelen i Aalborg kommune

I Aalborg kommune var 972 butikker i 2017 med et samlet bruttoareal på 696.700 m². Heraf er 79 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 202.900 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2016 12,78 mia. kr. inkl. moms i Aalborg kommune.

Aalborg Midtby er det største udbudspunkt i kommunen og det største udbudspunkt i Nordjylland. Aalborg Midtby har i alt 71 dagligvarebutikker og 269 udvalgswarebutikker. Knap halvdelen (46 %) af det samlede antal udvalgswarebutikker ligger i Aalborg Midtby. Udvalgswarebutikkerne i Aalborg Midtby udgør 35 % af bruttoarealet i Aalborg kommune. Udvalgswareomsætningen i Aalborg Midtby udgør 28 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Detailhandelen i Aalborg Midtby er koncentreret i de hyggelige gågader Bispensgade, Algade, Bredegade og Nørregade. Her er et bredt udbud af udvalgsvarer i både kædebutikker og uprofilerede butikker kombineret med stormagasinet Salling samt shoppingcentret Friis, der er i gang med en ombygning med etablering af stormagasinet Magasin.

City Syd har den største omsætning

I aflastningsområdet City Syd er i alt 7 dagligvarebutikker, 108 udvalgswarebutikker og 10 butikker med særligt pladskrævende varer. Samlet set ligger 18 % af det samlede antal udvalgswarebutikker og 39 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i City Syd. Udvalgswareomsætningen i City Syd udgør derimod 50 % af den samlede udvalgswareomsætning i Aalborg kommune.

Hovedparten af butikkerne i City Syd er koncentreret i shoppingcentret Aalborg Storcenter samt butikskoncentrationen Shoppen. Her udover ligger et bredt udvalg af store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker så som Ikea, Biltema, Idemøbler og Bauhaus, som alle ligger inden for centerafgrænsningen. Butikkerne Ilva, Plantorama, Senge-specialisten, Horze og Maxi Zoo er ikke indbefattet i gældende centerafgrænsning af City Syd, men de er medtaget i nedenstående resultater, da de bliver opfattet som en naturlig del af området.

I Aalborg by i øvrigt ligger i alt 101 dagligvarebutikker og 74 udvalgswarebutikker samt 26 særligt pladskrævende butikker. Her er et samlet bruttoareal på 62.200 m² til dagligvarer og 34.300 m² til udvalgsvarer. Langt hovedparten af omsætningen i Aalborg by i øvrigt er dagligvareomsætning. Den samlede udvalgswareomsætning i Aalborg by i øvrigt var 763 mia. kr. i 2016, hvilket svarer til 11 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.



I Nørresundby-området er i alt 33 dagligvarebutikker, 43 udvalgswarebutikker samt 12 butikker med særligt pladskrævende varer. Det samlede bruttoareal er på 62.900 m² og omsætningen er på 1,06 mia. kr. i 2016. Halvdelen af butikkerne i Nørresundby er koncentreret i Nørresundby bymidte. Her ligger i alt 41 butikker, heraf er 66 % udvalgswarebutikker.

I nord-området er i alt 45 butikker, heraf er 20 dagligvarebutikker og 21 udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på 22.400 m², hvoraf halvdelen er disponeret til dagligvarer. Den samlede detailhandelsomsætning var 447 mio. kr. i 2016, hvilket udgør godt 3 % af den samlede omsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration i nord-område er Vodskov bymidte med 15 butikker.

I sydvest-området er i alt 31 butikker, heraf er 13 dagligvarebutikker og 12 udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på 23.200 m². Den samlede dagligvareomsætning var 251 mio. kr. i 2016, hvilket udgør 4 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration i sydvest-området er Svenstrup bymidte med 11 butikker.

I sydøst-området er i alt 21 butikker, heraf er 13 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker med et samlede bruttoareal på 18.700 m². 61 % af butikkerne er dagligvarebutikker, og 39 % af bruttoarealet er disponeret til dagligvarer. Den samlede dagligvareomsætning var 227 mio. kr. i 2016, hvilket udgør knap 4 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration i sydøst-området er Klarup bymidte med 3 dagligvarebutikker.

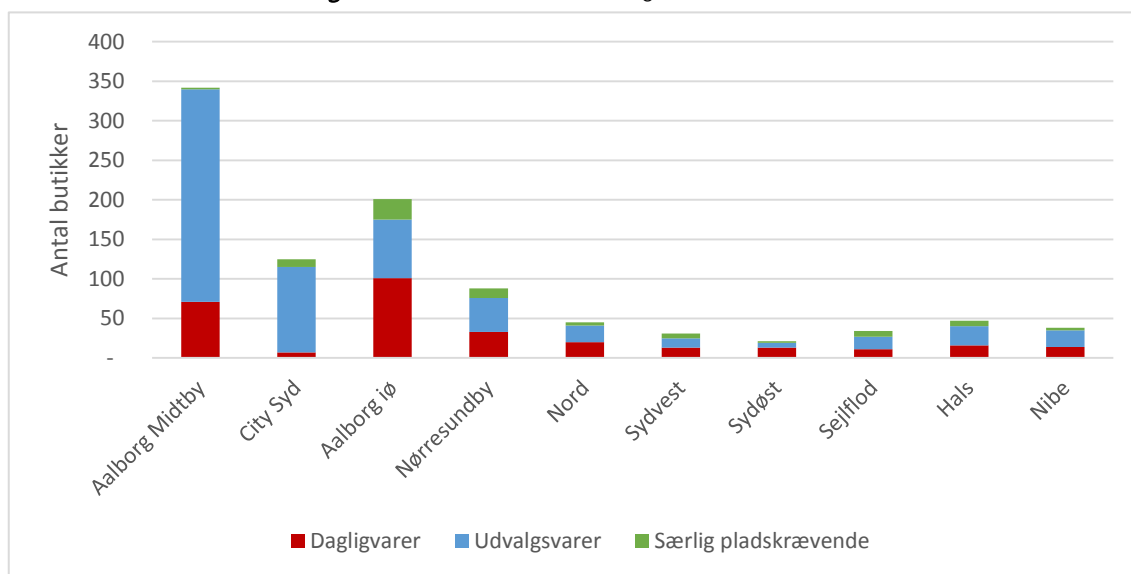
I Sejlflod-området er den største detailhandelskoncentration Storvorde med 7 butikker. I Sejlflod-området i alt er 34 butikker, heraf er 11 dagligvarebutikker og 16 udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoareal er 20.000 m², heraf er 25 % disponeret til dagligvarer. Den samlede dagligvareomsætning var 146 mio. kr. i 2016, hvilket udgør godt 2 % af den samlede dagligvareomsætning i kommunen.

Den samlede omsætning i de 3 sydlige områder, sydvest, sydøst og Sejlflod var 776 mio. kr. i 2016, hvilket udgør 6 % af den samlede omsætning i Aalborg kommune.

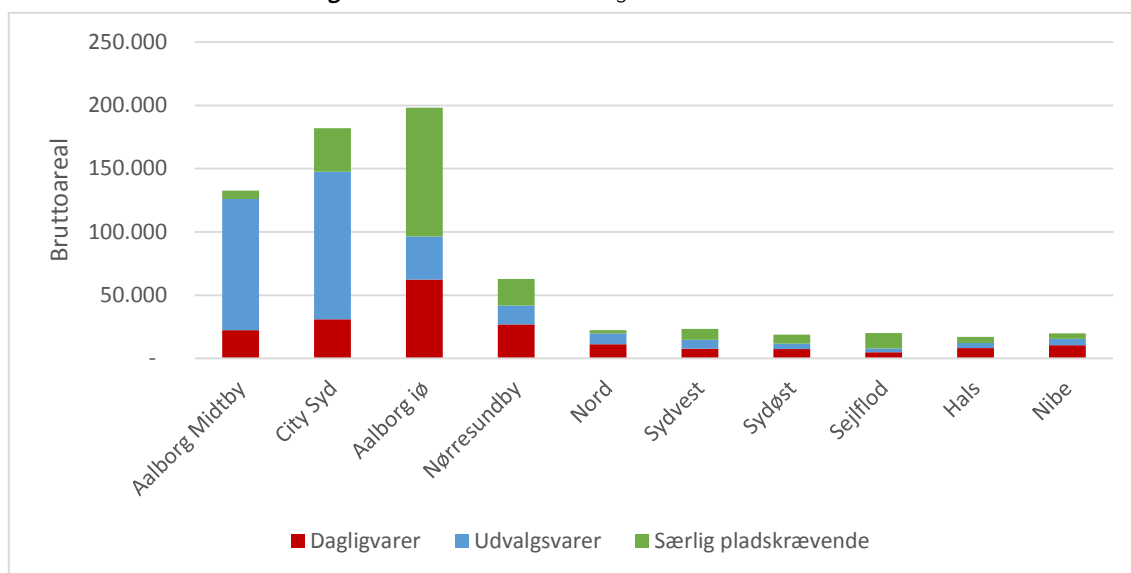
I Hals – området er i alt 47 butikker, heraf er 16 dagligvarebutikker og 24 udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoareal er 16.900 m², heraf er halvdelen disponeret til dagligvarer. Den samlede detailhandelsomsætning var 350 mio. kr. i 2016, hvilket udgør knap 3 % af den samlede omsætning i kommunen. Den største detailhandelskoncentration i Hals er Hals bymidte med 22 butikker.

I Nibe-området er i alt 38 butikker, heraf ligger 76 % af butikkerne i Nibe bymidte. Der er i alt 14 dagligvarebutikker og 21 udvalgswarebutikker i Nibe-området samt 3 butikker med særligt pladskrævende varer. Her er et samlet bruttoareal på 15.400 m², heraf udgør dagligvarer 67 %. Den samlede detailhandelsomsætning i Nibe-området var 307 mio. kr. i 2016, hvilket svarer til godt 2 % af den samlede omsætning i kommunen.

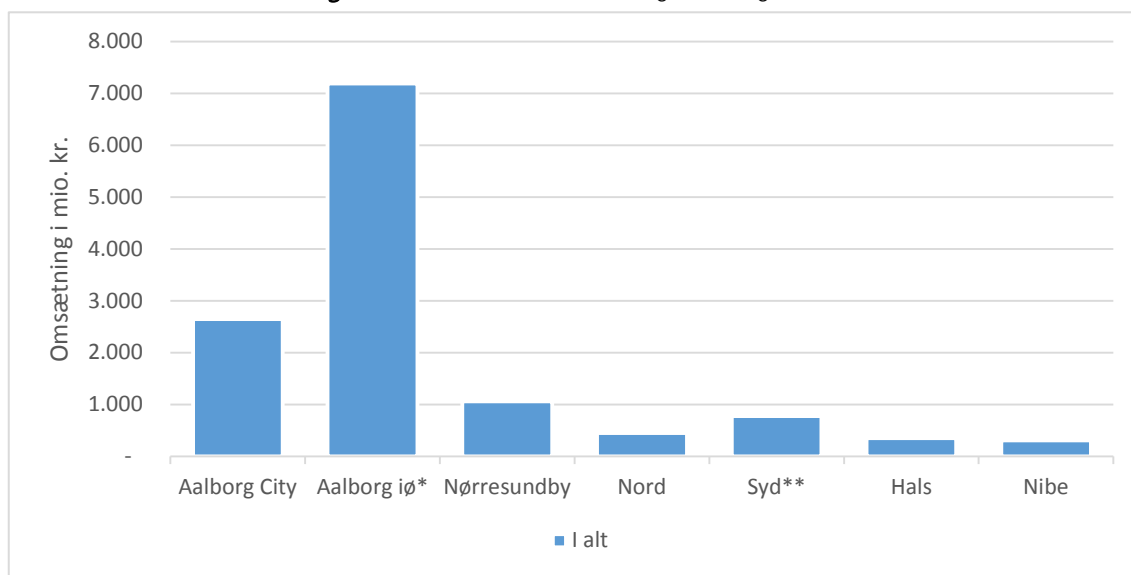
Figur 1.2 Antal butikker i Aalborg kommune 2017



Figur 1.3 Bruttoareal i Aalborg kommune 2017



Figur 1.4 Detailhandelsomsætning i Aalborg kommune 2016 i mio. kr. incl. moms



* incl. City Syd

**Sydvest, Sydøst og Sejlflod

Udviklingen i detailhandelen fra 2008 til 2017

Det samlede antal butikker (excl. særligt pladskrævende butikker men incl. køkkenbutikker) i Aalborg kommune er faldet siden 2008 fra i alt 980 butikker til 910 butikker. Der er således 70 butikker færre i 2017. Samlet ser er der forsvundet 42 dagligvarebutikker og 28 udvalgswarebutikker i kommunen i alt.

Bruttoarealet til dagligvarer i Aalborg kommune er på trods heraf steget med 18.700 m² svarende til en stigning på 11 %. Bruttoarealet til udvalgsvarer er også steget med 59.400 m², svarende til en stigning på 23 % i perioden 2008 til 2017.

Den samlede dagligvareomsætning i Aalborg kommune er steget med 18 %, mens udvalgswareomsætningen er steget med 14 % i perioden 2007 til 2016.

Udviklingen i detailhandelen har været forskellig i de enkelte områder i kommunen.

Især er styrkeforholdet mellem Aalborg Midtby og City Syd ændret siden 2008.

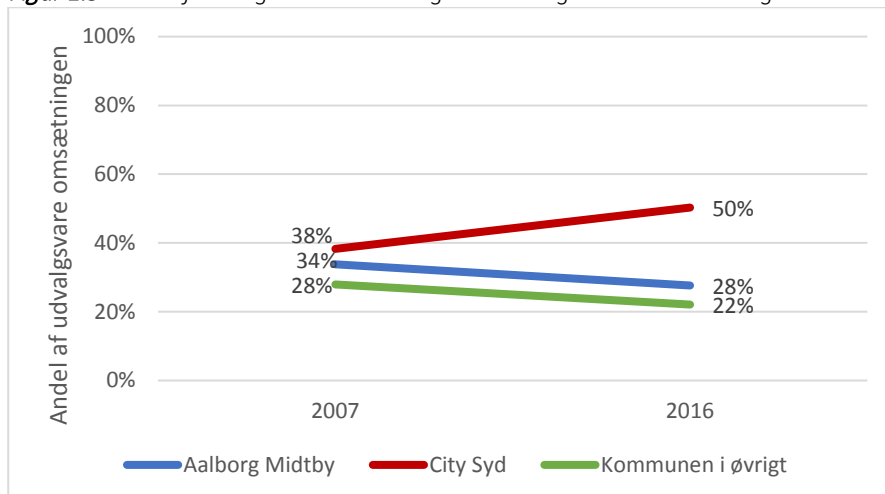
Aalborg Midtby har fortsat det største antal udvalgswarebutikker i kommunen, men både det samlede bruttoareal og omsætningen er væsentlig højere i City Syd.

I 2007 udgjorde Aalborg Midtby, City Syd og kommunen i øvrigt næsten 1/3 hver af udvalgswareomsætningen i kommunen.

I 2016 har balancen mellem udbudspunkterne forrykket sig markant. Udvalgswareomsætningen i City Syd udgør halvdelen af den samlede udvalgswareomsætning, mens udvalgswareomsætningen i Aalborg Midtby er faldet til 28 %. Andelen af udvalgswareomsætningen i kommunen i øvrigt er til 22 % i 2016.

Detailhandelen i City Syd er styrket væsentligt med etableringen af flere store udvalgswarebutikker samt væsentlige udvidelser af eksisterende butikker i perioden 2007 til 2016. Blandt andet åbnede Plantorama i 2007 og Ikea i 2010. Shoppen åbnede ligeledes i 2007, mens blandt andet Aalborg Storcenter og Bauhaus har udvidet bruttoarealet. Det er dog ikke kun etableringen af nye butikker, som har medført en øget omsætning i City Syd. Aalborg Storcenter har alene opnået en omsætningsstigning på 23 % i perioden 2007 til 2016.

Figur 1.5 Andel af udvalgswareomsætningen i Aalborg kommune 2007 og 2016





Forbrug

Forbrugerne i Aalborg kommune havde i 2016 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 10,79 mia. kr. inkl. moms fordelt på 5,56 mia. kr. til dagligvarer og 5,23 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede ca. 212.000 personer i Aalborg kommune i 2016. Heraf boede 136.700 personer i Aalborg by incl. Nørresundby. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 10 % i perioden 2016 til 2028. Den største befolkningsstigning forventes i Midtbyen på 15 %.

Dagligvareforbruget i hele Aalborg kommune forventes således at stige 13 % i perioden 2016 til 2028 fra 5,56 mia. kr. til 6,28 mia. kr. i 2028 i faste priser.

I samme periode forventes udvalgswareforbruget at stige 26 % fra 5,23 mia. kr. til 6,14 mia. kr. i 2028.

Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Aalborg kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2016 106 % for Aalborg kommune, mens forholdet for udvalgsvarer var 131 %.

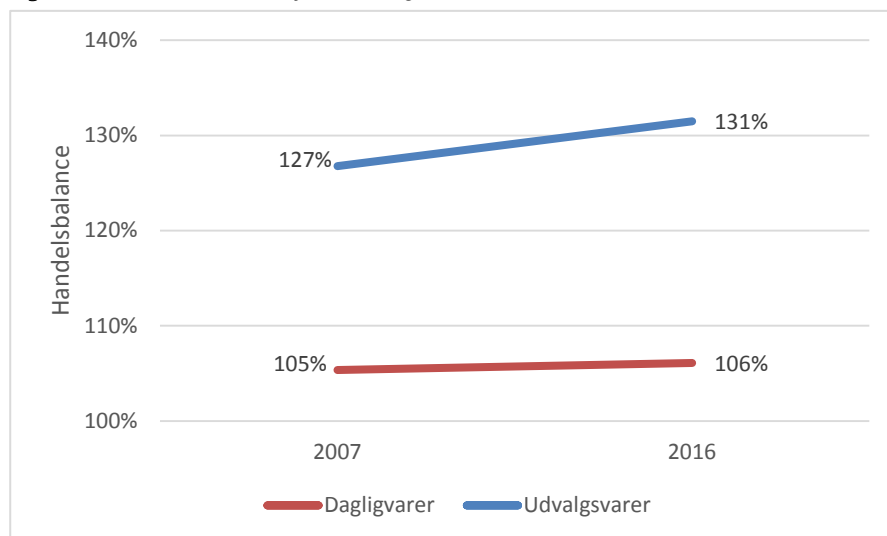
Tallene viser, at både dagligvareomsætningen og udvalgswareomsætningen i kommunens butikker er højere end forbruget hos borgerne i kommunen. Dagligvareomsætningen er 6 % højere end dagligvareforbruget i kommunen, mens udvalgswareomsætningen er 31 % højere end udvalgswareforbruget i kommunen.

Detailhandelen i Aalborg kommune tiltrækker således en del forbrugere bosat udenfor kommunen. Især det store udbud af butikker i City Syd og Aalborg Midtby tiltrækker mange kunder fra hele Nordjylland.

På trods af en generelt øget e-handel, som nu udgør ca. 20 % inden for udvalgsvarer, har Aalborg kommune øget handelsbalancen for udvalgsvarer fra 127 % i 2007 til 131 % i 2016.

Det vurderes især at være sket på grund af udbygningen af City Syd med flere store udvalgswarebutikker, samtidig med at kunderne i højere grad søger større destinationer, når de vil shoppe og have oplevelser.

Figur 1.6 Handelsbalancen for Aalborg kommune 2007-2016



Konkurrencesituationen skærpes

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgswareområdet er konkurrencen som nævnt skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

E-handelen vokser

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2016 udgjorde op mod 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgswareforbruget, men det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

ICP har vurderet, at det frem mod 2028 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for og der markeds-mæssigt er plads til i fremtiden.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært i de enkelte bymidter, vil man 10-12 år frem i tiden opleve, at der mange steder ikke længere kan siges at være en udvalgswareforsyning, der nogenlunde dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

Aalborg Midtby og City Syd vil fortsat være de største udbudspunkter i Nordjylland med et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes også at blive udfordret i selv de største koncentrationer.

For at imødekomme kundernes krav til at kunne handle når det passer

dem, vil detailhandlere i stigende grad integrere e-handel i de fysiske butikker. Omni-channel (kombination og sammensmeltning af den fysiske platform og e-handel) vil i fremtiden være med til at udviske grænserne mellem den fysiske butik og online.

Shopping har på mange måder et socialt element, som er med til at skabe et behov for fysiske butikker. Den stigende e-handel vil dog ændre den måde, forbrugerne handler og tænker på. Den sociale side af shopping vil fortsat eksistere, men forbrugerne vil i højere grad stille krav til oplevelser i forbindelse med købet.

Krav om oplevelser i butikkerne

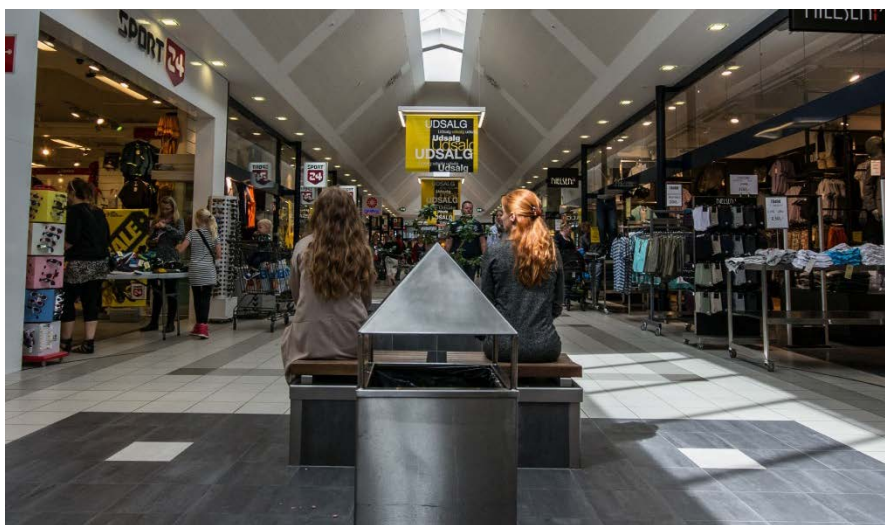
Standardvarer forventes i højere grad at blive købt på nettet, mens de køb, der "overlades" til de fysiske butikker, er køb, hvori der er iblandet en oplevelse. Derfor vil sanserne i langt højere grad blive sat i spil. Kunderne vil kunne se, føle, dufte, høre, smage og prøve varen, samtidig med, at der ønskes en personlig service.

Fremtidens detailhandelsomsætning vil også i Aalborg blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlige kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik.

Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at udvalgswarebutikkerne i fremtiden yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter. Ikke mindst den øgede e-handel forventes at skubbe yderligere på denne koncentrationsproces.

Et stort udbud af butikker kombineret med kundeorienterede servicefunktioner i et spændende bymiljø gør, at en bymidte fortsat har mulighed for at være et attraktivt indkøbssted.



Anbefalinger og vurderinger

Fremtidig centerstruktur i Aalborg kommune

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Aalborg Midtby som det væsentligste indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen, mens aflastningsområde City Syd hovedsageligt bør huse den type butikker, som er svær at indpasse i en historisk bymidte.

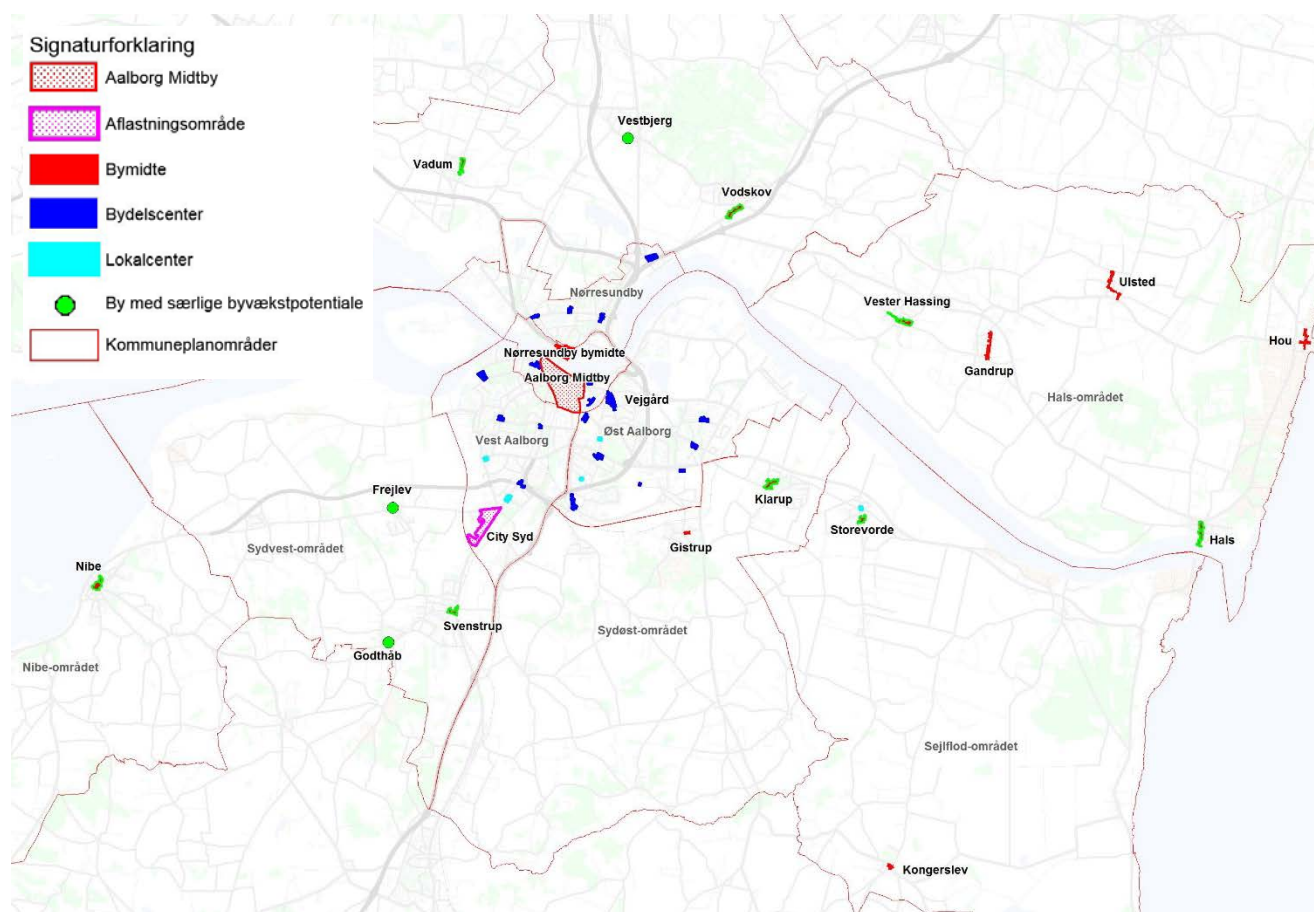
Bydelscentrene og lokalcentrene i Aalborg by skal i højere grad være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer i lokalområderne.

Bymidterne i Aalborg kommune i øvrigt bør være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer og i nogen grad udvalgsvarer i de enkelte områder.

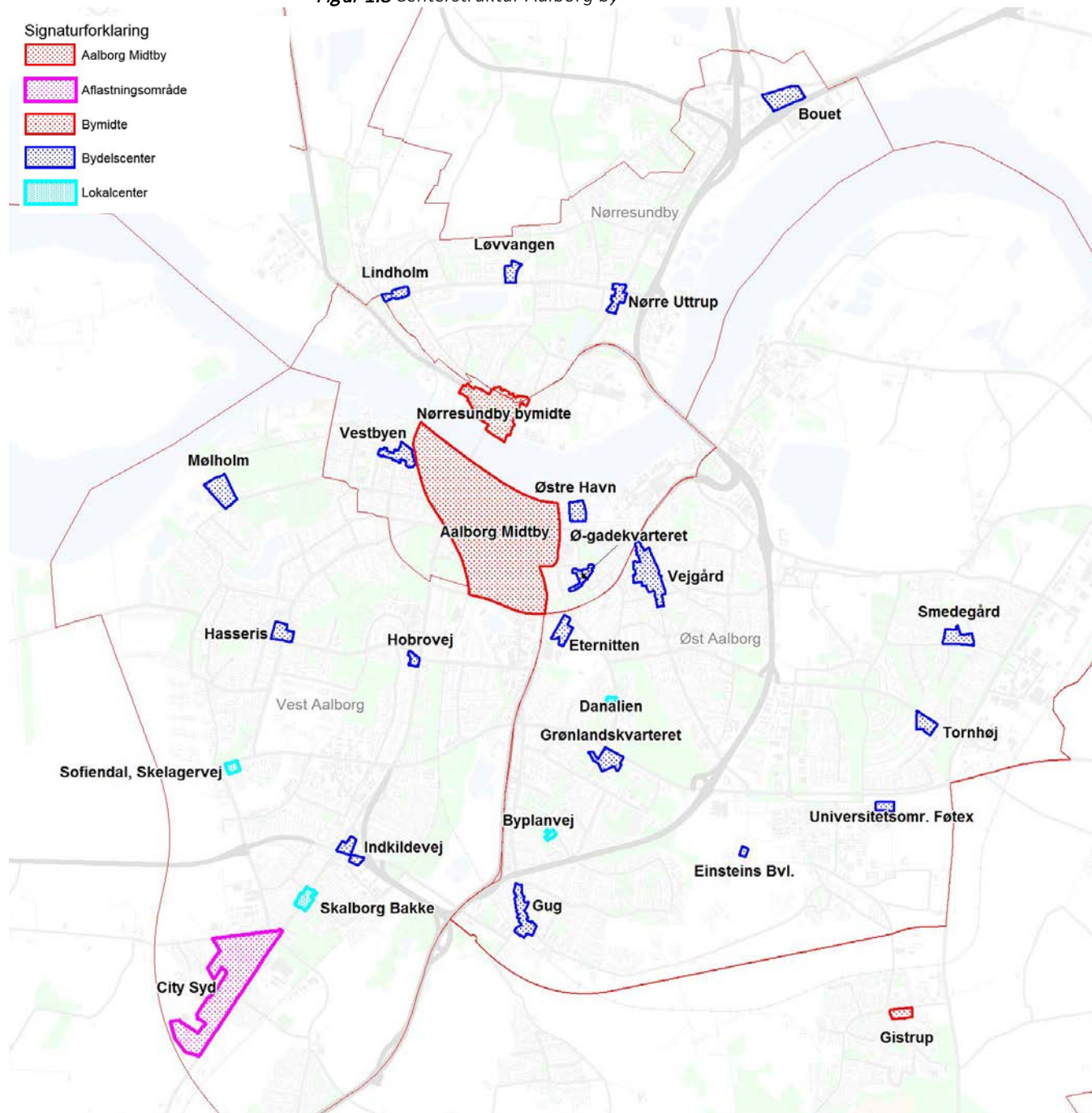
Figur 1.7 viser gældende centerstruktur i Aalborg kommune med de 11 byer med særlige byvækstpotentialer udpeget af Aalborg kommune. Disse byer er Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Hals, Storvorde, Klarup, Svenstrup, Frejlev, Godthåb og Nibe.

Figur 1.8 viser gældende centerstruktur i Aalborg by.

Figur 1.7 Centerstruktur Aalborg kommune



Figur 1.8 Centerstruktur Aalborg by



Sikre en god lokal dagligvareforsyning

Samtidig med at udvalgsvedetailhandelen bør styrkes i Aalborg Midtby, skal der fortsat være en god dagligvareforsyning i lokalområderne. Der skal arbejdes på at skabe en balance i centerstrukturen, der både tilgodeser bymidten som det vigtigste udbudspunkt, samtidig med at der er begrænset afstand til indkøb af dagligvarer i lokalområderne.

Det er vigtigt, at placeringen af de enkelte butikker er tilpasset de lokale markedsområder for at undgå, at balancen i centerstrukturen tipper. Planlovens intentioner er både at styrke detailhandelen i bymidten og sikre en god lokal forsyning tæt på boligerne. Det er vigtigt, at man sikrer, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplanet til en lokalbutik, uden at det får væsentlige konsekvenser for detailhandelen i bymidten. Næroplanet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken.

Etableringen af en discountbutik i nærområdet vil generelt øge lokalområdets forsyning. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, er det ICP's vurdering, at man skal tilgodesee bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgswarebutikker.

Derfor er det vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker og dermed tilgodeser bymidtens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Aalborg kommune har i dag en relativt god lokal dagligvareforsyning – også i oplandsbyerne. Der er dagligvarebutikker i 16 oplandsbyer udenfor Aalborg by og Nørresundby.

Det er dog vigtigt, at Aalborg Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning også i oplandsbyerne. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for gældende centerstruktur, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

For at tiltrække flere borgere og erhvervsliv til kommunen er blandt andet en attraktiv bymidte og gode indkøbsmuligheder væsentlige. Samtidig kan en aktiv bosætnings- og erhvervspolitik være med til at sikre underlaget for kommunens butikker. Detailhandelen og en styrkelse af bymidten skal derfor ses i sammenhæng med bosætnings- og erhvervspolitikken i kommunen.

Det anbefales, at Aalborg Kommune fastholder den nuværende centerstruktur med Aalborg bymidte som hovedby og det største udbudspunkt for udvalgsvarer og oplevelser. Her skal være mulighed for et bredt og dybt udbud af både dagligvarer, udvalgsvarer og kundeorienterede servicefunktioner. Detailhandelen bør koncentrerer i gågaderne Bispensgade, Algade, Bredegade og Nørregade.

Aalborg Midtby forventes at blive styrket yderligere med etableringen af Magasin i Friis Shoppingcenter, men man bør fortsat arbejde på at styrke detailhandelen væsentligt for at sikre bedre balance mellem Aalborg Midtby og aflastningsområdet City Syd.

I Midtbyen i øvrigt er udlagt 3 bydelscentre Vestbyen, Ø-gadekvarteret og Østre Havn.

Især Vestbyen ligger meget tæt på afgrænsningen af Aalborg Midtby. I praksis strækker Midtbyens funktioner sig ikke meget længere end Vesterbro, mens Vestbyen reelt er bydelscenter for området vest for Vesterbro. For at sikre en hensigtsmæssig udvikling af Midtbyen bør man overveje at koncentrere Midtbyen til området umiddelbart øst for Vesterbro.

Bydelscenter Østre Havn har ikke på nuværende tidspunkt detailhandel, men i forbindelse med et byudviklingsprojekt med ca. 300 boliger kommer supermarkedet Meny.

City Syd er udlagt som aflastningsområde. Her bør de store udvalgswarebutikker, som er vanskelige at placere i bymidten, koncentrerer. Nyetableringer af store udvalgswarebutikker bør så vidt det er muligt, placeres i City Syd.

I Aalborg kommune er udlagt nogle bydelscentre, som i dag i højere grad fungerer som lokalcentre. Især i Aalborg Øst bør centerstrukturen revurderes for at sikre en bedre fremtidig udvikling. I detailhandelsanalysen for

Aalborg Midtby skal være det væsentligste udbudspunkt

Koncentrer store butikker i aflastningsområdet

Revurdering af centerstrukturen

Aalborg Øst har ICP vurderet, at man bør prioritere en skalering af de to bydelscentre Smedegård og Tornhøj for at sikre den mest hensigtsmæssige fremtidige udvikling. Derfor bør Tornhøj opprioriteres som bydelscenter, mens Smedegård bør have en rolle som lokalcenter.

I forbindelse med byudviklingsplanerne i Universitetsområdet bør centerstrukturen ligeledes revurderes. Placeringen af et bydelscenter syd for Gigantium vil kunne sikre et centralt knudepunkt i bydelen med god tilgængelighed både med +Bus stoppested og en mere central placering i boligområdet end de to nuværende bydelscentre Einstein Boulevard og Føtex, Universitetsområdet. Samtidig vil nogle funktioner så som caféer og restauranter i bydelscentret kunne have gavn af dobbeltudnyttelse fra besøgende til Gigantium både i forbindelse med arrangementer og i hverdagen.

Hvis der etableres endnu et bydelscenter i Universitetsområdet, bør de to øvrige bydelscentre i området nedjusteres til lokalcentre.

I Vest Aalborg by er i dag 4 bydelscentre Hobrovej, Hasseris, Indkildevej og Mølholm, samt 2 lokalcentre Sofiendal og Skalborg Bakke. Det er ICP's vurdering, at det er en fornuftig struktur og afgrænsning.

I Nørresundby området er placeret 3 bydelscentre (Lindholm, Løvvangen og Nørre Uttrup), mens Nørresundby bymidte er defineret som en del af Aalborg City. Bouet er ligeledes afgrænset som centerområde.

For at sikre en hensigtsmæssig udvikling og en prioritering af strukturen bør Løvvangen og Nørre Uttrups roller vurderes. Løvvangen kunne nedprioriteres til lokalcenter eller alternativt kunne begge centerområder nedjusteres i det maksimale bruttoareal.

I Nord-området i Aalborg kommune ønskes Vestbjerg defineret i centerstrukturen på grund af dens særlige byvækstpotentiale. I Vestbjerg er detailhandelen koncentreret på Blomsterbakken, hvor Fakta og Spar ligger ved siden af hinanden. Det er ICP's anbefaling, at centerområdet bliver udlagt her.

Frejlev og Godthåb i Sydvest-området er ligeledes udpeget med særlige byvækstpotentiale, som ikke på nuværende tidspunkt er defineret i centerstrukturen. Detailhandelen i Frejlev er koncentreret omkring Nibevej 308, hvor Rema 1000 er placeret. Det vil være hensigtsmæssigt at udpege et centerområde her.

I Godthåb er supermarkedet Spar placeret på Ridemandsmøllevej, mens der er planlagt en udbygning af boligerne i den nordlige del af Godthåb ved Højvangskolen. Da Godthåb ligger meget tæt på Svenstrup vil en udpegning af et centerområde i Godthåb få væsentlig betydning for detailhandelen i Svenstrup. Det kan derfor ikke anbefales at udlægge et centerområde i Godthåb.

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Tabel 1.1 Maksimalt bruttoareal, bruttoareal 2017 samt restrummelighed i centerstrukturen i Aalborg by

Aalborg by		Maksimale bruttoareal	Samlet bruttoareal 2017	Restrummelighed
Bymidte	Aalborg City incl. Nørresundby	199.750	146.500	53.250
Aflastningsområde	City Syd	169.500	165.500	4.000
	Bouet	12.870	11.900	970
Bydelscenter	Lindholm	3.900	1.800	2.100
Bydelscenter	Løvvangen	7.500	1.500	6.000
Bydelscenter	Nørre Uttrup	9.000	4.200	4.800
Bydelscenter	Vestbyen Vest	9.000	5.700	3.300
Bydelscenter	Ø-gadekvarteret	5.300	3.500	1.800
Bydelscenter	Østre Havn	2.500	-	2.500
Bydelscenter	Vejgård	15.500	8.500	7.000
Bydelscenter	Eternitten	7.000	5.500	1.500
Bydelscenter	Grønlandskvarteret	5.500	3.000	2.500
Lokalcenter	Danalien	2.500	1.000	1.500
Lokalcenter	Byplanvej	3.000	900	2.100
Bydelscenter	Gug	6.000	2.300	3.700
Bydelscenter	Hobrovejskvarteret	4.000	2.700	1.300
Bydelscenter	Hasseris	8.500	4.500	4.000
Bydelscenter	Mølholm	5.000	-	5.000
Lokalcenter	Skalborg Bakke	3.000	1.200	1.800
Lokalcenter	Sofiendal, Skelagervej	3.000	1.000	2.000
Bydelscenter	Indkildevej	8.500	6.500	2.000
Bydelscenter	Føtex, Uni.	4.500	3.600	900
Bydelscenter	Einsteins Boulevard	5.000	800	4.200
Bydelscenter	Tornhøj	8.000	200	7.800
Bydelscenter	Smedegård	5.000	2.100	2.900



Tabel 1.2 Maksimalt bruttoareal, bruttoareal 2017 samt restrummelighed i centerstrukturen i Aalborg kommune i øvrigt

Aalborg kommune		Maksimale bruttoareal	Samlet bruttoareal 2017	Restrummelighed
Bymidte	Nibe	14.500	8.600	5.900
Bymidte	Svenstrup	11.000	5.700	5.300
Bymidte	Gistrup	6.700	3.600	3.100
Bymidte	Klarup	6.500	2.500	4.000
Bymidte	Storvorde Syd	6.275	1.600	4.675
Lokalcenter	Storvorde Nord	1.000	100	900
Bymidte	Kongerslev	5.115	3.400	1.715
Bymidte	Hals	10.735	4.400	6.335
Bymidte	Hou	4.000	1.600	2.400
Bymidte	Ulsted	4.500	1.000	3.500
Bymidte	Gandrup	5.300	1.400	3.900
Bymidte	Vester Hassing	5.500	2.300	3.200
Bymidte	Vodskov	11.000	5.300	5.700
Bymidte	Vadum	4.500	1.800	2.700

Fremtidigt arealudlæg i Aalborg kommune

Det fremtidige arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde de lokale borgeres behov for især dagligvarer.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Aalborg kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

Overordnet set vil en attraktiv beliggenhed få øget betydning for fremtidens fysiske butikker. Tendensen vil fortsat være, at især udvalgswarebutikkerne søger beliggenheder sammen med andre, for at de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration af butikker giver.

De fremtidige arealudlæg skal sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i kommunen bliver serviceret på et attraktivt niveau og i videst mulige omfang får begrænset deres afstand til indkøb.

Derfor skal det sikres, at der i bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene er en attraktiv dagligvareforsyning, der er afstemt efter de markedsmæssige muligheder.

Inden for udvalgsvarer bør det fremtidige arealudlæg sikre, at bymidterne har de bedste muligheder for at udvikle sig i forhold til deres nuværende status og til potentialet i markedsområderne.

Nedenstående er en vurdering af det fremtidige arealbehov i Aalborg kommune.

Påvirkning af det fremtidige butiksareal

Det er ICP's vurdering, at der er en række faktorer, som vil påvirke det fremtidige arealbehov:

- Aalborg Kommune forventer en stigning i befolkningstallet på 10 % i perioden 2016 til 2028.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes stige med 0,25 % pr. år frem til 2028 og udvalgsvarerforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2028. Dagligvareforbruget forventes at stige 13 %, mens udvalgsvarerforbruget stiger 26 % frem til 2028 i Aalborg kommune.
- E-handelen forventes at udgøre 6 % af dagligvareforbruget og 30 % af udvalgsvarerforbruget i 2028.
- Den fortsat øgede koncentrationstendens mod de større udbudspunkter vurderes at betyde, at Aalborg Midtby og City Syd får en øget regional omsætning.
- Arealbelastningen for dagligvarer forventes at falde marginalt i fremtiden. Det er ICP's vurdering, at den gennemsnitlige arealbelastning for dagligvarer vil ligge omkring 35.000 kr./m² i 2028.
- ICP vurderer, at den samlede gennemsnitlige arealbelastning for udvalgsvarer vil være omkring 25-30.000 kr./m² i 2028.

Øget regionalitet

Der vil være en tendens til, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter. Kunderne vil være villige til at bevæge sig længere for et bredt udbud af især udvalgsvarer. Denne koncentrationstendens forventes e-handelen at styrke yderligere. Hermed forventes det, at de største regionale udbudspunkter får en endnu større regional betydning i fremtiden.

Aalborg Midtby og City Syd er de største udbudspunkter i Nordjylland og tiltrækker kunder fra et stort opland. Især City Syd har i perioden 2007 til 2016 oplevet en omsætningsstigning på 50 % på udvalgsvarer og tiltrækker kunder fra hele Nordjylland.

Fremtidens butikker

Der er en generel tendens til, at arealbelastningen målt som omsætning pr. m² butiksareal inden for detailhandelen er faldende i disse år. Nye butikstyper som for eksempel giver mulighed for at afprøve varen, nye udstillingskoncepter og nye lokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal.

Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Ofte er det dog personale og lagerfaciliteter, der substitueres med et større salgsareal. Den generelle tendens går mod færre butikker med et større bruttoareal i den enkelte butik.

Liberaliseringen af lov om butikstid, der trådte i kraft 1. oktober 2012, vil

generelt indebære, at omsætningen tidsmæssigt vil kunne udbredes og således vil behovet for yderligere areal alt andet lige blive mindre. Derfor er der i det fremtidige arealbehov indregnet, at effekten af den øgede åbningstid også giver en højere omsætning pr. m² butiksareal i de udbudspunkter, der har en øget åbningstid.

Især shoppingcentre og store udvalgswarebutikker har en bedre mulighed for at administrere fælles, længere åbningstider. Derfor er det ICP's vurdering, at især City Syd i fremtiden vil opleve en gennemsnitlig højere arealbelastning som følge af den øgede åbningstid. Omvendt vil de udbudspunkter, som ikke har fælles, længere åbningstider, generelt opleve en faldende omsætning og dermed en lavere arealbelastning.

Infrastruktur i Aalborg

I vurderingen af det fremtidige arealbehov er også taget højde for betydningen af en udbygning af den offentlige transport i Aalborg, som forventes at medføre et potentiale for at styrke detailhandelen.

Etableringen af +BUS forventes at styrke forbindelserne i Aalborg by. De kommende stoppesteder, hvor der allerede i dag er et vist niveau af detailhandel, kan drage fordel af den øgede kundestrøm. Især Vestbyen bydelscenter, Eternitten og Danalien vil kunne drage nytte af stoppestederne detailhandelsmæssigt.

Udbygningen af den offentlige transport betyder ligeledes en nemmere adgang til Aalborg Midtby, hvilket giver mulighed for en styrkelse af Aalborg Midtby.

I vurderingen af det samlede arealbehov i Aalborg kommuner herudover taget hensyn til udlæg af arealer til detailhandel i byudviklingsområdet Universitetsområdet i Aalborg Øst samt byudvikling i Sygehus Nord og i Østre Havn.

Vurderet arealbehov frem til 2028

Det samlede bruttoareal til detailhandelsformål (excl. særligt pladskrævende butikker) i Aalborg kommune var ca. 494.600 mio. m². Heraf var 39 % disponeret til dagligvarer og 61 % til udvalgsvarer.

Det er vor vurdering, at der frem til 2028 bør udlægges op til 30.000 m² i Aalborg kommune. Det er ICP's vurdering, at Aalborg Midtby bør prioriteres. Aflastningsområdet City Syd er stort set udbygget inden for gældende ramme. Enten skal rammen øges for at give mulighed for etablering af nye butikskoncepter og udvidelser af butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Midtbyen, alternativt skal der udlægges et nyt aflastningsområde. Det er dog mest hensigtsmæssigt at koncentrere udvalgsvaredetailhandelen mest mulig i få udbudspunkter.

City Syd skal også i fremtiden kunne rumme den type butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Midtbyen, derfor bør den maksimale ramme til detailhandel hæves i City Syd.

Det er ICP's vurdering, at detailhandelen med fordel kan fortættes inden for den eksisterende afgrænsning, samt at området mellem Shoppen og Ikea inddrages i afgrænsningen.

Det er ikke hensigtsmæssigt at inddrage arealer øst for Hobrovej og nord

for Nibevej i centerafgrænsningen af aflastningsområdet, da området her ved vil blive meget usammenhængende.

De foreslåede arealudlæg tager desuden udgangspunkt i det areal, der var til rådighed ved registreringen i 2017. Således indgår tomgang og restrummeligheden ikke i beregningerne.

I det vurderede behov tages højde for detailhandelsstrukturen, arealbelastningen og handelsbalancen i de enkelte kommuneplanområder, samt hvilket markedsmæssigt potentiale der er for at udvikle detailhandelen i de enkelte kommuneplanområder. Herudover tages der højde for kendte projekter under udvikling. De beregnede behov tager dog ikke højde for en yderligere udvikling af detailhandelen i de enkelte kommuneplanområder.

Tabel 1.3 Fremtidigt arealbehov til detailhandel i alt i Aalborg kommune frem til 2028

Aalborg kommune			
	Dagligvarer (m ²)	Udvalgsvarer (m ²)	Samlet areal (m ²)
Vurderet behov	5.000	25.000	30.000

Der er tale om et samlet bruttoareal til alle typer af både dagligvarer og udvalgsvarer ekskl. forhandlere af særlig pladskrævende varer. Arealudlægge bør som hovedregel placeres inden for den eksisterende centerstruktur.

På trods af et generelt mindre arealbehov i fremtiden er det væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Aalborg kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

Der er behov for, at arealudlægget tillægges en buffer, der skal sikre dynamik og fleksibilitet i planlægningen.

Hvis detailhandelen skal udvikles i et område, er det vigtigt, at man tager hensyn til de markedsmæssige behov med en arealramme, som sikrer et optimalt udbudspunkt.

Det er derfor vigtigt, at Aalborg Kommune i det fremtidige arealudlæg tillægger en arealramme til udlægget for at sikre fleksibilitet og rummelighed i alle kommuneplanområder.

Foruden ovenstående er der en række forhold, der kan påvirke arealudlægget. Det kan f.eks. være:

- Et ønske om at styrke de svage bymidter, bydelscentre eller lokalcentre.
- Et ønske om målrettet at påvirke en arealmæssig forskydning i de bydelscentre, der får nye trafikknudepunkter.
- Et ønske om at sikre udbygning af detailhandel i byudviklingsområder.

Fremtidigt arealudlæg til særligt pladskrævende

Særligt pladskrævende butikker er i planloven defineret som butikker, der forhandler motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver.

I revisionen af planloven er definitionen for særligt pladskrævende butikker blevet ændret. Den hidtil detaljerede liste over særligt pladskrævende varer er ændret, så listen ikke længere er udtømmende. Således gives kommunen muligheder for en mere fleksibel udnyttelse af de områder, der er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer.

Aalborg kommune har i alt 79 forhandlere af særligt pladskrævende varer, heraf er 38 placeret i Aalborg by.

De særligt pladskrævende butikker er i dag spredt i Aalborg by. Der ligger en del køkkenbutikker og enkelte byggemarkeder i City Syd, men der ligger ligeledes en del særligt pladskrævende butikker i Håndværkerkvarteret, langs Hobrovej og Hjørringvej. Der er ingen entydige koncentrationer af hverken bilforhandlere eller byggemarkeder i Aalborg by.

Ved etablering af nye særligt pladskrævende butikker er det vigtigt, at de koncentrerer inden for den eksisterende centerstruktur med særlig fokus på at placere dem enkelte steder. På grund af den fortsatte tendens mod færre men større enheder forventes antallet af nyetableringer af særligt pladskrævende butikker at være meget begrænset, men der skal være rummelighed i arealudlægget til, at de eksisterende særligt pladskrævende butikker kan koncentrerer og eventuelt udvides.

Byggemarkeder skal typisk betjene et mere lokalt opland og derfor bør have mulighed for placeringer i hele kommunen.

Omvendt bør særligt pladskrævende butikker, som bilforhandlere og køkkenbutikker placeres mere koncentreret, så synergieffekterne bedre kan udnyttes.

Anbefalinger

Det er ICP's vurdering, at Aalborg kommune skal fastholde den nuværende centerstruktur med Aalborg Midtby som hovedcenter, City Syd som aflastningsområde og de 13 bymidter udenfor Aalborg by som de primære udbudspunkter. I Aalborg by incl. Nørresundby skal sikres en struktur, hvor der er en arbejdsdeling mellem de enkelte bydelscentre og lokalcentre.

Hermed sikres både en god dagligvare- og udvalgsvarerforsyning i kommunen.

På baggrund af blandt andet detailhandelens nuværende kapacitet, sammensætning, beliggenhed, forbrugsudviklingen og den generelle detailhandelsudvikling har ICP vurderet arealbehovet til detailhandel i Aalborg kommune frem til 2028 til 30.000 m², heraf udgør dagligvarer 5.000 m² og udvalgsvarer 15.000 m².

På baggrund af detailhandelsanalysen er den nuværende restrummelighed i Aalborg kommune i de enkelte centerområder langt over behovet på de 30.000 m². Aalborg Midtby, som i fremtiden bør styrkes med flere udvalgsvarer, har alene en restrummelighed på godt 53.000 m².

For at sikre muligheden for etablering af nye store udvalgswarebutikskon-

cepter og udvidelser af nuværende butikker, som ikke kan indpasses i Aalborg Midtby, skal Aalborg kommune udvide rammen til detailhandel i aflastningsområdet City Syd.

Dagligvareudbud og fremtidige potentialer i centerstrukturen

I nedenstående sættes det faktuelle dagligvareudbud i de enkelte centerområder i forhold til det nuværende og fremtidige befolkningsunderlag i de enkelte bydele for at belyse, om det nuværende dagligvareudbud er tilstrækkeligt i de enkelte bydele, eller om der er et uudnyttet forbrugspotentiale.

Herudover undersøges, om der er et fremtidigt uudnyttet forbrugspotentiale. Analyserne tager udgangspunkt i den gældende befolkningsprognose samt viden om aktuelle projekter om etablering af nye dagligvarebutikker, som ikke indgår i detailhandelsanalysen 2017.

Tabel 1.4 viser handelsbalancen for de enkelte centerområder i Aalborg kommune samt udviklingen i dagligvareforbruget i markedsområderne i perioden 2016 til 2028.

Handelsbalancen for centerområdet er defineret som forholdet mellem dagligvareomsætningen i det enkelte centerområde og den bydel centerområdet primært betjener. Således er handelsbalancen for Vestbyen Vest forholdet mellem dagligvareomsætningen i bydelscenter Vestbyen Vest og dagligvareforbruget i bydelen Vestbyen.

Handelsbalancen er en indikation af, om den enkelte bymidte, det enkelte bydelscenter eller lokalcenter har den fornødne styrke og/eller om der er behov for yderligere detailhandel i fremtiden.

Potentialet for den enkelte bymidte, det enkelte bydelscenter eller lokalcenter skal dog ses i relation til handelsbalancen for den øvrige centerstruktur og konkurrencesituation i det enkelte planområde.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er ikke opdelt i de enkelte planområder, da udvalgsvarerne primært skal koncentreres i Aalborg Midtby og City Syd.

I Midtby i alt er den samlede handelsbalance for dagligvarer 90-100 %, hvilket ikke umiddelbart indikerer et behov for yderligere etablering af detailhandelsareal. Aalborg Midtby, som er det største udbudspunkt i Nordjylland, har en høj handelsbalance for dagligvarer.

Bydelscentret Vestbyen Vest har en handelsbalance på 30-40 %. I forhold til den øvrige konkurrence situation for dagligvarer i Vestbyen samt den forventede befolkningsstigning med udviklingen af Sygehus Nord er der et potentiale for at udlægge yderligere dagligvareareal i Vestbyen. Planerne for Sygehus Nord om 4.000 – 8.000 m² butikker vil dog mere end opfylde behovet for dagligvareforsyning af beboerne i Vestbyen.

Handelsbalancerne for centerområderne i Nørresundby indikerer ikke et behov for yderligere detailhandelsareal i planområdet. I efteråret 2017 blev Superbrugsen etableret på havnen i Nørresundby, hvilket forventes at være med til at tilgodese den fremtidige stigning i dagligvareforbrug i bydelen.

I Vest Aalborg forventes et øget dagligvareforbrug på 77 mio. kr. i perioden 2016 til 2028. Handelsbalancerne i bydelen er præget af det stærke udbud af dagligvarer i City Syd og Indkildevej. Derfor er det ICP's vurdering, at handelsbalancerne kan være vanskelige at hæve i de øvrige lokalcentre og

bydelscentre i Vest Aalborg.

I Øst Aalborg forventes en kraftig befolkningstilvækst i Universitetsområdet på 71 %, hvilket betyder en stigning i dagligvareforbruget på 68 mio. kr. i perioden 2016 til 2028. En vision om i alt ca. 3.000 flere boliger, hvoraf 1.270 boliger er realiseret i 2028 samt etablering af blandt andet Aalborg Universitetshospital betyder et øget behov for dagligvareforsyning. Det er ICP's vurdering, at Universitetsområdet vil kunne rumme 1 til 2 yderligere dagligvarebutikker på hver op til 1.200 m².

I det øvrige Øst Aalborg er planlagt 2 dagligvarebutikker i Tornhøj og 1 butik i Grønlandskvarteret, hvilket vurderes at forbedre dagligvareforsyningen i bydelene væsentligt.

Tabel 1.4 Handelsbalancen og potentiale i dagligvareforbrug i centerstrukturen i Aalborg by

Aalborg kommune				
	Handelsbalance dagligvarer 2016 %	Udvikling dagligvareforbrug 2016 til 2028 (mio. kr.)	Antal nye dagligvarebutikker (aktuelle planer)	Potentiale
Aalborg Midtby	180-200 %	+21	2	-
Vestbyen Vest	30-40 %	+72	-	Ja
Ø-gadekvarteret/Østre havn	30-40 %	+36	1	-
Midtbyen i alt	90-100 %	+128	3	-
Nørresundby bymidte	85-95 %	+95	1	-
Nørre Uttrup/Bouet	260-280 %	-3	-	-
Lindholm	60-70 %	-	-	-
Løvvangen	60-70 %	+6	-	-
Nørresundby i alt	115-125 %	+99	1	-
City Syd/Indkildevej/Skalborg Bakke	675-725 %	+14	-	-
Hobrovejskvarteret	30-40 %	+14	-	-
Hasseris	55-65 %	+18	-	-
Sofiendal, Skelagervej	60-70 %	+44	-	-
Mølholm	-	+1	-	-
Vest Aalborg i alt	220-240 %	+77	-	-
Vejgård	50-60 %	+8	-	-
Grønland/Eternitten	120-130 %	+48	1	-
Universitetsområdet	250-270 %	+68	-	Ja
Tornhøj	<20 %	-3	2	-
Smedegård	45-55 %	-4	-	-
Øst Aalborg i alt	90-100 %	+131	3	-

Tabel 1.5 viser handelsbalancerne og det potentielle dagligvareforbrug i centerstrukturen i de øvrige kommuneplanområder i Aalborg kommune.

I de enkelte kommuneplanområder er de samlede handelsbalancer på et acceptabelt niveau konkurrencesituationen taget i betragtning. Her er ikke umiddelbart bymidter eller lokalcentre, som ud fra det potentielle forbrug og handelsbalancer har brug for yderlige dagligvarebutikker.

Planlægningen af detailhandelen skal dog fortsat tage højde for et varieret dagligvareudbud samtidig med at sikre en god lokal forsyning tæt på boligerne.

Tabel 1.5 Handelsbalancen og potentiale i dagligvareforbrug i centerstrukturen i Aalborg kommune

Aalborg kommune			
	Handelsbalance dagligvarer 2016	Udvikling dagligvareforbrug 2016 til 2028 (mio. kr.)	Potentiale
Vodskov	190-210%	+21	
Vadum	110-120%	+13	
Vestbjerg	60-70%	+5	
Sulsted	60-70%	+3	
Tylstrup	75-85%	+3	
Nord i alt	85-95%	+47	
Svenstrup	145-155%	+13	
Godthåb	25-35%	+9	
Frejlev	55-65%	+16	
Sydvest i ø	55-65%	+3	
Sydvest i alt	85-95%	+42	
Klarup	80-90%	+28	
Gistrup	140-150%	-1	
Sydøst i ø	25-35%	+4	
Sydøst ialt	70-80%	+31	
Storvorde	90-100%	+11	
Kongerslev	125-135%	+3	
Sejflod i ø	<20%	+3	
Sejflod i alt	55-65%	+20	
Hals	180-190%	+9	
Vester Hassing	95-105%	+9	
Hou	260-280%	+3	
Gandrup	95-105%	+3	
Ulsted	70-80%	+1	
Hals i ø	<20%	+8	
Hals i alt	95-105%	+33	
Nibe	95-105%	+32	
Nibe i ø	60-70%	-1	
Nibe i alt	80-90%	+31	



Detailhandelen i Aalborg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Aalborg kommune blive beskrevet.

ICP har i efteråret 2017 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2016, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.



Geografisk opdeling af Aalborg kommune

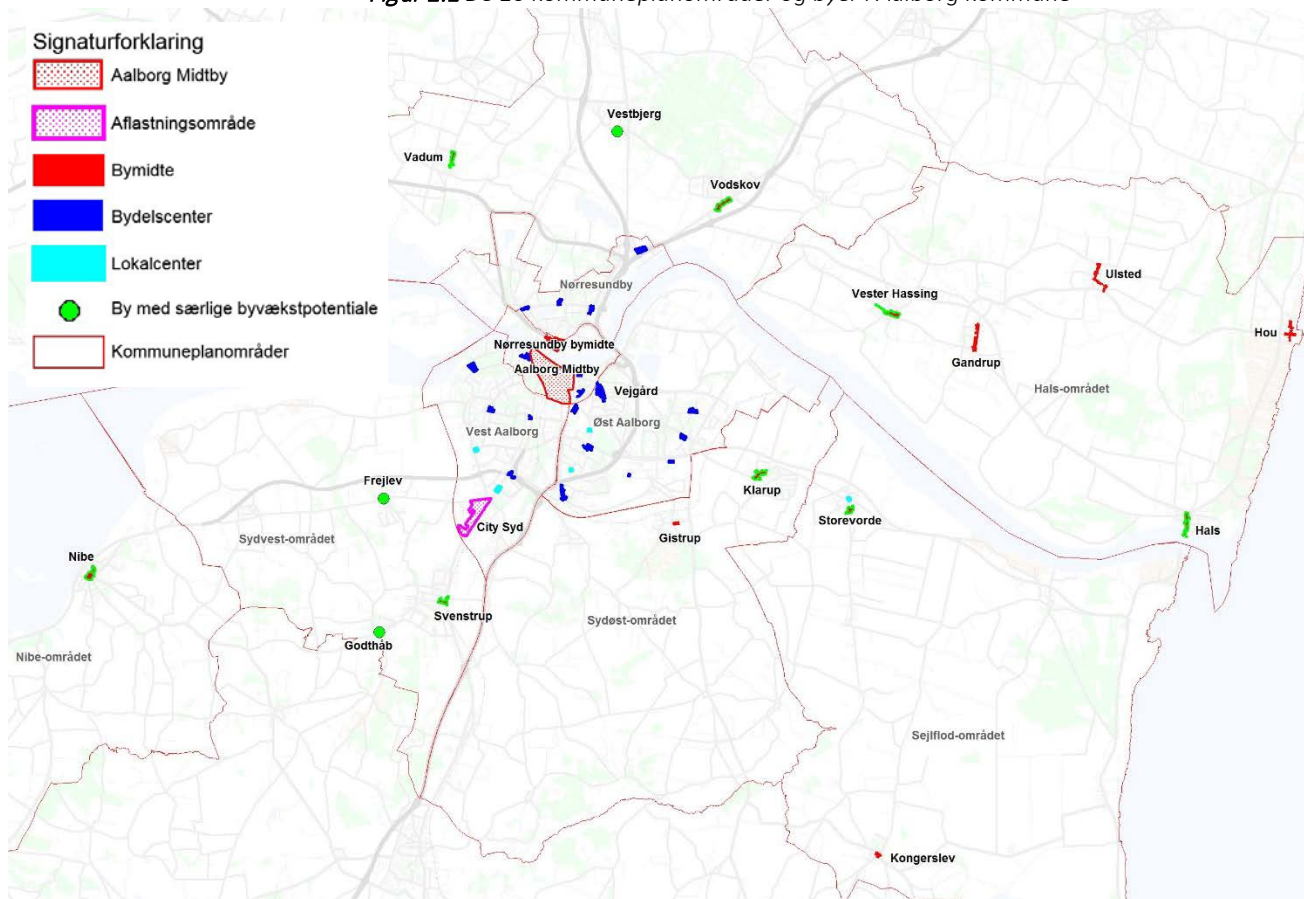
Geografisk er analyseresultaterne opdelt i 10 kommuneplanområder. Desuden er detailhandelen opdelt i bymidten Aalborg Midtby, aflastningsområdet City Syd og Nørresundby bymidte samt de 11 oplandsbyer som er udpeget med særlige byvækstpotentialer. Områderne og byerne vises i figur 2.1.

Alle bymidter er defineret ifølge gældende centerafgrænsning. I Godthåb, Frejlev og Vestbjerg er ikke udpeget centerafgrænsning, derfor har ICP defineret bymidten som der hvor dagligvarebutikkerne er koncentreret.

Med hensyn til City Syd er medtaget området syd for Nibevej og vest for Hobrovej. Det er inklusiv adresserne på Fiskene og Stenbukken, hvor blandt andet Ilva, Sengespecialisten og Plantorama er placeret. Det vurderes at disse naturligt hører til City Syd, på trods af at de ikke er med i det gældende udlagte aflastningsområde. Ikea, Bitema, Idemøbler og Bauhaus ligger inden for gældende centerafgrænsning til City Syd.

Herudover vises i bilag 1 resultaterne for antal butikker og bruttoareal fordelt på den gældende centerstruktur for Aalborg kommune.

Figur 2.1 De 10 kommuneplanområder og byer i Aalborg kommune



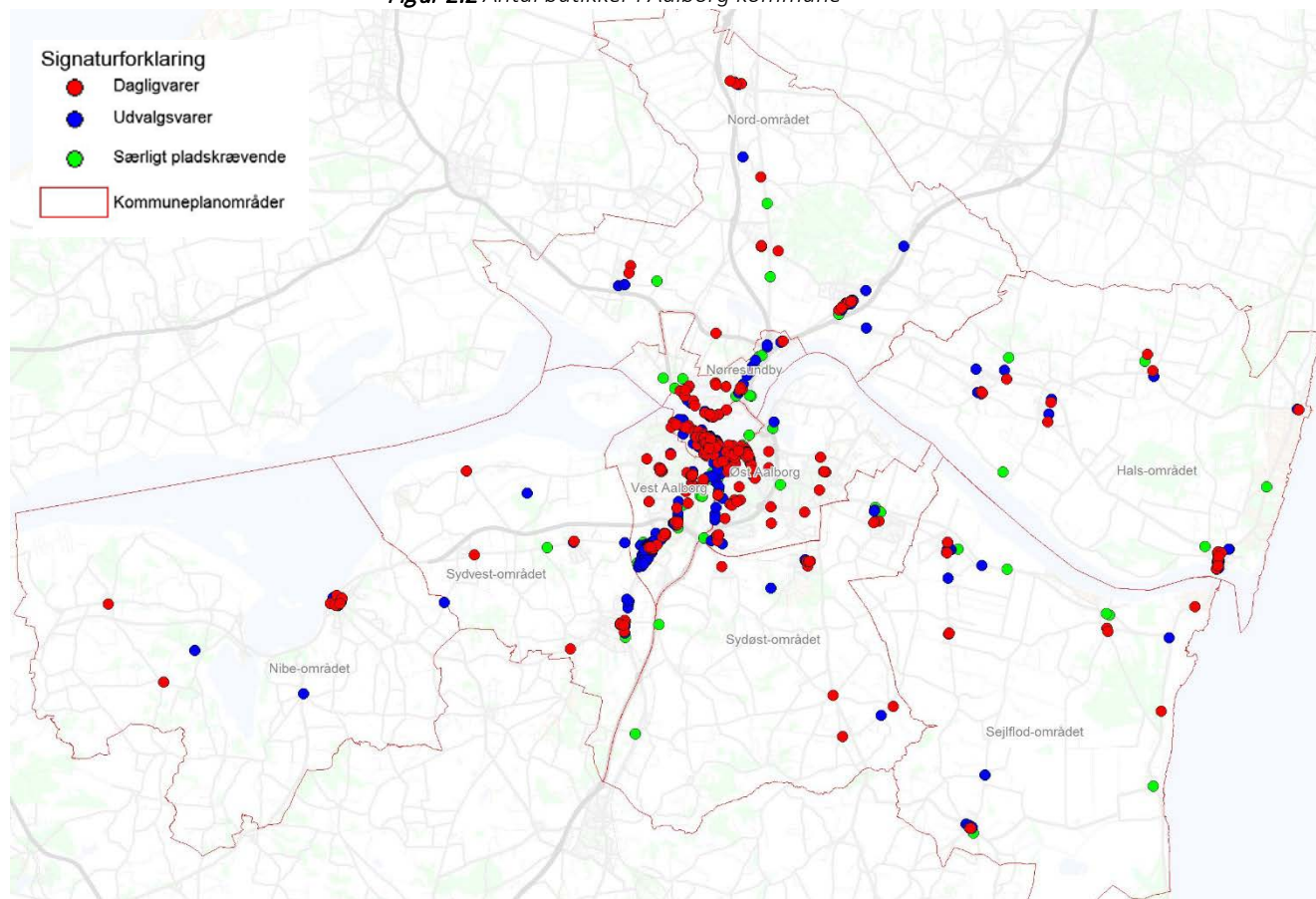
Antal butikker

Der er i alt 972 butikker i Aalborg kommune inkl. 79 butikker til særlig pladskrævende varer. Dagligvarebutikker udgør 31 % af det samlede antal butik, mens udvalgswarebutikker udgør 61 % jf. tabel 2.1.

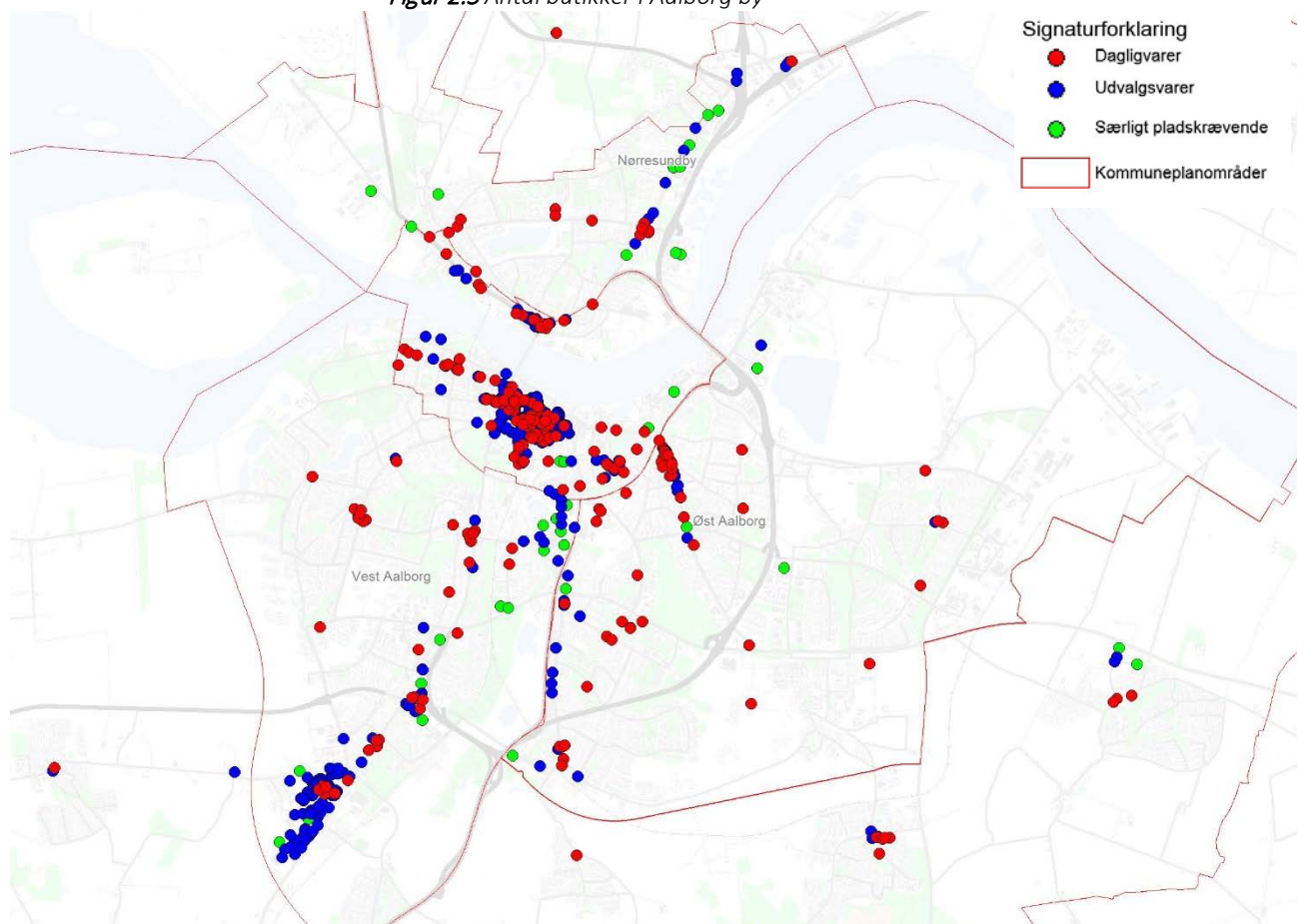
Tabel 2.1 Antal butikker 2017 fordelt på brancher og områder

Aalborg kommune				
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Aalborg Midtby	71	269	2	342
Midtbyen i ø	23	19	3	45
Midtbyen i alt	94	288	5	387
Nørresundby	14	27	-	41
Nørresundby i ø	19	16	12	47
Nørresundby i alt	33	43	12	88
City Syd	7	108	10	125
Vest Aalborg i ø	33	30	13	76
Vest Aalborg i alt	40	138	23	201
Vejgård	14	10	-	24
Øst Aalborg i ø	31	15	10	56
Øst Aalborg i alt	45	25	10	80
Vodskov	8	7	-	15
Vadum	2	-	-	2
Vestbjerg	2	-	-	2
Nord i ø	8	14	4	26
Nord i alt	20	21	4	45
Svenstrup	6	5	-	11
Godthåb	1	-	-	1
Frejlev	1	1	-	2
Sydvest i ø	5	6	6	17
Sydvest i alt	13	12	6	31
Klarup	3	-	-	3
Sydøst i ø	10	6	2	18
Sydøst i alt	13	6	2	21
Storvorde	2	5	-	7
Sejlfjord i ø	9	11	7	27
Sejlfjord i alt	11	16	7	34
Hals	6	16	-	22
Vester Hassing	2	2	-	4
Hals i ø	8	6	7	21
Hals i alt	16	24	7	47
Nibe	10	19	-	29
Nibe i ø	4	1	3	9
Nibe i alt	14	21	3	38
Kommunen i alt	299	594	79	972

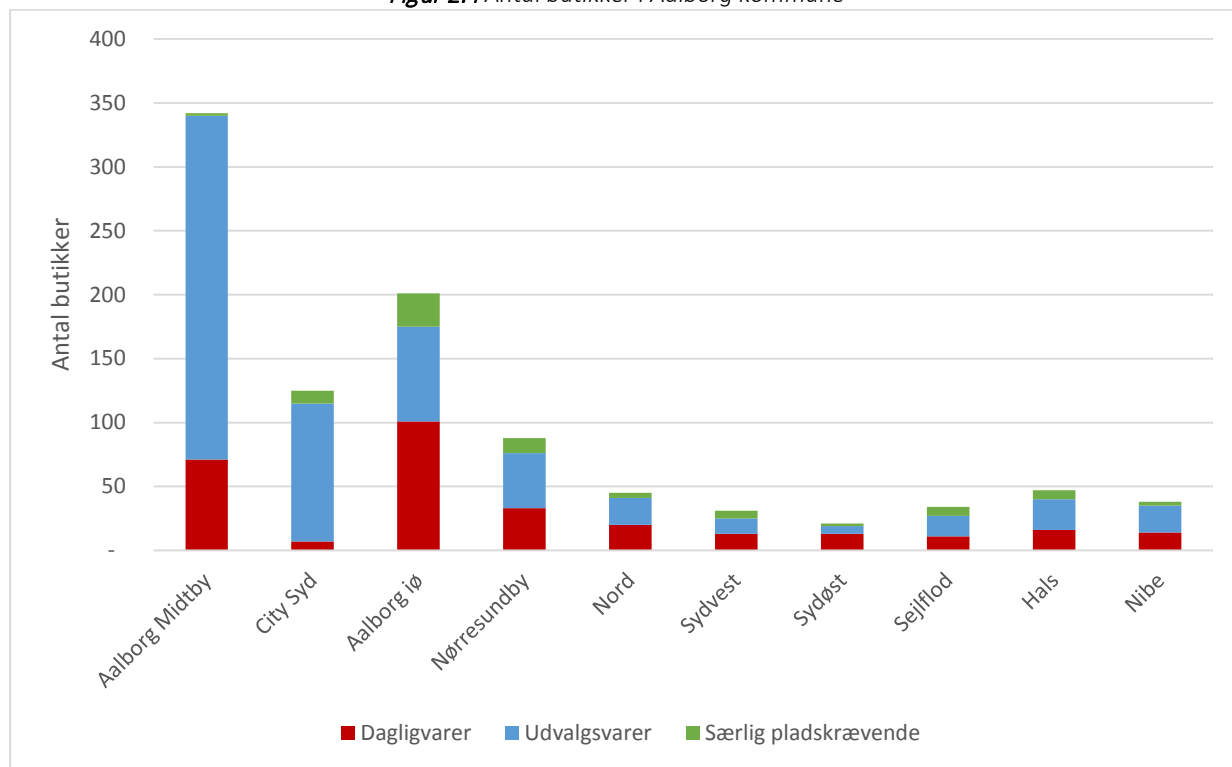
Figur 2.2 Antal butikker i Aalborg kommune



Figur 2.3 Antal butikker i Aalborg by



Figur 2.4 Antal butikker i Aalborg kommune



Aalborg Midtby er det største udbudspunkt med i alt 342 butikker, svarende til 35 % af det samlede antal butikker i Aalborg kommune. Hovedparten af butikkerne i Aalborg Midtby er udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Aalborg Midtby udgør 44 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i kommunen.

43 % af udvalgswarebutikkerne i Aalborg Midtby svarende til 116 butikker er beklædningsbutikker, mens 29 % er boligudstørsbutikker og 28 % er butikker med øvrige udvalgsvarer. Aalborg Midtby er koncentreret omkring de centrale gågader Bispensgade, Algade, Bredegade, Nørregade samt Nytorv. Her er et bredt og dybt udvalg af både dagligvarespecialbutikker og udvalgswarebutikker samt stormagasinet Salling og det overdækkede shoppingcenter Friis, som er ved at blive bygget om for at gøre plads til stormagasinet Magasin.

I aflastningsområdet City Syd er i alt 125 butikker svarende til 13 % af det samlede antal butikker i Aalborg kommune. Knap 6 % af det samlede antal butikker i City Syd er dagligvarebutikker, men heriblandt er dog hypermarkedet Bilka. Godt halvdelen, svarende til 67 butikker, er koncentreret i det overdækkede shoppingcenter Aalborg Storcenter. Herudover ligger en lang række store udvalgswarebutikker som f.eks. Ikea, Ilva, Biltema, Plantorama, Elgiganten, Idemøbler og Bauhaus.

I Aalborg by i øvrigt udenfor Aalborg Midtby og City Syd er 201 butikker, heraf er 101 dagligvarebutikker og 80 udvalgswarebutikker. I Vest Aalborg i øvrigt er 76 butikker, heraf er 39 % udvalgswarebutikker. I Øst Aalborg er i alt 80 butikker, heraf er 31 % udvalgswarebutikker, mens der i Midtbyen i øvrigt er 45 butikker, heraf er 42 % udvalgswarebutikker.

De største koncentrationer af butikker i Aalborg by i øvrigt er bydelscentret Vejgård i Øst Aalborg. Her er i alt 24 butikker: 14 dagligvarebutikker.

tikker og 10 udvalgswarebutikker. De største dagligvarebutikker er supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Rema 1000, Fakta og Aldi.

I bydelscentret Ø-gadekvarteret er i alt 12 butikker, heraf er 6 dagligvarebutikker og 6 udvalgswarebutikker. Her er de største butikker supermarkedet SuperBrugsen og discountbutikken Fakta.

I bydelscenter Hasseris i Vest Aalborg er i alt 10 butikker, heraf er 8 dagligvarebutikker og 2 udvalgswarebutikker. Her ligger supermarkedet Føtex Food samt discountbutikkerne Rema 1000 og Fakta.

I bydelscenter Indkildevej, som ligger godt 1 km nord for City Syd på Hobrovej, er i alt 8 butikker. Her er 5 dagligvarebutikker og 3 udvalgswarebutikker. De største dagligvarebutikker er supermarkedet Meny og discountbutikken Lidl. Lige udenfor centerafgrænsningen af bydelscentret ligger desuden 4 udvalgswarebutikker og 2 særligt pladskrævende butikker.

I Nørresundby bymidte er i alt 41 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 66 %. Nørresundby bymidte er koncentreret omkring Torvet og Vestergade samt Skrågade. I Vestergade for enden af Kirkegade ligger det overdækkede shoppingcenter Nørresundby Citycenter med varehuset Føtex samt 5 yderligere butikker bl.a. apotek og materialist.

I Nørresundby i øvrigt er 47 butikker, heraf er 7 butikker koncentreret i bydelscenter Nørre Uttrup.

I Nord-området i alt er 45 butikker, heraf 20 dagligvarebutikker. Vodskov bymidte har den største koncentration af butikker med i alt 15 butikker, heraf 8 dagligvarebutikker. De største dagligvarebutikker er supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Netto og Fakta. I Vadum by ligger supermarkedet Spar og discountbutikken Rema 1000. I Vestbjerg by ligger ligeledes 2 dagligvarebutikker. På Blomsterbakken ligger supermarkedet Spar samt discountbutikken Fakta.

I Sydvest-området i alt er 31 butikker, heraf er 13 dagligvarebutikker. I Svensstrup bymidte ligger 11 butikker, heraf 6 dagligvarebutikker. De største dagligvarebutikker er supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Fakta og Rema 1000. I Godthåb by ligger supermarkedet Spar, mens der i Frejlev by ligger discountbutikken Rema 1000 og en udvalgswarebutik, som primært har e-handel.

I Sydøst-området er 21 butikker, heraf udgør dagligvarebutikker 62 %. I Klarup bymidte er i alt 3 dagligvarebutikker. Her ligger supermarkedet Meny, discountbutikken Fakta. I Gistrup bymidte ligger i alt 4 dagligvarebutikker og en enkelt udvalgswarebutik.

I Sejlflod-området er i alt 34 butikker, heraf er 11 dagligvarebutikker. I Storvorde bymidte er 7 butikker, heraf er 2 dagligvarebutikker bl.a. discountbutikken Rema 1000. I Kongerslev bymidte ligger i alt 9 butikker, heraf er den største butik SuperBrugsen.

I Hals-området er i alt 47 butikker, heraf er 16 dagligvarebutikker. I Hals bymidte er 22 butikker, heraf er 6 dagligvarebutikker. Her ligger blandt andet supermarkedet Meny og discountbutikken Aldi. I Vester Hassing er i alt 4 butikker, heraf er de største SuperBrugsen og Fakta. Herudover ligger dagligvarebutikker i blandt andet Hou, Ulsted og Gandrup bymidter.

I Nibe-området er i alt 38 butikker, heraf er hovedparten placeret i Nibe bymidte, som har i alt 29 butikker. Der er 10 dagligvarebutikker og 19 udvalgsvarerbutikker. Butikkerne er koncentreret omkring Skomagergade og Skomager-torvet. De største dagligvarebutikker i Nibe er supermarkederne SuperBrugsen og Spar samt discountbutikken Fakta.

Kædetilknytning

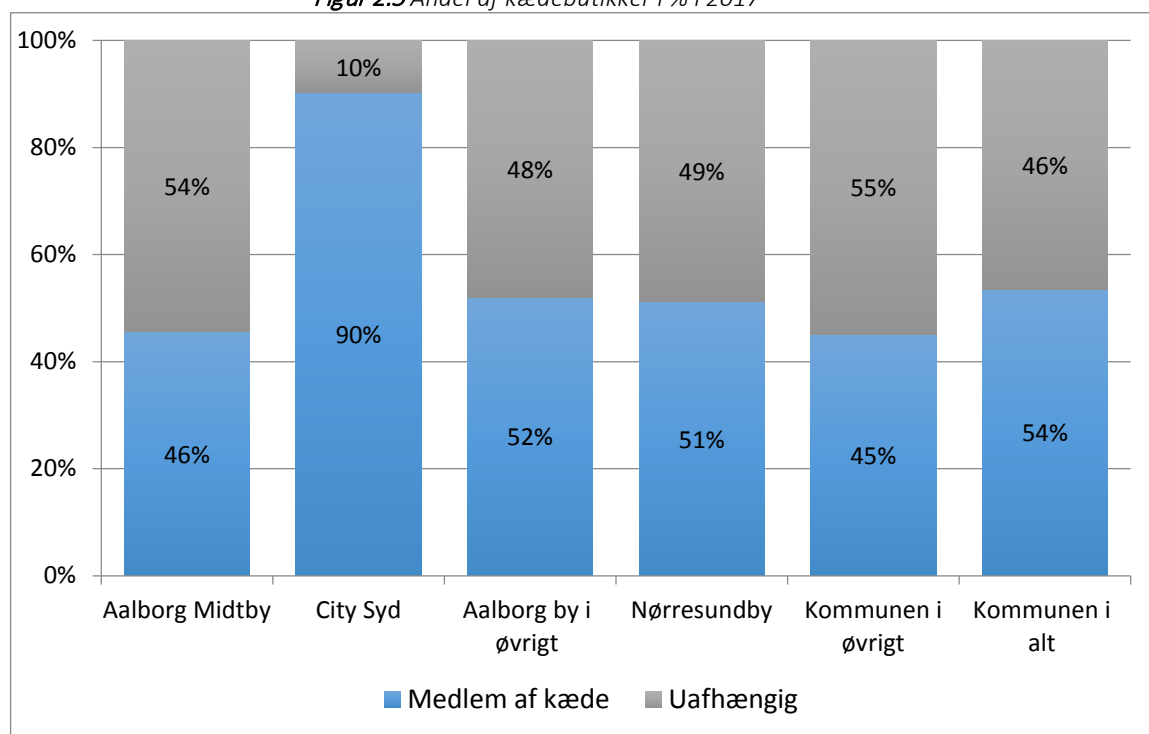
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 2.5 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne der er del af et profileret kædesamarbejde i de forskellige områder i Aalborg kommune.

Figur 2.5 Andel af kædebutikker i % i 2017



Kædeandelen for butikkerne i Aalborg kommune ligger i alt på 54 %.

I Aalborg Midtby er kædeandelen 46 %, mens kædeandelen er 90 % i City Syd. Det er en ganske almindelig fordeling sammenlignet med andre større byer, da udbuddet af butikker er dybere i en bymidte end i et aflastningsområde. Kendetegnet ved Aalborg Midtby er netop et bredt udbud af specialbutikker kombineret med de kendte kædebutikker. Kædeandelen er højere i Aalborg Midtby end i de øvrige største byer i Dan-

mark. Aarhus midtby har en kædeandel på 43 %, mens der er 34 % i Københavns City og 40 % i Odense bymidte.

I Aalborg by i øvrigt er kædeandelen 52 %. Nørresundby-området har en kædeandel på 51 %, mens kommunen i øvrigt har en kædeandelen 45 %.

Bruttoarealer

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Aalborg kommune.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

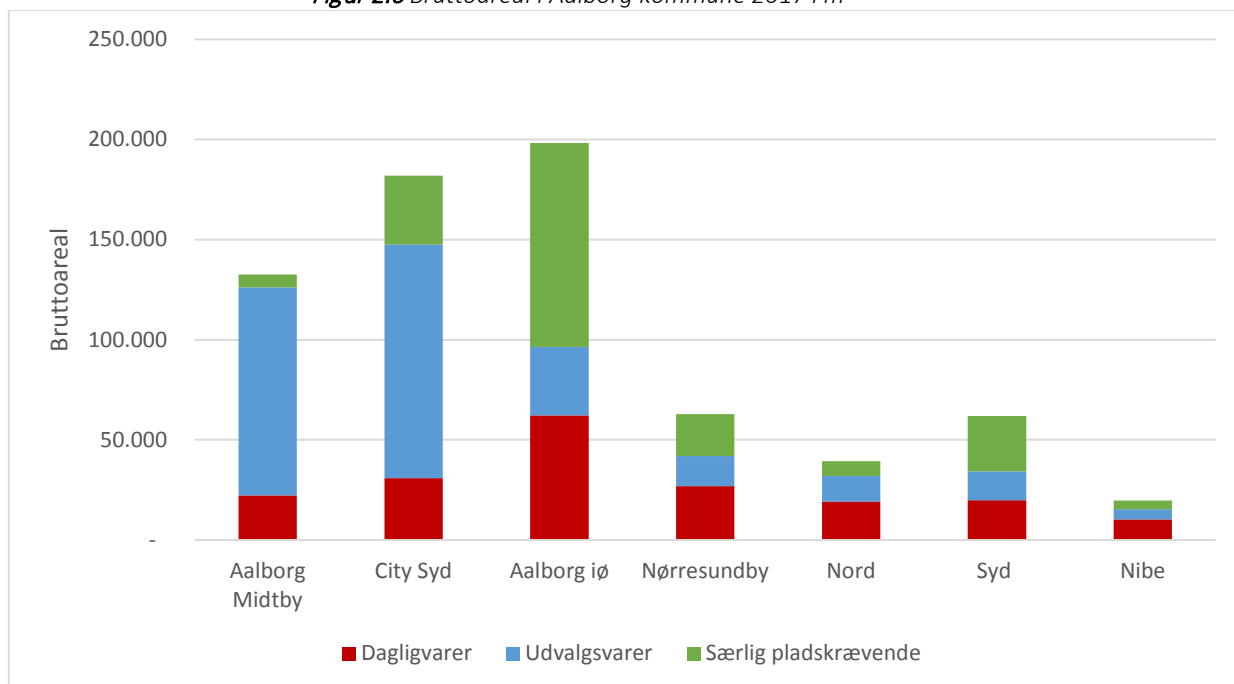
Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer og udvalgsvarer.

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Aalborg kommune, men der kan herudover periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring. I Shoppingcentret Friis er medtaget det samlede bruttoareal til detailhandel, på trods af at en væsentlig del af bruttoarealet på nuværende tidspunkt er under ombygning til stormagasinet Magasin.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for butikkerne i Aalborg kommune.

Der er i alt 696.700 m² bruttoareal til detailhandel i Aalborg kommune, heraf er 28 % disponeret til dagligvarebutikker og 43 % er disponeret til udvalgsvarerbutikker. Derudover har Aalborg kommune 202.900 m² bruttoareal disponeret til særlig pladskrævende butikker.

Figur 2.6 Bruttoareal i Aalborg kommune 2017 i m²



Tabel 2.3 Bruttoareal i Aalborg kommune 2017 i m²

Aalborg kommune				
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Aalborg Midtby	22.300	103.800	6.500	132.600
Midtbyen i ø	11.600	3.800	22.000	37.400
Midtbyen i alt	33.900	107.600	28.500	170.000
Nørresundby	7.600	5.500	-	13.100
Nørresundby i ø	19.300	9.500	21.000	49.800
Nørresundby i alt	26.900	15.000	21.000	62.900
City Syd	30.900	116.700	34.400	182.000
Vest Aalborg i ø	20.000	22.100	55.400	97.500
Vest Aalborg i alt	50.900	138.800	89.800	279.500
Vejgård	6.100	2.400	-	8.500
Øst Aalborg i ø	24.500	6.000	24.400	54.900
Øst Aalborg i alt	30.600	8.400	24.400	63.400
Vodskov	3.800	1.500	-	5.300
Vadum	1.800	-	-	1.800
Vestbjerg	2.000	-	-	2.000
Nord i ø	3.500	7.200	2.600	13.300
Nord i alt	11.100	8.700	2.600	22.400
Svenstrup	5.100	600	-	5.700
Godthåb	400	-	-	400
Frejlev	1.100	400	-	1.500
Sydvest i ø	1.200	6.000	8.500	15.600
Sydvest i alt	7.800	7.000	8.500	23.200
Klarup	2.500	-	-	2.500
Sydøst i ø	4.800	4.300	7.100	16.200
Sydøst i alt	7.300	4.300	7.100	18.700
Storvorde	1.300	300	-	1.600
Sejlfled i ø	3.600	2.800	12.000	18.400
Sejlfled i alt	4.900	3.100	12.000	20.000
Hals	2.100	2.300	-	4.400
Vester Hassing	1.900	400	-	2.300
Hals i ø	4.200	1.300	4.700	10.200
Hals i alt	8.200	4.000	4.700	16.900
Nibe	5.100	3.500	-	8.600
Nibe i ø	5.200	1.600	4.300	11.100
Nibe i alt	10.300	5.100	4.300	19.700
Kommunen i alt	191.800	302.000	202.900	696.700

Aflastningsområdet City Syd har det største areal med 182.000 m² bruttoareal til butikker, hvilket svarer til 26 % af det samlede bruttoareal i Aalborg kommune. Heraf udgør dagligvarebutikker 16 % af bruttoarealet til dagligvarebutikker i kommunen og udvalgswarebutikkerne i City Syd udgør 39 % af bruttoarealet til udvalgswarebutikker i kommunen.

Aalborg Midtby har 132.600 m² bruttoareal til detailhandel, heraf udgør udvalgsvarer 78 %. Bruttoarealet til detailhandel i Aalborg Midtby udgør

samlet set 20 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Aalborg Midtby udgør 35 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Aalborg by i øvrigt er 33 % af det samlede bruttoareal til dagligvare placeret, svarende til 62.200 m². Udvalgswarebruttoarealet er 34.300 m², svarende til 11 % af det samlede bruttoareal til udvalgswarebutikker i kommunen.

Nørresundby-området har 62.900 m² bruttoareal til detailhandel, heraf er 21.000 m² disponeret til særligt pladskrævende butikker. Bruttoarealet til dagligvarer i Nørresundby udgør 14 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen, mens udvalgsvarer udgør 5 %.

I Aalborg kommune i øvrigt ligger 49.600 m² til dagligvarer, hvilket udgør 26 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen, samt 32.200 m² bruttoareal til udvalgsvarer svarende til 11 % af arealet i kommunen.

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2016 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

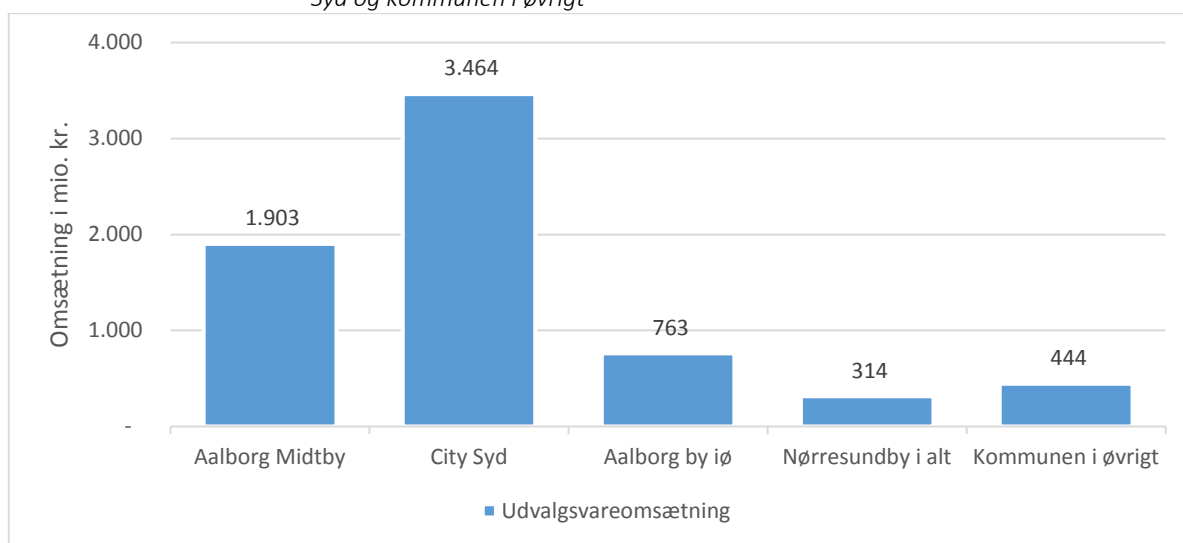
Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede omsætninger. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder, hvorfor tallene er vist for de tre hovedområder.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Tabel 2.4 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2016

Aalborg kommune			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Aalborg Midtby	743	1.903	2.646
City Syd	2.967	3.464	7.194
Aalborg i ø		763	
Aalborg i alt	3.710	6.130	9.840
Nørresundby i alt	749	314	1.063
Nord i alt	351	96	447
Sydvest i alt	251	152	776
Sydøst i alt	227		
Sejlfjord i alt	146		
Hals i alt	285	65	350
Nibe i alt	176	131	307
Kommunen i alt	5.895	6.888	12.783

Figur 2.7 Udvalgswareomsætningen i mio. kr. incl. moms i 2016 Aalborg Midtby, City Syd og kommunen i øvrigt



I Aalborg kommune udgjorde den samlede omsætning 12,78 mia. kr. incl. moms i 2016. Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 54 %.

I Aalborg Midtby var omsætningen 2,65 mia. kr., hvilket svarer til 21 % af den samlede omsætning i kommunen. Udvalgswareomsætningen udgør ca. 28 % af omsætningen i kommunen, svarende til 1,90 mia. kr., mens dagligwareomsætningen udgør 13 % af den samlede dagligwareomsætning.

I City Syd var den samlede udvalgswareomsætning 3,46 mia. kr. incl. moms, hvilket svarer til halvdelen af den samlede omsætning i kommunen.

Samlet set udgør dagligwareomsætningen i Aalborg by i øvrigt incl. City Syd halvdelen af den samlede dagligwareomsætning i kommunen, mens udvalgswareomsætningen udgør 61 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

I Nørresundby-området var den samlede omsætning 1,01 mia. kr. i 2016, heraf udgjorde dagligvarer 70 %.

I kommunen i øvrigt var dagligwareomsætningen 1,4 mia. kr. svarende til 24 % af den samlede dagligwareomsætning. Udvalgswareomsætningen i kommunen i øvrigt var 444 mio. kr., hvilket svarer til 6 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

I kommunen er der i alt 79 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 202.900 m².

Hovedparten af de særligt pladskrævende butikker ligger i Aalborg by og Nørresundby. Der ligger i alt 38 særligt pladskrævende butikker i Aalborg by, mens 12 ligger i Nørre Sundby. I kommunen i øvrigt ligger 26 særligt pladskrævende butikker.

Der er i alt 16 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i Aalborg kommune med et samlet bruttoareal på 85.000 m².

Der er i alt 12 forhandlere af køkkener i Aalborg kommune, heraf er 7 butikker koncentreret i City Syd.

Der er i alt 36 bilforhandlere med salgslokale i Aalborg kommune med et samlet bruttoareal på 87.400 m².

Herudover er der 8 planteskoler, 4 forhandlere af motorcykler og 3 forhandlere af campingvogne og både i Aalborg kommune.

Tabel 2.5 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper på typer og bruttoareal (m²).

Aalborg kommune		
	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgslokale	36	87.400
Byggemarkeder inkl. Trælast, byggeart.	16	85.000
Motorcykler	4	2.200
Køkkener	12	8.300
Planteskoler	8	12.600
Forhandlere af campingvogne og både	3	7.400
Kommunen i alt	79	202.900



Udviklingen i detailhandelen i Aalborg kommune 2008 til 2017

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Aalborg kommune fra 2008 til 2017 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2017 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2008. ICP har justeret opdelingen i områder fra den tidligere analyse, så den svarer til områderne i 2017 analysen.

Herudover har ICP foretaget en justering af brancherne for at kunne sammenligne analyserne for 2008 og 2017, da blandt andet køkkener og motorcykler defineret som boligudstyr i 2008. I nedenstående er udvalgsvarer 2017 derfor inklusiv butikker med køkkener og motorcykler.

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 %. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 %.

I perioden 2008 til 2015 er antallet af dagligvarebutikker i hele Danmark faldet ca. 13 %, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet ca. 10 %.

Udviklingen i antal butikker 2008 til 2017

Siden 2008 er det samlede antal butikker (excl. særligt pladskrævende) i Aalborg kommune faldet 7 % fra 980 butikker i 2008 til 910 butikker i 2017.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Aalborg kommune.

Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 12 % fra 341 butikker i 2008 til 299 butikker i 2017 i Aalborg kommune i alt.

Antallet af udvalgsvarerbutikker i Aalborg kommune i alt er faldet 4 % fra 639 butikker i 2008 til 611 butikker i 2017.

Faldet i antallet af dagligvarebutikker i Aalborg kommune følger således landsgennemsnittet, mens faldet i antallet af udvalgsvarerbutikker i Aalborg kommune har været markant mindre sammenlignet med landsgennemsnittet.

Tabel 3.1 Antal butikker 2017 fordelt på brancher og områder 2017 (2008)

Aalborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
Aalborg Midtby	71	(78)	269	(298)	340	(376)
City Syd	7	(10)	116	(97)	123	(107)
Aalborg by i ø*	134	(143)	123	(140)	258	(283)
Aalborg by i alt*	212	(231)	508	(535)	720	(766)
Nord kommune	36	(49)	46	(47)	82	(96)
Syd kommune	37	(44)	35	(34)	72	(78)
Nibe	14	(17)	22	(23)	36	(40)
Kommunen i alt	299	(341)	611	(639)	910	(980)

* Incl. Nørresundby

I Aalborg Midtby er det samlede antal butikker faldet 10 % fra 376 butikker i 2008 til 340 butikker i 2017. Antallet af dagligvarebutikker er faldet med 9 %, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 10 % i Aalborg Midtby. Aalborg Midtby har mistet 7 dagligvarebutikker og 29 udvalgswarebutikker i perioden 2008 til 2017.

Omvendt er det samlede antal af butikker steget 15 % svarende til 16 yderligere butikker i City Syd i perioden 2008 til 2017. City Syd har mistet 3 dagligvarebutikker, men til gengæld er her kommet 19 udvalgswarebutikker heriblandt Ikea, Ilva og Idemøbler.

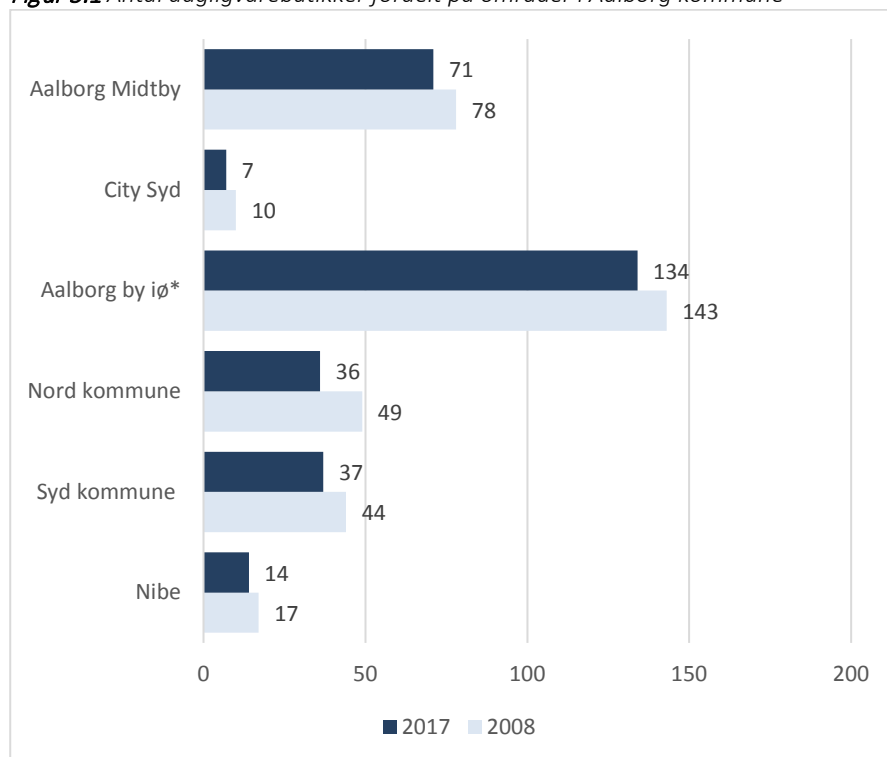
I Aalborg by i øvrigt inklusiv Nørresundby er antallet af dagligvarebutikker faldet med 10 butikker, svarende til et fald på 7 % fra 143 dagligvarebutikker i 2008 til 133 dagligvarebutikker i 2017. Aalborg by i øvrigt har i samme periode mistet 17 udvalgswarebutikker, svarende til et fald på 12 % fra 140 butikker i 2008 til 123 butikker i 2017.

I den nordlige del af kommunen, som består af områderne omkring Hals, Hou, Vester Hassing, Vodskov og Vadum er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 49 butikker i 2008 til 36 butikker i 2017, svarende til et fald på 13 butikker. Omvendt er antallet af udvalgswarebutikker nogenlunde stabilt på 46 butikker i 2017 med 47 butikker i 2008.

I den sydlige del af kommunen, som består af områderne omkring Klarup, Gistrup, Storvorde, Kongerslev og Svenstrup, er antallet af dagligvarebutikker faldet med 7 butikker fra 44 butikker i 2008 til 37 butikker i 2017. Her er antallet af udvalgswarebutikker ligeledes nogenlunde stabilt i perioden 2008 til 2017 omkring 34 – 35 butikker.

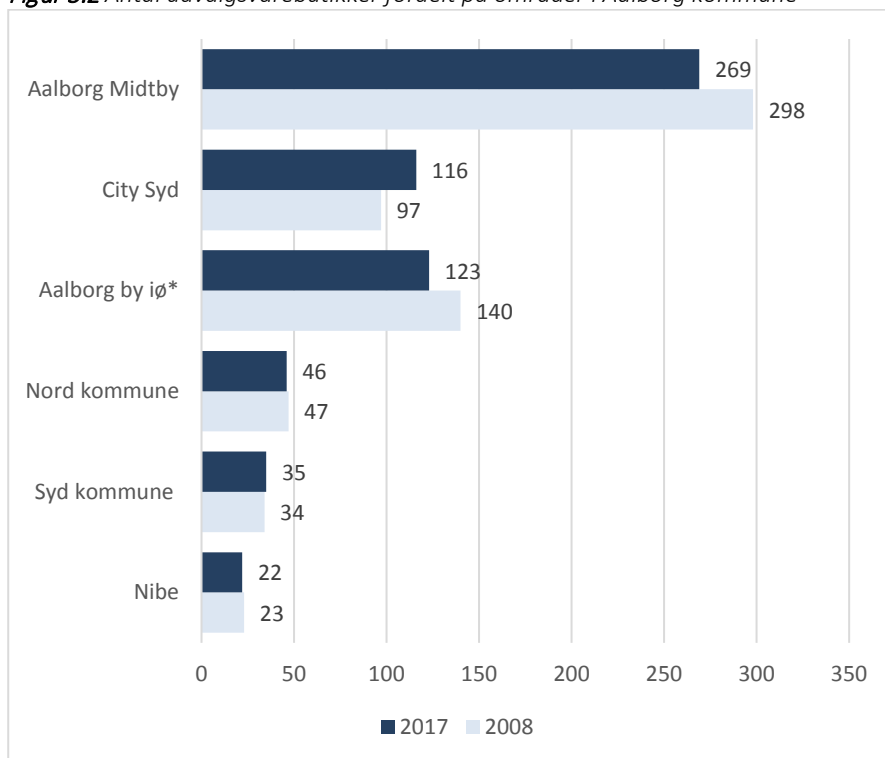
I Nibe-området er antallet af dagligvarebutikker faldet med 3 fra 17 butikker i 2008 til 14 butikker i 2017, mens antallet af udvalgswarebutikker er stabilt omkring 22 – 23 butikker.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder i Aalborg kommune



* Incl. Nørresundby

Figur 3.2 Antal udvalgswarebutikker fordelt på områder i Aalborg kommune



* Incl. Nørresundby

Udviklingen i bruttoareal 2008 til 2017

På trods af, at Aalborg kommune har mistet i alt 42 dagligvarebutikker, svarende til et fald på 12 % og 28 udvalgswarebutikker, svarende til et fald på 4 %, er bruttoarealet i kommunen i alt steget med 78.100 m², svarende til en stigning på 18 %. Det samlede bruttoareal (excl. særligt pladskrævende) i Aalborg kommune er steget fra 427.100 m² i 2008 til 505.200 m² i 2017.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i Aalborg kommune er steget med 11 % svarende til 17.000 m² fra 153.900 m² i 2008 til 191.900 m² i 2017.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Aalborg kommune er steget med 59.400 m² svarende til en stigning på 23 % fra 253.900 m² i 2008 til 313.300 m² i 2017.

Der er dog en forskellig udviklingen i bruttoarealerne i områderne i Aalborg kommune.

Tabel 3.2 Bruttoareal i Aalborg kommune 2017 i m²

Aalborg kommune					
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt
Aalborg Midtby	22.300	(22.100)	103.800	(85.700)	126.100 (107.800)
City Syd	30.900	(31.200)	124.400	(66.000)	155.300 (96.200)
Aalborg by iø*	89.100	(67.700)	51.200	(71.900)	140.300 (139.600)
Aalborg by i alt*	142.300	(121.000)	279.400	(223.600)	421.700 (344.600)
Nord kommune	19.300	(22.500)	13.100	(11.600)	32.400 (34.100)
Syd kommune	20.000	(18.700)	15.200	(13.100)	35.200 (31.800)
Nibe	10.300	(11.000)	5.600	(5.600)	15.900 (16.600)
Kommunen i alt	191.900	(173.200)	313.300	(253.900)	505.200 (427.100)

* Incl. Nørresundby

I Aalborg Midtby er bruttoarealet til dagligvarer nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2017 med en lille stigning på 1 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 18.100 m² svarende til en stigning på 21 % fra 85.700 m² i 2008 til 103.800 m² i 2017.

I City Syd er bruttoarealet til dagligvarer ligeledes nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2017 med et lille fald på 1 %. Bruttoarealet til udvalgsvarer er derimod steget med 58.900 m² svarende til en stigning på 88 % fra 66.000 m² i 2008 til 124.400 m² i 2017. I perioden er blandt Ikea etableret i nye bygninger.

I Aalborg by i øvrigt inklusiv Nørre Sundby er bruttoarealet til udvalgsvarer omvendt faldet 29 % svarende til et fald på 20.700 m² fra 71.900 m² i 2008 til 51.200 m² i 2017. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 21.400 m² i Aalborg by i øvrigt svarende til en stigning på 32 % fra 67.700 m² i 2008 til 89.100 m² i 2017.

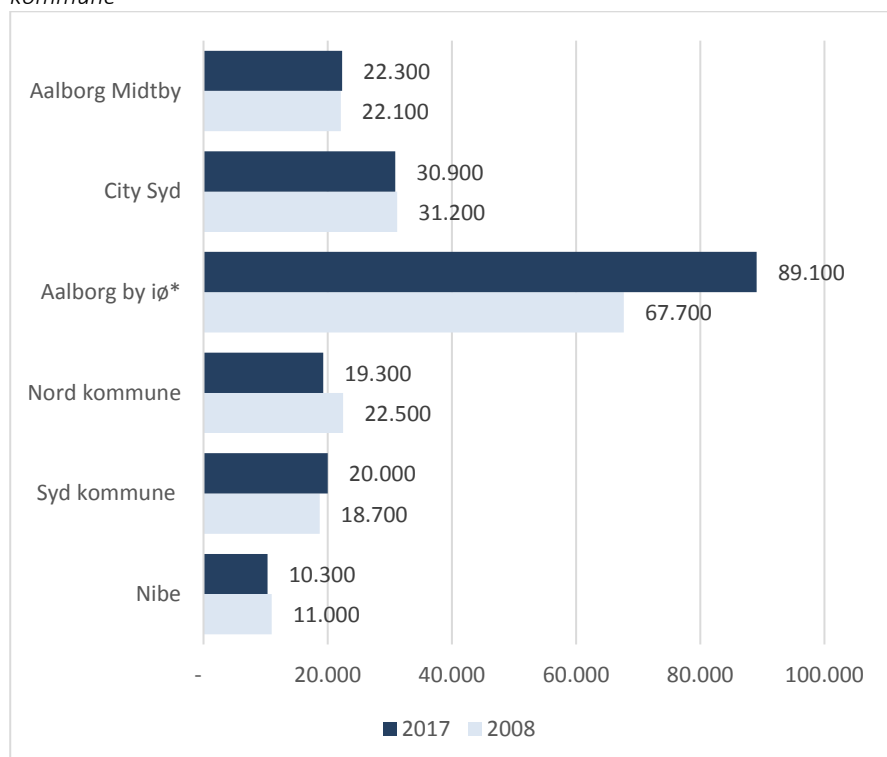
Aalborg by i alt har således øget bruttoarealet til dagligvarer med 21.300 m² og 56.600 m² bruttoareal til udvalgsvarer.

I den nordlige del af kommunen er bruttoarealet til dagligvarer faldet 13 % svarende til et fald på 3.200 m², mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 1.500 m² svarende til en stigning på 13 %.

I den sydlige del af kommunen er bruttoarealet til dagligvarer steget med 1.300 m² svarende til en stigning på 7 %, og bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 2.100 m² svarende til en stigning på 16 % i perioden 2008 til 2017.

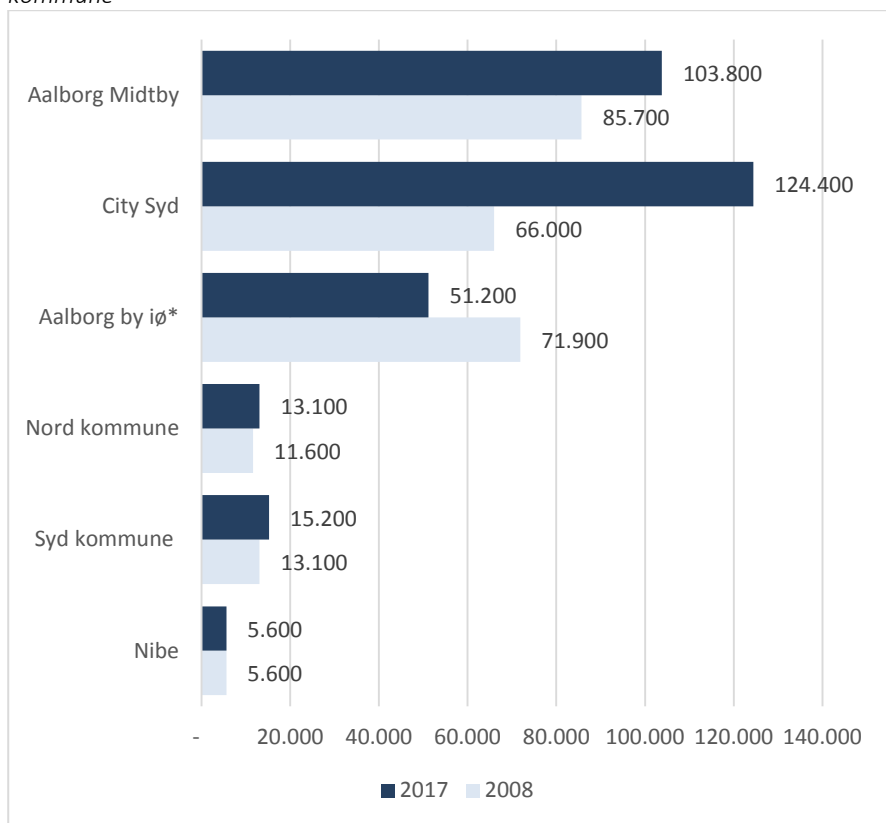
I Nibe-området er bruttoarealet til udvalgsvarer konstant, mens bruttoarealet til dagligvarer er faldet med 700 m² fra 11.000 m² i 2008 til 10.300 m² i 2017. Det skyldes blandt andet lukning af SuperBest i Nibe, mens Fakta er åbnet i Toften.

Figur 3.4 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2008 til 2017 i Aalborg kommune



* Incl. Nørresundby

Figur 3.5 Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2008 til 2017 i Aalborg kommune

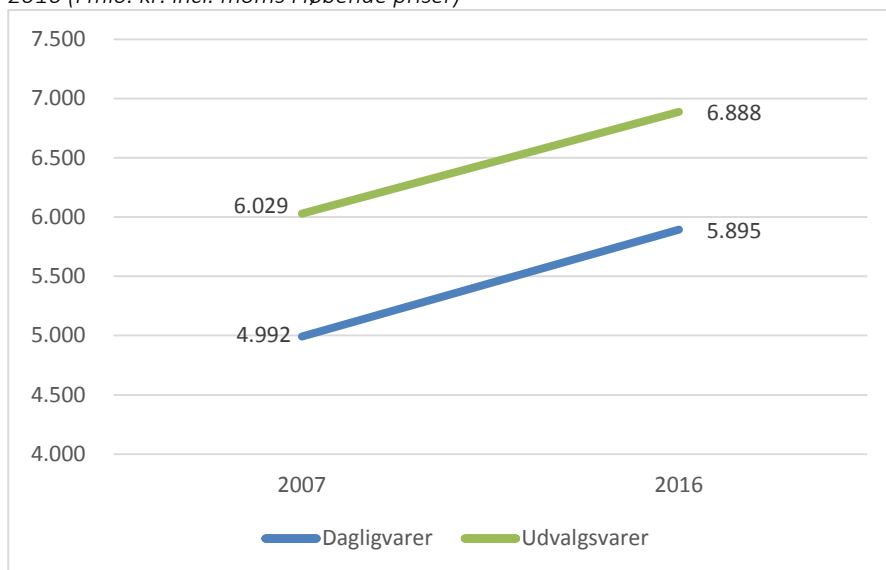


*Incl. Nørresundby

Udviklingen i omsætningen 2007 til 2016

Den samlede dagligvareomsætning i Aalborg kommune var 4,99 mia. kr. i 2007 og er steget til 5,90 mia. kr. i 2016. Dagligvareomsætningen er i alt steget med 18 % fra 2007 til 2016.

Figur 3.6 Dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Aalborg kommune i 2007 og 2016 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



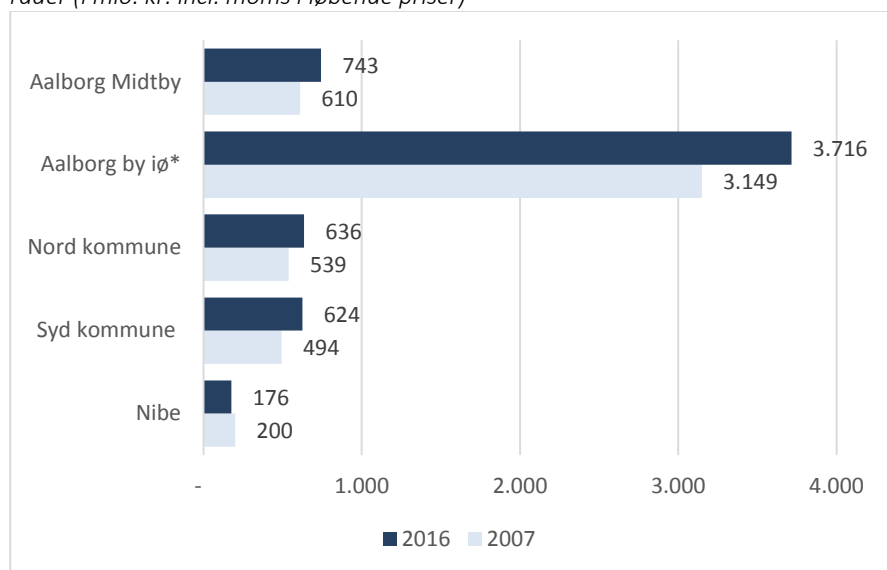
Udvalgsvareomsætningen på 6,03 mia. kr. i 2007 i Aalborg kommune er steget til 6,89 mia. kr. i 2016, hvilket er en stigning på 14 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 16 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 7 %.

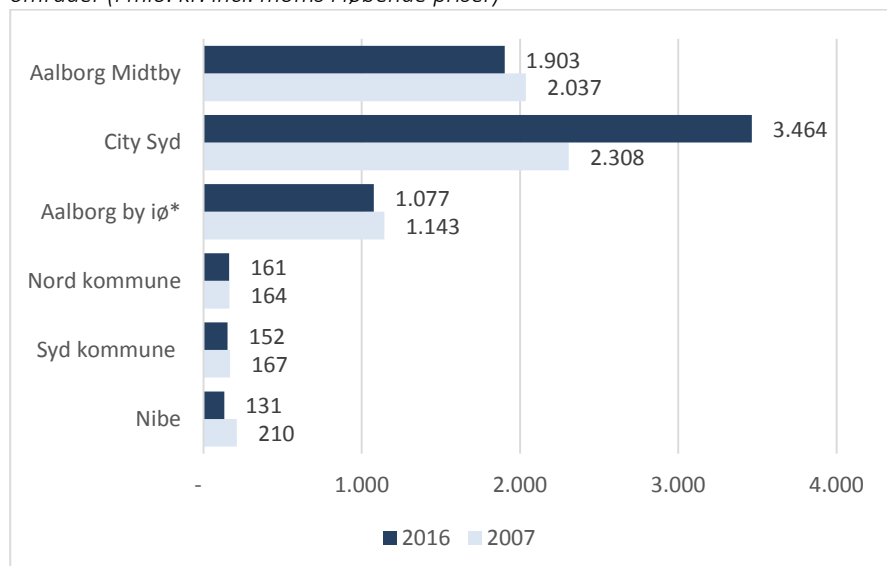
Aalborg kommune ligger hermed over stigningstakten for både dagligvarer og udvalgsvarer i samme periode.

Omsætningsudviklingen har været forskellig i de 6 områder i kommunen.

Figur 3.7 Dagligvareomsætningen i Aalborg kommune i 2007 og 2016 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Figur 3.8 Udvalgsvareomsætningen i Aalborg kommune i 2007 og 2016 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Butikkerne i Aalborg Midtby har samlet set fastholdt den samlede detailhandelsomsætning i perioden 2007 til 2016. Dagligvareomsætningen er dog steget 22 %, mens udvalgsvareomsætningen er faldet med 7 %. Således er udvalgsvareomsætningen faldet fra 2,04 mia. kr. i 2007 til 1,90 mia. kr. i 2016.

I City Syd er udvalgsvareomsætningen steget med 50 % fra 2,31 mia. kr. i 2007 til 3,46 mia. kr. i 2016.

I 2007 udgjorde udvalgswareomsætningen i Aalborg Midtby 34 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen og City Syd udgjorde 38 %. I 2016 udgjorde Aalborg Midtby 28 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen, mens City Syd udgjorde halvdelen af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Udvalgswareomsætningen i Aalborg by i øvrigt inklusiv Nørresundby er derimod faldet 6 % i perioden 2007 til 2016 fra 1,14 mia. kr. i 2007 til 1,08 mia. kr. i 2016.

Samlet set er dagligwareomsætningen i Aalborg by i øvrigt inklusiv Nørresundby og City Syd steget 18 % i perioden 2007 til 2016.

I den nordlige del af kommunen er dagligwareomsætningen steget 18 %, mens udvalgswareomsætningen er nogenlunde konstant.

I den sydlige del af kommunen er dagligwareomsætningen steget 26 % fra 494 mio. kr. i 2007 til 624 mio. kr. i 2016, omvendt er udvalgswareomsætningen faldet 9 %.

I Nibe er dagligwareomsætningen faldet med 12 % fra 200 mio. kr. i 2007 til 176 mio. kr. i 2016. Samtidig er udvalgswareomsætningen faldet med 38 % fra 210 mio. kr. i 2007 til 131 mio. kr. i 2016.

Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2016

Aalborg kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
Aalborg Midtby	743	(610)	1.903	(2.037)	2.646	(2.647)
City Syd	3.716	(3.149)	3.464	(2.308)	8.257	(6.600)
Aalborg by i ø*			1.143	(1.077)		
Aalborg by i alt*	4.459	(3.759)	6.444	(5.488)	10.903	(9.247)
Nord kommune	636	(539)	161	(164)	797	(703)
Syd kommune	624	(494)	152	(167)	776	(661)
Nibe	176	(200)	131	(210)	307	(410)
Kommunen i alt	5.895	(4.992)	6.888	(6.029)	12.783	(11.021)



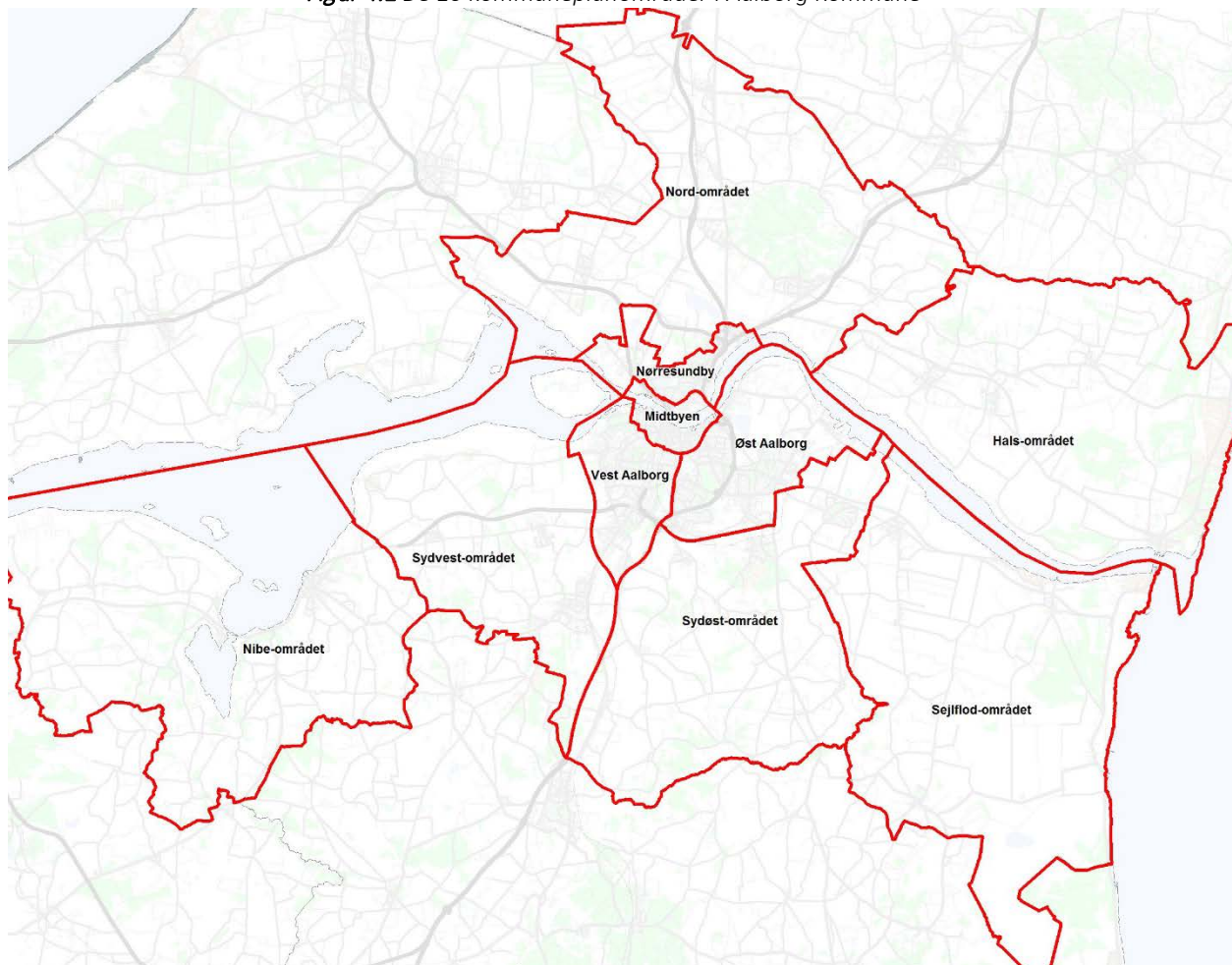
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Aalborg kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for de 10 kommuneplanområder, som er illustreret i figur 4.1.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 De 10 kommuneplanområder i Aalborg Kommune



Datagrundlag og horisontår

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

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2016 samt horisontåret 2028.

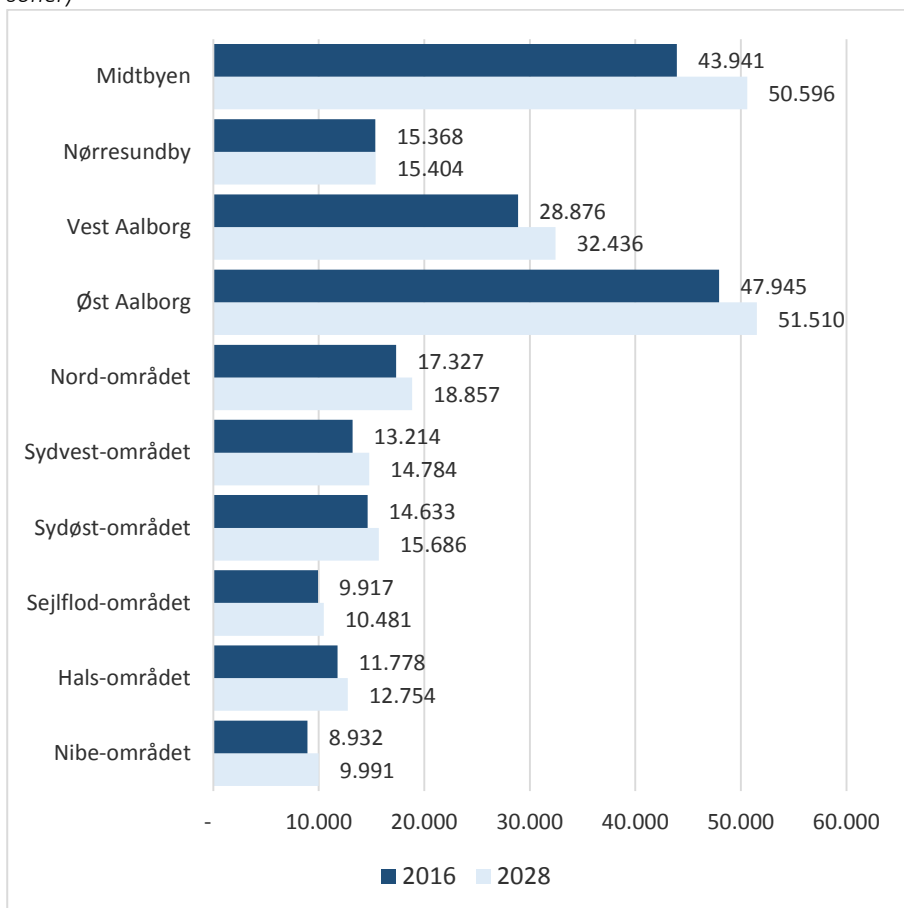
Herudover er den seneste befolkningsprognose – Aalborg kommunes befolkningsprognose 2016 – blevet anvendt.

Befolknings- og indkomstforhold

I Aalborg kommune boede i alt 211.900 personer i 2016, hvilket forventes at stige med 10 % til 232.500 personer i 2028.

Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Aalborg kommune.

Figur 4.2 Udviklingen i befolkningstallet i Aalborg kommune 2016 til 2028 (antal personer)



Befolkningsudviklingen forventes at være positiv i alle 10 kommuneplanområder.

Midtbyen er et af de mest befolkningstunge områder samt det område der også i fremtiden forventer den største befolkningsstigning. Samlet set forventes befolkningstallet i Midtbyen frem til 2028 at stige med 15 % fra 43.900 personer til 50.600 personer.

Øst Aalborg har det højeste indbyggertal, forventer en samlet befolkningsstigning på 7 % fra 47.900 personer i 2016 til 51.500 personer i 2028.

I Vest Aalborg forventes en samlet befolkningsstigning på 12 % fra 28.900 personer i 2016 til 32.400 personer i 2028.

I Nibe-området forventes ligeledes en befolkningsstigning på 12 % fra 8.900 personer i 2016 til 10.000 personer i 2028.

I Hals-området og Nord-området forventes en befolkningsstigning på 8-9 % i perioden 2016 til 2028, mens der i Sejlfloed-området og Sydpst-området forventes en befolkningsstigning på 6-7%.

I Nørre Sundby –området forventes et konstant folketal på omkring 15.400 personer i perioden 2016 til 2028.

Niveauer for husstandsindkomst

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

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Aalborg kommune er 1,95 personer, hvilket er en del under landsgennemsnittet på 2,15.

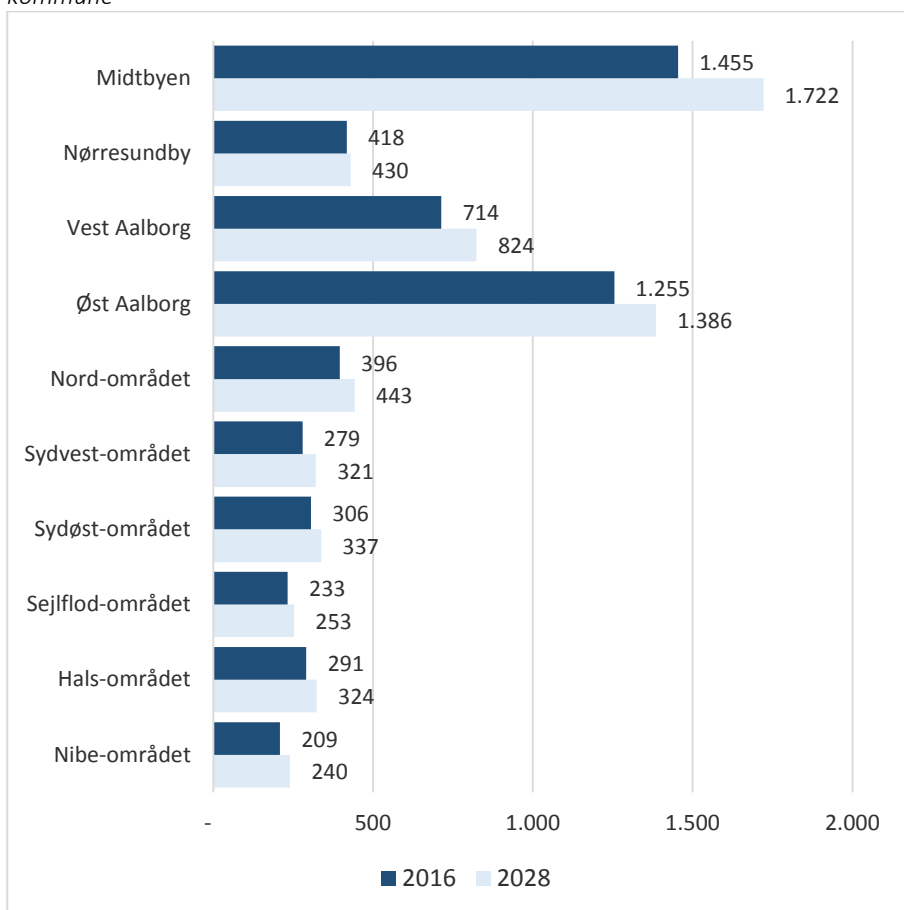
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 460.000 kr. i Aalborg kommune er under landsgennemsnittet på 493.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2016 og 2028 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Aalborg kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2016 til 2028 (i mio. kr.) i Aalborg kommune



Det samlede dagligvareforbrug i Aalborg kommune var 5,56 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige til 6,26 mia. kr. i 2028 svarende til en stigning på 13 %.

I Midtbyen forventes den største stigning på 18 % fra 1,46 mia. kr. i 2016 til 1,72 mia. kr. i 2028.

I Aalborg by i øvrigt var dagligvareforbruget på 1,97 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige til 2,21 mia. kr. i 2028 svarende til en stigning på 12 %.

I kommuneplanområde Nørresundby var dagligvareforbruget på 418 mio. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 3 % til 430 mio. kr. i 2028.

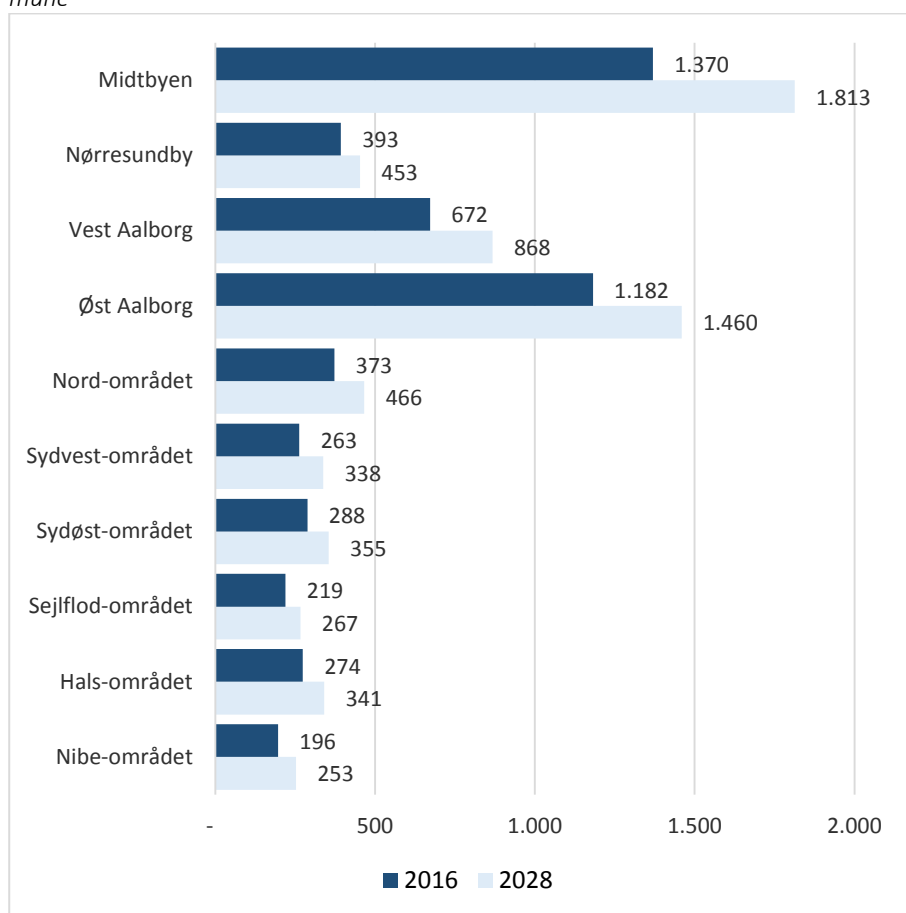
I den nordlige del af kommunen, som består af Nord og Hals, forventes dagligvareforbruget at stige 12 % fra 687 mio. kr. i 2016 til 767 mio. kr. i 2028.

I den sydlige del af kommunen, som består af Sydvest, Sydøst og Sejlflod, var dagligvareforbruget 818 mio. kr. i 2016, , hvilket forventes at stige 11 % til 912 mio. kr. i 2028.

I Nibe-området forventes dagligvareforbruget at stige med 15 % fra 209 mio. kr. i 2016 til 240 mio. kr. i 2028.

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Aalborg kommune ses i figur 4.4.

Figur 4.4 Udviklingen i udvalgswareforbrug 2016 til 2028 (i mio. kr.) i Aalborg kommune



Det samlede udvalgsvareforbrug i Aalborg kommune forventes at stige 26 % fra 5,23 mia. kr. i 2016 til 6,61 mia. kr. i 2028.

I Midtbyen stiger udvalgsvareforbruget 32 % fra 1,37 mia. kr. i 2016 til 1,81 mia. kr. i 2028.

Udvalgsvareforbruget i Aalborg by stiger 26 % fra 1,85 mia. kr. i 2016 til 2,32 mia. kr. i 2028.

I kommuneplanområde Nørresundby var udvalgsvareforbruget på 393 mio. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 15 % til 453 mio. kr. i 2028.

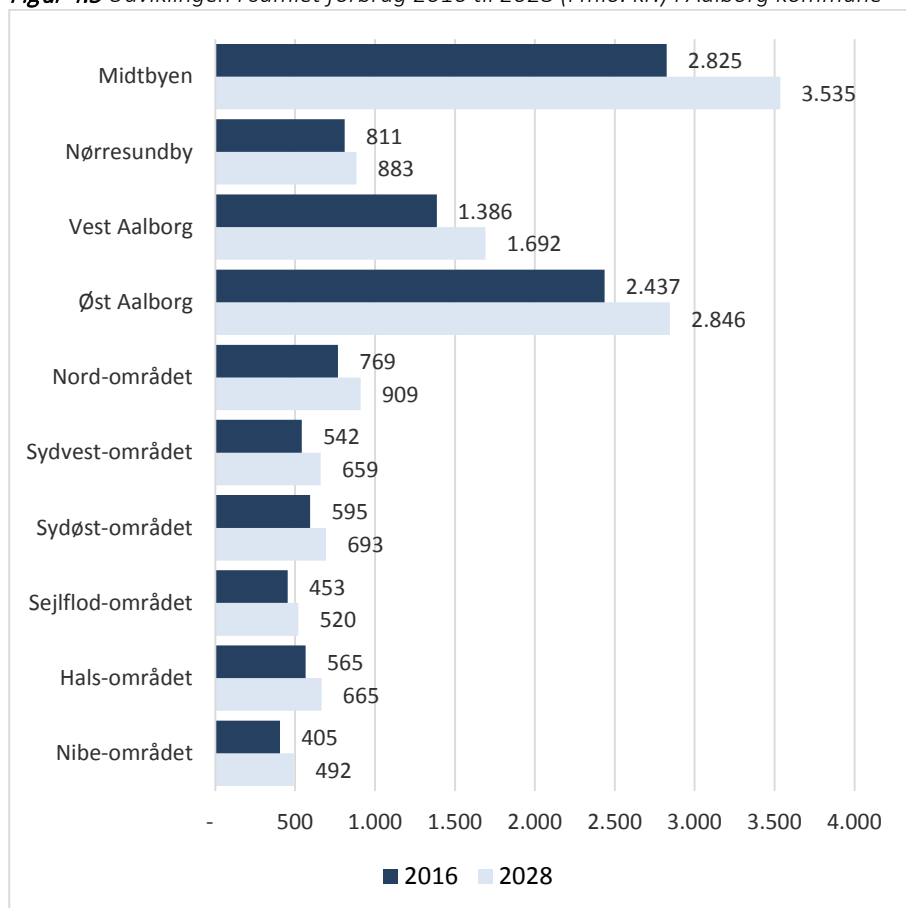
I den nordlige del af kommunen, som består af Nord og Hals, forventes udvalgsvareforbruget at stige 25 % fra 647 mio. kr. i 2016 til 807 mio. kr. i 2028.

Udvalgswareforbruget i den sydlige del af kommunen forventes at stige 25 % fra 771 mio. kr. i 2016 til 960 mio. kr. i 2028.

I Nibe-området forventes udvalgswareforbruget at stige med 29 % fra 196 mio. kr. i 2016 til 253 mio. kr. i 2028.

Det samlede detailhandelsforbrug for Aalborg kommune vises i figur 4.5.

Figur 4.5 Udviklingen i samlet forbrug 2016 til 2028 (i mio. kr.) i Aalborg kommune



Det samlede detailhandelsforbrug i Aalborg kommune var 10,79 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 20 % til 12,89 mia. kr. i 2028.

I Midtbyen forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 25 % til 1,81 mia. kr. i 2028. I Aalborg by i øvrigt forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 19 % fra 3,82 mia. kr. i 2016 til 4,54 mia. kr. i 2028. I Nørresundby forventes detailhandelsforbruget at stige 9 % fra 811 mio. kr. i 2016 til 883 mio. kr. i 2028.

I kommunen i øvrigt var det samlede detailhandelsforbrug 3,33 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 18 % til 3,94 mia. kr. i 2028.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Aalborg kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen. Handelsbalancen viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2016.

Handelsbalancen 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.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Aalborg kommune.

Handelsbalancen

I Aalborg kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 106 % i 2016, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 131 %.

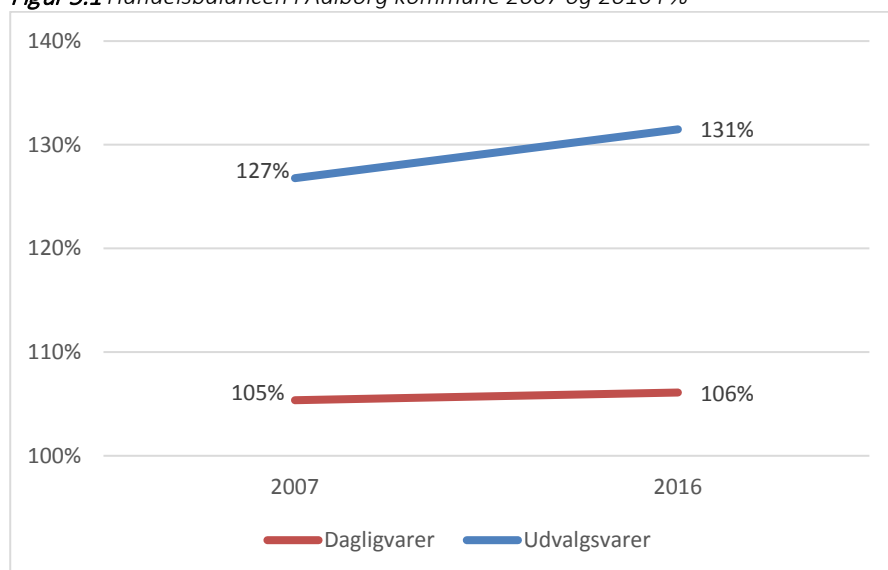
Dagligvareomsætningen i Aalborg kommune er således 6 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 31 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Der er hermed en del forbrugere, som er bosat udenfor Aalborg kommune, der handler i både dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne i Aalborg kommune.

Mens dagligvarer normalt bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er forbrugerne villige til at køre længere for et bredt og stort udbud af udvalgsvarer.

Aalborg Midtby er den 3. største by i Danmark målt på antallet af butikker, mens City Syd har koncentreret en af de højeste udvalgsvareomsætninger i Danmark. Begge steder er karakteriseret ved et bredt og varieret udbud af udvalgsvarebutikker som tiltrækker forbrugere fra hele Nordjylland.

Figur 5.1 Handelsbalancen i Aalborg kommune 2007 og 2016 i %



Siden 2007 har Aalborg kommune fastholdt handelsbalancen for dagligvarer på godt 105 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er steget fra 127 % i 2007 til 131 % i 2016.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har betydning for den fysiske detailhandel også. ICP vurderer, at e-handel i 2016 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgswareforbruget.

Især udbygningen af detailhandelen i City Syd med flere store udvalgswarebutikker som for eksempel Ikea har haft betydning for Aalborg kommunes regionalitet.

Tabel 5.1 Handelsbalance i Aalborg kommune i 2007 og i 2016 i %

Aalborg kommune		
	2007	2016
Dagligvarer	105 %	106 %
Udvalgsvarer	127 %	131 %
I alt	116 %	118 %

Handelsbalancen fordelt på områder

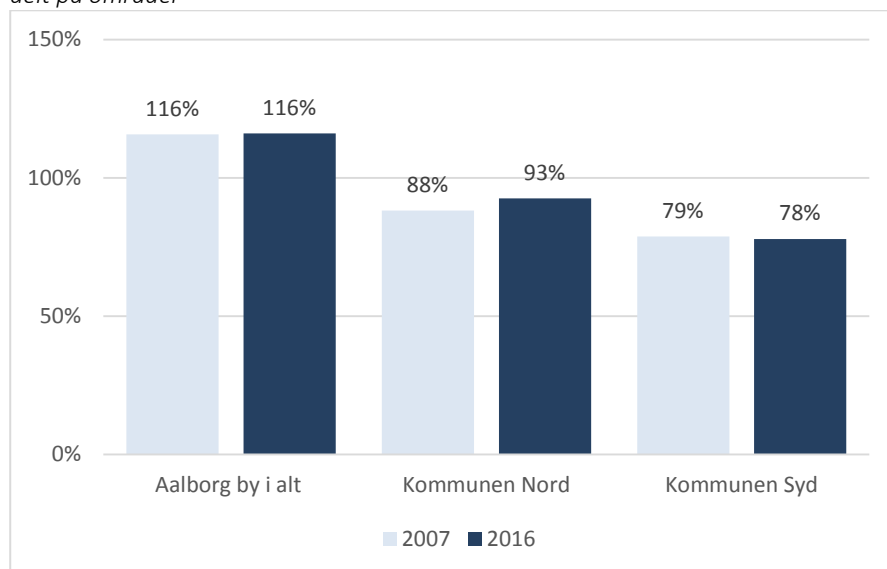
Der er relativt stor forskel på handelsbalancerne internt i kommunen både for dagligvarer og udvalgsvarer samt på udviklingen i handelsbalancerne fra 2007.

Aalborg by i alt incl. Nørresundby og City Syd har fastholdt handelsbalancen for dagligvarer på 116 %, hvilket indebærer at forbrugere, der ikke er bosat i Aalborg by, handler dagligvarer i Aalborg by.

Handelsbalancen for dagligvarer i kommunen Nord er steget fra 88 % i 2007 til 93 % i 2016.

Handelsbalancen for dagligvarer i kommunen Syd har nogenlunde fastholdt et niveau på 78 %.

Figur 5.2 Handelsbalancen for dagligvarer i Aalborg kommune 2007 og 2016 i % fordelt på områder

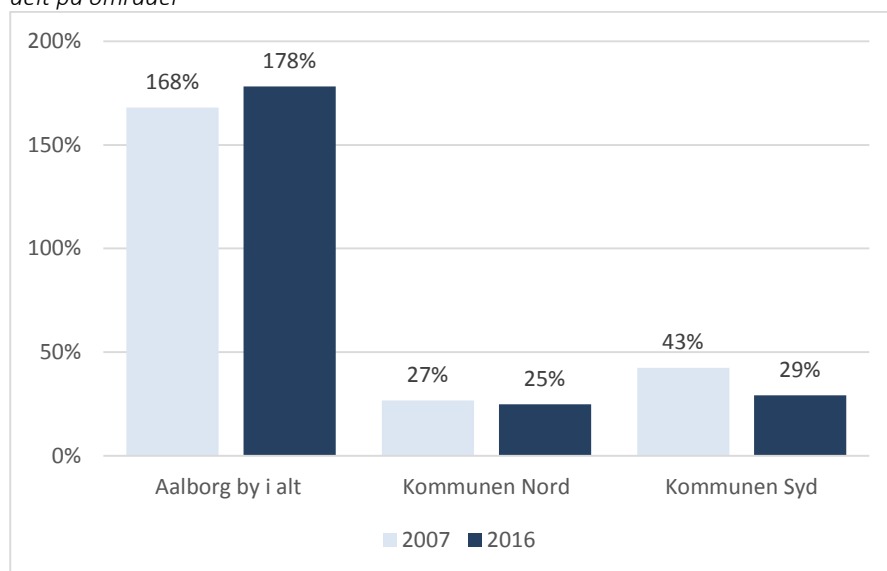


I Aalborg by incl. Nørresundby og City Syd er handelsbalancen for udvalgsvarer steget fra 168 % i 2007 til 178 % i 2016. Det vil sige, at udvalgsvareomsætningen i Aalborg by er 78 % højere end udvalgsvareforbruget i Aalborg by.

Handelsbalancerne for udvalgsvarer er for de øvrige områder i Aalborg kommune på et relativt lavt niveau. I kommunen Nord er handelsbalancen for udvalgsvarer på 25 % i 2016, mens handelsbalancen er 29 % i kommunen Syd.

Taget konkurrencesituationen fra Aalborg Midtby og City Syd i betragtning kan man ikke forvente højere handelsbalancer i Aalborg kommune i øvrigt. Det er positivt at niveauet for handelsbalancen for udvalgsvarer er fastholdt i den nordlige del af kommunen, mens der har været et fald i den sydlige del.

Figur 5.3 Handelsbalancen udvalgsvarer i Aalborg kommune 2007 og 2016 i % fordelt på områder



Bilag 1

Branchefortegnelse detailhandel

Dagligvarer

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

Beklædning

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

Boligudstyr

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

Øvrige udvalgsvarer

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

Særligt pladskrævende

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelselementer