

Sammendrag

Faglig bemerkning – Handelsanalyse for Fredrikstad

TØI rapport 1514/2016
Forfatter: Marianne Knapskog
Oslo 2016 13 sider

Fredrikstad kommune mottok i mai 2016 en handelsanalyse for Fredrikstad sentrum fra en privat oppdragsgiver for å vurdere en tomt på området Vårste for utvikling til kjøpesenter. Her ble konsekvensene for handel i Fredrikstad vurdert fram mot 2040. Transportøkonomisk institutt ble spurt om å vurdere analysen. De viktigste bemerkningene er at handelsanalysen gir svar på hvor mange kvadratmeter som kan bygges ut i Fredrikstad de neste ti årene, men at den ikke gir svar på om Vårste er rett lokalisering for handel. Dette gjelder spesielt i forhold til effekten av et tiltak av denne typen på Fredrikstad sentrum.

Oppdrag

Transportøkonomisk institutt ved Marianne Knapskog har på oppdrag fra Fredrikstad kommune gjennomgått en handelsanalyse fra Fredrikstad. I handelsanalysen har konsulenter fra Asplan Viak analysert mulighetene for å legge til rette for handel på Vårste i Fredrikstad.

Arbeidet har inkludert å:

- undersøke om det er mulig å etterprøve benyttete data, forutsetninger og gjennomførte analyser i handelsanalysen
- vurdere om data, forutsetninger og analyser er fornuftige og balanserte
- vurdere om det er redegjort godt nok for vesentlige usikkerheter i data og konsekvenser av valgte forutsetninger
- vurdere om konklusjonene som trekkes på bakgrunn av analysene virker redelige, balanserte og fornuftige
- utarbeide den faglige bemerkningen, hvor det redegjøres for viktige funn på en begrunnet og lett forståelig måte

Det er med bakgrunn i dette gjort en oppsummerende konklusjon, og påpekt en del uklarheter som kan forbedres og diskusjoner som bør tas i etterkant av handelsanalysen som del av de videre planprosessene.

Faglige bemerkninger og oppsummerende konklusjon

Bemerkningen kan oppsummeres som følger:

- Det er mulig å etterprøve benyttete data og forutsetninger og gjennomførte analyser i handelsanalysen så lenge ATP modellen og datagrunnlaget er tilgjengelig. Det er en god gjennomgang av hvilke tall som er lagt inn i modellen, men det er ikke like klart hvorfor de er valgt.

- Størstedelen av rapporten dreier seg om datagrunnlaget og forutsetningene. Den skriftlige analysen og beskrivelsen av konsekvenser mangler. Det er ikke gjort noe analyser av hvordan selve prosjektet vil passe inn i bystrukturen. Diskusjonen om hvordan resultatene fra handelsanalysen kan videreføres i videre planarbeid mangler helt.
- Utregningen av utbyggingspotensial er utført metodisk riktig, men mangler tolkninger av resultatene som kunne gjort handelsanalysen mer brukbar. Det ville vært mer balansert å bruke scenarioer og/eller ikke justert for kjøpekraft.
- Konklusjonene følger logisk analysene og resultatene av disse når det gjelder store deler av analysen. En del av statistikken som presenteres i del en av analysen tas ikke med i den videre rapporten og det er spørsmål hvorfor dette er presentert hvis det ikke er relevant for resten av analysen. Det er derimot ingenting med gjennomgangen som gir grunn til å mene at analysen ikke er redelig eller fornuftig.

Bruken av modellen ATP handel virker ellers grundig og gir et godt bilde av flere sider av saken, som kan brukes i videre diskusjoner om handel på Værste i Fredrikstad, selv om det er viktige diskusjoner som gjenstår.

Konklusjonen er dermed at den foreliggende handelsanalysen for Fredrikstad belyser mange viktige problemstillinger og at metoden som er brukt er god nok. Forutsetningene kunne vært gjort bedre rede for og diskutert, spesielt handelsområdet. Det kunne vært nyttig å hatt skalaer for vekst, eventuelt sett på scenarioer. Det hadde også vært oppklarende å gjøre rede for plansituasjonen både på overordna nivå og for arealplanen for Værste. Det gjør at handelsanalysen i seg selv ikke har analyser som viser at Værste er rett plass å lokalisere et kjøpesenter eller hvordan den spesifikke lokaliseringen av kjøpesenter på Værste påvirker eksisterende handel i Fredrikstad sentrum, og at dette er diskusjon som bør tas videre i tiden framover.

Diskusjonen som mangler

Forholdet til planer som kommuneplanens arealdel, sentrumsplanen og annet regelverk er ikke tatt opp, og dette gjør at det er kun handelsarealet som er tilgjengelig for diskusjon i forbindelse med handelsanalysen.

Hvis handelen etableres på Værste vil det klart ha konsekvenser for både Fredrikstad som helhet og spesielt for det eksisterende sentrum. Konsekvensene kan være negative eller positive. Det er viktig å vite at hvis man sier ja til noe, kjøpesenter på Værste, sier man nei til noe annet, som kan være mer handel i eksisterende sentrum eller i bydelene. Forslaget bør derfor vurderes opp mot andre planer kommunen har for framtidig utvikling. Dette kan være en del av en handelsanalyse men også gjøres som en egen utredning, det viktigste er at diskusjonen tas.

Ved en mulig regulering bør det vurderes sammenhenger til resten av byen og spesielt sentrum, utadvendte butikker langs en gate eller rundt et torg, fordeling av handelsareal og trinnvis utbygging.