

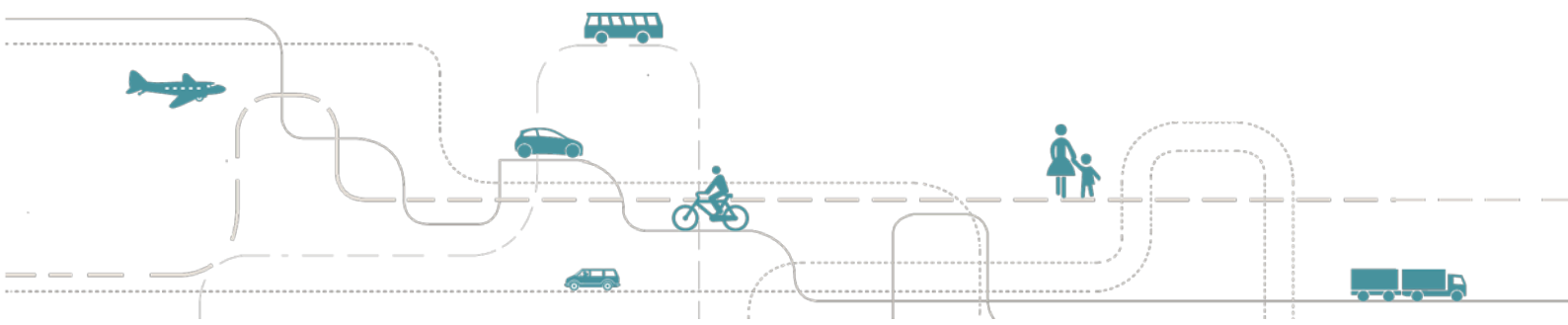
Faglig bemerkning – Handelsanalyse for Larvik

Aud Tennøy

ISSN 0808-1190

ISBN 978-82-480-1502-4 Elektronisk versjon

Oslo, februar 2014



Tittel: Faglig bemerkning – Handelsanalyse for Larvik

Title: Remarks to retail analysis for Larvik

Forfattere: Aud Tennøy

Author(s): Aud Tennøy

Dato: 02.2014

Date: 02.2014

TØI rapport: 1302/2014

TØI report: 1302/2014

Sider 31

Pages 31

ISBN Elektronisk: 978-82-480-1502-4

ISBN Electronic: 978-82-480-1502-4

ISSN 0808-1190

ISSN 0808-1190

Finansieringskilde: Larvik kommune

Financed by: Larvik Municipality

Prosjekt: 3827 – Evaluering handelsanalyse Larvik

Project: 3827

Prosjektleder: Aud Tennøy

Project manager: Aud Tennøy

Kvalitetsansvarlig: Arvid Strand

Quality manager: Arvid Strand

Emneord: Evaluering
Handelsanalyser

Key words: Assessment
Retail analyses

Sammendrag:

Larvik kommune fikk høsten 2013 utarbeidet en handelsanalyse for Larvik. Her ble konsekvensene for handelen i Sentrum av åtte ulike scenarier for utbygging av handel utenfor Sentrum analysert. Analysen og resultatene ble gjenstand for diskusjon. Larvik kommune ba derfor Transportøkonomisk institutt om å vurdere handelsanalysen, og skrive denne faglige bemerkningen. De viktigste bemerkningene er at handelsanalysen ikke er lett forståelig, og at den ikke er etterprøvable. Det stilles spørsmål ved sentrale forutsetninger, og konkluderes med at handelsanalysen sannsynligvis undervurderer negative konsekvenser for handelen i Sentrum. Rapporten bør leses i sammenheng med handelsanalysen den kommenterer.

Summary:

A retail analysis was commissioned by Larvik Municipality in autumn 2013, where consequences for the retail in the city centre of eight different scenarios for retail development outside the city center were analyzed. The analysis and the results became issues of discussion. Larvik municipality therefore asked the Institute of Transport Economics to assess the retail analysis, and write this remark. The main remarks are that the retail analysis is not easily understandable and that it is not transparent. Key assumptions are critically discussed, and alternative assumptions are suggested. The main conclusion is that the retail analysis most likely underestimates the negative impacts on retail in the city centre. The report should be read in conjunction with trade analysis it is commenting.

Language of report: Norwegian

Rapporten utgis kun i elektronisk utgave.

This report is available only in electronic version.

Transportøkonomisk Institutt
Gaustadalleen 21, 0349 Oslo
Telefon 22 57 38 00 - www.toi.no

Institute of Transport Economics
Gaustadalleen 21, 0349 Oslo, Norway
Telefon 22 57 38 00 - www.toi.no

Forord

Transportøkonomisk institutt har, på oppdrag fra Larvik kommune, gjennomgått en handelsanalyse for Larvik og utarbeidet denne faglige bemerkningen. I handelsanalysen har en konsulent, på oppdrag fra Larvik kommune, analysert konsekvensene for handelen i Larvik sentrum av åtte ulike scenarier for utbygging av handel i ulike områder utenfor Larvik sentrum. I den faglige bemerkningen er det vurdert om handelsanalysen er fremstilt på en forståelig og etterprøvbar måte, og om det er redegjort for vesentlige usikkerheter. Videre, om data, forutsetninger og metoder som er brukt i analysene, samt konklusjonene som trekkes, virker fornuftige og balanserte. På denne bakgrunn er det gjort en oppsummerende konklusjon, og foreslått forbedringer som kan øke handelsanalysens validitet og kvalitet. Bemerkningen er skrevet som en kommentar til handelsanalysen, og bør leses i sammenheng med denne (lenke til handelsanalysen finnes i referanselisten). Oppdraget er gjennomført av forskningsleder Aud Tennøy. Arbeidet er kvalitetssikret av seniorforsker Arvid Strand.

Oslo, februar 2014
Transportøkonomisk institutt

Gunnar Lindberg
direktør

Frode Longva
avdelingsleder

Innhold

Sammendrag: Faglig bemerkning	3
1 Innledning.....	6
1.1 Oppdrag og problemstilling	6
1.2 Metode.....	6
1.3 Kort om oppbygging av rapporten	7
2 Vurdering av handelsanalysen	8
2.1 Forståelighet.....	8
2.2 Etterprøvbarehet.....	9
2.3 Redegjørelse for usikkerhet	11
2.4 Om data, forutsetninger, metoder og analyser er fornuftige og balanserte.....	12
2.5 Vurdering av om konklusjonene er redelige, balanserte og fornuftige	15
2.6 Oppsummerende konklusjon.....	15
2.7 Forbedringsmuligheter og alternative analysemetoder.....	16
3 Nærmere om de enkelte kapitlene.....	17
3.1 Kapittel 0 til 3.....	17
3.2 Kapittel 4 Detaljhandelen i Larvik.....	17
3.3 Kapittel 5 Etterspørsel og dekningsgrad for detaljhandelen i Larvik	19
3.4 Kapittel 6 Handelsbalansen i dag og fremtidig etterspørselsvekst.....	20
3.5 Kapittel 7 Grunnlag for konsekvensutredningen.....	21
3.6 Kapittel 7.4 Metode og vurderingsprosedyre.....	25
3.7 Kapittel 8 Scenarier – Kvantitative forutsetninger for vurdering	25
3.8 Kapittel 9 Drøfting og vurdering av Scenarienes konsekvenser	27
3.9 Kapittel 10 Konklusjon.....	30
Referanser	31

Sammendrag: Faglig bemerkning

Larvik kommune fikk høsten 2013 utarbeidet en handelsanalyse for Larvik. Her ble konsekvensene for handelen i Sentrum av åtte ulike scenarier for utbygging av handel utenfor Sentrum analysert. Analysen og resultatene ble gjenstand for diskusjon. Larvik kommune ba derfor Transportøkonomisk institutt om å vurdere handelsanalysen, og skrive denne faglige bemerkningen. De viktigste bemerkningene er at handelsanalysen ikke er lett forståelig, og at den ikke er etterprøvable. Det stilles spørsmål ved sentrale forutsetninger, og konkluderes med at handelsanalysen høyst sannsynlig undervurderer negative konsekvenser for handelen i Sentrum. Rapporten bør leses i sammenheng med handelsanalysen den kommenterer.

Oppdrag

Transportøkonomisk institutt ved forskningsleder Aud Tennøy har, på oppdrag fra Larvik kommune, gjennomgått en handelsanalyse for Larvik og utarbeidet denne faglige bemerkningen. I handelsanalysen har en konsulent, på oppdrag fra Larvik kommune, analysert konsekvensene for handelen i Larvik sentrum av åtte ulike scenarier for utbygging av handel i ulike områder utenfor Larvik sentrum (Myklebust 2013). I den faglige bemerkningen er det vurdert om handelsanalysen er fremstilt på en forståelig og etterprøvable måte, og om det er redegjort for vesentlige usikkerheter. Videre, om data, forutsetninger og metoder som er brukt i analysene, samt konklusjonene som trekkes, virker fornuftige og balanserte. På denne bakgrunn er det gjort en oppsummerende konklusjon, og det er foreslått endringer som kan forbedre kvaliteten på handelsanalysen.

Faglige bemerkninger

Vurderingen konkluderer med at handelsanalysen ikke er lett forståelig, og at den ikke er etterprøvable på vesentlige punkter. Usikkerheter kommer frem i teksten, men tabellene gir uttrykk for større grad av presisjon og sikkerhet enn hva tilfellet er.

I vurdering av data, forutsetninger, metoder og analyser har jeg, med bakgrunn i min kunnskap om temaet som diskuteres, kritisk vurdert og diskutert utreders arbeid. Metodisk har utreder (som utarbeidet handelsanalysen) beregnet fremtidig etterspørselspotensial for ulike varegrupper og omsetningskonsekvenser av ulike scenarier, og sammenlignet disse (enkelt forklart). Dette er i tråd med hvordan handelsanalyser ofte gjennomføres (Tennøy mfl. 2010), og virker fornuftig. Data som er brukt i analysen virker også fornuftige, med forbehold om at de ikke alltid er etterprøvbare. Jeg er kritisk til at det er valgt en vekstbane som kan synes vel optimistisk, og at det ikke er gjort følsomhetsanalyser. Dette øker risikoen for at konsekvensene for handelen i Sentrum undervurderes.

I de fleste analyser av hva som kan komme til å skje i fremtiden, er valg av forutsetninger om sentrale årsak-virkningssammenhenger svært viktige. Min viktigste kritikk av handelsanalysen for Larvik gjelder tre sentrale forutsetninger som utreder legger til grunn i analysen: i) om konkurranseflatene mellom handelen i og utenfor Sentrum, ii) om hva slags handel Sentrum kan romme og hvilken rolle Sentrum kan spille, samt iii) om hva som vurderes som 'negative konsekvenser for handelen i sentrum'. De valgte forutsetningene preger hele handelsanalysen, og har vesentlige konsekvenser for analyser og konklusjoner. Den dokumenterte kunnskapen som ligger til grunn for disse forutsetningene er mangelfull, som utreder også påpeker. Jeg presenterer og forklarer alternative forutsetninger, som heller ikke kan belegges med vitenskapelig dokumentasjon, men argumenterer (likevel) for at disse forutsetningene er minst like fornuftige som utreders forutsetninger. Om mine forutsetninger legges til grunn, i stedet for utreders, vil analysene trolig vise at alle de åtte scenariene har vesentlige negative konsekvenser for handelen i Sentrum, om enn i varierende grad.

Diskusjonen kan kort (og meget forenklet fremstilt) oppsummeres som følger:

Konkurranseflater mellom handelen i og utenfor Sentrum: Utreder forutsetter at det i hovedsak er handel i spesialbutikker i kjøpesentre som konkurrerer med handelen i Sentrum, mens handel med andre typer varer og varer som selges i konsepter av typen varehus, 'Big Box', og lignende ikke gjør det. Jeg argumenterer for at det er minst like rimelig å forutsette at handel med alle varer som også kan selges i Sentrum (og jeg argumenterer for at dette gjelder de fleste typer varer) og som etableres utenfor Sentrum konkurrerer med handelen i Sentrum. For eksempel, om det etableres en ny sportsbutikk som Big Box utenfor Sentrum, vil denne nyetableringen representere konkurranse med salg av sportsutstyr i Sentrum.

Hva slags handel Sentrum kan romme og hvilken rolle Sentrum kan spille: Utreder forutsetter at Sentrum naturlig kun kan romme en viss type handel (små spesialbutikker), mens en rekke typer varer og handelskonsepter ikke kan eller bør etableres i Sentrum. Sentrums rolle er å betjene 'kosesjopping' samt å være lokalsenter for de som bor i Sentrum. Jeg argumenterer for at en minst like rimelig forutsetning kan være at Sentrum kan romme de fleste typer handel og varer, og at Sentrums naturlige rolle er å være et tungt handlested i byregionen, hvor befolkningen får dekket det meste av sine behov for handel.

Hva som regnes som 'negative konsekvenser' for handelen i sentrum: Utreder legger til grunn at handelsetableringer utenfor Sentrum ikke gir negative konsekvenser for handelen i Sentrum så lenge etableringene ikke medfører at sentrumshandelen (i absolutte tall) går ned. Jeg argumenterer for at hva som defineres som negative konsekvenser bør avhenge av de politiske målsettingene for sentrumsutvikling. Dersom målsettingene er at Sentrum skal opprettholde eller øke sin posisjon, kan det legges til grunn at nye handelsetableringer har negative konsekvenser for handelen i Sentrum dersom

Sentrums andel av den totale handelen i byen/regionen, samt av det som defineres som Lettere faghandel, går ned eller ikke øker.

Jeg stiller dermed spørsmål ved grunnleggende forutsetninger i utreders analyse, og argumenterer for at andre forutsetninger er minst like fornuftige. Dersom mine forutsetninger legges til grunn i stedet for utreders, vil analysene sannsynligvis konkludere med at alle scenariene belyst i handelsanalysen vil ha vesentlige negative konsekvenser for handelen i Sentrum. Dette vil forsterkes om det gjennomføres følsomhetsanalyser, der man benytter vekstbane Lav i stedet for vekstbane Middels. Da vil fremtidig etterspørselspotensial være lavere enn det som ligger i beregningene nå, mens omsetningskonsekvensen vil være lik, slik at omsetningskonsekvensene i større grad innebærer at ny handel utenfor Sentrum må 'ta' handel fra Sentrum.

Konklusjon

Min konklusjon er dermed at den foreliggende handelsanalysen for Larvik høyst sannsynlig undervurderer negative konsekvenser av de belyste scenariene for handelen i Sentrum.

Forbedringsmuligheter

Det foreslås å gjøre nye analyser av tallene utreder har fremskaffet i handelsanalysen (på tross av svakheter ved disse tallene, som omtalt over), men hvor mine forutsetninger (presentert over) legges til grunn i analysen. Videre, at det gjøres analyser både for vekstbane Middels og vekstbane Lav.

I en slik analyse vil mye av handelen som foreslås etablert som Big Box og lignende, og som i handelsanalysen regnes å ikke konkurrere med handelen i Sentrum, måtte vurderes å representere konkurranse med handelen i Sentrum. Videre kan man ikke, som det gjøres i handelsanalysen, anse at kjøpesenterbutikker med 'en butikkmix og profil som er forskjellig fra sentrum' (side 48 i handelsanalysen) ikke representerer konkurranse med handelen i Sentrum. Videre vil man, om det legges til grunn at Sentrum skal opprettholde eller øke sin markedsandel av den totale handelen og av Lettere faghandel, sannsynligvis måtte konkludere med at alle de åtte scenariene vil ha negative konsekvenser for handelen i Sentrum. Dette vil forsterkes dersom man legger vekstbane Lav til grunn for beregningene i stedet for vekstbane Middels.

Om Larvik kommune velger å gjennomføre en slik alternativ analyse, kan de velge å legge denne analysen til grunn for beslutningene som skal tas. Alternativt kan de velge å bruke både den nye og den eksisterende analysen som grunnlag for å belyse problemstillingen det skal tas beslutninger om.

1 Innledning

1.1 Oppdrag og problemstilling

Larvik kommune fikk utarbeidet en handelsanalyse høsten 2013 (Myklebust 2013). Her analyseres effekter og konsekvenser for handelen i sentrum i Larvik av åtte ulike scenarier for utbygging av handel andre steder i kommunen. Scenariene er definert av Larvik kommune, og er i hovedsak basert på foreliggende mer og mindre konkrete planer om handelsutbygging i Larvik.

Resultatene av analysen har vært gjenstand for diskusjon blant politikerne og andre aktører. Larvik kommune anser at hvilke grep som gjøres når det gjelder handelsutvikling i kommunen er viktig. De har derfor bedt flere faginstanser om å vurdere analysen og utarbeide faglige bemerkninger til denne. Bemerkningene skulle dreie seg om hvorvidt analysens metoder og resultater er troverdige og hensiktsmessige. Aud Tennøy ved Transportøkonomisk institutt (TØI) er blant dem som ble engasjert til å utarbeide faglig bemerkning, i hovedsak på bakgrunn av hennes erfaringer med kritiske gjennomganger av handelsanalyser og andre typer plananalyser.

I avtalen mellom oppdragsgiver og TØI er oppdraget definert til følgende oppgaver:

- Vurdere om handelsanalysen er forståelig for de som skal fatte beslutning
- Vurdere om det er redegjort for data, forutsetninger og metoder slik at det er mulig å etterprøve analysene
- Vurdere om det er redegjort godt nok for vesentlige usikkerheter i data og forutsetninger, samt konsekvenser av de valgene som er gjort
- Vurdere om data, forutsetninger, metoder og analyser virker fornuftige og balanserte
- Vurdere om konklusjonene som trekkes på bakgrunn av analysene virker redelige, balanserte og fornuftige
- Angi forbedringsmuligheter og/eller alternative analysemetoder som kan bidra til en kvalitativt bedre handelsanalyse

Arbeidet skulle rapporteres som faglig bemerkning i et notat, hvor det skulle redegjøres for viktige funn på en begrunnet og lett forståelig måte.

1.2 Metode

Oppgaven er gjennomført ved at forskeren har studert handelsanalysen (dokumentet) og vurdert punktene listet over. Vurderingskriteriene er presentert for hvert punkt i kapittel 2.

I arbeidet har forskeren brukt kunnskap og innsikt fra flere arbeidere som omhandler kvalitet på konsekvensutredninger og plananalyser (blant annet Tennøy 2003, Tennøy

mfl. 2006, Tennøy 2008, Tennøy mfl. 2010, Tennøy 2010, Tennøy 2012). Disse arbeidene bygger igjen på kunnskapsgrunnlaget som ligger i den internasjonale vitenskapelige litteraturen på dette feltet. Sentrale bidrag er Buckley (1991), De Jongh (1988), Duncan (2008), Flyvbjerg mfl. (2002), Krizek mfl. (2009), Næss (2011), Wachs (1989, 1990) og Woods mfl. (2000).

1.3 Kort om oppbygging av rapporten

I kapittel 2 besvares spørsmålene definert i oppdragsbeskrivelsen. I kapittel 3 diskuteres handelsanalysen kapittel for kapittel, og det pekes på sterke og svake sider ved analysen. Kapittel 3 kan betraktes som mine notater og diskusjoner ved gjennomgang av handelsanalysen, og er tatt med fordi den gir grundigere beskrivelser av ulike sider ved rapporten enn det som fremkommer i sammendraget og i kapittel 2. Kapittel 2 viser flere ganger til beskrivelser og begrunnelser beskrevet i kapittel 3.

2 Vurdering av handelsanalysen

2.1 Forståelighet

I vurderingen av forståelighet er det lagt til grunn at den interesserte leser (politikerne og fagfolkene) skal kunne forstå hva som er undersøkt, hva som er funnet, og hvilke konsekvenser som er avdekket. Her vurderes ryddighet og tydelighet i struktur, metodebeskrivelser, redegjørelser for sentrale data og forutsetninger, samt klarhet i hvordan slutninger trekkes.

Innledningsvis presenteres oppdraget, scenariene som skal analyseres og fremgangsmåten (i grove trekk) på en ryddig og oversiktlig måte. Rapporten er også logisk og ryddig bygget opp (med noen unntak). Språket er lett. Det er imidlertid mye rot i rapporten. Tabell- og figurnumre mangler flere steder, kapittelnummereringen er noen steder feil og noen steder mangler den. Tall i tabeller samsvare flere steder ikke med tall i teksten (for eksempel side 43). Der tall regnes ut i ett kapittel, og brukes i beregninger i senere kapitler, samsvarer tallene noen steder ikke. Dette er forvirrende, og gjør det vanskelig å følge utreders resonnementer gjennom rapporten.

Ideelt sett burde utreder satt opp formlene for hvordan de ulike beregningene gjøres (gjerne i klartekst/ord), definert hvilke tall som brukes i beregningene og forklart hvordan disse tallene er beregnet eller hvor de kommer fra (for eksempel at dette tallet er hentet fra tabell 14 i rapporten, eller fra SSB tabell x.x). Dette gjøres ikke. Formlene kunne vært erstattet av gode forklaringer. I stedet er forklaringene på hvordan tall er beregnet (for eksempel indekser for over- og underdekning av ulike detaljhandelsgrupper side 24 til 26) manglende eller er vage gjennom hele rapporten. Flere steder (for eksempel i beregningene av mulig omsetningspotensial for ulike varegrupper i kapittel 8) finnes det ingen forklaring på hvordan utreder har kommet frem til tallene som presenteres.

Realismen i og konsekvenser av valgte data og forutsetninger diskuteres knapt (for eksempel etterspørselsprognosene side 31 til 32, og side 42) eller for ensidig (kapittel 7). Det gjøres ingen følsomhetsvurderinger. Leseren gjøres dermed ikke tydelig nok oppmerksom på at data og forutsetninger er valgt av utreder, og at valgene som er gjort har vesentlig innvirkning på analysene og konklusjonene. Slik rapporten er skrevet, får leseren likevel flere steder en god forståelse av at tall, beregninger og resultater er usikre.

Selve analysene, i kapittel 9, kan til en viss grad følges av leseren. Det gjøres likevel slutninger (for eksempel kvantitative anslag over hvor mye Sentrum vil tape eller vinne på at de ulike scenariene gjennomføres) som ikke begrunnes.

Hovedkonklusjonen når det gjelder forståelighet er at denne handelsanalysen ikke er enkel å forstå.

2.2 Etterprøvbarehet

Her skulle det vurderes om det er redegjort for metoder, data, forutsetninger og analyser på måter som gjør det mulig å etterprøve handelsanalysen. I vurderingen av etterprøvbarehet er det lagt til grunn at forskeren som gjør denne vurderingen, med sin bakgrunn og erfaring, skal kunne etterprøve analysen. Det vil si at hun skal kunne vite hvilke forutsetninger og data (tall) som er brukt, og hvordan beregninger og analyser er gjennomført. Hun skal kunne gjøre beregningene på nytt og vurdere om de er gjort korrekt. Videre skal hun kunne vurdere om valg av metoder, forutsetninger og data virker fornuftige.

Hovedkonklusjonen er at handelsanalysen ikke er etterprøvbare. De delene av handelsanalysen som dreier seg om å presentere og å analysere empiriske registerdata (kapittel 1 til 5) er til en viss grad etterprøvbare, mens de delene som dreier seg om å analysere hva som vil skje i fremtiden (kapittel 6 – 9) er mindre eller ikke etterprøvbare.

Det er gjennomgående mye rot i rapporten (som beskrevet over). Det gis ikke, eller ufullstendige, referanser. Det finnes ingen referanseliste. Gjennomgående er beskrivelsene av hvordan utreder kommer frem til tall som presenteres også dårlig eller manglende, som nevnt og eksemplifisert over. Forklaringene på hvordan man har gjennomført analysene, hvilke tall og forutsetninger som er lagt til grunn, hvor disse kommer fra, og hvorfor disse er valgt, er gjennomgående vage eller de mangler. Det gjøres en rekke skjønnsmessige vurderinger som det ikke redegjøres godt for.

Selve analysedelen består av fire deler: i) Beregning av etterspørselsprognoser (kapittel 6 og 8), ii) redegjørelse for hvilke årsak-virkningssammenhenger som legges til grunn (kapittel 7), iii) beregning av omsetningskonsekvenser av de åtte scenariene (kapittel 8) og iv) selve analysen hvor fremtidig etterspørsel sammenlignes med etterspørselskonsekvensen av de ulike scenariene, og man kommer frem til om de ulike scenariene har negative konsekvenser for handelen i Sentrum (kapittel 9). Disse fire delene diskuteres kort under.

I kapittel 6 beregnes først etterspørselsprognoser for Lettete Faghandel + Dagligvarer for tre vekstbaner i ulike tidsperspektiver, for fastboende. Det er godt redegjort for data og forutsetninger (men ikke for realisme og usikkerhet), og beregningene er etterprøvbare. Videre beregnes tall for turister og hyttefolks omsetning, og det beregnes nye tall for etterspørselsprognoser. Her er det ikke redegjort for data eller metode, og beregningene kan ikke etterprøves.

Totalresultatene, som brukes i videre beregninger, er heller ikke presentert. I stedet

presenteres en tabell 11, som viser udekket etterspørselsbehov i Larvik i ulike tidsperspektiver og for tre ulike vekstbaner. Det er ikke redegjort klart for hvordan disse tallene er fremkommet eller hvilke tall som er brukt i utregningene. Tallene for etterspørselsprognoser er dermed ikke etterprøvbare.

I kapittel 7 redegjør utreder for sin forståelse av viktige årsak-virkningsmekanismer som legges til grunn i analysene. Dette er valgte og svært viktige forutsetninger i analysen, og dreier seg om konkurranseflater mellom handelen i Sentrum og ulike typer handel utenfor Sentrum, samt Sentrums rolle. Utreder redegjør for dette på en lett forståelig og ryddig måte, og med gode figurer for sine forklaringsmodeller. Det vises til ulike forskningsbidrag uten at fullstendige referanser oppgis¹. Dette reduserer etterprøvbareheten. Flere av forutsetningene som defineres i kapittel 7 er det, etter min mening, verd å diskutere. Dette kommer jeg tilbake til i 2.4 og i kapittel 3.

I kapittel 7 finnes også metodebeskrivelsen. Dette er imidlertid en beskrivelse av hva som gjøres, ikke hvordan det gjøres. Hvordan beregninger og analyser gjennomføres beskrives heller ikke godt i selve analysekapitelene. Metodebeskrivelsen må derfor betegnes som mangelfull.

I kapittel 8 beregnes omsetningskonsekvenser av ulike scenarier og omsetningspotensial for ulike varegrupper (beregnet udekket etterspørsel i fremtiden dersom dagens handelstilbud holdes konstant). Beregningene av omsetningskonsekvenser er godt forklart, ryddig presentert og etterprøvbare (i tabell 12). Det er redegjort for en rekke forutsetninger som er gjort. Tall for omsetning per areal er ikke godt begrunnet, men det fremkommer tydelig at tallene er omtrentlige og usikre, samt hvordan de har fremkommet. I kapittel 8 beregnes også 'mulig etterspørselspotensial' for ulike varegrupper. Her har utreder ikke redegjort for hvordan beregningene er gjennomført eller hvilke tall som er lagt til grunn (selv om vi forstår at de delvis bygger på tall funnet i kapittel 6). Denne helt sentrale delen av analysen er dermed ikke etterprøvbare (selv om det er mulig å gjette seg frem til omtrent hvordan det er gjort).

I kapittel 9 benyttes tall fra kapittel 8 for omsetningskonsekvens (etterprøvbare) og for 'mulig etterspørselspotensial' (ikke etterprøvbare) sammen med kunnskapsgrunnlaget fra kapittel 7 (delvis etterprøvbart) for å analysere konsekvenser av scenariene for handelen i Sentrum. Vi forstår at analysen og vurderingen foregår ved at utreder analyserer om omsetningskonsekvensen overstiger

¹ Med fullstendig referanse menes at forfatternavn og årstall angis i teksten, og at det fines en referanseliste hvor tittelen på rapporten, boken eller artikkelen angis. En fullstendig referanse til SSB-data bør også inneholde (i referanseliste eller fotnote) tabellnummer og lenke til siden hvor tallene finnes.

etterspørselspotensialet. Dersom den ikke gjør det, er konklusjonen (forenklet) at utbyggingen i scenariet ikke har negative konsekvenser for handelen i Sentrum fordi den nye utbyggingen ikke vil 'ta' handel fra Sentrum (en forutsetning og slutning jeg er kritisk til, og som jeg kommer tilbake til i kapittel 2.4). Siden det benyttes ikke etterprøvbare data i analysen (for mulig etterspørselspotensial) er selve analysen ikke etterprøvbar. Utreder redegjør flere steder heller ikke godt for hvordan han resonnerer. Videre gis det ikke (gode) forklaringer på hvordan han kommer frem til kvantitative overslag over konsekvenser for handelen i Sentrum. Selve analysen er dermed ikke etterprøvbar, selv om det er mulig å forstå omtrentlig hvordan beregninger og resonnementer foregår. Konklusjonene er en kort oppsummering av funn i analysen, og er dermed begrunnet i analysene.

2.3 Redegjørelse for usikkerhet

Her skulle det vurderes om det er redegjort for vesentlige usikkerheter i data og forutsetninger, samt for konsekvenser av valgte data og forutsetninger. Ideelt skal dette gjøres slik at leseren blir oppmerksom på de usikkerheter som foreligger og hvor utreder har gjort valg og hvordan disse kan virke inn på analysen og resultatene.

Rapporten er gjennomgående skrevet på en måte som gir leseren god forståelse av at tall og analyser er beheftet med usikkerhet, og at det er gjort en rekke skjønnsmessige vurderinger. Dette forringes likevel av at mange av tabellene viser tall som ikke er avrundet. Det gir inntrykk av større presisjon og mindre usikkerhet enn hva tilfellet er.

Det er ikke like godt redegjort for konsekvenser av å velge de data og forutsetninger som legges til grunn. For eksempel er det i kapittel 6 beregnet tre ulike vekstbaner, uten at realismen i disse diskuteres. I kapittel 8 legges den midterste av disse til grunn for videre beregninger, uten at det forklares hvorfor man velger denne vekstbanen, hvor realistisk den er eller hva som ville være konsekvensene av å velge en annen vekstbane. Her kunne man enkelt gjort følsomhetsanalyser med utgangspunkt i beregningene gjort i kapittel 6. Jeg gjorde en slik følsomhetsanalyse for scenario 1 (se kapittel 3.8.2). Den viste at risikoen for negative konsekvenser for handelen i Sentrum (slik det er definert av utreder) er vesentlig større om man velger den mer konservative (og i hht. SSB mer realistiske) vekstbanen, og at konsekvensene vil bli vesentlig større.

Usikkerhetene i selve analysene i kapittel 9, og i resultatene av disse, kommer ikke godt nok frem. I den oppsummerende konklusjonen, helt først i rapporten, gjøres leseren ikke oppmerksom på usikkerhetene i handelsanalysen.

2.4 Om data, forutsetninger, metoder og analyser er fornuftige og balanserte

Det skulle vurderes om data, forutsetninger, metoder og analyser virker fornuftige og balanserte. I denne delen av evalueringen har jeg lagt min egen kunnskap og innsikt i temaet som analyseres (hvordan utbygging av handel utenfor Sentrum påvirker handelen i Sentrum) til grunn og vurdert om jeg er enig eller uenig med den kunnskap og innsikt utreder beskriver at han legger til grunn for sine analyser. Som utreder også påpeker, finnes det lite forskningsbasert eller annen dokumentert kunnskap om årsak-virkningsmekanismene knyttet til konkurranse mellom handel i og utenfor sentrum. Dermed kan verken mine eller utreders forståelser betegnes som annet enn opplyst resonnering, fra to ulike perspektiver. Bemerkningene under må dermed sees som en *diskusjon* av data, forutsetninger, metoder som er lagt til grunn for analyser og konklusjoner i handelsanalysen.

Som beskrevet over, virker den grunnleggende fremgangsmåten (metoden) fornuftig. Det beregnes fremtidig etterspørselspotensial og omsetningskonsekvenser av scenariene, og disse sammenlignes for å finne ut hvilke konsekvenser de ulike scenariene har for handelen i Sentrum. Dette er i tråd med hvordan handelsanalyser ofte gjennomføres (Tennøy mfl. 2010). Manglende etterprøvbarhet gjør det vanskelig å vurdere om delanalyser i handelsanalysen er gjort på gode måter.

I den grad det er mulig å etterprøve (det er det, som nevnt over, ikke alltid), virker valg av data (tall) som benyttes i analysene fornuftige og balanserte. Som diskutert over, mener jeg at valg av vekstbane Middels kombinert med mangel på følsomhetsanalyser medfører at risikoen for negative konsekvenser for handelen i Sentrum undervurderes. Her burde det i det minste vært gjort enkle følsomhetsanalyser for å avdekke om man nærmer seg viktige terskler, hvor negative konsekvenser slår inn.

I de fleste analyser av hva som kan komme til å skje i fremtiden, er valg av forutsetninger om sentrale årsak-virkningssammenhenger svært viktige (se blant annet De Jongh 1988, Flyvbjerg mfl. 2002, Wachs 1989, 1990). Min viktigste kritikk av handelsanalysen for Larvik gjelder tre sentrale forutsetninger som utreder legger til grunn i analysen. Dette gjelder:

- Forutsetninger om konkurranseflater mellom handelen i Sentrum og ulike typer handel utenfor Sentrum
- Forutsetninger om Sentrums rolle og hva slags handel Sentrum kan romme
- Forutsetninger om hva som skal vurderes som 'negative konsekvenser for handelen i Sentrum'.

Disse forutsetningene er nært forbundet med hverandre. De valgte forutsetningene preger hele rapporten, og har stor innvirkning på hvordan analysen er gjennomført

og presentert, samt hvilke konklusjoner som trekkes. Den dokumenterte kunnskapen som ligger til grunn for disse forutsetningene er mangelfull, som utreder også påpeker. Jeg presenterer og forklarer alternative forutsetninger, som heller ikke kan belegges med vitenskapelig dokumentasjon, men argumenterer (likevel) for at disse forutsetningene er minst like fornuftige som utreders forutsetninger. Om mine forutsetninger legges til grunn, i stedet for utreders, vil analysene trolig vise at alle de åtte scenariene har vesentlige negative konsekvenser for handelen i Sentrum, om enn i varierende grad.

Utreder redegjør i kapittel 4 og 7 for sin forståelse av *konkurransforholdene mellom handelen i Sentrum og ulike typer handel utenfor Sentrum*. Kort fortalt (og noe forenklet) forutsetter utreder at det kun er varer som selges i spesialbutikker i kjøpesentre som (til en viss grad) konkurrerer med Sentrum. Handel med alle andre varetyper, samt varer som selges via andre salgskonsepter (ulike typer varehus, Big boxer, utsalgssteder for Tyngre Faghandel eller Plasskrevende varer), forutsettes å ikke være i konkurranse med handelen i Sentrum. Denne forutsetningen, eller forståelsen, preger alle deler av handelsanalysen. Jeg er uenig i denne forutsetningen, og mener at utreder sterkt undervurderer konkurranseflatene mellom handelen i og utenfor Sentrum. Se kapittel 3.2.3 og 3.5.2 lengre bak i notatet for min grundigere redegjøring om dette. En mer relevant forutsetning (etter min mening) er at all handel med alle varer utenfor Sentrum, som også selges eller kan/bør selges i Sentrum, er i konkurranse med handelen i Sentrum. Handel med sportsutstyr, elektrovarer, verktøy eller møbler utenfor Sentrum er i konkurranse med handel med slike varer i Sentrum, selv om handelen utenfor Sentrum foregår i varehus, Big Boxer, eller hvilke som helst andre salgssteder. Om man legger min forutsetning til grunn i stedet for utreders, vil mye av handelen som foreslås etablert som Big Box og lignende, og som i handelsanalysen regnes å ikke konkurrere med handelen i Sentrum, måtte vurderes å representere konkurranse med handelen i Sentrum. Dette vil ha vesentlige konsekvenser for hvordan analysene om konsekvenser for handelen i Sentrum gjennomføres, og hvilke resultater og konklusjoner man kommer frem til. Utreder undervurderer også, etter min mening, konsekvensene av en større forskyving av tyngdepunktet av handelen fra Sentrum til andre steder slik at 'andre steder' tilbyr det største og bredeste utvalget. Det kan føre til at Sentrum taper ytterligere i konkurransen om kundene. Videre, at etablering av nye handlesteder utenfor Sentrum gjør det vanskeligere for gårdeierne i Sentrum å konkurrere om butikker og servicebedrifter som leietakere i sine butikker (og her er jeg enig med utreder i at gårdeierne i Sentrum selv har et stort ansvar).

Utrederes forutsetning om og forståelse av konkurranseflatene mellom handel i og utenfor Sentrum er nær forbundet med *forutsetningene som legges til grunn om Sentrums rolle* (slik jeg leser fremstillingen). Særlig i kapittel 4 og 7 gir utreder uttrykk for at Sentrum i hovedsak skal romme små, enkeltstående og spesialiserte butikker som man kun

finner der. Alle andre butikker, inkludert store butikker og butikker som selger store varer (og kanskje også kjedebutikker), passer av ulike grunner ikke i Sentrum. Det fremkommer videre, gjennom hele rapporten, at utreder ikke ser for seg at Sentrum skal ha hovedtyngden av handelen i byen. I stedet fremstilles Sentrum som stedet for 'kosesjopping', samt lokalsenteret for dem som bor i Sentrum. Jeg er uenig i en slik forståelse av Sentrums rolle og hva Sentrum kan romme, og mener at andre forutsetninger er minst like rimelige. Sentrum kan – beviselig – romme de fleste typer varer og en rekke ulike handelskonsepter. Det er også gode argumenter for at Sentrum bør være et tungt handleområde i en by eller region, som dekker de fleste varegrupper: Sentrum er i de fleste byer det området som totalt sett er enklest å komme seg til for hele befolkningen uten bil, og mange ønsker et sterkt og livskraftig sentrum som møteplass og identitetsmarkør for befolkningen. En alternativ forutsetning om Sentrums rolle kunne dermed vært at Sentrum kan og bør romme de fleste typer varer, og at det bør være det tyngste handleområdet (totalt sett) i en byregion. Det ville i tilfelle medført at store deler av resonnementene og analysene i alle deler av handelsanalysene måtte omskrives og refortolkes. Se kapitlene 3.2.2, 3.2.3, 3.5.2 og 3.5.3 for mine grundigere redegjørelser og begrunnelser.

Den siste forutsetningen som skal diskuteres her gjelder *hva som forstås som negative konsekvenser for handelen i Sentrum*. I handelsanalysens kapittel 8 og 9 legges det til grunn at handelsetableringene utenfor Sentrum ikke har negative konsekvenser for sentrumshandelen så lenge omsetningskonsekvensene (hvor mye omsetning nyetableringene krever) ikke overstiger potensialet (hvor mye kjøpekraften forventes å øke). Med andre ord regnes ikke scenariet å gi negative konsekvenser for Sentrum selv om all vekst i handelen skjer utenfor Sentrum. Jeg er uenig i denne forutsetningen, og mener at andre forutsetninger kan være minst like rimelige. Én alternativ forutsetning er at handelsetableringer utenfor Sentrum har negative konsekvenser for handelen i Sentrum dersom de bidrar til at Sentrums andel av den totale handelsomsetningen i byen, og av det som i handelsanalysen omtales som Lettere faghandel, går ned. I diskusjonen om hva som skal oppfattes som negative konsekvenser for handelen i Sentrum, er Larvikpolitikernes målsettinger når det gjelder utvikling av Sentrum og Sentrums rolle relevant (jeg har ikke satt meg inn i hvilke målsettinger politikerne i Larvik faktisk har). Dersom politikerne har som målsetting at Sentrum skal videreutvikle seg til et viktigere og livligere handlested og møtested i Larvik enn det er i dag, eller at Sentrum minst skal beholde dagens tyngde og posisjon, kan man ikke (som utreder gjør i analysen) legge til grunn at nye handelsetableringer ikke medfører negative konsekvenser for handelen i Sentrum så lenge Sentrum opprettholder dagens omsetning. Da må man i stedet legge til grunn at Sentrum minst skal opprettholde sin markedsandel av handelen i Larvik, eventuelt øke markedsandelen. Dersom politikerne har som målsetting å opprettholde dagens antall butikker i Sentrum, men at hovedtyngden i handelen skal flyttes til

utsalgssteder utenfor byen, kan utreders forutsetninger om hva som er negative konsekvenser for handelen i Sentrum være relevante. Se kapittel 3.8 for mine grundigere redegjørelser om dette. Her kan det også legges til at oppdragsgiver kanskje burde vært tydelig i sin kommunikasjon om hva som skal regnes som negative konsekvenser for handelen i Sentrum (med forbehold om at det jeg ikke har lest bestillingen for handelsanalysen).

2.5 Vurdering av om konklusjonene er redelige, balanserte og fornuftige

Her skulle det vurderes om konklusjonene som trekkes på bakgrunn av analysene er godt begrunnet i funnene i analysene, og om de virker redelige, balanserte og fornuftige.

Jeg har over redegjort for mine vurderinger av handelsanalysens etterprøvbarehet, redegjørelse for usikkerhet og om data, forutsetninger og metoder virker fornuftige. Jeg har kritiske kommentarer på alle disse punktene. Dersom jeg ser bort fra denne kritikken, og kun forholder meg til sammenhenger mellom analysene og konklusjonene i handelsanalysen (gitt dens egne forutsetninger), følger konklusjonene logisk analysene og resultatene av disse.

2.6 Oppsummerende konklusjon

Dersom jeg i stedet tar hensyn til min kritikk av analysen, og vurderer konklusjonene i lys av dette, mener jeg at handelsanalysen med stor sannsynlighet undervurderer de negative konsekvensene av de åtte scenariene for handelen i Sentrum.

Dersom man legger til grunn mine alternative forutsetninger om konkurranseflater mellom handel i og utenfor Sentrum, hvilken rolle Sentrum kan og bør spille, samt hva som bør regnes som negative konsekvenser for Sentrum, viser utreders analyser at de åtte scenariene vil ha vesentlige negative konsekvenser. Utbygging av 10 000 m² kjøpesenter på Nordbyen (scenario 1) vil for eksempel ta det aller meste av vekstpotensialet for handel i Sentrum, og dermed sterkt begrense mulighetene for å utvikle Sentrum til et sterkere og livligere Sentrum (dersom det er en målsetting). Dette forsterkes dersom man legger en lavere (og mer realistisk) vekstbane til grunn (se mine alternative beregninger i kapittel 3.8.2). Om man bygger ut Nordbyen til å ta all ny vekst i etterspørselen vil dette også bety en forskyving av tyngdepunktet for handelen, som sannsynligvis vil ha stor innvirkning på hvilket handleområde kundene trekkes til. Videre vil etablering av nye handelsarealer utenfor Sentrum sannsynligvis gjøre det vanskeligere for gårdeierne i Sentrum å konkurrere om leietakere (butikker).

2.7 Forbedringsmuligheter og alternative analysemetoder

På bakgrunn av funnene fra undersøkelsene beskrevet, skulle det diskuteres hvordan handelsanalysen kan forbedres slik at den kan gi bedre svar på hvilke konsekvenser foreslåtte handelsutbygginger kan ha for handelen i Larvik sentrum.

Mitt forslag er at det gjøres nye analyser av tallene utreder har fremskaffet i handelsanalysen (på tross av svakheter ved disse tallene), men hvor utreders forutsetninger byttes ut med mine forutsetninger (som diskutert i kapittel 2.4):

- All handel som etableres utenfor Sentrum anses å konkurrere med handelen i Sentrum, slik at handel etablert som Big box og lignende (med noen få unntak, hovedsakelig Motor) regnes som å konkurrere med handelen i Sentrum
- Sentrum kan og bør romme de fleste typer handel
- Scenariene regnes å ha negative konsekvenser for handelen i Sentrum dersom de reduserer Sentrums markedsandel av total handelsomsetning og av Lettere faghandel

Konsekvensene bør beregnes både for vekstbane Lav og vekstbane Middels, og det bør diskuteres hvilken risiko man er villig til å ta med tanke på negative konsekvenser for handelen i Sentrum. Det vil også være en stor fordel om det ryddes i analysen. Dette innebærer blant annet at kapittel-, figur- og tabellnummereringen rettes opp, at det tydeliggjøres av hvilke tall som er brukt hvor, og ikke minst hvordan utreder beregner tallene som brukes.

Om det gjøres nye analyser som skissert over, vil de med stor sannsynlighet vise at alle de åtte scenariene vil ha negative konsekvenser for handelen i Sentrum, som (til dels) sterkt vil begrense mulighetene for å opprettholde og videreutvikle handelen i Sentrum. Dette er nærmere belyst og eksemplifisert i kapittel 3.8.2.

Om Larvik kommune gjennomfører en slik alternativ analyse, kan de velge å legge denne analysen til grunn for beslutningene som skal tas. Alternativt kan de velge å bruke både den nye og den eksisterende analysen som grunnlag for å belyse problemstillingene det skal tas beslutninger om. Det kan gi en bedre forståelse av hvordan ulike forutsetninger påvirker analysen og resultatene av analysen.

3 Nærmere om de enkelte kapitlene

Her gis et overblikk over hvordan kvaliteten ved de enkelte delene av handelsanalysen er vurdert.

3.1 Kapittel 0 til 3

Innledningen i handelsanalysen (kapittel 0) gir en kort og ryddig beskrivelse av hva slags problemstilling som skal besvares, og hvordan analysen i grove trekk er gjennomført. Videre gis det ryddige beskrivelser av hvordan og hvorfor man avgrensar bydeler som man gjør (kapittel 1) og hvordan man fremskriver befolkningen (i kapittel 2 og 3).

3.2 Kapittel 4 Detaljhandelen i Larvik

3.2.1 Forståelighet og etterprøvbarehet

Inndelingen i bransjegrupper er ryddig og oversiktlig, med referanse til NACE-koder, slik at det er mulig å etterprøve om man er enig i inndelingen. Inndelingen er undersøkt, og den virker fornuftig. Det samme gjelder beskrivelsen av fordeling av handel på ulike områder i Larvik. Her hadde det vært nyttig med et kart som viser beliggenheten til eksisterende og foreslåtte handelsområder. Så langt dreier handelsanalysen seg i hovedsak om å gjengi registerdata og å gjøre enkle inndelinger. I kapittel 4.3.2 ville det vært klargjørende om utreder også presenterte endringer i total omsetning for detaljhandelen i de ulike områdene i Larvik – det er vesentlig informasjon i denne diskusjonen. I diskusjonen kan det fremstå som om Sentrum styrker sin posisjon når det gjelder total omsetning, mens diskusjonen i realiteten kun dreier seg om Lettere faghandel. Det kan være forvirrende og misledende for leseren.

Det kan rettes kritikk mot manglende referanser. Dette gjelder for eksempel til hvor man finner forklaring på NACE-kodene, hvilke tabeller i SSB data er hentet fra, og hvilke bidrag fra Institutt for bransjeanalyser det vises til. Det henvises også til 'forskning i Norge og Sverige' uten at det gis noen form for referanser til hvilke forskningsbidrag det vises til.

3.2.2 Forståelsen av sentrums rolle

Det kan rettes kritikk mot deler av diskusjonen som gjelder hvorvidt dagens status og utvikling med tanke på den geografisk fordelingen av handel i Larvik er fornuftig og optimal, slik denne diskusjonen fremkommer i handelsanalysens kapittel 4. I analysens kapittel 4.3 diskuteres detaljhandelen i 2012 – omsetning og fordeling. Her fremkommer det at sentrum omsetter omtrent 21 % av detaljhandelen (utenom motor og drivstoff) i Larvik (109 butikker, 700 mill.), mens indre sone (Langestrand, Torstrand, Nanset-Hovland) omsetter 51 % (178 butikker, 3000 mill.) og ytre sone 28 % (100 butikker, 1000 mill.). Når man kun ser på Lettere faghandel er fordelingen

39 % for sentrum, 49 % for indre sone og 12 % for ytre sone. Dagligvarer er fordelt mer jevnt, noe som kan rime med bosettingsmønsteret.

I handelsanalysen argumenterer man med at dette viser at sentrum er sterkt og robust fordi sentrum har større andel av faghandelen enn det befolkningsandelen skulle tilsi (11 % av befolkningen bor i sentrum, 30 % i indre sone og 59 % i ytre sone), og at lettere faghandel er mer overrepresentert i Sentrum enn i indre sone (som er hovedkonkurrenten). Det konkluderes derfor side 15 at *«I ovenstående analyse finner vi ikke dekning for at handelen i Larvik Sentrum er på vikende front som følge av handel utenfor sentrum»*. Og videre: *«Selv om utviklingen har medført det er mer detaljhandelen utenfor sentrum enn innenfor – tyder tallene på at sentrum holder stand»*, samt: *«Ut fra de fakta vi har gått gjennom hittil virker Larvik Sentrum å ha en robust detaljhandelsstruktur»* (s. 16). For meg viser denne gjennomgangen i stedet at Sentrum taper markedsandeler og posisjon til handelsetableringer utenfor Sentrum.

I gjennomgangen av utviklingen av omsetning de siste fire år (2008 - 2012) finner man at Sentrum har hatt nest høyest vekst (etter Torstrand-Langstrand) i Lettere faghandel, men vesentlig reduksjon i de andre bransjene (side 17, figur nummerert xx). Det angis ikke hvordan omsetningsutviklingen har vært totalt sett for all handel. Det konkluderes likevel med at man kan *«slå fast at Sentrum har sterkere veksttakt enn Nanset-Hovland (Nordbyen)»*. Sentrum hadde en vekst på 10 % på Lettere Faghandel, Nanset – Hovland på 7 %, fra 2008 – 2012. Videre finner man at det som er definert som Tyngre faghandel (men som inkluderer mye som ville inngått i lettere faghandel om det ble solgt i andre butikkonsepter, vi kommer tilbake til dette under) har klart sterkest vekst på Nanset-Hovland (den sterkeste konkurrenten til sentrum). Denne gruppen av handel går ned i alle andre deler av Larvik.

Det er en svakhet ved handelsanalysen at det ikke diskuteres hva tallene for status og utvikling faktisk viser med tanke på sentrums status og rolle. Det fremgår klart av tallene at sentrum ikke er det tyngste handelstedet i Larvik, verken totalt sett eller når man kun ser på Lettere faghandel. I analysen finner man at dette er uproblematisk og naturlig, blant annet med henvisning til at kun 11 % av befolkningen bor i sentrum (i 2012). Alternativt kunne man argumentert med at sentrum, som i de fleste byer er det området som totalt sett er enklest å komme seg til for hele befolkningen, spesielt uten bil, bør være tyngdepunktet for handel i en by eller region. Andre argumenter som kan fremføres for at handelen skal ha hovedsete i sentrum er at mange ønsker et sterkt og livskraftig sentrum som møteplass og identitetsmarkør for befolkningen. I et slikt perspektiv kan man argumentere for at tallene som presenteres i handelsanalysen viser at handelen i sentrum taper markedsandeler, og at sentrum taper posisjon som byens og regionens felles handels- og møteplass. Denne diskusjonen mangler. I stedet argumenteres det ensidig for at dagens situasjon og utvikling er naturlig og god. Dette er en vesentlig svakhet ved analysen, og som også

har innvirkning på konklusjonenes gyldighet. Denne svakheten forsterkes av definisjonen av bransjeinndeling og argumentasjonen rundt hvilke typer handel utrederne anser som konkurrerende til sentrumshandelen.

3.2.3 Bransjeinndeling og forståelsen av konsekvenser for sentrum

I handelsanalysen gjør man en klar fordeling mellom Tyngre faghandel og Lettere faghandel. Inndelingen er i hovedsak logisk (og godt redegjort for). Utrederne nevner også at det foregår endringer i butikkonsepter, som at bransjemixen for eksempel i møbelbutikker, trelast, hagesentre mv. nå også inkluderer varer som man også finner i butikker for Lettere faghandel (tekstiler, skårne blomster, mobiltelefoner, mixmastere, mv.). Videre inneholder Tyngre faghandel, slik det er definert i analysen, 'butikkhandel med bredt utvalg'. Dette kan være COOP OBS som selger alt fra melk til klær og bøker, eller det kan være andre slags butikker som selger mye forskjellig. Vi har også konseptet Big Box, som vanligvis betegner en stor butikk som fyller et helt bygg, og som kan være utsalgssted for sportsutstyr, møbler eller elektriske artikler. Dette konseptet brer om seg, og er også et vesentlig innslag i de åtte scenariene som analyseres. Alt dette inngår i gruppen Tyngre faghandel i handelsanalysen, eller det omtales som handel i Big Box konsepter som det forklares ikke konkurrerer med sentrum.

Det kan i stedet argumenteres for at handel som er definert som Tyngre faghandel faktisk representerer konkurranse med og potensielt svekkelse av handelen i Sentrum, fordi disse butikkene selger de samme typer varer som butikkene av type Lettere faghandel i Sentrum selger. Dette problematiseres ikke i handelsanalysen. I stedet forklarer man at slike butikker (Tyngre faghandel) gjerne etablerer seg i randsonen og utenfor sentrum på grunn av plasshensyn og lignende. I selve analysen defineres dette som kompletterende handel, og det forklares at vekst i slike typer konsepter ikke er i konkurranse med sentrum og ikke svekker sentrumshandelen. Dette er en vesentlig svakhet ved handelsanalysen som helhet, og som har klare utslag på gyldigheten av konklusjonene (som vi kommer tilbake til).

3.3 Kapittel 5 Etterspørsel og dekningsgrad for detaljhandelen i Larvik

I kapittel 5 gjør utreder i større grad egne analyser. I den grad det er mulig å etterprøve disse analysene, virker de i hovedsak fornuftige. Det er imidlertid i flere tilfeller vanskelig å ta stilling til dette, fordi utreder ikke beskriver godt hvordan analysene gjøres, hvilke data (tall) som benyttes og hvor disse hentes fra.

3.3.1 Forståelighet og etterprøvbarehet

Total etterspørsel er beregnet ved å multiplisere gjennomsnittlig etterspørsel per person i Norge med antall personer bosatt i bydelene/områdene i Larvik. Tydelig

referanse for dette tallet, samt selve tallet, er ikke oppgitt. Det gjør beregningene vanskelig etterprøvbare. Det savnes også en diskusjon om det er naturlig å legge dette tallet til grunn for beregning av etterspørselen i Larvik. Det fastslås at det er en stor handelslekkasje ut av Larvik - mer enn 700 mill. i 2012, som tilsvarer hele sentrums omsetning (og det antydes at lekkasjen er enda større). Mesteparten av denne handelslekkasjen viser seg å dreie seg om Motor og drivstoff. Utenom Motor og drivstoff er handelslekkasjen beregnet til 130 mill. kroner per år. Vi savner en diskusjon om hvilke områder man mener Larvik 'lekker til'. Dette er en svakhet, fordi man i selve konsekvensanalysen argumenterer for at ulike typer utvikling kan bidra til å demme opp for denne handelslekkasjen. Hvorvidt det kan skje, avhenger av hvorfor man har slik handelslekkasje.

I gjennomgangen av handelsbalansen for Larvik og dekningsgrader for bydelene i Larvik savner vi at utreder 'setter opp formelen' for hvordan de har beregnet indeksen de benytter og angitt hvilke tall de har benyttet. Nå må vi gjette hvordan det er gjort og hvilke data som er brukt. Dermed er analysen ikke etterprøvable og lite forståelig.

Analysen viser at Sentrum har overdekning på Lettere og Tyngre faghandel (sett i forhold til folketallet), og underdekning på dagligvarer (så vidt) og Motor. Totalt sett har Sentrum en liten overdekning (indeks 111), mens Nanset-Hovland har størst overdekning (182) tett etterfulgt av og Torstrand – Langestrand (178). De ytre bydelene har vesentlig underdekning (indeks 40 og 33).

Metoder og data for beregning av etterspørsel fra hyttefolk (kapittel 5.4) er heller ikke beskrevet slik at beregningene kan etterprøves. Utreder har imidlertid forklart omtrentlig hvordan de har kommet frem til tallet de bruker (580 mill. kr. per år eller hele 12 % av den samlede omsetningen i Larvik), og det fremgår av teksten at dette er omtrentlig og usikkert – et anslag. Igjen vises det til forskning og tall, blant annet fra TØI og Østlandsforskning, uten at det oppgis referanser. Det gjør anslagene unødvendig lite etterprøvbare.

3.4 Kapittel 6 Handelsbalansen i dag og fremtidig etterspørselsvekst

I kapittel 6 beregner utreder handelsbalansen (summen av fastboende, turister og hyttefolk) i dag og fremtidig etterspørselsvekst. Her går de inn i den delen av analysen der de må gjøre forutsetninger om fremtiden, og som dermed per definisjon er mer usikker enn beskrivelser av dagens situasjon basert på empiriske data.

3.4.1 Forståelighet og etterprøvbarehet

Her har utreder ikke beskrevet hvordan de har gått frem ('formelen') for å komme frem til tallene for handelsbalansen (i tabell 9), eller hvilke tall de har brukt i

beregningene (hvordan de for eksempel har kommet frem til at turister og hyttefolk har en etterspørsel på 139 mill. kr. på dagligvarer). Det gjør at denne analysen ikke er etterprøvbare. Det fremgår tydelig i teksten at tallene er usikre. Dette står i kontrast til nøyaktigheten på tallene i tabell 9, som med fordel kunne vært avrundet for å understreke at dette er usikre overslag og ikke finberegnete og nøyaktige resultater.

I kapittel 6.2 beregner utreder etterspørselsprognoser for Lettere faghandel og Dagligvarer. Dette er en svært viktig del av handelsanalysen. Det lages prognoser for tre ulike alternative vekstscenarier, der befolkningsvekst og etterspørselsvekst per person varierer. Det er en styrke ved handelsanalysen at det beregnes ulike vekstbaner, det gir mulighet for følsomhetsanalyser (denne muligheten utnyttes dessverre ikke i konsekvensanalysen). Det redegjøres greit for hvordan dette er gjort. Utrekningene er etterprøvbare, og de er etterprøvd og funnet i orden. Det antydes imidlertid ikke noe om hvor realistiske de ulike scenariene er, noe som er en svakhet ved analysen. For eksempel benyttes to ulike tall for befolkningsvekst: 1,5 % per år og 0,6 % per år. Det siste tallet er SSBs tall for mest sannsynlig befolkningsvekst (MMMM), men det fremgår ikke her. Den videre fremstillingen, i 6.3, er rotete. Tall beregnet tidligere for etterspørsel fra turister og hyttefolk trekkes inn i regnestykket for å komme frem til udekket etterspørsel, uten at det vises hvordan dette gjøres, hvilke tall som benyttes og hvilke resultater man kommer frem til.

Figur 19 og tabell 11 viser det beregnede udekkede etterspørselspotensialet i Larvik, ifølge tre ulike vekstbaner. Her mangler formelen for hvordan dette er beregnet, samt hvilke tall som er brukt i beregningene. Dermed er disse helt sentrale tallene ikke mulige (eller i hvert fall svært vanskelige) å etterprøve. Det er en vesentlig svakhet ved handelsanalysen. Det konkluderes med at «Basert på alternativet Middels kan det i 2020 – 2025 være rom for ytterligere 800 til 1 100 mill NOK kjøpesenteromsetning». Her uttrykkes usikkerhet godt. Det gis imidlertid ingen forklaring på hvorfor de trekker frem alternativ Middels (med befolkningsvekst på 1,5 % og etterspørselsvekst på 0,5 %, mens SSB anser at befolkningsvekst på 0,6 % er mest sannsynlig). Det er en svakhet.

3.5 Kapittel 7 Grunnlag for konsekvensutredningen

3.5.1 Forståelighet og etterprøvbarehet

I kapittel 7 redegjøres det for kunnskapsgrunnlaget som legges til grunn for konsekvensutredningen. Her redegjør utreder for sin forståelse av forbrukerbehov og handlesituasjoner, konkurranseflater mellom handel i sentrum og annen handel, samt hvilken type handel de anser bør finne sted i sentrum og andre steder. Dette beskriver de på en forståelig måte. Det mangler tydelige referanser for kunnskapsgrunnlaget de legger til grunn, noe som gjør etterprøvbareheten dårlig.

For meg, som byplanlegger og planforsker, er imidlertid forståelsen og forutsetningene som beskrives for ensidig og enkel. Min viktigste kritikk av handelsanalysen gjelder de forutsetningene utreder legger til grunn om konkurranseflatene mellom handel i Sentrum og handel andre steder, forståelsen av Sentrums rolle, samt forståelsen av hva som kan betegnes som 'negative konsekvenser for sentrum (som jeg kommer tilbake til).

3.5.2 Forutsetninger om og forståelse av konkurranseflater

Utreder beskriver typiske handlesituasjoner handlende står overfor, og diskuterer hvorvidt disse naturlig legges til sentrum eller andre steder. Det fremkommer at mange typer handel like godt kan foregå i sentrum som andre steder. Når utreder kommer til diskusjonen om bunkring og sjeldenkjøp trer det frem en forståelse som er verd å diskutere. De argumenterer for eksempel med at fordi kunden gjerne vil kunne sammenligne ulike produkter fra ulike butikker når de gjør sjeldenkjøp, er det logisk at slike innkjøp foregår i storhandelsbutikker og big box butikker. Men det kan også alternativt (og normativt) argumenteres med at det er nettopp dette som har vært - og som mange ønsker fortsatt skal være - sentrums fortinn: et bredt tilbud av ulike typer varer som gjør sentrum til det tyngste og det foretrukne handlestedet i en by eller region.

Det argumenteres også med at *«på grunn av størrelsen passer ikke denne type butikker inn i sentrum, og følgelig konkurrerer de lite med sentrumshandelen»* (side 35). Dette er en grov overforenkling. For det første kan det argumenteres med at de fleste typer varer kan selges i sentrum. Det finnes beviselig store butikker (som kan betegnes Big box) i sentrum. For eksempel har de største sportskjedene store butikker over flere etasjer i Oslo sentrum, det samme har flere kjeder for elektriske varer, møbler, kjøkkeninnredninger, og ikke minst alle de store kleskjedene – dette gjelder også for andre byer. Videre kan det hevdes at alle butikker som selger varer som også selges i sentrum (sportsutstyr, elektro, møbler) - uavhengig av konsept og type utsalgssted - konkurrerer med sentrumshandelen. Utreder forklarer i stedet at stort sett all handel utenfor Sentrum som ikke foregår i små butikker og er veldig spesialiserte, ikke konkurrerer med sentrumshandelen. Her mener jeg at utreder legger feil forutsetninger til grunn for å vurdere konsekvensene av handelsetableringer for sentrum – som kan gi vesentlige utslag i konsekvensanalysen. I det hele tatt er konkurranse knapt et tema. Det konkluderes med at *«Tilbudet i sentrum og på eksterne handleplasser kompletterer hverandre»* (side 36). Dette stemmer selvsagt til en viss grad, men dette forholdet er nok langt fra så avklart og konkurransefritt som utreder legger det frem her. Dette er problematisk fordi kommunen nettopp har bestilt en handelsanalyse som skal vurdere hvordan ulike nye handelsetableringer utenfor sentrum vil konkurrere med sentrum. Med bakgrunn i det som er beskrevet over mener jeg at utreder overforenkler og undervurderer konkurranseflatene mellom handelen i sentrum og utenfor sentrum (alle typer). Alternativt kan man forutsette at

handel etablert som Big Box og lignende og kjøpesenterbutikker med ‘en butikkmix og profil som er forskjellig fra sentrum’ (side 48 i handelsanalysen) faktisk konkurrerer med handelen i Sentrum. Da vil konklusjonene i handelsanalysen i større grad måtte bli at de åtte scenariene har negative konsekvenser for handelen i Sentrum.

Videre beskriver utreder, etter min mening, en forenklet forståelse av hvordan endring av tyngden i handelstilbudet påvirker konkurranseflatene mellom ulike handleområder. Dersom man etter hvert finner ‘alt’ på Nordbyen, og kun spesialbutikker i Sentrum, vil man ikke kunne trekke nok kunder til Sentrum til å holde liv i disse butikkene. Kombinasjonen av store ‘dragere’, som Vinmonopolet og Hennes og Mauritz, spesialbutikker og ulike servicetilbud, sammen med folkeliv, arkitektur og god tilgjengelighet, kan vel sies å ha vært sentrums fortrinn (og dette må betegnes normativ synsing fra min side også – jeg har heller ingen vitenskapelig dokumentasjon å legge til grunn). Om dragerne flyttes til kjøpesentrene utenfor byen, er det rimelig å forvente at de små spesialbutikkene neppe i seg selv kan klare å trekke store nok kundemasser til Sentrum. I Sentrums rolle kan det også ligge at byens og regionens befolkning skal kunne få dekket de fleste av sine handels- og servicebehov her – ikke kun behovet for spesialisert småsjopping. Eller med andre ord: at sentrum skal fylle et funksjonelt behov, og ikke kun være en attraksjon for spesielt interesserte. Dersom man må dra til kjøpesentre og handelsparker for å skaffe seg sytråd, printere, slalåmski, skruer eller strykejern, kan det hevdes at Sentrum ikke lenger er det funksjonelle handelssentrumet hvor innbyggerne i byen og regionen kan få dekket det meste av sine handels- og servicebehov.

Utreder diskuterer heller ikke hvordan etablering av nye handelsarealer andre steder enn i Sentrum påvirker konkurransen om, og dermed lokaliseringen av, handels- og servicebedrifter. Her konkurrerer gårdeierne i sentrum med andre eiendomsbesittere og utleiere om kunder (de som driver butikkene). Etablering av nye salgslokaler vil endre situasjonen negativt for gårdeierne i sentrum – som ofte er små enheter som har lite økonomiske og organisatoriske muskler i kamp med aktører av typen Steen og Strøm (som vil bygge på Nordbyen). Det er en svakhet ved analysen at denne årsak-virkningssammenhengen ikke er inkludert i analysen av hvilke konsekvenser utbygging av handelslokaler har for handelen i sentrum.

3.5.3 Forståelse av og forutsetninger om Sentrums rolle

Det kan se ut til at utreder har en forståelse av at Sentrum i hovedsak skal romme små og spesialiserte butikker, samt kaféer og lignende, mens alle andre slags butikker passer best utenfor sentrum. Det fremkommer videre, gjennom hele rapporten, at utreder ikke ser for seg at Sentrum skal være det tyngste handlestedet i byen. I stedet fremstilles Sentrum som stedet for ‘kosesjopping’, samt lokalsenteret for dem som bor i Sentrum. Denne oppfatningen av Sentrums rolle i byen står i strid med hva

man planfaglig vanligvis anser som Sentrums rolle, samt med ambisjonene fra øverste politiske hold (se for eksempel i Forskrift om Rikspolitiske bestemmelse om kjøpesentre, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2008).

En viktig diskusjon i denne sammenheng er hvilke målsettinger politikerne i Larvik har for hvilken rolle sentrum skal ha sammenlignet med andre handelsområder. Dersom politikerne har som målsetting at Sentrum skal være det viktigste tyngdepunktet for handel i Larvik, gir det andre føringer for konsekvensanalysen enn om politikerne har som målsetting at det skal finnes et visst antall butikker i sentrum. Dersom målsettingene er at Sentrum skal beholde sin posisjon og ikke tape markedsandeler til andre handleområder, kan man ikke (som utreder gjør senere i analysen) legge til grunn at nye handelsetableringer ikke medfører negative konsekvenser for sentrum så lenge Sentrum opprettholder sin omsetning. Da må man i stedet legge til grunn at Sentrum minst skal opprettholde sin markedsandel av den totale omsetningen. Det ville kreve innsats ut over å nekte nye handelsetableringer utenfor Sentrum, som at kommune styrte arealutviklingen i retning av at ny bolig- og arbeidsplassutvikling skjer i og ved Sentrum, at gårdeierne gjorde sine utleieobjekter brukbare og attraktive for leietakerne, eventuelt at kjøpesenterkapasiteten i Sentrum ble utvidet (det ligger ikke i dette faglige notatets mandat å utdype dette).

Utrederes forenklete forutsetninger om konkurransesituasjonen mellom handel i sentrum og handel andre steder, samt forståelsen som legges til grunn om hva Sentrums rolle kan og bør være (som beskrevet over), er (etter min mening) to grunnleggende og alvorlige svakheter ved handelsanalysen. De viser seg i de fleste delene av analysen, og har vesentlige konsekvenser for gyldigheten av konsekvensanalysens konklusjoner (som jeg kommer tilbake til i kapittel 3.8.2).

Det kan også anføres at utreder i kapittel 7.3 søker å underbygge sin forståelse ved hjelp av empiriske undersøkelser. Dette er lite overbevisende. Det refereres blant annet til en journalist i Ålesund som har kommet frem til at det ikke er færre butikker i sentrum enn før på tross av utbygging av det store kjøpesenteret på Moa utenfor sentrum. Det gis ingen referanser slik at leseren selv kan lese og vurdere hva som er skrevet og hvordan det er begrunnet. Det oppgis heller ikke referanser når det refereres til en svensk og en norsk undersøkelse. Dette gjør påstandene lite etterprøvbare (det er mulig å søke seg frem til disse studiene dersom man går inn for det, jeg fant de refererte forskningsbidragene på internett). Det er interessant at utrederes poeng med å vise til disse referansene er at de viser at sentrum opprettholder sin omsetning når det etableres nye kjøpesentre, men taper markedsandeler. Dette oppfattes, slik det fremstår i handelsanalysen, som uproblematisk.

3.6 Kapittel 7.4 Metode og vurderingsprosedyre

Til slutt i kapittel 7 gjennomgås metode og vurderingsprosedyre (kapittel 7.4). Dette er et avgjørende delkapittel, hvor utrederne skal forklare hvordan de skal gjennomføre sine analyser basert på det grunnlaget de har beskrevet i tidligere kapitler. Når analysene skal vurderes, er det blant annet opp mot hvorvidt de er gjennomført i henhold til metodebeskrivelsen. Metodebeskrivelsen gir imidlertid kun er kort beskrivelse av hva som skal gjøre, ikke hvordan det skal gjøres. Dette er dermed ikke en god metodebeskrivelse (det kan anføres at det er vanskelig å skrive gode metodebeskrivelser for denne typen analyser). Dette er en vesentlig svakhet ved analysen. For deler av analysene beskrives fremgangsmåten til en viss grad i kapitlene hvor analysene gjøres, som vi kommer tilbake til i kapittel 3.8.

Inntrykket forbedres noe når det videre redegjøres for hvilke kriterier som vil bli vektlagt i konsekvensvurderingen. Kriterium 1 gjelder Handlesituasjoner, og her gjentas den (etter min mening) for enkle forståelsen av konkurransesituasjonen mellom handelstilbudet i sentrum og ulike typer handelstilbud andre steder (som diskutert over). Dette har konsekvenser for det andre kriteriet – konsekvenser for sentrum. Her defineres en modell som beskriver nye handelsetableringer som enten substituerende, hvor forbruker bytter ut sentrumshandel med handel andre steder (som tidligere ble avgrenset til detaljhandel som foregår i små og spesialiserte butikker), og kompletterende som ikke konkurrerer med sentrumshandelen, men derimot bidrar til å styrke den (overspillseffekt). Modellen er greit beskrevet, og det er lagt inn forklarende figur. Det sies videre at det vil gjøres kvantitative anslag over effekter for sentrum, uten at det forklares hvordan det skal skje (og det forklares heller ikke senere i rapporten hvordan dette er gjort).

3.7 Kapittel 8 Scenarier – Kvantitative forutsetninger for vurdering

I kapittel 8 beskrives de åtte scenariene og deres omsetningskonsekvenser i tabell 12. Tabellen viser antall kvadratmeter kjøpesenter- og Big Box-etableringer som er lagt inn i hvert av scenariene, og tall for omsetning per m² i kjøpesenter og Big Box. Det oppgis at omsetningstallene er drøftet med Institutt for bransjeanalyser, og at de i fellesskap har kommet frem til at disse tallene kan legges til grunn. Tallene for foreslåtte antall kvadratmeter nye handelsetableringer er multiplisert med antatt omsetning per areal, og man kommer frem til omsetningskonsekvenser for hvert av scenariene (hvor mye ny omsetning de ulike scenariene krever). Det fremkommer tydelig at tallene er usikre. Det fremkommer også tydelig at det er gjort en rekke forutsetninger, og hva slags forutsetninger som er gjort i definisjon av scenariene.

Videre presenteres tabeller som viser potensialet for etablering av Kjøpesentre, Lettere faghandel, Big Box/ Tyngre faghandel og Motor og drivstoff, alle i

tidsperspektivet frem til 2020, 2025 og 2040. Dette er «*det mulige potensialet for kjøpesenteretablering uten at det tas fra eksisterende butikkomsætning i Larvik*» (s. 42). Dette innebærer at utreder legger til grunn at handelsetableringene utenfor Sentrum ikke har negative konsekvenser for sentrumshandelen så omsetningskonsekvensene (hvor mye omsetning nyetableringene krever) ikke overstiger potensialet (hvor mye kjøpekraften forventes å øke). Med andre ord regnes ikke scenariet å gi negative konsekvenser for Sentrum selv om all vekst i handelen skjer utenfor Sentrum.

En vesentlig svakhet ved handelsanalysens kapittel 8 er at det ikke gis forklaringer eller indikasjoner på hvordan tallene for 'mulig omsetningspotensial' for ulike varegrupper (i tabellene 13 – 16) er fremkommet. Ved litt blaing frem og tilbake i rapporten kommer jeg til at disse tallene sannsynligvis er beregnet på samme måte som det som er definert som etterspørselsprognoser i kapittel 6 (tabell 11). Tallene som gjengis i kapittel 8 samsvarer imidlertid ikke med tallene i teksten i kapittel 6. I kapittel 8 gjengis det dessuten tall for kategorier som ikke er beregnet i kapittel 6 (Lettere faghandel, Big Box/Tyngre faghandel, Motor og drivstoff). I teksten forklares det at det gjøres en rekke vurderinger om hvor mye og lite man mener at ulike faktorer påvirker etterspørselsveksten. Hvordan man til slutt har kommet frem til tallene som presenteres i tabellene, og som legges til grunn i konsekvensutredningen, er ikke godt forklart. Dermed er disse beregningene ikke etterprøvbare. Jeg kan, på bakgrunn av beskrivelser, tall som er referert, mv., ikke etterprøve eller vurdere om dette er gjort på en god måte eller om beregningene er korrekte (selv om jeg kan gjette på at det er gjort likt som i kapittel 6). Jeg kan ikke, basert på opplysningene som gis, sette opp et regnestykke, hente inn tall og regne på nytt det utrederne har gjort. Til gjengjeld angis tallene ikke avrundet i tabell (for eksempel 106 751). Dette gir inntrykk av nøyaktige og sikre beregninger og tall. Videre er fremstillingen ganske forvirrende. For eksempel, i kapittel 8.2, kommer utrederne frem til utbyggingspotensialet for Lettere faghandel, og slår fast at «*For lettere Faghandel vi det i perioden 2020-2025 være et utbyggingspotensial på 320- 440 mill NOK (2012 kroner). Vi vil benytte disse beregningene i den videre drøfting og vurdering av konsekvensene av de ulike scenariene*» (s. 43). Vi kan ikke finne tallene 320 – 440 mill. NOK i kapittelet eller rapporten (selv om vi ser at disse tallene ligger nær tallene presentert i tabell 14; 298 627 – 423 943).

Det angis at man har lagt utviklingsscenario Middels fra kapittel 6 til grunn. Her var det lagt inn 1,5 % befolkningsvekst per år og 0,5 % vekst i etterspørsel per person per år. Det er skuffende at utreder ikke har videreført ansatsen fra kapittel 6 og beregnet potensialet for tre vekstscenerier. Hvilket scenario som velges, gir store utslag for hvilke konsekvenser man kommer frem til. Ved å beregne etableringspotensialet for alle tre vekstbanene kunne man på en langt bedre måte vist hvilke usikkerheter og risikoer som ligger i de åtte ulike scenariene. For eksempel (hvis vi går tilbake til kapittel 6, tabell 11, ville valg av scenario Lavt gi rom for totalt

775 849 000 NOK i 2025, mens middels gir rom for 1 111 235 000 NOK og Høyt 1 565 732 000 NOK. Dette er vesentlige forskjeller som kan gi store utslag i anslag over hvor mange m² ny handel som kan etableres i Larvik utenfor sentrum uten at det går ut over sentrumshandelen.

Det kan også diskuteres om scenario Middels er realistisk. Her ligger det inne en befolkningsvekst på 1,5 %, mens SSB anser at en befolkningsvekst på 0,6 % er mest sannsynlig. Videre er det lagt inn en jevn etterspørselsvekst på 0,5 %, som også er usikker. Her kunne man forventet at utreder diskuterte realismen i scenariene, og aller helst gjorde en enkel følsomhetsanalyse, for eksempel ved å belyse konsekvenser av scenario Lavt (med 0,5 % årlig vekst i etterspørselen og 0,6 % årlig befolkningsvekst).

En annen kritisk bemerkning kan være at utreder forutsetter en etterspørselsvekst på 0,5 %, mens omsetningstallene per areal i kjøpesentre, mv., holdes på dagens nivå. Det må innebære forutsetninger om at ansatte i sentrene ikke opplever samme økning i kjøpekraft (lønnsvekst) som resten av befolkningen, eller at driften av sentrene effektiviseres med 0,5 % per år. Begge disse forutsetningene kan diskuteres. Om man regnet inn 0,5 % økning i utgiftene for å drive for eksempel et kjøpesenter ville det likevel kun bety at omsetningen i kjøpesentrene økte fra 25 000 kr/m² til 26 674 kr/m² (i 2025, etter 13 år), beregnet slik: $25\,000\text{ kr/m}^2 \times 1,005^{13}$.

3.8 Kapittel 9 Drøfting og vurdering av Scenarienes konsekvenser

I kapittel 9 gjøres selve konsekvensutredningen, scenario for scenario, åtte scenarier.

3.8.1 Grunnleggende kritikk

Her benyttes tallene fra kapittel 8 for hvilke omsetningskonsekvenser de ulike scenariene vil ha (fra tabell 12) og tallene for potensial for omsetningsøkning for ulike varegrupper (fra tabell 13 – 16). Dersom omsetningskonsekvensene ikke overstige mulig potensial for de relevante bransjegruppene, vurderes scenarioet ikke å ha negative konsekvenser for sentrum (forenklet).

Som antydnet i kapittel 3.5, anser jeg ikke dette å være en gyldig forutsetning. Dersom all vekst i handel foregår utenfor Sentrum innebærer dette tap av markedsandeler for Sentrum, og med stor sannsynlighet en utarming av bredden i tilbudet i Sentrum og en nedadgående spiral i attraktivitet og omsetning. En mer rimelig forutsetning ville vært at Sentrum minst opprettholder sin markedsandel av totalomsetningen for all varehandel i Larvik og for Lettere faghandel. Dersom de politiske målsettingene er å styrke Sentrums rolle, burde man lagt inn en forutsetning om at Sentrum økte sine markedsandeler. Som antydnet i kapittel 3.5 anser jeg at å legge forutsetninger om at all vekst i handelen kan tas utenfor Sentrum uten at det gir negative konsekvenser for

Sentrum som en av de tre viktigste kritikkene av handelsanalysen. Dette er den grunnleggende kritikken av handelsanalysen, og den gjelder alle scenariene. I det videre gjengis kun supplerende kommentarer til noen av scenariene.

3.8.2 Utslag på analysenes og konklusjonenes validitet

Det er interessant å gjøre en diskusjon av analysene av *Scenario 1: Ytterligere 10 000 m² handel på Nordbyen kjøpesenter*, for å illustrere hvordan noen av poengene diskutert over slår ut i vurderingen av selve analysene og dermed konklusjonene.

Kort fortalt sier utreder i analysen at nye 10 000 m² kjøpesenter på Nordbyen (som er på 15 000 m² i dag) gir omsetningskonsekvenser på 250 millioner kr. per år (fra tabell 12 i handelsanalysen). Videre, at det finnes et omsetningspotensial i 2020 – 2025 på kr. 300 – 425 millioner kr. (fra tabell 14) for denne typen handel i Larvik. Det slås fast at utvidelse på Nordbyen rent kvantitativt vil kunne absorberes av markedet uten at det går ut over handelen i Sentrum. Det diskuteres noe om nyetableringen likevel vil kunne ha negative konsekvenser for handelen i Sentrum, men det konkluderes med at det nye tilbudet sannsynligvis vil bidra til å tette handelslekkasjen, og at butikkmixen vil være slik at senteret vil være 'kompletterende' til Sentrum. Dermed oppstår det ikke reell konkurranse. I stedet anslår utreder at økt tilstrømming til Nordbyen kan gi overspilleffekt på Sentrum i størrelsesorden 0 – 30 millioner kr. (uten at det gis forklaring på hvor dette tallet kommer fra). Under diskuteres denne analysen kritisk.

Vi kan først gjøre en enkel følsomhetsanalyse ved å bruke etterspørselspotensial Lav (i stedet for Middels) fra Tabell 11 (dagligvarer og Lettere faghandel, i 2020 og 2025), altså 617 161 000 og 775 849 000 kr. For å beregne hvor mye av dette som utgjøres av Lettere faghandel, setter vi opp regnestykket slik:

$$\begin{aligned} & \text{Etterspørselspotensial for Lettere faghandel i 2025 fra tabell 14 (423 943)/} \\ & \text{Etterspørselspotensial for 'Dagligvare + Lettere Faghandel' i tabell 13 (1 084 279) = 0,391} \\ & \text{(forholdstall basert på utreders tall)} \end{aligned}$$

Ved å gange tallene fra etterspørselspotensial Lav fra Tabell 11 for 2020 og 2025 (hhv. 617 161 000 kr. og 775 849 000) med 0,391, finner vi et etterspørselspotensial i 2020 og 2025 på ca. 241 - 303 millioner kr. (mot utreders potensial på 300 - 425 millioner kr. basert på etterspørselspotensial Middels). I en situasjon med vekstbane Lav vil en omsetningskonsekvens på 250 millioner kroner bety at den nye etableringen på Nordbyen må 'ta handel' fra Sentrum, om da ikke tetting av handelslekkasjen bidrar til økt omsetning i Larvik. Dette illustrerer nytten av følsomhetsanalyser. Om vi også regner inn en økning i 'inntjeningsbehovet' i kjøpesentrene på 0,5 % per år, vil omsetningskonsekvensen øke til 266 740 000 kroner per år, som diskutert i kapittel 3.7. Da blir konsekvensene for sentrum enda større.

Uansett må en 67 % økning av handelsarealet og omsetningen på Nordbyen fra 15 000 m² i dag til 25 000 m² i 2020 – 2025 forutsette at det aller meste av veksten i omsetningen i Larvik skal tas av kjøpesenteret, og at Sentrum ikke skal ha/ få noe av denne omsetningsøkningen. Det reduserer mulighetene for å videreutvikle tilbudet i Sentrum dramatisk.

Videre vil dette bety at Sentrum taper vesentlige markedsandeler til Nordbyen, og at det er Nordbyen, og ikke Sentrum, som styrkes som handlesenter i Larvik. Min vurdering er at dette med stor sannsynlighet vil medføre at Sentrum taper kunder til Nordbyen fordi utvalget og tilbudet på kjøpesenteret blir større og bedre enn i dag, mens Sentrum stagnerer (gitt at kjøpesenteret faktisk greier å tiltrekke seg hele veksten). Videre, at Nordbyen vil gi enda sterkere konkurranse om *butikkene* enn man ser i Larvik i dag og føre til svekket tilbud og mindre bredde og variasjon i tilbudet i Sentrum.

Min analyse må dermed konkludere med at 10 000 m² utvidelse av kjøpesenteret på Nordbyen vil ha negative konsekvenser for Sentrum, fordi det forutsetter at alt vekstpotensialet i byregionen skal tas av Nordbyen. Da vil Sentrum tape markedsandeler og utviklingen av Sentrum vil i beste fall stagnere. Dersom politikerne i Larvik har som målsetting å styrke Sentrum, kan man fastslå at den foreslåtte utviding av Nordbyen med stor sannsynlighet vil gjøre dette svært vanskelig. Dersom man legger vekstbane Lav til grunn, vil veksten på Nordbyen måtte ta handel fra Sentrum, slik at omsetningen og antall butikker i Sentrum reduseres.

I analysene av flere av de andre scenariene forutsetter utreder at handelsetableringer i Big box-konsepter ikke konkurrerer med handel i sentrum. I diskusjonen om Scenario 2 sies det for eksempel at «*Vi vurderer at det planlagte Big Box tilbudet i Nansetgata på Hovland vil være helt nøytralt i forhold til konsekvenser for handelen i Sentrum*» (s. 52). Dette mener jeg er en diskutabel forutsetning, som diskutert over i kapittel 3.2.3, 3.5.2 og 3.5.3). Utreder finner at i stedet for å konkurrere med Sentrum, skaper etablering av handel i Big box store overspilleffekter for sentrum (for eksempel side 54 og 55). Gitt diskusjonene i kapittel 3.2.3 og 3.5.2, medfører dette ikke nødvendigvis riktighet. Dersom butikkene i Big Boxene selger den typer varer som kan eller bør selges i Sentrum (som gjelder det meste), konkurrerer de med Sentrum.

Det er også vanskelig å få tak i hvordan utreder kommer frem til at utbygging av 10.000 m² kjøpesenter på arealene til Alfred Andersen (scenario 7) vil ha negative effekter for Sentrum, mens 10.000 m² på Nordbyen ikke gjør det.

En viktig forutsetning i flere av analysene er at nyetableringer som kjøpesenter eller som Big Box og lignende, vil bidra til å tette Larviks handelslekkasje. Det er vanskelig å akseptere denne argumentasjonen når det ikke er gitt en dekkende beskrivelse av

hvor man mener at handelen lekker til, og fra hvilke deler av Larvik denne handelslekkasjen skjer. Dersom det for eksempel er handelslekkasjer fra ytre deler av Larvik til sentrum og handelssentre som ligger nærmere enn Larvik senter og Nordbyen, kan det være vanskeligere å tette handelslekkasjen enn om den foregår på andre måter.

Jeg går ikke videre inn på de enkelte analysene og deres konklusjoner.

3.9 Kapittel 10 Konklusjon

I kapittel 10, som er feilnummerert som kapittel 9 i handelsanalysen, diskuterer utreder behandling av scenariene fremover. Her diskuteres handelsutviklingen i Larvik, og mulighetene for utvikling av handelen i Sentrum. Utreder legger vekt på at aktørene i Sentrum selv har et viktig ansvar om Sentrum skal kunne vinne markedsandeler og utvikle seg videre.

Jeg er enig med utreder i at hvorvidt Sentrum eller Kjøpesenteret vinner kundene og omsetningsveksten også avhenger av om gårdeierne i Sentrum greier å organisere seg slik at Sentrum blir en mer attraktiv etableringsarena for handel og service enn Kjøpesenteret, og dermed et mer attraktivt handelsted. Videre, at dette avhenger av kommunens arealutviklings- og lokaliseringspolitikk. Det er likevel ikke til å komme utenom at utvidelse av handelsarealene utenfor Sentrum vil gjøre arbeidet med å styrke sentrum vanskeligere, fordi slik utbygging representerer økt konkurranse mellom Sentrum og handelsområdene utenfor.

Referanser

- Buckley, R. (1991) How Accurate Are Environmental Impact Predictions?, *Ambio*, 1991, vol. 20 no. 3-4, s. 161-162.
- De Jongh, P. (1988) *Uncertainty in ELA*, i Wathern, P. (ed.) *Environmental Impact Assessment. Theory and Practice*. London.
- Duncan, R., (2008) Problematic practice in integrated impact assessment: the role of consultants and predictive computer models in burying uncertainty, *Impact Assessment and Project Appraisal*, 26(1), 2008, s. 53-66.
- Flyvbjerg, B., Holm, M. S. og Buhl, S. (2002) Underestimating Costs in Public Works Projects. Error or Lie?, *Journal of the American Planning Association*, No. 3, 2002, s. 279-295.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2008) *Forskrift om Rikspolitiske bestemmelse om kjøpesentre*
- Krizek, K., Forsyth, A. og Slotterback, C.S. (2009) Is There a Role for Evidence-Based Practice in Urban Planning and Policy?, *Planning Theory and Practice*, 2009, 10:4, s. 459-478.
- Mykebeust, G. (2013) Detaljhandelsanalyse for Larvik. 8 Scenraier. Konsekvenser for handelen i sentrum. <http://www.larvik.kommune.no/Documents/Analysler/Larvik-handelskonsekvenser.pdf>
- Næss, P. (2011) The Third Limfjord Crossing– a case of pessimism bias and knowledge filtering?, *Transport Reviews*, 2011, 31 (3), s. 231-249.
- Tennøy, A. (2003) *Prediksjoner og usikkerhet i trafikkfaglige rapporter i KU*. NIBR-rapport 2003:13.
- Tennøy, A. (2008) Consequences of EIA Prediction Uncertainty on Mitigation, Follow-Up and Post-Auditing, i Schmidt, M., Glasson, J., Emmelin, L. og Helbron, H. (eds.) *Standards and Thresholds for Impact Assessment*, s. 447-458. Berlin.
- Tennøy, A. (2010) Why we fail to reduce urban road traffic volumes: Does it matter how planners frame the problem?, *Transport Policy* 2010, nr. 17, s. 216-223.
- Tennøy, A. (2012) *How and why planners make plans which, if implemented, cause growth in traffic volumes. Explanations related to the expert knowledge, the planners and the plan-making processes*, PhD avhandling 2012:01, Uninversitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), Institutt for landskapsplanlegging, Ås.
- Tennøy, A., Kværner, J. og Gjerstad, K.I. (2006) “Uncertainty in environmental impact assessment predictions – the need for better communication and more transparency”, *Impact Assessment and Project Appraisal*, 2006, 24 (1), s. 45-56.
- Tennøy, A., Loftsgarden, T., Hanssen, J.U. og Strand, A. (2010) *Erfaring med handelsanalyser i Framtidens byer*, TØI rapport 1071/2010.
- Wachs, M. (1990) Ethics and Advocacy in Forecasting for Public Policy”, *Business & professional ethics journal*, vol.9, nr. 1 & 2, s. 141-157.
- Wachs, M. (1989) When Planners Lie with Numbers, *Journal of the American Planning Association*, 1989, s. 476-479.
- Wood, C., Dipper, B. og Jones, C. (2000) “Auditing the Assessments of the Environmental Impacts of Planning Projects”. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43(1), s. 23-47.