



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Helhedsplan17 Tillæg nr. 4

Centerområde, Aabybro



Centerområde, Aabybro

Redegørelse

Tillægget er en konsekvens af, at der skal udarbejdes to nye lokalplaner for et for Aabybro Centret, det gamle posthus på Viaduktvej og SparNord bygningen på Østergade. Samtidig er kommuneplantillægget udtryk for et ønske om at omdanne hele Aabybro for en by med hovedgade til en reel bymidte. Derfor er der i forbindelse med planlægningen gennemført en detailhandelsanalyse for Aabybro og bymidteafgrænsningen er udvidet med området omkring Irisvej. Herudover er arealgrænserne for Aabybro ændret og den maksimale butiksstørrelse hævet. Redegørelse for detailhandel fremgår af [udvidelse af aabybro bymidte v30.pdf](#) (4.3 MB) udarbejdet COWI AS.

Kommuneplantillægget giver mulighed for at der i en mindre del af Aabybro Centret bygges i op til syv etager og af der ved det gamle posthus på Viaduktvej og SparNord bygningen på Østergade kan bygges i op til fem etager.

Detailhandel

Det fremgår af Helhedsplan17, som er kommuneplanen for Jammerbugt Kommune, at det er et mål at få mere gang i erhverv og turisme. Det skal ske ved at skabe mere levende handels- og servicebyer. For at sikre denne udvikling skal Kommunalbestyrelsen blandt andet:

- "Planlægge for at samle detailhandel, byerhverv, kultur og boliger centralt – også i samme bygninger – og give mulighed for at bygge højere og tættere", og
- "Revidere retningslinjer for fremtidens detailhandel, så regler for handelsvirksomheder er tydelige i både center-, bolig og erhvervsområder".

En udvidelse af bymidten ved inddragelse af området ved Irisvej vurderes at være i overensstemmelse med målet om at samle detailhandel, byerhverv, kultur og boliger centralt. Desuden muliggør udvidelsen, at der bygges højere og tættere i centrum. Fastsættelsen af en arealramme på baggrund af en beregning og vurdering af behovet for detailhandel vurderes samtidig at være i overensstemmelse med målet om at revidere retningslinjerne for fremtidens detailhandel.

Tilgængelighed

Med gode forbindelser for både bilister, kollektiv trafik og bløde trafikanter har området ved Irisvej en høj tilgængelighed for alle trafikarter.

Arealer og omsætning

Der er i marts 2018 kortlagt ca. 50 butikker i Aabybro, hvoraf de ca. 30 ligger i bymidten. Detailhandlen i Aabybro under ét har et samlet bruttoetageareal på ca. 22.000 m². Den samlede omsætning for detailhandlen (ekskl. forhandlere af motorkøretøjer) var i 2017 knap 460 mio. kr.

Dagligvarebutikkerne har et samlet bruttoetageareal på ca. 6.750 m² og en samlet årlig omsætning på knap 250 mio. kr.

Beklædningsbutikkerne i Aabybro har et samlet bruttoetageareal på ca. 2.800 m² og en samlet årlig omsætning på 45 mio. kr.

De knap 20 øvrige udvalgswarebutikker har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.700 m² og en samlet årlig omsætning på ca. 75 mio. kr. Udvalgswarebutikkerne i bymidten omsatte i 2017 for ca. 45 mio. kr., mens udvalgswarebutikkerne udenfor bymidten omsatte for knap 30 mio. kr. i 2017.

De knap 10 butikker med særligt pladskrævende varegrupper har et samlet bruttoetageareal på ca. 7.800 m² og en samlet årlig omsætning på godt 90 mio. kr. ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer.

Behov for yderligere arealer til detailhandel

Butikkerne i Aabybro betjener de knap ca. 6.000 borgere i Aabybro samt yderligere ca. 6.000 borgere i det nærmeste opland. Indbyggertallet i Aabybro forventes at stige med ca. 1.250 borgere i perioden 2017-2029.

Aabybro-borgernes årlige forbrug af dagligvarer i perioden 2017-2029 forventes at stige med ca. 30 mio. kr. fra ca. 140 mio. kr. til godt 170 mio. kr. Beregningerne viser også, at Aabybro-borgernes årlige forbrug af udvalgsvarer i perioden 2017-2029 forventes at stige med godt 20 mio. kr. fra ca. 110 mio. kr. til ca. 130 mio. kr. i år 2029. Befolkningstilvæksten og det stigende forbrug medfører et behov for mere butiksareal i Aabybro.

De to lokalplaner der danner grundlag for dette kommuneplantillæg bunder i et konkret ønske om, at bl.a. omdanne Aabybro Centret med nye lokaler til detailhandel i stueetagen, boliger ovenover mv. En positiv udvikling af Aabybro bymidte, der er det største handelscenter i kommunen, er af strategisk betydning for bl.a. bosætning og erhvervsudviklingen i byen og kommunen. På den baggrund vurderes det hensigtsmæssigt at planlægge for en ramme til yderligere dagligvarebutikker i Aabybro på ca. 2.400 m² og en ramme til yderligere ud-valgsvarebutikker i Aabybro på ca. 2.500 m².

Forbrugsgrundlaget i Aabybro stiger som følge af bl.a. befolkningstilvæksten. Samtidig omdannes Aabybro Centret med nye lokaler til detailhandlen og op til nye 160 boliger. Udviklingen skaber behov for en revision af retningslinjerne for den fremtidige detailhandel i Aabybro bymidte.

Det er kendetegnende for bymidten, at detailhandlen ligger blandet med andre kundeorienterede serviceerhverv og andre byfunktioner. Med byfunktionernes placeringer primært langs hovedgaden og i det til hovedgaden tilstødende Aabybro Centret, har bymidten i dag karakter af bilorienteret handelsstrøg med gennemkørende trafik.

Aabybro Centret og et mindre antal byfunktioner ligger øst for hovedgaden – på hver sin side af området ved Irisvej. Med en udvidelse af bymidten ved inddragelse af området ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset gives mulighed for, at bymidten på sigt ændrer karakter fra handelsstrøg med gennemkørende trafik til egentligt handelscentrum med sidegader med bl.a. detailhandel og et mere varieret byliv. Det vurderes derfor, at en udvidelse af bymidten vil have en positiv indvirkning på bymiljøet i Aabybro bymidte.

Butikkerne i Aabybro bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 10.950 m², butikkerne i området til særligt pladskrævende varegrupper har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.250 m² og butikkerne udenfor centerstrukturen har et samlet bruttoetageareal på ca. 6.800 m²

Butikkerne i Aabybro, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, omsatte samlet set for knap 460 mio. kr. i 2017. Dagligvarebutikkerne i bymidten omsatte samlet set for godt 230 mio. kr. Beklædningsbutikkerne omsatte samlet set for knap 45 mio. kr. De øvrige udvalgsvarerbutikker omsatte samlet set for knap 75 mio. kr. Butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte samlet set for godt 90 mio. kr.

Forbrugsgrundlaget i dag og i 2029 er beregnet på baggrund af udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af dagligvarer vil stige fra ca. 140 mio. kr. i dag til ca. 170 mio. kr. i 2029. Det er en stigning på ca. 30 mio. kr. eller ca. 22 %.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer vil stige fra ca. 110 mio. kr. i dag til ca. 130 mio. kr. i 2029. Det er en stigning på ca. 20 mio. kr. eller ca. 18 %.

Der er udlagt bymidter i Birkelse, Biersted og Nørhalne. Hvor stor en arealramme der udlægges i Aabybro, er afhængigt af, hvor store arealrammer, der udlægges de øvrige steder i oplandet. For at sikre muligheden for en positiv udvikling af detailhandlen i de mindre byer i oplandet til Aabybro er der behov for tilstrækkelig restrummelighed centerområderne i de mindre byer. Det er dog naturligt, at den største restrummelighed er i Aabybro bymidte. På den baggrund vurderes det, at det er hensigtsmæssigt at planlægge for en ramme til yderligere dagligvarebutikker i Aabybro på ca. 2.400 m² og en ramme til yderligere udvalgsvarerbutikker i Aabybro på ca. 2.500 m².

Nye retningslinjer

Arealrammer

Dagligvarebutikkerne i Aabybro bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 6.200 m² og udvalgsvarerbutikkerne i bymidten har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.750 m².

I Helhedsplan 2017 for Jammerbugt Kommune er der angivet en samlet ramme på 5.000 m² for yderligere dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker i Aabybro bymidte. Der er ikke angivet en arealramme for det samlede detailhandelsareal i Aabybro bymidte.

Aabybro bymidte fastsættes en **samlet arealramme på 15.850 m²**, heraf en arealramme på **8.600 m² for dagligvarebutikker** og en arealramme på **7.250 m² for udvalgsvarerbutikker**.

Maksimal butiksstørrelser

I Helhedsplan 2017 er der angivet en maksimal butiksstørrelse pr. dagligvarebutik på 3.500 m² og en maksimal butiksstørrelse pr. udvalgsvarerbutik på 2.000 m².

- Den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik øges til 5.000 m².

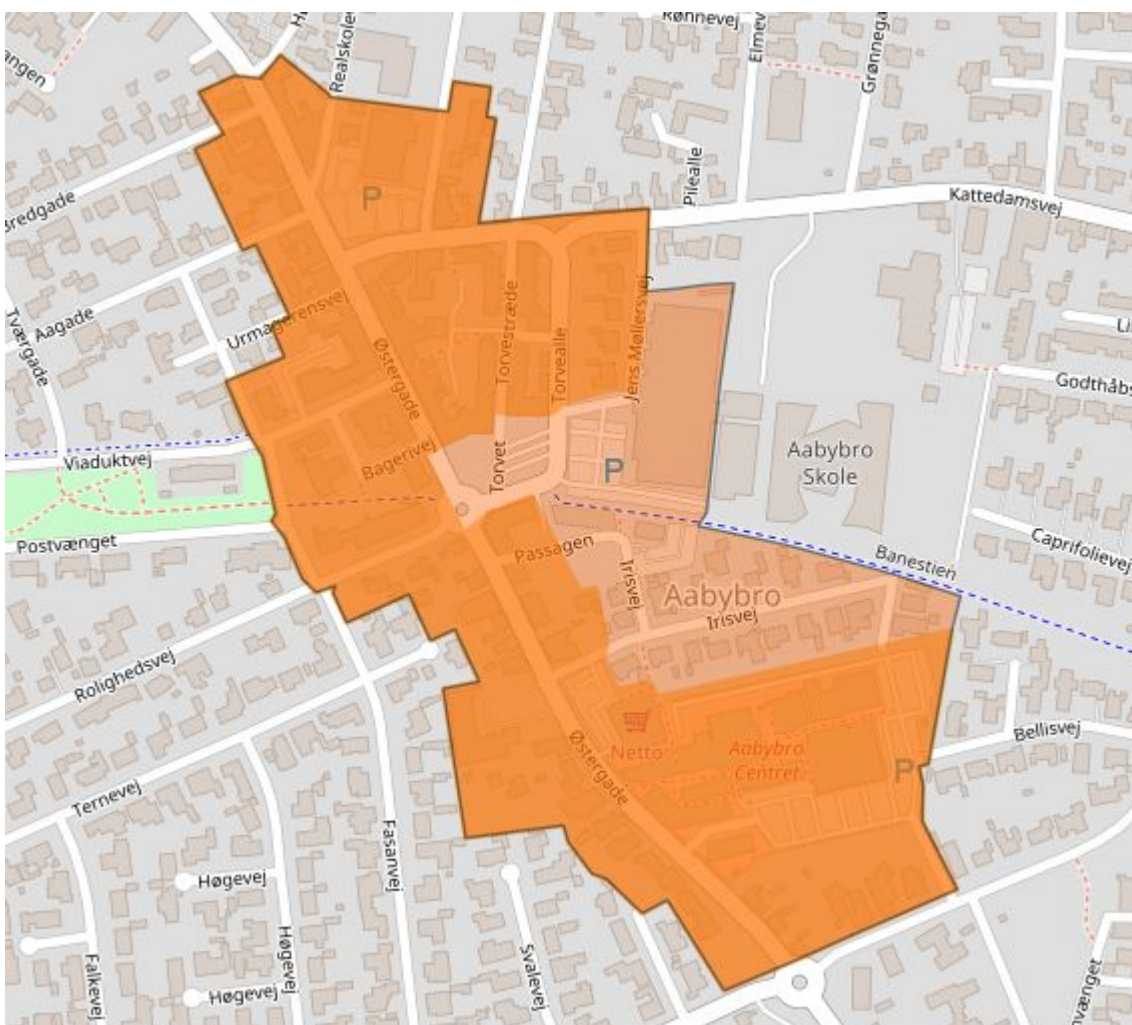
5.000 m² er den lovbestemte maksimale størrelse pr. dagligvarebutik i en bymidte. Ved at øge den maksimalt tilladte størrelse pr. dagligvarebutik gives bedre mulighed for store varehuse som f.eks. Kvickly, Føtex, Løvbjerg eller ABC Lavpris.

- Den maksimale butiksstørrelse pr. udvalgsvarebutik fastsættes til 5.000 m².

Der er ingen lovbestemt maksimal størrelse pr. udvalgsvarebutik. Ved at øge den maksimalt tilladte butiksstørrelse pr. butik, gives der mulighed for meget store udvalgsvarebutikker i Aabybro bymidte. Grundet Aabybros størrelse og nærheden til Aalborg vurderes det, at der ikke er efterspørgsel på at etablere meget store udvalgsvarebutikker i Aabybro bymidte, men ved at øge den maksimalt tilladte butiksstørrelse holdes muligheden åben.

Afgrænsning af Aabybro bymidte

Den nuværende og den foreslåede udvidede afgrænsning af Aabybro bymidte fremgår af kortet nedenfor.



Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 8, stk. 1.

Jammerbugt Kommune har foretaget en screening af nærværende forslag til kommuneplantillæg med tilhørende dokumentationsmateriale, og har på baggrund heraf vurderet, at der ikke er væsentlige miljømæssige konsekvenser som følge af den fremlagte lokalplans bestemmelser.

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på, at:

- der er tale om at opdatere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for et allerede eksisterende centerområde,
- der er tale om en mindre regulering af afgrænsningen af den eksisterende bymidte i Aabybro som allerede har lignende funktioner,
- påvirkningen af grønne områder og beplantninger, dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelses interesser i forbindelse med eventuelle anlægsarbejder er lokal samt kortvarig, og det vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet,
- de arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser, og området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [27.B1](#)
- [27.C1](#)
- [27.C2](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [27.C1](#)
- [27.B1](#)

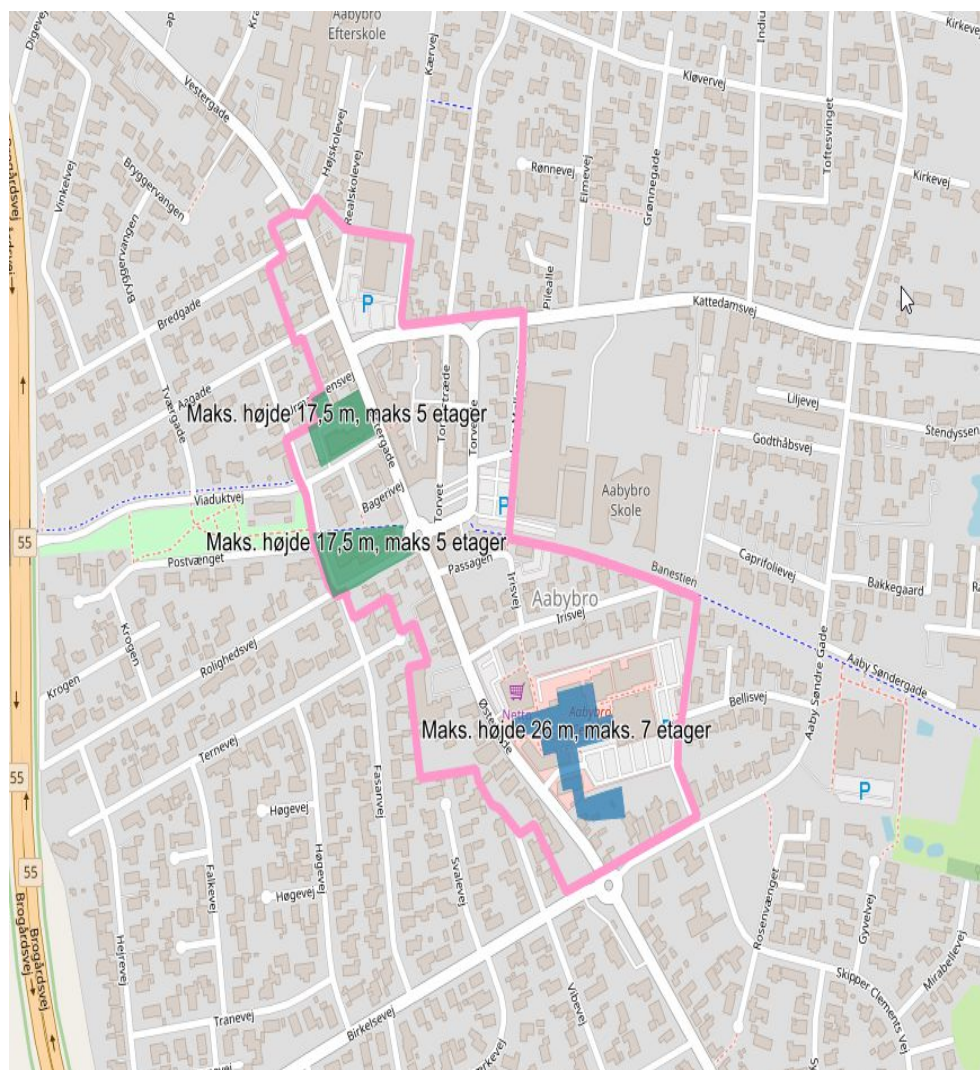
Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

27.C1 - Aabybro Bymidte



| | |
|-----------------------------|---|
| Plannummer | 27.C1 |
| Anvendelse generelt | Centerområde |
| Anvendelse konkret | Blandet bolig og erhvervsbebyggelse |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 140% |
| Max. antal etager | 4 etager |
| Max. bygningshøjde | 14 m |
| Min. miljøklasse | 1 |
| Max. miljøklasse | 3 |
| Anvendelse | Rammeområdet er beliggende ved Østergade, Vestergade, Aabybro Centret og Kattedamsvej. Området kan anvendes til boliger, butikker og liberale erhverv. Ved detailplanlægning af området skal det søges at der skabes en karré-effekt langs hovedstrøget. Se iverigt de generelle rammer |
| Områdets anvendelse | Der skal på hver enkel ejendom være et ligeligt forhold mellem boligareal og udendørs opholdsarealer. Parkerings- og tilkørselsarealer regnes ikke som opholdsarealer. |
| Bebyggelsens omfang | Der kan indenfor området vist med blå på nedenstående kort etableres byggeri i op til maksimalt 7 etager og maksimalt 25 meter. Ligeledes kan der indenfor områderne vist med grønt på nedenstående kort etableres byggeri i op til maksimalt 5 etager og maksimalt 17,5 meter. |



Trafik

Parkeringsnorm for Aabybro Bymidte

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer for centerområdet i Aabybro:

| Bebyggelsens art og anvendelse | P-norm |
|----------------------------------|---|
| Fritliggende enfamiliehuse | 2 p-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig. |
| Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse | 2 p-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles p-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig. |
| Etageboliger og lignende. | 1 p-plads pr. bolig |

| | |
|--|---|
| Ungdomsboliger, kollegier mv. | 1 p-plads pr. 4 boligenheder. |
| Plejhjem, ældreboliger mv. | Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 p-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster. |
| Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger | 1 p-plads for hver påbegyndt 50 m ² etageareal (excl. garageareal) samt efter kommunalbestyrelsens bestemmelser evt. et yderligere antal parkeringspladser i forhold til antallet af beskæftigede i bebyggelsen. - I forbindelse med store pladskrævende aktiviteter med få ansatte kan P-normen nedsættes. - Ved bebyggelse, der alene benyttes til lager eller lignende, kan Kommunalbestyrelsen nedsætte antallet af parkeringspladser til 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m ² , dog mindst 3 parkeringspladser. |
| Detailhandel (butikker og lignende) | 1 p-plads pr. hver påbegyndt 50 m ² etageareal. Kommunalbestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, skærpe eller lempe kravene til antallet af p-pladser i hvert enkelt tilfælde, f.eks. ved særlige pladskrævende varegrupper. |
| Hoteller, restauranter og lignende. | Restaurant: 1 p-plads pr. 20 m ² Hoteller: 1 p-plads pr. lejlighed / værelse |
| Servicestationer | Mindst 10 p-pladser |
| Kirker, haller, forsamlingshuse og lignende bebyggelse og anlæg, hvor mange mennesker samles. | Kommunalbestyrelsen skønner det nødvendige antal p-pladser, under hensyntagen til bebyggelsens/anlæggets art, anvendelse og beliggenhed. |
| Skoler | 1 p-plads pr. 2 ansatte 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år |
| Daginstitutioner mv. | 1 p-plads for hver 6 normerede pladser – samt mulighed for korttidsparkering. |
| Sommerhuse / Fritidshuse / Ferielejligheder | 2 p-pladser for hver beboelse. |
| Tabellen viser gældende parkeringskrav jf. kommuneplanramme 27.C1. Der er tale om en vejledende beregning, og der skal i forbindelse med om- og tilbygning af eksisterende | |

bygninger foretages en konkret beregning af parkeringskravet.

Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastlægger Teknik- og Miljøudvalget i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.

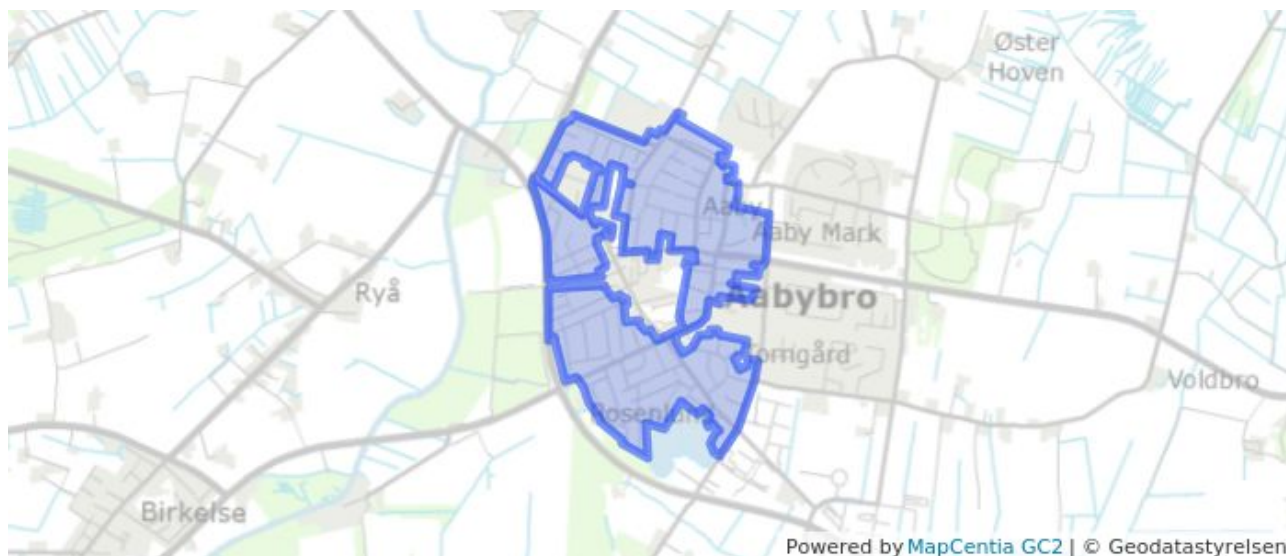
Særlige bestemmelser

Den samlede arealramme på 15.850 m² til butikker. Fordelt på 8.600 m² for dagligvarebutikker og en arealramme på 7.250 m² for udvalgswarebutikker.

Specifik anvendelse**Anvendelse specifik
(Plansystem)**

4110

27.B1 - Parcelhusbyen

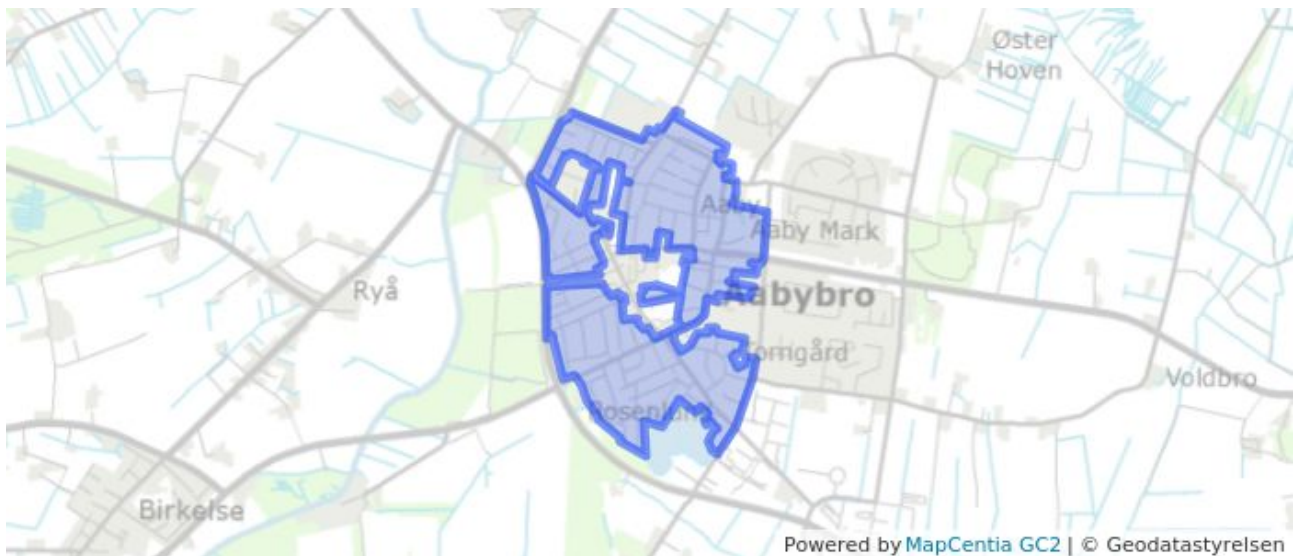


| | |
|---|--|
| Plannummer | 27.B1 |
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 30% |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager | 1½ etage |
| Max. bygningshøjde | 8,5 m |
| Områdets anvendelse | Rammeområdet udgør den største del af parcelhusområdet som er orienteret omkring Østergade, Vestergade, Kærvej og Kirkevej. Den typiske bolig er parcelhuset fra 60'erne, ofte et etplanshus med svag tagrejsning, gavlvendt mod vej, således at bygningen næsten ikke giver sig til kende fra vejen på grund af hæk og hegn. Hus ved hus på nogenlunde ens grunde. Ensartet boligtype med en grad af individuelle præg i materialer, detaljer og haverum. Indenfor området er der visse variationer, idet tæt-lave boligenklaver og institutioner lejlighedsvis bryder monotonien. Orienteringen i området lader meget tilbage at ønske, mest grundet vejstrukturen/vejsystemet. Området kan anvendes til boligformål. Se iøvrigt de generelle rammer |
| Bebyggelsens omfang | For området omfattet af Lokalplan 1.58 kan der bygges i to etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 70. For matr. nre. 1dk, 36a, 35hf, 34u, 34t, del af 35aq og del af 36ed er den maksimale bebyggelsesprocent 40. På matr.nr. 36a kan der opføres byggeri i op til etager. For matr.nr. 40f er den maksimale bebyggelsesprocent 45, og der kan opføres byggeri i op til 1 etage. |
| Specifik anvendelse | |
| Anvendelse specifik (Plansystem) | 1100 |

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

27.B1 - Parcelhusbyen



| | |
|------------------------------|--|
| Plannummer | 27.B1 |
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 30% |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager | 1½ etage |
| Max. bygningshøjde | 8,5 m |
| Min. miljøklasse | 1 |
| Max. miljøklasse | 2 |
| Områdets anvendelse | <p>Rammeområdet udgør den største del af parcelhusområdet som er orienteret omkring Østergade, Vestergade, Kærvej og Kirkevej. Den typiske bolig er parcelhuset fra 60'erne, ofte et etplanshus med svag tagrejsning, gavlvendt mod vej, således at bygningen næsten ikke giver sig til kende fra vejen på grund af hæk og hegn.</p> <p>Hus ved hus på nogenlunde ens grunde. Ensartet boligtype med en grad af individuelle præg i materialer, detaljer og haverum.</p> <p>Indenfor området er der visse variationer, idet tæt-lave boligenklaver og institutioner lejlighedsvis bryder monotonien. Orienteringen i området lader meget tilbage at ønske, mest grundet vejstrukturen/vejsystemet.</p> <p>Området kan anvendes til boligformål.</p> <p>Den vestlige del af Irisvej er perspektivområde for en fremtidig udvidelse af centerområdet. Se iverigt de generelle rammer</p> |
| Bebyggelsens omfang | For området omfattet af Lokalplan 1.58 kan der bygges i to etager med en maksimal |

bebyggelsesprocent. på 70.

For matr. nre. 1dk, 36a, 35hf, 34u, 34t, del af 35aq og del af 36ed er den maksimale bebyggelsesprocent. 40. På matr.nr. 36a kan der opføres byggeri i op til etager.

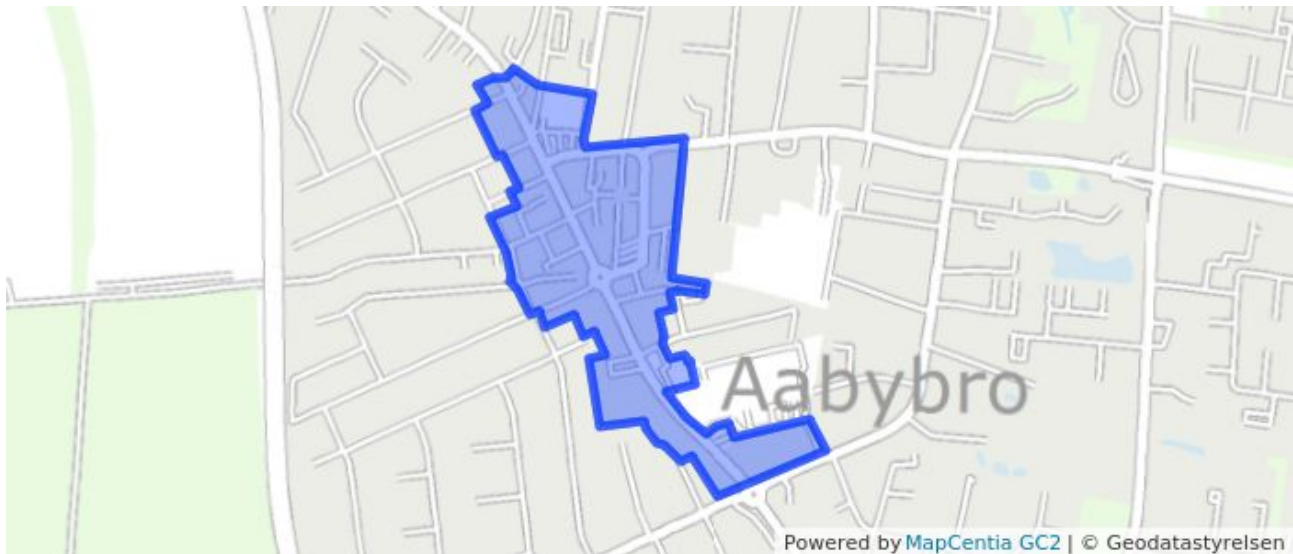
For matr.nr. 40f er den maksimale bebyggelsesprocent 45, og der kan opføres byggeri i op til 1 etage.

Særlige bestemmelser

Den samlede ramme for nye daglig- og udvalgswarebutikker i Aabybro er 5.000 m². Den maksimale butiksstørrelse er 3.500 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer.

Specifik anvendelse

27.C1 - Aabybro bymidte



| | |
|-----------------------------|---|
| Plannummer | 27.C1 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 110% |
| Max. antal etager | 4 etager |
| Max. bygningshøjde | 15,5 m |
| Min. miljøklasse | 1 |
| Max. miljøklasse | 3 |
| Områdets anvendelse | Rammeområdet er beliggende ved Østergade, Vestergade og Kattedamsvej. Området kan anvendes til boliger, butikker og liberale erhverv. Ved detailplanlægning af området skal det søges at karré-effekten skabes langs hovedstrøget. Se iverigt de generelle rammer |
| Bebyggelsens omfang | Der skal på hver enkel ejendom være et ligeligt forhold mellem boligareal og udendørs opholdsarealer. Parkerings- og tilkørselsarealer regnes ikke som opholdsarealer. |
| Særlige bestemmelser | Den samlede ramme for nye daglig- og udvalgswarebutikker i Aabybro er 5.000 m ² . Den maksimale butiksstørrelse er 3.500 m ² for dagligvarer og 2.000 m ² for udvalgsvarer. |
| Specifik anvendelse | |

27.C2 - Aabybro Centret



| | |
|-----------------------------|--|
| Plannummer | 27.C2 |
| Anvendelse generelt | Centerområde |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 100% |
| Max. antal etager | 2 etager |
| Max. bygningshøjde | 8,5 m |
| Min. miljøklasse | 1 |
| Max. miljøklasse | 3 |
| Områdets anvendelse | Rammeområdet er beliggende centralt i Aabybro. Området kan anvendes til centerformål med blandet bolig og erhverv. Se iverigt de generelle rammer |
| Særlige bestemmelser | Den samlede ramme for nye daglig- og udvalgswarebutikker i Aabybro er 5.000 m ² . Den maksimale butiksstørrelse er 3.500 m ² for dagligvarer og 2.000 m ² for udvalgsvarer. |
| Specifik anvendelse | |

JAMMERBUGT KOMMUNE

UDVIDELSE AF AABYBRO BYMIDTE

NOTAT

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INDHOLD

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Baggrund, formål og sammenfatning | 2 |
| 2 | Sammenhæng med kommuneplanlægningen | 7 |
| 3 | Tilstedeværelse og koncentration af byfunktioner | 10 |
| 4 | Tilgængeligheden til den udvidede bymidte | 13 |
| 5 | Omfanget af den eksisterende detailhandel | 15 |
| 6 | Udviklingen i forbruget | 21 |
| 7 | Retningslinjer for Aabybro bymidte | 28 |
| 8 | Lokalplaner med mulighed for detailhandel | 31 |

PROJEKTNR.

A107504

DOKUMENTNR.

1

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

13.04.2018

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

LKCN/MRRR

KONTROLLERET

KRLB

GODKENDT

KRLB

1 Baggrund, formål og sammenfatning

Jammerbugt Kommune har bedt COWI om at udarbejde en redegørelse for en udvidelse af Aabybro bymidte. Udvidelsen sker som led i omdannelsen af Aabybro Centret og omfatter et område ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset. Redegørelsen omhandler en vurdering af behovet for udvidelse af bymidtens udstrækning samt behovet for yderligere areal til detailhandel i bymidten.

Med udvidelsen af bymidten inddrages området ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset. Derved giver planlægningen bedre mulighed for, at Aabybro bymidte ændrer karakter fra handelsstrøg med gennemkørende trafik til en mere koncentreret bymidte med fokus på fodgængere, butikker og byliv. Området ved Irisvej er i dag et parcelhusområde, som grænser op til grænser op til bymidtens funktioner, herunder dagligvarebutikker, busterminal, hal mv. Området ved busterminalen og DGI Huset er kendetegnet ved mange daglige besøgende.

Sideløbende med den ønskede udvidelse af bymidten ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset planlægges der for en omdannelse af Aabybro Centret. De private butiksejere har en vision om at totalrenovere butikkerne og etablere op til 160 nye boliger i tilknytning til centret. Med udvidelsen af bymidten med området ved Irisvej gives bedre mulighed for en omdannelse af Aabybro Centret.

En udvidelse af Aabybro bymidte forudsætter en ændring af kommuneplanen. I den forbindelse skal der redegørelses jf. § 11 e, stk. 3 i Planloven. Redegørelsen skal indeholde følgende:

- 1) En vurdering af arealet og omsætningen i den eksisterende detailhandel
- 2) En vurdering af behovet for yderligere areal til detailhandel
- 3) En vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer
- 4) Oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål, og
- 5) En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

Desuden skal arealer til butiksformål udlægges i den centrale del af en by. Afgrænsningen af bymidten skal udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, hvilket dette notat også redegør for.

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder bestemmelser om afgrænsning af bymidten, skal jf. § 11 e, stk. 5 i Planloven indeholde følgende:

- 1) en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten,

2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten,

3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og

4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Denne redegørelse indeholder både de generelle redegørelser i forbindelse med ændring af kommuneplanen og de specifikke redegørelser i forbindelse med udvidelse af bymidten.

Dette notat redegør derfor for:

- 1 Sammenhængen mellem udvidelsen af bymidten og kommuneplanlægningen.
- 2 At udvidelsen tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af byfunktioner samt planerne om omdannelsen af Aabybro Centret.
- 3 Tilgængeligheden til den udvidede bymidte.
- 4 Omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 5 Udviklingen i kundegrundlaget og forbruget.
- 6 De nuværende retningslinjer for Aabybro bymidte og forslag til reviderede retningslinjer.

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i følgende:

- > Jammerbugt Kommunes befolkningsprognose fra 2018.
- > COWIs bearbejdning af data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik.
- > Omsætningstal i detailhandlen indsamlet direkte fra de butiksdrivende eller vurderet af COWI.
- > Bruttoetagearealer indsamlet direkte fra de butiksdrivende eller vurderet af COWI.

1.1 Sammenfatning

SAMMENHÆNG MED HELHEDSPLAN 2017

Det fremgår af Helhedsplan 2017, som er kommuneplanen for Jammerbugt Kommune, at det er et mål at få mere gang i erhverv og turisme. Det skal ske ved at skabe mere levende handels- og servicebyer. For at sikre denne udvikling skal Kommunalbestyrelsen blandt andet:

- > *"Planlægge for at samle detailhandel, byerhverv, kultur og boliger centralt – også i samme bygninger – og give mulighed for at bygge højere og tættere", og*
- > *"Revidere retningslinjer for fremtidens detailhandel, så regler for handelsvirksomheder er tydelige i både center-, bolig og erhvervsområder".*

En udvidelse af bymidten ved inddragelse af området ved Irisvej vurderes at være i overensstemmelse med målet om at samle detailhandel, byerhverv, kultur og boliger centralt. Desuden muliggør udvidelsen, at der bygges højere og tættere i centrum. Fastsættelsen af en arealramme på baggrund af en beregning og vurdering af behovet for detailhandel vurderes samtidig at være i overensstemmelse med målet om at revidere retningslinjerne for fremtidens detailhandel.

TILGÆNGLIGHEDEN FOR DE FORSKELLIGE TRAFIKARTER TIL UDVIDELSEN

Den ønskede udvidelse af bymidten med området ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset er centralt beliggende i bymidten. Fra busterminalen er der omkring 200 busafgange i døgnet med forbindelser til Gjøl, Thisted, Hjørring og Aalborg og de mellemliggende oplandsbyer og i DGI Huset er der en række bymidtefunktioner med mange daglige besøgende.

Vest om Aabybro løber omfartsvejen Aalborgvej/Brogårdsvej, som forbinder Aabybro med Aalborg, Pandrup, Brovst og de mellemliggende oplandsbyer. Der er tilkørselsveje til Aabybro bymidte flere steder fra omfartsvejen. I den sydlige del af Aabybro er der i 2015 målt en årsdøgntrafik på knap 12.600, i den nordlige del er der i 2012 målt en årsdøgntrafik på ca. 10.400 og i rundkørslen, der forbinder Aalborgvej med Thisted Landevej, er der i 2012 målt en årsdøgntrafik på knap 11.000. Tallene viser, at der dagligt er mange bilister, der passerer Aabybro, hvorfra der er nem adgang til bymidten. Kattedamsvej forbinder Aabybro med Biersted og Nørhalne samt motorvejen.

Der er flere parkeringsmuligheder i området omkring udvidelsen, blandt andet ved DGI Huset, ved dagligvarebutikkerne langs Østergade og ved Aabybro Centret. Med de mange parkeringsmuligheder er der god tilgængelighed til den ønskede udvidelse af bymidten for bilister.

Udvidelsen grænser op til banestien, der er en sti for bløde trafikanter, som forbinder Biersted i øst med Birkelse i vest.

De nærmeste større handelscentre er Aalborg, som kan nås indenfor en afstand på ca. 20 km, og Brovst, som kan nås indenfor en afstand på ca. 15 km.

Med gode forbindelser for både bilister, kollektiv trafik og bløde trafikanter har området ved Irisvej en høj tilgængelighed for alle trafikarter.

AREALET OG OMSÆTNINGEN I DEN EKSISTERENDE DETAILHANDEL

Der er i marts 2018 kortlagt ca. 50 butikker i Aabybro, hvoraf de ca. 30 ligger i bymidten. Detailhandlen i Aabybro under ét har et samlet bruttoetageareal på ca. 22.000 m². Den samlede omsætning for detailhandlen (ekskl. forhandlere af motorkøretøjer) var i 2017 knap 460 mio. kr.

Dagligvarebutikkerne i Aabybro udgøres af Meny, Netto, Fakta, Aldi og ca. 10 mindre dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkerne har et samlet bruttoetageareal på ca. 6.750 m² og en samlet årlig omsætning på knap 250 mio. kr.

Stort set alle byens godt 10 tøjbutikker ligger i bymidten. Beklædningsbutikkerne i Aabybro har et samlet bruttoetageareal på ca. 2.800 m² og en samlet årlig omsætning på 45 mio. kr.

De knap 20 øvrige udvalgswarebutikker har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.700 m² og en samlet årlig omsætning på ca. 75 mio. kr. Udvalgswarebutikkerne i bymidten omsatte i 2017 for ca. 45 mio. kr., mens udvalgswarebutikkerne udenfor bymidten omsatte for knap 30 mio. kr. i 2017.

De knap 10 butikker med særligt pladskrævende varegrupper har et samlet bruttoetageareal på ca. 7.800 m² og en samlet årlig omsætning på godt 90 mio. kr. ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer.

Der er 24 servicefunktioner og 14 andre byfunktioner indenfor bymidten i Aabybro. Omkring halvdelen af butikkerne er beliggende i Aabybro Centret, mens de resterende butikker er placeret langs hovedgaden Østergade/Vestergade. Koncentrationen af servicefunktioner er højest langs hovedgaden, hvor der er i alt 20 servicefunktioner.

BEHOVET FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL

Butikkerne i Aabybro betjener de knap ca. 6.000 borgere i Aabybro samt yderligere ca. 6.000 borgere i det nærmeste opland. Indbyggertallet i Aabybro forventes at stige med ca. 1.250 borgere i perioden 2017-2029.

Aabybro-borgernes årlige forbrug af dagligvarer i perioden 2017-2029 forventes at stige med ca. 30 mio. kr. fra ca. 140 mio. kr. til godt 170 mio. kr. Beregningerne viser også, at Aabybro-borgernes årlige forbrug af udvalgsvarer i perioden 2017-2029 forventes at stige med godt 20 mio. kr. fra ca. 110 mio. kr. til ca. 130 mio. kr. i år 2029. Befolkningstilvæksten og det stigende forbrug medfører et behov for mere butiksareal i Aabybro.

Der er et konkret ønske om at omdanne Aabybro Centret med nye lokaler til detailhandel i stueetagen, boliger ovenover mv. Der er altså både et beregnet behov for yderligere areal til detailhandel i Aabybro og en konkret efterspørgsel for udbygge detailhandlen i Aabybro bymidte. En positiv udvikling af Aabybro bymidte, der er det største handelscenter i kommunen, er af strategisk betydning for bl.a. bosætning og erhvervsudviklingen i byen og kommunen. På den baggrund vurderes det hensigtsmæssigt at planlægge for en ramme til yderligere dagligvarebutikker i Aabybro på ca. 2.400 m² og en ramme til yderligere udvalgswarebutikker i Aabybro på ca. 2.500 m².

SPORTMASTER



99,-

99,-

50%

199,-

AAIF KLUB
PRIV OG BESTIL DEN
KLUBDAGT ØRSNAG
KORTS I SPORTMASTER
8.30-19.00

2 Sammenhæng med kommuneplanlægningen

Jammerbugt Kommunes Helhedsplan 2017 indeholder ikke mål for detailhandlen. Under kommunens politikker fremgår det dog som et overordnet mål, at få mere gang i erhverv og turisme, som bl.a. skal ske ved at skabe mere levende handels- og servicebyer. I den forbindelse vil kommunalbestyrelsen:

- 7 "Koordinere et tættere samarbejde på tværs af alle handelsbyer omkring bynights, koncerter og andre events.
- 8 Sikre forretningsdrivende sparring og inspiration til forretningsudvikling.
- 9 Planlægge for at samle detailhandel, byerhverv, kultur og boliger centralt – også i samme bygninger – og give mulighed for at bygge højere og tættere.
- 10 Revidere retningslinjer for fremtidens detailhandel, så regler for handelsvirksomheder er tydelige i både center-, bolig og erhvervsområder.
- 11 Revidere center- og butiksafgrænsninger i vejkantbyer (Biersted, Halvrømmen og Saltum), så det er lettere at etablere mindre butikker og erhverv langs de overordnede veje.
- 12 Bevare og støtte op om handel i de små byer ved at facilitere samarbejder, hvor socialøkonomi og cirkulær økonomi understøtter den lokale handel og service."

Udvidelsen af Aabybro bymidte vurderes af få betydning for to af målene, hvilket behandles i det følgende.

KONCENTRATION I BYMIDTEN

En del af målet er at give mulighed for at bygge højere og tættere, og skabe bygninger med blandede funktioner. Ved at inddrage området ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset i bymidten kan dette mål på sigt imødekommes, idet der gives mulighed for ændre områdets karakter fra parcelhuse fra 1960'erne til etagebebyggelse med blandede centerfunktioner.

REVIDERING AF RETNINGSLINJER FOR DETAILHANDEL

Forbrugsgrundlaget i Aabybro stiger som følge af bl.a. befolkningstilvæksten. Samtidig omdannes Aabybro Centret med nye lokaler til detailhandlen og op til nye 160 boliger. Udviklingen skaber behov for en revision af retningslinjerne for den fremtidige detailhandel i Aabybro bymidte.

Forslaget til revisionen af retningslinjerne foretages med udgangspunkt placeringerne de eksisterende byfunktioner i og omkring bymidten, det beregnede arealbehov frem mod år 2029 samt den ønskede omdannelse af Aabybro Centret.



MERCO



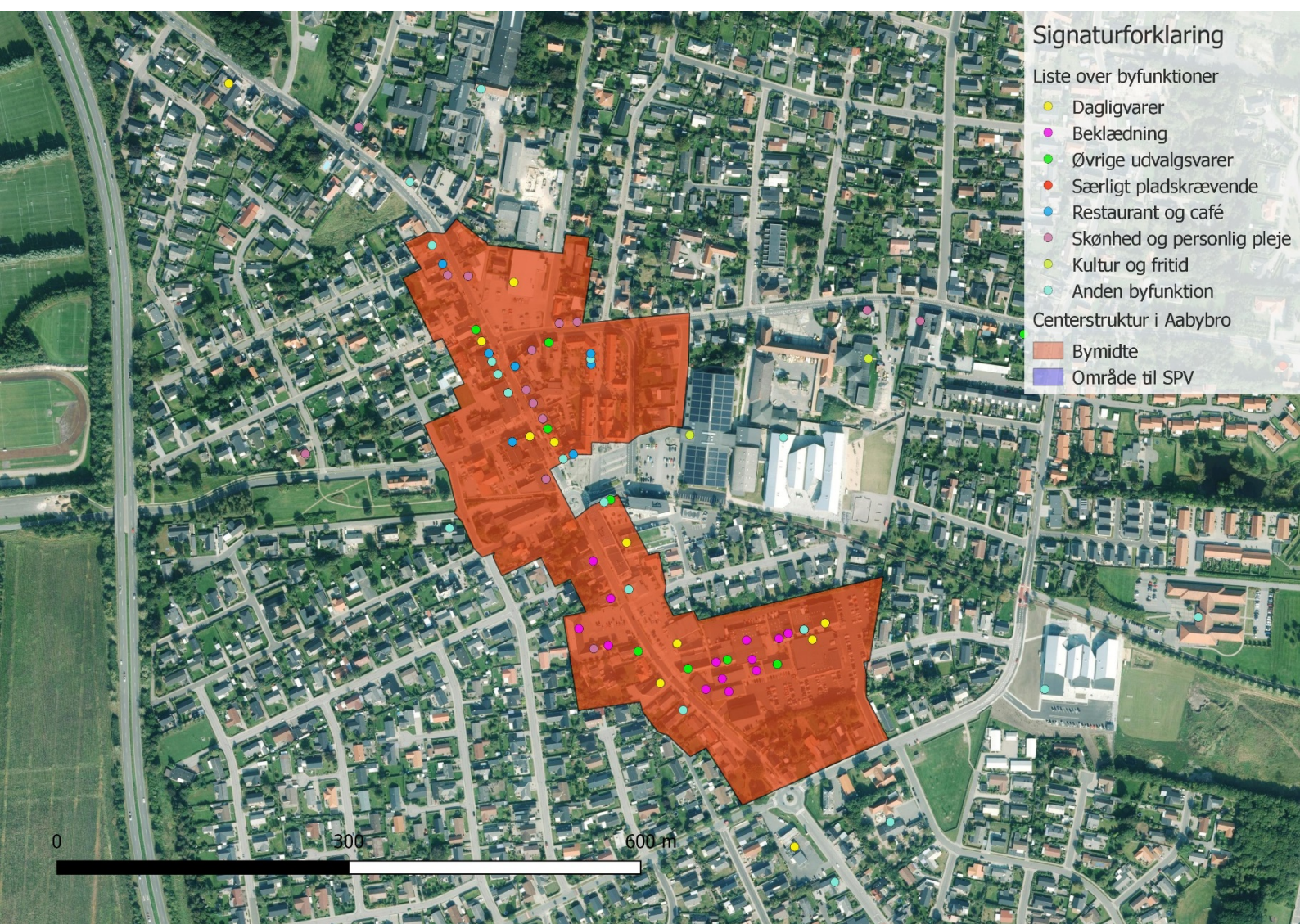
3 Tilstedeværelse og koncentration af byfunktioner

I det følgende redegøres jf. § 5 m, stk. 2 i Planloven for at udvidelsen af bymidten tager udgangspunkt tilstedeværelsen og koncentrationen af en række byfunktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service mv. Desuden redegøres jf. § 11 e, stk. 5, nr. 4 for konsekvenserne for bymiljøet.

Der er foretaget en besigtigelse af Aabybro bymidte medio marts 2018. Under besigtigelsen er alle butikker i Aabybro registreret. Desuden er alle servicefunktioner og andre byfunktioner i og ved bymidten registreret.

Indenfor den eksisterende bymidtes afgrænsning er der registreret 30 butikker, heraf 9 dagligvarebutikker, 11 beklædningsbutikker og 10 øvrige udvalgswarebutikker. Derudover er der indenfor bymidten registreret 24 servicefunktioner i form af spisesteder, personlig pleje samt et bibliotek. Der er desuden registreret 14 andre byfunktioner, herunder 2 køreskoler, en bedemand, 4 banker, en ejendomsmægler mv.

Figur 1. Placeringen af byfunktioner i og ved Aabybro bymidte



Aaby-bageren

"den go'e bager"

www.aaby-bageren.dk

10

Aaby-bageren

"den go'e bager"

"den go'e bager"



Aaby-bageren

"den go'e bager"

Abningstider:
Hverdage: 5.30 til 17.00
Lørdag: 6.00 til 15.30
Søndag: 6.00 til 15.30

www.aaby-bageren.dk

Aaby-bageren
"den go'e bager"

Aaby-b
"den gr

48.

Halvdelen af butikkerne er beliggende i Aabybro Centret, hvor især koncentrationen af beklædningsbutikker er høj. Her er der to dagligvarebutikker i form af Meny og Matas, 9 beklædningsbutikker, 4 øvrige udvalgsvarebutikker, et solcenter, to kontorer og en jordemoderkonsultation. Størstedelen af byfunktionerne i bymidten ligger langs hovedgaden Østergade/Vestergade, som også fungerer som én af to adgangsveje til Aabybro Centret.

Byfunktionerne med flest besøgende vurderes at være Meny i Aabybro Centret samt Netto, Aldi og Fakta langs hovedgaden. Også busterminalen, som er placeret centralt i bymidten ved byens torv, er blandt byfunktionerne med mange besøgende.

SAMLET VURDERING

Det er kendetegnende for bymidten, at detailhandlen ligger blandet med andre kundeorienterede serviceerhverv og andre byfunktioner. Med byfunktionernes placeringer primært langs hovedgaden og i det til hovedgaden tilstødende Aabybro Centret, har bymidten i dag karakter af bilorienteret handelsstrøg med gennemkørende trafik.

Aabybro Centret og et mindre antal byfunktioner ligger øst for hovedgaden – på hver sin side af området ved Irisvej. Med en udvidelse af bymidten ved inddragelse af området ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset gives mulighed for, at bymidten på sigt ændrer karakter fra handelsstrøg med gennemkørende trafik til egentligt handelscentrum med sidegader med bl.a. detailhandel og et mere varieret byliv. Det vurderes derfor, at en udvidelse af bymidten vil have en positiv indvirkning på bymiljøet i Aabybro bymidte.

4 Tilgængeligheden til den udvidede bymidte

I det følgende redegøres jf. § 11 e, stk. 5, nr. 4 for afviklingen af trafikken til og fra bymidten, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Aabybro bymidte ligger centralt omkring hovedgaden Østergade/Vestergade, som løber igennem byen fra sydøst mod nordvest. Hovedgaden tilstøder i begge ender omfartsvejen Aalborgvej/Brogårdsvej, som løber vest om Aabybro, og forbinder Aalborg med henholdsvis Thisted og Hjørring og de mellemliggende oplandsbyer. Se figur 2.

Der er flere parkeringsmuligheder i bymidten, herunder ved Aabybro Centret, dagligvarebutikkerne langs hovedgaden, og ved torvet i forbindelse med hallen. De mange parkeringsmuligheder bidrager til den gode biltilgængelighed i bymidten.

På kanten af den centrale del af bymidten, nord for området ved Irisvej, ligger Aabybro busterminal. Herfra kører der busser til Gjøl, Thisted, Blokhus, Hjørring og Aalborg, som blandt andet forbinder Aabybro med oplandsbyerne Birkelse, Biersted. I hverdage kører der desuden busser til Nørresundby Gymnasium og Biersted Skole. På hverdage er der ca. 200 afgang fra busterminalen i døgnet fordelt på de forskellige busruter inkl. skolebusser.

Ved siden af busterminalen findes DGI Huset, som rummer både idræts-, møde- og conferencefaciliteter, café og svømmehal, og som benyttes af indbyggere i såvel Aabybro som oplandsbyerne.

Nord for området ved Irisvej løber banestien, som markerer overgangen til torvet, busterminalen og DGI Huset. Banestien forbinder Aabybro med Birkelse i vest og Biersted i øst og bidrager til en god tilgængelig til bymidten for handlende til fods og på cykel.

En udvidelse af bymidten ved inddragelse af området ved Irisvej, busterminalen og DGI Huset vil have en god tilgængelighed for alle trafikarter. Der er fra området desuden kort afstand til folkeskole, efterskole og rådhus, hvor der dagligt færdes mange borgere.

De nærmeste større handelscentre er i Aalborg, Brovst og Pandrup. Aalborg ligger i en afstand af ca. 20 km fra Aabybro bymidte, Brovst ligger i en afstand af ca. 15 km og Pandrup ligger i en afstand af ca. af 10 km. I Blokhus, som ligger ca. 17 km fra Aabybro, er der mange mindre specialbutikker.



Figur 2. Målinger af årsdøgntrafik (ÅDT) på veje i Aabybro.

Der blev i 2015 målt en årsdøgntrafik på knap 12.600 på Aalborgvej ud for den sydlige del af Aabybro (i krydset Aalborgvej/Fristrupvej), og i 2012 blev der målt en årsdøgntrafik ca. 10.400 på Brogårdsvej ud for den nordlige del af Aabybro (i krydset Brogårdsvej/Toftegårdsvej). Ved rundkørslen, der forbinder Aalborgvej med Thisted Landevej, er blev i 2012 målt en årsdøgntrafik på knap 11.000. Tallene viser, at mange dagligt kører forbi Aabybro ad omfartsvejen, hvorfra der er let adgang til bymidten. Kattedamsvej forbinder Aabybro med Biersted og Nørhøne samt motorvejen.

5 Omfanget af den eksisterende detailhandel

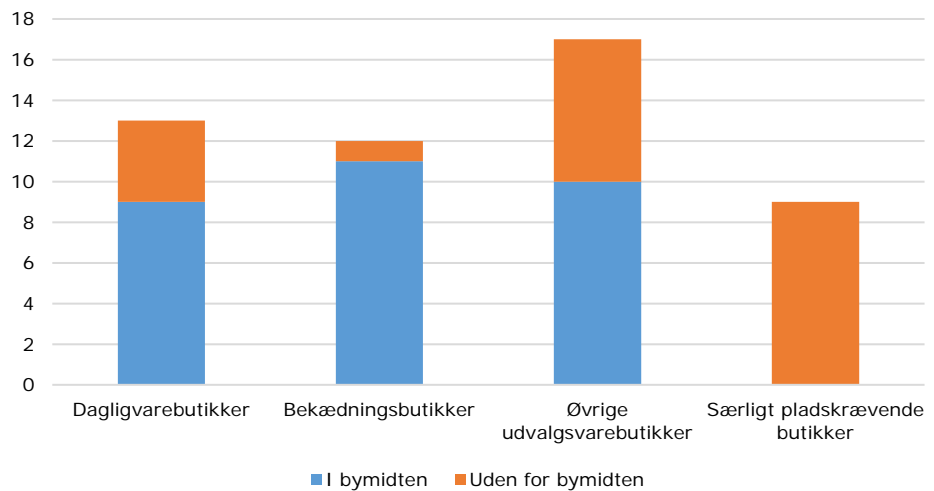
Redegørelsen indeholder jf. § 11 e, stk. 3 i Planloven en vurdering af arealet og omsætningen i den eksisterende detailhandel.

ANTAL BUTIKKER

Der er i marts 2018 kortlagt 51 butikker i Aabybro. Heraf er 13 dagligvarebutikker, 12 beklædningsbutikker, 17 øvrige udvalgsvarer og 9 butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

30 af butikkerne er i Aabybro bymidte, 3 af butikkerne er i området til særligt pladskrævende varegrupper, og de resterende 18 butikker er udenfor centerstrukturen.

Figur 3: Antal butikker i Aabybro, marts 2018



| ANTAL BUTIKKER I AABYBRO, MARTS 2018 | | | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|---------------------|-----------------------------------|
| Område | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer | Særligt pladskrævende varegrupper |
| I bymidten | 9 | 11 | 10 | 0 |
| Udenfor bymidten | 4 | 1 | 7 | 9 |

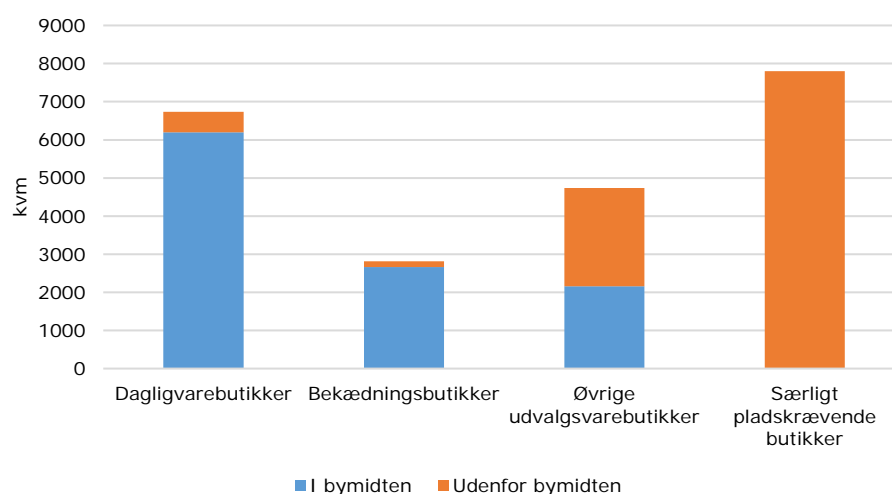
BRUTTOETAGEAREAL

Butikkerne i Aabybro har et samlet bruttoetageareal på ca. 22.000 m². Heraf har dagligvarebutikkerne et samlet bruttoetageareal på ca. 6.750 m², beklædningsbutikkerne har et samlet bruttoetageareal på ca. 2.800 m², butikkerne

med øvrige udvalgsvarer har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.700 m² og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper har et samlet bruttoetageareal på ca. 7.800 m².

Butikkerne i Aabybro bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 10.950 m², butikkerne i området til særligt pladskrævende varegrupper har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.250 m² og butikkerne udenfor centerstrukturen har et samlet bruttoetageareal på ca. 6.800 m².

Figur 4: Bruttoetageareal, marts 2018



| BRUTTOETAGEAREAL I AABYBRO, MARTS 2018 | | | | |
|--|-------------|------------|---------------------|-----------------------------------|
| Område | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer | Særligt pladskrævende varegrupper |
| I bymidten | ca. 6.200 | ca. 2.650 | ca. 2.150 | 0 |
| Udenfor bymidten | ca. 550 | ca. 150 | ca. 2.600 | ca. 7.800 |

ANVENDT METODE

For hver butik er bruttoetagearealet registreret.

Bruttoetagearealet består af butiksarealet, overdækket lager, personalerum, sikringsrum mv. Lagerarealet er kun medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Ikke-overdækkede udendørs arealer indgår ikke i bruttoetagearealet. For byggemarkeder, er den del af arealet, der er forbeholdt erhvervskunder ikke medregnet som en del af bruttoetagearealet.

Oplysninger om bruttoetagearealet er indsamlet direkte fra den butiksdrivende eller ved vurdering under besigtigelsen.

OMSÆTNING

Butikkerne i Aabybro, ekskl. forhandlere af motorkøretøjer, omsatte samlet set for knap 460 mio. kr. i 2017.

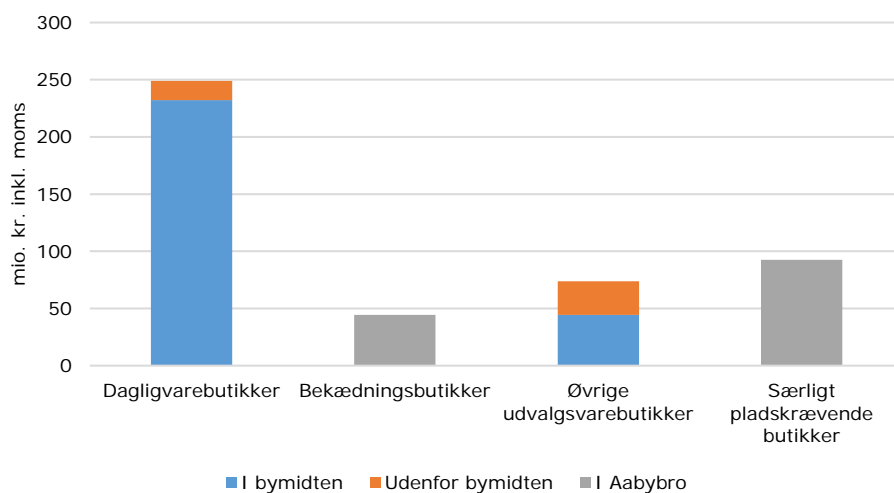
Heraf omsatte dagligvarebutikkerne samlet set for knap 250 mio. kr. Dagligvarebutikkerne i bymidten omsatte samlet set for godt 230 mio. kr. mens dagligvarebutikkerne udenfor bymidten samlet set omsatte for knap 20 mio. kr.

Beklædningsbutikkerne omsatte samlet set for knap 45 mio. kr. Det er grundet anonymitetshensyn ikke muligt at oplyse omsætningen for beklædningsbutikkerne hhv. i bymidten og udenfor bymidten.

De øvrige udvalgswarebutikker omsatte samlet set for knap 75 mio. kr. De øvrige udvalgswarebutikker i bymidten omsatte for samlet set ca. 45 mio. kr., mens de øvrige udvalgswarebutikker udenfor bymidten omsatte for knap 30 mio. kr.

Butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte samlet set for godt 90 mio. kr. Det er grundet anonymitetshensyn ikke muligt at oplyse omsætningen for butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper hhv. i og udenfor bymidten.

Figur 5: Omsætning, 2017



| OMSÆTNING I AABYBRO, MARTS 2018 | | | | |
|--|------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------|
| Område | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer | Særligt pladskrævende varegrupper |
| I bymidten | ca. 230 mio. kr. | ca. 45 mio. kr. | ca. 45 mio. kr. | ca. 90 mio. kr. |
| Udenfor bymidten | ca. 20 mio. kr. | | ca. 30 mio. kr. | |
| <i>Ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer.</i> | | | | |

ANVENDT METODE

For hver butik er omsætningen, dvs. salg af varer til private inkl. moms, registreret for år det seneste hele omsætningsår (2017).

Oplysninger om omsætning er som udgangspunkt indsamlet direkte fra den butiksdrevende ved besøg i butikken efter forudgående orientering via fysisk post. Hvis den butiksdrevende ikke har ønsket at oplyse omsætningen, er den vurderet under besigtigelsen af COWIs detailhandelseksperter med mangeårig erfaring.

For butikker, der vurderes at have aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandlen, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofsalg hos tankstationer tilknyttet dagligvarebutikker, receptpligtig medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne. Inden for udvalgsvarer vil f.eks. omsætningen i bygemarkeder blive for stor, hvis ikke engrossalget til håndværkere trækkes ud.

Omsætningen fra butikker med særligt pladskrævende varegrupper på nærforhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareomsætning.

Alle oplysninger behandles anonymt hos COWI A/S, som garanterer, at data om enkeltvirksomheder ikke videregives eller offentliggøres. Omsætningstal er alene offentliggjort for store virksomhedsgrupper, så det ikke er muligt at gennemskue en enkelt virksomheds omsætning.



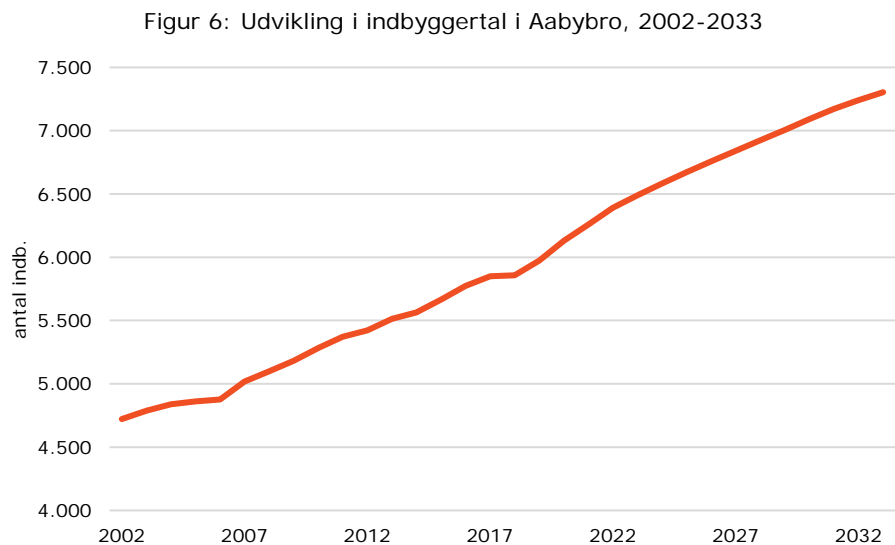
6 Udviklingen i forbruget

I det følgende redegøres for forbrugsgrundlaget i Aabybro i dag og hvilken udvikling i forbrugsgrundlaget, der kan forventes på længere sigt. Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen i Aabybro. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og konkurrencen med andre handelsbyer har betydning for forudsætningerne for den nye detailhandel. Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og konkurrencen er hver især forbundet med usikkerheder, og der er derfor opstillet et middelscenarie for udviklingen i forbrugsgrundlaget. Middelscenariet afspejler den mest sandsynlige udvikling i forbrugsgrundlaget. For udviklingen i indbyggertallet gælder, at der er taget udgangspunkt i Jammerbugt Kommunes befolkningsprognose fra 2018.

Der er opstillet et middelscenarie for udviklingen frem mod år 2029, som er slutåret for Helhedsplan 2017 for Jammerbugt Kommune.

6.1 Stor stigning i indbyggertallet

Der bor i dag ca. 5.860 borgere i Aabybro. I Jammerbugt Kommunes befolkningsprognose fra 2018 forventes indbyggertallet i Aabybro at stige med knap 1.250 borgere eller ca. 21 % i perioden 2017-2029.



Figur 7. Historisk og forventet udvikling i indbyggertallet i Aabybro jf. Jammerbugt Kommunes befolkningsprognose fra 2018.

Den forventede stigning i indbyggertallet vil forventeligt medføre en stigning i det årlige forbrug af dagligvarer på ca. 30 mio. kr. i 2018-priser frem mod 2029. Udviklingen i indbyggertallet har således i sig selv en stor betydning for udviklingen i forbrugsgrundlaget i Aabybro.

Det bemærkes, at der som led i omdannelsen af Aabybro Centret opføres flere boliger end forventet i befolkningsprognosen. Stigningen i indbyggertallet – og dermed det årlige forbrug – i oplandet bliver derfor lidt større end beregnet.

6.2 Udviklingen i privatforbruget

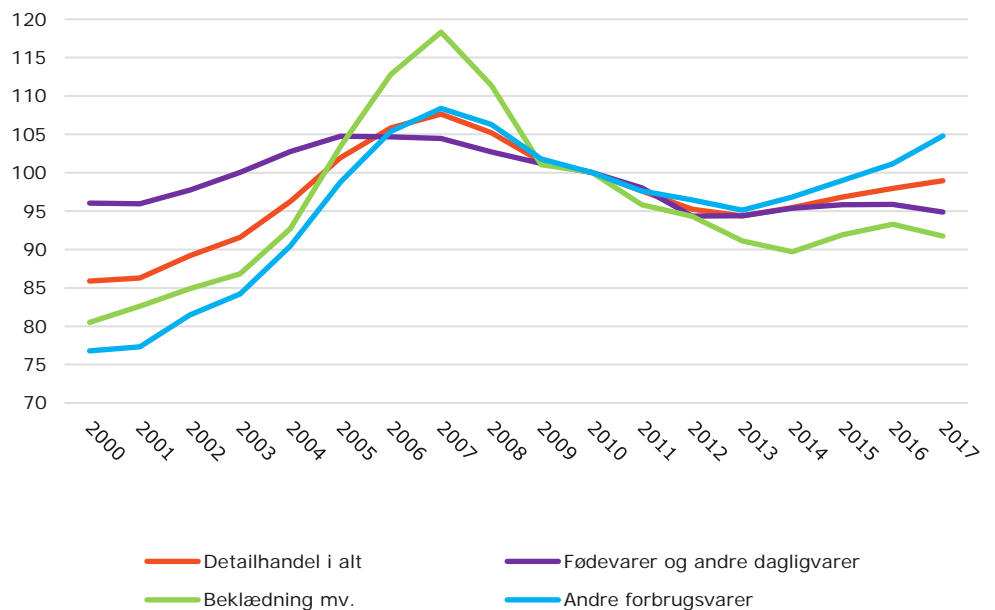
Det samlede forbrug påvirkes af udviklingen i antallet af borgere i oplandet samt udviklingen i borgernes privatforbrug.

UDVIKLINGEN I PRIVATFORBRUGET I PERIODEN 2007-2017

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne været tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Det er siden 2013 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 8.

- > **Samlet set** er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 8 % fra 2007-2017 på landsplan. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005.
- > Omsætningen i **dagligvarebutikkerne** er faldet med ca. 9 %. Discountbutikkerne under ét har haft markant fremgang under lavkonjunktoren. Siden 2012 har omsætningen ligget på et nogenlunde konstant niveau.
- > **Beklædning** er den mest konjunkturfølsomme branche. Tilbagegangen i perioden 2007-2017 har været størst indenfor beklædningsbutikkerne, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan.
- > Omsætningen i de **øvrige udvalgsvarebutikker** er faldet med ca. 3 %. Øvrige udvalgsvarer ligger efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2017 næsten på niveauet i 2006.

Figur 7: Udviklingen i dansk detailhandel, 2000-2017



Figur 8. 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 middelscenariet forudsat, at forbruget stiger moderat frem til udgangen af 2029, 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 2029. Som det fremgår af figur 7 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 %.

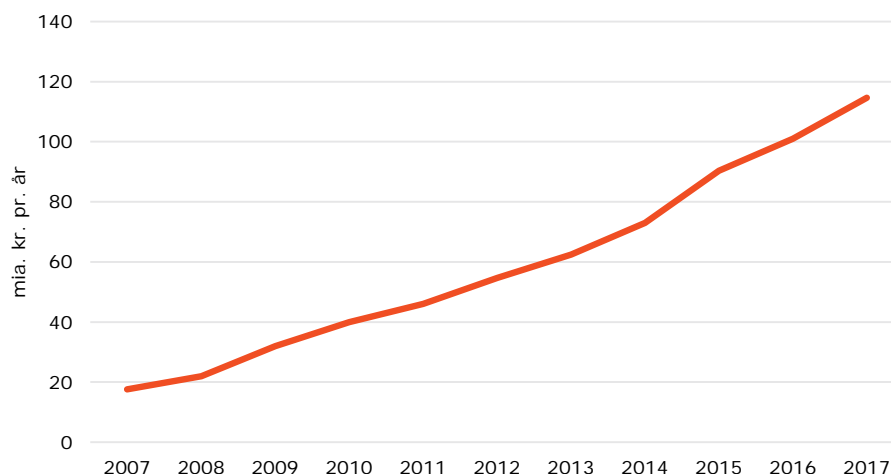
6.3 Fortsat stigende e-handel

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 danskerne 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 under 2 % af dagligvarerne, der handles online. Andelen af dagligvareforbruget, der lægges i onlinebutikker, er højest i hovedstadsområdet, hvor der er flest udbydere af onlineløsninger. I Jammerbugt Kommune vurderes andelen af dagligvarehandlen, der lægges online, at være i størrelsesordenen ca. 1 %.

Figur 8: Danskernes forbrug online i 2008-2017



Figur 9. 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 2029. Som nævnt er det især hovedstadsområdet, der trækker gennemsnittet op. Det vurderes også at være tilfældet inden for en 12-årig periode, ligesom det vurderes, at væksten i online dagligvarehandel vil ske i hovedstadsområdet og i de større byer. I beregningerne er det forudsat, at nethandlen i 2029 vil dække 5 % af dagligvareforbruget i Aabybro.

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 2029. For øvrige udvalgsvarer forudsættes det, at nethandlen vil dække 35 % af forbruget.

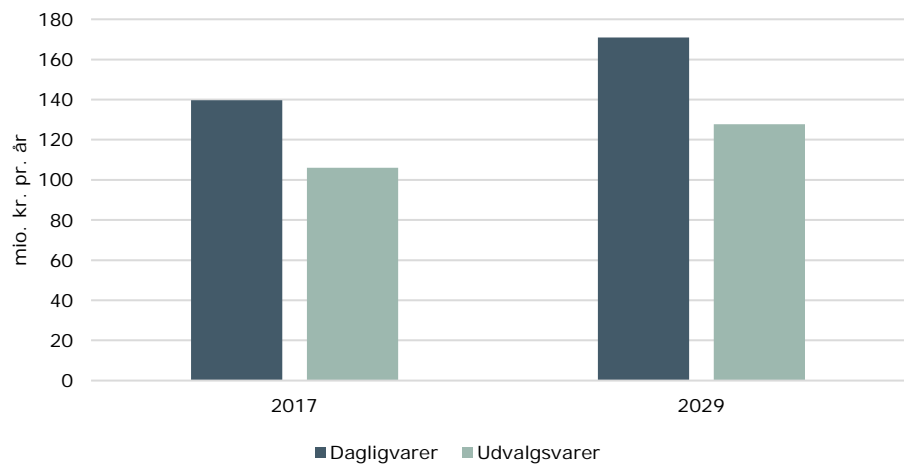
6.4 Samlet vurdering af udviklingen i forbruget

Forbrugsgrundlaget i dag og i 2029 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 vil stige fra ca. 140 mio. kr. i dag til ca. 170 mio. kr. i 2029. Det er en stigning på ca. 30 mio. kr. eller ca. 22 %.

Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer vil stige fra ca. 110 mio. kr. i dag til ca. 130 mio. kr. i 2029. Det er en stigning på ca. 20 mio. kr. eller ca. 18 %.

Figur 9: Udvikling i forbrugsgrundlaget i Aabybro, 2017-2029



6.5 Vurdering af behov for yderligere areal

Handelsbalancen for Aabybro udtrykker detailhandlens markedsandel. Handelsbalancerne er beregnet ved at sammenholde de eksisterende dagligvare- og udvalgsvareomsætninger i Aabybro med forbruget fra de lokale borgere i Aabybro i dag og i år 2029. Overskuddene på handelsbalancerne udtrykker, at omsætningen i dagligvarebutikkerne og udvalgsvarebutikkerne er væsentligt højere end de lokale borgeres forbrug i fysiske butikker. Beregningerne viser, at der i dag og i fremtiden vil være betydelige overskud på handelsbalancerne for dagligvarer og udvalgsvarer.

UDVIKLINGEN I HANDELSBALANCEN

Det er vanskeligt at vurdere, hvordan omsætningen i de eksisterende butikker vil udvikle sig 12 år frem. Omsætningen i de eksisterende butikker afhænger af flere faktorer, herunder eventuelle ændringer i butiksstrukturen i de tilstødende oplande, udviklingen i turismen, de lokale borgeres forbrugsmønstre mv. Generelt gælder, at jo større en by er, jo større er dens overskud på handelsbalancen.

I takt med at Aabybros indbyggertal stiger, vil der blive grundlag for mere detailhandel. I beregningerne af arealbehovet er der derfor taget udgangspunkt i et middelscenarie, hvor handelsbalancerne¹ stiger med 5 %-point i forhold til nuværende niveauer.

| MIDDELSCEENARIE FOR BEHOV FOR YDERLIGERE AREAL TIL DETAILHANDEL I 2029 | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer |
| Stigning i handelsbalance | 5 %-point | 5 %-point | 5 %-point |
| Forbrugstilvækst | 4 % | 8 % | 27 % |
| Andel til nethandel | 5 % | 20 % | 35 % |
| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | |
| Beregnet behov for yderligere areal baseret på det lokale kundegrundlag i Aabybro by | ca. 1.750 m ² | ca. 1.800 m ² | |
| Vurderet behov for yderligere areal baseret på kundegrundlaget i oplandet | ca. 2.400 m ² | ca. 2.500 m ² | |
| <i>Der bor i dag ca. 5.860 borgere i Aabybro. I oplandet til Aabybro bor omkring 12.500 borgere. Det vurderede behov for yderligere areal i Aabybro derfor større end det beregnede behov.</i> | | | |

Der er udlagt bymidter i Birkelse, Biersted og Nørhalne. Hvor stor en arealramme der udlægges i Aabybro, er afhængigt af, hvor store arealrammer, der udlægges de øvrige steder i oplandet. For at sikre muligheden for en positiv udvikling af detailhandlen i de mindre byer i oplandet til Aabybro er der behov for tilstrækkelig restrummelighed centerområderne i de mindre byer. Det er dog naturligt, at den største restrummelighed er i Aabybro bymidte. På den baggrund vurderes det, at det er hensigtsmæssigt at planlægge for en ramme til yderligere dagligvarebutikker i Aabybro på ca. 2.400 m² og en ramme til yderligere udvalgsvarebutikker i Aabybro på ca. 2.500 m².

¹ Her refereres til en handelsbalance beregnet som omsætningen i butikkerne i oplandet divideret med forbruget fra lokale borgere (ekskl. den del af forbruget, der lægges i netbutikker).



7 Retningslinjer for Aabybro bymidte

I det følgende gengives de nuværende retningslinjer for centerområdet Aabybro bymidte, og forslag til nye retningslinjer beskrives.

7.1 Retningslinjer for arealrammer for Aabybro bymidte

NUVÆRENDE RAMMER FOR UDBYGNING

Dagligvarebutikkerne i Aabybro bymidte har et samlet bruttoetageareal på ca. 6.200 m² og udvalgsvarebutikkerne i bymidten har et samlet bruttoetageareal på ca. 4.750 m².

I Helhedsplan 2017 for Jammerbugt Kommune er der angivet en samlet ramme på 5.000 m² for yderligere dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i Aabybro bymidte. Der er ikke angivet en arealramme for det samlede detailhandelsareal i Aabybro bymidte.

FORSLAG TIL NYE AREALRAMMER

Beregningen og vurderingen af behovet for yderligere areal til butikker i Aabybro peger på, at der vil blive behov for yderligere ca. 2.400 m² dagligvarebutikker og yderligere ca. 2.500 m² udvalgsvarebutikker i Aabybro frem mod år 2029.

Butikker tiltrækker mange besøgende, og har stor betydning for bylivet. Et varieret butiksudbud og byliv i Aabybro bymidte har strategisk betydning for bosætningen og erhvervsudviklingen i byen. Planloven fastslår desuden, at arealer til butikker fortrinsvis skal udlægges i bymidten. Andre centerområder bør ikke placeres på en sådan måde, at de samlet set medfører en funktionstømning af bymidterne. På den baggrund foreslås det, at hele rammen for yderligere areal til dagligvare- og udvalgsvarebutikker som udgangspunkt udlægges i Aabybro bymidte.

- > Det foreslås, at der for Aabybro bymidte fastsættes en samlet arealramme på 15.850 m², heraf en arealramme på 8.600 m² for dagligvarebutikker og en arealramme på 7.250 m² for udvalgsvarebutikker.

Hvis arealrammen fastsættes til 15.850 m², så er rammen for yderligere areal til dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i Aabybro bymidte, dvs. restrummeligheden, ca. 4.900 m² eller ca. 30 % af den samlede arealramme. I dag er den samlede ramme for yderligere areal til dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker under ét i Aabybro bymidte 5.000 m².

7.2 Retningslinjer for maksimale butiksstørrelser

NUVÆRENDE MAKSIMALE BUTIKSSTØRRELSE PR. BUTIK

I Helhedsplan 2017 er der angivet en maksimal butiksstørrelse pr. dagligvarebutik på 3.500 m² og en maksimal butiksstørrelse pr. udvalgsvarebutik på 2.000 m².

FORSLAG TIL NYE BUTIKSSTØRRELSE PR. BUTIK

- > Det foreslås, at den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik øges til 5.000 m².

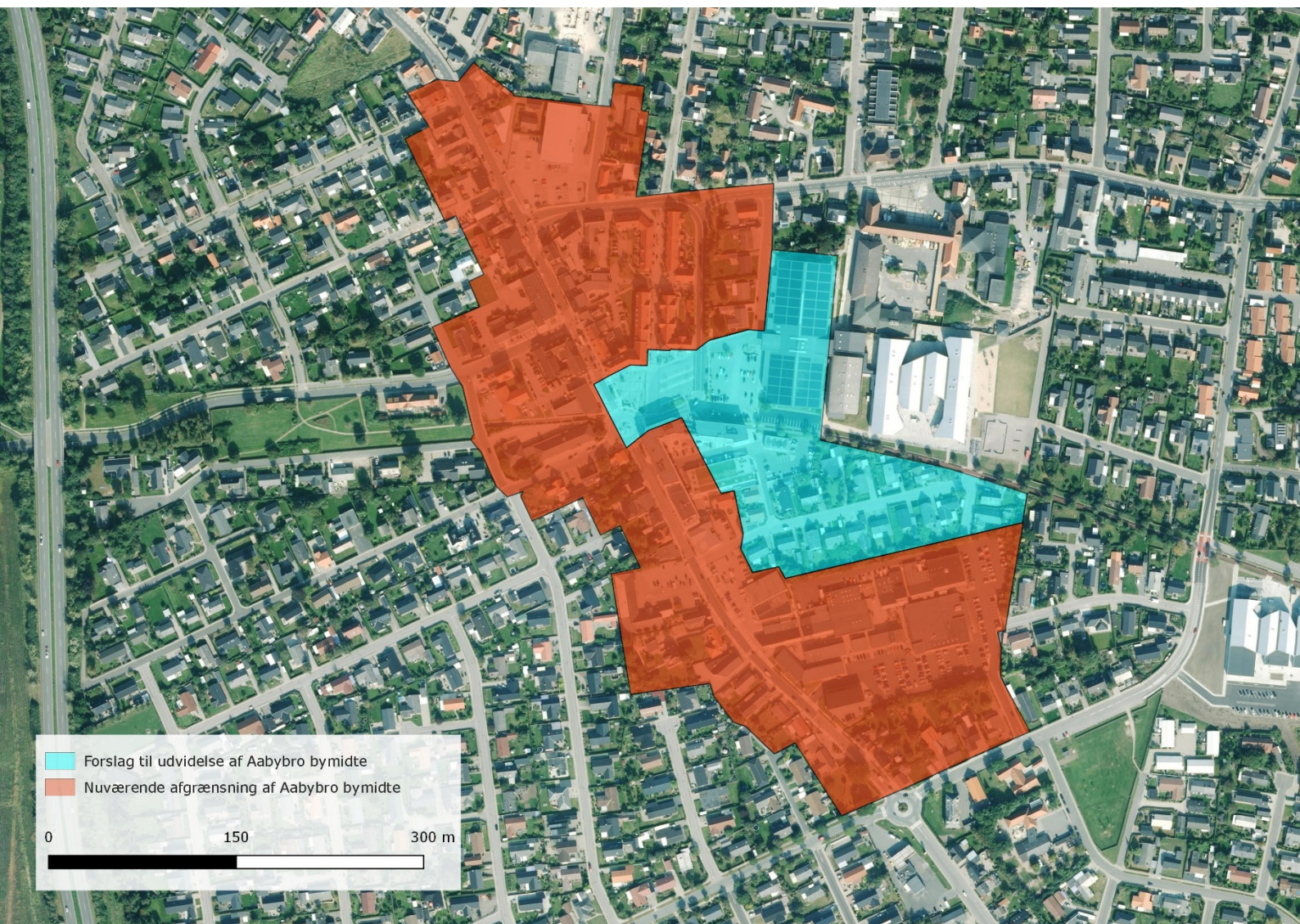
5.000 m² er den lovbestedte maksimale størrelse pr. dagligvarebutik i en bymidte. Ved at øge den maksimalt tilladte størrelse pr. dagligvarebutik gives bedre mulighed for store varehuse som f.eks. Kvickly, Føtex, Løvbjerg eller ABC Lavpris.

- > Det foreslås, at den maksimale butiksstørrelse pr. udvalgsvarerbutik fastsættes til 5.000 m².

Der er ingen lovbestedt maksimal størrelse pr. udvalgsvarerbutik. Ved at øge den maksimalt tilladte butiksstørrelse pr. butik, gives der mulighed for meget store udvalgsvarerbutikker i Aabybro bymidte. Grundet Aabybros størrelse og nærheden til Aalborg vurderes det, at der ikke er efterspørgsel på at etablere meget store udvalgsvarerbutikker i Aabybro bymidte, men ved at øge den maksimalt tilladte butiksstørrelse holdes muligheden åben.

7.3 Afgrænsning af Aabybro bymidte

Den nuværende og den foreslåede udvidede afgrænsning af Aabybro bymidte fremgår af kortet nedenfor.



8 Lokalplaner med mulighed for detailhandel

Jammerbugt Kommune oplyser, at Aabybro bymidten er omfattet af følgende lokalplaner, der giver mulighed for detailhandel:

- > Lokalplan nr. 1.34 fra 1993 til parkering, byomdannelse, detailhandel og andre centerformål. Det vurderes, at byggemulighederne i lokalplanen er udnyttet.
- > Lokalplan nr. 27-007 fra 2011 for et centerområde med blandet bolig og erhverv herunder en dagligvarebutik. Byggeriet er realiseret. Der vurderes ikke at være resterende rummelighed til detailhandelsbyggeri.
- > Lokalplan nr. 1.42 fra 1996 for et centerområde uden boliger. Byggeriet er realiseret. Der vurderes ikke at være resterende rummelighed til detailhandelsbyggeri.