

Sammendrag:

Handelsanalyse for Ski kommune. Omsetning og dekningsgrad 1997 og 2005

Folloregionen består av syv kommuner syd for Oslo. Ski tettsted er regionalt senter for regionale tjenestetilbud og i stor grad for varehandel. Ski kommune ønsker å styrke denne rollen.

Olav Thon Gruppen åpnet i september 1995 Ski storsenter. Trolig har storsenteret bidratt til å bevare et omfattende butikk- og tjenestetilbud i Ski sentrum. Kundetilstrømningen er så stor at eier mener det går utover servicenivået og at det derfor er behov for kapasitetsutvidelse. Dette kan samordnes med kommunens mål om både å øke utnyttelsen av sentrale arealer i sentrum og å forbedre tilbudene til innbyggerne. Olav Thon Gruppen har foreslått et større utbyggingsprosjekt som omfatter boliger, hotell- og konferansefasiliteter, kulturhus/bibliotek, kinoer mv. Det omfatter også en netto utvidelse av gulvareal for detaljhandel på ca 7.100 m². Dette arealet knyttes direkte til det eksisterende storsenteret, men knytter også storsenteret og det øvrig sentrum nærmere til hverandre.

Prosjektet må behandles i samsvar med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesenterstopp som trådte i kraft 1. februar 1999 (Miljøverndepartementet 1999 og vedlegg). Bestemmelsen tar utgangspunkt i at lokalisering av kjøpesentre på ulike nivåer må ta hensyn til tilgjengelighet og behovet for å styrke eksisterende senterstruktur. Ski tettsted inngår ikke blant de steder som omfattes av unntak etter bestemmelsenes §4.I. Derimot kan det gis unntak etter § 4.II (og eventuelt senere etter § 4.IV).

I dette notatet redegjøres det for beregninger av dekningsgrad for varehandelen i Ski kommune i samsvar med metode angitt i utfyllende kommentarer og veiledning til den rikspolitiske bestemmelsen. Beregningene er begrenset til å dekke varehandel i butikk der endringen i omsetningen knyttes til netto økning i salgsareal etter utvidelsen av kjøpesenteret. Lokaliseringen og størrelsen av et kjøpesenter må også vurderes i forhold til andre sentrumsfunksjoner, herunder offentlige og private servicetilbud.

Kundene forholder seg i liten grad til kommunegrensene når innkjøpssted velges. Når det gjelder offentlig service er folk i større grad avhengig av tilbudene i egen kommune.

Ski sentrum er trolig det stedet i Follo som er best tilgjengelig med kollektive transportmidler. Stedet er også lokalisert sentralt i regionen geografisk sett og i forhold til bosettingsmønsteret. Spørsmål om tilgjengelighet og transport tas ikke opp her. Men vi vil understreke at i den grad det er regionale funksjoner og faghandel som forutsetter et kundeunderlag som bare kan finnes på regionalt nivå, er det naturlig at slike tilbud vurderes lokalisert i Ski sentrum også i fremtiden.

Dekningsgrad er i dette notatet definert som forholdet mellom faktisk varehandelsomsetning i kommunen og den omsetningen kommunens egne innbyggere forventes å skape innenfor de samme varegruppene. Dekningsgrad uttrykkes i prosent. Når dekningsgraden er over 100 % innebærer det altså at varehandelsomsetningen i kommunen er større enn det innbyggernes etterspørsel isolert sett skulle tilsi.

Utgangspunktet for beregningene er den siste offisielle varehandelsstatistikken som er tilgjengelig, dvs 1997. I beregningene har vi lagt til grunn omsetningstallene for varegruppe 52 (detaljhandel, unntatt motorkjøretøyer mv), med fradrag for varegruppene 52.6 (detaljhandel utenom butikk) og 52.7 (reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk).

Det er gjort separate beregninger for dagligvarer, bekledning/sko og andre varer. Varehandelsstatistikken på landsbasis er benyttet som utgangspunkt også for beregning av kjøpekraften i Ski. I beregningene er det tatt hensyn til at inntektsnivået i Ski ligger ca 15 % høyere enn landsgjennomsnittet. Vi har videre regnet med en inntektselastisitet i forhold til varehandel på 0,5. (Kilde: Akershus fylkeskommune). Alle resultater er uttrykt i 1997-priser og inntektsnivå som i 1997.

I samsvar med Miljøverndepartementets veiledning gjøres beregningene til og med år 2005. Antall innbyggere i Ski kommune i 1997 var 24.766. Vi har regnet med to alternative prognoser for innbyggertall i 2005. Alternativ A tar utgangspunkt i offentlige prognoser (Statistisk sentralbyrå og Akershus fylkeskommune). Alternativ B er basert på et intensivert boligbyggeprogram som Ski kommune vil gjennomføre.

Dekningsgrader for varehandelen i Ski kommune. Inntektsjustert i forhold til nasjonalt gjennomsnitt. (1997: 24.766 innbyggere, Alt. A= 27.000 innbyggere, Alt. B=28.675 innbyggere)

Varegruppe	1997	Alt. A 2005	Alt. B 2005
Dagligvarer	110 %	110 %	103 %
Bekledning/sko	180 %	212 %	200 %
Andre varer	140 %	138 %	130 %
I alt	130 %	132 %	124 %

Med befolkningsalternativ A vil dekningsgrad for "dagligvarer" og "andre varer" bli tilnærmet uendret. Det betyr at befolkningsveksten i Ski tilsvarer forventet økt omsetning i kommunen frem til 2005. "Bekledning/sko" vil få en økt deknings-grad. Denne varegruppen må forventes å ha et regionalt marked i Follo.

Alternativ B som tilsvarer kommunenes boligbyggeprogram, gir et høyere befolkningstall og en dekningsgrad som er ca 10 prosentpoeng lavere enn alternativ

A. For dagligvarer og andre varer gir alternativ B lavere dekningsgrad enn i dag (1997).

Bransjeblandingen er betydelig i mange butikker. Det vil kreve en nøyere gjennomgang av statistikkgrunnlaget hvis man ønsker å få et pålitelig grunnlag for å vurdere de enkelte varegrupper hver for seg. Det bør derfor legges mest vekt på sumtallene ("i alt") i tabellen. Man ser da at de to varegruppene som er vist å få en redusert dekningsgrad i alternativ B, har så stor tyngde at den samlede dekningsgrad også blir redusert.

Med en befolkningsøkning frem mot år 2005 på nivå med de offisielle prognosene (alternativ A), vil ny kjøpekraft og utvidet butikktilbud i Ski storsenter omtrent balansere hvis vi ser på alle varegrupper samlet. En slik betraktning er basert på at det ikke skjer andre endringer i Ski *enn det som her er knyttet til utvidelsen av storsenterets butikkareal og omsetning*. Økt boligbygging i tråd med kommunens boligbyggeprogram, vil altså under slike forutsetninger medføre at dekningsgraden samlet sett reduseres betydelig selv om storsenteret utvides som beskrevet.

Resultater fra en tidligere undersøkelse blant kunder på Ski storsenter og Vinterbro senter (Ås kommune) viser at begge de store kjøpesentrene i regionen i 1997 trakk kunder fra hele regionen (Hanssen og Fosli 1998). Det er likevel vesentlige forskjeller i det Ski storsenter hadde ca 60 % flere kunder enn Vinterbro senter. Over halvparten av kundene i Ski storsenter var lokale (bosatt i Ski kommune) og 85 % var bosatt i Follo. Under 1/4 av kundene på Vinterbro var bosatt i Ås, ca 70 % bosatt i Follo og over 20 % i Oslo og da hovedsakelig på Søndre Nordstrand.

Det ble også vist at det var stor forskjell mellom de to kjøpesentrene når det gjelder kundenes transportmiddelbruk. Dette har klar sammenheng med lokaliseringen i forhold til bosettingsmønster og kollektivtransporttilbud. Ca 60 % av kundene på Ski storsenter kom med bil og ca 20 % gikk eller syklet. De tilsvarende andelene til Vinterbro senter var henholdsvis 94 % og 3 %.