

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Punkt 16.

Etablering af biograf i City Syd.

2013-33827.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender én af to mulige løsninger:

- A. Der arbejdes videre med projektet for etablering af et biografkompleks i tilknytning til Shoppen i City Syd med dispensation fra gældende lokalplan eller udarbejdelse af ny lokalplan afhængig af det konkrete projekt.
- B. Der nedlægges et § 14-forbud mod etablering af et biografkompleks i tilknytning til Shoppen i City Syd, hvorefter der indenfor 1 år skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for området, der sletter anvendelsesbestemmelsen ”kulturelle formål”.

Sagen om drøftelse af etablering af biograf i City Syd blev udsat på mødet den 5. september 2013, pkt. 15. Sagen blev drøftet på mødet den 21. november 2013, pkt. 7. Tina Staun Sørensen var fraværende.

Sagsbeskrivelse

Aalborg Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af en 2.000 m² stor biograf med 6 sale i tilknytning til Shoppen i City Syd. Endvidere ønskes der etableret en 700 m² stor restaurant sammen med biografen, hvoraf de 500 m² er i eksisterende tomme lokaler på 1. sal i Shoppen.

En biograf i City Syd er tænkt som et tilbud til de mange mennesker, der alligevel er i området, så de på en nem måde kan gå i biografen og parkere gratis på tidspunkter, hvor der ofte ikke er særligt behov for parkering og ikke er stor trafikbelastning i området. Ansøger fremhæver projektet som en formidling af populær kultur og et tilbud til den moderne familie om at handle, shoppe, gå i biografen og spise, uden udgift til parkering.

Forholdet til anden planlægning

Forhold til gældende lokalplan

Det ønskede projekt med biograf og restaurant falder indenfor anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan 3-6-105 for området ved Shoppen (funktionen biograf hører i Aalborg Kommunes planlægning under kategorien ”Kulturelle formål”). Biografbygningen kan imidlertid ikke holdes indenfor byggefeltet i lokalplanen, så etablering af biografen vil udløse dispensation fra lokalplanen eller udarbejdelse af ny lokalplan.

Forhold til Hovedstruktur 2013 – en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune

Hovedstruktur 2013 har stor fokus på detailhandelsstrukturen i Aalborg og definerer en mere klar rollefordeling mellem Aalborg midtby og City Syd, end tilfældet er i den gældende lokalplanlægning. Blandt andet fremgår rollefordelingen af det overordnede mål, at Midtbyens regionale kultur-,

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

handels- og oplevelsestilbud sammen med det regionale handelscenter, City Syd, skal styrkes som en vigtig konkurrenceparameter for at løfte Aalborg som Norddanmarks vækstdynamo.

Rollefordelingen er uddybet videre i planen:

"Aalborg midtby er Norddanmarks vigtigste kultur-, service- og handelscentrum. Midtbyen skal være åben og inkluderende og kunne tilbyde en mangfoldighed af nye og unikke oplevelser. Oplevelserne skal fange Aalborgs identitet som "The tough little big city", der har rødder i en traditionel arbejderkultur, men lever i en nutid i et internationalt videns- og netværkssamfund.

I midtbyen skal man kunne mærke storbyimpuls, der såvel appellerer til turister og kongresgæster som til unge studerende og forskere, og ikke mindst gør det attraktivt for færdiguddannede at blive boende og skabe ny virksomhed. Midtbyen skal være kulturrig og underholdende og være åben for alverdens kulturelle nomader og omrejsende events. Den skal være rig på kulinariske oplevelser og have et caféliv og natteliv med internationalt snit.

City Syd er regionalt handelscenter, der skal supplere Aalborg midtby specielt med store udvalgs- varebutikker, der ikke kan være i midtbyen. City Syd appellerer til kunder i bil, der ønsker, at det skal være hurtigt og nemt at handle stort.

Aalborg midtby og City Syd har med andre ord forskellige roller, - midtbyen som Regionalt kultur-, service- og handelscentrum og City Syd som Regionalt handelscenter. Tilstedeværelsen af begge roller styrker Aalborg, og det er derfor vigtigt, at understøtte en rollefordeling der sikrer, at de supplerer hinanden bedst muligt med hver sin unikke profil og ikke udkonkurrerer hinanden."

Detailhandelsanalyse 2009

Af Detailhandelsanalyse 2009, der er foretaget af ICP (Institut for Center-Planlægning) for Aalborg Kommune, fremgår ikke overraskende, at Aalborg særligt på udvalgsvareområdet har en regional betydning, der rækker væsentligt ud over kommunegrænsen. Hvor dagligvarer i høj grad bliver købt tættere på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer. Statusopgørelsen i analysen viser, at en 1/3 af den samlede udvalgsvareomsætning ligger hhv. i Aalborg midtby, City Syd og kommunen i øvrigt.

Flere større byer i Danmark (fx Odense, Kolding, Randers og Esbjerg) har oplevet stigende omsætning i aflastningsområderne på bekostning af midtbyerne, og de må nu erfare, at det er meget vanskeligt at få butikkerne og bylivet tilbage til midtbyen. Det kan således have vidtrækkende konsekvenser at rykke på rollefordelingen og styrkeforholdet imellem Aalborg midtby og aflastningsområdet City Syd.

Det nye forslag til Landsplanredegørelse 2013 fra Miljøministeriet sætter fokus på, at bymidter generelt er under stort pres. De fremhæver, at bymidten er en strategisk ressource for byen, der spiller en stor rolle i tiltrækning af virksomheder, arbejdskraft og nye borgere. Samtidig er bymidten en stor del af byens identitet, der også bidrager til byens sociale sammenhængskraft. Landsplanredegørelsen understreger således erfaringerne fra de større byer og vigtigheden af at fastholde målsætningerne fra Hovedstruktur 2013.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Vurdering

Argumenter for etablering af en biograf i City Syd vil være en styrkelse af City Syd og i den forbindelse en særlig styrkelse af Shoppen, så der vil være større mulighed for at udleje alle butikslokaler i Shoppen og udenfor Shoppen.

Argumenter imod vil være, at City Syd med etablering af en biograf ikke længere vil være et supplement til Aalborg midtby men derimod en konkurrent, der risikerer at trække centrale byfunktioner ud af midtbyen og dermed svække bylivet og mindske midtbyens attraktion.

Et afslag vil indebære, at den gældende lokalplanlægning i City Syd-området skal skærpes, så det ikke længere vil være muligt at etablere kulturelle funktioner (så som bibliotek, biograf, museum, teater mv.) i City Syd.

Afslaget vil om nødvendigt skulle følges op af et såkaldt § 14-forbud mod projektets gennemførelse ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan, der tilgodeser intentionerne i Hovedstruktur 2013 - Fysisk Vision 2025.

Beslutning:

Godkendt.

idet udvalget godkender, at der arbejdes videre med projektet (løsning A).

Mariann Nørgaard, John G. Nielsen og Jane Østergaard anbefaler pkt. B og ønsker sagen forelagt for byrådet.



Teknik- og Miljøudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013