



**Punkt 9.**

**Godkendelse af udpegning af nyt lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken**

2016-016399

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg, der udpeger et nyt lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken, som muliggør udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik ved Doravej samt etablering af en ny dagligvarebutik ved Golfparken.

*Beslutning:*

*Godkendt*



### Sagsbeskrivelse

Aalborg Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af en ny dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> på Hadsundvej 128 i den sydlige del af Vejgaard. Boligområderne syd for Humlebakken er i dag underforsynet med dagligvarer, så derfor har ansøger indgået en aftale med Himmerland Boligforening om at overtage Hadsundvej 128, der ejes af boligforeningen, for at placere en ny dagligvarebutik på ejendommen.

I nærområdet findes i forvejen en eksisterende Spar-dagligvarebutik, en Radio/TV butik, en blomsterbutik, en bodega, en tankstation samt en række håndværks- og servicevirksomheder.

I overensstemmelse med kommunens planlægning og gældende planlov skal en ny dagligvarebutik placeres inden for en afgrænset bymidte, et afgrænset bydelscenter eller afgrænset lokalcenter. Alternativt kan en ny dagligvarebutik etableres som en "enkeltstående butik til områdets daglige forsyning". Den ansøgte butik ligger ikke placeret i en afgrænset bymidte, et afgrænset bydelscenter eller afgrænset lokalcenter, og den kan ikke opfattes som en *enkeltstående* butik til områdets daglige forsyning, da der ligger flere butikker inden for en radius af 500 m (som det er defineret i planloven).

Eneste mulighed for etablering af den ønskede dagligvarebutik vil være at udpege et nyt lokalcenter, der skal sikre en lokal forsyning for borgerne, der bor syd for Humlebakken. Et lokalcenter kan iflg. planloven samlet rumme op til 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal.

Ansøger er blevet bedt om at få udarbejdet en detailhandelsanalyse, der dokumenterer, at der findes et forbrugspotentiale for butikken i lokalområdet. Analysen samt et kortudsnit over lokalområdet er vedhæftet som bilag.

### Detailhandelsanalyse

Af analysen fremgår, at der i det lokale opland for et nyt lokalcenter syd for Humlebakken i dag bor ca. 3.750 borgere. En gennemsnitsborger i Aalborg Kommune bruger ca. 23.900 kr. om året på dagligvarer i de fysiske butikker. Dette betyder, at der er et forbrugspotentiale for dagligvarer på knap 90 mio. kr. om året i området. Den nye butik forventes at opnå en årlig omsætning på ca. 40 mio. kr. om året og den eksisterende dagligvarebutik i området omsætter for ca. 20-25 mio. kr. om året.

Med etablering af en ny dagligvarebutik på Hadsundvej 128 vil de to butikker til sammen derfor udnytte ca. 66-72 % af det eksisterende forbrugspotentiale for dagligvarer i området.

Noget af handlen i den nye butik vil ske fra forbipasserende på Hadsundvej, men størsteparten vil blive hentet fra de nærmeste butikker med et tilsvarende dagligvareudbud.

### Supplerende ansøgning

Samtidig med ansøgningen om ny dagligvarebutik på Hadsundvej 128 har kommunen modtaget en ansøgning om udvidelse af den eksisterende dagligvarefunktion på Doravej 1. Ansøger ønsker at overtage arealet, hvor den eksisterende butik ligger, af Plus Bolig. Derudover overtager de ejendommene nord herfor og nedlægger den eksisterende bodega og tankstation for at kunne udvide dagligvarefunktionen til en nyindrettet butik på 1.000 m<sup>2</sup>.

En udvidelse af den eksisterende dagligvarefunktion ved Doravej, som ønsket, vil sammen med en nyetableret dagligvarebutik på Hadsundvej 128 betyde en udnyttelse af ca. 89 % af forbrugspotentialet for dagligvarer i området.

### Anbefaling

Humblebakken udgør en såvel fysisk som mental barriere for borgerne i området, hvilket betyder, at det lokale opland til et nyt lokalcenter syd for Humlebakken har et meget veldefineret opland med ca. 3.750 borgere, der forventes at lægge hovedparten af deres dagligvarehandel lokalt. Derfor vurderes der, understøttet af detailhandelsanalysen, at være potentiale for både en udvidelse af den eksisterende dagligvarefunktion på Hadsundvej ved Doravej samt en ny dagligvarebutik ved Golfparken. Området langs Hadsundvej ved Doravej og Golfparken har altid rummet mange lokale byfunktioner og har derfor altid fungeret som et lokalt centrum for de lokale borgere. Udpegning af det ønskede lokalcenter kan derfor opfattes som en stadsfæstelse og videreudvikling af en eksisterende centerdannelse.



Derfor anbefales det, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger et nyt lokalcenter som vist på det vedhæftede kortbilag, som muliggør udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik ved Doravej samt etablering af en ny dagligvarebutik ved Golfparken. Sideløbende med udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg skal det vurderes, hvordan de ansøgte projekter skal følges op med lokalplanlægning og byggetilladelser.



Bilag:

Detailhandelsanalyse vedr. ny dagligvarebutik på Hadsundvej i Aalborg

Kort vedrørende nyt lokalcenter på Hadsundvej