

Fauske kommune

Handelsanalyse, Fauske sentrum

Underlag for kommuneplanens arealdel for Fauske

2015-2021

2015-01-14 Oppdragsnr.: 5144095



Denne handelsanalysen er en del av revisjonen av kommuneplanens arealdel for Fauske kommune.

Oppdragsgiver har vært Fauske kommune. Arealplanlegger Gunnar Myrstad har vært prosjektets kontaktperson.

Et utkast til rapport ble sendt oppdragsgiver den 10. desember 2014. Rapporten ble gjennomgått og presentert i et møte med politisk og administrativ ledelse den 13. januar 2015. Etter dette møtet er det gjort noen mindre endringer.

Maria Hatling og Morten Selnes hos Norconsult AS har skrevet rapporten. Morten Selnes har vært prosjektets oppdragsleder.

Vi takker for et utviklende oppdrag!

Bodø, den 14. januar 2015

Morten Selnes

14.01.2015			MaHa	MoSel	MoSel
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innledning	8
1.1	Bakgrunn	8
1.2	Formål	9
1.3	Regionalpolitiske retningslinjer	9
1.3.1	Regionalpolitiske bestemmelser for kjøpesenter	9
1.3.2	Regionalpolitiske bestemmelser for by- og tettstedutvikling	10
1.4	Hva har utviklet Fauske til dagens samfunn?	11
1.5	Viktige utviklingstrekk i varehandelen	11
1.5.2	Betydningen av netthandel	14
2	Situasjonsbeskrivelse	15
2.1	Plansituasjonen – Senterstruktur i Fauske kommune.	15
2.2	Regionalt perspektiv	17
2.2.1	Utviklingen i dagligvarehandel i Fauske kommune sett i forhold til Salten, Nordland og landsgjennomsnittet.	17
2.2.2	Senterstruktur og rollefordeling (regionen)	18
2.2.3	Fauske sentrum og omkringliggende sentre	23
2.2.4	Foretaksutvikling og handelsnæringens utvikling i Fauske sentrum	26
2.3	Sentrumsavklaring i Fauske	31
2.4	Forholdet til kollektivtrafikk, gående / syklende og parkering.	32
3	Arealbehovsanalyse	34
3.1	Befolkning	34
3.2	Sysselsetting	35
3.2.1	Betydning av pendling.	36
3.2.2	Inntektsnivå / kjøpekraft	37
3.3	Potensial for handelsvekst	38
3.3.1	Forbruksvekst	39
3.3.2	Trender innen detaljhandelen - netthandel	40
3.3.3	Effekter av netthandel – utfordringer for transportnæringen	42
3.4	Scenarier - Arealbehov Fauske 2026	44
3.4.1	Scenario A – Fauske opprettholder sin posisjon i regionen – 0-scenariet	45
3.4.2	Scenario B – vekst innen plasskrevende varegrupper (biler, båter, byggevarer etc.) og innen netthandel	46
3.4.3	Scenario C – økt konkurranse fra Bodø, befolkningsnedgang i nabokommunene påvirker Fauske	48
3.4.4	Sammenstilling av scenarier	49
3.5	Arealpotensial	49
3.5.1	Arealpotensial i et handelsområde	49
3.5.2	Arealpotensial i sentrum	50
4	Mål, strategier og videreføring i prosjekter.	51
4.1	Målstruktur	51

4.2	Prosjekter.	52
4.2.1	Handelsstrategi for plasskrevende vareslag og service/netthandelbaserte etableringer.	52
4.2.2	Sentrumsavgrensning. Utvikling av et byutviklingsområde BID i sentrum	52
4.2.3	Handelsområde utenfor sentrum på Krokdalmyra / Terminalveien øst.	53
5	Figurer og tabeller.	55
5.1	Figurer	55
5.2	Tabeller	56

Sammendrag

Denne handels- og arealanalysen er en del av revisjonen av Fauske kommunes kommuneplan – arealdelen for perioden 2011-2021. Analysen er konsentrert til Fauske by (Sentrumsplan 1).

Handelen i sentrum av byene utfordres generelt av flere faktorer – i første rekke av etablering av kjøpesentre umiddelbart utenfor sentrum, av netthandel, av parkeringsforhold/adkomst og av at butikklokaler i sentrum over tid er blitt uhensiktsmessige i forhold til dagens kundekrav.

Fauske er et viktig handelssenter for et omland som er langt større enn Fauske kommune, og handelsnæringen er en av de aller viktigste sysselsettingsfaktorene i kommunen. Omsetningen av dagligvarer pr capita ligger langt over landsgjennomsnittet.

Varehandelen i Fauske preges i dag av et stort kjøpesenter i sentrum i byen, en handelspark på Krokdalsmyra like utenfor sentrum og at mange butikker i sentrum står tomme.

Nyetableringer innen handelsnæringen fører alt vesentlig til at handel forskyves innad i Fauske. Befolkningsveksten i Fauske fram mot år 2013 er så liten at vi ikke forventer en vesentlig økning i behovet for nytt handelsareal som følge av befolkningsveksten.

Vi analyserer behovet for mer handelsareal ut fra tre scenarier;

Scenario A: Fauske kommune opprettholder sin posisjon som regionalt handelssted i regionen (Dekningsgrad på 113 % innen detaljhandelen, tilsvarende i dagens situasjon). Dette korrigeres for økt netthandel. Vi regner her netthandel i et moderat (5%) alternativ og et høyt (10%) alternativ. Vi regner her med at 5% av all handel allerede er etablert som netthandel.

Scenario B: Fauske kommune opprettholder sin posisjon i regionen innen varegruppene dagligvarer og utvalgsvarer men opplever vekst innen de plasskrevende varegruppene som biler, båter og byggevarer som følge av sterk befolkningsvekst i Bodø og økte tomtepriser i Bodø. Vi legger til grunn at Fauske «tar» 5% av handelen innen plasskrevende varegrupper fra Bodø. Vi legger også til grunn at økt netthandel kan representere en fordel for Fauske som logistikk-knutepunkt (økt behov for lager, service, distribusjon mv).

Scenario C: Fauske sentrum opplever økt konkurranse fra Bodø innen mange varekategorier på grunn av mange nye etableringer i Bodø.

Befolkningsnedgang i flere av nabokommunene påvirker handelen i Fauske negativt.

Ut fra disse forutsetningene finner vi følgende arealbehov:

Scenarier 2026	Arealbehov ut over 2013-nivå	
	Lav vekst	Høy vekst
Scenario A	-2.950 m2	4.050 m2
Scenario B	11.250 m2	15.250 m2
Scenario C	-4.500 m2	2.500 m2

Alt etter hvilke strategier Fauske kommune velger, kan behovet for nytt areal til handelsnæringen være alt fra negativt (-4.500m2) til ca 15.000 m2.

Vi anbefaler en realisering av funnene og ideene i denne handelsanalysen i tre prosjekter:

Handelsstrategi for plasskrevende vareslag og service/netthandelbaserte etableringer.

Dersom handelsnæringen skal skape vekst, bør det satses på å tiltrekke seg aktivitet utenfra til Fauske. Det er spesielt på to områder at Fauske har tydelige fortrinn i forhold til handelsnæringen;

- ❖ God plass / relativt billige areal - handel med plasskrevende varer.
- ❖ Gode logistikk-løsninger i forhold til økt netthandel mv. Det handles stadig mer på nettet – dette krever stadig mer transport og funksjonelle terminal-løsninger, lager, distribusjonsselskaper, servicetjenester

Sentrumsavgrensing. Utvikling av et byutviklingsområde BID i sentrum

Det vil bli etablert et allaktivitetshus / kulturhus der Gamle Rådhus ligger i dag. Samtidig ser vi en situasjon der det er mange tomme butikklokaler i det samme området langs Storgatas nordside mellom Rv80xE6 (Esso-krysset) og Meieriet. Det kan i dette området etableres en prosess der etableringen av allaktivitetshuset sees i sammenheng med utvikling av området i retning av servicebedrifter, spesialforretninger, senter for eldre mv.

Handelsområde utenfor sentrum på Krokdalmyra / Terminalveien øst.

Med utgangspunkt i Regionalpolitiske retningslinjer (kap 1.3.), og kommunedelplan sentrum, del 1 (Figur 2) bør det avgrenses og etableres et handelsområde på Krokdalsmyra / Terminalveien øst. Dette er et område der det allerede er etablert varehus (Fauske Handespark), dagligvareforretning og byggevareforretninger.

Handelsområdet bør primært legge til rette for plasskrevende handel (biler, båter, landbruksmaskiner, hagesenter mv).

Handelsområdet bør også åpne for etableringer relatert til netthandel og til servicefunksjoner. Behov for arealer tilrettelagt for lager og logistikk. Det er sannsynligvis et større potensielt arealbehov her enn innen handelsnæringen.

1 Innledning

1.1 BAKGRUNN

Fauske kommune er i ferd med å revidere kommuneplanens arealdel. I denne sammenhengen er det aktuelt å utvikle en Handelsanalyse av Fauske kommune for å avklare framtidige behov for handelsareal i kommunen og Fauske sentrum spesielt. Norconsult as er engasjert som rådgivende konsulent i dette arbeidet.

Kommunestyret vedtok oppstart av rullering av arealdelen 08.11.2012 gjennom vedtak av kommunal planstrategi. Det skal utarbeides en arealplan som skal være et godt verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Planprogram for dette arbeidet ble vedtatt i kommunestyrets møte 02. oktober 2014 som sak 083/14.

Gjeldende arealdel av kommuneplanen ble vedtatt i 2011. Erfaringsmessig oppleves arealplanen som tilfredsstillende, men kommunen opplever at det er mye arbeid knyttet til søknader om dispensasjon knyttet til nye handelsetableringer, og ønsker en vurdering på om det er mulig å tilpasse planen mer i forhold til dette uten at går utover helheten.

I planprogrammet er steds- og næringsutvikling, og næringsvirksomhet utpekt som sentrale problemstillinger: «*Det er viktig å få til en god utvikling av tettstedene i kommunen, dette gir grunnlag for trivsel i hele kommunen. En hovedutfordring i denne sammenhengen er å se spesielt på den negative utviklingen i Fauske sentrum med opphør av butikker i Storgata i Fauske og hvordan vi skal kunne skape optimisme gjennom tiltak i Fauske sentrum.. I tillegg er det planlagt avlastningssenter på Krokdalsmyra og hvordan dette påvirker sentrum.*» Det listes opp aktuelle næringer som det bør ses nærmere på, blant annet handel- og servicetilbud, hvor det er behov for drøftinger omkring utvidelse av eksisterende handelsområder.

I forbindelse med høring av planprogrammet kom det uttalelse fra Norland fylkeskommune hvor det vises til kap. 7 i Fylkesplan for Norland. Hvis kommunen ønsker å legge til rette for handel utenfor sentrum, må det lages en handelsanalyse. «Hovedtema i analysen må kartlegge hvilke økning i handel som kan forventes, og hvilke varegrupper dette gjelder». Videre påpeker fylkeskommunen at det som en del av arbeidet med kommuneplanen må utarbeides scenarioer som kan være relevante, samt at det i kommuneplanen må fastsettes hvor mye, hva og hvor handel skal foregå. Det vises til at kommunen må ta stilling til sentrumsavgrensning, og fordelingen av handel mellom sentrum og andre handelsområder.

Fauske har allerede har etablert kjøpesenter utenfor sentrum, og det er derfor behov for å vurdere den videre utviklingen av sentrum og eksterne handelsområder med tanke på rollefordeling og hvilke varetyper som skal omsettes i de forskjellige områdene.

1.2 FORMÅL

Gjennom arbeidet med kommuneplanen skal det fastsettes en sentrumssone/ sentrumsavgrensning, samt områder utenfor sentrum hvor etablering av handel kan tillates. Videre kan kommuneplanen gjennom bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen gi føringer for hvilken type handel (varegrupper) som skal etableres hvor og omfanget av denne.

Som utgangspunkt for å kunne fastsette ovenstående må kommunen ta stilling til hva en ønsker for sentrum av Fauske. Det er definert i Fylkesdelplanen at handelsetableringer som hovedregel skal skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. «Unntaksvis kan etableringer også skje i områder som er avsatt til handelsområde i kommunedelplan». Det er innført en regional planbestemmelse for kjøpesentre som sier at etablering eller utvidelse av kjøpesentre på mer enn 3000 m² kun er tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. Fauske er definert som by/tettsted med handelsomland utover egen kommune. Selv om FP åpner for etableringer utenfor sentrum i Fauske, må etableringen oppfylle en rekke krav til dokumentasjon. Blant annet skal utvidelse av handelsområdet eller etablering av nye handelsområder/etableringer ikke gi utilsiktede negative konsekvenser for sentrumsområdene. Videre skal områdets avstand til sentrum for gående/syklende, samt kollektivdekning, vurderes.

Hovedspørsmålet som handelsanalysen skal svare på vil være hvilken utvikling (vekst) innen handelen en kan forvente innen planperioden, og om det som følge av dette vil være behov for å legge til rette for utvidelse eller etablering av handelsområder utenfor sentrum. Videre skal det som en del av analysen vurderes ulike arealstrategier for handel, og konsekvenser av disse sett i forhold til vedtatte mål i kommunen og retningslinjer/bestemmelser fra Fylkesplanen.

1.3 REGIONALPOLITISKE RETNINGSLINJER

Gjeldende fylkesplan for Nordland (2013-2025) gir i kapittel 7.1. en regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter (j.fr. PBL § 8-5), og i kapittel 8.2. arealpolitiske bestemmelser for by- og tettstedutvikling.

1.3.1 *Regionalpolitiske bestemmelser for kjøpesenter*

Viktige bestemmelser i forhold til regionalpolitiske bestemmelser for kjøpesenter er:

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. Etableringer skal som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etableringer også skje i områder som er avsatt til handelsområde i kommuneplan.

- ❖ Kommunen skal fastsette sentrumssoner og handelsområder i sine kommune(del)planer.
- ❖ Fauske er definert som en by i denne sammenheng.

- ❖ Handelsområder utenfor sentrum skal vurderes på bakgrunn av dokumentasjon om:
 - Handels- og arealbehov
 - Avstand til sentrum
 - Plassering
- ❖ Det er listet opp 6 krav til dokumentasjon av etableringer i handelsområder utenfor sentrum.
 - Det skal utarbeides handelsanalyser som viser eksisterende og framtidig omsetning i handelsomland, herunder reduksjon av omsetning i eksisterende sentrum målt som antall år med tapt omsetningsvekst
 - Det skal utarbeides analyser som viser etableringens effekt for byutvikling
 - Det skal utarbeides transportanalyser som viser tilgjengelighet for gående og syklende, trafiksikkerhet, kapasitet i vegnettet og miljøvirkninger av økt trafikk
 - Handelsområde skal ligge på eller ved hovedrute innen kollektivnettet
 - Det skal fastsettes maks tillatt utbygd bruksareal innenfor området og en bestemt utbyggingsperiode, slik at handelsetableringene ikke gir utilsiktede negative konsekvenser fra sentrumsområdene. Det kan fastsettes begrensninger på størrelsen på den enkelte etablering og hvilke varegrupper som tillates.
 - Det bør i forbindelse med kommuneplanene utarbeides parkeringsnormer med krav tilpasset senterets størrelse og funksjon.

1.3.2 Regionalpolitiske bestemmelser for by- og tettstedutvikling

Viktige bestemmelser i forhold til by- og tettstedutvikling er bl.a.;

- ❖ Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedstrukturene. Fortetting rundt viktige kollektivknutepunkter.
- ❖ Fortetting skal skje med kvalitet. God funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet mv.
- ❖ Livskvalitet og helse skal fremmes gjennom god stedsforming
- ❖ Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud
- ❖ Det skal stimuleres til redusert bilbruk
- ❖ Vurdere hvordan parkeringsvedtektene for sentrumsområdene kan imøtekomme nasjonale målsettinger for røkt kollektivbruk – gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport. Tilstrebe gangavstand til kollektivtrafikktilbud
- ❖ Sammenhengende gang- og sykkelveinett

- ❖ Universell utforming av boligtilbud, barnehager og skoler
- ❖ Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag mellom boligområder.

For fullstendig tekst viser vi til Fylkesplanen.

1.4 HVA HAR UTVIKLET FAUSKE TIL DAGENS SAMFUNN?

Det er to meget viktige elementer som har utviklet Fauske til et bysamfunn:

- ❖ Bergverksindustrien. I første rekke Sulitjelma gruver (Finneid) og Marmorindustrien – Ankerske Steinindustri.
- ❖ Knutepunktet. Fauske har gjennom lang tid vært knutepunktet mellom øst- og vestgående veitrafikk i Saltenregionen (i dag E6 og RV80). Samtidig er Fauske jernbanestasjon et av Nordlands viktigste knutepunkt for gods og passasjertransport mellom bane og vei.

I overskuelig framtid kan det skje følgende endringer:

- ❖ E6 nordover mot Mørsvikbotn vil bli utbedret.
- ❖ E6 sørover og tverrforbindelsen over Graddis (Rv 77) vil bli utbedret
- ❖ Det arbeides for en gjenåpning av gruvedriften i Sulitjelma
- ❖ Kryssingspunktet mellom RV80 og E6 vil bli flyttet nordover til Vestmyra.
- ❖ E6 kan bli lagt utenom sentrum til et nytt kryssingspunkt nord for Fauske.

De to siste punktene vil «dra» sentrum nordover.

Begge elementene som har utviklet Fauske er derved i bevegelse, og det er det er derved viktig å sikre Fauske en tilstrekkelig fleksibilitet og dynamikk til å møte denne situasjonen.

1.5 VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK I VAREHANDELEN

Et sentralt trekk ved de senere års utvikling i varehandelen er at man har gått fra mindre selskaper med få enheter og produkter til store foretak med mange ansatte, stort volum, store markedsandeler og utvidet åpningstid. De små enhetene var gjerne familieeide og familiedrevne. Denne utviklingen har skjedd over lang tid, og har hatt stor innvirkning på steds- og byutviklingen. Butikkstrukturen preges mer og mer av større varehus, nedleggelse i mindre sentrumsområder, og et mer grovmasket butikknett. Denne utviklingen (færre og større enheter) har gjennom flere år skapt utfordringer for sentrumsområdene. Lokaler som før ble oppfattet som attraktive, tilfredsstillende i dag ikke den standarden og kravene til effektivitet som handelsaktørene ønsker.

Handelsnæringen både lokalt, nasjonalt og internasjonalt er i endring, der oppkjøp og konsolidering har skapt behov for økt kapitaltilgang og endret eierkompetanse. Kjøpesentrene har mulighet til å

planlegge for en ideell butikkmix og differensierer husleien for å tiltrekke seg de riktige aktørene, mens sentrumsområdene med mange gårdeiere har et annet utgangspunkt. Hvis bysentrene skal overleve som handelssentre, er det antakelig av avgjørende betydning at det skjer en profesjonalisering på gårdeiersiden, og at det utvikles samarbeid og allianser på tvers blant de næringsdrivende i sentrum.

Videre ser man at flere såkalte «big-box»-konsepter tar store markedsandeler innen flere varegrupper. Dette er konsepter som ofte er så attraktive at de ikke er avhengige av å være lokalisert sammen med annen handel. De ønsker ofte en lokalisering utenfor sentrum tett knyttet opp mot hovedveinettet, samt lave krav til estetisk utforming. Attraktiviteten til mange slike konsepter tilsier at de vil kunne ha stor betydning for annen sentrumshandel ved at de trekker kunder til sentrumsområdet. Er hovedutfordringen å finne løsninger for å innpasse denne typen handelskonsepter i forhold til sentrumsområdene på en god måte.

1.5.1 Rapport fra TØI transportøkonomisk institutt

Transportøkonomisk institutt har analysert utviklingen av bysentrum og kommunen som helhet i 20 bykommuner i landet. Analyseperioden er fra år 2004 til 2012¹. Rapporten ble presentert i mars 2014.

Rapporten dokumenterer utviklingen i omsetning av detaljvarer i et utvalg norske bykommuner i perioden 2004-2012. Hovedtendensen er at veksten i handelen er størst utenfor sentrum. Sentrum taper terreng som åsted for handel, men i varierende grad. For kjøpesentrene er omsetningsendringen i et knapt mindretall av kommunene størst for kjøpesentrene utenfor sentrum. Sentrums attraktivitet er med andre ord redusert ved at sentrumshandelens andel av totalomsetningen i kommunen har den minste veksten. I sentrum har kjøpesentrene styrket sin stilling som handlested.

Bakgrunnen for prosjektet er et ønske i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (i en tidligere del av Miljøverndepartementet) om å få dokumentert hvordan omsetningen i detaljhandelen har utviklet seg etter 2004. Tidlig dette året ble den såkalte kjøpesenterstoppen avviklet og erstattet av fylkes(del)planer med sikte på å forhindre at handelsmiljøet i bysentrum skulle utarmes.

En slik mulig utarming kan skje på ulike måter. For det første ved at butikker gatelangs i sentrum flytter inn i sentrumslokalisererte eller eksterne kjøpesentre. Handelsomsetningen i sentrum kan også reduseres som følge av at kundene retter sin etterspørsel mot handel i områder utenfor sentrum. Dette skjer fordi det eksisterer eksterne tilbud utenfor sentrum. Det er vel dette som ofte anses som uheldige handelslokaliseringer, gjerne i form av såkalt eksternt lokaliserte kjøpesentre. Det eksterne handelstilbudet behøver ikke nødvendigvis være av en slik karakter, men kan være handelsvirksomhet lokalisert i utbyggingsområder med mye befolkning, en befolkning som gjerne kan se disse handelstilbudene som attraktive alternativer til mer fjerntliggende tilbud i byens sentrum. Det er en kjent sak at folk velger sine handlesteder ganske rasjonelt, blant annet ut fra nødvendig tidsbruk og handelstilbud.

Rapporten omhandler bl.a. Bodø og Rana.

¹ TØI. Transportøkonomisk institutt. TØI-Rapport 1303/2014.

Rapporten trekker i første rekke fram fire forhold som mulige forklaringer til hvorfor sentrum taper terreng innenfor handel:

- ❖ Den generelle utviklingen innenfor detaljvarehandelens ulike deler er at de delene som tradisjonelt har vært lokalisert til sentrum (først og fremst klær og sko) har svakere utvikling enn andre deler av handelen, noe som blant annet skyldes prisnedgang i hele undersøkelsesperioden
- ❖ Det har lenge vært en tendens til at plasskrevende handel (møbel, planter/hageartikler) omlokaliseres fra sentrum til områder utenfor. Det bidrar til svakere omsetning av handelsvarer i sentrum
- ❖ I enkelte kommuner er utbygging/utvidelse av kjøpesentre viktigste forklaring. Men utviklingen av andre handelsformater er over tid blitt mer utfordrende for sentrumshandelen enn kjøpesenterutviklingen. Handel utenom kjøpesentrene, dvs. omsetningsvekst i plasskrevende handel og nye handelsformater, som for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, har hatt vesentlig betydning og satt sentrumshandelen under press.
- ❖ Tilveksten i befolkningen i en kommune kommer for den største delen i områder utenfor sentrum. Tyngdepunktet for befolkningen flyttes slik stadig bort fra sentrum. Boliglokaliseringene fører med seg etablering av handelsbedrifter i de lokale områdene, noe som demper tilveksten av handelsomsetning i sentrum¹. Også lokaliseringen av tilveksten i arbeidsplasser har gjort at sentrums andel av arbeidsplassene er redusert fra 2008 til 2012

TØI's konklusjon er at sentrum i kommunene svekkes som handelsområde, og at utviklingen slik sett er i utakt med intensjonene med de rikspolitiske bestemmelsene om kjøpesentre (RPB). Det er imidlertid langt fra sikkert at det vi registrerer er en udelt uheldig utvikling. For eksempel er det ikke dokumentert på en god nok måte hvordan handelsetableringer i ulike lokaliteter i en byregion, og størrelsen på enhetene, bidrar til omfanget av transport og variasjoner i transportmiddelfordelingen. Det synes derfor, til så lenge, aktuelt å være åpen for verdien av å ta opp til nøyere drøfting tenkningen bak RPB og de formulerte målene. I den sammenheng trengs det en annen type analyser enn de som er gjennomført i dette prosjektet.

Utviklingen i Rana

Rana er på mange måter sammenlignbar med Fauske, og i denne sammenheng interessant ut fra at;

TØI konkluderer slik om Mo i Rana:

- Utvalgsvarehandelen² i sentrum³ i Rana har økt betydelig de siste årene. Fra 2008 til 2012 er andelen økt fra 62 til 75 prosent

² Det skilles mellom «utvalgsvarehandel» (lettere faghandel som klær/sko, bøker/papir, sport/fritid, helse, optikk, gaveartikler etc), «plasskrevende handel» (tyngre faghandel som byggevarer, hagevarer, møbler, bil etc) og «dagligvarehandel» (matvarer, renhold, forbruksvarer, kioskvarer etc).

- Kjøpesentrene bidro lite til veksten i perioden 2004-2008, men sto for nærmere halvparten av økningen fra 2008 til 2012
- Butikkene utenfor sentrum har stått for veksten i dagligvareomsetning og omsetning av plasskrevende varer i siste periode. Utbygging av Mo Handelpark er en viktig faktor.

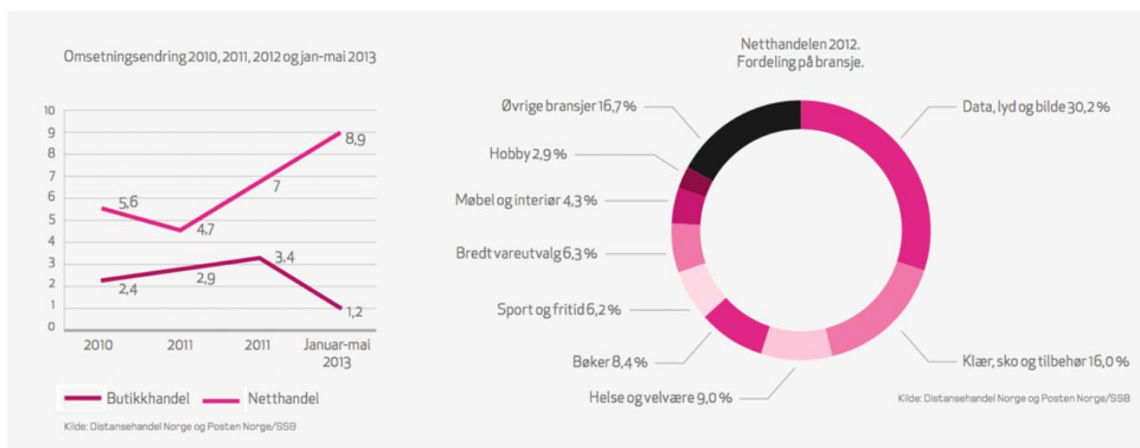
Utviklingen i Bodø

TØI konkluderer slik om Bodø:

- Sentrums andel av detaljvareomsetningen i Bodø har falt fra 2004 til 2012. Før finanskrisen var det økt handel utenfor kjøpesentrene som svekket sentrumshandelen
- Etter finanskrisen er det økt handel i kjøpesentrene utenfor sentrum som har flyttet handelstyngdepunktet mest

1.5.2 Betydningen av netthandel

Den trenden innen detaljhandelen som antakelig kan påvirke behovet for handelsareal mest er netthandelen. Vurderinger knyttet til betydning av netthandelen i et framtidsscenario utdypes i kap. 3. Arealbehovsanalyse.



Figur 1. Nettbutikkene i Norge omsatte for 13,5 milliarder kroner i Norge i 2012. Det er en økning på 7 prosent fra 2011. I samme periode økte omsetningen i fysiske butikker med bare 3,4 prosent. Kilde: bring.no

³ I rapporten fra TØI avgrenses begrepet «sentrum» av sentrumssoner basert på grunnkretser slik disse er definert av SSB. Dette avviker fra andre rapporter som benytter postsoner i definisjonen av «sentrum».

2 Situasjonsbeskrivelse

Som grunnlag for å vurdere arealbehov for Fauske relatert til handelsnæringen, er det viktig å ha kunnskap om dagens sentrumsområde, samt senterstruktur og fordeling av omsetning i regionen. Kunder og besøkende til sentrumsområdet/kommunen er både bosatt i og utenfor kommunens grenser. Konkurransesituasjonen regionalt og utvikling i andre sentra i regionen vil ha betydning for fremtidig utvikling av Fauske.

2.1 PLANSITUASJONEN – SENTERSTRUKTUR I FAUSKE KOMMUNE.

I Kommuneplanens samfunnsdel (Fauske 2025) er det angitt som overordnet mål:

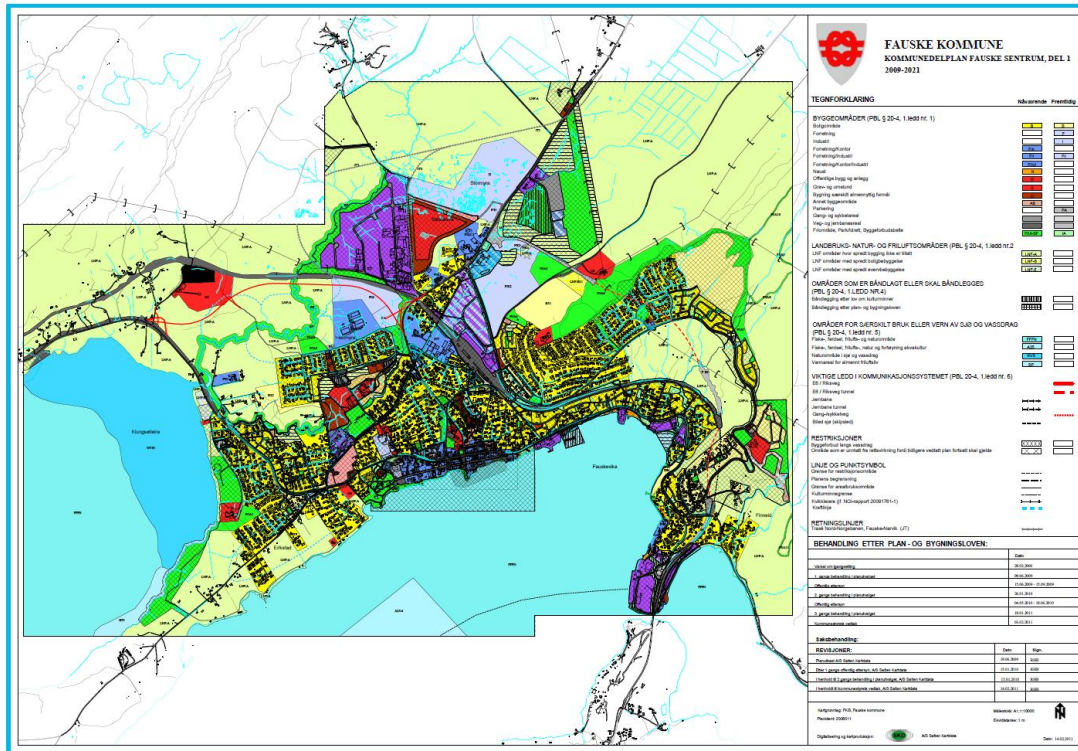
Overordnet mål - Fauske 2025:

Fram mot år 2025 skal vi sammen videreutvikle Fauske, Valnesfjord og Sulitjelma til samfunn der det er:
god folkehelse
vekst i næringslivet
vekst i folketall
gode tjenester

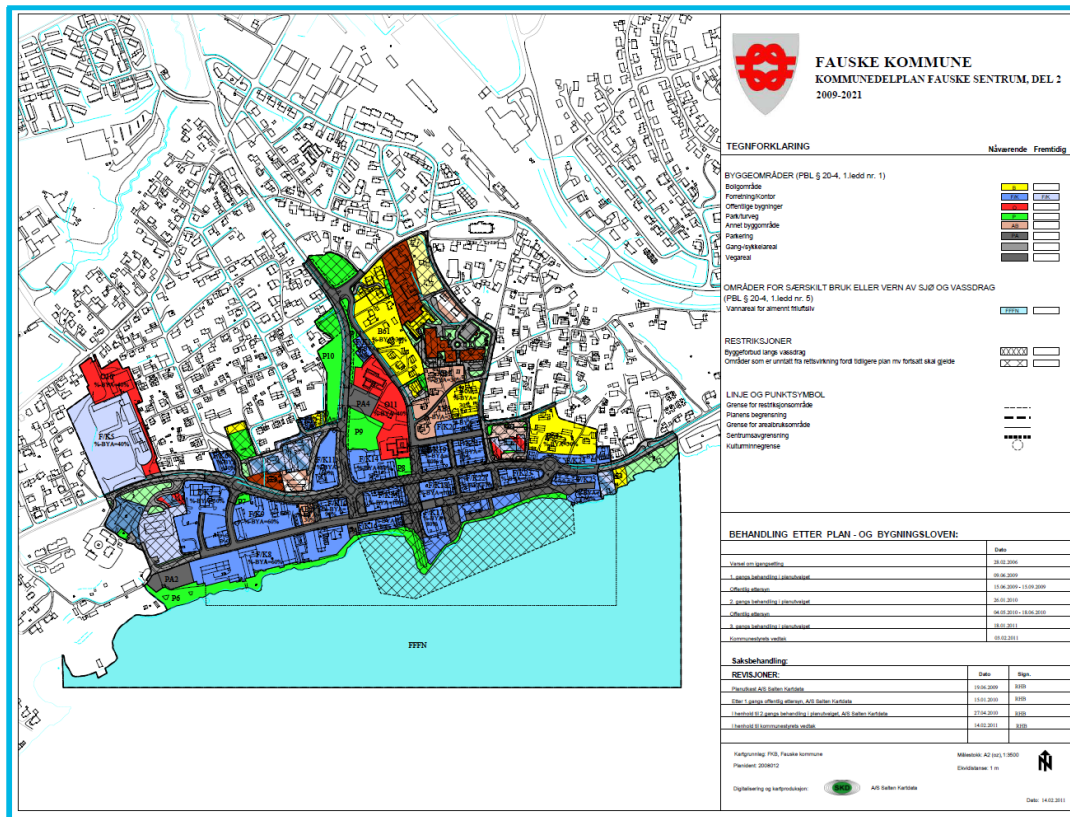
Det er utarbeidet en egen kommunedelplan som viser arealutnyttelse i Fauske sentrum. Vi viser her til

- ❖ Kommunedelplan Fauske sentrum, del 1 (2009-2021) som viser arealutnyttelse i Fauske sentrum og i Fauske tettsted. (fig 1)
- ❖ Kommunedelplan Fauske sentrum, del 2 (2009-2021) som viser arealutnyttelse i Fauske sentrum og sentrumsnære arealer. (fig 2)

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Det er aktuelt å vurdere sentrumsavgrensningen som en del av denne prosessen.



Figur 2. Fauske kommune. Kommunedelplan sentrum, del 1 (2009-2021). Vedtatt i kommunestyret 14.02.2011.



Figur 3. Fauske kommune. Kommunedelplan sentrum, del 2 (2009-2021). Vedtatt i kommunestyret 14.02.2011.

2.2 REGIONALT PERSPEKTIV

I dette kapitlet gis en overordnet beskrivelse av dagens situasjon knyttet til handel og senterstruktur i regionen, samt for Fauske kommune. Utgangspunkt for dette kapitlet har vært omsetningsstatistikk(SSB) samt kjent kunnskap knyttet til detaljhandelen.

For å beskrive handelssituasjonen brukes begreper som dekningsgrad og handelslekkasje. Disse utdypes under. Det refereres også til ulike varegrupper/varekoder. Disse er nærmere beskrevet i kap. 5 vedlegg.

Dekningsgrad: Dekningsgrader som er høyere/lavere enn 100 % indikerer at omsetningen i en kommune eller region er høyere enn det lokale kundegrunnlaget skulle tilsi.

Handelslekkasje: Dekningsgrad på under 100 % omtales ofte som «handelslekkasje». De fleste kommuner i Norge opplever handelslekkasje, blant annet fordi mange handelsvirksomheter krever et kundegrunnlag som er større enn det man finner i kommunen, eller fordi andre sentre/sentrumsområder innenfor akseptabel reiseavstand har en størrelse og tilbud som gjør at disse oppleves som mer attraktive. Paradoksalt nok er handelslekkasje en forutsetning for at det skal utvikles gode regionale sentre med et bredt tilbud til et omland som omfatter flere kommuner.

2.2.1 **Utviklingen i dagligvarehandel i Fauske kommune sett i forhold til Salten, Nordland og landsgjennomsnittet.**

Tabell 1 viser dagligvareomsetning⁴ i Fauske kommune sett i forhold til gjennomsnittet i Saltenkommunene og gjennomsnittet for hele Nordland fylke. Vi ser av denne tabellen at dagligvarehandelen i Fauske kommune ligger godt over landsgjennomsnittet.

Omsetning per innbygger i detaljhandel (kr), 2008 - 2013 (Kilde: SSB)						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Landet	69 540	70 823	71 919	73 229	74 916	75 678
18 Nordland	47 063	48 674	49 280	51 392	52 686	52 797
Salten	45 720	47 699	48 389	49 061	50 384	51 365
1841 Fauske	72 343	78 152	80 250	80 290	78 874	81 785

Tabell 1 Kilde: SSB (04776). Bearbeidet av Nordland fylkeskommune.

Sammenlignet med andre byer og tettsteder i Nordland fylke, ligger Fauske som det 4. største handelssenteret – med Sortland, Alstahaug og Bodø på topp. Sortland kommune ligger her blant landets «topp ti». Detaljvarehandelen i Fauske ligger godt over landsgjennomsnittet. Vi ser også at detaljvarehandelen på Fauske har vokst med ca 11,5% i perioden – dette er en sterkere vekst enn den vi finner f.eks i Bodø

⁴ Omfatter all handel unntatt omsetning av motorkjøretøyer og omsetning av bensin)

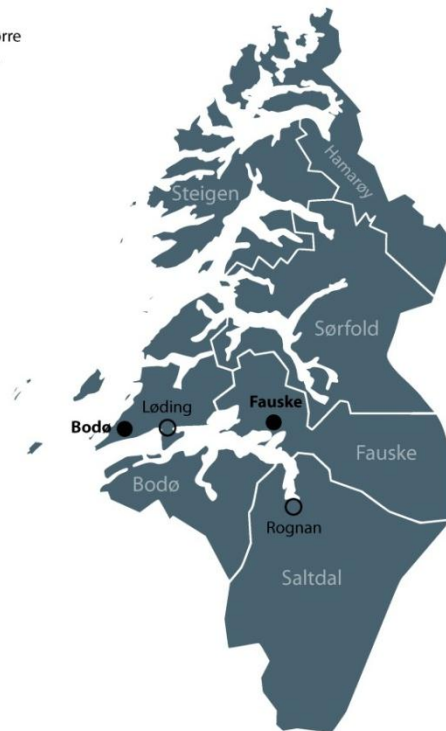
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1870 Sortland	118 794	119 915	117 817	118 492	117 144	111 957
1820 Alstahaug	92 019	100 909	105 648	105 771	108 376	106 968
1804 Bodø	77 189	77 041	78 184	81 732	85 261	86 613
1841 Fauske	72 343	78 152	80 250	80 290	78 874	81 785
1833 Rana	72 533	74 538	77 054	78 272	80 981	81 004
1824 Vefsn	72 316	75 572	76 091	77 581	80 134	80 976
1813 Brønnøy	76 548	76 258	67 460	70 388	78 945	80 974
1860 Vestvågøy	70 595	71 662	75 691	77 657	80 101	80 863
1805 Narvik	75 494	77 073	76 787	77 927	78 792	78 427
1865 Vågan	73 145	74 536	73 702	76 300	78 980	77 574
Landet	69 540	70 823	71 919	73 229	74 916	75 678

Tabell 2. Detaljvareomsetning i byer og tettsteder i Nordland i perioden år 2008 - 2013. Kilde: SSB (04776). Bearbeidet av Norconsult

2.2.2 Senterstruktur og rollefordeling (regionen)

Senterstruktur

- Byer- og tettsteder med et handelsomland ut over egen kommune hvor etablering eller utvidelse av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000 m² er tillatt.
- Lokal-/bydels senter
Størrelse skal være tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland.

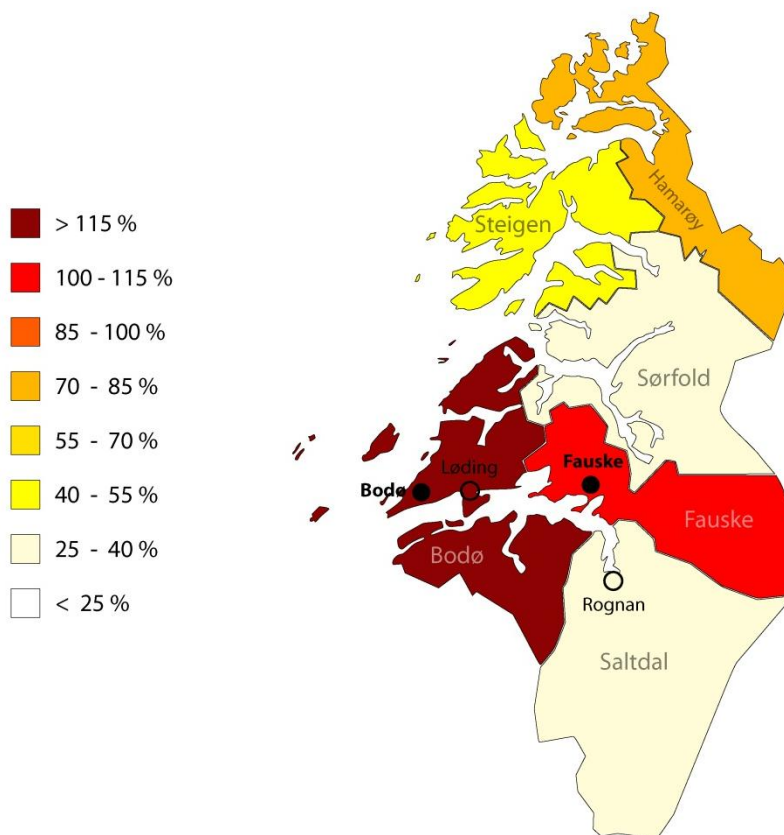


Figur 4: Senterstruktur i Regionen

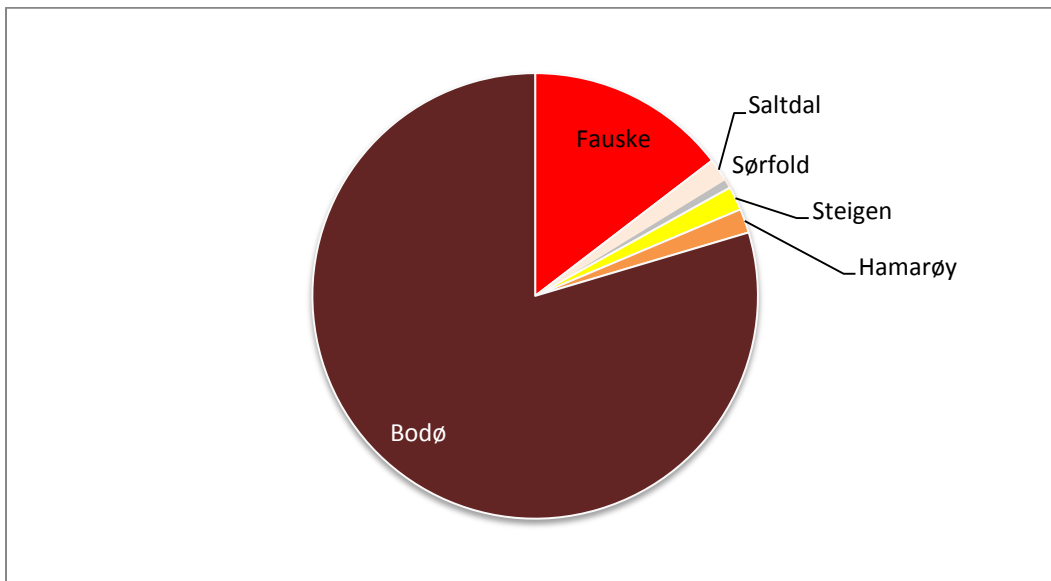
Fylkesplan for Nordland (2013-2025) har tydelige retningslinjer for senterstrukturen (kap 1.3.). I planen er Fauske og Bodø utpekt som byer med et handelsomland ut over egen kommune hvor etablering eller utvidelse av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000 m² kan tillates. I de øvrige kommunene skal omfanget av handelen tilpasses lokale forhold.

Omsetning i regionen (rollefordeling i dag mellom kommunene og sentrene varegrupper og dekningsgrad)

DEKNINGSGRADER



Figur 5: Dekningsgrader for kommuner



Figur 6: Fordeling av omsetning i regionen

Fordeling av omsetning regionen sier noe om tyngdeforholdet mellom de ulike kommunene både befolkningsmessig og næringsmessig.

Vi ser at Bodø har en tydelig posisjon som ledende handelsby i regionen, men også at Fauske har en betydelig større andel av omsetningen enn de øvrige kommunene i fylket. Lave dekningsgrader og høy handelslekkasje for kommunene Saltal og Sørfold er en naturlig konsekvens av at folketallet i kommunene er for lavt til å opprettholde et bredt tilbud innen salg av varer og tjenester, samt nærhet til sterke handelssentre som Fauske og Bodø.

Det samme kan sies om kommunene Steigen og Hamarøy, men her er dekningsgraden noe høyere. Dette kan forklares med stor avstand til større sentra og at en større andel av dagligvarehandelen skjer lokalt. Hamarøy (og dels Steigen) tar også noe handel fra Tysfjord kommune – og da spesielt vestsiden av Tysfjord kommune (Drag, Storjord).

Kommune	Dekningsgrad (fylkesgjennomsnitt) 2013	
	2013	2008
Fauske	113,1 %	112,5 %
Saltdal	25,3 %	
Sørfold	26,2 %	
Steigen	50,0 %	
Hamarøy	71,8 %	
Bodø	119,0 %	

Tabell 3: Dekningsgrader for Fauske og omkringliggende kommuner. (Omsetning per person i den enkelte kommune er sammenlignet med omsetningen per person i Nordland fylke)
Kilde: Omsetningsstatistikk fra SSB, bearbeidet av Norconsult

	Dagligvarer	Utvalgsvarer	Møbler, hvitevarer, fargevarer	Byggevarer / hagesenter	Motorvogner/ fritidsbåter
Fauske	106,2 %	115,5 %	115,6 %	124 %	149 %
Saltdal	92,8 %	64 %	78 %	For få aktører til at data kan offentliggjøres	75,2 %
Sørfold	54,1 %	-	-	-	For få aktører til at data kan offentliggjøres
Steigen	97,2 %	12,8 %	-	For få aktører til at data kan offentliggjøres	For få aktører til at data kan offentliggjøres
Hamarøy	137,7 %	For få aktører til at data kan offentliggjøres	-	For få aktører til at data kan offentliggjøres	For få aktører til at data kan offentliggjøres
Bodø	107,5 %	130,8 %	157,4 %	91,7 %	153,4 %

Tabell 4: Dekningsgrader for ulike varegrupper. Kilde: Omsetningsstatistikk fra SSB, bearbeidet av Norconsult

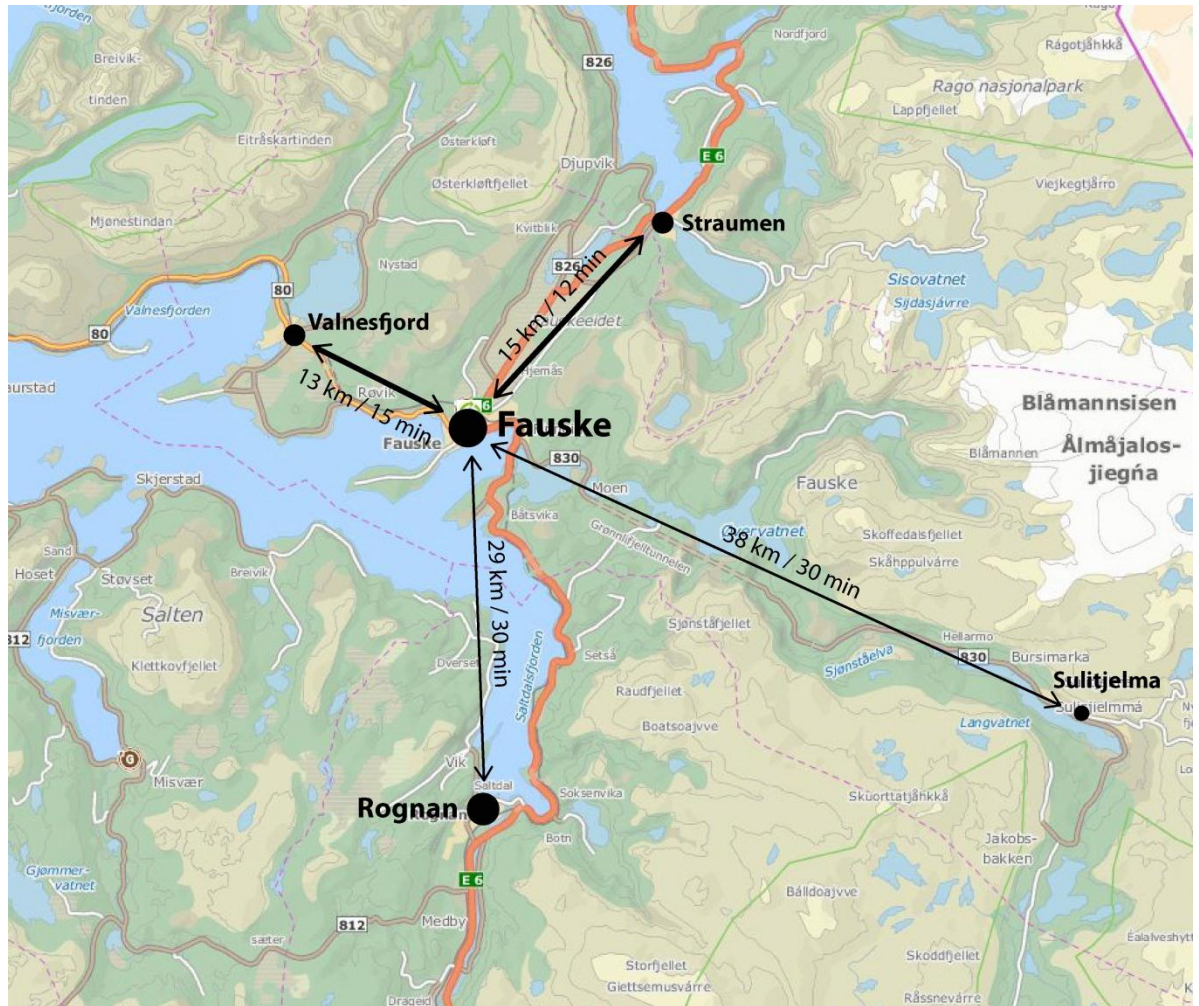
Både Bodø og Fauske har dekningsgrader på over 100% for alle varekategorier, noe som betyr at byene har et bredt vareutvalg og oppleves som attraktive handelssteder også for bosatte utenfor kommunens grenser. Saltdal har også en relativt høy dekningsgrad innenfor de fleste varekategorier selv om dekningsgraden i forhold til fylkesgjennomsnittet er lav. Bodø har en svært høy dekningsgrad innenfor kategorien utvalgsvarer («sentrumshandel»), noe som viser at byen spiller en tydelig rolle som handelssenter langt ut over kommunens grenser. En høy dekningsgrad innen utvalgsvarer viser også at det her er et tilstrekkelig befolkningsgrunnlag til å kunne opprettholde en tradisjonell sentrumshandel basert på mindre butikker.

Alle kommuner – med unntak av Sørfold - har høy dekningsgrad for dagligvarer. Dette understøtter erfaringer fra andre steder, hvor vi ser at dagligvarer handes lokalt og ikke er avhengig av å være samlokalisert med annen handel. At Hamarøy har en svært høy dekningsgrad for dagligvarer har antakelig sammenheng med at dekningsgraden i Sørfold er lav. Erfaringsmessig vil også Hamarøy (Innhavet) ta noe handel fra Tysfjords vestside.

Lav dekningsgrad for dagligvarer i Sørfold kan antakelig også forklares med at mange i kommunen er bosatt nær Fauske eller arbeider i Fauske. Avstanden mellom tettstedet og industristedet Straumen i Sørfold og Fauske sentrum er knapt 15 km langs E6 med en kjøretid på ca 12 minutter. Med slike korte avstander mellom sentra vil en kommunegrense bare i liten grad påvirke hva som oppleves som lokalt og derved som «naturlig» i forhold til dagligvarehandel. Resultatet av dette ser vi i form av at det aller meste av handelsvirksomhet i Sørfold og Fauske kommuner ligger i Fauske sentrum – både hva angår dagligvarer og andre varegrupper.

2.2.3 Fauske sentrum og omkringliggende sentre

Senterstruktur



Figur 7: Fauske sentrum og andre handelssteder med kort reisevei til Fauske

I Fauske kommune finner vi også to lokalsentre/grendesentre, Valnesfjord og Sulitjelma hvor det er noe handel. I tillegg ligger Straumen (kommunesenter i Sørfold) og Rognan (kommunesenter i Saltdal) innen kort kjøreavstand fra Fauske.

Dagens sentrumsområde i Fauske

Handelen i dagens sentrumsområde i Fauske preges av Amfisenteret som er plassert i tilknytning til Sjøgata, Storgata (E6) og Marmortorget (Fauske torg). Amfisenteret omfatter 35 butikker og har viktige butikker som Vinmonopolet som trekker flere kunder til senteret.



Figur 8. Amfisenteret i Fauske sentrum. 35 butikker i samme bygningskompleks. Kilde: Google earth

Sentrum preges også av flere ledige butikklokaler. Disse lokalene ligger gjerne i eldre bebyggelse i første etasje med en boligandel i andre etasje.



Figur 9. Tomme butikklokaler i Fauske sentrum. Storgata, november 2014. Foto M Selnes

Selv om det er blitt flere tomme butikklokaler i sentrum i de senere årene, skjer det også en viss nyetablering. Imidlertid greier ikke nyetablererne å veie opp inntrykket av at det er mange tomme butikker i sentrum.



Figur 10. Nyåpning av butikk i sentrum. Storgata i Fauske, november 2014. Foto M Selnes

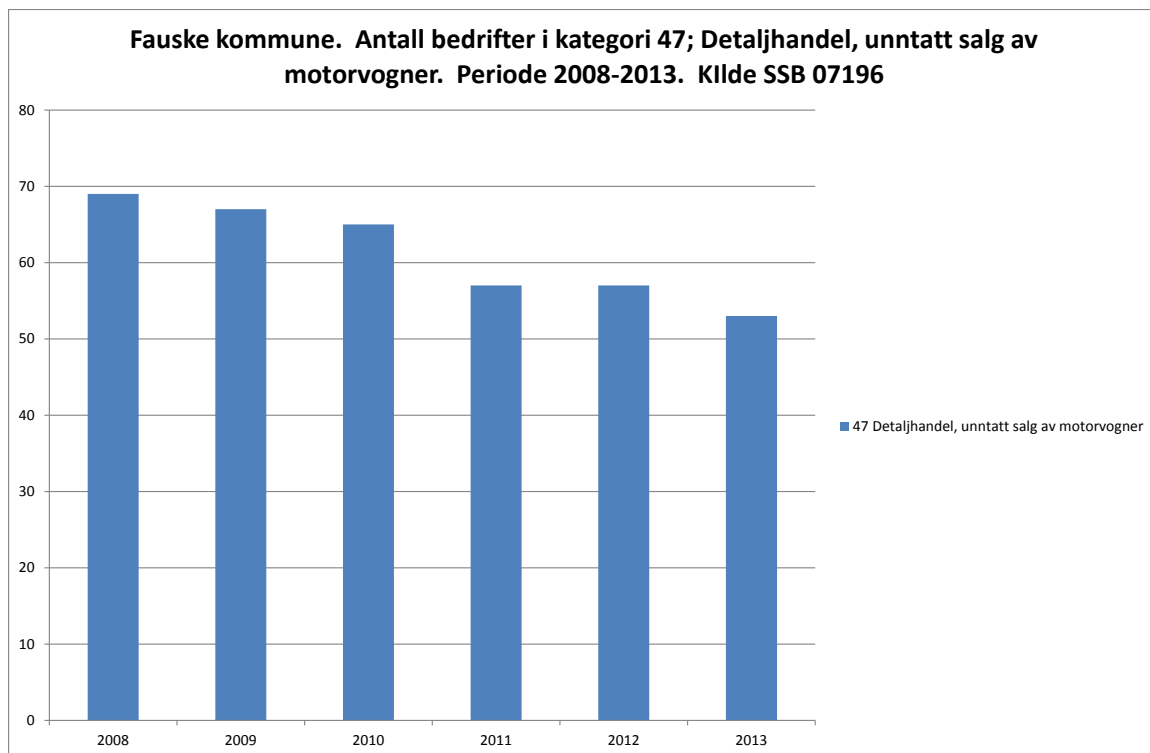
2.2.4 Foretaksutvikling og handelsnæringens utvikling i Fauske sentrum

Tabellen under viser antall foretak i Fauske kommune og i nabokommunene i årene 2008-2013. Vi ser av tabellen at Fauske kommune skiller seg ut ved at antall foretak går ned. Antall foretak omfatter alle foretak – uansett størrelse. Tabellen gir et inntrykk av etablererfrekvensen i Fauske og i nabokommunene.

Antall foretak	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Endring	Endring %
Sørfold	70	75	78	86	85	87	17	24,3
Steigen	147	161	167	174	183	176	29	19,7
Hamarøy	107	110	117	122	113	122	15	14,0
Bodø	2661	2829	2840	2828	2845	2956	295	11,1
Saltdal	280	290	293	267	282	284	4	1,4
Fauske	503	531	503	490	469	487	-16	-3,2

Tabell 5: Antall foretak i Fauske kommune og i nabokommunene år 2008-2013. Kilde: SSB – Bearbeidet av Norconsult AS

Figuren under gir en oversikt over antallet bedrifter (foretak) innen detaljhandel i perioden 2008-2013. Nedgangen fra 65 til 57 bedrifter i 2010 – 2011, har sannsynligvis sammenheng med etableringen av Handesparken på Krokdalsmyra i 2010.

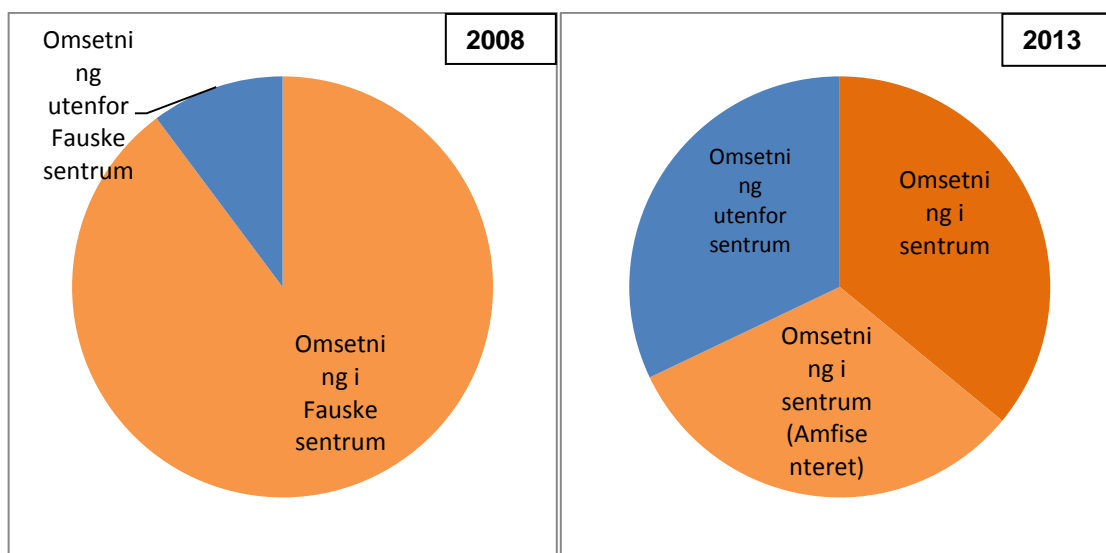


Figur 11. Antall foretak i kategori 47; Detaljhandel unntatt salg av motorvogner. Kilde SSB

Påvirkningen av etableringen av Handesparken blir tydelig når vi ser på fordeling av omsetning av varer i og utenfor sentrum i år 2008 og i år 2013.

I 2008 skjedde ca 90% av vareomsetningen i Fauske sentrum og ca 10% utenfor sentrum. I 2013 hadde omsetningen utenfor sentrum økt til ca 32%, og tilsvarende sank omsetningen i sentrum til 68%. Dette illustrerer vi i figur Figur 12.

Fauske handelspark på Krokstadmyra ble åpnet i 2010 og i 2013 stod Handesparken for ca. 20 % av omsetningen i kommunen. I perioden 2008 -2013 ser vi en nedgang i omsetningen i sentrum på 84 mill., tilsvarende ca. 14 %. Nedgangen i omsetning har både skjedd i og utenfor amfisentret⁵. I samme periode har forbruket per person økt med ca. 10 %. Dette tilsier at den reelle nedgangen for sentrumshandelen har vært større. Dette illustreres i Figur 12.



Figur 12: Fordeling av omsetning i Fauske kommune i og utenfor sentrum i 2008 og 2013

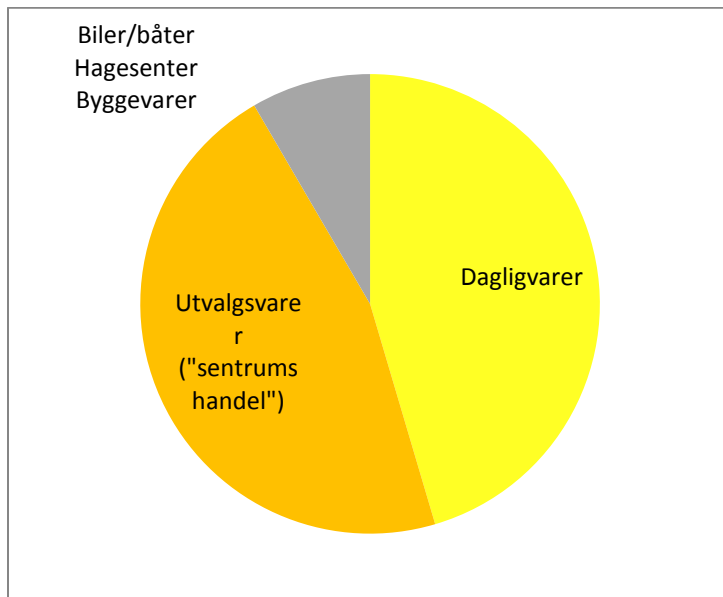
I 2013 foregikk om lag 68 % av omsetningen innen detaljhandelen⁶ i Fauske i sentrumsområdet. Herav stod Amfi Fauske for 50 % av omsetningen i sentrumsområdet⁷. Figur 13 illustrerer hvordan sentrumshandelen er fordelt på ulike varegrupper.

⁵ Olav Thon gruppen oppgir i sin kjøpesenterrapport at Amfi Fauske omsatte for 276 mill. i 2009 og 248 mill. i 2013; Fra 2012-2013 gikk omsetningen ned med 7 %.

⁶ Ekskl. handel med motorvogner

⁷ Olav Thon Gruppen oppgir at omsetningen i Amfisenteret var 248 mill. i 2013.

<http://www.olt.no/Virksomheten/Kjopesenter/>



Figur 13: Fordeling av omsetning på ulike varekategorier i sentrum 2013.



Figur 14. Fauske handelspark på Krokdalsmyra. Like ved er det etablert en større byggevareforretning. REMA 1000 er i ferd med å åpne en større dagligvareforretning i tilknytning til byggevareforretningen. Kilde: Google earth.

Fauske kommune har om lag samme dekningsgrad i 2013 (113,1 %) som i 2008 (112,5 %), det vil si at nye handelsetableringer i liten grad har ført til økt omsetning for kommunen som helhet, men heller bidratt til en omstrukturering av handelen, hvor en større andel av handelen nå foregår utenfor sentrumsområdet. J.fr. Figur 12.

Tabellen under viser hvordan handelen ble forskjøvet fra sentrum til Krokaldsmyra fra 2008 til 2013.

Omsetningstall 1000 kr	2008	2013
Vareomsetning i sentrum	611.633	527.091
Vareomsetning utenfor sentrum	69.633	248.925
Sum Fauske by	681.266	776.016

Tabell 6. Omsetningstall for vareomsetning i Fauske - i og utenfor Fauske sentrum i 2008 og i 2013. 1000 kr. Kilde SSB. Bearbeidet av Norconsult.

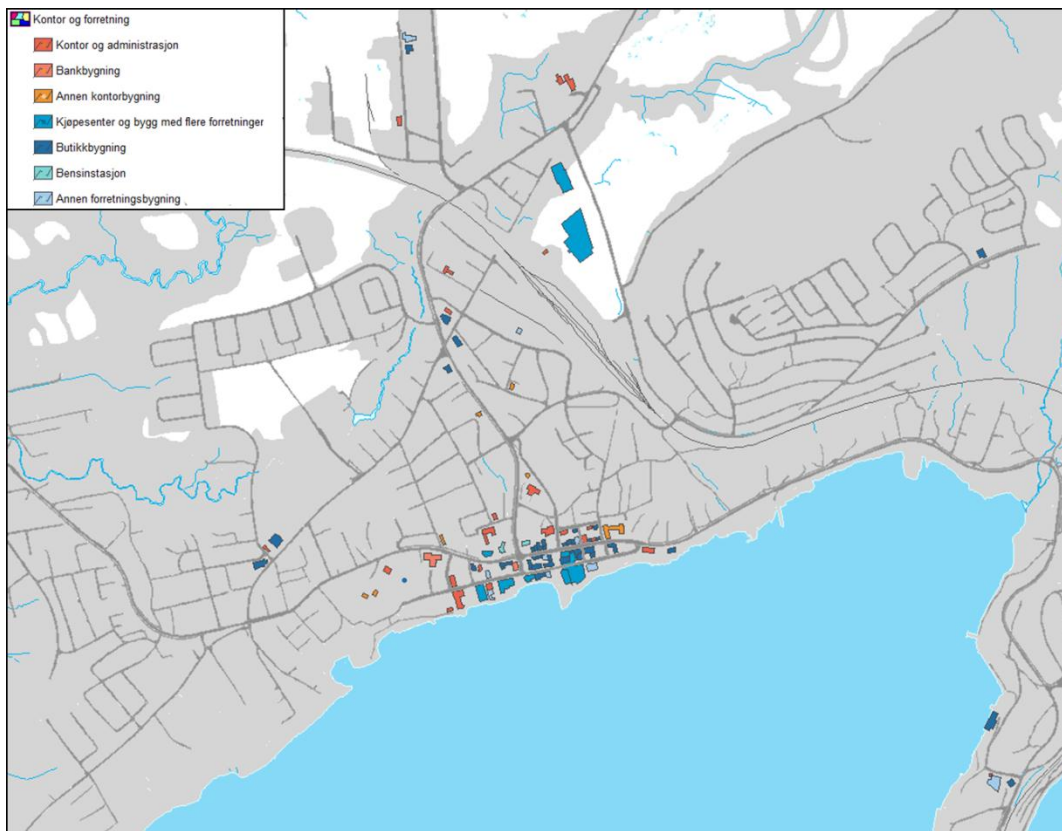
En handelsanalyse⁸ som ble gjennomført i forbindelse med områderegulering for Terminalveien øst, viser at det er mange ledige lokaler i sentrum og at de fleste lokalene er små med et gjennomsnitt på 180m². Noe av årsaken til ledige lokaler er nedleggelse, men også flytting internt på Fauske til nye lokaler eks. Fauske Handespark. Analysen slår fast at det per i dag er få tomter ledig for utbygging av større handelsvirksomheter i Fauske sentrum. Det er ikke gjort konkrete vurderinger knyttet til mulighet for transformasjon av arealer i forbindelse med denne analysen.

Som det framgår av figur 16 og 17 er sentrum i Fauske relativt tydelig definert og konsentrert.

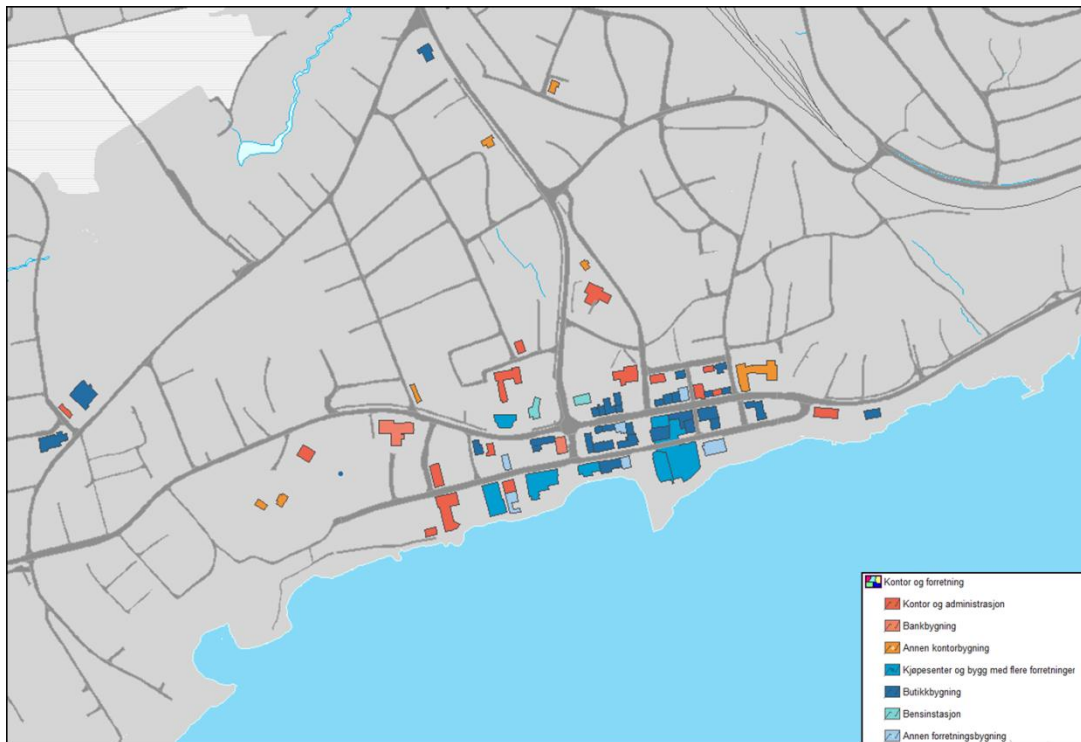
Sted	Areal i m ²
Arkaden	200
Tidl. Jernia (del)	100
Tidl. Rema 1000	1 800
Tidl. Fagmøbler	1 500
Amfi	100
Monsen	100
Tidl. Intersport	250
Fagers (underetasje)	80
Drogeriet 2. etasje	150
Smartgården	250
Baker Hansengården	190
G-Sport	350
Epas-hjørnet	150
Sum	5 220

Figur 15: Oversikt over ledige lokaler i Fauske sentrum i 2012. Kilde: Handelsanalyse for Terminalveien øst, Salten kartdata

⁸ Handelsanalyse. Områderegulering Terminalveien øst. A/S Salten Kartdata 28.11.2012.



Figur 16: Kontor og forretninger i sentrumsområdet og områder med kort avstand til sentrum



Figur 17: Kontor og forretninger i sentrumskjernen

Figur 16 og 17 viser en oversikt over forretningsbygg og kontorbygg i sentrumsområdet. De fleste arealer til forretning er lokalisert i 1. etasje. Unntaket er Amfisenteret hvor handelen er fordelt på flere etasjer. Det er ikke i denne handelsanalysen registrert hvor stor andel av forretningsarealene som står tomme, men inntrykk fra tidligere analyser tilsier at ca. 5 000 m² står tomme. I tillegg vurderes det å være potensial for fortetting og transformasjon i sentrumsområdet.

2.3 SENTRUMSAVKLARING I FAUSKE

Gjeldende kommuneplan definerer Fauske sentrum (Figur 3).

En avklaring av sentrumsavgrænsningen er vesentlig i forhold til de regionalpolitiske retningslinjene for by- og tettstedutvikling, og for de regionalpolitiske retningslinjene for kjøpesenter (kap 1.3.).

Sentrumsavgrænsning er også viktig i forhold til parkeringsbestemmelser.

Det er store endringsprosesser i gang i Fauske by, og dette vil kunne påvirke både byutviklingen og sentrumsfunksjonen. I den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel vil det derfor være viktig å få på plass en eventuell ny avgrænsning av sentrum i forhold til de endringsprosessene som sannsynligvis vil komme, og for å være i forkant av prosessene knyttet til disse endringene (kap 1.4.).

Viktige elementer som definerer sentrum er;

- 1) Sentrumsfunksjoner (administrasjonssenter, handel,
- 2) Alminnelig oppfatning av sentrum / hva som i daglig tale kalles «sentrum»
- 3) Trafikk / logistikk / knutepunkt / kollektivtrafikk
- 4) En logisk avgrænsning av sentrum

Det åpnes i den regionale bestemmelsen for kjøpesenter at det kan defineres sentrumssoner og handelsområder i kommuneplanens arealdel. Det kan i denne sammenheng være riktig å vurdere en sentrumssone definert i et avgrenset område i sentrum og et handelsområde i området Jernbanestasjonen – Krokdalsmyra.

2.4 FORHOLDET TIL KOLLEKTIVTRAFIKK, GÅENDE / SYKLENDE OG PARKERING.

Det er i regionalpolitiske retningslinjer (se kap 1.3.) lagt vekt på at handelsnæringens forhold til kollektivtrafikk og gående /syklende skal avklares.

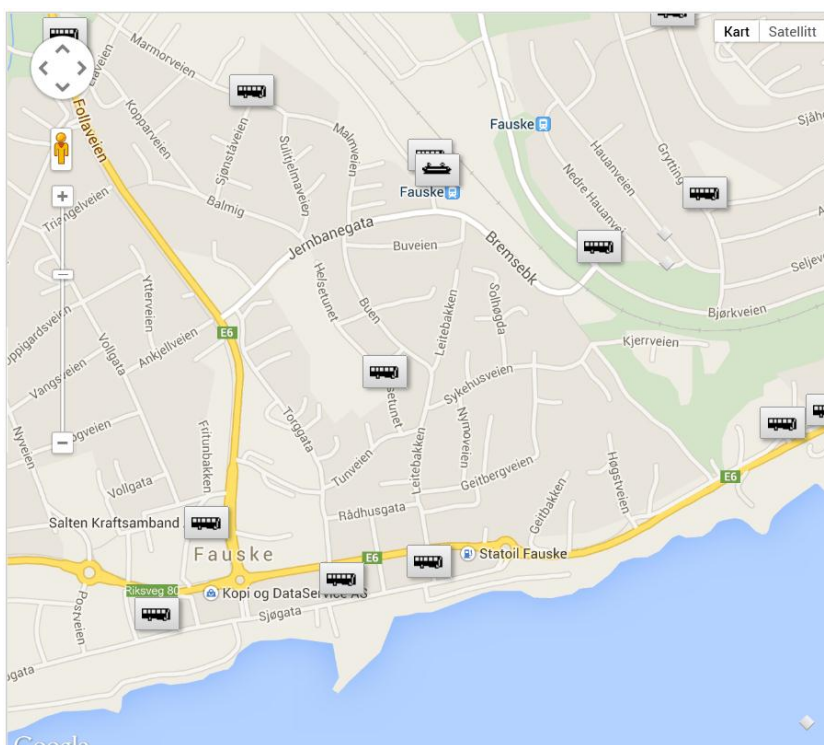
2.4.1 Kollektivtrafikk

Fauske har gjennom lang tid vært et knutepunkt for kollektivtrafikken i nordre del av Nordland.

Fauske jernbanestasjon er både en viktig jernbanestasjon og bussterminal for busstrafikk videre nordover og vestover mot Bodø. Fauske jernbanestasjon ligger like ved Fauske handelspark på Krokdalsmyra.

I Fauske sentrum (veikrysset mellom Rv80 og E6) ligger Fauske bussterminal og taxiterminal.

I forhold til kollektivtrafikk vil vi konkludere med at både Krokdalsmyra og Fauske sentrum har en tilstrekkelig dekning.



Figur 18. Bussterminaler, Bussholdeplasser og jernbane i Fauske sentrum. Kilde Nordland fylkeskommune N177.

2.4.2 Gående og syklende

I forbindelse med omlegging av skolestrukturen i Fauske kommune, er det igangsatt et arbeide for oppgradering av gang- og sykkelveier på Fauske. Dette arbeidet vil være ferdigstilt til skolestart i 2016.

Nye gang- og sykkelveier omfatter også Krokdalsmyra og sentrum.

Dette er beskrevet i egne rapporter.

2.4.3 Parkering.

I Fauske sentrum er det innført avgiftsparkering. Dette organiseres gjennom Fauske Parkering AS.

<http://fauskeparkering.no/>

Utenfor Fauske sentrum er det fri parkering.

3 Arealbehovsanalyse

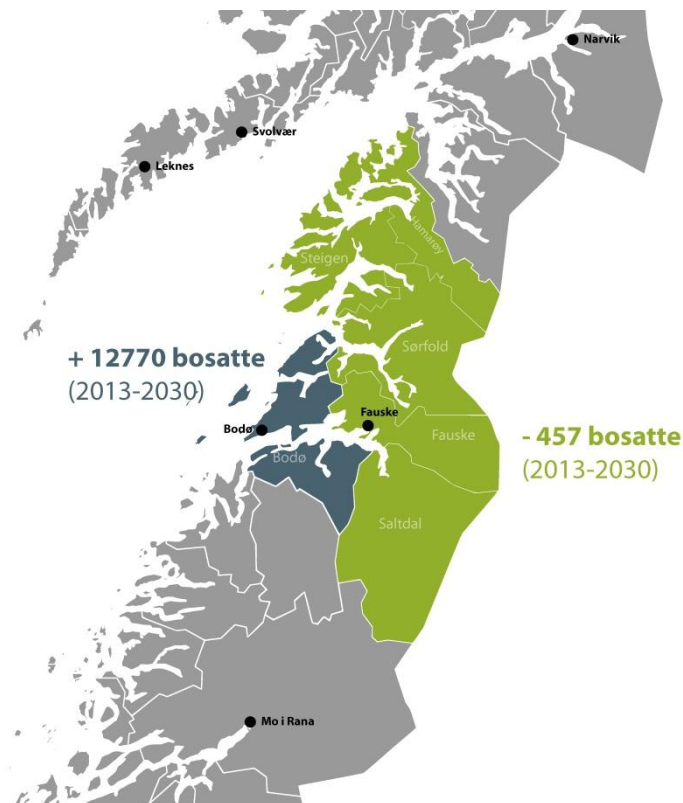
Et viktig underlag for arbeidet med kommuneplanen er hvilken handelsvekst det skal planlegges for. Hvordan skal kommunen dimensjonere sine forretningsområder? Som grunnlag utarbeides overordnede scenarier for arealbehov med utgangspunkt i befolkningsframskrivninger og trender innen detaljhandelen. Med utgangspunkt i scenariene oppsummeres utfordringer og behov som må håndteres gjennom planarbeidet. Dette vil danne utgangspunkt for en drøfting av tema styring av handel i kommuneplanen. Analysen gjøres på et overordnet nivå og vil ta utgangspunkt i omsetningsstatistikk (SSB) for Fauske kommune og omkringliggende kommuner, befolkningsframskrivninger, samt kjennskap til trender og strukturendringer innen bransjen.

3.1 BEFOLKNING

Befolkningsvekst Fauske kommune og omkringliggende kommuner er vist i følgende tabell:

	2013	2030	Vekst	Kommentar
Fauske	9 513	9604	48	Alt MMMM SSB
Saltdal	4 745	4 506	-184	Alt. MMMM SSB
Sørfold	1 981	1791	-196	Alt L SSB
Steigen	2 552	2265	-314	Alt L SSB
Hamarøy	1 791	2009	189	Alt L SSB
Bodø	49 203	62501	12 770	Alt H. SSB
Total kommuner ekskl. Bodø			-457	
Total alle kommuner inkl. Bodø			12 313	

Tabell 7. Befolkningsframskrivninger for Fauske og andre Salten-kommuner som inngår i Fauske sitt handelsomland. Kilde: SSB / Statistikkbanken



Figur 19: Befolkningsutvikling. Befolkningsframskrivninger viser at Bodø kommune kan få en stor befolkningsvekst i planperioden. Fauske kommune vil antakelig oppleve liten/moderat vekst, mens de omkringliggende kommuner Saltdal, Sørfold, Steigen antakelig vil oppleve befolkningsnedgang.

3.2 SYSSELSETTING

1841 Fauske. Etter arbeidssted	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Endring	Endring %
01-03 Jordbruk, skogbruk og fiske	111	98	99	101	88	94	-17	-15,3
05-09 Bergverksdrift og utvinning	9	11	7	7	8	8	-1	-11,1
10-33 Industri	133	124	119	136	142	121	-12	-9,0
35-39 Elektrisitet, vann og renovasjon	139	129	137	136	144	155	16	11,5
41-43 Bygge- og anleggsvirksomhet	373	360	343	353	380	420	47	12,6
45-47 Varehandel, motorvognreparasjoner	625	624	647	645	599	579	-46	-7,4
49-53 Transport og lagring	319	310	288	271	282	262	-57	-17,9
55-56 Overnattings- og serveringsvirksomhet	105	120	114	129	128	118	13	12,4
58-63 Informasjon og kommunikasjon	54	56	54	58	60	51	-3	-5,6
64-66 Finansiering og forsikring	23	24	24	21	22	18	-5	-21,7
68-75 Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	130	137	125	125	122	138	8	6,2
77-82 Forretningsmessig tjenesteyting	99	93	103	100	108	96	-3	-3,0
84 Off.adm., forsvar, sosialforsikring	331	325	349	339	330	344	13	3,9
85 Undervisning	410	409	423	414	423	405	-5	-1,2
86-88 Helse- og sosialtjenester	897	864	951	970	939	883	-14	-1,6
90-99 Personlig tjenesteyting	104	111	109	112	118	128	24	23,1
00 Uoppgitt	26	26	23	14	12	14	-12	-46,2
Sum Fauske	3 888	3 821	3 915	3 931	3 905	3 834	-54	-1,4

Tabell 8. Sysselsatte etter arbeidssted. Fauske kommune. 2008-2013. Kilde SSB, tabell 07984

Utviklingen i sysselsetting er en indikasjon på utviklingen innen kjøpekraften i et område. Vi ser av Tabell 8 at sysselsettingen i Fauske kommune er svakt synkende i perioden. Vi ser også at varehandel er den klart viktigste sysselsettingsfaktoren i Fauske kommune utenom offentlig sektor. Sysselsettingen innen varehandel er i nedgang – dette er en utvikling vi også finner i andre byer og tettsteder. Selv om varehandelen øker i omsetning og antall kvadratmeter butikkareal øker, så synker antall sysselsatte. Dette indikerer en klar trend i at butikker i løpet av få år er blitt langt mer effektive.

Sysselsatte i handel 2013						
Kommune	Sysselsatte total	Sysselsatte i privat sektor	Sysselsatte i handel	Andel sysselsatte i handel %		
				Andel av total	Andel av privat sektor	
1870 Sortland	5 183	3 265	989	19,1		30,3
1805 Narvik	9 290	5 435	1 441	15,5		26,5
1841 Fauske	3 834	2 202	579	15,1		26,3
1813 Brønnøy	3 843	2 088	488	12,7		23,4
1804 Bodø	27 671	15 449	3 559	12,9		23,0
1849 Håbmer Hamarøy	834	452	104	12,5		23,0
1820 Alstahaug	4 076	2 382	541	13,3		22,7
1860 Vestvågøy	5 273	3 212	717	13,6		22,3
1833 Rana	12 908	8 233	1 736	13,4		21,1
Landet	2 619 000	1 734 990	363 169	13,9		20,9
Nordland fylke	116 311	69 068	14 296	12,3		20,7
1824 Vefsn	6 824	4 329	863	12,6		19,9
1840 Saltdal	2 067	1 080	179	8,7		16,6
1848 Steigen	1 129	743	103	9,1		13,9
1845 Sørfold	879	534	18	2,0		3,4

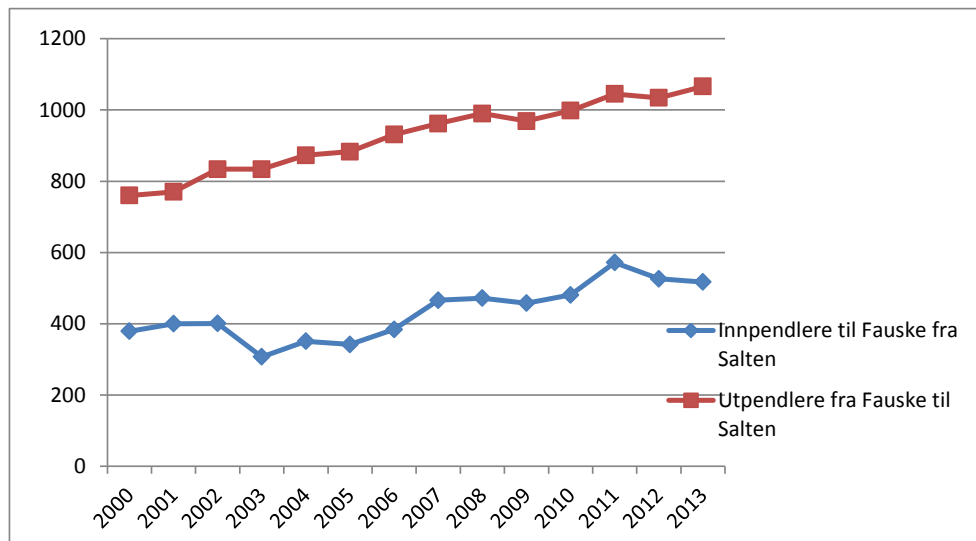
Tabell 9. Sysselsatte i handelsnæringen som andel av total sysselsetting i privat sektor og i offentlig sektor.

I Tabell 9 vurderer vi handelsnæringens betydning som sysselsettingsfaktor i Fauske kommune sammenlignet med andre bykommuner og nabokommuner. Vi ser at andelen sysselsatte i Fauske ligger meget høyt sammenlignet med andre kommuner. Hele 26,3% av alle sysselsatte i privat sektor er sysselsatt i handelsvirksomhet.

3.2.1 Betydning av pendling.

Av Fauskes 3.834 sysselsatte pendler 1.066 sysselsatte ut til andre Saltenkommuner mens 517 pendler inn til Fauske fra andre saltenkommuner. Det er i første rekke nabokommunene Bodø, Sørfold og Saltdal som er viktige inn- og utpendlerkommuner.

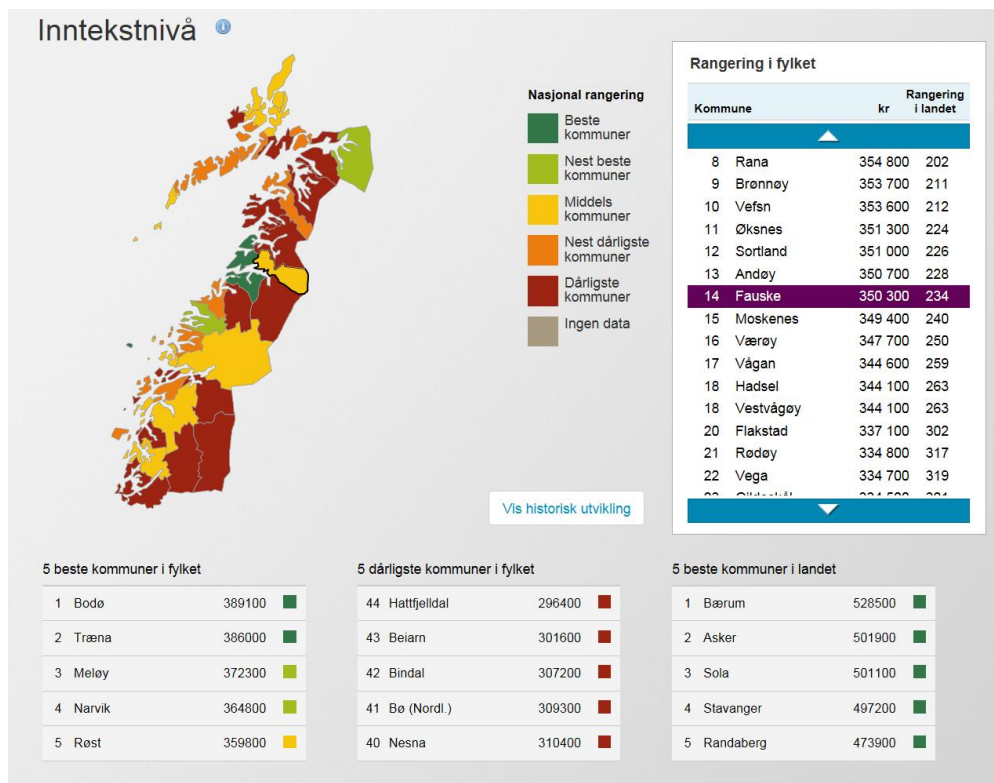
Antall pendlere både inn og ut av Fauske er stigende (Figur 20). Dette innebærer at regionen blir større – også handelsmessig – ved at et økende antall personer vil velge å handle undervegs mellom arbeidsplass og hjemsted.



Figur 20. Antall innpendlere og utpendlere til/fra Fauske til/fra andre Saltenkommuner. Kilde: SSB 03321. Bearbejdet av Norconsult AS.

3.2.2 Inntektsnivå / kjøpekraft

Inntektsnivå i forhold til prisnivå gir et uttrykk for kjøpekraft. Vi ser av figur 20 at inntektsnivået og derved kjøpekraften varierer ganske mye fra kommune til kommune.



Figur 21. Inntektsnivå i Fauske kommune sammenlignet med andre kommuner i Nordland. Kilde: NHO Kommunekåringer.

3.3 POTENSIAL FOR HANDELSVEKST

Vekst eller nedgang i antall bosatte og sysselsatte er en viktig indikator når en skal vurdere behov for nytt handelsareal. Antakelig vil Bodø oppleve høy befolkningsvekst noe som vil gi mulighet for vekst og nye etableringer, herunder også behov for handelsareal. I dag spiller Bodø på grunn av sin størrelse en svært viktig rolle som handelsby for regionen. Befolkningsvekst og eventuelle nye handelsetableringer vil kunne forsterke dette.

Kommunene Saltdal, Sørfold og Steigen inngår i Fauske sitt primære handelsomland. Hamarøy har en svært høy dekningsgrad for dagligvarer, men bruker antakelig i stor grad både Narvik og Fauske/Bodø til kjøp av spesialvarer. Samlet sett kan disse kommunene forvente en nedgang i antall bosatte, noe som tyder på at potensialet for handelsvekst vil avhenge av andre faktorer enn befolkningsvekst. Vekst innen handelen på Fauske vil avhenge av enten:

- a) Nedgang i omsetningen i nabokommunene Saltdal, Sørfold og Steigen til fordel for økt omsetning i Fauske.
- b) Forbruksvekst
- c) Fauske tar markedsandeler fra Bodø

Potensial for at Fauske kan få en større andel markedet som følge av nedgang i kommunene Sørfold, Steigen og Hamarøy, er antakelig svært begrenset da store deler av omsetningen som skjer her er innen kategorien dagligvarer. Dagligvarer handles i større grad enn andre varegrupper lokalt. Saltdal har i tillegg til dagligvarer et visst utvalg innen kategoriene utvalgsvarer («sentrumshandel»), bil og båt, samt møbel/hvitevarer/fargevarer. Da disse varekategoriene er mer utsatt for konkurranse, og markedet er preget av økt sentralisering og et mer og mer grovmasket butikknett, er det muligheter for at Fauske i fremtiden vil kunne oppleve noe vekst som følge av nedgang i handelen i Saltdal/Rognan. Samtidig ser vi at befolkningsgrunnlaget i Fauske sitt primærområde vil gå ned, noe som veie opp for en slik effekt.

Sterk befolkningsvekst i Bodø vil antakelig være det som samlet sett kan påvirke handelsutviklingen i regionen mest. Vekst skaper økt press på eiendomsmarkedet, og kan føre til høye tomtepriser og gjøre det aktuelt å transformere eksisterende næringsareal til andre formål. Butikkene vil antakelig være så nært som mulig kundene, og da 2/3 av kundegrunnlaget vil være bosatt i Bodø kommune, vil butikkene i størst mulig grad også ønske å være lokalisert her. Det er derfor ikke grunn til å tro at befolkningsvekst i Bodø vil være synonymt med etablering av nye forretninger i Fauske. Det er imidlertid mulighet for at støttefunksjoner knyttet til lager og distribusjon vil være mer aktuelle for Fauske både på grunn av nærhet til Bodø, sentral godsterminal for bane/vei og nærhet til regionen for øvrig og lavere tomtepriser. Vekst i Bodø kan også gi mulighet for vekst innen forretninger som forhandler varegrupper som biler, båter, byggevarer og eventuelt også møbler og hvitevarer, da dette er plasskrevende varegrupper som handles sjeldent og hvor reisemotstanden er liten. Arealkravet kan være en fordel for Fauske som kan tilby større / rimeligere arealer enn Bodø.

Bodø har siden år 2007 hatt høyere arbeidsgiveravgift enn nabokommunene. Dette kan gi en positiv etablerereffekt for bl.a. Fauske, men som vist i Tabell 5, har dette ikke gitt effekt etter år 2009.

3.3.1 Forbruksvekst

Før finanskrisen var forbruksveksten⁹, og dermed veksten i varehandelen svært sterk. For landet som helhet har gjennomsnittlig konsum for husholdninger økt med 3,5 prosent per år for perioden 2003-2012¹⁰. Samtidig har inflasjonen i samme periode ligget på ca. 2 %. Den reelle forbruksveksten i perioden har vært ca. 1,5 % per år.

Etter finanskrisen (2008) har forbruksveksten falt. I tillegg har vi de siste årene sett at vi bruker en stadig større andel av pengene våre på tjenester, og tilsvarende at andelen som går til kjøp av varer går ned. Virke har nylig nedjustert sine prognoser for detaljhandelsvekst for 2014 fra 4 til 2,5 %, og kommenterer at «den lille veksten vi ser i handelen kommer for det meste gjennom befolkningsvekst og prisøkning»¹¹. Justert for årlig inflasjon på ca. 2 % gir dette en reell vekst på 0,5 %.

Står man i realiteten står ovenfor en utføring i forbruksveksten, slik at den store omsetningsveksten vi har sett som følge av forbruksvekst se senere årene kanskje ikke vil vedvare? For regioner med sterk befolkningsvekst, blant annet Salten (inkl. Bodø), vil et slikt scenario bety at en selv med sterk befolkningsvekst ikke vil oppleve tilsvarende vekst innen detaljhandelen som man har sett i de senere årene.

I scenariene legger vi til grunn at forbruksveksten flater ut eller tilsvarende tidligere prognoser for 2014. Figur 22: Scenarier for forbruksvekst.

Forbruksvekst	0 %	+1,5 % (årlig)
Kilde	Tilsvarende Virkes prognoser for 2014, justert for SSBs prognoser for inflasjon, samt større andel kjøp av tjenester.	Utgangspunkt: Virkes og SSB tidligere prognoser for 2014, justert for inflasjon.

Figur 22: Scenarier for forbruksvekst.

Vi viser også til Figur 21 som viser kjøpekraften i regionen.

⁹ Forbruksvekst er lik omsetningsutvikling i faste priser korrigeret for befolkningsvekst.

¹⁰ Makroøkonomiske hovedstørrelser 2003-2016, SSB, 2012

¹¹ Virke Kilde: <http://www.hegner.no/okonomi/article760335.ece> Dato: 27.03.2014

3.3.2 **Trender innen detaljhandelen - netthandel**

Vi finner fire utviklingstrekk som vil dominere e-handelsmarkedet i tiden som kommer¹²:

- ❖ Trend 1: Mer komplekse kundereiser. Forbrukerne vil stille større krav til handel på nett og kundeopplevelsen
- ❖ Trend 2: Samspill mellom handel på nett og i fysisk butikk. Forbrukere skiller i liten grad mellom fysisk og online. De forventer å kunne handle når og hvor som helst, og på den måten som passer dem best
- ❖ Trend 3: Bruk av innsikt og analyse. De store vinnerne blir de som klarer å bruke innsikten i rett kontekst overfor forbrukere
- ❖ Trend 4: Global e-handel. Forbrukerne er allerede erfarne netthandlere. Samtidig er det en rekke internasjonale bedrifter som forenkler slik at barrierene som usikkerhet rundt toll, språk og valuta forsvinner

Varer på nett utgjør i dag om lag 5 prosent av total detaljhandel¹³. Vi handler altså fortsatt stort sett i butikk. Varekategorier som dominerer netthandelen er blant annet Data, elektronikk, hvitevarer samt klær og sko mm. Mindre enn 1 prosent av dagligvarene handles på nett.

Det er knyttet stor usikkerhet til hvor stor andel av omsetningen innen detaljhandelen som vil skje via kanaler på nett i fremtiden. En dansk studie¹⁴ anslår at 2-15 % av omsetningen innen dagligvare, og 10- 50% av omsetningen innen utvalgsvarer¹⁵ vil skje via netthandel i 2025. Den samme studien antyder at så mye som 15 % av arealet til dagligvare og 40 % av arealet til utvalgsvarer kan forsvinne som følge av økning i netthandelen. I rapporten *Digishift 2020* (Steen og Strøm Trendlab, 2011) antydes det at omsetningen innen netthandel i Norge kan utgjøre 15 % av omsetningen innen de fleste varekategorier i 2020, mens det i rapporten *Handel og kjøpesenter i Hordaland* (Hordaland fylkeskommune, 2013) er anslått en dobling av omsetningen innen detaljhandelen på nett fram mot 2020. Regjeringen fremmet nylig forslag om momsfristak for kjøp på opptil 500 kr fra utenlandske nettselskaper. Hvis dette blir gjennomført vil det gi store konsekvenser for faghandelen hvor halvparten av kjøpene er under 500 kr.

Fra 2011 til 2012 økte omsetningen innen netthandelen med 5,5 % på landsbasis¹⁶. NCSC¹⁷ utga i 2013 en rapport som drøfter netthandelens betydning for kjøpesentrene. Et viktig funn i denne rapporten er at «både bransjen og ulike ekspertrapporter regner med at netthandelen kommer til å fortsette å vokse for å nå markedsandeler innenfor først og fremst faghandelen på opptil 20 prosent. Omsetningen innen dagligvare utgjør i dag 45 % av den totale omsetningen innen detaljhandelen. Antakelig vil dagligvarebransjen være mindre utsatt for konkurranse enn netthandelen slik studien fra Danmark viser.

¹² Kilde: Bring.no. Ehandelsrapporten 2014

¹³ Virke, DN 22.09.2014 <http://www.dn.no/privat/privatokonomi/2014/09/22/2014/Detaljhandel/konomer-dette-vil-du-bruke-pengene-dine-p>

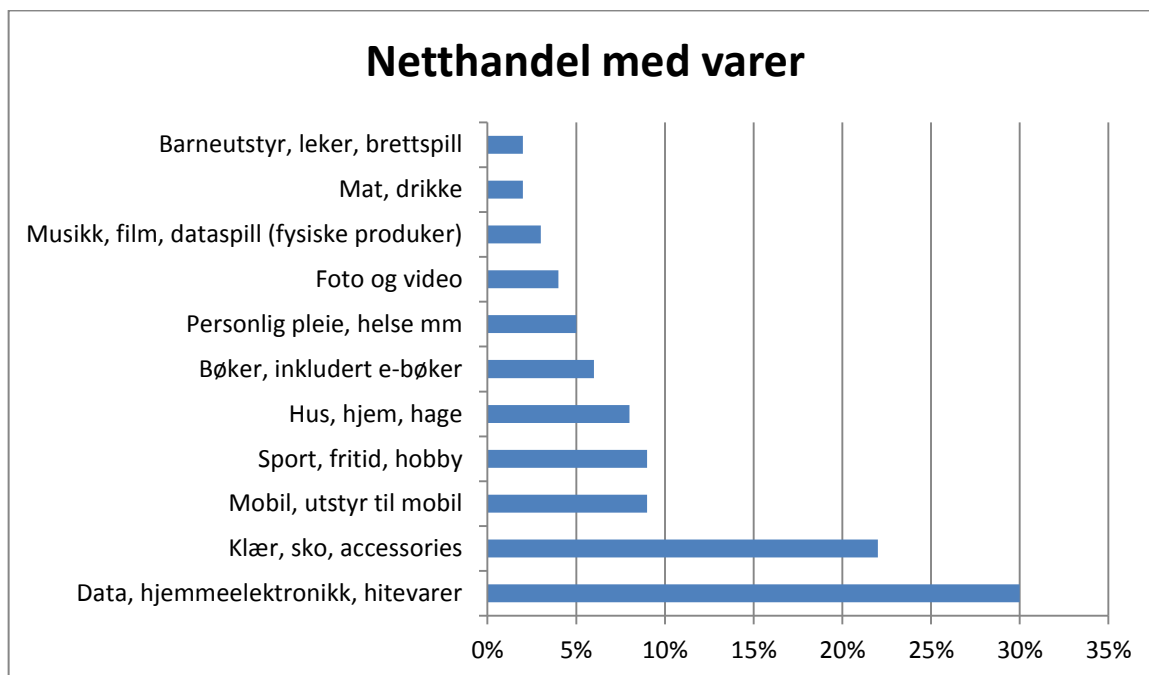
¹⁴ Institutt for Center-Planlægning, 2012

¹⁵ Klær, sko, bøker mm. Definisjon finnes i kap. 5.

¹⁶ Varehandelsrapporten – Rogaland, SR-Bank

¹⁷ Nordic council of shopping centers

Norconsult har gjennomført spørreundersøkelser knyttet til handlevaner og har funnet at unge voksne mellom 18 og 30 år handler på nett hyppigere enn de mellom 30 og 60 år. Når vi ser på aldersgruppen 60+ er det svært få som handler på nett. Det er ut fra dette grunn til å anta at nye oppvoksende generasjoner forhold til nett og IKT mer generelt alene vil gi en økning i netthandelen i mange år fremover. I tillegg vil det faktum at stadig flere aktører staser på netthandel som salgskanal gjøre tilbudet bedre, noe som antakelig også vil påvirke etterspørselen.



Figur 23: Netthandel med varer inkludert i næringskode 47: detaljhandel 3. kvartal 2013 (kilde: Norske-handelsbarometer / Virke). Se også figur 1.

Når vi ser på hvilke varer som handles på nett, er det tydelig at det er den typiske sentrumshandelen (klær, sko, bøker, data, kosmetikk etc.) som opplever størst konkurranse fra nettbutikkene. Da store deler av omsetningen i Fauske sentrum består av handel med denne type varer, er det risiko for at en eventuell økning i netthandelen kan få større betydning for Fauske enn for andre handelsområder.

Det er foreløpig ikke gjort norske studier (som vi kjenner til) av hvilken betydning økt netthandel kan få for det totale arealbehovet til varehandelen i Norge. Vår vurdering er at det er høy sannsynlighet for at netthandelens andel av omsetningen vil øke. For å synliggjøre hva utfallet av økt netthandel kan bli er det i scenariene tatt utgangspunkt i Steen & Strøms og NCSCs prognoser.

Netthandelens andel av total omsetning innen detaljhandelen i 2026	Ca. 10 %	Ca. 15 %
Kilde:	Utgangspunkt: Prognoser fra NCSC, nedjustert 10 % (dagligvarer er medregnet).	Utgangspunkt: Rapporten Digishift 2020 (Steen og Strøm)

Figur 24: Scenario for netthandelens andel av omsetningen innen detaljhandelen i 2026.

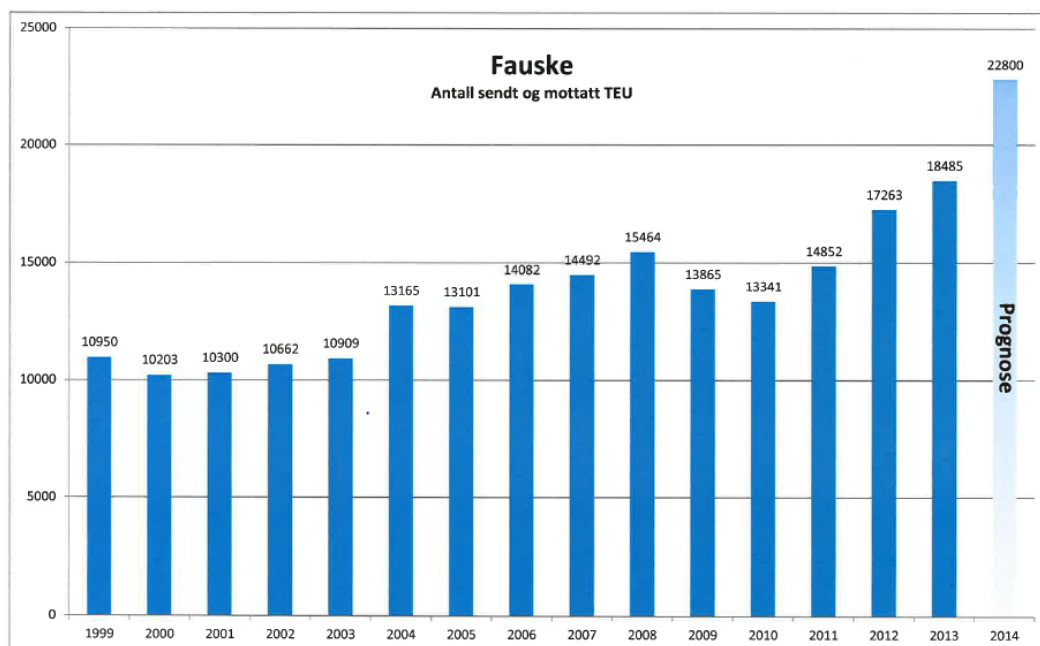
Som Figur 24 viser, vil vekst innen netthandel kunne påvirke arealbehovet innen detaljvarehandelen i de kommende årene. Hvor stor veksten vil bli er det knyttet stor usikkerhet til, men det bør i den videre planleggingen tas hensyn til en økning i netthandelen vil kunne få betydning for arealbehovet. For kommuner med lav vekst vil et mulig scenario være at veksten i netthandelen gjør at behovet for butikkareal forblir på dagens nivå eller reduseres. For kommuner med høy vekst eller en stor andel utvalgsvarer («sentrumshandel») kan det bety at veksten i detaljhandelen som følge av befolkningsvekst og forbruksvekst vil kunne bli vesentlig mindre enn antatt.

3.3.3 Effekter av netthandel – utfordringer for transportnæringen

Økningen i netthandel innebærer at varestrømmen i økende grad tar en annen vei; «fra disk til post». Den totale varestrømmen til Fauske vil fortsatt være den samme, men den kommer via en annen kanal. Dette innebærer at enkelte transportkanaler som betjener netthandel opplever en økning.

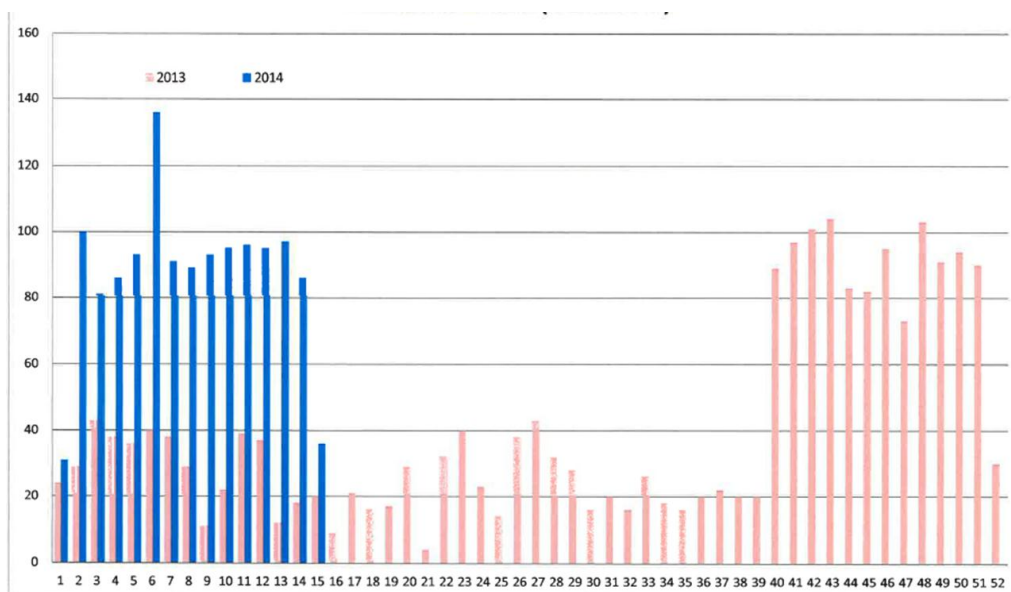
Figuren under viser antall containere TEU¹⁸ over Fauske terminal i perioden 1999 – 2014 (2014 er en prognose). Av denne figuren ser vi at antallet container er mer en doblet i denne perioden. Dette innebærer at antallet vogntog også er mer enn doblet. Dette er containere som alt vesentlig ankommer Fauske terminal med tog og som sendes videre nordover er med bil. Dette øker ikke direkte trafikken i Fauske sentrum, men øker den indirekte trafikken som følge av økt aktivitet ved terminalen.

¹⁸ Twenty-foot equivalent unit (TEU) er basert på volumet til en 20 fots container. Slike containere er 6,1 m (20 fot) lange og 2,4 m (8 fot) brede. Høyden er ikke standardisert, og varierer fra 1,3 m (4,25 fot) til 2,9 m (9,5 fot). Vanligste høyde er 2,6 m (8,5 fot).



Figur 25. Antall containere TEU over Fauske terminal i perioden 1999 – 2014 (2014 er en prognose). Kilde Railcombi.

Figuren under viser antall containere (TEU) ankommet til Fauske terminal – disse er alt vesentlig sendt nordover via E6 med lastebil. Vi merker oss økningen i uke 40 i år 2013. Da økte antallet containere fra ca 20 pr uke til ca 90 pr uke. Dette har sin forklaring i at containerbåten TeGe fra Bodø ble nedlagt i uke 39 i år 2013.



Figur 26. Antall containere (TEU) ankommet til Fauske terminal. Kilde: Railcombi

I sum dokumenterer disse figurene at trafikken over Fauske terminal er i sterk vekst. I første rekke får dette konsekvenser for trafikken nord for Fauske, men dette vil også øke Fauskes betydning som trafikk-knutepunkt, og derved påvirke trafikkstrukturen i hele kommunen.

3.4 SCENARIER - AREALBEHOV FAUSKE 2026

Det er store variasjoner knyttet til omsetning per m² i Norge. Gjennomsnittlig omsetning per m² handelsareal ligger på ca. kr 35 000 m². I 2012 var omsetningen innen detaljhandelen i Norge ca. kr 72 000 kr per person. Gitt at omsetningen per m² er kr 35.000, gir dette i gjennomsnitt 2 m² handelsareal per person.

Til sammenligning hadde Amfi Fauske i 2013 en omsetning på ca. 250 millioner og et areal på ca. 10 000 m²¹⁹, altså ca. kr 25 000 per m² som ligger noe under snittet for landet. At omsetningen er noe lavere her enn for landsgjennomsnittet, kan tyde på at omsetningen per m² på generell basis er noe lavere enn for snittet for landet. I de følgende scenariene legger vi til grunn en omsetning lik den i Amfi Fauske altså kr 25.000 per m².

Vi tar utgangspunkt i at vareomsetningen i år 2013 var på 776 mill kr i Fauske kommune.

Det er tatt utgangspunkt i befolkningsframskrivinger j.fr kap 3.1. for alle scenarier. I scenariene illustreres det hvordan variasjoner knyttet til forbruksvekst og vekst innen netthandelen kan påvirke arealbehovet. Scenariene viser også variasjoner knyttet til Fauske kan spille en større rolle knyttet til handel innen varegrupper hvor reisemotstanden er lav (biler, båter, etc).

Scenario A: Fauske kommune opprettholder sin posisjon som regionalt handelssted i regionen (Dekningsgrad på 113 % innen detaljhandelen, tilsvarende i dagens situasjon). Dette korrigeres for økt netthandel. Vi regner her netthandel i et moderat (5%) alternativ og et høyt (10%) alternativ. Vi regner her med at 5% av all handel allerede er etablert som netthandel.

Scenario B: Fauske kommune opprettholder sin posisjon i regionen innen varegruppene dagligvarer og utvalgsvarer men opplever vekst innen de plasskrevende varegruppene som biler, båter og byggevarer som følge av sterk befolkningsvekst i Bodø og økte tomtepriser i Bodø. Vi legger til grunn at Fauske «tar» 5% av handelen innen plasskrevende varegrupper fra Bodø. Vi legger også til grunn at økt netthandel kan representere en fordel for Fauske som logistikk-knutepunkt (økt behov for lager, service, distribusjon mv).

Scenario C: Fauske sentrum opplever økt konkurranse fra Bodø innen mange varekategorier på grunn av mange nye etableringer i Bodø. Befolkningsnedgang i flere av nabokommunene påvirker handelen i Fauske negativt.

¹⁹ <http://issuu.com/olavthongruppen/docs/thon-kjopesenter-okt-14>

3.4.1 Scenario A – Fauske opprettholder sin posisjon i regionen – 0-scenariet

Vi tar utgangspunkt i at Fauske hadde en total vareomsetning på 776 mill kr i år 2013.

I Scenario A er det tatt utgangspunkt i at Fauske opprettholder sin posisjon som regionalt handelssted med dekningsgrad på 113 %. Ved en befolkningsvekst på 0,5 % frem til 2030 (tilsvarende SSBs alternativ MMMM), gir det en potensiell omsetningsvekst på 3,8 millioner kr eller 152 m² handelsareal (kr 25.000 pr m²). Hvis forbruksveksten blir høy (1,5% årlig) og veksten i netthandelen holder seg på et moderat nivå (5%), tilsvarer dette en potensiell omsetningsvekst på 140 mill. kr og arealbehov på ca. 4.050 m² innen detaljhandelen²⁰. Hvis forbruksveksten uteblir og veksten i netthandelen blir høy (10%) tilsvarer det en potensiell omsetningsnedgang på ca 116 mill. kr og nedgang i arealbehovet på ca 2.950 m².

Vi illustrerer dette i figur 27. Dette scenariet kan vi kalle null-alternativet eller en sannsynlig utviklingsbane dersom utviklingen følger i omtrent samme spor som nå.

Scenario A	Lav vekst	Høy vekst
2026		
Forbruksvekst	0 %	1,5 % årlig 18 % totalt
Befolkningsvekst	0,5%	0,5%
Arealbehov – nytt areal	Ca 150 m ²	Ca 5.600 m ²
Netthandelens andel av omsetningen	Ca. -10 % Ca -3.100 m ²	Ca. -5 % Ca -1.550 m ²
Arealbehov justert for forbruksvekst/netthandel	Ca. -2.950 m²	Ca. 4.050 m²

Figur 27: Scenario A – 0-scenariet. Sannsynlig utviklingsbane som forlengelse av dagens trender.

Scenario A viser at nyetableringer av handelsvirksomhet på Fauske alt vesentlig vil flytte handel innad i kommunen.

²⁰ Varegruppene biler og båter er ikke regnet med.

3.4.2 Scenario B – vekst innen plasskrevende varegrupper (biler, båter, byggevarer etc.) og innen netthandel

I Scenario B tar vi samme utgangspunkt som i Scenario A, men vi legger her til en forutsetning om at;

- 1) Fauske drar nytte av økt arealmangel og økte tomtekostnader mv i Bodø og «tar» 5% av omsetningen innen plasskrevende varekategorier i perspektiv 2030.
- 2) Fauske drar nytte av økt netthandel i forhold til at Fauske er et viktig logistikk-knutepunkt, og greier å etablere virksomhet knyttet til netthandel.

I Fauske og i nabokommunene er omsetningen av plasskrevende varegrupper fordelt slik (2013):

1000 kr / år 2013	Fauske	Bodø	Saltdal	Sørfold
Møbler, hvitevarer, fargevarer	57 684	406 835	19 316	-
Motorvogner og fritidsbåter	343 910	1 833 816	86 157	-
Byggevarer og hagesenter	89 235	341 923	-	-
Sum	490 829	2 582 574	105 473	-

Tabell 10. Omsetningstall (2013 / 1000 kr) for plasskrevende varegrupper i Fauske og i nabokommunene. Kilde: SSB. Bearbeidet av Norconsult AS.

I Sørfold kommune er omsetningstallene så lave / så få aktører at de er utelatt. Vi har tatt med denne kolonnen for å illustrere at det er i Bodø at det er noe å «hente» i forhold til en markedsutvidelse.

5% av omsetningen av plasskrevende varegrupper i Bodø utgjør ca 129 mill kr tilsvarende et handelsareal på ca 5.200 m².

Når det gjelder arealbehov relatert til økt netthandel, er dette meget vanskelig å anslå ut fra at etableringer i forhold til netthandel kan i utgangspunktet komme hvor som helst. En etablering i forhold til økt netthandel vil dekke områder langt ut over Fauske og nabokommunene.

Vi velger her å legge til grunn at

- 1) Fauske postterminal har i dag et innendørsareal på ca 3.000 m² (eks lasteramper)

- 2) Fauske er en gunstig lokasjon som knutepunkt og terminal mellom jernbane og bil.
- 3) Andelen til netthandel vil øke fra dagens 5% til 10% / 15% innen år 2026 (Figur 24).

Vi illustrerer dette i figur 28. Dette scenariet (Scenario B) kan vi kalle et optimistisk / realistisk alternativ.

Scenario B	Lav vekst	Høy vekst
2026		
Forbruksvekst	0 %	1,5 % årlig 18 % totalt
Befolkningsvekst	0,5%	0,5%
Arealbehov – nytt areal	Ca 150 m2	Ca 5.600 m2
Netthandelens andel av omsetningen	Ca. -10 % Ca -3.100 m2	Ca. -5 % Ca -1.550 m2
Arealbehov justert for forbruksvekst/netthandel	Ca. -2.950 m2	Ca. 4.050 m2
Arealbehov innen plasskrevende varegrupper	Ca 5.200 m2	Ca 5.200 m2
Arealbehov relatert til netthandel	Ca 9.000m2	Ca 6.000 m2
Sum arealbehov	Ca 11.250 m2	Ca 15.250 m2

Figur 28. Scenario B. Optimistisk realisme der Fauske greier å utnytte veksten i netthandel og veksten innen plasskrevende varer i Bodø.

Scenario B viser en mulig utvikling der ny virksomhet flyttes til kommunen og der dette skaper behov for nytt areal. Vi understreker her at andelen på 5% av plasskrevende varer i Bodø er en antakelse. Dersom denne andelen blir høyere, vil arealbehovet bli tilsvarende høyere.

3.4.3 Scenario C – økt konkurranse fra Bodø, befolkningsnedgang i nabokommunene påvirker Fauske

I Scenario C er det tatt utgangspunkt i at Fauske opplever økt konkurranse fra Bodø. Dekningsgraden reduseres med 5 prosentpoeng fra 113% i 2013 til 108% i 2026. Denne nedgangen begrunner vi med at;

- ❖ Bodø vil være den eneste kommunen i regionen med en befolkningsvekst på landsnivå
- ❖ Pendlingsaktiviteten – spesielt i forhold til Bodø – vil øke.

I scenario C greier Fauske ikke å «ta» markedsandeler fra Bodø innen plasskrevende varer, og etableringer som følge av økt netthandel kommer på plass, men andre steder enn i Fauske.

Befolkningsveksten i scenario C er som i scenario A.

Vi illustrerer dette i figur 29. Dette scenariet kan vi kalle pessimistisk realistisk.

Scenario C 2026	Lav vekst	Høy vekst
Forbruksvekst	-5%	13% totalt
Befolkningsvekst	0,5%	0,5%
Arealbehov – nytt areal	Ca -1.400 m2	Ca 4.050 m2
Netthandelens andel av omsetningen	Ca. -10 % Ca -3.100 m2	Ca. -5 % Ca -1.550 m2
Arealbehov justert for forbruksvekst/netthandel	Ca. -4.500 m2	Ca. 2.500 m2

Figur 29: Scenario C . Negativ realisme der Fauske taper i forhold til Bodø.

Scenario C viser en mulig utvikling forutsatt en negativ utvikling på Fauske. Vi understreker her at reduksjonen på 5% av forbruksvekst er en antakelse. Dersom denne reduksjonen blir større, vil arealbehovet bli tilsvarende redusert.

3.4.4 Sammenstilling av scenarier

Vi har følgende figur sammenstilt Scenario A, B og C.

Scenarier 2026	Arealbehov ut over 2013-nivå	
	Lav vekst	Høy vekst
Scenario A	-2.950 m2	4.050 m2
Scenario B	11.250 m2	15.250 m2
Scenario C	-4.500 m2	2.500 m2

Figur 30: Sammenstilling av scenarier.

Scenariene viser at arealbehov for handel i Fauske kommune frem mot år 2026 vil variere mye, avhengig av hvilke forutsetninger som legges til grunn. Handelsnæringen er en viktig næring for Fauske. Scenariene understreker betydningen av at valg av strategi blir meget viktig i forhold til den videre utviklingen av handelsnæringen.

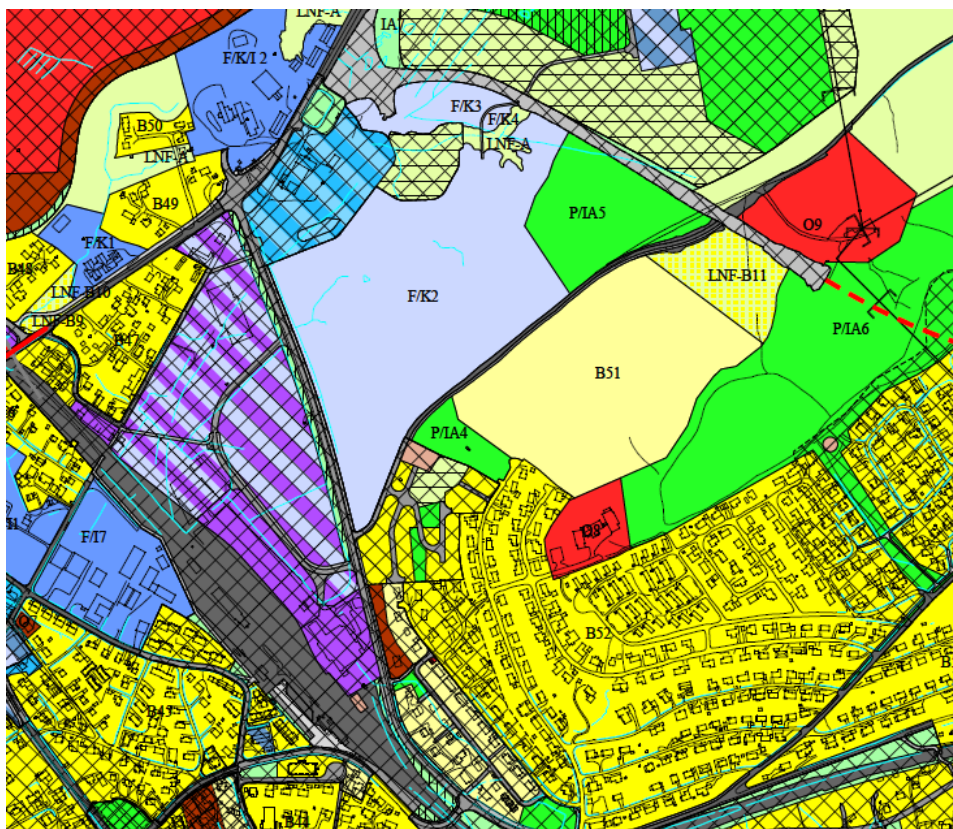
3.5 AREALPOTENSIAL

3.5.1 Arealpotensial i et handelsområde

I et handelsområde på Krokaldsmyra er det et ledig areal på ca 150 daa nordøst for Terminalveien. Vi viser i denne sammenheng til Handelsanalyse. Områderegulering Terminalveien øst²¹. Arealet er lett tilgjengelig fra Terminalveien, Postterminalen og Bussterminalen/Fauske jernbanestasjon.

Dette arealet er gitt kategorien F/K2 (Byggeområde. Framtidig, forretning/kontor) på følgende utsnitt av Kommunedelplan Fauske Sentrum 1.

²¹ A/S Salten kartdata 28.11.2012.



Figur 31. Arealpotensial i handelsområdet. Utsnitt av Kommunedelplan sentrum, del 1 (2009-2021). J.fr. Figur 2.

3.5.2 Arealpotensial i sentrum

Det står flere ledige eforretningslokaler langs nordsiden av Storgata mellom Meieriet og krysset E6xRv80 (Essokrysset).

I dette kvartalet skjer det en spennende utvikling omkring Gamle Rådhus der Fauske kommune planlegger et allaktivitetshus.

Ledige sentrumsplasserte arealer og en utvikling av et allaktivitetshus kan åpne for nye muligheter for handelsnæringen i dette området.

Det er i Figur 15 gitt en oversikt over tomme butikklokaler på Fauske i 2012.

4 Mål, strategier og videreføring i prosjekter.

Visjon og mål er hentet fra kommuneplanens samfunnsdel **Fauske 2025**. Fra kommuneplanens samfunnsdel bygger vi i denne handelsanalysen videre på **Strategi 2: Steds og næringsutvikling – de tre sentrene**, plantema – Fauske sentrum. Ut fra denne forankringen foreslås denne handelsanalysen realisert i tre prosjekter.

4.1 MÅLSTRUKTUR



Figur 32. Målstruktur og forankring av prosjekter.

4.2 PROSJEKTER.

I det følgende skisseres tre prosjekter for å realisere denne handelsanalysen.

4.2.1 **Handelsstrategi for plasskrevende vareslag og service/netthandelbaserte etableringer.**

Som vist i denne analysen vil etableringer av nye dagligvareforretninger / utvalgsforretninger på Fauske sannsynligvis bare føre til en intern forskyvning av handelen internt i Fauske.

Dersom handelsnæringen skal skape vekst, bør det satses på å tiltrekke seg aktivitet utenfra til Fauske. Det er spesielt på to områder at Fauske har tydelige fortrinn i forhold til handelsnæringen;

- ❖ God plass / relativt billige areal - handel med plasskrevende varer.
- ❖ Gode logistikk-løsninger i forhold til økt netthandel mv. Det handles stadig mer på nette – dette krever stadig mer transport og funksjonelle terminalløsninger, lager, distribusjonsselskaper, servicetjenester

I et slikt prosjekt er det avgjørende å bygge opp et godt kontaktnett med aktuelle bedrifter som kan dra nytte av de fortrinn som Fauske har.

Det bør avklares arealer og hvordan areal skal tilrettelegges for etablering.

Det bør avsettes arealer omkring Jernbanestasjonen / Postterminalen i forhold til utvidelse av kapasiteter ved terminalen.

Det er etablert et godt kollektivtrafikktilbud i området, og avkalring av gang/sykkelveier er igangsatt i forbindelse med utbyggingen av Vestmyra skole.

4.2.2 **Sentrumsavgrensing. Utvikling av et byutviklingsområde BID i sentrum**

Med utgangspunkt i Regionalpolitiske retningslinjer (kap 1.3.), og Kommunedelplan sentrum, del 2 (Figur 3) defineres sentrum.

Viktige sentrumsfunksjoner som administrasjon, kulturhus/allaktivitetshus, bytorg, viktige handelssenter, viktige serviceinstitusjoner (hotell) mv bør definere sentrum.

Sentrumsavgrensing har betydning for handelsvirksomhet (j.fr. Regionalpolitiske retningslinjer) og for avgrensning av parkeringsbestemmelser.

Det er ikke behov for å utvide eksterne forretningsområder da det vurderes å være tilstrekkelig med handelsareal i sentrum for flere år frem i tid.

Det vil bli etablert et allaktivitetshus / kulturhus der Gamle Rådhus ligger i dag. Samtidig ser vi en situasjon der det er mange tomme butikklokaler i det samme området langs Storgatas nordside mellom Rv80xE6 (Esso-krysset) og Meieriet. Det kan i dette området etableres en prosess der etableringen av allaktivitetshuset sees i sammenheng med utvikling av området i retning av servicebedrifter, spesialforeninger, senter for eldre mv.

Norsk Sentrumsutvikling NSU er en landsdekkende medlemsorganisasjon med om lag førtifem medlemmer. Blant disse er sentrums- og næringsforeninger over hele landet.

NSU har i juni 2014 gitt ut rapporten *Vitalisering av sentrum – en norsk BID-ordning*.²² En BID *Business Improvement District* er et presist avgrenset område hvor næringsdrivende – etter avstemming – vedtar at de sammen skal investere i tiltak som styrker områdets konkurransevne.

I dag preges sentrumsutvikling ofte av initiativ fra noen få (sterke) ildsjeler, mangelfull organisering og manglende forpliktelser. Forpliktende samarbeid er her et nøkkelbegrep i forhold til utvikling. I motsetning til kjøpesentrene – der én eier har det samlede ansvaret for drift og utvikling av utearealer og bygninger, markedsføring, åpningstider, sikkerhet mv., og der alle leietakerne er avtalemessig forpliktet til å følge felles regler – preges sentrum i de fleste byer av fragmentert eierskap, ofte motstridende eierinteresser, kortsiktige leietakere, uforpliktende og svak organisering.

BID-konseptet er i hovedsak innrettet mot nærings- og sentrumsutvikling i etablerte bysentra, men BID kan også være relevant i forhold til Torp Øst som en organisatorisk løsning. Det er utviklet en forvaltningsmodell for BID der kommunene vil ha en sentral rolle i å etablere BID.

4.2.3 Handelsområde utenfor sentrum på Krokdalmyra / Terminalveien øst.

Med utgangspunkt i Regionalpolitiske retningslinjer (kap 1.3.), og kommunedelplan sentrum, del 1 (Figur 2) bør det avgrenses og etableres et handelsområde på Krokdalmyra / Terminalveien øst. Dette er et område der det allerede er etablert varehus (Fauske Handelpark), dagligvareforretning og byggevareforretninger.

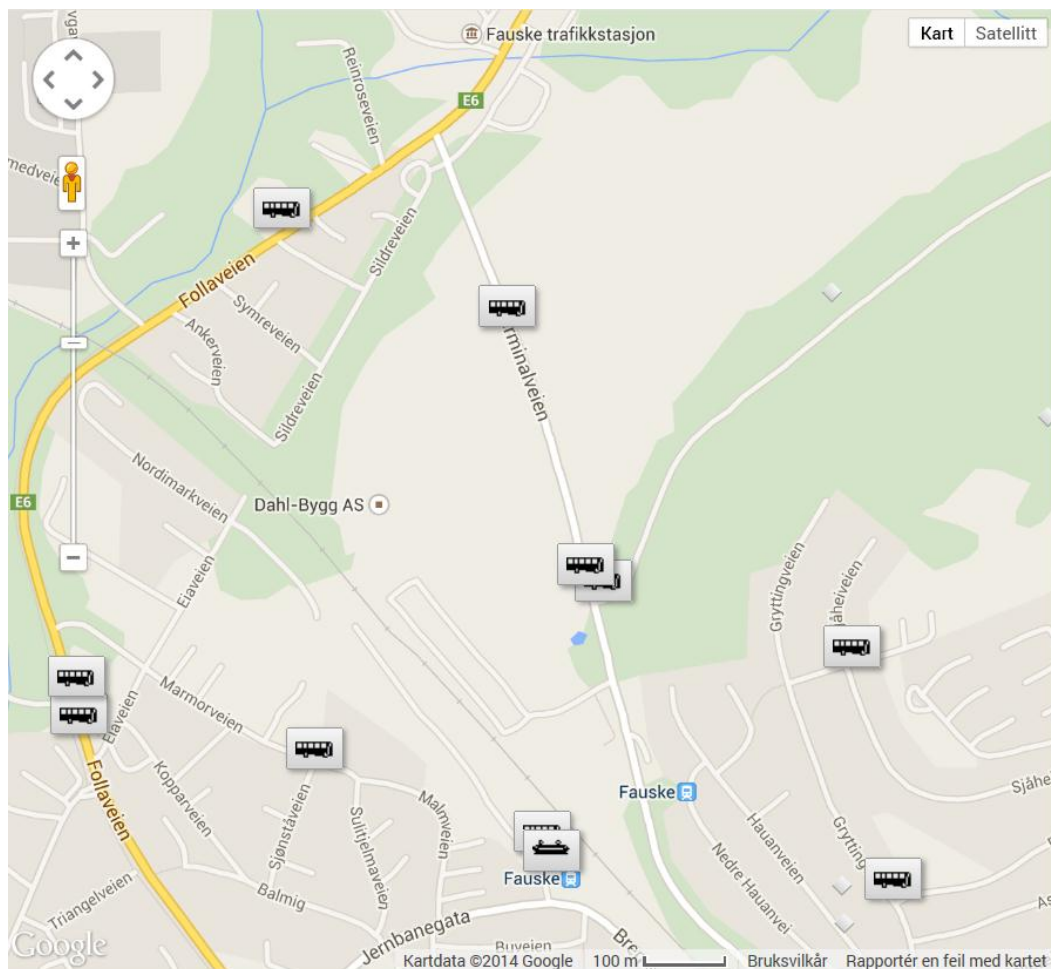
Handelsområdet bør primært legge til rette for plasskrevende handel (biler, båter, landbruksmaskiner, hagesenter mv). Det bør her være oppmerksomhet på evt bransjeglidning.

Handelsområdet bør også åpne for etableringer relatert til netthandel og til servicefunksjoner. Behov for arealer tilrettelagt for lager og logistikk. Det er sannsynligvis et større potensielt arealbehov her enn innen handelsnæringen.

Under høringen for områdereguleringsplanen for Terminalveien øst, har Nordland fylkeskommune fremmet innsigelse mot at denne planen åpner for mer enn 3.000m² med forretningsareal²³. Innsigelsen kan imidlertid trekkes dersom kommunen i reguleringsplanen tar inn følgende bestemmelse for området: «Tillatt utnyttelse til forretningsformål innenfor området skal ikke overskride 3.000 m² BRA». Det er videre påpekt fra Nordland fylkeskommune at det bør opparbeides en full størrelse busstopp på begge sider i Terminalveien.

²² Vitalisering av sentrum – en norsk BID-ordning. Norsk Sentrumsutvikling, juni 2014.

²³ Brev fra Nordland fylkeskommune. 27.02.2014. Ref: 13/38864



Figur 33. Kollektivtrafikk omkring Krokaldsmyra / Terminalveien øst. Se også Figur 18. Kilde: Nordland fylkeskommune. N117.

Frå å kunne etablere dette handelsområdet, følges prosedyren i Regionalpolitiske retningslinjer (kap 7 i Fylkesplanen), og i brevet fra Nordland fylkeskommune nevnt foran;

- ❖ Det fastsettes en sentrumssone og et handelsområde gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel.
- ❖ Handelsområdet dokumenteres gjennom denne handelsanalysen.
- ❖ Innen handelsområdet tillates etablert forretningsvirksomhet på hver inntil 3.000 m2 BRA, eller utvidelser av eksisterende forretningsvirksomhet på hver inntil 3.000 m2 BRA. Eventuelle større etableringer avklares spesielt med Nordland fylkeskommune hver for seg.
- ❖ Det etableres gang/sykkelvei langs Terminalveien og en full størrelse busstopp på begge sider i Terminalveien.
- ❖ Øvrige Gang/sykkelveinett i området avklares gjennom prosjektet knyttet til Vestmyra skole.

5

Figurer og tabeller.

5.1 FIGURER

Figur 1. Nettbutikkene i Norge omsatte for 13,5 milliarder kroner i Norge i 2012. Det er en økning på 7 prosent fra 2011. I samme periode økte omsetningen i fysiske butikker med bare 3,4 prosent. Kilde: bring.no	14
Figur 2. Fauske kommune. Kommunedelplan sentrum, del 1 (2009-2021). Vedtatt i kommunestyret 14.02.2011.	16
Figur 3. Fauske kommune. Kommunedelplan sentrum, del 2 (2009-2021). Vedtatt i kommunestyret 14.02.2011.	16
Figur 4: Senterstruktur i Regionen	18
Figur 5: Dekningsgrader for kommuner	19
Figur 6: Fordeling av omsetning i regionen	20
Figur 7: Fauske sentrum og andre handelssteder med kort reisevei til Fauske	23
Figur 8. Amfisenteret i Fauske sentrum. 35 butikker i samme bygningskompleks. Kilde: Google earth	24
Figur 9. Tomme butikklokaler i Fauske sentrum. Storgata, november 2014. Foto M Selnes _____	24
Figur 10. Nyåpning av butikk i sentrum. Storgata i Fauske, november 2014. Foto M Selnes _____	25
Figur 11. Antall foretak i kategori 47; Detaljhandel unntatt salg av motorvogner. Kilde SSB _____	26
Figur 12: Fordeling av omsetning i Fauske kommune i og utenfor sentrum i 2008 og 2013 _____	27
Figur 13: Fordeling av omsetning på ulike varekategorier i sentrum 2013.	28
Figur 14. Fauske handelspark på Krokdalsmyra. Like ved er det etablert en større byggevareforretning. REMA 1000 er i ferd med å åpne en større dagligvareforretning i tilknytning til byggevareforretningen. Kilde: Google earth. _____	28
Figur 15: Oversikt over ledige lokaler i Fauske sentrum i 2012. Kilde: Handelsanalyse for Terminalveien øst, Salten kartdata	29
Figur 16: Kontor og forretninger i sentrumsområdet og områder med kort avstand til sentrum _____	30
Figur 17: Kontor og forretninger i sentrumskjernen	30
Figur 18. <i>Bussterminaler, Bussholdeplasser og jernbane i Fauske sentrum. Kilde Nordland fylkeskommune N177.</i>	32
Figur 19: Befolkningsutvikling. Befolkningsframskrivninger viser at Bodø kommune kan få en stor befolkningsvekst i planperioden. Fauske kommune vil antakelig oppleve liten/moderat vekst, mens de omkringliggende kommuner Saltdal, Sørfold, Steigen antakelig vil oppleve befolkningsnedgang.	35

Figur 20. Antall innpendlere og utpendlere til/fra Fauske til/fra andre Saltenkommuner. Kilde: SSB 03321. Bearbeidet av Norconsult AS.	37
Figur 21. Inntektsnivå i Fauske kommune sammenlignet med andre kommuner i Nordland. Kilde: NHO Kommunekåringer.	37
Figur 22: Scenarier for forbruksvekst.	39
Figur 23: Netthandel med varer inkludert i næringskode 47: detaljhandel 3. kvartal 2013 (kilde: Norsk e-handelsbarometer / Virke). Se også figur 1.	41
Figur 24: Scenario for netthandelens andel av omsetningen innen detaljhandelen i 2026. _____ 42	42
Figur 25. Antall containere TEU over Fauske terminal i perioden 1999 – 2014 (2014 er en prognose). Kilde Railcombi.	43
Figur 26. Antall containere (TEU) ankommet til Fauske terminal. Kilde: Railcombi	43
Figur 27: Scenario A – 0-scenariet. Sannsynlig utviklingsbane som forlengelse av dagens trender. 45	
Figur 28. Scenario B. Optimistisk realisme der Fauske greier å utnytte veksten i netthandel og veksten innen plasskrevende varer i Bodø.	47
Figur 29: Scenario C . Negativ realisme der Fauske taper i forhold til Bodø.	48
Figur 30: Sammenstilling av scenarier.	49
Figur 31. Arealpotensial i handelsområdet. Utsnitt av Kommunedelplan sentrum, del 1 (2009-2021). J.fr. Figur 2.	50
Figur 32. Målstruktur og forankring av prosjekter.	51
Figur 33. Kollektivtrafikk omkring Krokdalsmyra / Terminalveien øst. Se også Figur 18. Kilde: Nordland fylkeskommune. N117.	54

5.2 TABELLER

Tabell 1 Kilde: SSB (04776). Bearbeidet av Nordland fylkeskommune.	17
Tabell 2. Detaljvareomsetning i byer og tettsteder i Nordland i perioden år 2008 - 2013. Kilde: SSB (04776). Bearbeidet av Norconsult	18
Tabell 3: Dekningsgrader for Fauske og omkringliggende kommuner. (Omsetning per person i den enkelte kommune er sammenlignet med omsetningen per person i Nordland fylke) Kilde: Omsetningsstatistikk fra SSB, bearbeidet av Norconsult	21
Tabell 4: Dekningsgrader for ulike varegrupper. Kilde: Omsetningsstatistikk fra SSB, bearbeidet av Norconsult	21
Tabell 5: Antall foretak i Fauske kommune og i nabokommunene år 2008-2013. Kilde: SSB – Bearbeidet av Norconsult AS	26
Tabell 6. Omsetningstall for vareomsetning i Fauske - i og utenfor Fauske sentrum i 2008 og i 2013. 1000 kr. Kilde SSB. Bearbeidet av Norconsult.	29
Tabell 7. Befolkningsframskrivninger for Fauske og andre Salten-kommuner som inngår i Fauske sitt handelsomland. Kilde: SSB / Statistikkbanken	34
Tabell 8. Sysselsatte etter arbeidssted. Fauske kommune. 2008-2013. Kilde SSB, tabell 07984__ 35	
Tabell 9. Sysselsatte i handelsnæringen som andel av total sysselsetting i privat sektor og i offentlig sektor.	36
Tabell 10. Omsetningstall (2013 / 1000 kr) for plasskrevende varegrupper i Fauske og i nabokommunene. Kilde: SSB. Bearbeidet av Norconsult AS.	46

