



## Lokalplan 01-C-27.01 Aflastningsområde, Jernaldervej, Brønderslev Øst



### Fordebat

I offentlig høring i  
perioden fra den 23.  
november til 21.  
december 2018.



## Indholdsfortegnelse

<b>Fordebat</b> .....	<b>1</b>
<b>Ideen for området</b> .....	<b>2</b>
<b>Gældende planlægning</b> .....	<b>5</b>
<b>Eksisterende detailhandelstruktur</b> .....	<b>8</b>
<b>Mulighed for udlægning af aflastningcenter</b> .....	<b>11</b>
<b>Deltag i debatten</b> .....	<b>13</b>

# Fordebat

## Ideen for området

Borgere, butiksindehavere og andre interessenter inviteres hermed til debat. Brønderslev Kommune ønsker jeres input til planerne om at udlægge et aflastningsområde til større udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varegrupper ved Jernaldervej i Brønderslev. Ligeledes ønskes input til afgrænsningen af et eventuelt fremtidigt aflastningsområde.

### *Projektet*

Brønderslev Kommune har modtaget en konkret henvendelse fra en projektudvikler, der ønsker at erhverve et areal ved Jernaldervej i den østlige del af Brønderslev. Projektudvikler ønsker at opføre en større udvalgswarebutik med et samlet butiksareal på 1.600 m<sup>2</sup> på arealet. Såfremt kommunen skal imødekomme dette ønske, og sælge arealet til projektudvikler, forudsættes, at eksisterende plangrundlag ændres - herunder både kommuneplan og lokalplan. Etablering af en ny større udvalgswarebutik ved Jernaldervej forudsætter, at arealet udlægges som aflastningsområde til detailhandel.

### *Området*

Arealet, der ønskes erhvervet, er beliggende ved Jernaldervej i den østlige del af Brønderslev. Mod vest grænser arealet op til Ålborgvej, der afgrænser byen mod øst. Arealet er beliggende i et område, der er lokalplanlagt til erhvervsformål og som i kommuneplanens detailhandelsstruktur er udpeget som område til særligt pladskrævende varegrupper. I erhvervsområdet er der lokaliseret en servicestation mod nordvest ved rundkørslen Bredgade-Jerslevvej-Ålborgvej-Hjørringvej. Servicestationen har eksisteret over en længere årrække. Arealet er for nylig byggemodnet og Jem & Fix har etableret sig i erhvervsområdet med placering ud mod Ålborgvej. Den østlige del af erhvervsområdet er endnu ikke bebygget og grænser op til det åbne land. Dog er der øst for Jernaldervej etableret et regnvandsbassin, der håndterer overfladevandet i området.



*Fotoet øverst er taget fra Ålborgvej ved indkørsel til erhvervsområdet og i nordlig retning. Jem og Fix har for nylig etableret sig i området. Fotoet nederst er taget i området fra Jernaldervej i nordlig retning. I baggrunden ses servicestationen.*



## Gældende planlægning

Arealet ved Jernaldervej er beliggende i et område, der er planlagt til erhvervsformål og som i kommuneplanens detailhandelsstruktur er udpeget som område til særligt pladskrævende varegrupper, hvilket er en særlig type af udvalgsvarer, der oftest ikke er foreneligt med en placering i den centrale del af byen. I Brønderslev må butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup>.

Samme område ligger inden for rammeområde 01-E-12 for "Erhvervsområde ved Jerslevvej, Brønderslev". Området må anvendes til erhvervsområde, herunder butikker med pladskrævende varegrupper. Butiksstørrelser skal være større end 1.000 m<sup>2</sup>.

Erhvervsområdet ved Jernaldervej er lokalplanlagt og omfattet af lokalplan nr. 1941-01 for "Område til pladskrævende udvalgsvarerhandel ved Jerslevvej, Brønderslev Øst". Lokalplanen udlægger området til detailhandel i form af pladskrævende udvalgsvarerhandel og engroshandel. Der gives mulighed for, at der i tilknytning til handelsvirksomhed kan etableres mindre værksteder.



*På oversigtskortet oven for ses erhvervsområdets ved Jernaldervej i den østlige del af Brønderslev.*



Da man planlagde for erhvervsområdet ved Jernaldervej var der planer om, at arealet skulle have omfattet et større areal mod øst. Se illustrationen nedenfor. Der blev dog ikke opnået enighed med lodsejer herom, hvorfor lokalplanområdets afgrænsning alene omfatter arealet, der følger matrikelskel mod øst. Dog er adgangsvejen fra Ålborgvej planlagt og anlagt som vist på illustrationsplanen.

Arealerne øst for den anlagte vej kan være svære at udnytte. Mod sydøst er der anlagt et regnvandsbassin, der optager en del af arealet. Der vil alene være mulighed for etablering af 3-4 nye butikker i området, alt afhængig af butikkernes størrelse.

**Der lægges op til debat, om der ved eventuelt udlæg af nyt aflastningsområde skal inddrages et større areal mod øst.**

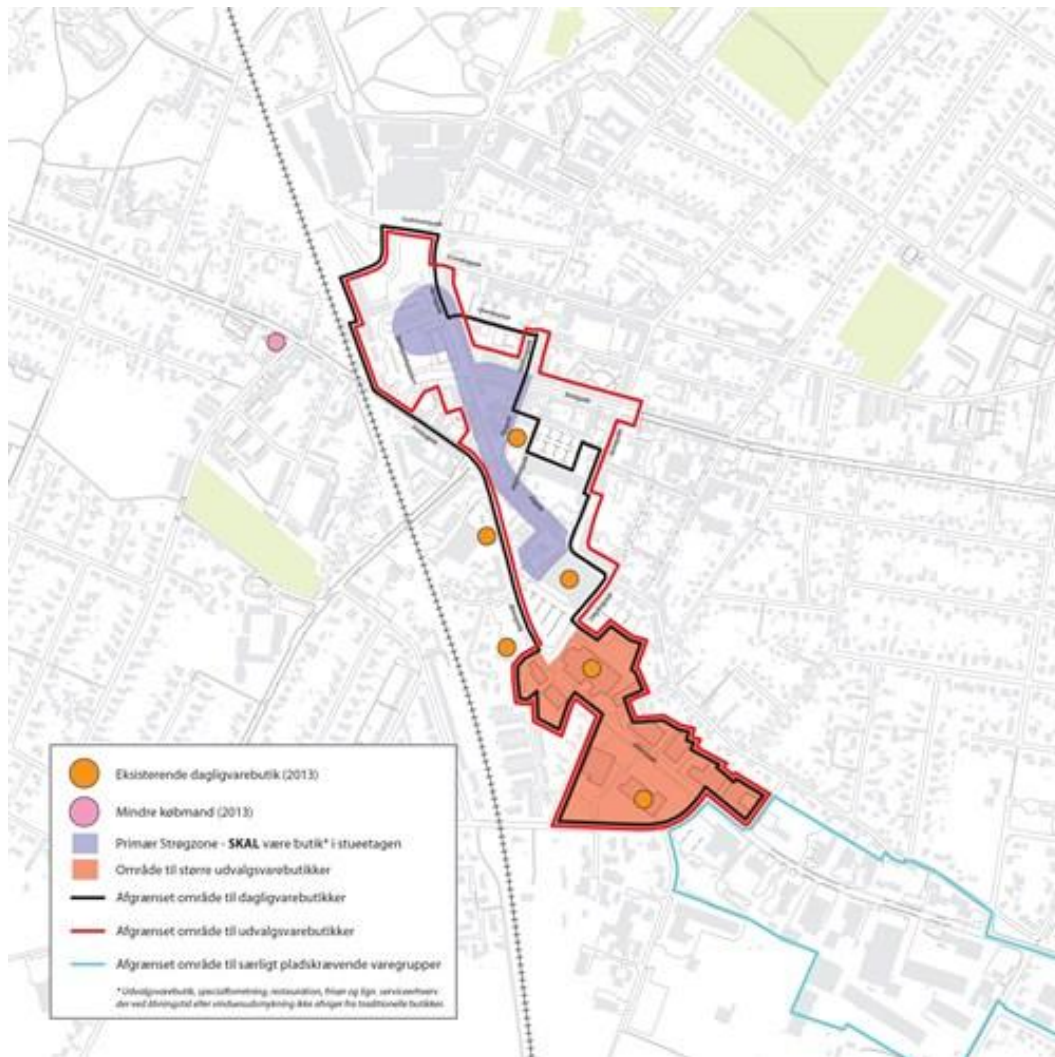


*Illustrationsplanen ovenfor er fra lokalplan 1941-01, der viser et eksempel på, hvordan området kunne disponeres, såfremt arealet var medtaget som helhed. Med prikket stregsignatur er lokalplanområdets afgrænsning vist.*

## Eksisterende detailhandelstruktur

Brønderslev Kommune udarbejdede i 2013 en midtbyplan for Brønderslev, som senere er udmøntet i kommuneplanens retningslinjer om detailhandel.

[Du kan læse mere om midtbyplanen for Brønderslev på kommunens hjemmeside](#) (nyt vindue).



Oversigtskortet er fra Midtbyplanen for Brønderslev. Med rød streg er afgrænsningen for område til udvalgsvarerbutikker vist. I den sydøstlige del af midtbyen er der udlagt et areal til større udvalgsvarerbutikker. Arealet er vist med rød transparent farve.

Med midtbyplanen blev afgrænsningsområdet til detailhandel i Brønderslev ændret således, at mulighederne for etablering af butikker blev koncentreret

omkring byens center. Samtidigt var der fokus på, at Banegårdspladsen fremadrettet skal udgøre et ankerpunkt i Brønderslev Midtby med mulighed for etablering af dagligvarebutikker. Se oversigtskortet ovenfor.

Afgrænsningsområdet til detailhandel blev med midtbyplanen opdelt i to delområder - ét til dagligvarebutikker og ét område til udvalgsvarebutikker. Desuden blev der med midtbyplanen udpeget et område i den sydøstlige del af Brønderslev, langs Østergade, til udvalgsvarebutikker i form af større butiksenheder. I dette område finder man bl.a. Garant, JYSK, THansen og Flügger. Enkelte større butiksklokaler står tomme inden for området, der er reserveret til større udvalgsvarebutikker.

Længere mod øst og langs med Østergade ud til Ålborgvej er der mulighed for etablering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Også her er der flere ledige butiksklokaler. Et alternativ til udlæg af aflastningscenter ved Jernaldergade kunne være at udvide området inden for bymidten, der er reserveret til større udvalgsvarebutikker (areal vist med rød farve på oversigtskortet ovenfor) ind i området, der er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper.



Oversigtskortet oven for viser den eksisterende detailhandelsstruktur. Der

*lægges op til debat, om man som alternativ til at udlægge et aflastningsområde ved Jernaldergade, i stedet skal udvide arealet i midtbyen, der er reserveret til større udvalgswarebutikker, i østlig retning. På kortet er vist med X, hvor der er tomme butikslokaler.*

### **Rummelighed til detailhandel i Brønderslev samt maksimale butiksstørrelser**

I Brønderslev bymidte er der udlagt en samlet ramme til detailhandel på 40.000 m<sup>2</sup>, hvoraf 30.400 m<sup>2</sup> er taget i brug. Dvs. at der er en ledig rummelighed i Brønderslev Midtby på 9.600 m<sup>2</sup> til etablering af nye butikker.

Herudover er der udlagt en samlet ramme på 20.000 m<sup>2</sup> til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

I Brønderslev er der fastsat følgende maksimale butiksstørrelser:

- Dagligvarebutikker: maksimalt 3.500 m<sup>2</sup>
- Udvalgswarebutikker: maksimalt 2.000 m<sup>2</sup>
- Særligt pladskrævende varegrupper: maksimalt 5.000 m<sup>2</sup>

## Mulighed for udlægning af aflastningcenter

Som udgangspunkt skal detailhandel først og fremmest placeres i bymidterne, hvilket skal sikre et varieret butiksudbud med god tilgængelighed for alle trafikarter. Med planlovsændringerne i juni 2017 har kommunerne fået større fleksibilitet i deres detailhandelsplanlægning. Bl.a. er der med planlovsændringen givet mulighed for, at der i alle byer uden for bymidterne og bydelscentre kan udlægges aflastningsområder, blot der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, hvilket bl.a. skal give plads til større udvalgsvarebutikker, der ikke uden videre kan placeres i bymidten.

Ved udlæg af aflastningsområder i kommuneplanen, skal der følge en redegørelse, der bl.a. redegør for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Redegørelseskravet har til formål at sikre, at der sker en afvejning mellem ønsket om at opnå en konkurrenceeffekt og hensynet til aflastningsområdets påvirkning af det eksisterende handelsliv.

En positiv effekt ved udlægning af et aflastningsområde kan være, at Brønderslev vil tiltrække nye større udvalgsvarebutikker, som ikke allerede i dag findes i Brønderslev midtby. Ved at fastsætte mindste butiksstørrelser skal det sikres, at allerede eksisterende udvalgsvarebutikker fastholdes i Brønderslev midtby. Andre typer af udvalgsvarebutikker kan tiltrække besøgende fra oplandsbyer og eventuelt fra andre kommuner, der måske vil aflægge besøg i Brønderslev midtby.



**Planlovens detailhandelsbestemmelser - aflastningsområder**

§ 5 n: Ud over bymidter og bydelscentre kan der

1) udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

§ 5n, stk. 2: Aflastningsområder efter stk. 1, nr. 1, kan ikke udlægges til en enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

§ 5q, stk. 3: For dagligvarebutikker i aflastningsområder må der ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 3.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der kan dog tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

§ 11e, stk. 4: Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder rammer for aflastningsområder, jf. § 5n, stk. 1, nr. 1, skal indeholde redegørelse for det kundegrundlag, som etablering af nye butikker baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, samt en vurdering af,

- 1) hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
- 2) hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, og
- 3) hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.



## Deltag i debatten

Giv din mening til kende og deltag i debatten om der skal planlægges for et aflastningsområde ved Jernaldervej i Brønderslev Øst.

### Spørgsmål til debat

Er der behov for et aflastningsområde i Brønderslev? Er der et tilstrækkeligt kundegrundlag?

Er der plads til større udvalgswarebutikker inden for den eksisterende detailhandelsafgrænsning?

Vil udlægning af et aflastningsområde ved Jernaldervej i Brønderslev få betydning for byens øvrige detailhandelsstruktur?

Vil udlægning af et aflastningsområde ved Jernaldervej i Brønderslev kunne tiltrække nye butikstyper og nye kunder til byen?

Giver det udfordringer, hvis eksisterende butikker i Brønderslev midtby flytter ud til aflastningsområdet ved indfaldsvejene til byen?

Hvor stort et areal skal eventuelt inddrages til aflastningsområde? Skal alene det eksisterende planlagte erhvervsområde indgå i aflastningsområdet eller skal der inddrages yderligere areal?

Hvor store butiksstørrelser er der behov for - 1000 m<sup>2</sup> og derover?

Fordebatten afholdes i perioden fra den 23. november til den 21. december 2018. I denne periode kan der indsendes bemærkninger og forslag til planerne for området. Forslag og bemærkninger indsendes ved at benytte funktionen "Din kommentar" her på siden. Alle høringsvar vil indgå i den efterfølgende politiske behandling af sagen.

På baggrund af de høringsvar kommunen modtager i den offentlige høring vil der træffes politisk beslutning, om der skal arbejdes videre med en

planlægning for udlæg af et aflastningsområdet ved Jernaldervej i Brønderslev. Såfremt det besluttes, at Økonomiudvalget ønsker at fremme planlægningen, vil der i første omgang igangsættes en detailhandelsanalyse, der skal belyse om der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til at udlægge et aflastningsområde i Brønderslev. På baggrund af analysen vil der efterfølgende tages stilling til, om der skal igangsættes en egentlig planlægning for et aflastningsområde - herunder udarbejdelse af lokalplan samt kommuneplantillæg.

**Har du spørgsmål?**

Kontakt planlægger Tine Astrup Jakobsen

E-mail: [Tine.Astrup.Jakobsen@99454545.dk](mailto:Tine.Astrup.Jakobsen@99454545.dk)

Tlf.: 99454621