

TEMANOTAT HANDEL

Oppdrag **1350019938 Bossekop områderegulering**

Kunde **Alta kommune**

Til **Alta kommune**

Fra **Knut Iver Skøien og Edvard Einarsen**

Kopi

TEMANOTAT HANDEL

Utgangspunktet for dette notatet om handel er beskrivelsen gitt i planprogrammet.

Planprogrammet

"Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen eller tiltaket kan få for miljø og samfunn, herunder: Handelsanalyse/Utbyggingsgrad/Sentrum"

Det er utarbeidet flere notater som inngår i helheten knyttet til vurderingene som er gjort med hensyn til utvikling av Bossekop bydelsentrum. Herunder:

- Drøftingsnotat – Områderegulering Bossekop bydelsentrum, datert 12.07.2017.
- Notat 1. Sentrumsstruktur, datert 15.06.2017
- S-rap-001-Krysvurderinger Bossekop, datert 30.06.2017
- D-not-001 Bossekop – Oppsummering konseptfase datert 16.11.2017

Datagrunnlag og metode

Utredningen bygger på følgende data og kilder:

- Arealbrukstall fra forslag til områdereguleringsplan
- Antatt arealfordeling (hentet fra drøftingsnotat)
- Omsetningsdata m.m. fra SSB
- Handelsanalyse Alta Handespark (NCM Development AS 2011)
- Bilbyen Alta. Konsekvensutredning, tema handel (Rambøll Norge AS 2014)
- Rapport – Alta handespark. Vurdering av temaene sentrumsutvikling og handelsvirksomhet (Norconsult AS 2015)
- Detaljvarehandel i 20 bykommuner. Analyse av utviklingen i bysentrum og kommunen totalt 2004-2012 (TØI 2014)
- Miljøverndepartementet. Handel i og utenfor bysentrum (Asplan Viak AS 2013)

Dato 04.11.2018

Rambøll
Erik Børresens allé 7
Pb 113 Bragernes
NO-3001 DRAMMEN

T +47 32 25 45 00
www.ramboll.no

Vår ref. 1350019938/kisdrm

Metodikken bygger på miljømyndighetenes veiledning til kjøpesenterbestemmelsene, der dekningsgrad er en viktig parameter. For øvrig er metoden en kombinasjon av kvantitative og kvalitative vurderinger.

Overordnede planer og mål

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre ble vedtatt i 2008, og skal gjelde i 10 år. Den kan også avløses av regionale planbestemmelser. Bestemmelsen gir forbud mot å etablere kjøpesentre på mer enn 3000 m².

Finnmark har ingen gjeldende regional plan eller fylkesplan som regulerer handel. Det arbeides imidlertid med planprogram for en regional plan for arealutvikling, og i denne planen vil problematikken bli et tema.

Kommuneplanens samfunnsdel "Alta vil" gir mål og strategier for perioden 2015-2027. Planen peker på at det har vært en betydelig befolkningsvekst i Alta, og at veksten trolig vil fortsette. SSBs middels vekstalternativ (MMMM) tilsier at innbyggertallet vil passere 22.000 omtrent ved utgangen av planperioden. Befolkningsveksten skyldes fødselsoverskudd og innvandring, mens de innenlandske flyttestrømmene gir et underskudd. Dette mønsteret gjelder hele perioden fra årtusenskiftet. Så godt som all befolkningsvekst kommer i byområdet, mens distriktene har befolkningsnedgang. Bossekop er den mest folkerike grunnkretsen i Alta, og også den grunnkretsen med størst befolkningsvekst målt i absolutt folketall. Prosentvis har Transfarelv og Hjemmeluft hatt den største veksten på 2000-tallet. Målet og strategiene for byutviklingen er:

"Alta vil ha styrket sentrum med urbane kvaliteter som bidrar til økt aktivitet og bolyst.

- Forsterke Alta sentrum som boligområde med varierte leilighetstyper, god byggeskikk og attraktive uterom.
- Arbeide for styrket handel i Alta gjennom konsentrering av detaljhandel i sentrum og tilrettelegging for festivaler og arrangementer.
- Prioritere sentrumsområder ved lokalisering av kontorarbeidsplasser og institusjoner
- Videreutvikle Bossekop og Elvebakken som bydelssentra, samt naturlige sentra i distriktet, med bl.a. økt bokvalitet, gode uterom og fokus på stedenes historie."

Tidligere analyser

Alta Handespark AS har fått utarbeidet en handelsanalyse (NCM Development 2011) for et storhandelsområde på 30.000 m² i Thomasbakken sør for Bossekop. Thomasbakken ligger nær traseen for den nye veien som skal erstatte dagens E6 gjennom Alta. Omsetningen ble beregnet til 510 mill.kr per år eks. mva., og handesparken skulle få 850 bilparkeringsplasser. Utredningen konkluderte med at storhandelskonseptene ikke ville true handelen i de tre eksisterende sentrene Bossekop, Alta sentrum og Elvebakken, fordi handesparken baserte seg på andre konsepter og varegrupper. Konklusjonen var at handesparken ville styrke Alta som innkjøpssted. Utredningen kom imidlertid frem til at etableringen ville være i strid med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008.

Alta kommune har fått en gjennomgang av planmaterialet for handesparken i Thomasbakken (Norconsult AS 2015). Rapporten konkluderer med at handelsanalysen har overvurdert potensialet for handelsvekst. En ny handespark vil utkonkurrere virksomheter i sentrum og i bydelene og svekke utviklingen i de etablerte senterområdene. Det sannsynlige økte arealbehovet for detaljhandel i Alta kommune ligger på rundt 10.000 m².

I forbindelse med planer om et bransjesenter for bilbransjen på Altahøyden sør for Thomasbakken ble det gjennomført en temautredning for handel (Rambøll Norge AS 2014). Utredningen viser at Alta har en sterk posisjon innen bil og motor i Finnmark. Konklusjonen var at et bransjesenter ville trekke aktivitet ut fra eksisterende sentra, særlig Bossekop, men at denne bransjen heller ikke nødvendigvis passer i et bydelssenter. Utredningen pekte på faren for bransjeglidning (at innholdet i virksomhetene etter hvert dreier seg mot handelsbransjer som man ikke ønsker på stedet) og at andre, mer publikumsrettede funksjoner ikke bør etableres på Altahøyden.

Situasjon

Som regionsenter har Alta en betydelig detaljhandel. Omsetningsstatistikken (se tabell nedenfor) for detaljhandel viser at Alta har en betydelig høyere dekningsgrad, målt som forhold mellom kjøpekraften i kommunen og omsetningen, enn nabokommunene og andre kommuner det er relevant å sammenlikne med. Tromsø, som er regionhovedstad i Troms fylke, har tilsvarende dekningsgrad som Alta. Dekningsgraden er målt som omsetning per innbygger som andel av omsetning per innbygger for landet sett under ett. I noen tilfeller kan man ønske å korrigere kjøpekraften for inntektsnivå, pendling, studentbefolkning eller turisme.

Gjennomsnittlig bruttoinntekt i Finnmark er med 390.700 kr i 2015 lavere enn for landet som helhet, som hadde 442.300 kr. Alta kommune plasserer seg mellom disse med 402.600 kr i 2015. Alta har svak netto innpendling og er et studiested, og dette trekker kjøpekraften opp. Turisme kan også trekke noe opp, selv om sommeromsetningen ikke er spesielt høy (slik den for eksempel er i Nordkapp kommune). For å gjøre sammenlikningen enkel og etterprøvbart, har vi ikke gjennomført noen korrigerende av justering av kjøpekraften, slik at denne forholder seg til landsgjennomsnittet og antall bosatte.

	2011		2012		2016	
	Omsetning (kr/innb)	Deknings- grad (%)	Omsetning (kr/innb)	Deknings- grad (%)	Omsetning (kr/innb)	Deknings- grad (%)
Hele landet	73229		74916		82477	
Tromsø	82360	112	86210	115	96517	117
Kvænangen	46060	63	46435	62	53994	65
Vardø	52090	71	53412	71	59889	73
Vadsø	80173	109	80746	108	86303	105
Hammerfest	77432	106	79918	107	84730	103
Kautokeino	27264	37	28506	38	33238	40
Alta	83450	114	85385	114	96383	117
Loppa	45158	62	45014	60	50200	61
Hasvik	46032	63	45638	61	50002	61
Kvalsund	28402	39	29236	39	33798	41

Nordkapp	76987	105	75953	101	81684	99
Porsanger	75195	103	77418	103	83648	101
Karasjok	38315	52	40015	53	42213	51
Sør-Varanger	84277	115	86876	116	87053	106

Figur 1. Omsetning og dekningsgrader for detaljhandel unntatt bil, motor og drivstoff. Basert på data fra SSB

Figuren ovenfor viser omsetning per innbygger og dekningsgrad for ulike bransjer i detaljhandelen for utvalgte kommuner. Alta har en dekningsgrad mellom 100 og 120 % for de fleste bransjer, noe som samsvarer godt med statusen som regionsenter. Unntak er Drivstoff (170 %), Bygg, jernvare, fargeinteriør m.m. (156 %), Byggevarerhus (210 %) og Møbler, lamper m.m. (98 %). Sammenlignet med Tromsø har Alta nokså beskjeden omsetning av sportsutstyr og utvalgsvarer som klær, sko m.m. Dette er vareslag som i stor grad omsettes i store bysentra og kjøpesentre.

Tyngden av handel i Alta ligger i Alta sentrum. Der foregår detaljhandelen i hovedsak i tre kjøpesentre: Amfi, Parksenteret og Sentrum Syd. Amfi er det klart største av disse, og har ca. 50 butikker, der de fleste av de ledende kjedene som man finner i store kjøpesentre og bysentra er representert. Bruttoomsetningen (inkl. mva.) i detaljhandel for 2016 er av Kvarud Analyse oppgitt til 833 mill. kr. Parksenteret oppgir på sin nettside at de har 16 butikker, mens de viktigste butikkene i Sentrum Syd er Rema 1000, Jysk og Elkjøp. Det er opparbeidet et torg midt i sentrum som et naturlig sentralpunkt.

I bydelen Elvebakken foregår mye av handelen på en strekning langs E6 på ca. 600 m. Her finnes blant annet flere dagligvareforretninger og to bensinstasjoner, samt en del virksomhet som i hovedsak driver service og/eller selger til andre virksomheter, og dermed ikke regnes som detaljhandel. Alle handelsvirksomhetene i Elvebakken har egne parkeringsplasser, og det er ikke noe klart samlingspunkt eller sentralpunkt i bydelen.

I Bossekop ligger mange av detaljhandelsvirksomhetene rundt Bossekoptorget, nord for E6. I motsetning til i Elvebakken er handelen i hovedsak ikke orientert mot hovedvegen, og fremstår som mer konsentrert. Flere butikklokaler står enten tomme eller innredet til annet formål. Det er blant annet tre dagligvareforretninger, en kiosk og to bensinstasjoner i bydelen. Mellom de to bensinstasjonene er det drøyt 400 m. Til tross for navnet "Bossekoptorget" er det ikke opparbeidet noe torg som innbyr til opphold ut over parkeringsarealene for virksomhetene. Det er imidlertid et tradisjonelt marked som samler folk fra hele Finnmark, "Bossekopmarkedet". Markedet ble tidligere holdt både vår og høst, men nå arrangeres vårmarkedet i forbindelse med Borealis Vinterfestival i Alta sentrum, mens høstmarkedet fremdeles er i Bossekop.

Omsetningen i detaljhandel i Alta er fordelt på bydeler og områder i tabellen nedenfor. Den viser at Bossekop og Aronnes har omtrent en tredel av motoromsetningen hver, mens sentrum dominerer når det gjelder annen detaljhandel, dagligvare og spesialhandel. I tillegg har Elvebakken mye av dagligvarehandelen, mens drivstoff i hovedsak omsettes i Elvebakken og Bossekop.

	Sentrum	Andel (%)	Elvebakken	Andel (%)	Aronnes	Andel (%)	Bossekop	Andel (%)	Alta ellers	Andel (%)	Totalt Alta
45 Motor	107090	10	262568	25	346656	34	312801	30	4419		1033534
45.2 Motor reparasjon	21501	12	16134	9	106728	61			1814	1	174213
47 Detaljhandel	1050725	47	672741	30	20160	1	342675	15	147990	7	2234290
47.1 Dagligvare	328615	38	307336	35			149837	17	88449	10	874237
47.2 Spesialforr. mat og drikke	81100	100									81100
47.3 Drivstoff			138658	47			110414	37			297283
47.4-47.8* Spesialforretning	622762	65	222156	23					19831	2	952303
47.71, 47.72 Klær og sko	146001	98									149190

Figur 2. Omsetning i 1000 kr basert på postnummersoner.

I rubrikker uten tall er omsetningen enten null eller det er for få virksomheter til at dataene kan oppgis.

* "Totalt Alta" er fratrukket 47.4 IKT-utstyr og 47.8 Torghandel. Dette utgjør trolig en svært liten andel

Utvikling

Når det kommer en ny hovedvei gjennom Alta vil nåværende E6 avlastes. Mye av trafikken på dagens E6 har imidlertid start- eller målpunkt lokalt i Alta, slik at det fremdeles vil være betydelig trafikk på den avlastede hovedveien. Trafikkomleggingen kan imidlertid få betydning for handel, blant annet gjennom eksponering og miljøforhold.

SSBs middelalternativ for befolkningsprognoser (MMMM) sier at folketallet i Alta vil øke med ca. 10 % i perioden fra 2016 til 2030, mens antall innbyggere i de fleste nabokommunene vil bli redusert. Dette kan tilsi at handelsomsetningen kan øke noe, men at man bør være forsiktig med å regne med for stor vekst.

Området nord for Bossekop sentrum brukes i dag av skiferindustrien, og har kaiområder med god sjøkontakt. Sjøkontakten er vurdert å være dårlig for allmennheten. Det er privat kai og næringsområder knyttet til skifervirksomheten. I regi av European Norway ble det utlyst en arkitektkonkurranse for dette området, som senere kan danne grunnlag for utviklingsplaner for området.

Områdereguleringen for Bossekop legger til rette for å videreutvikle Bossekop sentrum som bydelsentrum med handel. Det åpnes for å etablere handel og forretninger innenfor sentrumssonen.

Utviklingen av området er imidlertid avhengig av hvilke aktører som velger å etablere seg. Det er forventet at eksisterende dagligvareforretninger vil utvikle seg. Flere av dagens aktører har allerede begynt å vurdere endringer av sine forretninger.

Gjennom planen er det lagt til opp til økning innen dagligvare m.m. for å betjene en økt bydelsbefolkning. Eventuelt også handel kombinert med tjenester, som i hovedsak retter seg mot bedriftsmarkedet (rørleggerforretning m.m.).

Det er ikke lagt opp til at Bossekop sentrum skal være en konkurrent til Alta sentrum, men heller være et bydelsentrum som et supplement til Alta sentrum.

Det er derimot vanskelig å forutse hvilke typer forretninger som kan komme til å etablere seg i Bossekop sentrum i et lengre perspektiv. Dersom det etablerer seg forretninger med et bredere vareutvalg i Bossekop, og kan disse konkurrere med eksisterende forretninger i sentrum.

Konsekvenser

Planen for Bossekop bydelsentrum legger til rette for at Bossekop også i framtiden skal ha en rekke forretninger og tjenesteyting. Hvilken type forretninger eller handel som vil ønske å etablere seg i Bossekop sentrum er det vanskelig å forutse i et lengre perspektiv. Det er grunn til å anta at Bossekop fortsatt vil ha et betydelig innslag av dagligvarehandel. Dagens aktører har gitt signalene om at de ser for seg en fortsatt utvikling av sine butikker i Bossekop.

Dersom planens intensjoner om fortetting og økt befolkning i Bossekop realiseres, så vil det trolig være interesse for å etablere / utvide tilbudet av tjenester i sentrum. Det være seg cafe, kiosk, restaurant, bakeriutsalg mm.

Forretninger for plasskrevende varer skal lokaliseres utenfor sentrum av Bossekop. Områdene i felt D1 og D4 er avsatt til dette. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt hagesenter.

Det forventes at områdereguleringen for Bossekop bydelsentrum vil medføre at flere av dagens aktører vil videreutvikle sine forretninger og konsepter. Det vil trolig også komme inn andre/nye aktører som følge av at planen nå åpner for en utvikling med fortetting i sentrum.

Avbøtende tiltak

Det bør utarbeides en detaljregulering for Bossekop sentrum på et tidligst mulig tidspunkt. Det er nødvendig å få gjort avklaringer og detaljeringer knyttet til offentlige arealer og allmennhetens interesser i sentrum av Bossekop.

En tydelig og avklart struktur i sentrum vil bidra til at framtidige etableringer lettere kan realiseres.

Det er viktig for utviklingen av Bossekop bydelsentrum at intensjonene i planen følges opp. Herunder nevnes spesielt at etablering av forretning, kjøpesenter, kontor, off./privat tjenesteyting, hotell, bevertning mm etableres innenfor sentrumsområdene. Dette vil bidra til å sikre at Bossekop sentrum blir et aktivt og levende sentrum. Et avbøtende tiltak blir i så henseende å unngå at etablering av disse funksjonene flyttes til andre områder på bekostning av utviklingen av Bossekop sentrum.