

Oppdragsgiver: Lier kommune
 Oppdragsnavn: Lierbyen områderegulering
 Oppdragsnummer: 633210-02
 Utarbeidet av: Kristen Fjeldstad
 Oppdragsleder: Sissel Mjøltnes
 Dato: 13.12.2021

Handelsanalyse Lierbyen

1. Handelsanalyse Lierbyen

- 1.1. Befolkningsgrunnlag
- 1.2. Forbruk
- 1.3. Faktorer som gir potensial for økt handel
- 1.4. Beregning av areal
- 1.5. Handelspotensial fra befolkningsutvikling
- 1.6. Handelspotensial fra forbruksutvikling
- 1.7. Samlet utbyggingspotensial
- 1.8. Usikkerheter

Versjonslogg:

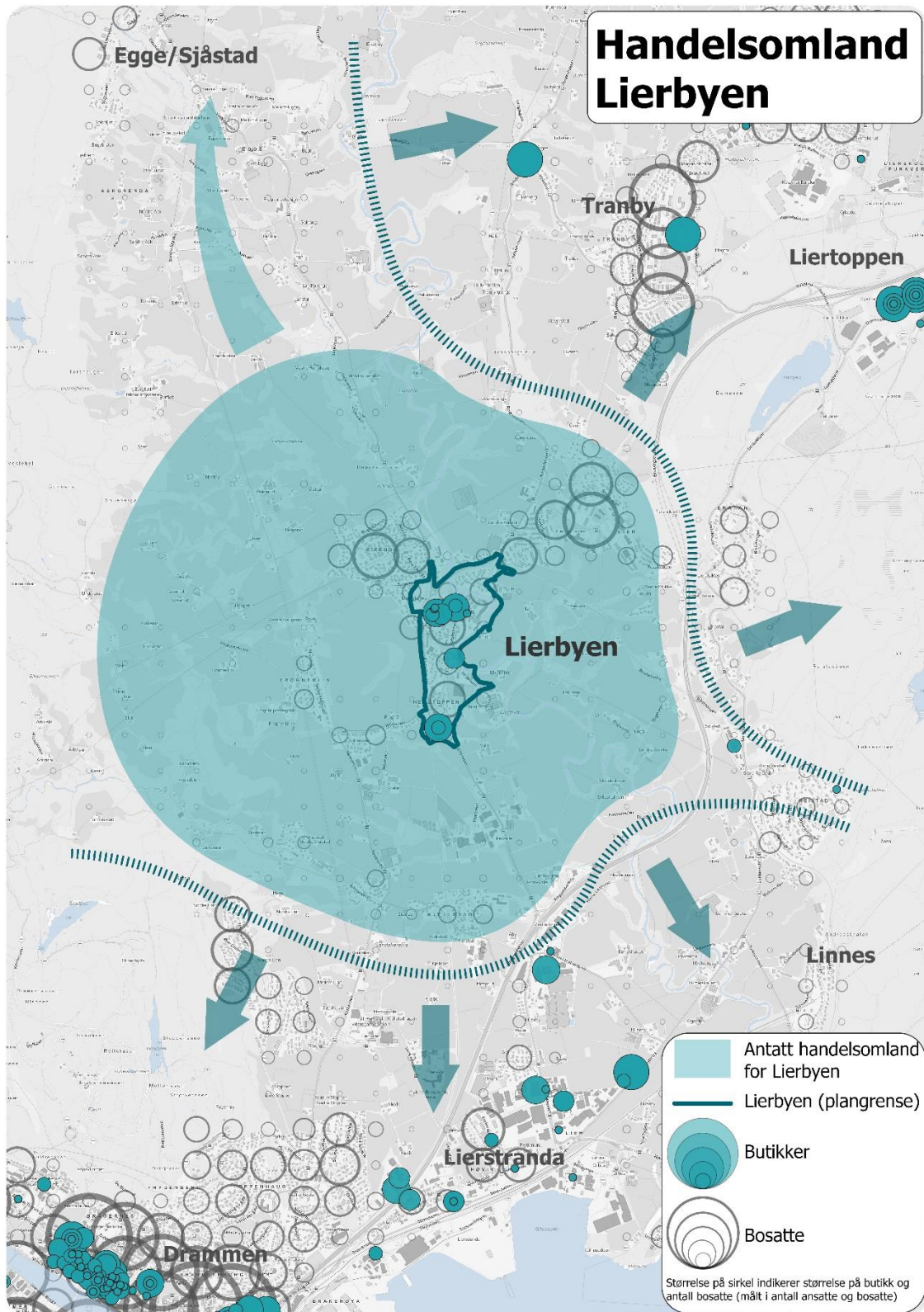
01	12.12.21	Handelsanalyse Lierbyen	KF	ØD
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Handelsanalyse Lierbyen

1.1. Befolkningsgrunnlag

Ved utgangen av tredje kvartal av 2021 var det registrert 27 433 bosatte i Lier kommune,¹ hvorav rundt 8 000 i Lierbyen og omegn. Avgrensing av Lierbyen og omegn er vist i Figur 1, og inkluderer bosatte på vestsiden av Lierelva langs fylkesvei 2700 frem til og med Sjøstad/Gifstad. Befolkningsframskrivinger fra SSB tilsier at befolkningstallet i kommunen vil øke med rundt 2 300 personer frem mot 2031 (SSB MMMM-alternativ). Dette tilsvarer en samlet vekst på rundt 8,5 %, og gjennomsnittlig årlig vekst på i underkant av 1 %. Dette gir en samlet befolkningsvekst på ca. 700 personer i Lierbyen og omegn frem mot 2031, hvis vi legger til grunn relativt jevn fordeling av veksten mellom de ulike tettstedene i kommunen. Befolkningsvekst og generell vekst i forbruk, gir grunnlag for eventuell økning av handelstilbudet i Lierbyen, og ellers i kommunen.

¹ SSB, 01222: Endringer i befolkninga i løpet av kvartalet, for kommuner, fylke og hele landet.



Figur 1 Antatt handelsomland for Lierbyen.

1.2. Forbruk

Med basis i omsetningsstatistikk² for 2019 har vi beregnet følgende gjennomsnittlige omsetning/forbruk per person på landsbasis for ulike varegrupper:

Varegruppe	Omsetning pr. person i kr.
1. Dagligvarer	36414
2. Utvalgsvarer	28115
3. Møbler, hvitevarer, motorutstyr, o.l.	10499
4. Byggevarer/hagesenter (plasskrevende)	7329
Detaljvarer, all handel samlet	82357

Detaljvarer er summen av all varehandel. Utvalgsvarer er klær, sko, bøker o.l. som en vanligvis finner i sentrumsområder og på kjøpesentre. Byggevarer/hagesenter er del av uttømmende liste over plasskrevende varer, slik dette er definert i plan- og bygningsloven. De gjennomsnittlige forbrukstillene kan benyttes for å anslå en samlet omsetning for Lier kommune, under forutsetning om at alle bosatte i kommunen foretar alle kjøp i kommunen. I praksis vil innbyggerne i Lier og Lierbyen også handle utenfor kommunen, men samtidig vil innbyggere i andre kommuner også handle i Lier.

1.3. Faktorer som gir potensial for økt handel

For å beregne potensialet for økt handel og behovet for handelsareal kan vi ta utgangspunkt i følgende faktorer:

- Befolkningsutvikling
- Forbruksutvikling
- Arealeffektivisering

Vi har beregnet potensialet for økt handel i en horisont på ti år, fra 2021 til 2031. Det er stor usikkerhet knyttet til beregninger av potensialet for handel. Usikkerheten har mange kilder. Vi beskriver et framtidsscenario der mye er som i dag. I vår framskrivning er det forutsatt at man i 2031 bruker en like stor andel av inntekten på varehandel som i dag. Det er også forutsatt at man handler i fysiske butikker i like stor grad som i dag. Samtidig tar vi høyde for at omsetningen per areal vil øke noe fremover (arealeffektivisering). Det er også

² Omsetningsstatistikk innhentet fra SSB. Det benyttes statistikk fra 2019, da 2020 ikke anses å være representativt som følge av Covid-19.

sett på hva en vekst i kjøpekraft som følge av generell velstandsøkning i befolkningen, kan gi av ytterligere potensial for å øke handelstilbudet i Lierbyen. Alle disse faktorene er usikre, men noen er mindre usikre enn andre. Vi har derfor beregnet effekten av hver faktor for seg. Dette gjør det mulig å skille de enkelte faktorene i beregningen fra hverandre.

1.4. Beregning av areal

Ved beregning av areal til handel er det regnet med at en i dag har en gjennomsnittlig omsetning på kr. 25 000 - 50 000 per m² salgsareal³, avhengig av varetype og lokalisering. Handelsarealet omfatter alle arealer som naturlig hører til handelen, som gangarealer i et kjøpesenter, lager og andre arealer i umiddelbar nærhet. Det omfatter imidlertid ikke restauranter, servicefunksjoner, parkering og fjernlager. Det er videre lagt til grunn en viss effektivisering av arealforbruket, slik at en i framtiden selger mer varer per salgsareal enn i dag. Denne effektiviseringsgevinsten bidrar til å redusere behovet for nye handelsarealer. I beregningen av fremtidig arealbehov for handel er det regnet med en arealeffektiviseringsgevinst på 0,5 % per år. For perioden 2021-2031 gir dette en samlet effektiviseringsgevinst på 5 %, det vil si en økning fra kr. 25 000 - 50 000 per m² per til 26 250 - 52 500 per m² salgsareal. Det er lagt til grunn høyest omsetning per m² for varegruppen dagligvarer (50 000 m²), og lavest for plasskrevende varer (25 000 m²).

1.5. Handelspotensial fra befolkningsutvikling

Befolkningsframskrivninger fra SSB tilsier en befolkningsvekst på drøyt 2 300 personer i Lier kommune frem mot 2031, som utgjør en samlet vekst på rundt 8,5 %. Hvis vi legger samme vekst til grunn for området som er avgrenset som antatt handelsomland for Lierbyen (se Figur 1), inkludert bosatte som bor i retning Egge/Sjåstad langs fylkesvei 2700, utgjør befolkningsveksten i dette området ca. 700 personer. Dersom en legger til grunn samme forbruk i 2031 som i dag (ref. kapittel 1.2), gir dette følgende omsetningsøkning (tall i 2020-priser):

³ Basert på tall for ARAPlan 2011, Aktørportal for norsk forbrukerrettet varehandel (Andhøy AS), justert med historisk utvikling av KPI (konsumprisindeksen) i tidsperioden 2011 til 2020.

Tabell 1-1 Potensiell omsetningsøkning som følge av forventet befolkningsvekst.

Varegruppe	Omsetningsøkning 2021-2031, Lier kommune	Omsetningsøkning 2021-2031, Lierbyen inkl. handelsomland
1. Dagligvarer	86 mill. kr.	26 mill. kr.
2. Utvalgsvarer	66 mill. kr.	20 mill. kr.
3. Møbler, hvitevarer, motorutstyr, o.l.	25 mill. kr.	78 mill. kr.
4. Byggevarer/hagesenter (plasskrevende)	17 mill. kr.	5 mill. kr.
Detaljvarer, all handel samlet	194 mill. kr.	58 mill. kr.

Omregnet til areal, gir befolkningsutviklingen i Lier kommune et utbyggingspotensial for handel i 2031 på 4 950 m², fordelt på rundt 1 600 m² for hhv. dagligvarer, utvalgsvarer og plasskrevende varer (varegruppene 3. og 4. samlet) i hele kommunen. Det vil si at det er potensial for å etablere en til to nye dagligvarebutikker⁴ i Lier kommune frem mot 2031 basert på befolkningsveksten. For utvalgsvarer og plasskrevende varer utgjør potensialet fra noen få til ingen nyetableringer, avhengig av størrelse på butikkene og eventuelle utvidelser av eksisterende butikker.

For Lierbyen gir befolkningsutviklingen et utbyggingspotensiale for handel på 1 500 m², fordelt på rundt 500 m² for hhv. dagligvarer, utvalgsvarer og plasskrevende varer (varegruppene 3. og 4. samlet). For Lierbyen gir befolkningsveksten i handelsområdet i seg selv lite grunnlag for eventuelle nyetableringer av handelstilbud innenfor alle varegrupper. Denne potensialberegningen er basert på at en opprettholder dagens dekningsgrad i Lier kommune og at det dermed ikke skjer noen endringer i handelsmønsteret i regionen for øvrig, uavhengig av hvor stort omlandet er.

1.6. Handelspotensial fra forbruksutvikling

I tillegg til den økningen i kjøpekraft som er direkte knyttet til befolkningsvekst vil handelsutviklingen påvirkes av endringer i forbruk per innbygger. I årene etter 2000 har konsumet per innbygger i husholdninger i Norge økt med ca. 2,5 % per år i gjennomsnitt. Varehandelen øker ikke nødvendigvis i takt med samlet forbruk i husholdningene, men det gir likevel en indikasjon på hvordan utviklingen vil bli. Samtidig er det en rekke

⁴ En dagligvarebutikk (ikke supermarkeder o.l.) er som regel i størrelsesorden 500-2000 m².

usikkermomenter som påvirker dette bildet, bl.a. endringer i forbruksmønster og netthandel.

Ved beregning av fremtidig potensial for handel er det regnet med en omsetningsvekst i varehandel per innbygger på 1,5 % per år. Dette tilsvarer en økning på 16 % for perioden 2021-2031. Dersom en legger til grunn samme forbruk i 2031 som i dag (ref. kapittel 1.2), gir dette følgende omsetningsøkning (tall i 2019-priser):

Tabell 1-2 Potensiell omsetningsøkning grunnet økt kjøpekraft.

Varegruppe	Omsetningsøkning 2021-2031, Lier kommune	Omsetningsøkning 2021- 2031, Lierbyen inkl. handelsomland
1. Dagligvarer	158 mill. kr.	47 mill. kr.
2. Utvalgsvarer	122 mill. kr.	36 mill. kr.
3. Møbler, hvitevarer, motorutstyr, o.l.	46 mill. kr.	13 mill. kr.
4. Byggevarer/hagesenter (plasskrevende)	32 mill. kr.	9 mill. kr.
Detaljvarer, all handel samlet	358 mill. kr.	105 mill. kr.

Omregnet til areal, gir en generell vekst i kjøpekraft for befolkningen i Lier kommune et utbyggingspotensial for handel i 2031 på rundt 9 000 m², fordelt på ca. 3 000 m² for hhv. dagligvarer, utvalgsvarer og plasskrevende varer (varegruppene 3. og 4. samlet) i hele kommunen. Dette tilsvarer 2-3 dagligvarebutikker og noen butikker med utvalgsvarer og plasskrevende varer (avhengig av størrelse på butikkene).

For Lierbyen gir en generell vekst i kjøpekraft i handelsområdet et utbyggingspotensial for handel i 2031 på rundt 2 700 m², fordelt på ca. 900 m² for hhv. dagligvarer, utvalgsvarer og plasskrevende varer (varegruppene 3. og 4. samlet). Dette vil kunne gi grunnlag for nye etableringer innenfor alle varegrupper, men antagelig bare butikker av relativt liten størrelse.

1.7. Samlet utbyggingspotensial

Tabell 1-3 viser det samlede utbyggingspotensialet for handel i Lier kommune frem mot 2031, inkludert handelsområdet rundt Lierbyen, mens Tabell 1-4 viser beregnet utbyggingspotensial for Lierbyen (se Figur 1 for definert handelsomland for Lierbyen)

Tabell 1-3 Utbyggingspotensial for Lier kommune frem mot 2031.

Varegruppe	Befolknings- vekst (m ²)	Økt kjøpekraft (m ²)	Samlet (m ²)
1. Dagligvarer	1 650	3 000	4 650
2. Utvalgsvarer	1 650	3 100	4 750
3. Møbler, hvitevarer, motorutstyr, o.l.	950	1 700	2 700
4. Byggevarer/hagesenter (plasskrevende)	650	1 200	1 850
Detaljvarer, all handel samlet	4 950	9 000	13 950

Tabell 1-4 Utbyggingspotensial for Lierbyen frem mot 2031.

Varegruppe	Befolknings- vekst (m ²)	Økt kjøpekraft (m ²)	Samlet (m ²)
1. Dagligvarer	500	900	1 400
2. Utvalgsvarer	500	900	1 400
3. Møbler, hvitevarer, motorutstyr, o.l.	300	500	800
4. Byggevarer/hagesenter (plasskrevende)	200	400	600
Detaljvarer, all handel samlet	1 500	2 700	4 200

Basert på beregningene anslår vi at det kan være potensial for å etablere en ny dagligvareforretning og to til tre mindre forretninger for salg av utvalgsvarer (for eksempel apotek, klesbutikk, bokhandel og sportsutstyr) i Lierbyen frem mot 2031. Eventuelt at eksisterende tilbud utvides/effektiviseres.

1.8. Usikkerheter

Det er en stor usikkerhet knyttet til om økningen i kjøpekraft vil bli så stor som beregningen viser. Særlig er det knyttet usikkerhet til om vi vil bruke en like stor andel av vår framtidige inntekt til varehandel, eller om vi vil bruke mer på for eksempel reise og opplevelser.

Det er også knyttet en usikkerhet til hvor mye netthandel vil påvirke varehandel og behov for handelsareal i fremtiden. Innenfor dagligvarer er det også en økende trend med hjemlevering (For eksempel fra Oda, som har etablert et stort lager i kommunen, ved

Liertoppen). Antagelig vil denne trenden gi et lavere grunnlag for å etablere nye handelsarealer til dagligvarebutikker enn det beregningene i dette notatet viser. Dette kan bety mindre etterspørsel etter salgsarealer sentralt i byer og tettsteder til fordel for lagerkapasitet på billigere arealer i utkanten av tettbebyggelsen, noe som også kan gi ledige eller «tomme» handelslokaler.

I tillegg ligger Lierbyen i nærhet til de større handelstilbudene i Drammen og ved Liertoppen (største handelstilbudet i kommunen), noe som gir sterk konkurranse for etablering av nye handelstilbud i Lierbyen.

Det kan også tenktes en dreining mot mer bruk av utstillingslokaler (showrooms) i sentrumsområdene, som igjen kan tilsi økt etterspørsel etter sentrale arealer med god tilgjengelighet. Det vil antagelig også være en fordel om nye bygninger kan tilrettelegges for en fleksibel bruk og til ulike formål, enten det er til nye handelstilbud, arbeidsplasser, boliger eller andre kommersielle og offentlige formål, da behov for nye handelsarealer antagelig vil endres på uforutsigelige måter som ikke fanges opp i dette notatet.