

NOTAT

BEGRENSET HANDELSANALYSE

PROSJEKTNAVN:	Detaljregulering for Kiwi, Dalveien 2 og 2A
PLAN-ID/PLANNAVN:	2020003
KOMMUNE:	Randaberg kommune
UTGAVE/DATO:	1/27.11.2020
UTARBEIDET AV:	Camilla Bø
SIDEMANNSKONTROLL:	Eva Kaldestad Esbensen
EMNE/BESKRIVELSE:	Begrenset handelsanalyse for utvidelse av eksisterende Kiwi-butikk i Dalveien 2A

1 Bakgrunn

I forbindelse med detaljregulering for utvidelse av eksisterende Kiwi-butikk i Dalveien 2A på Randaberg ble foreløpige planer for tomten tatt opp i regionalt planforum den 21.10.2020. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen ga da tilbakemelding om at det burde utarbeides en enkel handelsanalyse for tiltaket som viser dekningsgrad for detaljvarehandel i Randaberg sentrum – og dermed belyse om Kiwi-butikken vil være i konkurranse med sentrum.

2 Definisjoner og avgrensninger i analysen

I denne analysen er det følgende forutsetninger lagt til grunn:

- Handelssone er definert som Randaberg sentrum iht. kartutsnitt under:



- Innenfor definert handelssone er det i dag to dagligvarebutikker, iht. kartutsnitt på forrige side.
- Analysen for Randaberg sentrum er avgrenset til å omfatte dagligvarehandel, da ønsket tiltak omfatter en utvidelse av en eksisterende dagligvarebutikk.
- Dekningsgrad er forholdet mellom omsetning i en handelssone og det antatte forbruket til bosatte i samme sone. En dekningsgrad på under 100 % betyr at en handelssone har handelslekkasje. En dekningsgrad på over 100 % betyr at en handelssone tiltrekker seg handel fra andre soner.

Dekningsgrad er beregnet på følgende måte:

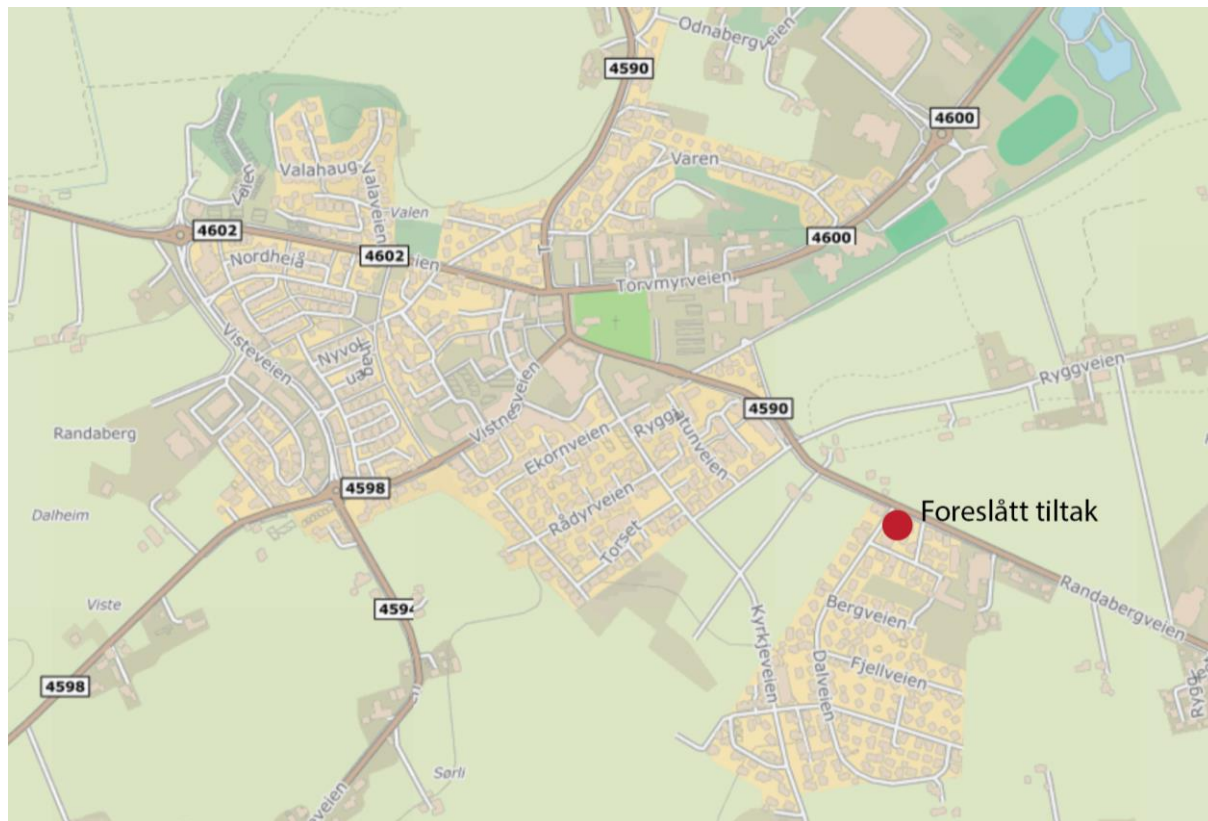
$$\frac{\text{Omsetning i sonen}}{\text{Antatt forbruk pr. person} \times \text{Antall beboere bosatt i sonen}} \times 100 \%$$

Antatt forbruk per person baserer seg på gjennomsnittlig forbruk fra SSB.

- Estimer og beregninger baserer seg på tilgjengelig grunnlag, og det er gjort forenklinger/antakelser, men de antas å være representative for situasjon. Det vil være knyttet noe usikkerhet til tallene.

3 Foreslått tiltak

Foreslått tiltak omfatter en utvidelse av eksisterende Kiwi butikk i Dalveien 2A. Eksisterende butikk har et areal på 522 m² og foreslås utvidet til 1250 m². Butikken er lokalisert langs Randabergveien et lite stykke utenfor Randaberg sentrum, i tilknytning til et større boligfelt. Kjøreavstand til sentrum er ca. 2 min, og gangavstand er ca. 10 min.



Figur 1: Plassering av foreslått tiltak ift. Randaberg sentrum.

Dagens butikk har, iht. tall fra Norgesgruppen, hatt en stigende omsetning fra 2012, for utenom i 2014 hvor omsetning la lavere enn foregående år. Butikken hadde en omsetning på ca. 50 mill. kr i 2019. Iht. foreløpige tall vil omsetningen for 2020 økes i forhold til 2019. Iht. tall fra 2019 ble det gjennomføres ca. 850 handler per dag, som omtrent vil tilsvare antall kunder.

4 Dekningsgrad for Randaberg sentrum

4.1 Omsetning for dagligvarer innenfor handelssonen

Innenfor definert handelssone er det i dag to eksisterende dagligvarebutikker; Bunnpris Randaberg og Coop Mega Randaberg.

- **Bunnpris hadde iht. tall fra proff samlede salgsinntekter på 31 592 000 kr i 2019.** Dette er en nedgang på ca. 12 mill. kr fra 2018 hvor samlet salgsinntekt var ca. 43,3 mill. kr. Bakgrunn for nedgang i salgsinntekter har høyst sannsynlig sammenheng med at det har vært stor byggeaktivitet rundt butikken da den skulle relokaliseres til nye lokaler rett ved siden av eks. butikk, og dette medførte også begrenset mulighet for parkering (ref. artikkel i Randaberg 24, 02.01.2020). Butikken kom inn i nye lokaler i november 2020.
- **Coop Mega hadde i 2019 en omsetning på ca. 140 000 000 kr i 2019 (tall fra Randaberg 24, 30.01.2020).** Omsetning for 2019 var rekordomsetning for butikken. En sannsynlig årsak til noe av økning er Bunnpris sin omlokalisering og tilhørende parkeringsforhold.

Tall for omsetning for dagligvarebutikker innenfor definert handelssone er satt opp i tabell under:

Butikk:	Omsetning (2019):
Bunnpris	31 592 000
Coop Mega	140 000 000
Totalt	171 592 000

4.2 Antatt forbruk per person

Iht. varehandelsrapporten 2020 utarbeidet av Sparebank 1 SR-Bank (basert på statistikk fra SSB) forbrukes det i gjennomsnitt 36 500 kr per person på matvarer og alkoholfri drikke per år.

4.3 Antall beboere innenfor handelssonen

Det er ikke funnet statistikk for antall innbyggere i selve Randaberg sentrum. Ifølge tall fra SSB har kommunen totalt 11 271 innbyggere (2. kvartal 2020). Kommunen er liten i areal og har en befolkningstetthet på 468 innbyggere per km², og 87 % av innbyggerne bor i tettsteder.

Befolkningen er jevnt fordelt på tre større områder Randaberg sentrum, Grødem øst og Viste/Goa (snl.no). Dersom man regner 87 % av totalt antall innbyggere og fordeler dette på de tre tettstedene – vil dette utgjøre ca. 3270 innbyggere. På bakgrunn av dette estimeres det at antall innbyggere innenfor definert handelssone vil være ca. 3200.

4.4 Beregnet dekningsgrad

Ut ifra beregnet omsetning, antatt forbruk pr. person og antall beboere får en følgende estimert dekningsgrad for dagligvare innenfor Randaberg sentrum:

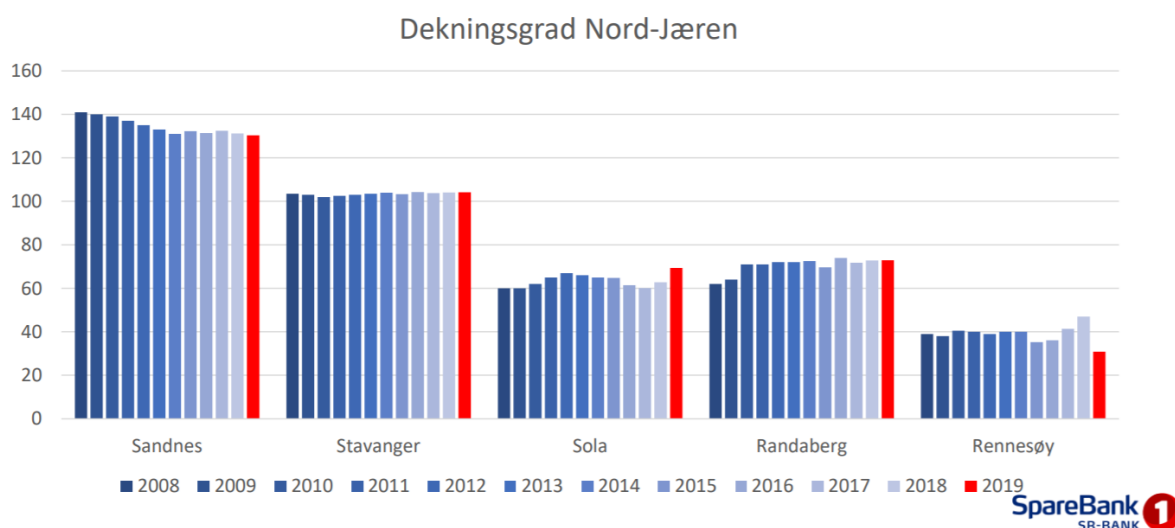
$$\frac{171\,592\,000}{36\,500 \times 3200} \times 100 \% = 146,9 \%$$

Beregnet dekningsgrad for dagligvarehandel for Randaberg sentrum er dermed på ca. 147 % som tilsier at handelssonen tiltrekker seg handel fra andre soner.

5 Detalj- og dagligvarehandel i Randaberg kommune

Iht. Varehandelrapporten 2020 er dekningsgraden for detaljhandel i Randaberg kommune i overkant av 70 % og det er dermed en handelslekkasje fra kommunen til nærliggende kommuner, ref. graf under:

Handelsbalanse (overskudd & lekkasje)



Figur 2: Graf over handelsbalanse for kommuner på Nord-Jæren, hentet fra Varehandelrapporten 2020.

Mulige årsaker til handelslekkasjen kan være at en stor andel av kommunens innbyggere pendler til jobb i andre kommuner, og at detaljvarehandel gjerne utføres i forbindelse med arbeidsreiser. Av totalt 11 271 innbyggere er det 4069 som pendler til jobb i andre kommuner som tilsvarer 36 % av kommunens befolkning. Tilsvarende er det 1930 personer som pendler inn til jobb i kommunen.

Total detaljhandel for kommunene på Nord-Jæren er 20 861 mill. kr, hvorav mat og drikke utgjør 8901 mill. kr. Randaberg kommune har en andel på 3 % av total detaljhandel, som utgjør 603 mill. kr. Det er ikke tall for hvor mye kategorien mat og drikke utgjør for Randaberg kommune, men dersom man gjør en forenkling og tar utgangspunkt i samme prosentandel som for total detaljhandel (3 %) vil det utgjøre ca. 267 mill. kr. Estimert dekningsgrad for dagligvarehandel for kommunen sett under et vil dermed bli:

$$\frac{267\,000\,000}{36\,500 \times 11\,271} \times 100 \% = 64,9 \%$$

Beregnet dekningsgrad for dagligvarehandel for Randaberg kommune er dermed på ca. 65 % som tilsier at kommunen har en handelslekkasje også for dagligvarehandel.

6 Oppsummering

Iht. beregnede tall for dekningsgrad for dagligvare for Randaberg sentrum er det per i dag ingen handelslekkasje fra sentrum, i stedet tiltrekker sentrum seg handlende fra omkringliggende steder. Ved en estimert dekningsgrad på ca. 147 % anses dagligvarehandel innenfor angitt handelssone som robust. Kiwibutikken på Dalveien 2A er en eksisterende butikk, og dermed en iberegnet faktor ved estimert dekningsgrad for 2019. En utvidelse av butikken vil sannsynligvis øke butikkens omsetning, og ønsket utvidelse anses å være akseptabel med tanke på handel i sentrum. Samtidig har dagens Bunnpris butikk i sentrum nylig flyttet inn i nye lokaler, og det er dermed gode forutsetningene for at butikken vil øke sin omsetning i tiden fremover.

Sett samlet har Randaberg kommune en handelslekkasje når det kommer til detaljhandel, og iht. beregninger også en handelslekkasje når det kommer til dagligvare. En utvidelse av eksisterende Kiwi-butikk vil kunne bidra til å redusere handelslekkasjen fra kommunen.