

**ÅS KOMMUNE,
KOMMUNEDELPLAN VINTERBRO**

**UTREDNING AV KONSEKVENSER FOR "REGIONAL
HANDELSUTVIKLING OG UTVIKLING AV VINTERBRO SOM
HANDELS- OG OPPLEVELSESEDESTINASJON" VED
GJENNOMFØRING AV FØLGENDE TILTAK:**

- SKITUNNEL OG SKIBAKKE PÅ SYDSIDEN AV RV 156
- HOTELL MED KONFERANSESENER OG SPA-
/BADEANLEGG PÅ SYDSIDEN AV RV 156
- LOKALER FOR HANDEL MED PLASSKREVENDE VARER
PÅ SYDSIDEN AV RV 156

JFR. PLANPROGRAM VEDTATT ÅS KOMMUNESTYRE 30.01.08, PKT. 6.4

Utredningen er utført av NCM Donaldsons v/ Jan-Erik Berntsen på oppdrag fra STEEN & STRØM

STEEN & STRØM EIENDOMSFORVALTNING AS

HANDELSANALYSE

PLASSKREVENDE VARER

PÅ VINTERBRO

FRA

ncm•Donaldsons

O-2653

Org.nr: 965 335 269
NCM Donaldsons AS
Stranden 3B
0250 OSLO
Kontaktperson: Jan-Eirik Berntsen
Telefon: 2311 8900 / direkte: 2311 8910
Telefax: 2311 8901
E-post: jeb@ncmdonaldsons.no
<http://www.ncmdonaldsons.no>

Org.nr: 943 593 841
Steen & Strøm Norge AS
PB 1593 Vika
0118 OSLO
Kontaktperson: Henrik Larsen
Telefon: 2321 3517 / direkte: 2321 3517
Telefax: 23 21 35 81
E-post: henrik.larsen@steenstrom.com
<http://steenstrom.com>

0.0 SAMMENFATNING.....	3
1.0 BAKGRUNN FOR UTREDNINGEN.....	11
2.0 BESKRIVELSE AV TILTAKET.....	11
3.0 MARKEDSUNDERLAG.....	12
3.1 Avgrensning av markedsområdet.....	12
3.2 Befolkning i markedsområdet. Inntekt.	12
3.3 Beregnet etterspørsel i markedsområdet 2006 og 2020	12
4.0 DETALJHANDELSSTRUKTUREN I MARKEDSOMRÅDET.....	14
4.1 Beskrivelse av detaljhandelen i Primærområdet.....	14
4.1.1 Kvalitetsmessig vurdering av detaljhandelstilbudet.....	15
4.2 Beskrivelse av detaljhandelen og kvalitetsmessig beskrivelse av detaljhandelen i Sekundærområdet.....	15
4.3 Sannsynlige endringer i strukturen	16
5.0 FAKTISK OMSETNING I MARKEDSOMRÅDET 2006. DEKNINGSGRAD OG KJØPEKRAFTSTRØMMER	16
6.0 TILTAKETS FORHOLD TIL REGELVERKET.....	18
6.1 Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus av 20 feb. 2001.	19
6.2 Kommuneplan Ås	20
6.3 RPR for samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93.....	20
7.0 KONSEKVENSER AV TILTAKET.....	20
7.1 Omfanget av tiltaket i forhold til etterspørselen	20
7.2 Konsekvenser for Ås sentrum.....	23
7.3 Konsekvenser for øvrige områder	24
8.0 TRAFIKKGENERERING.....	25
9.0 AVSLUTNING	Feil! Bokmerke er ikke definert.
 VEDLEGG:	
1 Kart over markedsområdet	
2 Markedsområdets befolkning 2007 og 2020. Inntekt. Aldersstruktur	
3 Beregnet etterspørsel fra markedsområdets husstander 2006 og 2020	
4 Faktisk omsetning og dekningsgrad 2006	

0.0 SAMMENFATNING

Steen & Strøm Norge AS ønsker å utvikle et område på Vinterbro for bl.a. omsetning av plasskrevende varegrupper. Området ligger på sørsiden av RV 156 og vis a' vi dagens Vinterbro senter. Denne analyse omfatter den delen av området som er tenkt utviklet til handel, heretter benevnt som tiltaket.

Tiltaket skal huse store enheter med varer som fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus definerer som "plasskrevende varer", herunder bilforretninger, byggvarehus og hagesenter, samt komplettenterende varegrupper som campingvogner, båter m.m. Tiltaket utgjør 20 000 kvadratmeter

Markedsunderlaget er beskrevet i kapittel 3. Tiltakets primære område er kommunene Ås og Nesodden. Sekundærområdet er kommunene Frogn, Oppegård, Ski, Vestby og Søndre Nordstrand Bydel

Markedsområdet pr. 01.01. 2007 hadde ca. 144 000 innbyggere, hvorav snaue 22 prosent sogner til primærområdet.

Statistisk Sentralbyrås fremskrivningsalternativ MMMM (middels nasjonal vekst) viser at primærområdet vil ha en befolkningsøkning på 14 prosent frem mot 2020 og for hele markedsområdet forventes veksten å bli på 12 prosent. Dette er på linje med Akershus fylke, men 4 prosent over landsgjennomsnittet.

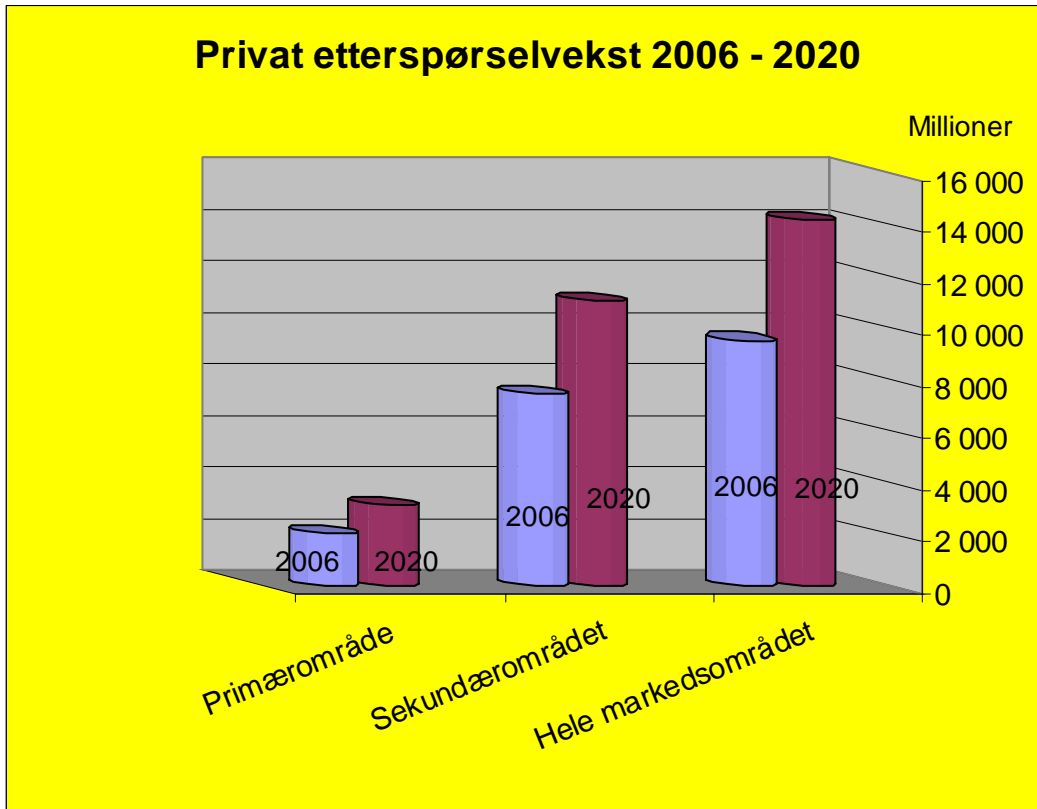
Inntektsnivået i markedsområdet ligger 7 prosent under inntektsnivået for Akershus Fylke og litt over landsgjennomsnittet.

Etterspørselen fra markedsområdets husstander i 2006 og 2020 viser at etterspørselen i primærområdet vil øke med 52 % innen 2020. Sekundærområdet forventes å få en vekst på 49%. Samlet vokser etterspørselen i markedsområdet med 49 %, noe som er 7% over fylket og 4 % over landet under ett.

Etterspørsel fra andre enn private, det vil si bedrifter, institusjoner, og turister kommer i tillegg. Slik etterspørsel utgjør i størrelsesorden 15 % av den private etterspørselen. Det betyr at den samlede etterspørselen i markedsområdet vil ligge rundt 16,3 milliarder kroner ekskl. mva. Det er stor forskjell på bransjene når det gjelder etterspørsel fra bedriftsmarkedet.

Figur 1 viser etterspørselveksten fra private husstander i perioden 2006 – 2020.

Fig 1



I beregningene er lagt til grunn at den årlige etterspørselsveksten per capita blir 2 %, målt i faste kroner. Til sammenligning var den gjennomsnittlige veksten i perioden 1999 – 2004 i overkant av 2 % årlig på landsbasis. I perioden 2005-2006 har veksten vært på hele 4%.

Detaljhandelsstrukturen i markedsområdet er beskrevet i kapittel 4. Det er relativt lange avstander mellom detaljhandelstilbudene i Primærområdet og den ligger til dels spredt.

I *Ås kommune og sentrum* er detaljhandelen sentrert rundt rådhusplassen samt mot jernbanestasjonen i et titals bygårder. Handelen består i hovedsak av lettere varegrupper og er et nært tilbud for befolkningen som bor rundt Ås sentrum.

Vinterbro senter omsetter i hovedsak lettere varegrupper innen klær, sko og annen mote. Senteret ligger i et handelsparkområde med møbel og elektroforretninger, samt utsalg av motorsykler. Ser en på tyngre varegrupper så har kommunen tre byggvareforretninger, en møbelforretning og to elektroforretninger. Vinterbro er kommunens handlemessige tyngdepunkt.

Nesodden kommune : Detaljhandelen i kommunene er i hovedsak sentrert rundt et områdesenter som i hovedsak omsetter lettere varegrupper. For øvrig finnes det noen forretninger som ligger spredt rundt omkring i kommunen. Av tyngre varegrupper så har kommunen en byggvare butikk på Fagerstrand (Montèr).

I *Ski kommune* er handel av letter varegrupper konsentrert i sentrum og i hovedsak i Ski Storsenter. For øvrig er det en del butikker i bygårder rundt Ski Storsenter. Av

tyngre varegrupper så finnes er det bilbutikker, en byggvare, tre elektrokjeder og tre møbelkjeder i kommunen.

I *Frogn kommune* er hovedtyngden av handel er konsentrert i et handelsparkområde på Holter. Kjøpesenteret "Amfi Drøbak City" og "Portalen". Av tyngre varegrupper er det to byggvarebutikker, en møbelbutikk, hagesenter og elektrobutikk.

I *Vestby* er hovedtyngden av handelen konsentrert i sentrum. Av tyngre varegrupper er det to byggvareforretninger og en møbelforretning

I *Oppegård kommune* detaljhandelen sentrert rundt Kolbotn stasjon og består i hovedsak av lettere faghandel. Det er videre en del lettere faghandel langs Sønsterudveien og Kolbotnveien med bl.a. Landerudsenteret og Greverud senter.

I *Søndre Nordstrand Bydel* er to nærsentre kjøpesentre med lettere varegrupper dominerende. Holmlia senter og Senter Syd Mortensrud

Kjente planer i markedsområdet er Ski Storsenter som skal bygges ut med 7 500 kvm. "Kolbotn torg" blir på ca 22 000 kvm. Kjøpesenter på 25.000 kvm i Vestby. I Vestby har byggvarekjeden Bauhaus planer om å etablere seg i Kleiverområdet.

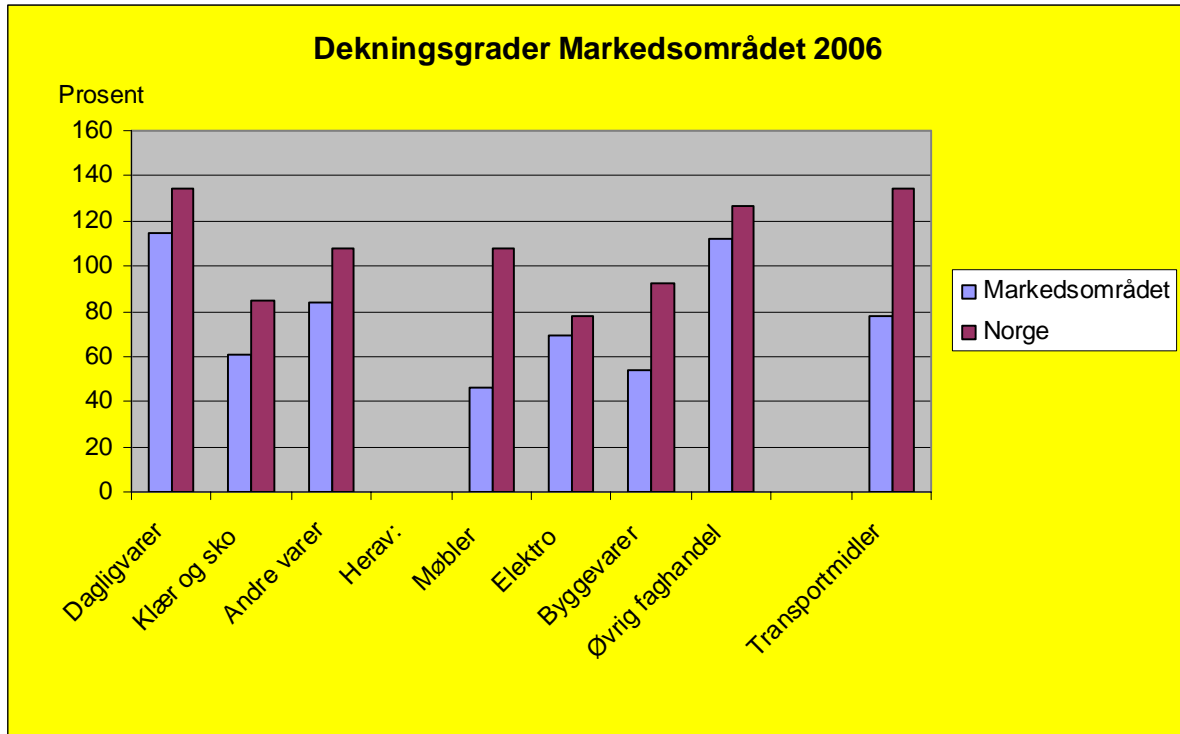
Faktisk omsetning og Dekningsgrader er behandlet i kap 5 og vedlegg 4.

Primærområdet har full dekning i forhold til etterspørsel i alle bransjer med unntak av Øvrig faghandel. Det er stor forskjell mellom Ås kommune og Nesodden kommune. Tabellen viser at befolkningen i Nesodden sogner Ås kommune i handlesammenheng.

Sekundærområdet har en betydelig underdekning innen alle bransjer. Ski skiller seg ut ved at de trekker til seg kjøpekraft i alle bransjer unntatt byggvare. Årsaken til underdekningen er at det er et dårligere handelstilbud i disse områdene.

Fig. 2 viser markedsområdet under ett og viser en betydelig underdekning i stort sett alle varegrupper.

Fig 2.



I kapittel 6 behandles tiltakets forhold til gjeldende overordnede planer, herunder Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, Service og senterstruktur i Akershus og RPR for areal og transportplanlegging, samt kommuneplan for Ås kommune hvor tiltaket ligger. Den 1 juli 2008 trådte forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre i kraft. Dette betyr at gjeldende fylkesdelplan for Vinterbro er et dokument med juridisk bindende virkning. Før 1. juli 2008 hadde fylkesdelplanen status som retningslinjer.

Tiltaket skal huse plasskrevende vareslag. Tiltaket ligger i nærområdet til et senter (Vinterbro senter). Tiltaket ligger ca 1 km fra 4 feltsveien E-18. Atkomst til tiltaket fra E-18, skjer via toppplanskryss til Nettetveien/RV 156. Innkjøring til tiltaket skjer via rundkjøring fra Nettetveien.

Tiltaket samsvarer med gjeldende retningslinjer for varegrupper som er plasskrevende når det gjelder vareslag som det skal huse, beliggenhet til senter og tilgjengelighet.

Trafikksikkerhetsvurderingene vil bli belyst andre steder i konsekvensutredningen.

Kommuneplan 2007 – 2019 for Ås, "pkt. 2.2.2 Handel, Service og senterstruktur", sier følgende om Vinterbro. "Styrke Vinterbro handelssenter innenfor de rammene regionale myndigheter fastsetter. Tiltaket er ikke en videreutvikling av dagens kjøpesentre på Vinterbro dvs. omsetning av lettere varegrupper/"sentrumsvare", men skal romme plasskrevende varegrupper som i følge fylkesdelplanen bør ligge i randsonen av et stort eller mellomstort senter.

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93 pkt. 3.6 og pkt. 2. Tiltaket samsvarer med retningslinjer for senterstruktur (fylkesdelplan). Tiltaket vil generere

tungtrafikk ved varelevering til forretningene. Tiltaket ligger i tilknytning til hovedvegnettet og samsvarer således med pkt. 3.6.

I kapittel 7 er konsekvenser av tiltaket behandlet. Ser en på tiltakets andel i forhold til etterspørselen i 2020 viser fig. 3 tiltakets andel av etterspørselen i primærområdet. Tiltakets omsetning er beregnet til 355 millioner pr. år.

Fig 3

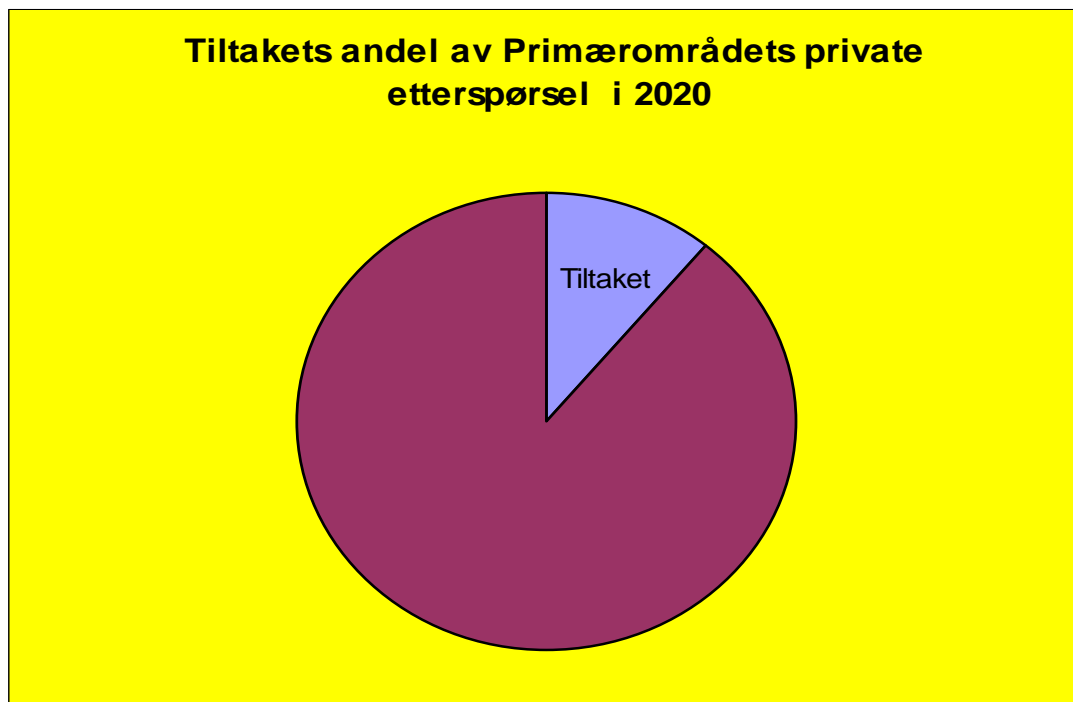


Fig 3 viser tiltakets andel på 11%

I Figur 4 er etterspørselveksten i primærområdet omregnet til behovet for nye handelsarealer frem mot 2020.

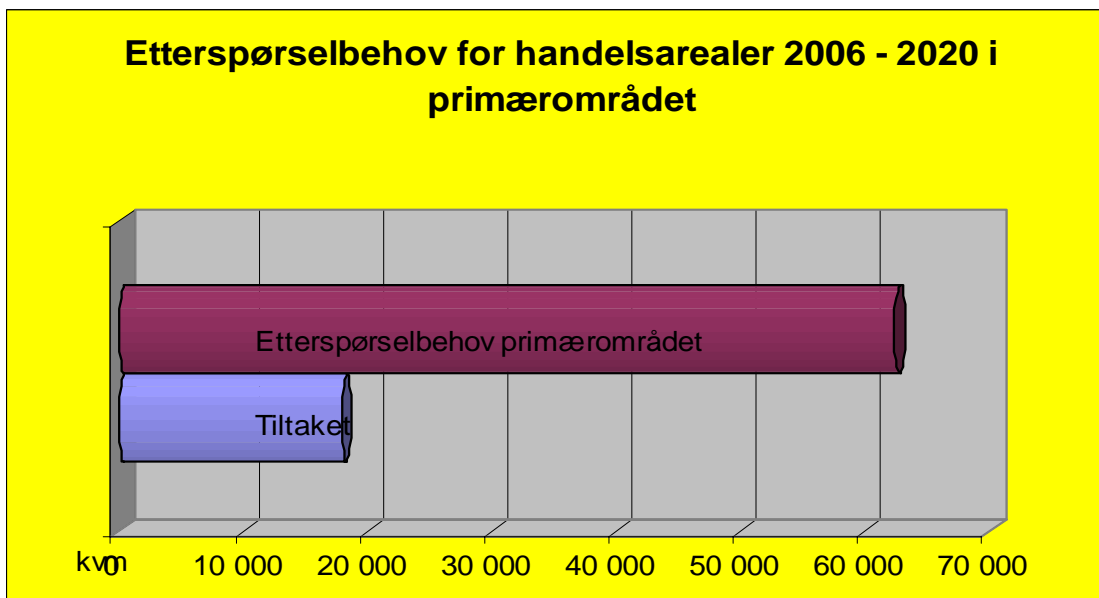


Fig 4. Basert på etterspørselvekst jf. Vedlegg 3 og snittomsetning på kr 20 000.-, pr. kvm

Ser en på arealbehovet for markedsområdet frem mot 2020 og sammenligner det med kjente byggeplaner i markedsområdet, så viser figur 5 at det er rom for realisering av de kjente planene og vel så det.

Fig 5.

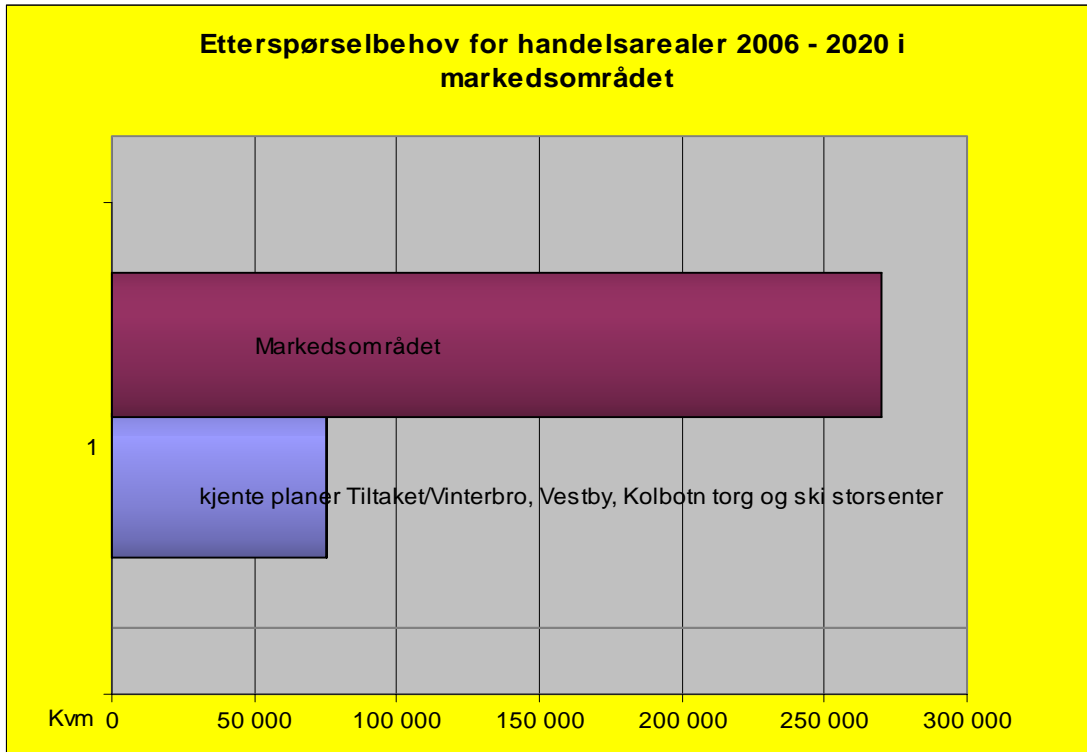


Fig 5. Basert på etterspørselvekst jf. Vedlegg 3 og snittomsetning på kr 20 000.-, pr. kvm

Ser en på de bransjer i tiltaket hvor etterspørselen lar seg kvantifisere så ser en at tiltaket vil svare for ca 24 % av etterspørselen innen byggevarer i primærområdet i 2020. Dette er ikke spesielt høy markedsandel i denne bransjen som har få aktører som består av nasjonale kjeder.

For hagesenter svarer tiltaket for 94 % av primærområdets etterspørsel etter blomster og planter i 2020. Bransjeblandingen gjør det imidlertid nærmest umulig å beregne en markedsandel for hagesenteret. Tiltakets andel for hele markedsområdet utgjør 20 % i 2020. Det er få hagesenteraktører i Norge og markedsandelen er ikke spesielt høy.

Statistikk for omsetning av biler og etterspørsel er vanskelig å sammenligne ettersom det er en del bransjesammenblanding. En stor del av bilsalget skjer via leasing av bedrifter, men også privatpersoner benytter seg av ordningen. Innen bilbransjen så vil tiltakets andel utgjøre i underkant av 19 % av etterspørselen i primærområdet og 4 % av etterspørselen i hele markedsområdet.

Konsekvenser av tiltaket.

For befolkningen i Ås kommune, herunder Ås sentrum vil tiltaket først og fremst bety at de får et bedre tilbud innen plasskrevende varegrupper som ligger nærmere i avstand enn hva som er tilfelle i dag.

Vi er av den oppfating at etableringen av en handelspark på Vinterbro med salg av biler, båter, byggevarer etc. verken vil styrke eller redusere mulighetene for utvikling av detaljhandelen i Ås sentrum. Årsaken er at butikkene i Ås sentrum og de planlagte butikkene på Vinterbro ikke er i direkte konkurranse med hverandre, ettersom det i all hovedsak er snakk om forskjellige varegrupper som skal omsettes.

Ås sentrum sitt handelstilbud er å betrakte som et nærsenter for de ca 8 000 personene som bor rundt Ås sentrum. Vi er av den oppfatning av at Ås sentrum fortsatt har muligheter til å vokse som et nærsenter.

Det som i første rekke legger begrensinger for mulighetene til Ås sentrum i å vokse utover sin nærsenterfunksjon i handlesammenheng, er Ski storsenter og Vinterbro senter. Ski storsenter har en regional funksjon og Vinterbro senter er i detaljsammenheng å betrakte som et områdesenter. Sentrene ligger i relativt kort reiseavstand og har et så kraftig tilbud innen lettere varer at det legger begrensninger for utviklingsmulighetene for Ås sentrum. Ski storsenter er i denne sammenheng det største sentret og har størst effekt på utviklingsmulighetene til Ås sentrum.

Styrker tiltaket Vinterbro og Nordbyområdet ?

For befolkningen i Vinterbro- og Nordbyområdet betyr de planlagte forretningene først og fremst kortere reisevei og/eller et bedre tilbud for innkjøp av plasskrevende varer som biler, båter etc.

Ettersom de varegruppene som skal selges i handelsparken på Vinterbro i hovedsak ikke er lokalisert i området fra før vil ikke dette medføre merkbare negative konsekvenser for eksisterende virksomheter med unntak av byggevarer som allerede er lokalisert på Vinterbro. Innen byggvare kan det oppstå en skjerpet konkurranse, men det er vel så realistisk at det motsatte kan skje i form av at de to byggvarehusene til sammen trekker flere folk til sammen enn hver for seg.

For befolkningen på *Nesodden* vil tiltaket først og fremst bety at de får et bedre tilbud innen plasskrevende varegrupper i nærheten av hvor de bor. Det er en betydelig underdekning i alle de bransjer som tiltaket skal huse og dagens aktører vil ikke merke tiltaket i nevneverdig grad.

Tiltaket vil heller ikke få nevneverdige negative konsekvenser Ski kommune herunder, *Ski sentrum* ettersom det er forskjellige varegrupper som omsettes i sentrum av ski og varegruppene som tiltaket skal huse.

Ski og Oppegård har i dag et godt tilbud innen biler og dagens aktører vil merke noe skjerpet konkurranse. På den annen side skal en ikke se bort fra at noen av dagens aktører velger å flytte til tiltaket fordi de ser fordelene i at det skapes et bilmiljø med flere butikker noe som ofte gir positiv synergi. Dette vil i så tilfelle ikke medføre ny omsetning i markedsområdet. Bilbutikkene har også et handelsomland som går over flere kommuner og ser en på hele markedsområdet under ett, så er det en betydelig underdekning.

Øvrige bransjer i kommunene Ski og Oppegård vil ikke merke tiltaket i nevneverdig grad.

For de *øvrige kommunene* er tilbudet innen tiltakets varegrupper svakt og med tildels betydelig underdekning og befolkningen gjør sine innkjøp utenfor kommunen.

Tiltaket vil hente sin omsetning i form av redusert handelslekkasje og etterspørselveksten som er betydelig. Tiltaket vil ikke røkke ved dagens handelsstruktur.

1.0 BAKGRUNN FOR UTREDNINGEN

Steen & Strøm Norge AS har en visjon om, med utgangspunkt i eksisterende Vinterbro senter og nærheten til Tusenfryd, å skape en unik destinasjon for handel og opplevelser på Vinterbro. Det er tenkt gjennomført ved en utvikling av eksisterende Vinterbro senter med følgende aktiviteter på sørsiden av RV 156 via en bro over denne:

- Hotell med konferansesenter og SPA/bade-avdeling.
- Innendørs skibakke for alpint og skitunell for langrenn og skiskyting.
- Videreutvikling av eksisterende Vinterbro senter som et lokalsenter, i form av utvidet handel med plasskrevende varegrupper.
- Utvikling av lokale tjenestetilbud og sosiale/kulturelle funksjoner.

2.0 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Tiltaket ligger på Vinterbro i Ås kommune og vis a' vi Vinterbro senter.

Tiltaket skal huse store enheter med varer som fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus definerer som "plasskrevende varer".

Vi benytter derfor begrepet "handelspark" om tiltaket.

Det foreligger naturlig nok ikke konkrete avtaler med aktørene i dag og størrelsen på arealer og omsetning er "antatte" verdier, basert på snittall fra eksisterende aktører. Det er planlagt at tiltaket skal huse følgende forretninger:

Virksomhet:	Areal kvm:	Omsetning ekskl. mva., mill. kr.
<i>Plasskrevende varegrupper</i>		
Byggvarehus	5 000	65
Hagesenter	3 000	30
Biler etc	3 000	150
Komplettenterende plasskrevende varegrupper som diverse byggevarer campingvogner, båter etc	9 000	110
<i>Sum plasskrevende varer</i>	<i>20 000</i>	<i>355</i>

3.0 MARKEDSUNDERLAG

Markedsunderlaget som tiltaket er med å konkurrere om er et produkt av geografisk utstrekning av tiltakets influensområde, befolkningen i området og etterspørsel per capita.

3.1 Avgrensning av markedsområdet

Ut fra studium av kommunikasjonslinjer og avstander er tiltakets primære område avgrenset kommunene Ås og Nesodden. Utstrekningen av primærområdet er vist på kart Vedlegg 1.

Sekundærområdet er kommunene Frogn, Oppegård, Ski, Vestby og Søndre Nordstrand Bydel

3.2 Befolkning i markedsområdet. Inntekt.

Vedlegg 2 viser at markedsområdet pr. 01.01. 2007 hadde snaue 144 000 innbyggere, hvorav 22 prosent sogner til primærområdet.

Statistisk Sentralbyrås fremskrivningsalternativ MMMM (middels nasjonal vekst) viser at primærområdet vil ha en befolkningsøkning på 14 prosent frem mot 2020. Sekundærområdet under har en forventet befolkningsøkning på 12 prosent. Det er imidlertid store forskjeller mellom kommunene i sekundærområdet. I Frogn kommune forventes det en befolkningsøkning på 5 prosent mens Vestby kommune forventer en økning på hele 20 prosent. Sammenligner en markedsområdet under ett med Akershus fylke så viser vedlegg 2 at befolkningsøkningen i markedsområdet ligger på linje med fylket, og 4 prosent over landsgjennomsnittet.

Vedlegg 2 viser også at inntektsnivået i markedsområdet ligger 7 prosent under inntektsnivået for Akershus Fylke og litt over landsgjennomsnittet. Inntektsnivået har betydning for den privat etterspørselen i markedsområdet.

3.3 Beregnet etterspørsel i markedsområdet 2006 og 2020

Etterspørselen fra markedsområdets husstander er beregnet i Vedlegg 3. Grunnlaget er Statistisk Sentralbyrås Forbruksundersøkelse. Den utgis for landet som helhet, men også for geografiske områder, Oslo og Akershus er et, samt for tettbygd/spredtbygd strøk, de tre største byene, forskjellige husstandsstørrelser m.v. Inntekten har som nevnt tidligere betydning for etterspørselen. Inntektsnivået i markedsområdet ligger under gjennomsnittet for Akershus og Oslo og er mer på linje med landsgjennomsnittet. Vi benytter derfor forbrukstabell for Norge som grunnlag for beregningene.

Vedlegg 3 viser at etterspørselen i markedsområdet utgjorde 9,5 milliarder kroner ekskl. mva. i 2006. Av dette sto primærområdet for i underkant av 2,1 milliarder.

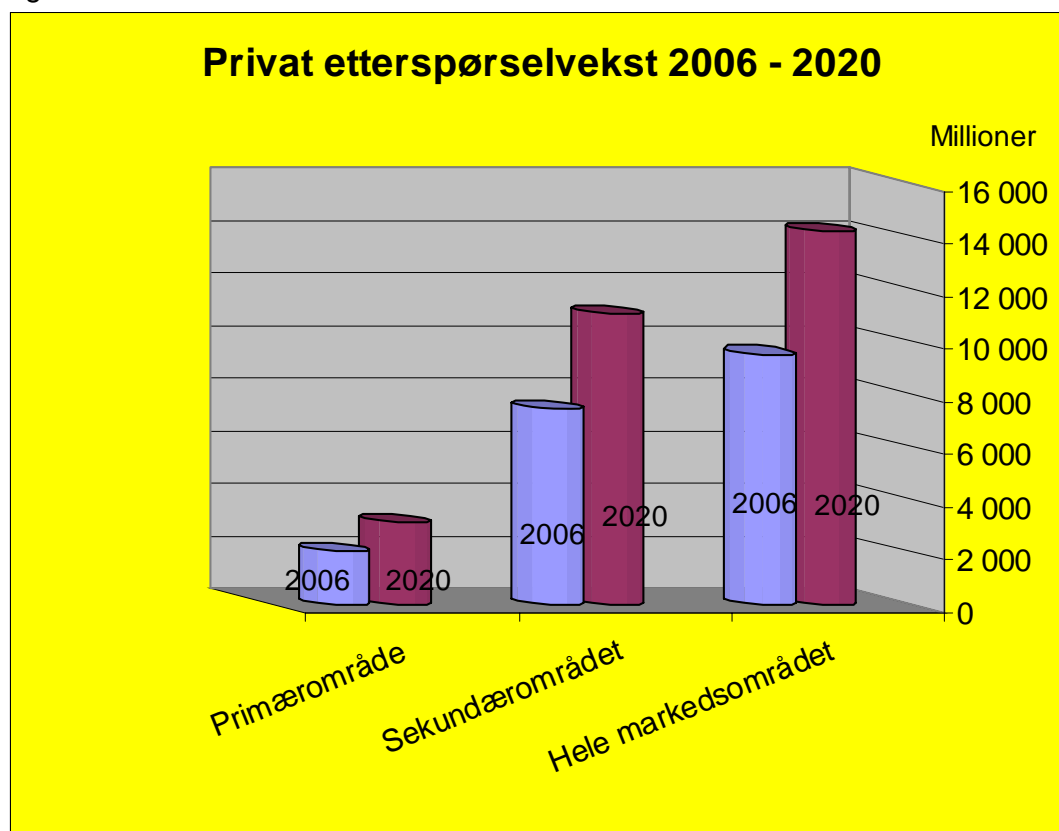
Vedlegget viser også at med den befolkningsveksten som er lagt til grunn er det beregnet at etterspørselen i primærområdet vil øke med 52 % innen 2020.

Sekundærområdene forventes å få en vekst på 49%. Samlet vokser etterspørselen i markedsområdet med 49 %, noe som er på linje med fylket og 4 % over landet under ett.

I beregningene er lagt til grunn at den årlige etterspørselsveksten per capita blir 2 %, målt i faste kroner. Det betyr at tallet representerer volumvekst. Til sammenligning var den gjennomsnittlige veksten i perioden 1999 – 2004 i overkant av 2 % årlig på landsbasis. I perioden 2005-2006 har veksten vært på hele 4%. Ved å bruke en etterspørsel vekst på 2 prosent vil konklusjonene i denne analysen bli mer robuste.

Etterspørselen i 2020 blir, målt i 2007-kroner blir :

Fig 1



Etterspørsel fra andre enn private, det vil si bedrifter, institusjoner, og turister kommer i tillegg. Slik etterspørsel utgjør i størrelsesorden 15 % av den private etterspørselen. Det betyr at den samlede etterspørselen i markedsområdet vil ligge rundt 16,3 milliarder kroner ekskl. mva. Det er stor forskjell på bransjene når det gjelder etterspørsel fra bedriftsmarkedet.

4.0 DETALJHANDELSSTRUKTUREN I MARKEDSOMRÅDET.

4.1 Beskrivelse av detaljhandelen i Primærområdet.

Det er relativt lange avstander mellom detaljhandelstilbudene i primærområdet og den ligger til dels spredt.

Ås *sentrum* ligger ca 12 km fra tiltaket. Detaljhandelen er spinkel og sentrert rundt rådhusplassen samt mot jernbanestasjonen i et titals bygårder med handel i 1 etg. og kontor/bolig i etasjene over. Det har i den senere tid skjedd en transformasjon av handelsområdet hvor tyngdepunktet av handel trekkes mot Jernbanestasjonen og Raveien i forbindelse med oppføring av kvartalsbygninger, med næring i 1 etg. og leiligheter i etasjene over. Dette har igjen medført at en del butikker har flyttet fra lokalene i Rådhusplassen og til nye lokaler i Raveien. Bygningene i dagens handleområde rundt Rådhusplassen bærer preg av til dels eldre bygninger som ikke egner seg spesielt godt til moderne butikkdrift. Dette inntrykket bekreftes ved at det var flere ledige lokaler i handleområdet rundt rådhusplassen på befaringsdagen. Utenom dagligvare er det stort sett bare en butikk innen hver bransje. Bransjer som er representert er sport, klær, jernvare, dagligvare, optiker, gullsmed og apotek m.m. Tilbudet i Ås er først og fremst rettet mot kundenes daglige behov.

Vinterbro senter ligger i Ås kommune. Vinterbro senter ligger i et handelsparkområde med Bohus, Eljøp, Elprice og Interiørland, samt utsalg av motorsykler. Handelsparkområdet har 83 butikker og har en funksjon som innkjøpssted for varer utover det daglige behovet (nærsentre) for kommunens innbyggere, med større utvalg og flere butikker. Bransjene i senteret er klær og sko, dagligvare, interiør, gaver og fritid.

Området omsatte for 1 milliard eks. mva i 2006

Ser en på tyngre varegrupper så har kommunen tre byggvareforretninger, en møbelforretning og to elektroforretninger.

Nesodden kommune : Detaljhandelen er i hovedsak sentrert rundt et områdesenter. For øvrig finnes det noen forretninger som ligger spredt rundt omkring i kommunen.

Fra tiltaket og til Tangen er det ca 23 km. Det finnes noen spredte dagligvareforretninger (6 stk) som ligger nær der bebyggelse er tettest. I tillegg ligger det spredt noen andre forretninger innen bransjene frukt og grønt, samt gave/interiør.

Nesoddens område- og nærsenter ligger i *Tangen* sentrum og dekker de daglige behov innen flere bransjer. Senteret har ca. 20 butikker, herunder jernvarebutikk, brillebutikk, elektrobutikk, bokhandel, blomsterbutikk, dagligvarebutikk, kles- og sko butikk, sportsbutikk, apotek, frisør, parfumeri og helsekostbutikk. I tillegg er det en rekke andre funksjoner som legekantor, advokatkontor, bank, trygdekantor m.m. Dette gjør at senteret er å betrakte som et områdesenter. Utvalget er imidlertid begrenset til stort sett en butikk innen hver bransje. Omsetningen utgjorde rundt 200 millioner kroner 2006.

Det er videre to mindre konsentrasjoner av handel, hvor av det ene er på Soklefall med dagligvarebutikken Rimi, vinmonopol, frisør og bibliotek/kontorer i 2 etg. Det andre ligger på Fagerstrand og har 6 butikker innen bransjene tekstil, gave/interiør og dagligvare. Omsetningen utgjorde ca. 300 millioner kroner i 2006.

Av tyngre varegrupper så har kommunen en byggvare butikk på Fagerstrand (Montèr).

4.1.1 Kvalitetsmessig vurdering av detaljhandelstilbudet.

Det handlemessige tyngdepunktet i Ås kommune er i dag på Vinterbro og Vinterbro senter. Senteret har mange butikker innen klær og sko og flere butikker innen andre motevarer. Dette gjør at tilbudet innen klær/sko og andre motevarer oppfattes som greit. I tillegg er flere tyngre varegrupper representert som byggvare, elektrokjeder, møbelkjede og motorsykler.

Detaljhandelstilbudet i Ås sentrum er tynt og spredt over et relativt stort område. Det er få butikker innen hver bransje, noe som gjør at tilbudet oppfattes som tynt. Tilbudet i Ås sentrum fungerer som et nærsenter for befolkningen som bor rundt Ås sentrum.. I Nesodden fungerer Tangen senter som et nærsenter med butikker innen flere bransjer. Det er imidlertid få butikker innen hver bransje og tilbudet oppfattes som tynt.

4.2 Beskrivelse av detaljhandelen og kvalitetsmessig beskrivelse av detaljhandelen i Sekundærområdet.

Det er ca. 8 km kjørevei fra tiltaket og til *Ski sentrum*. Detaljhandelen i sentrum foregår i hovedsak i Ski Storsenter med 129 butikker og en omsetning på ca. 1,5 milliarder eks. mva. i 2006.

For øvrig er det en del butikker i bygårder rundt Ski Storsenter, med "Sydtorvet", Torvgården, Vestgarden, Lyngården som huser interiørbutikker, XXL har eget bygg, Euronics ligger i eget lite bygg, samt en del dagligvarebutikker. På vei ut av sentrum er Skeidar i et eget bygg, Bohus og Elkjøp (Stormarked). Omsetningen anslås til å utgjøre ca. 300-400 millioner eks mva.

Av tyngre varegrupper så finnes er det bilbutikker, en byggvare, tre elektrokjeder og tre møbelkjeder i kommunen.

Det er 16 km fra tiltaket og til sentrum i *Frogn kommune*. Hovedtyngden av handel er konsentrert i et handelsparkområde på Holter. Kjøpesenteret Amfi Drøbak City er størst, med 40 butikker. Senteret har butikker innen de fleste bransjer. Senteret omsatte for ca. 350 millioner kroner eks mva i 2006. Expert, Europris og Ica ligger i byggekomplekset "Portalen" ved siden av kjøpesenteret. I tillegg er Lidl også i området. Området omsetter for rundt 80-90 millioner eks mva. For øvrig er det en del lettere faghandel i sentrum av Drøbak.

Av tyngre varegrupper er det to byggevarebutikker, en møbelbutikk, hagesenter og elektrobutikk.

Fra tiltaket og til Vestby sentrum er det ca 19 km. I Vestby er hovedtyngden av handelen konsentrert i sentrum og i hovedsak i 1 etasje av leilighetskomplekser som er samlet mot Jernbanestasjonen. Europris, Maxbo og Vestbysenteret med plantasjen og Møbelsenter ligger i utkanten av sentrum.

Av tyngre varegrupper er det to byggvareforretninger og en møbelforretning i kommunen.

Det er 14 km til Kolbotn torg i *Oppegård kommune* og til tiltaket. Detaljhandelen er sentrert rundt Kolbotn stasjon og består i hovedsak av lettere faghandel. Det er videre en del lettere faghandel langs Sønsterudveien og Kolbotnveien med bl.a Landerudsenteret og Greverud senter.

Søndre Nordstrand Bydel og Holmlia senter ligger ca 15 km fra tiltaket. Holmlia senter er et nærsenter for områdets beboere med 25 butikker innen dagligvare, hjem, gaver og interiør, vinmonopol og apotek. For øvrig er det noe handel i Hauketo senter med bl.a G-sport. Senter Syd Mortensrud ligger 17 km fra Vinterbro senter og består av 35 butikker og er i hovedsak et nærsenter for befolkningen i bydelen.

4.3 Sannsynlige endringer i strukturen

Ski Storsenter skal bygges ut ytterligere 7 500 kvadratmeter med åpning våren 2008.

I Kolbotn bygges det et nytt kjøpesenter "kolbotn torg" som blir ca. 22 000 kvadratmeter og med en forventet omsetning på ca 500 millioner kroner.

I Vestby har byggevarekjeden Bauhaus planer om å etablere seg i Kleiverområdet. Planene er ikke godkjent av det offentlige. Det er videre godkjent reguleringsplan for et kjøpesenter på t 25 000 kvadratmeter, hotell med 150 sengeplasser, idrettshall, 24-baners bowlinghall, svømme- og badeanlegg, leiligheter på til sammen 8 000 kvadratmeter, restauranter og en stor del med helse- og rehabiliteringssenter.

5.0 FAKTISK OMSETNING I MARKEDSOMRÅDET 2006. DEKNINGSGRAD OG KJØPEKRAFTSTRØMMER

I Vedlegg 4 er den beregnede etterspørselen fra husstandene i markedsområdet sammenlignet med den faktiske omsetningen i 2006. Flere forhold gjør at beregnet etterspørsel ikke er direkte sammenlignbar med varehandelsstatistikkens tall.

Bransjeblanding er et slikt forhold. Det typiske eksemplet er at i Forbruksundersøkelsen blir klær og sko klassifisert som nettopp det, uansett hvor varene er kjøpt. Imidlertid er minst 1/3 av omsetningen i sportsforretninger slike varer, og samlet omsetter også dagligvarebransjen en god del. Derfor er en dekningsgrad på rundt 85 % "naturlig" i bransjen klær og sko i et område som reelt sett er selvforsynt med slike varer, mens dagligvarebransjen og "andre bransjer" der bl.a. sportsbransjen inngår, trekkes opp.

Etterspørsel fra andre enn private husholdninger, i alt vesentlig bedrifter, institusjoner og turisme, er ikke inkludert i etterspørselsberegningene. Slik etterspørsel utgjør

generelt ca 15 % av husstandenes etterspørsel, men er størst i bransjer som dagligvarer og jern/farge/byggevarer.

"*Turistbalansen*" kan gi store lokale utslag i typiske turistområder. Tiltaket ligger ved siden av fornøyelsesparken Tusenfryd og sammen med det planlagte hotellet og skibakken vil dette utgjøre en viss etterspørsel. Tallene er usikre og vi benytter ikke anslag fra etterspørselen fra turismen i denne analysen. Dette gjør at konklusjonene blir mer robuste.

Innen *byggvare* så er statistikkene vanskelig å sammenligne, samt at byggevarenæringen er konjunkturutsatt.

For å få et tilnærmet riktig bilde av "handelsbalansen" i det området vi skal undersøke sammenligner vi tallene for området med tall for hele Norge. Der er handelslekkasje eliminert når vi ser bort fra grensehandel og eventuelt over- eller underskudd på "turistbalansen", noe som i et større perspektiv tross alt ikke betyr all verden. Bransjeblanding og etterspørsel fra bedrifter og institusjoner er innbakt i tallene.

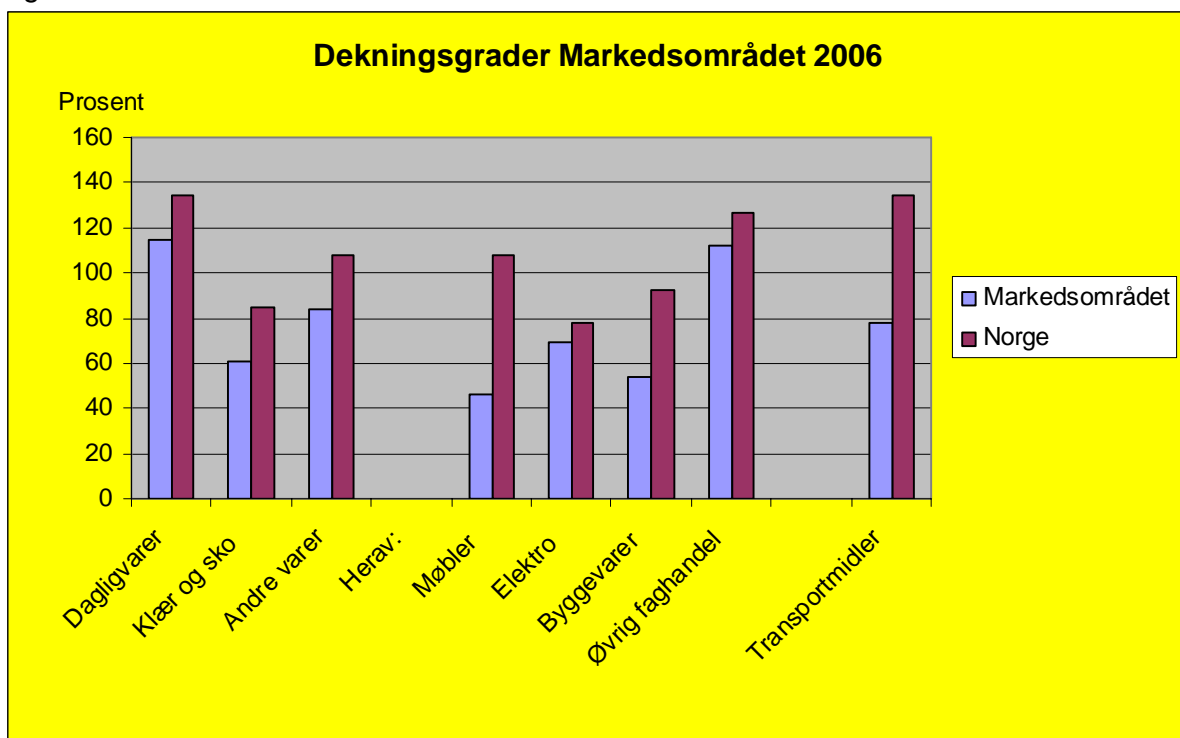
Vedlegg 4 viser at primærområdet da har full dekning i forhold til etterspørsel, og at det gjelder alle bransjer med unntak av Øvrig faghandel. Det er stor forskjell mellom Ås kommune og Nesodden kommune. Tabellen viser at befolkningen i Nesodden sogner Ås kommune i handlesammenheng.

Vedlegg 4 viser at primærområdet da har full dekning i forhold til etterspørsel, og at det gjelder alle bransjer med unntak av Øvrig faghandel. Det er stor forskjell mellom Ås kommune og Nesodden kommune. Tabellen viser at befolkningen i Nesodden sogner Ås kommune i handlesammenheng.

Vedlegg 4 viser at sekundærområdet har en betydelig underdekning innen alle bransjer. Ser en på de enkelte områdene i sekundærområdet så skiller Ski seg ut ved at de trekker til seg kjøpekraft i alle bransjer unntatt byggevare. De andre områdene i sekundærområdet har en betydelig underdekning og lekker kjøpekraft til Ski sentrum og Oslo. Årsaken til underdekningen er at det er et dårligere handelstilbud i disse områdene.

Ser en på markedsområdet under ett så ser en at det er til dels en betydelig underdekning i alle varegrupper.

Fig 2.



6.0 TILTAKETS FORHOLD TIL REGELVERKET

Tiltaket skal forholde seg til gjeldende overordnede planer.

Den 1. juli 2008 trådte forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre i kraft. Forskriften fastsetter med juridisk bindende virkning, at godkjente fylkesplaner skal legges til grunn for kommunenes planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. Det innebærer at tiltak skal vurderes samlet i forhold til retningslinjer, mål og intensjoner i godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner. Før 1 juli 2008 hadde fylkesplaner fylkesdelplaner status som retningslinjer.

Tiltaket på Vinterbro ligger i et område som dekkes av Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, Service og senterstruktur i Akershus. Fylkesdelplanen ble godkjent av Miljøverndepartementet den 16.03.2001. Ifølge den nye forskriften får fylkesdelplanen juridisk bindende virkning.

Andre planer som tiltaket skal forholde seg til er RPR for areal og transportplanlegging, samt kommuneplan for Ås kommune hvor tiltaket ligger.

6.1 Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus av 20 feb. 2001.

Fylkesdelplanen kap 6 "Retningslinjer for utviklingen av senterstrukturer" angir rammer for hvordan etablering av handels- og tjenestetilbud vil bli behandlet innenfor fylket. Kap 6.3 gir generelle retningslinjer for lokalisering av handel og privat tjenesteyting og sier følgende om plasskrevende varer "*det kan etableres handel med varegrupper som er plasskrevende i nærområdet til sentrene dersom det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet*".

Kap 6.5 "Retningslinjer for etablering og utvidelse av forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende".

Dette er virksomheter som har behov for god biltilgjengelighet, samtidig som de ofte har mer enn en kommune befolkningsgrunnlag (salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre). De bør derfor lokaliseres slik at transportarbeidet i forhold til den aktuelle befolkningen blir minst mulig.

Retningslinjene tar sikte på å hindre at det utvikles alternative sentre utenfor dagens sentre. Det bør derfor ikke etableres detaljvarehandel utenfor sentrum som ut fra de generelle retningslinjene for handelsvirksomhet bør ligge i sentrum. Et utgangspunkt for å avklare hvilke virksomheter som er plasskrevende, er unntakene fra de rikspolitiske bestemmelsene (jf §4-III).

Dette betyr:

- *Retningslinjene gjelder forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.*
- *Salg av plasskrevende varer bør fortrinnsvis ligge i randsonen til et stort eller mellomstort senter.*
- *Trafiksikkerhets- og tilgjengelighetsvurderinger skal legges til grunn for og når slike etableringer er aktuelle.*
- *Det bør ikke bygges ut annen detaljhandelsvirksomhet i tilknytning til slike lokaliseringer, da dette vil svekke målsettingene om styrking av sentrumsområder.*

Tiltaket skal huse plasskrevende vareslag. Tiltaket ligger i nærområdet til et senter (Vinterbro senter). Tiltaket ligger ca. 1 km fra 4 feltsveien E-18. Atkomst til tiltaket fra E-18, skjer via toplanskryss til Nettetveien/RV 156. Innkjøring til tiltaket skjer via rundkjøring fra Nettetveien.

Tiltaket samsvarer med gjeldende retningslinjer for varegrupper som er plasskrevende mht. vareslag, beliggenhet til senter og tilgjengelighet.

Trafiksikkerhetsvurderingene vil bli belyst andre steder i konsekvensutredningen

6.2 Kommuneplan Ås

I kommuneplan 2007 – 2019 pkt. 2.2.2 *Handel, Service og senterstruktur*, sies det følgende om Vinterbro. "Styrke Vinterbro handelssenter innenfor de rammene regionale myndigheter fastsetter. Tiltaket er ikke en videreutvikling av dagens kjøpesenter på vinterbro dvs. omsetning av lettere varegrupper/"sentrumsvare", men skal romme plasskrevende varegrupper som i følge fylkesdelplanen bør ligge i randsonen av et stort eller mellomstort senter.

6.3 RPR for samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93

I denne analyse behandles RPR pkt. 3.6 og pkt. 2.

Pkt. 3.6 Regionale publikumsrettede offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.

Virksomhet som skaper tungtrafikk bør lokaliseres i tilknytning til jernbane, havner eller hovedvegnettet.

Tiltaket samsvarer med retningslinjer for senterstruktur jf. pkt. 6.1.

Tiltaket vil generere tungtrafikk ved varelevering til forretningene. Tiltaket ligger i tilknytning til hovedvegnettet og samsvarer således med pkt. 3.6.

7.0 KONSEKVENSER AV TILTAKET

I dette kapitlet beskriver vi de konsekvensene som tiltaket etter utreders vurdering vil medføre for den etablerte handelen i Ås og i resten av markedsområdet. Det er tatt hensyn til den forventede etterspørselveksten.

7.1 Omfanget av tiltaket i forhold til etterspørselen

Tiltaket skal som nevnt huse plasskrevende varer. Forretningene innen disse bransjene har til dels et regionalt/nasjonalt handelsomland. Innkjøp innen bransjene, båter, campingvogner og motorsykler skjer så sjeldent at etterspørselen ikke lar seg kvantifisere på en fornuftig måte.

Innen bransjene byggevarer, hagesentre og biler skjer imidlertid innkjøpene tilstrekkelig mange ganger, til at etterspørselen lar seg kvantifisere pr. år.

Tiltaket vil svare for i underkant av 24 % av etterspørselen innen byggevarer i primærområdet i 2020. Dette er ikke spesielt høy markedsandel i denne bransjen som har få aktører som består av nasjonale kjeder.

Den estimerte omsetningen for planlagt hagesenter utgjør i underkant 94 % av primærområdets etterspørsel etter blomster og planter i 2020. Slike hagesentre selger imidlertid langt mer, så som gjødsel og jordforbedringsprodukter, hageredskaper av alle slag, hagemøbler og griller for å nevne en del. Bransjeblandingen gjør det

nærmest umulig å beregne en markedsandel for hagesenteret. Tiltakets andel for hele markedsområdet utgjør 20 % i 2020. Det er få hagesenteraktører i Norge og markedsandelen i tiltaket er ikke spesielt høy.

Statistikk for omsetning av biler og etterspørsel fra de private husholdningene er vanskelig å sammenligne ettersom det er en del bransjesammenblanding. En stor del av bilsalget skjer via leasing av bedrifter, men også privatpersoner benytter seg av ordningen.

Innen bilbransjen så vil tiltakets andel utgjøre i underkant av 19 % av etterspørselen i primærområdet og 4 % av etterspørselen i hele markedsområdet.

For å gi et bilde av hvor stort omfanget av tiltaket blir i forhold til den samlede etterspørselen i markedsområdet vil vi innledningsvis sette den forventede omsetningen i relasjon til beregnet etterspørsel i 2020.

I kapittel 2.0 er den samlede omsetningen i tiltaket beregnet til 355 millioner ekskl. mva. Det kan betraktes som omsetningen i et normalår når tiltaket er ferdig utbygd og "innkjørt".

Det betyr at tiltaket vil svare for drøye 11 % av primærområdets etterspørsel inkl. biler i 2020. I forhold til etterspørselen i hele markedsområdet blir tiltakets andel 2,5 %.

Fig 3

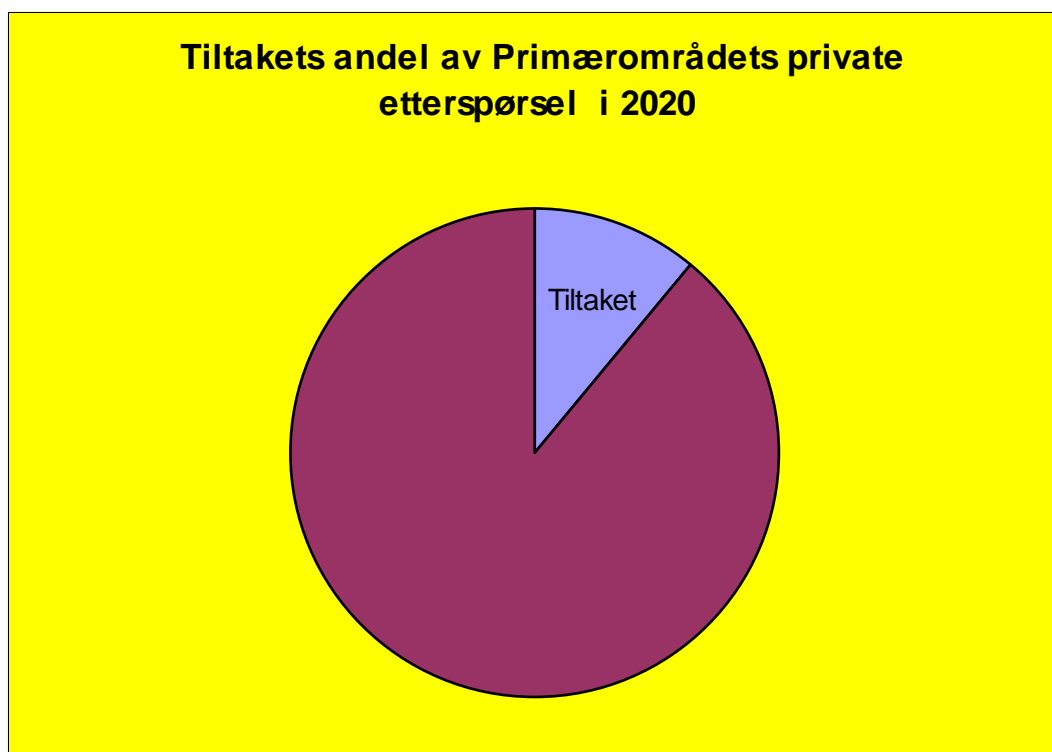


Fig 3 viser tiltakets andel på 11% inkl. etterspørsel fra private bedrifter og offentlige virksomheter i 2020.

Vedlegg 3 viser at etterspørselen fra husstandene i primærområdet er beregnet til drøyt 3,15 milliarder 2007-kroner i 2020. Inkludert etterspørsel fra andre enn private kan samlet etterspørsel avrundes til 3,6 milliarder kroner i 2020.

Etterspørselsøkningen fra 2006 til 2020 utgjør ca. 1,25 milliarder i primærområdet når økt etterspørsel fra andre enn private er regnet med. Det betyr at tiltaket tar 28 % av primærområdets etterspørselsvekst frem mot 2020. Det viser at det er rom for betydelig vekst i den etablerte handelen i primærområdet.

I figur 4 er etterspørseløkningen omregnet til behovet for nye handelsarealer.
Fig 4

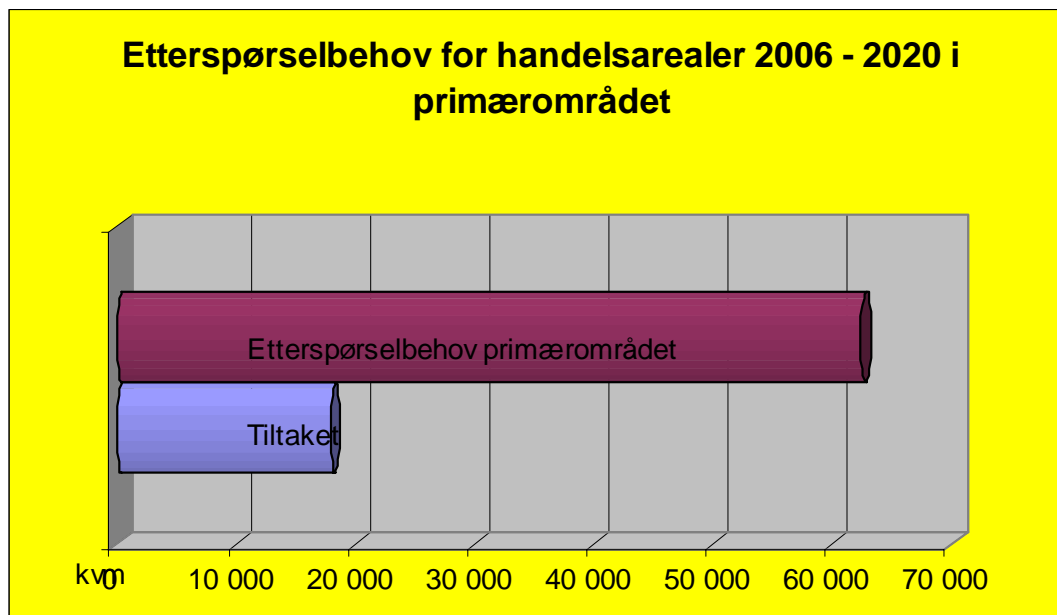


Fig 4. Basert på etterspørselvekst jf. Vedlegg 3 og snittomsetning på kr 20 000.-, pr. kvm

Ser en på etterspørselbehov for handelsarealer for hele markedsområdet i perioden frem mot 2020, så fremkommer det at dagens kjente planer om etablering av handelsarealer ikke vil overstige det antatte etterspørselbehovet. Se fig. 5.



Fig 5. Basert på etterspørselvekst jf. Vedlegg 3 og snittomsetning på kr 20 000.-, pr. kvm

7.2 Konsekvenser for Ås sentrum

For befolkningen i Ås kommune, herunder Ås sentrum, vil tiltaket først og fremst bety at de får et bedre tilbud innen plasskrevende varegrupper som ligger nærmere i avstand enn hva som er tilfelle i dag.

Vi er av den oppfatning at etableringen av en handelpark på Vinterbro med salg av biler, båter, byggevarer etc. verken vil styrke eller redusere mulighetene for utvikling av detaljhandelen i Ås sentrum. Årsaken ligger som nevnt i at butikkene i Ås sentrum og de planlagte butikkene på Vinterbro ikke er i direkte konkurranse med hverandre, ettersom det i all hovedsak er snakk om forskjellige varegrupper som skal omsettes.

Ås sentrum sitt handelstilbud er å betrakte som et nærsenter for de ca 8 000 personene som bor rundt Ås sentrum. Vi er av den oppfatning av at Ås sentrum fortsatt har muligheter til å vokse som et nærsenter.

Det som i første rekke legger begrensninger for mulighetene til Ås sentrum i å vokse utover sin nærsenterfunksjon i handlesammenheng, er Ski storsenter og Vinterbro senter. Ski storsenter har en regional funksjon og Vinterbro senter er i detaljsammenheng å betrakte som et områdesenter. Sentrene ligger i relativt kort reiseavstand og har et så kraftig tilbud innen lettere varer at det legger begrensninger for utviklingsmulighetene for Ås sentrum. Ski storsenter er i denne sammenheng det største sentret og har størst effekt for utviklingsmulighetene til Ås sentrum.

Styrker tiltaket Vinterbro og Nordbyområdet ?

For befolkningen i Vinterbro- og Nordbyområdet betyr de planlagte forretningene først og fremst kortere reisevei og/eller et bedre tilbud for innkjøp av plasskrevende varer som biler, båter etc.

Ettersom de varegruppene som skal selges i handelsparken på Vinterbro i hovedsak ikke er lokalisert i området fra før, vil ikke dette medføre merkbare negative konsekvenser for eksisterende virksomheter, med unntak av byggevare som allerede er lokalisert på Vinterbro. Innen byggvare kan det oppstå en skjerpet konkurranse, men det er vel så realistisk at det motsatte kan skje i form av at de to byggvarehusene til sammen trekker flere folk til sammen enn hver for seg.

Subsidiært: Vil en etablering av en handelspark rett ved dagens Vinterbro kjøpesenter i sum medføre negative konsekvenser for Ås sentrums detaljhandel ?

Innkjøp av plasskrevende varer er som regel planlagte innkjøp. En årsak er at plasskrevende varer har ofte høy prisklasse og befolkningen bruker lang tid på denne type innkjøp. Vi er av den oppfatning av at en vanlig handletur på Vinterbro sjeldent består av innkjøp av bil og klær på samme tur. Den viktigste årsaken er imidlertid at Ås sentrum har en funksjon som et nærsenter hvor "basisinnkjøpene" og utvalget ikke er avgjørende, mens Vinterbro kjøpesenter og den planlagte handelsparken har en annen funksjon som går utover nærsenterfunksjonen.

7.3 Konsekvenser for øvrige områder

I Ås kommune forøvrig vil dagens aktører innen byggvare merke noe skjerpet konkurranse. Aktørene i byggebransjen har imidlertid et handelsomland som går over flere kommuner og ser en markedsområdet under ett, så er det i dag en betydelig underdekning. I praksis betyr dette at befolkningen reiser ut av markedsområdet for å handle denne type varer. Tiltakets øvrige bransjer vil ikke medføre nevneverdige konsekvenser dagens aktører. Årsaken ligger i at det både er underdekning og en betydelig etterspørselvekst i området.

For befolkningen på *Nesodden* vil tiltaket først og fremst bety at de får et bedre tilbud innen plasskrevende varegrupper i nærheten av hvor de bor. Det er en betydelig underdekning i alle de bransjer som tiltaket skal huse og dagens aktører vil ikke merke tiltaket i nevneverdig grad.

Tiltaket vil ikke få merkbare negative konsekvenser for handelen i *Ski sentrum* ettersom det er forskjellige varegrupper som omsettes i sentrum av ski og varegruppene som tiltaket skal huse.

Ski og Oppegård har i dag et godt tilbud innen biler og dagens aktører vil merke noe skjerpet konkurranse. På den annen side skal en ikke se bort fra at noen av dagens aktører velger å flytte til tiltaket fordi de ser fordelene i at det skapes et bilmiljø med flere butikker noe som ofte gir positiv synergi. Dette vil i så tilfelle ikke medføre ny omsetning i markedsområdet. Bilbutikkene har også et handelsomland som går over

flere kommuner og ser en på hele markedsområdet under ett, så er det en betydelig underdekning.

Øvrige bransjer i kommunene Ski og Oppegård vil ikke mer tiltaket i nevneverdig grad.

For de *øvrige kommunene* er tilbudet innen tiltakets varegrupper svakt og med tildels betydelig underdekning og befolkningen gjør sine innkjøp utenfor kommunen.

Oppsummering:

Tiltaket vil hente sin omsetning i form av redusert handelslekkasje og etterspørselveksten som er betydelig. Tiltaket vil ikke rokke ved dagens handelsstruktur i markedsområdet.

8.0 TRAFIKKGENERERING

Vedlegg 5 angir tiltakets trafikkgenerering Vedlegg 5 må anses som et innspill til trafikkanalysen som blir grundigere behandlet i en egen utredning.



9 km



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.



VEDLEGG 2

MARKEDSOMRÅDE VINTERBRO. Befolkning pr. 01.01. 2007 og 01.01. 2020. Inntektsnivå 2006.

Kilde: Statistisk Sentralbyrå, Befolkningsframskrivinger alternativ MMMM og Befolkningsframskriving for Oslo 2006-2025 av Utviklings- og kompetanseetaten

Område:	Innbyggere pr. 01.01. 2007:	Innbyggere pr. 01.01. 2020:	Endring % 2007 - 2020	Inntekt kr. pr. innbygger 17 år + 2006:	Prosent av gjennomsnitt:	
					Akershus:	Norge:
Primærrområde:						
Ås	14,869	17,554	18	304,500	89	99
Nesodden	16,532	18,303	11	319,000	93	104
<i>Sum primærrområde</i>	<i>31,401</i>	<i>35,857</i>	<i>14</i>	<i>312,134</i>	<i>91</i>	<i>102</i>
Sekundærrområde:						
Frogn	13,466	14,168	5	344,600	101	112
Oppegård	23,846	25,245	6	362,800	106	118
Ski	27,344	30,703	12	324,600	95	106
Søndre Nordstrand Bydel	34,444	39,790	16	277,600	81	91
Vestby	13,428	16,073	20	313,000	92	102
<i>Sum sekundærrområde</i>	<i>112,528</i>	<i>125,979</i>	<i>12</i>	<i>319,318</i>	<i>93</i>	<i>104</i>
Hele markedsområdet	143,929	161,836	12	317,750	93	104
Til sammenligning:						
Akershus kommune	505,185	569,982	13	342,000	100	112
Norge (hele landet)	4,665,393	5,045,056	8	306,700	90	100

BEREGNET PRIVAT ETTERSØRSEL I MARKEDSOMRÅDET 2006 OG 2020.

Beløp i faste 2007 kroner. Vinmonopolets varer inngår i Dagligvarer.

Grunnlag: Befolkingstall SSB og Befolkningsframskrivning for Oslo 2006-2025 av Utviklings- og kompetanseetaten. Statistisk Ser Forbruksundersøkelse Akershus og Landsgjennomsnitt justert for klær og sko

Det er lagt til grunn at ettersørselen per capita øker med 2,0 % pr. år.

Til sammenligning: Årlig gjennomsnitt på landsbasis 1999 - 2004 er i overkant av 2 % og 2005-2007 over 4 % pr. år målt i faste pr

Område: Varegruppe:	Innbyggere 01.01. 2006:	Ettersp. per capita 2006, kr. ekskl. mva:	Samlet ettersør- sel 2006, mill. kr. ekskl. mva:	Samlet ettersør- sel 2020, mill. kr. ekskl. mva:	Endring %, 2006 - 2020:
Primærområde:					
Ås	14,666				
Dagligvarer		21,173	311	490	58
Klær og sko		8,300	122	192	58
Andre varer		25,575	375	592	58
Herav:					
Møbler		2,825	41	65	58
Elektro		4,680	69	108	58
Byggevarer		5,802	85	134	58
Øvrig faghandel		12,268	180	284	58
Transportmidler		11,282	165	261	58
Sum Ås		66,330	973	1,536	58
Nesodden	16,375				
Dagligvarer		21,173	347	511	47
Klær og sko		8,300	136	200	47
Andre varer		25,575	419	618	47
Herav:					
Møbler		2,825	46	68	47
Elektro		4,680	77	113	47
Byggevarer		5,802	95	140	47
Øvrig faghandel		12,268	201	296	47
Transportmidler		11,550	189	279	47
Sum Nesodden		66,330	1,091	1,608	47
Hele primærområdet	31,041				
Dagligvarer		21,173	657	1,002	52
Klær og sko		8,300	258	393	52
Andre varer		25,575	794	1,210	52
Herav:					
Møbler		2,825	88	134	52
Elektro		4,680	145	221	52
Byggevarer		5,802	180	275	52
Øvrig faghandel		12,268	381	580	52
Transportmidler		11,550	355	540	52
Sum hele primærområdet		66,598	2,063	3,145	52
Sekundærområde:					
Søndre Nordstrand Bydel	34,444				
Dagligvarer		21,173	729	1,112	52
Klær og sko		8,300	286	436	52
Andre varer		25,575	881	1,343	52
Herav:					
Møbler		2,825	97	148	52
Elektro		4,680	161	246	52
Byggevarer		5,802	200	305	52
Øvrig faghandel		12,268	423	644	52
Transportmidler		11,282	389	592	52
Sum Søndre Nordstrand Bydel		55,048	2,285	3,482	52

BEREGNET PRIVAT ETTERSØRSEL I MARKEDSOMRÅDET 2006 OG 2020.

Beløp i faste 2007 kroner. Vinmonopolets varer inngår i Dagligvarer.

Grunnlag: Befolkningsstall SSB og Befolkningsframskrivning for Oslo 2006-2025 av Utviklings- og kompetanseetaten. Statistisk Ser Forbruksundersøkelse Akershus og Landsgjennomsnitt justert for klær og sko

Det er lagt til grunn at etterspørselen per capita øker med 2,0 % pr. år.

Til sammenligning: Årlig gjennomsnitt på landsbasis 1999 - 2004 er i overkant av 2 % og 2005-2007 over 4 % pr. år målt i faste pr

Område: Varegruppe:	Innbyggere 01.01. 2006:	Ettersp. per capita 2006, kr. ekskl. mva:	Samlet etterspør- sel 2006, mill. kr. ekskl. mva:	Samlet etterspør- sel 2020, mill. kr. ekskl. mva:	Endring %, 2006 - 2020:
Oppegård	23,720				
Dagligvarer		21,173	502	705	40
Klær og sko		8,300	197	276	40
Andre varer		25,575	607	852	40
Herav:					
Møbler		2,825	67	94	40
Elektro		4,680	111	156	40
Byggevarer		5,802	138	193	40
Øvrig faghandel		12,268	291	409	40
Transportmidler		11,550	274	385	40
Sum Oppegård		66,598	1,580	2,218	40
Ski	27,073				
Bil					
Dagligvarer		21,173	573	858	50
Klær og sko		8,300	225	336	50
Andre varer		25,575	692	1,036	50
Herav:					
Møbler		2,825	76	114	50
Elektro		4,680	127	190	50
Byggevarer		5,802	157	235	50
Øvrig faghandel		12,268	332	497	50
Transportmidler		11,550	313	468	50
Sum Ski		66,598	1,803	2,698	50
Vestby	13,211				
Dagligvarer		21,173	280	449	61
Klær og sko		8,300	110	176	61
Andre varer		25,575	338	542	61
Herav:					
Møbler		2,825	37	60	61
Elektro		4,680	62	99	61
Byggevarer		5,802	77	123	61
Øvrig faghandel		12,268	162	260	61
Transportmidler		11,550	153	245	61
Sum Vestby		66,598	880	1,412	61
Frogn	13,419				
Dagligvarer		21,173	284	396	39
Klær og sko		8,300	111	155	39
Andre varer		25,575	343	478	39
Herav:					
Møbler		2,825	38	53	39
Elektro		4,680	63	87	39
Byggevarer		5,802	78	108	39
Øvrig faghandel		12,268	165	229	39
Transportmidler		11,550	155	216	39
Sum Frogn		66,598	894	1,245	39

BEREGNET PRIVAT ETTERSØRSEL I MARKEDSOMRÅDET 2006 OG 2020.

Beløp i faste 2007 kroner. Vinmonopolets varer inngår i Dagligvarer.

Grunnlag: Befolkningstall SSB og Befolkningsframskrivning for Oslo 2006-2025 av Utviklings- og kompetanseetaten. Statistisk Ser Forbruksundersøkelse Akershus og Landsgjennomsnitt justert for klær og sko

Det er lagt til grunn at ettersørselen per capita øker med 2,0 % pr. år.

Til sammenligning: Årlig gjennomsnitt på landsbasis 1999 - 2004 er i overkant av 2 % og 2005-2007 over 4 % pr. år målt i faste pr

Område: Varegruppe:	Innbyggere 01.01. 2006:	Ettersp. per capita 2006, kr. ekskl. mva:	Samlet etterspør- sel 2006, mill. kr. ekskl. mva:	Samlet etterspør- sel 2020, mill. kr. ekskl. mva:	Endring %, 2006 - 2020:
Hele sekundærområdet	111,867				
Dagligvarer		21,173	2,369	3,520	49
Klær og sko		8,300	928	1,380	49
Andre varer		25,575	2,861	4,251	49
Herav:					
Møbler		2,825	316	470	49
Elektro		4,680	524	778	49
Byggevarer		5,802	649	964	49
Øvrig faghandel		12,268	1,372	2,039	49
Transportmidler		11,550	1,283	1,906	49
Sum hele sekundærområdet		66,598	7,441	11,056	49
Hele markedsområdet	142,908				
Dagligvarer		21,173	3,026	4,521	49
Klær og sko		8,300	1,186	1,772	49
Andre varer		25,575	3,655	5,461	49
Herav:					
Møbler		2,825	404	603	49
Elektro		4,680	669	999	49
Byggevarer		5,802	829	1,239	49
Øvrig faghandel		12,268	1,753	2,620	49
Transportmidler		11,550	1,637	2,446	49
Sum hele markedsområdet		66,598	9,504	14,201	49
Til sammenligning:					
Akershus Fylke	499,729				
Dagligvarer		23,358	11,673	17,567	50
Klær og sko		8,300	4,148	6,242	50
Andre varer		30,306	15,145	22,793	50
Herav:					
Møbler		3,880	1,939	2,918	50
Elektro		6,037	3,017	4,540	50
Byggevarer		5,909	2,953	4,444	50
Øvrig faghandel		14,480	7,236	10,890	50
Transportmidler		11,550	5,772	8,687	50
Sum Akershus		73,514	36,737	55,288	50
Norge	4,606,363				
Dagligvarer		21,173	97,531	140,945	45
Klær og sko		7,344	33,829	48,888	45
Andre varer		25,575	117,808	170,249	45
Herav:					
Møbler		2,825	13,013	18,806	45
Elektro		4,680	21,558	31,154	45
Byggevarer		5,802	26,726	38,623	45
Øvrig faghandel		12,268	56,511	81,666	45
Transportmidler		11,550	53,203	76,887	45
Sum Norge		65,642	302,371	436,969	45

VEDLEGG 4

PRIVAT ETTERSØRSEL, FAKTISK OMSETNING OG DEKNINGSGRAD 2006.

Etterspørsel er hentet fra Vedlegg 3.

Kilder for faktisk omsetning er Statistisk Sentralbyrås Terminstatistikk for varehandel, Andhøy Kjøpesenterregister, Brønnøysundregisterne og NCM Donaldsons.

Område: Varegruppe:	Innbyggere 01.01. 2006:	Samlet etterspør- sel 2006, mill. kr. ekskl. mva:	Faktisk omsetning 2006 mill. kr. ekskl.mva.	Dekningsgrad
Primærrområde:				
Ås	14,666			
Dagligvarer		311	490	158
Klær og sko		122	148	122
Andre varer		375	732	195
Herav:				
Møbler		41	57	138
Elektro		69	240	350
Byggevarer		85	163	192
Øvrig faghandel		180	272	151
Transportmidler		165	12	7
Sum Ås		807	1370	170
Nesodden	16,375			
Dagligvarer		347	355	102
Klær og sko		136	4	3
Andre varer		419	148	35
Herav:				
Møbler		46	0	0
Elektro		77	12	16
Byggevarer		95	67	71
Øvrig faghandel		201	69	34
Transportmidler		189	19	10
Sum Nesodden		1,090	526	48
Hele primærområdet	31,041			
Dagligvarer		657	845	129
Klær og sko		258	152	59
Andre varer		794	880	111
Herav:				
Møbler		88	57	65
Elektro		145	252	173
Byggevarer		180	230	128
Øvrig faghandel		381	341	90
Transportmidler		354	31	9
Sum hele primærområdet		2,063	1908	92
Sekundærrområde:				
Søndre Nordstrand Bydel	34,444			
Dagligvarer		729	831	114
Klær og sko		286	35	12
Andre varer		881	295	34
Herav:				
Møbler		97	0	0
Elektro		161	25	16
Byggevarer		200	38	19
Øvrig faghandel		423	232	55
Transportmidler		389	0	0
Sum Søndre Nordstrand Bydel		2,285	1,162	51

VEDLEGG 4

PRIVAT ETTERSØRSEL, FAKTISK OMSETNING OG DEKNINGSGRAD 2006.

Etterspørsel er hentet fra Vedlegg 3.

Kilder for faktisk omsetning er Statistisk Sentralbyrås Terminstatistikk for varehandel, Andhøy Kjøpesenterregister, Brønnøysundregisterne og NCM Donaldsons.

Område: Varegruppe:	Innbyggere 01.01. 2006:	Samlet etterspør- sel 2006, mill. kr. ekskl. mva:	Faktisk omsetning 2006 mill. kr. ekskl.mva.	Dekningsgrad
Oppegård	23,720			
Dagligvarer		502	436	87
Klær og sko		197	24	12
Andre varer		607	343	57
Herav:				
Møbler		67	4	6
Elektro		111	10	9
Byggevarer		138	34	25
Øvrig faghandel		291	295	101
Transportmidler		274	394	144
Sum Oppegård		1,580	1197	76
Ski	27,073			
Dagligvarer		573	748	130
Klær og sko		225	445	198
Andre varer		692	964	139
Herav:				
Møbler		76	98	128
Elektro		127	138	109
Byggevarer		157	69	44
Øvrig faghandel		332	659	198
Transportmidler		313	790	252
Sum Ski		1,803	2947	163
Vestby	13,211			
Dagligvarer		284	248	87
Klær og sko		111	4	4
Andre varer		343	183	53
Herav:				
Møbler		38	11	29
Elektro		63	0	0
Byggevarer		78	25	32
Øvrig faghandel		165	147	89
Transportmidler		153	20	13
Sum Vestby		892	455	51
Frogn	13,419			
Dagligvarer		284	391	138
Klær og sko		111	60	54
Andre varer		343	393	115
Herav:				
Møbler		38	15	40
Elektro		63	35	56
Byggevarer		78	53	68
Øvrig faghandel		165	290	176
Transportmidler		155	42	27
Sum Frogn		894	886	99

PRIVAT ETTERSPØRSEL, FAKTISK OMSETNING OG DEKNINGSGRAD 2006.

Etterspørsel er hentet fra Vedlegg 3.

Kilder for faktisk omsetning er Statistisk Sentralbyrås Terminstatistikk for varehandel, Andhøy Kjøpesenterregister, Brønnøysundregisterne og NCM Donaldsons.

Område: Varegruppe:	Innbyggere 01.01. 2006:	Samlet etterspør- sel 2006, mill. kr. ekskl. mva:	Faktisk omsetning 2006 mill. kr. ekskl.mva.	Dekningsgrad
Hele sekundærområdet	111,867			
Dagligvarer		2,373	2,654	112
Klær og sko		930	568	61
Andre varer		2,866	2,178	76
Herav:				
Møbler		317	128	40
Elektro		525	208	40
Byggevarer		650	219	34
Øvrig faghandel		1,375	1,623	118
Transportmidler		1,284	1246	97
Sum hele sekundærområdet		7,454	6,647	89
Hele markedsområdet	142,908			
Dagligvarer		3,030	3,499	115
Klær og sko		1,188	720	61
Andre varer		3,660	3,058	84
Herav:				
Møbler		404	185	46
Elektro		670	460	69
Byggevarer		830	449	54
Øvrig faghandel		1,756	1,964	112
Transportmidler		1,638	1277	78
Sum hele markedsområdet		9,516	8,555	90
Til sammenligning:				
Akershus Fylke	529,846			
Dagligvarer		12,376	13,612	110
Klær og sko		5,435	3,057	56
Andre varer		16,058	14,252	89
Herav:				
Møbler		2,056	2,146	104
Elektro		3,199	2,023	63
Byggevarer		3,131	1,785	57
Øvrig faghandel		7,672	8,298	108
Transportmidler		6,120	7,964	130
Sum Akershus		39,988	38,885	97
Norge	4,606,363			
Dagligvarer		97,531	130,365	134
Klær og sko		33,829	28,714	85
Andre varer		117,808	127,369	108
Herav:				
Møbler		13,013	14,005	108
Elektro		21,558	16,855	78
Byggevarer		26,726	24,461	92
Øvrig faghandel		56,511	72,048	127
Transportmidler		53,203	69,745	131
Sum Norge		302,370	356,193	118

Lokal trafikkgenerering

Den biltrafikken som tiltaket genererer er først og fremst avhengig av følgende:

- Omsetningen i tiltakets butikker
- Gjennomsnittlig kjøp pr. besøkende
- Andel besøkende som benytter bil

Som grunnlag for å vurdere hvordan trafikkmengden vil påvirke kapasiteten på veinettet vil vi her gjøre noen resonnementer rundt det trafikkvolumet tiltaket kommer til å generere lokalt. I en større sammenheng er det ikke "ny trafikk". Dels erstatter det trafikk til andre innkjøpssteder, dels er det snakk om trafikk som likevel passerer, men som gjør stopp for å handle. Da ligger det i sakens natur at markedsområdets samlede trafikkarbeid i handlesammenheng like gjerne kan reduseres som økes, men det er meget komplisert å beregne. Her holder vi oss derfor til den lokale trafikkgenereringen, som primært vil belaste avkjøringen til Vinterbro senter .

Ettersom vi ikke vet hvilke aktører som kommer til tiltaket vi beregningene ikke stemmer helt, men det som er sikkert er at plasskrevende varegrupper genererer mindre trafikk per omsatte million, ettersom antall kroner pr. kjøp er 2-3 ganger høyere enn for lettere varegrupper (dvs typiske kjøpesentervarer)

Andelen bilbårne kunder til dette tiltaket antas å bli høyt. Antall besøkende er større enn antall handlende, tidligere undersøkelser viser ca. 1,5 besøkende pr. transaksjon. Antall passasjerer pr. bil er også ca. 1,5 i gjennomsnitt. Derfor kan vi for bilbårne kunder sette likhetstegn mellom antall besøkende biler og antall handletransaksjoner. For møbler ligger begge tall høyere, men det vil ikke påvirke beregningen i nevneverdig grad. Tabellen viser hvor mye trafikk som da genereres dersom hver aktør betraktes for seg.

Enhet:	Oms. mill. kr. ekskl. mva:	Kjøp pr. handel, kr. ekskl. mva:	Antall handlende:	Andel bilbårne, %:	Besøkende biler:
Byggevarerhus	65	500	130 000	95	124 000
Hagesenter	30	250	120 000	95	114 000
Biler	150	* se forklaring	52 000	95	49 000
Andre plasskrevende varer	110	**se forklaring	52 000	95	49 000
Sum	355		354 000		336 000

* Basert på anslag fra større aktører i bilbransjen.

** Basert på bilmarkedet.

Det reelle antallet besøkende biler blir selvsagt mindre, fordi kundene i mange tilfelle handler i flere butikker ved samme besøk. Hvis vi ganske forsiktig anslår at det gjelder 10 % av de besøkende (mest sannsynlig er det langt flere) får vi ca. 340 000 besøkende biler pr. år. Det tilsvarer 1 100 biler pr. åpningsdag, tilsvarende 2 200 enheter VDT (virkedøgntrafikk).

Det er betydelig forskjell på antall besøk fordelt på ukedager. Erfaringstall fra mange sentre er forbausende like. Vi kan gå ut fra følgende:

- Mandag – torsdag 14 % av uketrafikken pr. dag, tilsvarende 920 daglig
- Fredag 20 % av uketrafikken, tilsvarende 1 320 biler
- Lørdag 24 % av uketrafikken, tilsvarende 1 580 biler

Regnet som VDT må tallene dobles.

Høyest er trafikken lørdag mellom kl. 1200 og 1600 med omtrent 15 % av lørdagstrafikken pr. time. I makstimen skal således bortimot 380 biler inn og 380 biler ut fra tiltaket pr. time. Det skjer imidlertid på et tidspunkt da annen trafikk er forholdsvis liten.

Disse tallene er, som allerede nevnt, ment som et innspill til trafikkanalysen. I den sammenheng er det viktig å være oppmerksom på at butikkene tidligst åpner kl. 0900, eventuelt 1000. Handletrafikk faller således utenom morgenrushet. Imidlertid faller kanskje så mye som halvparten av handletrafikken i perioden 1600 – 2000 på dagene mandag – fredag, så om ettermiddagen vil deler av handletrafikken falle sammen med ettermiddagsrushet.