

Resume af detailhandelsredegørelsen

Muligheden for at etablere et bydelscenter på Nøhr Sørensens Vej er analyseret og vurderet i en detailhandelsredegørelse. Her er undersøgt mulighed for at udlægge et bydelscenter med en arealramme til detailhandel på 3000 m². Desuden er effekten af etablering af en dagligvarebutik på 1650 m² vurderet. Redegørelsen fastslår, at det er mere hensigtsmæssig at øge detailhandelsarealet, da oplandet til det nye bydelscenter i dag er underforsynet med dagligvarer.

Redegørelsen fastslår således, at bydelscentret med fordel kan øges til 3500 m² for at matche øvrig fremtidig byudvikling i området, hvilket derfor er indarbejdet i dette kommuneplantillæg. Efterfølgende i planlægningsarbejdet er projektet blevet reduceret, så der i kommuneplantillægget 4.051 gives mulighed for 1500 m² i stedet for de 1650 m², som er blevet undersøgt i detailhandelsredegørelsen herefter.

Detailhandelsredegørelsen for NYT BYDELSCENTER VED NØHR SØRENSENS VEJ, GUG

Redegørelsen er udarbejdet af COWI november 2016

INDHOLD

- 1 Baggrund, formål og sammenfatning
 - 1.1 Sammenfatning
- 2 Sammenhæng med kommuneplanlægningen
- 3 Nyt bydelscenter ved Nøhr Sørensens Vej
- 4 Lokalplaner for projektområdet
- 5 Detailhandlen i Gug Nord
 - 5.1 De eksisterende dagligvarebutikker i Gug Nord
 - 5.2 Omsætningen i den nye butik og det nye bydelscenter
- 6 Oplandsanalyse
 - 6.1 Dagligvareforbruget i Gug Nord
- 7 Udviklingen i forbrugspotentialet i Gug Nord
 - 7.1 Flere nye borgere
 - 7.2 Generel vækst i dagligvareforbruget
 - 7.3 Flere dagligvarer handles via internettet
 - 7.4 Vejprojekter medfører ændrede kundestrømme

8 Effekter for den eksisterende detailhandel

8.1 Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker, 2016

8.2 Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker, 2028

8.3 Effekter for de eksisterende udvalgsvarebutikker

9 Analyse og vurdering af det konkrete butiksprojekt

9.1 Effekter af butiksprojektet for den eksisterende detailhandel, 2028

1 Baggrund, formål og sammenfatning

Nøhr Sørensens Vej 1A A/S ønsker at opføre et byggeri med dagligvarebutik, boliger og parkeringskælder på det sydlige hjørne af Nøhr Sørensens Vej og Byplanvej i Gug i den sydøstlige del af Aalborg. Dagligvarebutikken vil få et areal på ca. 1.650 m² og ønskes etableret i bygningens stueetage. Boligerne etableres oven på butikken, og parkering etableres i kælder og på niveau i tilknytning til bygningen. Projektområdet ligger i et område, der i dag er udlagt som lokalcenter. Lokalcentrets ramme på 1.000 m² for den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker giver ikke mulighed for den nye dagligvarebutik. For at muliggøre etableringen af en dagligvarebutik på ca. 1.650 m², er det nødvendigt at udlægge området som bydelscenter. En ændring af centerområdets klassificering fra lokalcenter til bydelscenter forudsætter bl.a. en detailhandelsredegørelse.

I lokalcentret ligger i dag en dagligvarebutik på ca. 860 m². Nærværende notat har til formål at undersøge muligheden for at udlægge et bydelscenter med en arealramme til detailhandel på 3.000 m² ved Nøhr Sørensens Vej i Gug Nord, Aalborg SØ, for derved at muliggøre etableringen af en dagligvarebutik på ca. 1.650 m². Notatet vurderer effekterne ved en fuld udnyttelse af restrummeligheden, dvs. ved etablering af yderligere ca. 2.140 m² detailhandel i bydelscentret. Sidst i notatet vurderes effekterne af den nye butik på 1.650 m², som er det aktuelle, konkrete projekt.

Projektområdet ligger i et større boligområde. Der bor i dag ca. 4.440 borgere i oplandet til den nye butik (se figur 3). Indbyggertallet forventes at stige med ca. 430 personer frem mod 2028 som følge af udviklingen af nye boliger i den sydlige del af oplandet til den nye butik. I Universitetsområdet er der planer om udvikling af nye store boligområder. Universitetsområdet udgør et tilstødende opland til den nye butiks opland. Med befolkningsudviklingen i det tilstødende oplande følger et behov for udvikling af dagligvareforsyningen. I den nye butiks opland (her kaldet Gug Nord), ligger i dag én stor dagligvarebutik, Spar, med et areal på ca. 860 m² inkl. personalefaciliteter. I den nye butiks opland er en Fakta under etablering på det østlige hjørne af Byplanvej og Apollonvej. Den nye Fakta får et areal på ca. 1.000 m² inkl. personalefaciliteter. I Grønlandskvarteret, der udgør oplandet nord for den nye butiks opland, ligger tre store dagligvarebutikker og ca. fire små dagligvarebutikker. I Gug Syd, der udgør oplandet syd for den nye butiks opland, ligger ligeledes tre store dagligvarebutikker samt ca. tre små dagligvarebutikker.

Med beliggenheden på Nøhr Sørensens Vej ved Byplanvej, har den eksisterende Spar såvel som den nye dagligvarebutik ved Nøhr Sørensens Vej en god trafikaltilgængelighed for indbyggerne i og omkring oplandet. Den nye Egnspanvej, udbygningen af Zeusvej og lukningen af Sønder Tranders Vej ved Zeusvej forventes tilsammen at medføre, at trafikanter

fra bl.a. Gistrup, Sønder Tranders og den nordlige del af Gug i fremtiden i højere grad anvender Zeusvej og Byplanvej når de skal til Aalborg bymidte. De ændrede trafikstrømme som følge af vejprojekterne medfører, at området omkring Nøhr Sørensens Vej får en mere central placering i Gug end i dag.

Oplandet Gug Nord, dvs. oplandet til den nye butik ved Nøhr Sørensens Vej, vil efter etableringen af den nye Fakta og have en dækningsgrad for dagligvarehandel på ca. 59-68 % og vil dermed fortsat være underforsynet med dagligvarer. Med etableringen af en ny dagligvarebutik på Nøhr Sørensens Vej bringes dagligvareudbuddet op på et niveau, som i højere grad matcher bydelens behov. Med etableringen af den nye butik får borgerne desuden adgang til et større udvalg af dagligvarebutikker, hvilket øger bydelens attraktivitet.

Omklassificeringen af centerområdet ved Nøhr Sørensens Vej fra lokalcenter med en arealramme på 3.000 m² til et bydelscenter med en arealramme på 3.000 m² forudsætter en detailhandelsredegørelse og et kommuneplantillæg. Nøhr Sørensens Vej 1A A/S har bedt COWI om at gennemføre en analyse af det nuværende og fremtidige forbrugsgrundlag i oplandet samt at vurdere konsekvenserne for den eksisterende detailhandel ved at udlægningen af et nyt bydelscenter ved Nøhr Sørensens Vej.

Dette notat indeholder en:

- > Beskrivelse af projektets sammenhæng med kommuneplanen.
- > Analyse af udstrækningen af oplandet til den nye butik og det nye bydelscenter.
- > Beregning af forbrugsgrundlaget for den nye dagligvarehandel inkl. den dagligvarebutik.
- > Analyse af dækningsgraderne, dvs. omsætningen i områderne sammenholdt med det samlede forbrug på dagligvarer.
- > Vurdering af effekterne på den eksisterende detailhandel ved etablering af den nye dagligvarehandel inkl. den nye butik.
- > Særskilt analyse og vurdering af det konkrete butiksprojekt.

1.1 Sammenfatning

Følgende er en sammenfatning og indeholder hovedkonklusioner af den efterfølgende analyse i den resterende del af notatet. Oplandskortet er senere i redegørelsen.

Den eksisterende og fremtidige detailhandel i Gug Nord

Den eksisterende dagligvarebutik, Spar, i Gug Nord omsætter for ca. 30-35 mio. kr. pr. år (2015) og har et bruttoetageareal på ca. 860 m² inkl. personalefaciliteter. Dagligvarebutikken ligger i et lokalcenter med en ramme for detailhandel på 3.000 m². Fakta, som er under opførelse som enkeltstående butik, vil få et areal på ca. 1.000 m² inkl. personalefaciliteter og vurderes at kunne opnå en omsætning på ca. 30-35 mio. kr. pr. år.

Den nye dagligvarebutik ved Nøhr Sørensens Vej i Gug Nord vil få et areal på ca. 1.650 m². Butikken forudsættes at kunne opnå en omsætning på ca. 50-55 mio. kr. pr. år, hvis den etableres inden for en kort tidshorizont. For at muliggøre etableringen af den nye butik er det nødvendigt at udlægge et bydelscenter med en arealramme til detailhandel på 3.000 m². Med den eksisterende butik samt etableringen af den nye butik vil der i bydelscentret være en

restrummelighed på ca. 500 m², hvilket svarer til en potentiel dagligvareomsætning på ca. 15 mio. kr. pr. år. Restrummeligheden på ca. 500 m² kan eksempelvis udnyttes i form af en mindre dagligvarebutik eller en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik. Omsætningen i alt, i et fuldt udbygget af bydelscenter på 3.000 m², vurderes at være ca. 90-105 mio. kr. pr. år alt afhængig af, hvilke butikskoncepter der etableres.

Behov for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker

Med forlængelsen af Zeusvej, lukningen af Sønder Tranders Vej ved Zeusvej og etableringen af den nye Fakta på hjørnet af Byplanvej og Apollonvej ændres trafikstrømmene og oplandet Gug Nord, dvs. oplandet til det nye bydelscenter, udvides til at inkludere et boligområde ved bl.a. Kong Minos Vej. Det udvidede opland til det nye bydelscenter har i dag en dækningsgrad for dagligvarehandel på ca. 59-68 %, og der er i dag et behov for dagligvarebutiksareal i oplandet på i størrelsesordenen 2.900-3.400 m² inkl. eksisterende dagligvarebutikker, herunder den nye Fakta. I 2028 vil behovet for areal til dagligvarebutikker være vokset til i størrelsesordenen 3.400-3.900 m² inkl. eksisterende dagligvarebutikker, herunder den nye Fakta, alt afhængigt af den konkrete udvikling i bl.a. privatforbruget og internethandlen med dagligvarer. I Aalborg Kommunes planlægning prioriteres byudviklingen i og nær oplandet til det nye bydelscenter. Samtidig udvikles nye store byområder nær oplandet til det nye bydelscenter. Der accepteres efter praksis en vis margin for skønnet om arealbehovet. Det kan derfor overvejes, om en arealramme på 3.500 m² i det nye bydelscenter er mere hensigtsmæssig for at matche bydelscentret med den fremtidige byudvikling.

Oplandet til det nye bydelscenter er underforsynet med dagligvarer

Dagligvarehandlen i bydelscentret vil betjene et opland svarende til Gug Nord, der er et afgrænset opland i Aalborg SØ. Den eksisterende dagligvarebutik Spar, den nye Fakta, som er under etablering, og den nye dagligvarehandel ved Nøhr Sørensens Vej vil dele ét fælles opland. I Gug Nord bor i dag ca. 4.440 personer. Omsætningen i Spar i Gug Nord er vurderet til ca. 30-35 mio. kr. pr. år. Den nye Fakta i Gug Nord vurderes at kunne opnå en tilsvarende omsætning på ca. 30 - 35 mio. kr. pr. år. Dermed omsætter den eksisterende dagligvarebutik og den nye Fakta tilsammen for 60-70 mio. kr. pr. år. Borgerne har et årligt dagligvareforbrug på knap 105 mio. kr. Dækningsgraden for dagligvarer i Gug Nord, der udtrykker forholdet mellem dagligvarebutikkernes omsætning og borgernes dagligvareforbrug, er dermed beregnet til ca. 59-68 %.

Som nævnt udvides oplandet Gug Nord som følge af vejprojekterne og etableringen af en ny Fakta. I det udvidede opland indgår boligområder, som udvikles med nye boliger frem mod 2028. I Gug Nord bor ca. 4.870 personer i 2028. Frem mod 2028 forventes et stigende forbrugsgrundlag som følge af et stigende privatforbrug. Det årlige forbrugsgrundlag for Gug Nord vil være knap 120 mio. kr. i 2028. Samlet set betyder dette, at oplandet Gug Nord vil være yderligere underforsynet med dagligvarer inden for en kortere årrække, hvis ikke dagligvarestrukturen udbygges. Hvis dagligvarestrukturen ikke udbygges, og hvis Spar og Fakta fastholder deres omsætningsniveau, vil dækningsgraden for Gug Nord i år 2028 være faldet til 51-59 %. Det svarer til et handelsunderskud med dagligvarer på ca. 50-60 mio. kr. pr. år. En dagligvarebutik på ca. 1.000 m² i Aalborg omsætter typisk for ca. 30-35 mio. kr. pr. år. Dermed svarer handelsunderskuddet i Gug Nord omtrent til den årlige omsætning i to dagligvarebutikker på hver ca. 1.000 m².

Udlægningen af bydelscentret ved Nøhr Sørensens Vej understøtter målene for den kommunale detailhandelsstruktur

Etableringen af bydelscentret i Gug Nord vurderes at understøtte de kommunale mål for udviklingen af detailhandlen. Placeringen er central med god tilgængelighed for alle trafikarter, og den decentrale detailhandelsstruktur udbygges.

Planlægningen for et bydelscenter ved Nøhr Sørensens Vej vil understøtte bydelen, og den nye butik vil øge bydelens attraktivitet som boligområde. Udbygningen af butiksstrukturen i bydelscentret vurderes at bidrage til konkurrence og synergi butikkerne imellem. En udlægning af bydelscentret er i overensstemmelse med målene for detailhandel, der er fastlagt i Aalborg Kommuneplan 2013. For at udvide bydelscentret er det nødvendigt at vedtage et kommuneplantillæg. En realisering af den nye dagligvarebutik vil også forudsætte, at der udarbejdes en lokalplan for området.

God tilgængelighed for de forskellige trafikarter til den nye butik i det nye bydelscenter

Den nye butik vil ligge i det nye bydelscenter ved Nøhr Sørensens Vej, der er en sidevej til Byplanvej. Bydelscentret vil have god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder cyklende og gående, og mulighed for parkering for handlende i bil. Med en placering i tilknytning til Byplanvej er der god tilgængelighed for borgere i Gug Nord og de øvrige sydøstlige dele af Aalborg. Byplanvej sikrer også god tilgængelighed internt i området, da mange af Gug Nords boligveje er forbundet til Byplanvej. Der er fortov og cykelsti langs Byplanvej, og der er ved Nøhr Sørensens Vej et midterhelle på Byplanvej for krydsende fodgængere. Der er også et busstoppested ca. 100 m fra den nye butik. Bydelscentret ligger desuden i ca. 1,5 km afstand ad vejnettet til af/tilkørslen til Ådalsmotorvejen og ca. 2,6 fra af/tilkørslen til Nordjyske Motorvej.

Effekter for den eksisterende dagligvarehandel

Effekterne for den eksisterende detailhandel er vurderet med udgangspunkt i to scenarier. Scenarie 1 beskriver en udvikling, hvor der på kort sigt etableres i alt ca. 2.140 m² yderligere dagligvarehandel svarende til et scenarie, hvor bydelscentrets arealramme udnyttes fuldt ud. Scenarie 2 beskriver en udvikling, hvor der etableres én ny dagligvarebutik på 1.650 m² i Gug Nord. Grundlæggende vurderes en større udbygning af bydelscentret at få lidt større effekter for butikker i en lidt større afstand, mens en udbygning med en enkelt dagligvarebutik hovedsageligt vil få lokale effekter.

Scenarie 1, fuld udbygning af bydelscentret: Etableringen af i alt 2.140 m² ny dagligvarehandel i Gug Nord vurderes at medføre en omsætningsreduktion på ca. 19-23 mio. kr. pr. år i dagligvarebutikkerne i Gug Nord. Det svarer til, at den nye dagligvarehandel tilsammen henter ca. 30 % af sin omsætning i Gug Nord. Ca. 25-30 % af omsætningen, svarende til ca. 18-21 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra dagligvarebutikkerne i Grønlandskvarteret. Tilsvarende, vurderes 25-30 % af omsætningen at blive hentet fra Gug Syd. Ca. 5 % af omsætningen, svarende til ca. 3-4 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra eksisterende dagligvarebutikker i Skalborg. Tilsvarende, vurderes mindre end 5 % af omsætningen at blive hentet fra butikker i Universitetsområdet. De resterende ca. 5 % af den nye butiks omsætning vurderes at blive hentet fra de øvrige dele af Aalborg, herunder Aalborg bymidte. Samlet set vurderes det, at ca. 85 % af omsætningen bliver hentet fra butikker i Gug, og ca. 15 % hentes fra butikker fra et større opland, herunder Skalborg og Aalborg bymidte.

Scenarie 2, én ny dagligvarebutik: Omsætningen på ca. 50-58 mio. kr. pr. år i den nye dagligvarebutik vurderes hovedsageligt at blive hentet fra de nærmeste dagligvarebutikker i og omkring Gug Nord. Ca. 35 % af omsætningen i den nye butik, svarende til ca. 17-20 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra Spar og den nye Fakta i Gug Nord. Ca. 25 % af omsætningen, svarende til ca. 12-15 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra

dagligvarebutikkerne i Grønlandskvarteret. Tilsvarende, vurderes 25 % af omsætningen at blive hentet fra Gug Syd. Ca. 5 % af omsætningen, svarende til ca. 2-3 mio. kr. pr. år, vurderes at blive hentet fra eksisterende dagligvarebutikker i Skalborg. Tilsvarende vurderes ca. 5 % af omsætningen at blive hentet fra Universitetsområdet. De resterende ca. 5 % af den nye butiks omsætning hentes fra de øvrige dele af Aalborg, herunder Aalborg bymidte. Samlet set vurderes det, at ca. 85 % af omsætningen bliver hentet fra butikker i Gug, og at ca. 15 % af omsætningen hentes fra butikker i et større opland, herunder Skalborg og Aalborg bymidte.

Effekterne aftager som følge af det stigende forbrug

Forbrugsgrundlaget i Gug Nord forventes at stige frem mod 2028. Det er især det stigende indbyggertal og den generelle vækst i privatforbruget, som medvirker til, at forbrugsgrundlaget i Gug Nord vil være højere i fremtiden. Samlet set betyder det stigende indbyggertal i oplandet, den generelle stigning i forbruget og den øgede internethandel, at forbrugsgrundlaget for Gug Nord vil være ca. 15 mio. kr. højere i 2028 end i dag. Stigningen i forbrugsgrundlaget vil betyde, at effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker ved etableringen af ny dagligvarehandel vil afbødes og dermed være mindre i 2028 end i dag.

Forbrugsgrundlaget i oplandet Grønlandskvarteret forventes at stige med ca. 3-4 mio. kr. i perioden 2016-2028, mens forbrugsgrundlaget i oplandet Gug Syd i samme periode forventes at falde med ca. 1 mio. kr. I Universitetsområdet forventes et kraftigt forøget forbrugsgrundlag som følge af udviklingen af nye store boligområder. Det samlet set stigende forbrugsgrundlag vil afbøde effekterne ved etablering af en eller flere dagligvarebutikker i Gug Nord.

2 Sammenhæng med kommuneplanlægningen

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

>"Aalborg City og City Syd skal i gensidig synergi udvikle Aalborg som regio-nens 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 ba-lancerede bymønsterstruktur.

>I Aalborg Kommunes byer og bydele skal der sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl."

Det eksisterende lokalcenter ønskes ændret til et bydelscenter for at muliggøre udviklingen af en eller flere nye, moderne dagligvarebutikker med tidssvarende størrelser. Den fysiske afgrænsning af centerområdet fastholdes. Beregningen af arealbehovet efter etableringen af den nye Fakta viser, at der er basis for en arealramme på 3.000 m² i bydelscentret. Det kan overvejes om arealrammen for detailhandel i bydelscentret bør hæves fra 3.000 m² til 3.500 m². Det fremgår af kommuneplanramme "4.2.C1 Byplanvej", at det bl.a. er målet "at skabe rammerne for et velfungerende bydelscenter med god tilgængelighed fra det omkringliggende byområde." Det fremgår altså af rammen, at det er målet at centerområdet, som i dag er udlagt som lokalcenter, på sigt udvikles som et bydelscenter. I den forbindelse vil det være oplagt at hæve arealrammen for at matche bydelscentret med planerne for udviklingen af centerområdet og bydelen.

Med udlægningen af det nye bydelscenter, som muliggør etableringen af den nye butik, vil borgerne i Gug Nord have kortere afstand til et større udvalg af dagligvarebutikker. Udviklingen er derfor i overensstemmelse med målet om, at byer og bydele i Aalborg Kommune skal sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl. Den nye butiks placering midt i et boligområde sikrer desuden god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder cyklende og gående.

Det vurderes samlet set, at udlægningen af det nye bydelscenter er i overensstemmelse med målene, der er beskrevet i Kommuneplan 2013.

3 Nyt bydelscenter ved Nøhr Sørensens Vej

Nøhr Sørensens Vej 1A A/S ønsker at etablere en ny dagligvarebutik på ca. 1.650 m² ved Nøhr Sørensens Vej, som vist på figur 1. Det ønskes desuden, at anvendelse- og byggemuligheder ændres, for derved at give mulighed for etableringen af boliger i op til 5 etager i bydelscentret.

For at muliggøre etableringen af den nye butik ønskes et bydelscenter udlagt med samme geografiske afgrænsning som det nuværende lokalcenter. Følgende rammer foreslås for bydelscentret:

>Samlet arealramme for butiksmål på 3.000 m²,

>maksimal størrelse pr. dagligvarebutik på 1.650 m² og

>maksimal størrelse pr. udvalgsvarerbutik på 1.000 m².

Der er i dag etableret en dagligvarebutik på ca. 860 m² inkl. personalefaciliteter i lokalcentret. For at udlægge et bydelscenter med en arealramme på 3.000 m² skal der redegøres for bl.a. behov for og konsekvenser af etableringen af 2.140 m² dagligvarehandel svarende til en udnyttelse af restrummeligheden i bydelscentret.

For at udlægge bydelscentret skal Aalborg Kommune redegøre herfor jf. Planlovens §§ 5 I og 5 m. I det følgende gennemgås de lovbestemte redegørelseskrav for en udlægning af et nyt bydelscenter. Redegørelseskravene er set i forhold til det konkrete butikprojekt.

Det eksisterende lokalcenter ved Nøhr Sørensens Vej har en udstrækning som vist på figur 1. Lokalcentrets samlede ramme for detailhandel er 3.000 m². Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er fastsat til 1.000 m², og den maksimale størrelse for udvalgsvarerbutikker er fastsat til 500 m².

Den eneste butik i lokalcentret er Spar på ca. 860 m². Der har tidligere ligget en Meny i den bygning, der nedrives som led i etableringen af den nye butik. Restrummeligheden i lokalcentret er ca. 2.140 m². Med nedrivningen skabes fysisk plads til den nye butik med tilhørende parkering, men da den nuværende klassificering af centerområdet som lokalcenter ikke giver mulighed for etableringen af butikker over 1.000 m², er det nødvendigt at udlægge et bydelscenter for at realisere butikprojektet.

For at sikre en god forsyning med dagligvarer til områdets nuværende og kommende borgere og for at give mulighed for en positiv udvikling af det ellers stagnerende lokalcenter er det hensigtsmæssigt at planlægge for en udlægning af bydelscentret. En sådan ændring i centerstrukturen kræver, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

I henhold til Bekendtgørelsen om afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal kommunerne ikke benytte den statistiske metode ved udlægningen af bydelscentre, der har et samlet bruttoetageareal til butiksmål på under 5.000 m². Kommunalbestyrelsen kan derfor udlægge bydelscentret, selvom den statistiske afgrænsning ikke slår ud. Kommunalbestyrelsen skal redegøre for afgrænsningen og for bruttoetagearealet til butiksmål jf. § 11 e, stk. 3. Det er således en forudsætning, at bruttoetagearealet og afgrænsningen er tilpasset bydelen.

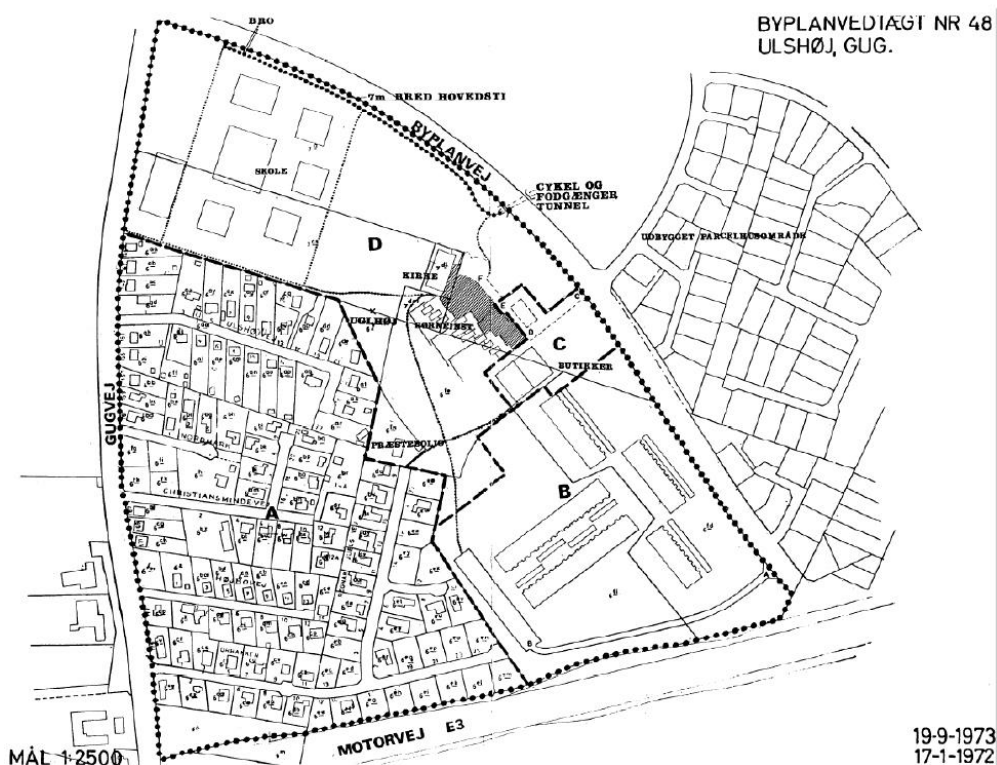
Redegørelsen for udlægningen af bydelscentret skal indeholde:

- 1 En vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiks-formål i centerområderne samt butikkernes omsætning.
- 2 En vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål.
- 3 En angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland, der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte områder.
- 4 Oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur.
- 5 En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til områderne udlagt til detailhandel.

4 Lokalplaner for projektområdet

På selve projektområdet står i dag en tom bygning, der tidligere har været anvendt som dagligvarebutik af bl.a. SuperBest og Meny. Grænsende til projektområdet ligger Spar. På Spar placering har der tidligere ligget en Netto. Projektområdet og store dele af oplandet til den nye butik er omfattet af byplanvedtægt 48. Projektområdet, der er beliggende i byplanvedtægt 48s delområde C, er udlagt til "butikker, parkeringsplads samt benzinsalg med sædvanlig bilservice." (se figur 2).

Etableringen af byggeriet, som butiksprojektet er en del af, vil forudsætte, at der udarbejdes en lokalplan.



Figur 2. Byplanvedtægtsområde 48. Projektområdet er omfattet af delområde C, der svarer til afgrænsningen af det eksisterende lokalcenter og det fremtidige bydelscenter.

5 Detailhandlen i Gug Nord

De følgende afsnit beskriver detailhandlen i oplandet til det nye bydelscenter, herunder den nye butik. Oplandet betegnes her som Gug Nord. Butiksstrukturen, arealet og omsætningen i dagligvarebutikkerne i Gug Nord vurderes. Omsætningen sammenholdes med det lokale forbrugsgrundlag for at afklare oplandets dækningsgrad og for at vurdere effekterne af den eksisterende detailhandel. Omsætningstallene i det følgende er baseret på Supermarkedshåndbogen 2015, udarbejdet af Retail Institute Scandinavia A/S, sammenholdt med COWIs erfaringer. Omsætningstallene tager udgangspunkt i en situation, hvor den nye Fakta på hjørnet af Byplanvej og Apollonvej er etableret.

5.1 De eksisterende dagligvarebutikker i Gug Nord

Dagligvareforsyningen i Gug Nord består af to store dagligvarebutikker; Spar, der ligger i det eksisterende lokalcenter og den kommende Fakta på hjørnet af Byplanvej og Apollonvej. Det vurderes, at den eksisterende Spar på Nøhr Sørensens Vej omsætter for ca. 30-35 mio. kr. pr. år. Det vurderes ligeledes, at den kommende Fakta vil kunne opnå en omsætning på 30-35 mio. kr. pr. år. Der har som nævnt tidligere ligget en stor dagligvarebutik på den placering, hvor den nye butik ønskes etableret.

Der er stort set ingen udvalgsvarerbutikker i oplandet, men vest for projektområdet ligger en række butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Området mellem Ådalsmotorvejen og Gugvej er udlagt som centerområde til butikker med særlig pladskrævende varer.

Størstedelen af oplandet til den nye butik ligger inden for en afstand af 1 km ad vejnettet.

5.2 Omsætningen i den nye butik og det nye bydelscenter

Omsætningen vurderes for et fuldt udbygget bydelscenter med dagligvarehandel, dvs. for i alt 3.000 m² inkl. eksisterende og nye butikker. Der forudsættes en arealintensitet på ca. 30-35.000 kr. pr m² pr. år i de nye dagligvarebutikker, hvilket svarer til niveauet i de eksisterende andre dagligvarebutikker i området. I takt med den generelle vækst i forbruget forventes arealintensiteten at stige lidt frem mod 2028.

Butikstype	År	Omsætning pr. år
3.000 m ² dagligvarehandel	2016	90-105 mio. kr.
	2028	105-120 mio. kr.

6 Oplandsanalyse

Med ændringen fra lokalcenter til bydelscenter vil de eksisterende og nye butikker fortsat primært forsyne de nærmeste omkringliggende boligområder med dagligvarer. Det følgende beskriver afgrænsningen af det lokale opland til bydelscentret (se figur 1).

I Gug Syd, ca. 1,8 km kørsel fra det nye bydelscenter, ligger Gug bydelscenter med tre store dagligvarebutikker (Rema 1000, Netto og Aldi). Butikkerne ligger ved krydset Sønder Tranders Vej-Gugvej-Vissevej med en afstand på ca. 200 m imellem sig.

I Grønlandskvarteret, ca. 1,8 km kørsel til det nye bydelscenter, ligger også tre store dagligvarebutikker. To af dagligvarebutikkerne, Fakta og Lidl, ligger i bydelscentret Grønlandskvarteret, mens LokalBrugsen ligger som enkeltstående butik på Mylius Erichsens Vej ca. 1 km fra den nye butik. De tre butikker ligger med en afstand på ca. 100-600 m imellem sig.

Vest for Gug Nord ligger oplandet, der her betegnes som Skalborg. I oplandet Skalborg ligger Lidl og Meny i tilknytning til Hobrovej og til Mariendals Mølle Motorvejens til- og afkørsel. Lidl og Meny ligger ca. 4 km fra den nye butik.

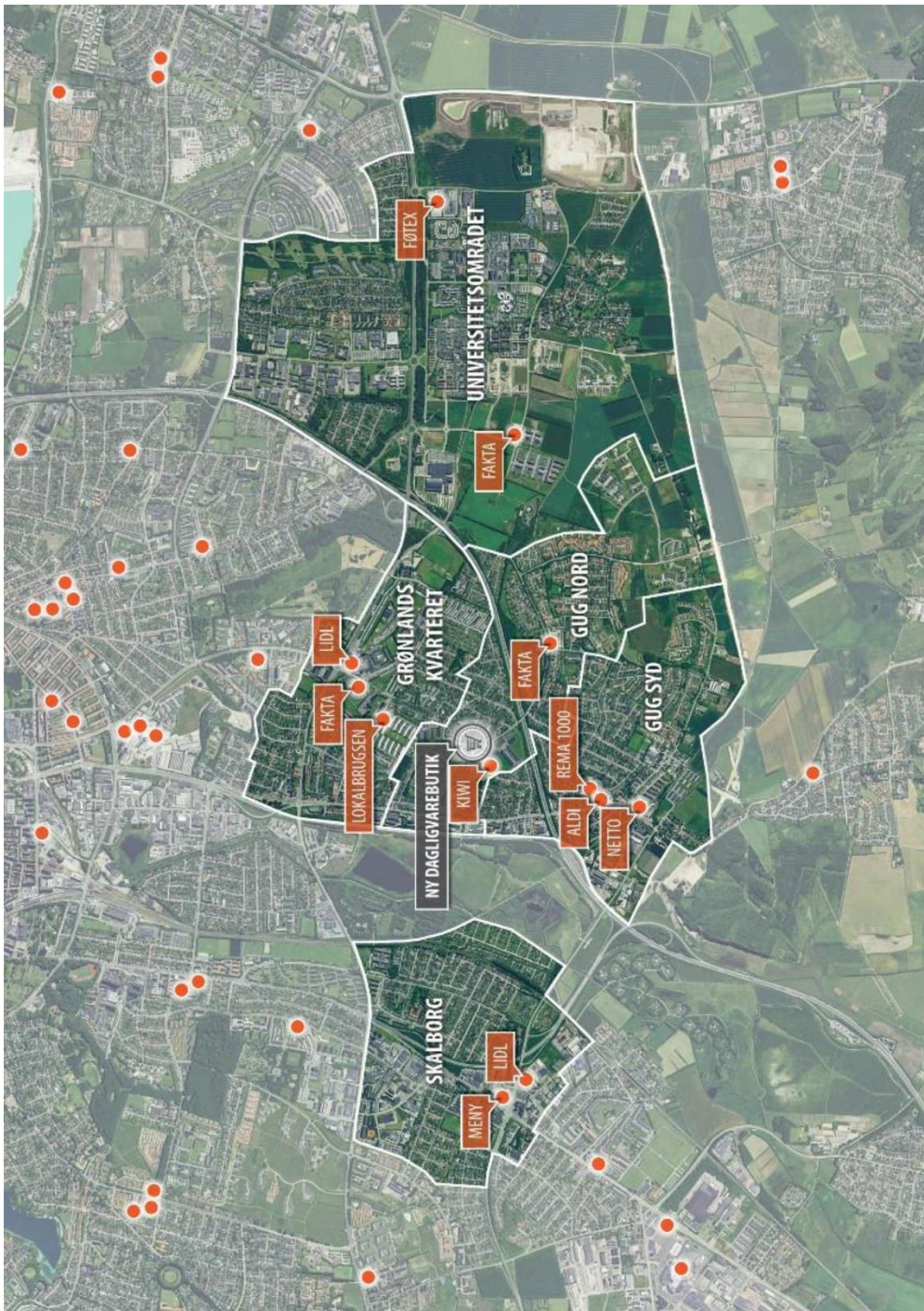
Øst for Gug Nord ligger oplandet, der her betegnes som Universitetsområdet. I Universitetsområdet ligger Fakta på hjørnet af Alfred Nobels Vej og Einsteins Boulevard. I Universitetsområdet ligger også Føtex på hjørnet af Universitetsboulevarden og Selma Lagerlöfs Vej. Fakta og Føtex ligger hhv. 3,7 km og 4,5 km fra den nye butik.

Afgrænsningen af de fem oplande tager udgangspunkt i køreafstande ad vejnettet for dagligvarehandlende i bil. Der tages højde for naturlige og infrastrukturelle barrierer, busveje, den fremtidige vejstruktur og lignende i afgrænsningen. Derudover tager afgrænsningen udgangspunkt i de forskellige detailhandelsudbudspunkters relative styrkeforhold. Opdelingen af oplandene er en tilnærmelse af virkeligheden, da borgerne reelt handler på tværs af oplande, f.eks. i forbindelse med pendling til og fra arbejde og andre gøremål, der ligger uden for det lokale opland.

6.1 Dagligvareforbruget i Gug Nord

En beregning af forbruget viser, at en borger i Aalborg Kommune gennemsnitligt bruger ca. 23.100 kr. pr. år på dagligvarer i fysiske butikker. Erfaringer viser, at forbruget kan variere lokalt.

Med et samlet forbrugsgrundlag for dagligvarer på ca. 105 mio. kr. pr. år og en dagligvareomsætning på ca. 60-70 mio. kr. pr. år efter etableringen af den nye Fakta, har Gug Nord en dækningsgrad for dagligvarer på ca. 59-68 %. Det svarer til et handelsunderskud for dagligvarer på ca. 45-35 mio. kr. pr. år. Gug Nord er dermed i dag betydeligt underforsynet med dagligvarer. En stor del af borgerne i Gug Nord handler i dag i dagligvarebutikker i de til stødende oplande, sandsynligvis især i de seks store dagligvarebutikker i Gug Syd og Grønlandskvarteret.



7 Udviklingen i forbrugspotentialet i Gug Nord

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for dagligvarehandlen i Gug Nord. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, internethandlen og trafikken har betydning for forudsætningerne for dagligvarebutikkerne.

7.1 Flere nye borgere

Aalborg Kommune er blandt de hurtigst voksende kommuner i Danmark målt på udviklingen i indbyggertal, hvilket har en afsmittende effekt på detailhandlen. Befolkningstilvæksten på ca. 13.500 personer i perioden 2005-2014 svarer til en stigning på ca. 6,7 %. I perioden 2015-2026 forventes en yderligere befolkningstilvækst på ca. 16.000 personer, hvilket isoleret set svarer til en forbrugsstigning i de fysiske dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 375 mio. kr. pr. år. Befolkningstilvæksten alene svarer til den årlige omsætning i 10-12 dagligvarebutikker på 1.000 m². Befolkningsudviklingen har dermed stor betydning for behovet for udvikling af detailhandlen i Aalborg Kommune.

Den nordlige del af **Gug Nord** er i dag stort set fuldt udbygget. Der er lokalplanlagt for en udvikling med ca. 35 nye boliger i Gug Alper, som ligger i oplandet. I den sydlige del af oplandet er der planlagt for udviklingen af nye boliger. De nye boliger indgår i befolkningsprognosen for Aalborg Kommune. Befolkningsprognosen for Aalborg Kommune viser, at indbyggertallet i Gug Nord vil stige med ca. 430 personer frem mod 2028, hvilket isoleret set svarer til en stigning i forbrugsgrundlaget på ca. 1 mio. kr.

Nettoudviklingen for befolkningstallet for Gug Nord medfører i sig selv en mindre forøgelse af forbrugsgrundlaget for de fysiske dagligvarebutikker.

7.2 Generel vækst i dagligvareforbruget

Som det fremgår af figur 4 er forbruget faldet kraftigt siden det toppede under højkonjunktoren i 2007-08. Det fremgår også, at forbruget på fødevarer og andre dagligvarer er faldet mindre end de øvrige varegrupper, at faldet stoppede i 2013, og at der de senere år igen har været en mindre vækst. Der er derfor grund til at forvente, at dagligvareforbruget over en længere periode fortsat vil vokse. Det er vanskeligt at vurdere, hvor meget forbruget præcist vil stige, men det vil ikke være urealistisk at forvente en forbrugsvækst på i størrelsesordenen 5-10 % over en 12-årig periode. Det kan eksempelvis konstateres, at den hårde priskonkurrence på dagligvarer ser ud til at være aftaget de seneste år og har givet plads til vækst i de lidt dyrere dagligvarer.

Hvis dagligvareforbruget stiger med 5-10 % over de næste 12 år svarer det isoleret set til, at forbrugsgrundlaget for Gug Nord vil være ca. 5-10 mio. kr. større i 2028 end i dag.



Figur 4. Udviklingen i dansk detailhandel (mængdeindeks med indeks 100=2010).

7.3 Flere dagligvarer handles via internettet

De senere år har internethandlen vundet stadig større indpas hos de danske forbrugere. Det forventes, at internethandlen med dagligvarer vil stige fra ca. 1-2 % af forbruget i dag til ca. 5 % i 2028. Det svarer isoleret set til, at forbrugerne i Gug Nord om 12 år vil bruge ca. 3 mio. kr. pr. år mindre i de fysiske dagligvarebutikker end de gør i dag. Internethandlen har således en begrænset effekt på dagligvarehandlen.

7.4 Vejprojekter medfører ændrede kundestrømme

Den nye Egnspanvej, udbygningen af Zeusvej og lukningen af Sønder Tranders Vej ved Zeusvej forventes tilsammen at medføre, at trafikanter fra bl.a. Gistrup, Sønder Tranders og Gug Nord i højere grad vil anvende Zeusvej og Byplanvej. De ændrede trafik- og kundestrømme, som vejprojekterne medfører, betyder at området omkring Nøhr Sørensens Vej får en mere central placering i Gug end i dag.

Det forventes, at trafikken på Zeusvej og Byplanvej stiger. Da den fremtidige årsdøgnstrafik er ukendt, er det vanskeligt at estimere effekten af de øgede kundestrømme. Ændringerne i trafikstrømmene som følge af de nye vejprojekter vil sandsynligvis have en positiv indvirkning på omsætningen i bydelscentret i Gug Nord.

Samlet set medfører stigningen i befolkningstallet for oplandet, den generelle stigning i forbruget og den øgede internethandel, at forbrugsgrundlaget for Gug Nord vil være ca. 15 mio. kr. højere i 2028 end i dag. Gug Nord har i dag et handelsunderskud med for dagligvarer på ca. 35-45 mio. kr. pr. år. Hvis dækningsgraden for dagligvarehandlen i Gug Nord skal være 100 % i 2028 svarer det til, at dagligvarebutikkerne skal omsætte for ca. 50-60 mio. kr. mere pr. år end i dag.

8 Effekter for den eksisterende detailhandel

Etableringen af en eller flere nye dagligvarebutikker vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer end tidligere. Derfor vurderes omsætningen i de nye butikker i høj grad at blive hentet fra de eksisterende butikker. Nogle kunder, der handler i den eksisterende dagligvarebutik i Gug Nord, i den kommende Fakta og andre steder i Aalborg, vil i stedet benytte den eller de nye dagligvarebutikker. Erfaringsmæssigt vil den største del af omsætningen blive hentet fra de nærmeste butikker. Ud over afstanden er butikstypen en afgørende parameter for, hvor en ny dagligvarebutik henter sin omsætning fra. Alle nærliggende store dagligvarebutikker er discountbutikker. Hvis de nye dagligvarebutikker i bydelscentret også bliver discountbutikker, vil de i høj grad konkurrere med de eksisterende discountbutikker.

Den eller de nye dagligvarebutikker vil både konkurrere og være i synergi med den eksisterende Spar. Samspillet afhænger bl.a. af butikskoncepter, afstanden mellem indgangspartier i butikkerne, placeringen af parkeringsarealerne, synligheden mellem butikkerne osv. Det vurderes samlet set, at centerområdet ved Nøhr Sørensens Vej styrkes som følge af en udbygning med flere butikker. I dag ligger der kun én dagligvarebutik i lokalcentret, som generelt er kendetegnet ved en lav arkitektonisk kvalitet. Med etableringen af det nye byggeri med en ny stor dagligvarebutik styrkes butiksudbuddet, og bydelscenteret vil i højere grad være i stand til at konkurrere med bydelscentrene i Grønlandskvarteret i Gug Syd. Dette vil i endnu højere grad være tilfældet ved en fuld udbygning af bydelscentret. Det vurderes desuden, at bydelscentret vil hente en større andel af sin omsætning fra de nærliggende oplande og bydelscentre i takt med at bydelscentret udbygges.

I det følgende er der foretaget vurderinger af effekterne på den eksisterende detailhandel på kort sigt (2016) og på lang sigt (2028) ved en fuld udbygning af bydelscentret med dagligvarehandel, dvs. at bydelscentrets arealramme på 3.000 m² udnyttes fuldt ud, og der

etableres 2.140 m² ekstra dagligvarehandel svarende til en årlig omsætning på ca. 65-75 mio. kr. i 2016. Effekterne ved etableringen af én ny dagligvarebutik på 1.650 m² er vurderet sidst i notatet.

8.1 Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker, 2016

Effekter for dagligvarebutikker i Gug Nord

Hvis de nye dagligvarebutikker etableres inden for en kort tidshorizont, vil omsætningen blive hentet fra de eksisterende dagligvarebutikker i og omkring Gug Nord. De nærmeste dagligvarebutikker er Spar, der ligger i centerområdet i dag, og den nye Fakta, der ligger i en afstand af knap 1 km øst ad Byplanvej. Det vurderes, at Spar og Fakta hver omsætter for ca. 30-35 mio. kr. pr. år.

>Det vurderes, at 2.140 m² dagligvarehandel vil hente ca. 35 % af sin omsætning svarende til ca. 17-20 mio. kr. pr. år fra Spar og den kommende Fakta. Det betyder, at Faktas og Spar samlede omsætning reduceres med ca. 30 %.

Effekter for dagligvarebutikker i Grønlandskvarteret

Ca. 1 km nord for den nye butik ligger Lokal Brugsen samt Fakta og Lidl. Derudover ligger ca. fire små dagligvarebutikker i Grønlandskvarteret, herunder en bager, blomsterhandel, apotek og kiosk. Den samlede omsætning i de eksisterende dagligvarebutikker i Grønlandskvarteret er vurderet til ca. 100-115 mio. kr. pr. år.

>Det vurderes, at 2.140 m² dagligvarehandel vil hente ca. 25-30 % af sin omsætning svarende til ca. 18-20 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Grønlandskvarteret. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med ca. 18-20 %.

Effekter for dagligvarebutikker i Gug Syd

Ca. 1,75 km ad vejnettet syd for bydelscentret og den nye butik ligger Aldi, Netto og Rema 1000. Butikkerne ligger på en strækning på ca. 200 m ved krydset Sønder Tranders Vej-Gugvej-Vissevej. Nær krydset ligger desuden ca. tre små dagligvarebutikker; en bager, en delikatesseforretning og en blomsterhandel. Den samlede omsætning i de eksisterende dagligvarebutikker i Gug Syd er vurderet til ca. 100-120 mio. kr. pr. år.

> Det vurderes, at 2.640 m² dagligvarehandel vil hente mindst 35 % af sin omsætning svarende til 30-35 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Gug Syd. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med ca. 30-35 %.

Effekter for dagligvarebutikker i Skalborg

Vest for Gug Nord ligger oplandet, der her betegnes som Skalborg. I oplandet Skalborg ligger Lidl og Meny i tilknytning til Hobrovej og til Mariendals Mølle Motorvejens til- og afkørsel. Lidl og Meny ligger ca. 4 km fra den nye butik. Der ligger desuden ca. to små dagligvarebutikker i oplandet Skalborg; en vinhandel nær Lidl og Meny og en kiosk i tilknytning til en tankstation ved krydset Hobrovej-Skelagervej. Den samlede omsætning i de eksisterende dagligvarebutikker i oplandet Skalborg er vurderet til ca. 75-90 mio. kr. pr. år.

>Det vurderes, at 2.140 m² dagligvarehandel vil hente ca. 5 % af sin omsætning svarende til 3-4 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Skalborg. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med knap ca. 5 %

Effekter for dagligvarebutikker i Universitetsområdet

Øst for Gug Nord ligger oplandet, der her betegnes som Universitetsområdet. I Universitetsområdet ligger en Fakta på hjørnet af Alfred Nobels Vej og Einsteins Boulevard. I Universitetsområdet ligger også et Føtex varehus på hjørnet af Universitetsboulevarden og Selma Lagerlöfs Vej. Fakta og Føtex ligger i afstande på hhv. 3,7 km og 4,5 km fra den nye butik. Der ligger desuden en kiosk i tilknytning til tankstationen ved rundkørslen Universitetsboulevarden-Hadsundvej. Den samlede omsætning i de eksisterende dagligvarebutikker i oplandet Universitetsområdet er vurderet til ca. 245-290 mio. kr. pr. år. Det vurderes, at Føtex varehuset omsætter for i størrelsesordenen 220-260 mio. kr. pr. år.

>Det vurderes, at 2.140 m² dagligvarehandel vil hente ca. mindre end 5 % af sin omsætning svarende til 3-4 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Universitetsområdet. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med knap ca. 1 %.

Effekter for dagligvarebutikker i de øvrige dele af Aalborg

Bydelscentret ligger ved Byplanvej, som er en hovedfærdselsåre i Gug Nord og på tværs af motorvejen, der løber gennem oplandet. De kommende vejprojekter medfører, at bydelscentret vil have en mere central beliggenhed i fremtiden. Det vurderes, at den nye butik, og en evt. yderligere dagligvarehandel som led i en udbygning af bydelscentret, vil hente i omegnen af 5 % af sin omsætning i de øvrige dele af Aalborg.

>Det vurderes, at dagligvareomsætningen i de øvrige dele af Aalborg reduceres med 3-4 mio. kr. pr. år ved etableringen af 2.140 m² dagligvarehandel.

*Effekter for den eksisterende dagligvarehandel, 2016, ved etablering af en eller flere dagligvarebutikker på i alt 2.140 m² i Gug Nord. *inkl. den vurderede, fremtidige omsætning i Fakta, som er under etablering.*

Den nye dagligvarehandel i det nye bydelscenter vurderes at hente i omegnen af 85 % af sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Gug Nord, Gug Syd og Grønlandskvarteret tilsammen. Dækningsgraderne for Grønlandskvarteret og Gug Syd er i dag hhv. ca. 70-80 % og ca. 139-167 %. Forbrugsgrundlaget i Grønlandskvarteret og Gug Syd forventes, at være hhv. ca. 10 og 2 mio. kr. pr. år højere i 2028 end i dag. Dermed vil dækningsgraderne for Grønlandskvarteret og Gug Syd være faldet til hhv. ca. 65-75 % og ca. 135-162 % i år 2028, hvis der ikke etableres nye butikker, og hvis de eksisterende butikker arealintensitet er konstant.

8.2 Effekter for de eksisterende dagligvarebutikker, 2028

De nye dagligvarebutikker i bydelscentret ved Gug Nord vurderes at hente størstedelen af deres omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker i Gug Nord og i de tilstødende oplande, Grønlandskvarteret og Gug Syd. Det vurderes, at kun en begrænset del af omsætningen hentes fra oplandene Skalborg og Universitetsområdet og fra de øvrige dele af Aalborg.

I oplandene Gug Nord, Grønlandskvarteret og Gug Syd forventes ifølge befolkningsprognosen for Aalborg Kommune befolkningsudviklinger på hhv. ca. +430, +160 og ca. -50 personer frem mod 2028. Befolkningsudviklingen medfører isoleret set, at forbrugsgrundlagene i de tre oplande tilsammen er ca. 12 mio. kr. højere i 2028 end i dag. Når boligområderne i Grønlandskvarteret og Gug Nord er fuldt udbyggede, vil effekterne for de eksisterende butikker, alt andet lige, blive betydeligt mindre som følge af befolkningsudviklingen i områderne. Effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker vil dermed være størst ved etableringen af den nye dagligvarehandel, men vil løbende aftage i takt med tilflytningen til områderne.

Som tidligere nævnt forventes en vækst i privatforbruget i de kommende år. På den anden side vil internethandlen for dagligvarer også stige en anelse. Er væksten i privatforbruget svag, vil de to faktorer, forbrugsstigning og internethandel, stort set udligne hinanden i 2028. Er væksten i privatforbruget høj, medfører denne isoleret set, at forbrugsgrundlaget i Gud Nord, Grønlandskvarteret og Gug Syd tilsammen er ca. 30 mio. kr. højere i 2028 end i dag. Væksten i privatforbruget vil, alt andet lige, betyde at effekten på den eksisterende detailhandel aftager over tid.

8.3 Effekter for de eksisterende udvalgswarebutikker

En fuld udbygning af bydelscentret med dagligvarehandel vil kun have en begrænset effekt på udvalgswarehandlen. En dagligvarebutik på ca. 1.000-1.650 m² har kun et begrænset udvalg af udvalgsvarer. Normalt regnes hele omsætningen i denne type butikker som dagligvarehandel. Derfor bliver effekterne for den eksisterende udvalgswarehandel også begrænsede. Den nye dagligvarehandel i bydelscentret vurderes at hente ca. 85 % af sin omsætning i oplandene Gug Nord, Grønlandskvarteret og Gug Syd tilsammen. Der ligger to udvalgswarebutikker i Gugvejscentret i Grønlandskvarteret. Udvalgswarehandlen i oplandene er begrænset.

Samlet set bliver effekterne af den nye butik og en evt. fuld udbygning af bydelscentret med dagligvarehandel ikke mærkbare for hverken bymidtens, City Syds eller andre centerområdernes udvalgswarehandel.

Aalborg Kommunes rammer for centerområder giver generelt mulighed for etablering af udvalgswarebutikker på op til 500 m² i lokalcentre og op til 1.000 m² i bydelscentre. Ved etableringen af den nye dagligvarebutik på 1.650 m² vil der være en restrummelighed i bydelscentret på ca. 490 m². Restrummeligheden kan udnyttes til etableringen af en lille udvalgswarebutik på ca. 490 m². Udvalgswarebutikkens omsætning vurderes på baggrund af butikkens størrelse og koncept. Hvis udvalgswarebutikken har en arealintensitet på 18.000 kr. pr. år, vil den have en omsætning på ca. 9 mio. kr. pr. år. En udvalgswarebutik i bydelscentret ved Nøhr Sørensens Vej vil sandsynligvis konkurrere med de eksisterende udvalgswarebutikker i Aalborg, herunder Aalborg bymidte og City Syd. I detailhandelsanalysen fra 2008 blev udvalgswareomsætningen i Aalborg midtby-området og Skalborg-området opgjort til hhv. ca. 2,3 mia. kr. og ca. 2,4 mia. kr. Det vurderes derfor, at en lille udvalgswarebutik på 490 m² i bydelscentret i Gug ikke vil få nævneværdige konsekvenser for de øvrige store handelsområder.

9 Analyse og vurdering af det konkrete butiksprojekt

Som første led i udbygningen af bydelscentret ved Gug Nord er der igangsat en konkret planlægning for en ny dagligvarebutik på ca. 1.650 m². Butikken forudsættes at kunne opnå en omsætning på knap 50-55 mio. kr. pr., hvis den etableres inden for en kort tidshorisont. I det følgende er effekterne for den eksisterende detailhandel vurderet med udgangspunkt i det konkrete butiksprojekt. Ved beregningen af omsætningen i den nye butik, forudsættes det, at der etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.650 m² på Nøhr Sørensens Vej. Det vurderes, at arealintensiteten i den nye butik vil være ca. 30- 35.000 kr. pr. m² pr. år, hvilket svarer til niveauet i andre tilsvarende dagligvarebutikker. I takt med den generelle vækst i forbruget forventes arealintensiteten at stige lidt frem mod 2028.

Den nye butiks vurderede omsætning på kort sigt (2016) og på lang sigt (2028).

I det følgende oplystes vurderingerne af effekterne på den eksisterende detailhandel på kort sigt (2016) og på lang sigt (2028). Det vurderes, at den nye butik vil hente:

>Ca. 30 % af sin omsætning svarende til ca. 17-20 mio. kr. pr. år fra Spar og den kommende Fakta. Det betyder, at Spar og Faktas omsætninger tilsammen reduceres med ca. 30 %.

>Ca. 25 % af sin omsætning svarende til ca. 12-15 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Grønlandskvarteret. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med ca. 12 %.

>Ca. 25 % af sin omsætning svarende til ca. 12-15 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Gug Syd. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med ca. 12 %.

>Ca. 5 % af sin omsætning svarende til mindre end ca. 3 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Skalborg. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med knap 3 %.

>Ca. 5 % af sin omsætning svarende til mindre end 3 mio. kr. pr. år fra de eksisterende dagligvarebutikker i Universitetsområdet. Det betyder, at de eksisterende dagligvarebutikkers samlede omsætning reduceres med ca. 1 %.

>Ca. 5 % af sin omsætning svarende til ca. 3 mio. kr. pr. år i de øvrige dele af Aalborg.

*Effekter for den eksisterende dagligvarehandel, 2016, ved etablering af en ny dagligvarebutik på 1.650 m² i Gug Nord. *inkl. den vurderede, fremtidige omsætning i Fakta, som er under etablering.*

9.1 Effekter af butiksprojektet for den eksisterende detailhandel, 2028

I oplandene Gug Nord, Grønlandskvarteret og Gug Syd forventes ifølge befolkningsprognosen for Aalborg Kommune en befolkningstilvækst på i alt 530 personer frem mod 2028. Befolkningsudviklingen medfører isoleret set, at forbrugsgrundlagene i de tre oplande tilsammen er ca. 12 mio. kr. højere i 2028 end i dag. Effekterne for de eksisterende dagligvarebutikker vil dermed være størst ved etableringen af den nye butik, men vil løbende aftage i takt med tilflytningen til oplandene.

Som tidligere nævnt forventes en vækst i privatforbruget i de kommende år. På den anden side vil internethandlen for dagligvarer også stige en anelse. Er væksten i privatforbruget svag, vil de to faktorer, forbrugsstigning og internethandel, stort set udligne hinanden i 2028. Er væksten i privatforbruget høj, medfører denne isoleret set, at forbrugsgrundlaget i Gud Nord, Grønlandskvarteret og Gug Syd tilsammen er ca. 30 mio. kr. højere i 2028 end i dag. Væksten

i privatforbruget vil, alt andet lige, betyde at effekten på den eksisterende detailhandel aftager over tid.