

Redegørelse for nyt lokalcenter

4.4.C3 AAU Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej

INDHOLD

1	Baggrund, formål og sammenfatning	2
1.1	Sammenfatning	2
2	Det indeholder notatet	4
3	Sammenhæng med kommuneplanlægningen	4
3.1	Planloven om planlægning for et lokalcenter	5
4	Nyt lokalcenter 4.4.C3 AAU Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej	5
5	Tilgængeligheden til det nye lokalcenter	6
6	Detailhandlen i universitetsområdet	7
6.1	Eksisterende dagligvarebutikker i universitetsområdet	7
6.2	Omsætningen i det nye lokalcenter	8
7	Oplands- og behovsanalyse	9
7.1	Dagligvareforbrug i det lokale opland	10
7.2	Udvalgsvareforbrug i det lokale opland	10
7.3	Sammenligning af omsætning og forbrug	10
7.4	Behovet i fremtiden i det lokale opland	11
8	Vurdering af det reelle behov	11
9	Fremme af konkurrence og bymiljøet	12

PROJEKTNR.

A111026

VERSION

3.0

UDGIVELSESDATO

13.06.2018

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

FRSR og KRBR

KONTROLLERET

MRRR/FRSR

GODKENDT

LLKR

1 Baggrund, formål og sammenfatning

Aalborg Kommune ønsker at udpege et nyt lokalcenter ved hjørnet af Fredrik Bajers Vej og Bertil Ohlins Vej på Aalborg Universitets Campus i Aalborg Øst. Projektområdet er i dag omfattet en lokalplan, der muliggør etableringen af butikker på op til 400 m². Projektområdet er dog ikke udlagt som centerområde, og der er derfor kun mulighed for placeringen af en enkeltstående butik. Projektområdet rummer i dag ingen butikker. Med udlæg af lokalcentret vil Aalborg Kommune skabe mulighed for etablering og samlokalisering af butikker og andre kundeorienterede serviceerhverv. Dette notat har til formål at undersøge muligheden for at udlægge et lokalcenter med en arealramme til detailhandel på 3.000 m². Der er taget udgangspunkt i et lokalcenter med en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m² pr. dagligvarebutik og 500 m² pr. udvalgsvarerbutik.

En ændring af centerstrukturen, herunder udlæg af et nyt lokalcenter forudsætter en detailhandelsredegørelse. Notatet vurderer bl.a. det lokale opland, herunder det lokale forbrugsgrundlag samt omsætningen i de potentielle nye butikker ved fuld udnyttelse af arealrammen.

1.1 Sammenfatning

Projektområdet ligger i et universitetscampus med uddannelsesfunktioner og boliger. Cirka 15.000 studerende og ca. 3.000 ansatte har deres daglige gang i campusområdet. Der bor i dag ca. 4.020 personer i oplandet til det nye lokalcenter (se figur 3 på s. 10). Indbyggertallet forventes at stige med ca. 375 personer frem mod 2030 som følge af boligudbygningen i den centrale del af oplandet. I hele universitetsområdet, som dækker over det lokale opland og tilstødende oplande, er der planer om udvikling af nye store boligområder, for eksempel ved Gigantium. Med befolkningsudviklingen i det lokale opland og i de tilstødende oplande følger et behov for udvikling af den lokale dagligvareforsyning.

Med beliggenheden ved krydset af Fredrik Bajers Vej og Bertil Ohlins Vej vil det nye lokalcenter have en god trafikalt tilgængelighed for indbyggere i og omkring oplandet. Lokalcentret har først og fremmest god tilgængelighed med kollektiv transport, cykling og gang for alle dem, der bor, arbejder, studerer eller er på besøg i nærområdet. Der er et godt udbygget cykelstisystem i campusområdet, og Aalborgs nye bussystem, BRT, vil få et stoppested i området. Ifm. med BRT vil der også blive etableret en ny supercykelsti langs med BRT-tracéet. Lokalcentret ligger centralt i universitetsområdet, tæt på mange uddannelser med mange studerende og undervisere, tæt på mange arbejdspladser og tæt på mange boliger. Lokalcentret vil derfor også have god tilgængelighed for fodgængere. Opførelsen af det nye universitetshospital i Aalborg Øst og den store boligudvikling ved Gigantium betyder, at bydelen vil blive endnu tættere med flere boliger og mange flere arbejdspladser og dagligt besøgende. Der er desuden kort afstand til Universitetsboulevarden, som er en af hovedtrafikårene i den østlige del af Aalborg. Lokalcentret vil derfor også være tilgængeligt i bil, men lokalcentret er ikke et traditionelt trafikorienteret center, som ligger ved en af de store trafikårer med mange kunder fra forbipasserende biltrafik. Lokalcentret er som før nævnt placeret inde i byområdet og skal først og fremmest betjene de lokale kunder i nærområdet.

Analyserne har vist, at planlovens krav om, at der skal være et tilstrækkeligt lokalt opland let kan opfyldes. Der er for at tjekke op på opfyldelse af planlovens krav gennemført en analyse af et beregningsmæssigt opland, hvor der er set på, hvor mange boliger, der vil have kortere afstand til det nye lokalcenter end til en eksisterende butik. Analyserne viser, at det beregningsmæssige opland overstiger det der skal til for at begrunde det nye lokalcenter med en ramme for butikker på 3.000 m². I runde tal vurderes det, at et fuldt udbygget lokalcenter vil få en omsætning på 70-107 mio. kr. pr. år afhængigt af, hvordan butikssammensætningen bliver. Til sammenligning er forbruget i det beregningsmæssige opland opgjort til 175 mio. kr. pr. år, og tallet vil stige i takt med, at der bygges flere boliger og i takt med byudviklingen i området i det hele taget.

Antallet af beboere og deres forbrug i det lokale opland overstiger således den omsætning, der forventes, at butikkerne i det nye lokalcenter vil få, men i realiteten vil indkøbsmønstrene i området være komplekse. Oplande i en større by vil altid flyde sammen, og området, hvor det nye lokalcenter ligger, er et nyere byområde under udbygning og fortætning, som er kendetegnet af mange, der dagligt kommer til området som studerende, fordi de arbejder i området, eller er på besøg eller har ærinde på universitetet eller i en af områdets virksomheder. Det nye lokalcenter vil derfor få en del af sine kunder uden for det lokale opland. Til gengæld vil mange, der bor i lokalcentrets opland, vælge at handle andre steder, selv om det nye lokalcenter ligger tættere på end andre dagligvarebutikker. Eksempelvis vil Føtex være en stærk konkurrent til det nye lokalcenter, og da Føtex er en større butik, end de butikker, der planlægges i lokalcentret, så vil en del lokale kunder vælge Føtex, selv om det nye lokalcenter er tættere på. Andre vil handle i Aalborg City eller i Aalborg City Syd, som står stærkt som Aalborgs overordnede indkøbscentre, eller købe ind helt andre steder i forbindelse med arbejde mv.

Det er ikke muligt at beregne det reelle kundegrundlag til det nye lokalcenter præcist, men det vurderes, at der vil gå væsentligt mere handel ud af lokalcentrets opland til butikker og centre, end der vil komme handel til lokalcentret fra studerende, ansatte og besøgende, der bor andre steder. Det nye lokalcenter er som nævnt lokaliseret inde i et bykvarter og har derfor ikke handel fra et stort antal forbipasserende kunder. Også det peger på, at kundegrundlaget vil være væsentligt mindre, end det store kundegrundlag, som findes i det beregningsmæssige opland. Der planlægges for et lokalcenter med en ramme på 3.000 m², og analyserne har vist at der er et fuldt ud tilstrækkeligt lokalt grundlag for det, men realistisk set vurderes det som nævnt at grundlaget er mindre. Et start på udvikling af området med en dagligvarebutik på 1.200 m² kunne være en god start på at løfte området med lokal adgang til dagligvarer, som eventuelt kan suppleres med mindre udvalgsvarebutikker, og så er der en samlet ramme på 3.000 m² til efterfølgende udbygning, hvis det viser sig, at der er grundlag for det.

Lokalcentret vil være et nyt tilbud til områdets beboere, studerende, ansatte mv. og vil dermed øge bydelens attraktivitet og understøtte byudviklingen.

2 Det indeholder notatet

Planlægningen for et lokalcenter med en arealramme på 3.000 m² ved krydset Fredrik Bajers Vej og Bertil Ohlins Vej forudsætter en detailhandelsredegørelse og et kommuneplantillæg. Aalborg Kommune har bedt COWI om at gennemføre en redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk.3.

Dette notat indeholder en:

- > Beskrivelse af projektets sammenhæng med kommuneplanen (§ 11 e, stk. 3, nr. 3).
- > Beskrivelse af Planlovens krav i forbindelse med planlægningen for et lokalcenter.
- > Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål (§11 e, stk. 3, nr. 5).
- > Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel (§ 11 e, stk. 3, nr. 1).
- > Beregning af forbrugsgrundlaget og arealbehov for den nye detailhandel (§ 11 e, stk. 3, nr. 2).

3 Sammenhæng med kommuneplanlægningen

Ifølge Planlovens § 11 e, stk. 3, nr. 3 skal der redegøres for, hvordan projektet tilgodeser kommunens mål for detailhandelsstrukturen.

I Aalborg Kommuneplan 2013 opstilles følgende mål og visioner for detailhandelen:

- > "Aalborg City og City Syd skal i gensidig synergi udvikle Aalborg som regionens handelsmæssige kraftcenter.
- > Butikker skal placeres i overensstemmelse med detailhandelsstrukturen (bymidter, aflastningscenter, bydelscentre og lokalcentre) for at understøtte intentionerne i den bypolitiske strategi og de definerede byroller i den balancerede bymønsterstruktur.
- > I Aalborg Kommunes byer og bydele skal der sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl."

Universitetsområdet, hvor det nye lokalcenter skal udlægges, er under udvikling, og der er p.t. større udviklingsprojekter undervejs, som bl.a. det nye bussystem BRT, og en massiv boligudbygning ligesom det nye universitetshospital er under etablering. Nye butikker i det nye lokalcenter vil betyde, at borgerne i universitetsområdet får kortere afstand til et større udvalg af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker samt andre kundeorienterede serviceerhverv. Udviklingen er derfor i overensstemmelse med målet om, at i byer og bydele i Aalborg Kommune skal

sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl og understøtter Planlovens § 11 e, stk. 3, nr. 4 om at øge konkurrencen mellem butikkerne til gavn af forbrugerne. Det nye lokalcenter midt i AAU's campus vil være godt tilgængeligt for alle trafikarter, herunder især cyklende, gående og buspassagerer. Samtidig understøttes det strategiske mål med at skabe mødesteder og byliv ved BRT-linjens stationer og understøtte et attraktivt campusmiljø jf. Fysisk Vision 2025 og Kommuneplan 2013.

Det vurderes samlet set, at udlæg af det nye lokalcenter er i overensstemmelse med målene for detailhandlen, der er beskrevet i Kommuneplan 2013.

3.1 Planloven om planlægning for et lokalcenter

Ifølge Planlovens §5 n, stk. 1, nr. 2 kan der udover bymidter og bydelscentre udlægges arealer til butikksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.

Et lokalcenter skal alene betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Planlægningen for lokalcentre skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag. Det er en forudsætning for udlæg af et lokalcenter, at der er tale om meget begrænsede arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt får mere end lokal effekt. Det gælder for alle typer butikker, at butiksarealet skal tilpasses efterspørgslen i det lokale opland, hvilket kommunen skal redegøre for i kommuneplanen.

I et lokalcenter må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige 3.000 m². Butiksstørrelsen for en dagligvarebutik i et lokalcenter må ikke overstige 1.200 m² bruttoetageareal, hvilket omfatter salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv. Udvalgsvarerbutikker i lokalcentre kan ikke overstige 3.000 m², som er grænsen for det maksimale bruttoetageareal til butikksformål i et lokalcenter. Butiksstørrelsen skal derudover tilpasses efterspørgslen i lokalområdet.

Forud for ændringen i centerstrukturen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. I forbindelse med kommuneplantillægget skal der bl.a. redegøres for, at der er et tilstrækkeligt lokalt forbrugsgrundlag. Omsætningsniveauet og forbrugsudviklingen er afgørende parametre for at vurdere det lokale forbrugsgrundlag. Der redegøres for omsætningen i afsnit 6 og forbruget i afsnit 7.

4 Nyt lokalcenter 4.4.C3 AAU Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej

I dag er projektområdet omfattet af kommuneplanramme 4.4.O5 og 4.4.B5 samt lokalplan 08-061 og 08-011. Lokalplan 08-061 giver mulighed for butikker på maksimalt 400 m² (§3.1). Det nye lokalcenter skal give mulighed for etableringen af både butikker og andre kundeorienterede serviceerhverv og en samlokalisering af disse for derved at understøtte et lokalt byliv og synergi mellem funktionerne.

Målet om at skabe et lokalt mødested understøttes af Aalborg Kommunes planlægning for det nye bussystem, BRT, som vil få en station i projektområdet og

den nye supercykelstiforbindelse, der forløber langs med BRT-tracéet. Desuden planlægges for en by- og funktionsfortætning i lokalområdet.

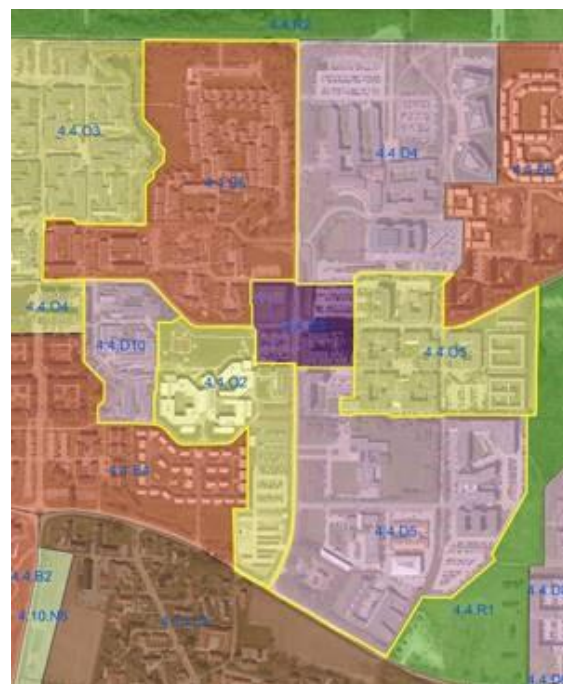
For at muliggøre etableringen af butikker og serviceerhverv ønskes et lokalcenter udlagt med en geografisk afgrænsning, som fremgår af figur 2. Følgende rammer foreslås for lokalcentret:

- > Samlet arealramme for butiksformål på 3.000 m²,
- > Maksimal størrelse pr. dagligvarebutik 1.200 m² og
- > Maksimal størrelse pr. udvalgsvarebutik på 500 m².

Der er i dag ingen butikker i området, der foreslås udlagt som lokalcenter. For at udlægge et lokalcenter med en arealramme på 3.000 m² skal der bl.a. redegøres for et behov for 3.000 m² detailhandel, som beskrevet i kapitel 2.1. Der er redegjort for behovet i afsnit 7.4.



Figur 1: Gældende rammer før udlægning af lokalcentret.



Figur 2: Rammer efter udlægning af lokalcentret omfattet af Kommuneplantillæg 4.059 og lokalplan 4-4-118.

5 Tilgængeligheden til det nye lokalcenter

I det følgende redegøres jf. planlovens § 11 e, stk. 3, nr. 5 for tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til projektområdet, der ønskes udlagt til lokalcenter.

Som nævnt vil lokalcentret ligge centralt i campusområdet ved krydset mellem Fredrik Bajers Vej og Bertil Ohlins Vej.

Lokalcentret er kendetegnet af, at det kommer til at ligge inde i en bydel, som er under udvikling og fortætning, og det skal først og fremmest fungere som

indkøbssted for dem, der bor i området, og de mange studerende, ansatte og besøgende, som dagligt befinder sig i området. Lokaliseringen står i modsætning til en trafikal beliggenhed ved en af de store trafikveje, som dagligvarebutikkerne typisk ønsker, da det giver mulighed for at tiltrække forbipasserende kunder i bil.

Lokalcentret vil først og fremmest have god tilgængelighed med kollektiv transport og for cyklister og fodgængere.

Lokalcentret vil være omgivet af uddannelsesfunktioner og boligområder. Stiforbindelserne i området er adskilt fra hovedtrafikårene, som krydses via underføringer. Direkte ved lokalcentret kommer der til at ligge en station for det nye bussystem, BRT. Lokalcentret vil således også have god tilgængelighed for handlende, der benytter kollektiv transport og være en god service til dem, der står af og på ved stationen. Langs BRT-linjen anlægges en ny supercykelsti, som vil forbedre tilgængeligheden med cykel.

Lokalcentret vil blive placeret tæt på Universitetsboulevarden, som er en af hovedtrafikårene, der forbinder Aalborg Øst med resten af Aalborg og med E45. Lokalcentret vil derfor også være tilgængeligt for kunder i bil, men som nævnt tidligere er lokalcentret et byorienteret center og ikke et trafikorienteret center.

6 Detailhandlen i universitetsområdet

Det følgende afsnit beskriver jf. planlovens §11 e, stk. 3, nr. 1 den eksisterende detailhandel i universitetsområdet, som oplandet til det nye lokalcenter vil være en del af. Butiksstrukturen, arealet og omsætningen i butikkerne i universitetsområdet er baseret på detailhandelsanalysen for Aalborg Øst, 2017. Omsætningen i det følgende er baseret på Supermarkedshåndbogen 2017, udarbejdet af Retail Institute Scandinavia A/S, sammenholdt med COWIs nøgletal og erfaringer fra tilsvarende analyser. Omsætningstillene tager udgangspunkt i en situation, hvor der ikke er etableret andre butikker end de eksisterende.

6.1 Eksisterende dagligvarebutikker i universitetsområdet

Butiksforsyningen i universitetsområdet består i dag af to store dagligvarebutikker: Føtex, der ligger i det eksisterende bydelscenter, "Universitetsomr. Føtex", og Fakta, der ligger i det eksisterende bydelscenter, "Universitetsomr. Einsteins B.". Det vurderes, at den eksisterende Føtex på Universitetsboulevarden med et bruttoetageareal på ca. 3.600 m² omsætter for ca. 220-260 mio. kr. pr. år og, at den eksisterende Fakta på Einsteins Boulevard med et bruttoetageareal på ca. 800 m² omsætter for ca. 30-35 mio. kr. pr. år.

Udover de to store dagligvarebutikker findes der en tankstationskiosk ved rundkørslen Universitetsboulevarden-Hadsundvej og et apotek over for Tornhøjcentret. Tankstationskiosken vurderes, at have et bruttoetageareal på ca. 460 m² og, at omsætte for ca. 7-10 mio. kr. pr. år. Apoteket på Fyrkildevej vurderes, at have et bruttoetageareal på ca. 200 m² og, at omsætte for ca. 3-6 mio. kr. pr. år.

Eneste udvalgswarebutikker i universitetsområdet er en mindre boghandler i campusområdet og en mindre elektronikbutik i tilknytning til Føtex. Det vurderes, at boghandleren har et bruttoetageareal på ca. 100 m² og en omsætning i størrelsesordenen 5-7 mio. kr. pr. år. Det vurderes, at elektronikbutikken har et areal på ca. 125 m² og en omsætning i størrelsesordenen 5-12 mio. kr. pr. år.

Lidt længere mod syd i Gistrup findes der bl.a. en SuperBrugsen, men på grund af afstanden og at Gistrup er et fritliggende bysamfund er det vanskeligt at vurdere, om borgerne i oplandet til lokalcentret handler i Gistrup.

6.2 Omsætningen i det nye lokalcenter

Der skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 3 nr. 2 redegøres for behovet for at udvide butiksarealet, når der planlægges et nyt detailhandelsområde. Formålet er, at sikre, at planer om at udvide butiksarealet skal stå i rimeligt forhold til behovet for nye butikker i området. Første skridt er at vurdere hvor stor omsætning det er sandsynligt, at et fuldt udbygget lokalcenter på 3.000 m² vil få. De 3.000 m² kan tænkes udnyttet på flere måder. Til brug for redegørelsen er der set på to muligheder:

- > Et fuldt udbygget lokalcenter med to dagligvarebutikker på hver 1.200 m² og 600 m² udvalgswarebutikker og
- > Et fuldt udbygget lokalcenter med en dagligvarebutik på 1.200 m² og 1.800 m² udvalgswarebutikker.

Der forudsættes en omsætning pr. m² på 35-40.000 kr. pr. m² i de nye dagligvarebutikker og 15-20.000 kr. pr. m² i de nye udvalgswarebutikker. Den forudsatte omsætning pr. m² ligger over gennemsnittet for lignende butikker i Aalborg, da det forventes, at de nye butikker vil være effektive og præstere bedre end gennemsnittet.

Resultatet af beregningerne er, som det fremgår af skemaet, at en fuld udnyttelse af rammen på 3.000 m² vil føre til en omsætning på 94-107 mio. kr. ved mulighed 1 og 69-84 mio. kr. ved mulighed 2, hvis vi forestiller os, at lokalcentret bliver udbygget på kort tid. I 2030 vil omsætningerne være højere i takt med forbrugsstigningerne og prisudviklingen. Forskellene i omsætning ved mulighed 1 og 2 skyldes forskellene i de forudsatte sammensætninger af dagligvare- og udvalgswarearealet.

Omsætningsberegninger	År	Hovedbranche	Omsætning pr. år
	2018	Dagligvarer	85-95 mio. kr.
		Udvalgsvarer	9-12 mio. kr.
	2030	Dagligvarer	90-100 mio. kr.
		Udvalgsvarer	11-14 mio. kr.
Mulighed 2	2018	Dagligvarer	42-48 mio. kr.
		Udvalgsvarer	27-36 mio. kr.
	2030	Dagligvarer	45-50 mio. kr.
		Udvalgsvarer	32-41 mio. kr.

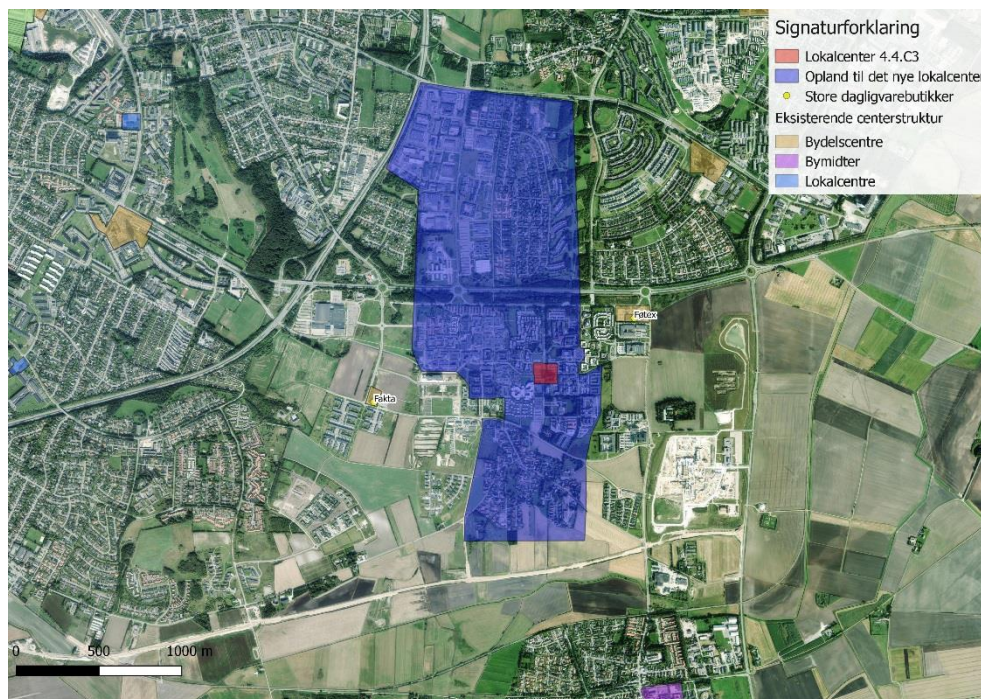
7 Oplands- og behovsanalyse

Spørgsmålet er herefter, om der er et tilstrækkeligt lokalt opland til at begrunde et lokalcenter, som fuldt udbygget vil have 3.000 m² detailhandel og en omsætning på omkring 70-107 mio. kr. pr. år, hvis det udbygges over en kort år-række, og om der er et behov for det.

Muligheden for at udlægge et lokalcenter fremgår af Planlovens krav i § 5 n stk. 1 nr. 2, som fastlægger, at et lokalcenter alene skal betjene et lokalt opland. Det er derfor vigtigt at kunne dokumentere, at der er et tilstrækkeligt lokalt opland.

Der er afgrænses et beregningsmæssigt opland, som fremgår af kortet, og som er fastsat ved, at der inden for oplandet er kortere køreafstand på vejnettet til det nye lokalcenter end til omkringliggende dagligvarebutikker og centre. Det er klart, at det reelle opland vil se meget anderledes ud, da lokalcentret indgår i et større sammenhængende byområde, og da bydelen omkring lokalcentret i særdeleshed er kendetegnet af et stort dagligt flow af mennesker ind og ud i kraft af, at Aalborg Universitet, andre uddannelsesinstitutioner, virksomheder mv. ligger i området, men i første omgang ser vi på det beregningsmæssige opland. Spørgsmålet er, om det er stort nok til at begrunde et lokalcenter på 3.000 m².

Oplandet til lokalcentret er, som det fremgår af kortet, afgrænset mod vest af Pontoppidanstræde og Karlfeldts Alle. Mod nord afgrænses oplandet af Humlebakken, så oplandet også omfatter boligområderne ved universitetsbiblioteket og Langagervej. Mod syd strækker oplandet sig over Sønder Tranders og er afgrænset af det åbne land. Mod øst afgrænses oplandet af oplandet til bydelscentret "Universitetsområde Føtex".



Figur 3: Kort over oplandet til lokalcenter 4.4.C3.

7.1 Dagligvareforbrug i det lokale opland

Der bor i dag ca. 4.020 borgere i oplandet til lokalcentret 4.4.C3 AAU Fredrik Bayers Vej/Bertil Ohlins Vej. Der er regnet med, at en borger i Aalborg Kommune i gennemsnit bruger ca. 24.430 kr. pr. år på dagligvarer i fysiske butikker. Samlet set svarer det til, at der i oplandet er et dagligvareforbrug på knap 100 mio. kr. pr. år.

7.2 Udvalgswareforbrug i det lokale opland

Der er regnet med, at en borger i Aalborg Kommune i gennemsnit bruger ca. 18.540 kr. pr. år på udvalgsvarer i fysiske butikker, hvilket svarer det til et udvalgswareforbrug på ca. 75 mio. kr. pr. år i oplandet.

7.3 Sammenligning af omsætning og forbrug

Forbruget på ca. 175 mio. kr. pr. år overstiger klart den forventede omsætning i det nye lokalcenter, som er vurderet til mellem 70 og 107 mio. kr. pr. år afhængigt af, hvordan sammensætningen af dagligvare- og udvalgswarebutikker bliver. Der blev regnet på en mulighed 1 og 2 med forskellige sammensætninger af dagligvare- og udvalgswarebutikker. Når vi ser på dem hver for sig, så viser beregningerne, at model 1 med to dagligvarebutikker på hver 1.200 m² forventes at få en omsætning på 85-95 mio. kr. pr. år, hvilket altså ligger tæt på det samlede forbrug i oplandet på knap 100 mio. kr. pr. år. Derimod er der rigelig dækning i oplandet til at dække 1.800 m² udvalgswarebutikker, som var det maksimale, der blev forudsæt i mulighed 2.

7.4 Behovet i fremtiden i det lokale opland

Som vi så før, er der grundlag i det lokale opland til at begrunde et lokalcenter på 3.000 m² med op til omkring 2.400 m² dagligvarebutikker. Der er lavet beregninger af, hvordan behovet vil udvikle sig, når der tages højde for den fortsatte byudvikling med flere boliger, flere indbyggere og dermed et større lokalt forbrug, til en forventning om vækst i privatforbruget, øget nethandel mv.

Resultatet af behovsvurderingen i 2030 er, at grundlaget i det lokale opland vil blive endnu større med et forbrug af dagligvarer på knap 110 mio. kr. pr. år og knap 80 mio. kr. pr. år for udvalgsvarer. Beregningerne af forbruget i det lokale opland i 2030 fremgår af bilag A.

8 Vurdering af det reelle behov

Som nævnt bygger vurderingerne af om der er et tilstrækkeligt opland og behov i afsnit 7 på et beregningsmæssigt opland, hvor det er forudsat, at de der bor tættere på det nye lokalcenter end omkringliggende butikker og centre vil udgøre det lokale opland omkring lokalcentret. Det er en normal måde at definere et lokalcenter og hænger sammen med definitionen i planloven, som handler om, at et lokalcenter skal betjene et lokal opland. Det passer fint i en mindre, fritliggende by, men det nye lokalcenter er en del af et større og komplekst byområde, hvor der er meget interaktion på kryds og tværs af et lokalt opland. Komplexiteten gælder i særdeleshed i bydelen, som det nye lokalcenter kommer til at ligge i. Bydelen rummer Aalborg Universitet, flere andre undervisningssteder, mange virksomheder, offentlige institutioner, Gigantium og snart også det nye supersygehus. Alt sammen er med til at trække mange studerende, ansatte og besøgende til området hver dag. En del af dem vil vælge at handle i det nye lokalcenter. Det nye lokalcenter er som nævnt tidligere kendetegnet ved at være lokaliseret inde i et byområde. Det vil derfor ikke få handel fra et stort antal forbipasserende kunder, og det vil begrænse mængden af kunder, der kommer til ude fra. Det må eksempelvis forventes, at forbikørende på vej til eller fra Klarup og andre områder mod øst kun undtagelsesvist vil handle i det nye lokalcenter men eksempelvis vælge Føtex, der er større og lettere tilgængeligt fra Universitetsboulevarden.

Lokalcentret vil således få en del kunder udefra, men der vil omvendt være mange beboerne i det beregningsmæssige opland, som vælger at købe ind i butikker andre steder. Føtex ligger tæt på og vil blive valgt af mange kunder fra det lokale opland, fordi Føtex er en større butik med et stærkere udbud end de butikker, der kan etableres i lokalcentret. Ligeledes vil mange fra det lokale opland vælge at handle i byens to store handelscentre, Aalborg City eller Aalborg City Syd, eller handle et andet sted i forbindelse med eksempelvis arbejde eller ærinder andre steder i byen.

Det er ikke muligt, at beregne det reelle kundegrundlag præcist, da indkøbsmønstrene er komplekse, men samlet set vurderes det, at det reelle grundlag for et lokalcenter vil være væsentligt mindre end det beregnede. Det må forventes, at mængden af handel, der går ud af det lokale opland til Føtex, Aalborg City, Aalborg City Syd m.fl., vil være noget større, end den handel der kommer ind i udefra fra studerende, ansatte og besøgende.

Da oplandsforholdene og indkøbsmønstrene i området vil være kendetegnet af at være komplekse, vil konsekvenserne af nye butikker i lokalcentret være mere spredte, end man normalt ser ved etablering af nye butikker. Dagligvareindkøb er generelt lokalt orienterede, og de nye butikker i lokalcentret vil selvfølgelig hente en del af omsætningen fra de omkringliggende butikker, men omsætningen der hentes fra butikker, som ligger længere væk vil være større. En betydelig del af kunderne vil være studerende, ansatte og besøgende, som vælger at handle i lokalcentret i stedet for eksempelvis at købe ind i en butik, hvor de bor. Derfor vil effekterne af lokalcentret være mere spredte.

En samlet vurdering vil være, at en start med en dagligvarebutik på 1.200 m², eventuelt suppleret med mindre udvalgsvarebutikker vil være en god start og et godt tilbud til områdets beboere, studerende, ansatte mv. og bidrage til at give området et løft. Med en samlet ramme på 3.000 m² vil der være plads til at udvikle detailhandlen i lokalcentret med yderligere butikker. Hvorvidt, der vil være grundlag for yderligere butikker i lokalcentret, vil handle om, hvor godt de mange, der opholder sig i området som studerende, ansatte eller besøgende, tager imod det nye tilbud, og hvad der ellers etableres i området af andre funktioner, som kan øge tiltrækningskraften.

9 Fremme af konkurrence og bymiljøet

Der skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 3, nr. 4 redegøres for, hvordan lokalcentret bidrager til at fremme konkurrencen, bidrager til et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i deres lokalområde.

Det vurderes, at lokalcentret vil bidrage til at fremme konkurrencen i området. Analyserne har vist at der er et stort kundegrundlag i det lokale opland og fra de mange studerende, ansatte og gæster i området. De nye butikker, der etableres i lokalcentret vil være nye og effektive og vil øge konkurrencen om områdets mange kunder.

Lokalcentret er placeret byorienteret, det har begrænset størrelse, og det lokale kundegrundlag er højt. Det vurderes derfor, at lokalcentret ikke vil skade butiksudbuddet i omkringliggende mellemstore eller mindre byer.

Formålet med lokalcentret er at bidrage til et løft af bydelen, som er under udvikling og fortætning. Beboere, studerende, ansatte og besøgende vil få et nyt tilbud, der er centralt placeret i bydelen. Lokalcentret vil derfor bidrage positivt til bymiljøet i den nye bydel.

Bilag A

Det følgende indeholder en beregning af, hvor meget forbruget i det lokale opland vil vokse frem mod 2030.

Flere nye borgere

Der bor i dag ca. 4.020 borgere i oplandet til lokalcentret 4.4.C3 AAU Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej. I forbindelse med byudviklingsprojekter, herunder bl.a. BRT og det nye universitetshospital i Aalborg Øst, planlægger Aalborg Kommune med lokalplan 4-4-118 også for en by- og funktionsfortætning i oplandet som medfører ca. 250 nye boliger frem mod 2030. De 250 boliger svarer til ca. 375 nye borgere i oplandet.

Den forudsatte befolkningstilvækst på ca. 375 borgere i perioden 2018-2030 vil medføre en stigning i det årlige forbrug af dagligvarer på knap 10 mio. kr. og ca. 4,5 mio. kr. for udvalgsvarer frem mod 2030. Udviklingen i indbyggertallet har således i sig selv en effekt for udviklingen i det lokale forbrug, der forøges som følge af det stigende indbyggertal.

Vækst i privatforbrug

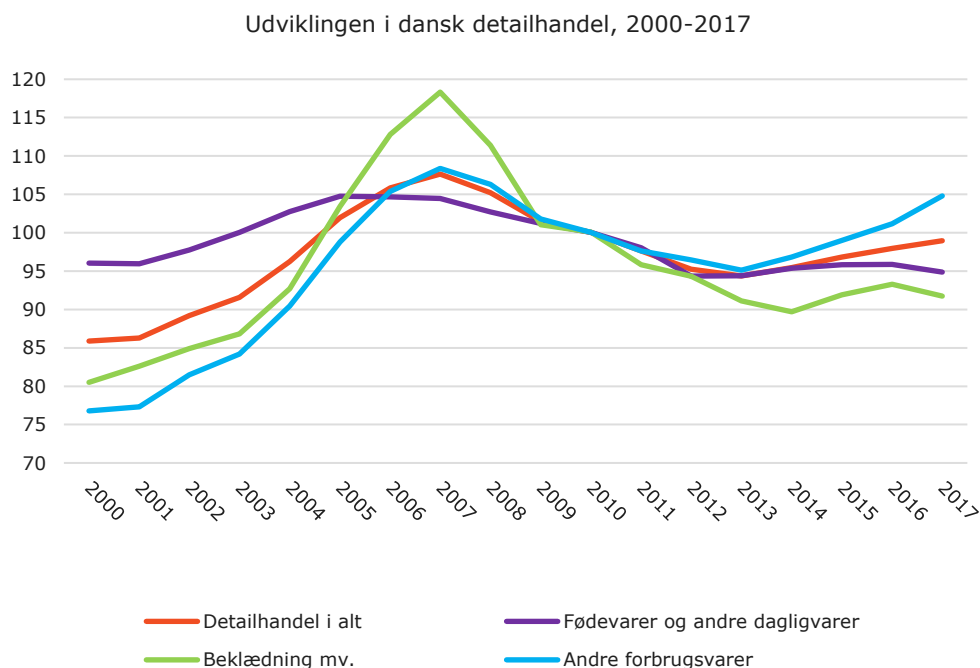
Det samlede forbrug påvirkes af udviklingen i antallet af borgere i oplandet samt udviklingen i borgernes privatforbrug.

UDVIKLINGEN I PRIVATFORBRUGET I PERIODEN 2007-2017

Siden 2007, hvor forbruget toppede, har forbrugerne været mere tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

Især udvalgsvarerhandlen er gået tilbage. Tilbagegangen i perioden 2007-2017 har været størst inden for beklædning, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan. Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 3 %. Dagligvareomsætningen er faldet med ca. 9 %. Discountbutikkerne har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 8 % fra 2007-2017 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005. Øvrige udvalgsvarer ligger dog efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2017 næsten på niveauet i 2006.

Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Det er siden 2013 det steget med knap 5 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvarer er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret. Den indekserede udvikling i dansk detailhandel fremgår af figur 4.



Figur 4. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i den danske detailhandel i faste priser, dvs. korrigeret for inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I PRIVATFORBRUGET

I et 12-årigt tidsperspektiv er forbrugsudviklingen usikker. I den første del af perioden må det forventes, at forbrugsudviklingen vil blive afdæmpet, og at forbruget herefter vil udvikle sig afhængigt af, hvordan de økonomiske konjunkturer udvikler sig. På den baggrund er det i et middelscenarie forudsat, at forbruget stiger moderat frem til udgangen af 2030, hvilket i store træk svarer til en lidt større vækst i forbruget end den svage vækst i forbruget i de seneste år.

Det vurderes, at dagligvareforbruget vil stige med 4-6 % over en 12-årig periode. Det er i beregningerne forudsat, at dagligvareforbruget vil stige med 5 % frem mod 2030. Som det fremgår af figur 4 er beklædning en meget konjunkturfølsom branche. Beklædning er den branche, der er faldet mest som følge af finanskrisen og vurderes også at stige mest over en 12-årig periode. Det vurderes, at beklædningsforbruget vil stige med 10-25 % over en 12-årig periode, og at det øvrige udvalgsvarerforbrug vil stige med 10-20 %. Det er i beregningerne forudsat, at beklædningsforbruget vil stige med 17,5 %, og at forbruget af øvrige udvalgsvarer vil stige med ca. 15 %.

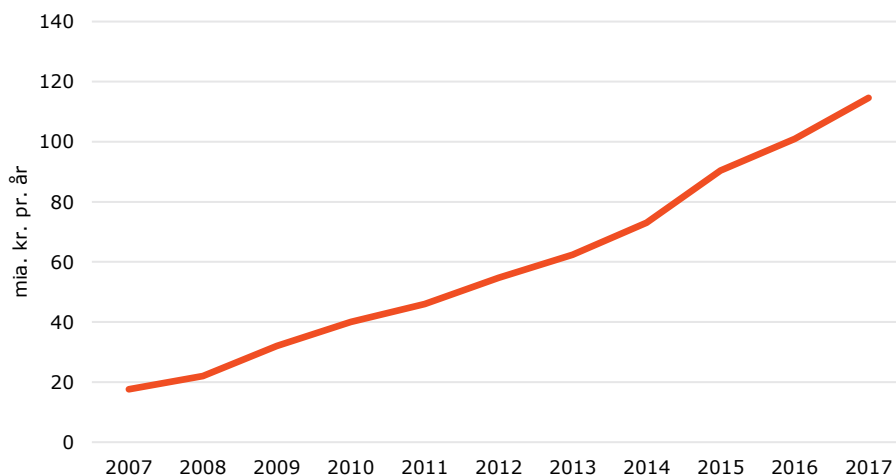
Fortsat stigende e-handel

En stadig stigende andel af danskernes forbrug lægges i webshops og en mindre andel lægges i fysiske butikker.

DEN HISTORISKE UDVIKLING I E-HANDLEN

Siden 2009 er omsætningen i nethandlen tredoblet. Alene i 2016 steg danskeres e-handel med ca. 16 %. I 2016 rundede e-handlen 100 mia. kr., hvilket er næsten dobbelt så meget som i 2012. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandel. Nethandlens voksende andel af forbruget betød, at ca. 27 % af danskernes private disponible forbrug i 2016 blev lagt i internetbutikker. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronikvarer og bøger. Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst de kommende år. De seneste tal peger på, at andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger og børnetøj handlet online, mens det på landsplan stadig kun er godt 2 % af dagligvarerne, der handles online.

Figur 5: Danskernes forbrug online i 2008-2017



Figur 5. Nethandlen er vokset med ca. 80 mia. kr. i perioden 2007-2016, hvilket svarer til en femdobling på knap 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I E-HANDLEN

Nethandlen vil fortsat vokse. På landsplan vurderes andelen af dagligvareforbruget, der lægges online, at ville udgøre ca. 3-10 % i år 2030. I beregningerne er det forudsat, at nethandlen i 2030 vil dække 5 % af dagligvareforbruget i Aalborg.

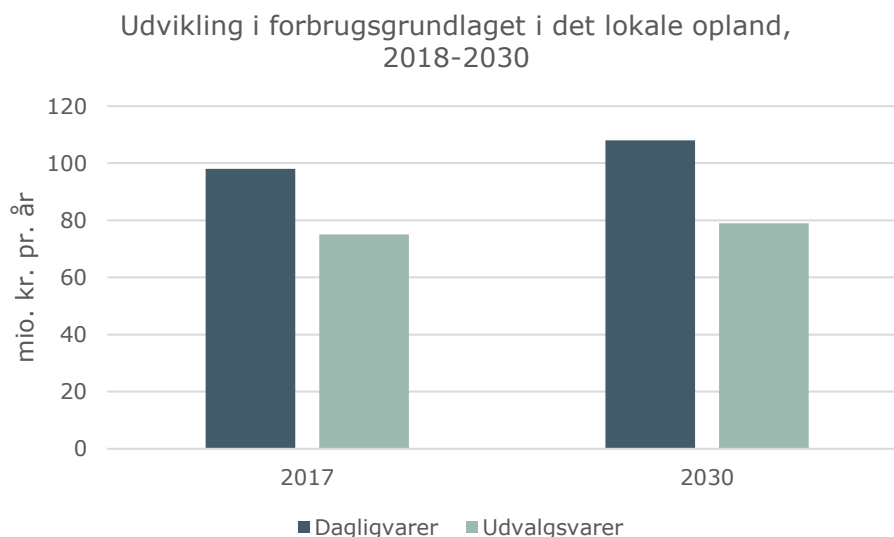
I scenariet, der beskriver middelbehovet for nyt areal til detailhandel, er det forudsat, at nethandlen vil vokse moderat. Det forudsættes, at nethandlen vil dække 20 % af beklædningsforbruget i 2030. For øvrige udvalgsvarer forudsættes det, at nethandlen vil dække 35 % af forbruget.

Samlet vurdering af udviklingen i forbruget

Forbrugsgrundlaget i dag og i 2030 er beregnet på baggrund af udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen. Resultaterne fremgår af de to følgende søjlediagrammer.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer inden for det lokale opland til det lokale opland vil stige fra knap 100 mio. kr. i dag til ca. 110 mio. kr. i 2030. Det er en stigning på ca. 10 mio. kr. eller ca. 10 %.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer vil stige fra ca. 75 mio. kr. i dag til ca. 80 mio. kr. i 2030. Det er en stigning på knap 5 mio. kr. eller ca. 6 %.



Arealbehov i oplandet

For at beregne arealbehovet antages, at samtlige borgere i oplandet lægger hele deres forbrug på dagligvarer og udvalgsvarer i de nye butikker i oplandet. Der ville således opnås en balance mellem borgernes forbrug og butikkernes omsætningen.

Det samlede forbrug for dagligvarer i oplandet svarer til knap 100 mio. kr. pr. år og ca. 75 mio. kr. pr. år i 2018. Der findes ingen butikker i oplandet i dag. Der forudsættes en arealintensitet for dagligvarer på ca. 35-40.000 kr. m², svarende til en moderne dagligvarebutik på 1.200 m², og ca. 15-20.000 kr. pr. m² for udvalgsvarebutikker, svarende til en moderne udvalgsvarebutik på 500 m².

Frem mod 2030 forventes det, at privatforbruget vil vokse og at butikkerne vil blive mere effektive, hvilket vil medføre en højere arealintensitet. I kombination med den forventede befolkningsvækst forventes det således, at det samlede forbrug for dagligvarer i oplandet vil svare til knap 110 mio. kr. pr. år og knap 80 mio. kr. pr. år for udvalgsvarer. Arealintensiteten forventes for dagligvarer at stige til ca. 37.500-42.250 kr. pr. m² og for udvalgsvarer til ca. 17.500-22.500 kr. pr. m².

Hovedbranche	År	Arealbehov
Dagligvarer	2018	2.450–2.800 m ²
	2030	2.550–2.900 m ²
Udvalgsvarer	2018	3.700–4.950 m ²
	2030	3.500–4.500 m ²
Detailhandel i alt	2018	6.200–7.800 m ²
	2030	6.050–7.400 m ²