

# Varehandelstatistikk til bruk i utvikling av senterstruktur- og kjøpesenterpolitikk i Hordaland

AUD-rapport nr. 17-09

Desember 2009



HORDALAND  
FYLKESKOMMUNE



## Kjøpesenterstatistikk

I Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel (2002), vedlegg 4, vart det lagt fram tal for omsetning og areal i alle dåverande kjøpesenter i fylket. Tabell 1 og 2 er sett saman av tal frå dette datagrunnlaget.

Tabell 1. Bruttoomsetning og bruksareal i kjøpesentera i Hordaland, 1999.

	Mill kr Oms	kvm Bruksareal	Oms per kvm bruksareal, kr.
Lagunen	1 150	29 000	39 655
Vestkanten	791	34 500	22 928
Bergen storsenter	769	20 000	38 450
Åsane	760	27 000	28 148
Sartor	710	35 000	20 286
Galleriet	681	19 000	35 842
Oasen	576	20 000	28 800
Arken	406	12 500	32 480
Kleppestø	370	22 000	16 818
Nesttun	311	7 000	44 429
Gullgruven	300	12 800	23 438
Knarvik	295	20 000	14 750
Øyrane torg	289	8 000	36 125
Kilden	215	7 900	27 215
Strusshamn	194	8 500	22 824
Amfi Stord	179	6 900	25 942
Askøy senter	160	7 200	22 222
Amfi Flåten- Os	149	13 900	10 719
<b>Alle</b>	<b>8 305</b>	<b>311 200</b>	<b>26 687</b>

Kjelde: Kvarud Analyse.

I 1999 vart 19 eigedomar i fylket rekna som kjøpesenter. Dei fleste av desse var i Bergen kommune, berre eitt kjøpesenter var utanfor Bergensregionen (Stord).

Kjøpesentera sto for ca. 35 % av den totale detaljhandelsomsetninga i fylket.

Tabell 2: Omsetning og bruttoareal i kjøpesentra gruppert kommunevis, og total detaljhandelsomsetning i kommunen, 1999

	Omsetning, mill. kr			Kjøpesenter bruksareal, m <sup>2</sup>	Omsetning per kvm bruksareal i kjøpesenter. Kroner.
	Kjøpesenter	Totalt i komm.	% i kj. senter		
Bergen	6 248	15 030	41,6	197 700	31 603
Fjell	710	853	83,2	35 000	20 286
Askøy	724	686	105,5	37 700	19 204
Lindås	295	832	35,5	20 000	14 750
Os	149	769	19,4	13 900	10 719
Stord	179	883	20,3	6 900	25 942
<b>Alle</b>	<b>8 305</b>	<b>19 053</b>	<b>43,6</b>	<b>311 200</b>	<b>26 687</b>

Kjelde: Kvarud Analyse, SSB.

I Askøy og Fjell sto kjøpesentera for ein svært stor del av den totale detaljhandelsomsetninga i kommunen. I Bergen kommune var den gjennomsnittlege omsetninga i kjøpesenter per kvm bruksareal i senteret på ca. 31 000 kr, i sentera utanfor Bergen i gjennomsnitt ca. 18 000.

## Sterk vekst i varehandelen, og aller sterkast i Fjell

Tabell 3: Utvikling i detaljhandelomsetninga i regionsenterkommunane i Hordaland 1997-08. Mill.kr.

	1997	1999	2005	2006	2007	2008	Endring 1997-08	
							Tal	%
Stord	825	883	1 033	1 099	1 202	1 282	456	55,3
Odda	417	447	443	460	508	531	114	27,3
Kvam	401	391	445	462	490	499	98	24,4
Voss	759	793	887	906	966	1 065	306	40,3
Os	704	769	847	948	1 060	1 040	337	47,8
Bergen	13 771	15 031	17 645	18 716	20 327	20 774	7 002	50,8
Fjell	665	854	1 395	1 533	1 700	1 810	1 145	172,0
Lindås	718	832	888	991	1 080	1 124	405	56,4
<b>Hordaland i alt</b>	<b>21 637</b>	<b>23 575</b>	<b>27 513</b>	<b>29 255</b>	<b>31 816</b>	<b>32 981</b>	<b>11 344</b>	<b>52,4</b>

Kjelde: Statistisk sentralbyrå.

Over halvparten av omsetningsveksten skjedde i Bergen, som likevel ikkje hadde den sterkaste varehandelsveksten. Det var det Fjell (sannsynlegvis hovudsakeleg Sartor senter) som hadde, med meir enn ei dobling av handelsvolumet.

## Dekningsgrad – eit mogleg mål på over- og underdekning i varehandelen

I fylkesdelplanen vart dekningsgrad for varehandel introdusert som eit mål på i kva grad kommunen er eit handelssenter som trekker til seg meir handel frå andre kommunar enn summen av innkjøp som kommunen sine innbyggjarar gjer utanfor kommunen. Ein dekningsgrad på over 100 vil seie at kommunen har overskot i detaljhandelen i høve til andre kommunar, medan ein dekningsgrad på under 100 inneber at kommunen har netto handelslekkasje til andre kommunar.

*Dekningsgrad i varehandelen reknast ut som:*

*Faktisk omsetning i detaljhandelen i kommunen **dividert på** Forbrukarane i kommunen sine varekjøp føresett at innkjøp per innbyggjar er som på fylkesnivå.*

Tabell 4: Utvikling i dekningsgrad i varehandelen i regionsenterkommunane 1997-08.

	Dekningsgrad					
	1997	1999	2005	2006	2007	2008
Stord	103	101	102	102	102	105
Odda	105	107	98	98	102	105
Kvam	93	84	87	86	85	85
Voss	110	107	104	101	101	108
Os	103	102	93	96	98	91
Bergen	121	121	120	120	119	118
Fjell	75	87	113	116	117	120
Lindås	115	123	111	115	114	114
<b>Hordaland i alt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Medan Fjell i 1997 hadde ein dekningsgrad på 75 og ikkje framsto som ein særskilt viktig handelskommune, hadde kommunen i 2008 ein dekningsgrad på 120, som er høgast i fylket.

Bergen har fått sin dekningsgrad redusert litt sidan 1997, men har i 2008 likevel den nest høgaste dekningsgraden i fylket, med 118.

Også Stord har styrka seg noko som handelssenter, medan dei øvrige regionsentera har om lag uendra eller redusert dekningsgrad i detaljhandelen. Mellom regionsentera har Os hatt den dårlegaste utviklinga og har gått frå ein dekningsgrad på 103 i 1997 til 91 i 2008.

Tabellen viser vidare at for det tidsrommet vi har tal for har ingen regionsenter i Hordaland hatt ein høgare dekningsgrad enn ca. 120. Bergen har vore nokså stabil på dette nivået heile tida, men dei siste åra har også Fjell fått ein dekningsgrad på opp mot 120.

Det kan derfor sjå ut til at i praksis utgjer 120 ein maksimal dekningsgrad i varehandelen for eit regionsenter i Hordaland.

*Tabell 5: Omsetning i varehandelen per innb. og dekningsgrad for alle kommunane i Hordaland. Regionsenterkommunane utheva. 2008.*

	<b>Omsetning per innb., kr.</b>	<b>Dekningsgrad</b>
Etne	56 578	79
Sveio	18 222	26
Bømlo	50 742	71
<b>Stord</b>	<b>74 988</b>	<b>105</b>
Fitjar	39 540	55
Tysnes	46 885	66
Kvinnherad	58 732	82
Austevoll	53 532	75
Jondal	70 650	99
<b>Odda</b>	<b>74 678</b>	<b>105</b>
Ullensvang	28 485	40
Eidfjord	54 001	76
Ulvik	30 353	43
Granvin	25 715	36
<b>Kvam</b>	<b>60 745</b>	<b>85</b>
<b>Voss</b>	<b>77 318</b>	<b>108</b>
Fusa	28 742	40
Samnanger	27 598	39
<b>Os</b>	<b>64 782</b>	<b>91</b>
<b>Bergen</b>	<b>83 850</b>	<b>118</b>
Askøy	46 479	65
<b>Fjell</b>	<b>85 361</b>	<b>120</b>
Sund	18 632	26
Øygarden	25 030	35
Vaksdal	29 488	41
Modalen	40 656	57
Osterøy	34 260	48
Meland	36 984	52
Radøy	30 995	43
<b>Lindås</b>	<b>81 551</b>	<b>114</b>
Austrheim	59 245	83
Fedje	26 059	37
Masfjorden	27 468	39
<b>Hordaland i alt</b>	<b>71 283</b>	<b>100</b>

I dei mindre kommunane varierer dekningsgraden for varehandel frå 99 i Jondal til 26 i Sund og Sveio. Jondal er saman med Eidfjord den einaste av dei små kommunane i fylket som har hatt ein vesentleg auke i dekningsgraden dei siste 10 åra.

Av dei kommunane som er utpeika til regionsenter i Hordaland, ser det ut til at to, Os og Norheimsund, slit med å fungere som reelle regionsenter, iallfall når det gjeld handel.

Sidan varehandelen av natur har ein tendens til å samle seg i senter, er det naturleg at nokre kommunar har overdekning i varehandelen, medan dei fleste har underdekning (dekn. grad <100).

Låg dekningsgrad i varehandelen i ein kommune er såleis ikkje nødvendigvis eit teikn på at det står dårleg til, men seier noko om kommunen sitt forhold til eitt eller fleire regionsenter.

Samstundes er det nærliggande å tenke at ein kommune må ha "rett" til å ha full dekning (dekningsgrad 100) i varehandelen, dersom handelsnæringa i kommunen klarer å få det til.

Det er ikkje eit mål i seg sjølv at nokre kommunar skal ha underdekning i varehandelen, men når det er utpeika regionsenter følgjer det indirekte av det at nokre kommunar må vere netto leverandørar av kundar til regionsenteret.

## **Å identifisere og kvantifisere "ledig kapasitet"**

I tabell 6a/b med forklaringar er det laga ei skisse til korleis varehandelsstatistikken kan nyttast for å kvantifisere kor stor kapasitet for vidare handelsutbygging det kan vere i kommunen, tatt i betraktning framtidig forventa folketalsutvikling og kommunen sin eventuelle status som regionsenter.

Som eit utgangspunkt vert det lagt til grunn at alle kommunar med låg dekningsgrad i varehandelen må ha høve til å planlegge utbygging av varehandelen for å oppnå ein høgare dekningsgrad, begrensa av at berre dei utpeika regionsentera kan planlegge for ein dekningsgrad på over 100.

Også for regionsenter kan det vere rett å ha ei øvre grense for kva dekningsgrad i varehandelen ein kan planlegge for. Regionsentera i Hordaland ligg til dels tett og i fleire tilfelle er sentera sine naturlege, geografiske nedslagsområde overlappande. Tre av Hordaland sine regionsenter ligg i nabokommunar til Bergen, og for desse er det særleg tydeleg at ein svært sterk handelsekspansjon ikkje kan skje ved berre å auke marknadsandelen i eigen region, men vil måtte innebere å konkurrere direkte om kundane med eitt eller fleire andre regionsenter.

Det er neppe heller ønskjeleg at så å seie all handelen i ein region skal vere i regionsenteret, slik det ser ut til å vere tilfelle med Fjell/ Straume.

For regionsentera ser det ut til å vere ei naturleg grense for dekningsgrad på 120.

Handelsutbygging skjer nødvendigvis med ein viss tidshorisont, og det vil vere nødvendig å ta omsyn til forventa folketalsutvikling.

Tabell 6a:

	1	2	3	4
	2008			
	Innbyggarar	Oms. i detaljhandelen I alt	Per innb.	Dekningsgrad
Etne	3 852	218	56 578	79
Sveio	4 825	88	18 222	26
Bømlo	10 998	558	50 742	71
<b>Stord</b>	<b>17 092</b>	<b>1 282</b>	<b>74 988</b>	<b>105</b>
Fitjar	2 912	115	39 540	55
Tysnes	2 773	130	46 885	66
Kvinnherad	13 063	767	58 732	82
Austevoll	4 390	235	53 532	75
Jondal	1 047	74	70 650	99
<b>Odda</b>	<b>7 107</b>	<b>531</b>	<b>74 678</b>	<b>105</b>
Ullensvang	3 415	97	28 485	40
Eidfjord	933	50	54 001	76
Ulvik	1 107	34	30 353	43
Granvin	964	25	25 715	36
<b>Kvam</b>	<b>8 210</b>	<b>499</b>	<b>60 745</b>	<b>85</b>
<b>Voss</b>	<b>13 768</b>	<b>1 065</b>	<b>77 318</b>	<b>108</b>
Fusa	3 759	108	28 742	40
Samnanger	2 396	66	27 598	39
<b>Os</b>	<b>16 055</b>	<b>1 040</b>	<b>64 782</b>	<b>91</b>
<b>Bergen</b>	<b>247 746</b>	<b>20 774</b>	<b>83 850</b>	<b>118</b>
Askøy	23 705	1 102	46 479	65
Sund	5 795	108	18 632	26
<b>Fjell</b>	<b>21 207</b>	<b>1 810</b>	<b>85 361</b>	<b>120</b>
Øygarden	4 168	104	25 030	35
Vaksdal	4 106	121	29 488	41
Modalen	360	15	40 656	57
Osterøy	7 305	250	34 260	48
Meland	6 233	231	36 984	52
Radøy	4 794	149	30 995	43
<b>Lindås</b>	<b>13 778</b>	<b>1 124</b>	<b>81 551</b>	<b>114</b>
Austrheim	2 569	152	59 245	83
Fedje	596	16	26 059	37
Masfjorden	1 646	45	27 468	39
<b>Hordaland</b>	<b>462 674</b>	<b>32 981</b>	<b>71 283</b>	<b>100</b>

Tabell 6b:

	5	6	7	8	9	10
	Maks. deknings- grad	Oms. v. maks dekn. grad	2008 "Ledig kapasitet"		Framskr. 2020 "Ledig" Innbyg- areal m2 garar	
			Omsetning	Areal m2	areal m2	
Etne	100	275	57	2 266	2 262	3 845
Sveio	100	344	256	10 241	11 625	5 477
Bømlo	100	784	226	9 036	9 658	11 755
<b>Stord</b>	<b>120</b>	<b>1 462</b>	<b>180</b>	<b>7 214</b>	<b>8 190</b>	<b>19 404</b>
Fitjar	100	208	92	3 697	3 793	2 987
Tysnes	100	198	68	2 706	2 660	2 726
Kvinnherad	100	931	164	6 558	6 658	13 262
Austevoll	100	313	78	3 117	3 233	4 554
Jondal	100	75	1	27	24	942
<b>Odda</b>	<b>120</b>	<b>608</b>	<b>77</b>	<b>3 088</b>	<b>2 883</b>	<b>6 636</b>
Ullensvang	100	243	146	5 846	5 329	3 113
Eidfjord	100	67	16	645	711	1 028
Ulvik	100	79	45	1 812	1 559	952
Granvin	100	69	44	1 757	1 568	860
<b>Kvam</b>	100	585	87	3 461	3 465	8 221
<b>Voss</b>	<b>120</b>	<b>1 178</b>	<b>113</b>	<b>4 528</b>	<b>4 668</b>	<b>14 195</b>
Fusa	100	268	160	6 396	6 630	3 896
Samnanger	100	171	105	4 187	4 330	2 478
<b>Os</b>	<b>120</b>	<b>1 373</b>	<b>333</b>	<b>13 330</b>	<b>16 885</b>	<b>20 336</b>
<b>Bergen</b>	<b>120</b>	<b>21 192</b>	<b>419</b>	<b>11 958</b>	<b>14 017</b>	<b>290 407</b>
Askøy	100	1 690	588	23 519	30 667	30 910
Sund	100	413	305	12 204	14 515	6 892
<b>Fjell</b>	<b>120</b>	<b>1 814</b>	<b>4</b>	<b>151</b>	<b>183</b>	<b>25 656</b>
Øygarden	100	297	193	7 711	8 762	4 736
Vaksdal	100	293	172	6 864	7 001	4 188
Modalen	100	26	11	441	432	353
Osterøy	100	521	270	10 818	11 707	7 905
Meland	100	444	214	8 551	10 786	7 862
Radøy	100	342	193	7 726	8 514	5 283
<b>Lindås</b>	<b>120</b>	<b>1 179</b>	<b>55</b>	<b>2 198</b>	<b>2 584</b>	<b>16 195</b>
Austrheim	100	183	31	1 237	1 306	2 713
Fedje	100	42	27	1 078	917	507
Masfjorden	100	117	72	2 885	2 648	1 511

1: Innbyggjartal 1. jan 2008

2: Omsetning i detaljhandelen totalt, mill. kr.

3: Omsetning i detaljhandelen per innb., kr.

4: Faktisk dekningsgrad i 2008

5: Maksimal dekningsgrad kommune/ regionsenter. 120 føresetast å vere maks ønskeleg og mogleg dekningsgrad for detaljhandelen i ein regionsenterkommune, det det altså føresetast at kommunen har/ kan ha/ kan få/ ein vesentleg overdekning i detaljhandelen høve til omkringliggende kommunar på grunn av at mange reiser til kommunen for å gjere innkjøp.

6: Omsetning ved maksimal dekningsgrad : Faktisk detaljhandelsomsetning (2) oppjustert til ein dekningsgrad på 100/ 120.

7: "Ledig kapasitet" omsetning: Differansen mellom (6) og (2), kor mykje omsetninga måtte auke for at kommunen/ regionsenteret skulle oppnå maksimal dekningsgrad.

8: "Ledig kapasitet" areal: (7) omrekna til bruksareal der det er føresett at gjennomsnittleg omsetning per m2 er 31000 m2 i Bergen og 18000 m2 utanfor Bergen (jfr . tab. 2).

9: Ledig areal framskrive til 2020: (8) opp- eller nedjustert med endringa i folketallet 2009 - 2020.

10. Framskrive folketal i 2020, SBBMMM2009.

## Berekingar på kommune- eller regionnivå ?

I prinsippet skulle handelsregionar kunne avgrensast eintydig, slik at kvart senter hadde sine omland. I praksis er det ofte ikkje slik, og spesielt ikkje i Hordaland der heile 4 av 8 utpeikte regionsenter ligg i Bergen bu- og arbeidsmarknadsregion.

Det kan derfor vere naturleg å sjå det slik at dei kommunane som er utpeikte til regionsenter har visse særskilte rettar (og kanskje plikter) til å dimensjonere varehandelen og andre tenester slik at dei kan ha eit servicetilbod som strekker seg inn i dei omliggande kommunane.

I eit perspektiv der ein ønskjer å gi kommunane spelerom til å utvikle handelsnæringa si, men innanfor rammene av ein ønskt region- og senterstruktur, viser tabell 6b eit døme på korleis ein kan rekne ut kor mykje omsetning/ butikkareal som kan byggast ut utan at kommunen sin detaljhandel vert overdimensjonert.

Det framgår av tabell 6b at tatt i betraktning faktisk dekningsgrad i dag, maksimal dekningsgrad og forventa folketalsutvikling, og gitt føresetnader om forholdet mellom areal og omsetning, er det Askøy som har størst "ledig" kapasitet. I Askøy, med ein horisont fram mot 2020, ser det etter dette ut til å vere plass til å bygge ut litt over 30 000 m<sup>2</sup> handelsareal utan at kommunen får ein dekningsgrad på over 100. (I 1999 var Sartor senter oppført med eit bruksareal på 35 000).

Sjølv om Bergen kommune har høg dekningsgrad i utgangspunktet, vil det likevel vere rom for å bygge ut ca 14 000 m<sup>2</sup> (Galleriet var i 1999 på 19 000 m<sup>2</sup>).

Nest størst potensiale for handelsutbygging ser det ut til å vere i Os, der tabellen viser ca. 16 000 m<sup>2</sup> "ledig" areal fram til 2020 utan at kommunen går utover den dekningsgraden den maksimalt skal ha som regionseter. (Os Amfi/ Flåten i 1999 var på 13 900 m<sup>2</sup>).

Sjølv med ein relativt sterk forventa befolkningsvekst, vil det ikkje vere rom for vesentlege handelsutbyggingar i Fjell fram mot 2020, utan at kommunen kjem over ein dekningsgrad på 120.