



**Handelsanalyse**  
**Mørkved**  
**Handelseiendom**  
November 2017



**KunnskapsParken**  
Bodø

**RAPPORT**

<b>OPPDRAG</b>	Handelsanalyse Mørkved Handelseiendom	<b>REFERANSE</b>	594/2017
<b>EMNE</b>	Handelsanalyse	<b>GRADERING</b>	Åpen
<b>OPPDRAGSGIVER</b>	Mørkved Handelseiendom	<b>PROSJEKTLEDER</b>	Carl Erik Nyvold
<b>ISBN</b>	978-82-815-1052-4	<b>UTARBEIDET AV</b>	Carl Erik Nyvold, Kristian Rydland Antonsen, Sunniva Greger, Rune Finsveen, Sissel Ovesen

**SAMMENDRAG**

Handelsanalysen er utarbeidet av Kunnskapsparken Bodø AS på oppdrag fra Mørkved Handelseiendom AS. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for handel med plasskrevende varer på Mørkved Sør. Salgsarealet er beregnet til 10 500 m<sup>2</sup>, fordelt på 8 500 m<sup>2</sup> byggevarehandel og 2 000 m<sup>2</sup> dagligvare. Analysen klargjør lokale og regionale konsekvenser for handelen som følge av tiltaket, for det markedet det skal betjene.

**PROSJEKTLEDER**  
 Carl Erik Nyvold

Signatur



**KONTROLLERT AV**  
 Rune Finsveen

Signatur



**GODKJENT AV**  
 Svern Are Jenssen

Signatur



Revisjon	Dato	Beskrivelse
0	22.11.2017	For gjennomlesning og kommentarer fra oppdragsgiver
1	24.11.2017	Oppdatert kapitler basert på tilbakemeldinger



## Sammendrag

Handelsanalysen er utarbeidet av Kunnskapsparken Bodø AS på oppdrag fra Mørkved Handelseiendom AS. Analysen skal klargjøre lokale og regionale konsekvenser for handelen som følge av tiltaket, for det markedet det skal betjene.

Tiltaket ligger utenfor det definerte sentrumsområdet i Bodø. Totalt er det planlagt om lag 10 500 m<sup>2</sup> handelsareal. Byggevarehandel vil utgjøre 8 500 m<sup>2</sup>, mens resterende areal er avsatt til dagligvarehandel. Det er estimert at tiltaket vil medføre en omsetning ved full drift på 350 millioner kr.

I perioden 2008 til 2016 var veksten innen detaljhandelen i Norge på 26,2 prosent. Bodø kommune har hatt en omsetningsvekst på 33,9 prosent, det vil si høyere enn landsgjennomsnittet, mens sekundærmarkedet har hatt en svakere utvikling (23,7 prosent).

Bodø kommune hadde en dekningsgrad for detaljhandelen på 113,8 i 2016. Kommunen har dermed noe høyere dekningsgrad enn hva befolkningstallet tilsier. Nivået har ikke styrket seg sammenlignet med året før. Dekningsgraden for markedsområdet har de siste årene vært rimelig stabil rundt 100. Dette betyr at handelen i markedsområdet stort sett har ligget på et nivå som befolkningstallet skulle tilsi.

Tall for dekningsgrad viser at Bodø kommune har en viktig funksjon som regionalt handelssenter. Dette betyr at kommunen tiltrekker seg handlende fra nabokommuner, hvor befolkningsgrunlaget ikke er stort nok for etablering av mange typer handelskonsepter.

En kartlegging av antall handelsvirksomheter viser at sentrumsområdet er det desidert viktigste området for handel i kommunen. Hunstad/ Mørkved er imidlertid ventet å styrke sin posisjon noe som følge av gjenåpning av Hunstadsenteret.

Antall innbyggere i markedsområdet er ventet å øke med 8 900 fram til 2040. Veksten forventes å komme i Bodø kommune, for sekundærmarkedet venter man en nedgang. Basert på boligreserver i kommunen er det ventet at mye av befolkningsveksten vil komme for områdene Hunstad/Mørkved, som ligger i nærområdet til etableringen. Det er ikke vedtatt andre større utbyggingsplaner for handel i kommunen, eller i markedsområdet. Samtidig ser vi at det er behov for å etablere mer areal til handel for å møte fremtidig etterspørselsvekst.

For å se på konsekvensene av tiltaket har man sammenlignet estimat for handelsutvikling, med og uten utbygging av nytt handelsareal på Mørkved. Historisk utvikling i konsum, forutsetninger om fortsatt befolkningsutvikling, og vekst i kjøpekraft gir en forventet vekst i omsetningen på 4 prosent, som ligger til grunn for beregning av 0-alternativet (uten tiltaket). Dette gir en detaljhandelsomsetning i 2024 på 7,48 mrd. kroner, en vekst på 2,15 mrd. kr sammenlignet med 2016.

Totalt forventes det at de nye handelsarealene vil generere en omsetning på 250 millioner kr. Av dette vil ca. 150 millioner kr være omsetning tilknyttet eksisterende byggevarehandel i Bodø, og resterende vil være knyttet til dagligvarehandel. Beregningen er gjort ut fra de opplysningene som Mørkved Handelseiendom har oversendt.

Det er skissert to ulike utviklingsløp for handelen i kommunen gitt at tiltaket gjennomføres (alternativ 1 og 2). I begge disse utviklingsløpene ligger det til grunn en konsumvekst på 4 prosent i året. I alternativ 1 forutsetter man at etableringen ikke har noen påvirkning på øvrig handel i kommunen, mens man i alternativ 2 har lagt til grunn at etableringen vil kunne ta noen markedsandeler.

I alternativ 2, som vi anser som mest realistisk, vil omsetningen i kommunen i 2024 ligge på 7,66 mrd. kr, noe som er 175 millioner kr høyere enn for 0-alternativet. Akkumulert over perioden er differansen i omsetningen (i forhold til 0-alternativet) 812 millioner kr. Dette tyder på at en etablering av tiltaket vil bidra positivt til omsetningsutviklingen for handelen i Bodø kommune. Etableringen vil i svært liten grad medføre økt konkurranse, da det er en eksisterende byggevareforhandler som flytter sin virksomhet til Mørkved. Frigjorte arealer vil dermed kunne fylles med annen type handel. For dagligvareetableringen er det ventet at økt konkurranse primært for denne typen butikker på Hunstad/ Mørkved.

#### Konklusjon:

Bodø kommune har en viktig funksjon som et regionalt handelssenter, og en styrking av varehandelen i kommunen vil være viktig for å opprettholde denne posisjonen. Økt befolkning og konsumvekst gir også behov for en økning i handelsarealer. Tiltaket vil i svært liten til ingen grad påvirke handelen i sentrumsområdet i kommunen.

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Metode og datagrunnlag</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Definisjoner og avgrensning</b> .....	<b>3</b>
3.1	Sentrale begrep i analysen .....	3
3.2	Sentrumsområdet og Mørkved Sør .....	3
3.3	Mørkved Sør .....	5
3.4	Avgrensning av sekundærmarkedet og markedsområdet .....	6
<b>4</b>	<b>Handel i markedsområdet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Omsetningsutvikling i markedsområdet .....	7
4.2	Dekningsgrader for handel .....	11
<b>5</b>	<b>Sentrumsområdet sammenlignet med Hunstad/Mørkved</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Utviklingstrekk som påvirker handelen</b> .....	<b>21</b>
6.1	Befolkningsutvikling .....	21
6.2	Tilgang til boliger .....	26
6.3	Volumutvikling for detaljhandel.....	29
<b>7</b>	<b>Tiltaket</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Adkomst</b> .....	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Handelsutvikling uten utbygging (0-alternativet)</b> .....	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Handelsutvikling med utbygging</b> .....	<b>36</b>

# 1 Bakgrunn

Mørkved Handelseiendom AS, ønsker å legge til rette for handel med plasskrevende varer på Mørkved Sør. Salgsarealet er beregnet til 10 500 m<sup>2</sup>, fordelt på 8 500 m<sup>2</sup> byggevarehandel og 2 000 m<sup>2</sup> dagligvare.

Siden etableringen har et bruksareal større enn 3 000 m<sup>2</sup>, skal etableringen som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etableringer skje i områder avsatt til handelsområde i kommuneplan. Etableringer på mer enn 3 000 m<sup>2</sup> er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune.

Etablering av handelsområder utenfor sentrum utløser et krav om handelsanalyse, og Kunnskapsparken Bodø ble engasjert for å utarbeide denne.

Metodikk og utredningstema baserer seg i stor grad på handelsanalysene som ble utført ved utvidelsene av City Nord.

I analysen er 0-alternativet (uten utbygging) samt alternativer ved utbygging utredet.

## 2 Metode og datagrunnlag

En rekke ulike informasjonskilder har vært benyttet. Det er vektlagt at dataene skal være troverdige og fra anerkjente kilder. De antagelsene som legges til grunn er tuftet på historiske data og sannsynlige fremtidsbilder.

Sentrale trekk ved utviklingen av handelen i Bodø og markedsområdet er basert på innkjøpte data fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). I tillegg er det hentet inn offentlig statistikk fra bedriftsdatabasen Forvalt, som igjen er basert på innsendte årsregnskap til Brønnøysundregistrene.

Flere kilder til sekundærdata har også blitt benyttet. Disse inkluderer blant annet sentrale dokumenter fra Bodø kommune.

## 3 Definisjoner og avgrensning

### 3.1 Sentrale begrep i analysen

Dekningsgrad: Er beregnet som forholdet mellom omsetning per innbygger i kommunen og snittet for Nordland. Dersom en kommune har 100 prosent dekning (en dekningsgrad lik 100), så handler folk det de trenger i kommunen. Dersom dekningsgraden ligger på 80, betyr det at det er 20 prosent handelslekkasje ut av kommunen. En dekningsgrad over 100 betyr at kommunen tiltrekker seg kjøpekraft fra omlandskommunene.

NACE: NACE er en standard for gruppering av ulike typer næringsvirksomhet. Den er en viktig standard i økonomisk statistikk, og gjør det mulig å sammenligne og analysere statistiske opplysninger. Varehandelen er delt inn i mange underkategorier. Ved å gruppere enkelte av disse underkategoriene får man ulike typer varehandel:

- Detaljhandel: Omfatter virksomheter som driver salg av nye og brukte varer i eget navn og for egen regning, vesentlig til personlig forbruk eller til private husholdninger fra fast utsalgssted eller fra torgplass eller ved postordre. Detaljhandelen er «alle typer varer». Detaljhandel er omsetning for NACE-kode 47, og inkluderer også omsetningen gjennom bensinstasjoner<sup>1</sup> og distansehandel.
- Butikkhandel: Defineres som detaljhandel med unntak av omsetning gjennom bensinstasjoner (47.3) og distansehandel (47.8 og 47.9).
- Faghandel: Er butikkhandel fratrukket butikker med omsetning av mat- og drikkevarer (47.1 og 47.2).
- Plasskrevende handel: Med plasskrevende varetyper menes biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, møbelvarehus, brune- og hvitevarer (47.5).
- Byggevarerhandel: Definert som NACE-kodene 46.732 (Engroshandel med trelast), 46.740 (engroshandel med jernvarer, rørleggerartikler og oppvarmingsutstyr) og 47.521 (butikkhandel med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer). Det er disse som anses som mest relevante i denne sammenhengen. I tillegg finnes noen spesialiserte byggevarerforretninger samt butikker med bredt vareutvalg som vi har valgt å holde utenfor (slik som Würth, Brødrende Dahl, Jula og Biltema).

For ytterligere informasjon om hva som inngår i de enkelte NACE-kodene, se [www.ssb.no/nace](http://www.ssb.no/nace)

### 3.2 Sentrumsområdet og Mørkved Sør

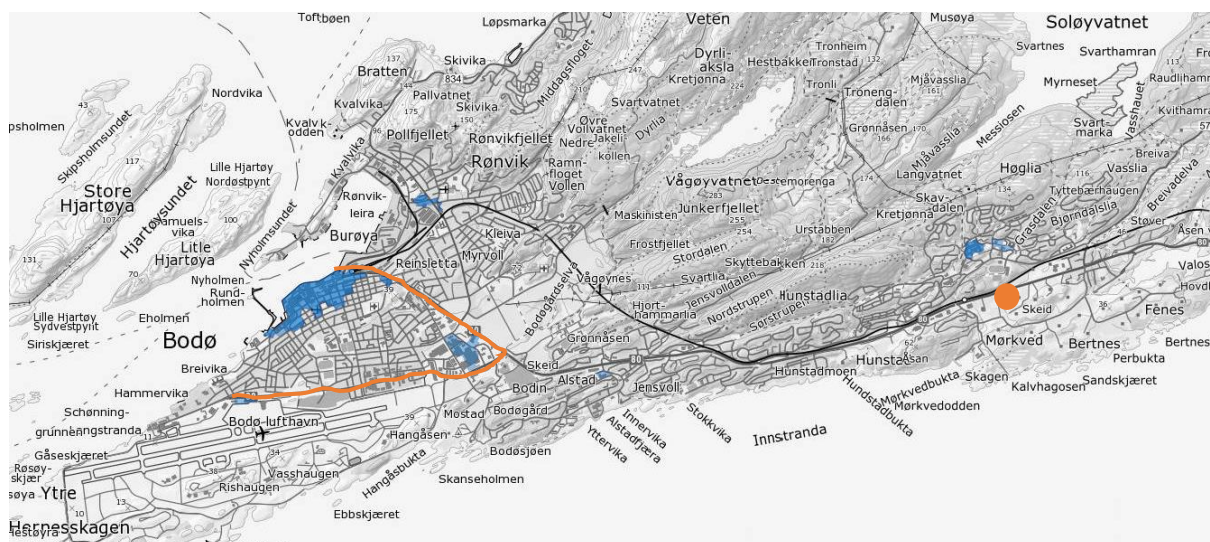
Vi velger å benytte Bodø kommunes avgrensning fra Kommunedelplanens arealdel (2014 - 2026):

Sentrum er området vest for RV 80 og nord for flyplassen. Det består i hovedsak av bykjernen – sone 1, rene boligområder og rene næringsområder.

Stormyra er definert som en del av sentrum, dog ikke som en del av bykjernen.

<sup>1</sup> Enkelte ganger er det hensiktsmessig å holde omsetning gjennom bensinstasjoner utenfor når man gjør beregninger av detaljhandelen. I de tilfeller hvor dette er gjort, er dette kommentert.





Figur 3-1 - Kart over sentrumsområdet i Bodø (SSB)

Kartet ovenfor viser det som defineres om sentrumsområdet i Bodø (avgrenset med rød strek), samt etableringens beliggenhet<sup>2</sup>. Det viser også det som defineres som sentrumssonene i Bodø<sup>3</sup> (angitt med blå områder) basert på SSBs definisjon: *En sentrumssone er et område som består av en eller flere sentrumskjerner og ei sone på 100 meter rundt. En sentrumsjerne er et område med mer enn tre ulike hovednæringsgrupper med sentrumsfunksjoner. I tillegg til detaljvarehandel, må offentlig administrasjon eller helse og sosiale tjenester eller annen sosial og personlig service være representert. Avstanden mellom bedriftene skal ikke være mer enn 50 meter. Det må være minst 50 ansatte.*

Fra kommuneplanens arealdel (2018-2030): *Det er fastsatt forventninger om at Bodø skal styrke sin rolle som fylkeshovedstad og tydeliggjøre sin posisjon i nord i henholdsvis Fylkesplan for Nordland 2013-2025, Regional plan for by- og tettstedspolitik 2017-2025 og i kommuneplanens samfunnsdel. Bodø er, og skal fremdeles være et attraktivt og pulserende handels- og kultursenter, med en sterk identitet.*

I kommuneplanens arealdel (2014-2026) var dette målsettinger, og disse videreføres i ny kommuneplanens arealdel (2018-2030).

- Bodøs rolle som handelsby skal styrkes. Bodø skal være det regionale handelssenter for Saltenregionen.
- Sentrum bykjernes rolle som regionens viktigste senter for handel, service og kultur skal styrkes. Dette innebærer at kommunens øvrige handelsarenaer må tåle begrensninger. Handelsbalansen mellom sentrum og øvrige handelsområder skal ikke forrykkes i sentrums favør.
- Bodø kommune skal sette føringer for handelsetableringer slik at riktig handel kommer på riktig sted. Føringene skal bygge på prinsipper om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Byens innbyggere skal ha et godt handels- og servicetilbud i rimelig avstand fra sin bolig. Bydelssentre skal ha god gang- og sykkeltilgjengelighet og en god tilknytning

<sup>2</sup> Kartet har ikke blitt oppdatert etter at Hunstadsenteret gjenåpnet, og denne etableringen vises dermed ikke i kartet.  
<https://kart.ssb.no/>

til kollektivsystemet. Dagligvareforretninger skal etableres innenfor gang-/sykkelavstand til boligområder

### **3.3 Mørkved Sør**

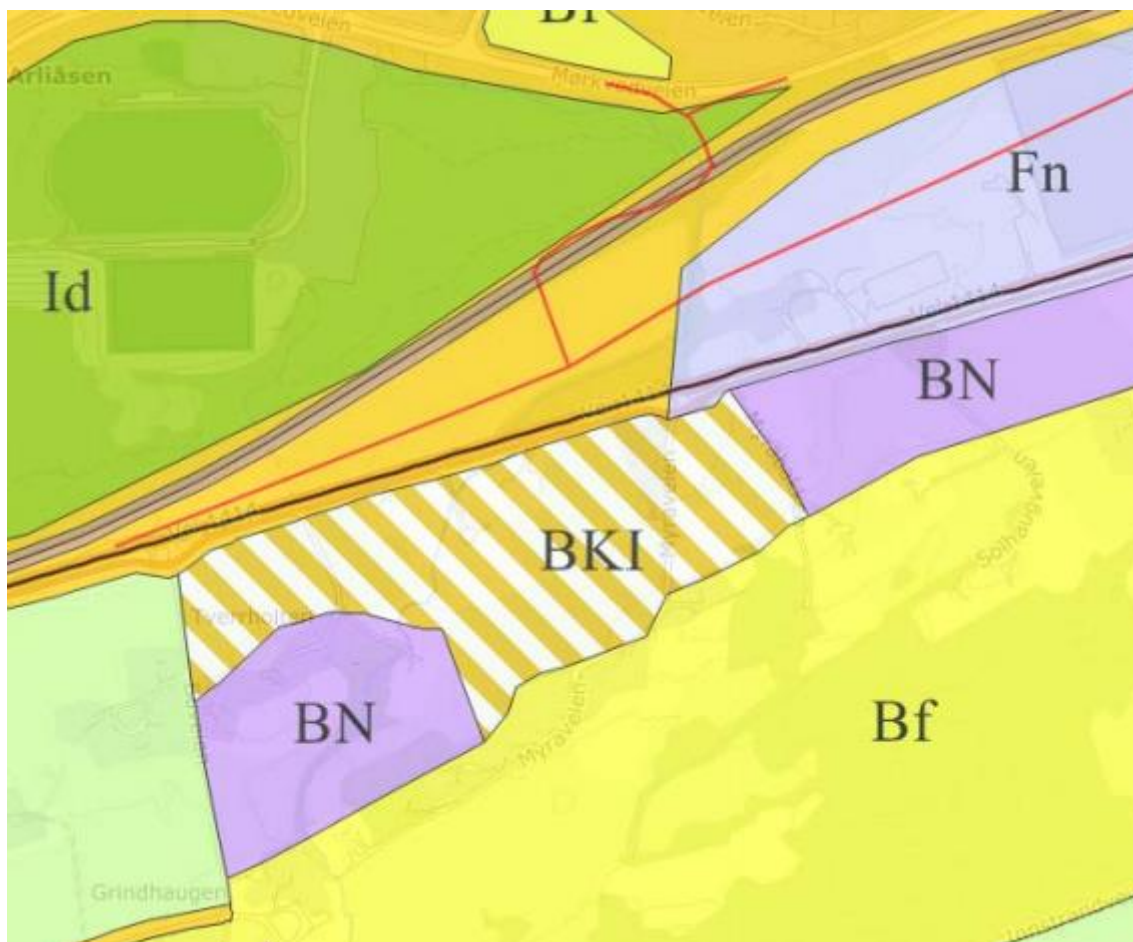
I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel (2018-2030) står det: *Dagens formål er i områdereguleringsplan for Mørkved Sør avsatt til forretning og tjenesteyting, næring og bolig.*

Det foreslåtte formålet er: *Forretning - kontor og industri.* Arealstørrelsen er ca. 60 daa. Det skal legges til rette for blant annet totalt 20 000 m<sup>2</sup> BRA forretning inkludert 2 000 m<sup>2</sup> BRA dagligvarer.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for handel med plasskrevende varer, i størrelsesorden 8 500 m<sup>2</sup>, i tillegg til 2 000 m<sup>2</sup> dagligvare. Arealet er i dag i bruk som landbruksareal, men er regulert til forretningsformål i gjeldende område-reguleringsplan. Parkering tenkes løst på bakkeplan utendørs, og vil følge Bodø kommunes parkeringsnormer.

I tillegg til at området avsettes til forretning, skal det i detaljreguleringsprosessen ses på den interne veistrukturen med intern trafikk og atkomst til boligområdene på sør- og vestsiden av eiendommen. Det er et rekkefølgekrav i reguleringsplanen at det skal bygges ny atkomst fra RV80. Tiltaket innebærer en start av utvikling av området med ny adkomst til vestre del av Mørkved Sør. Det er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel om attraktiv hovedstad og mål om 70 000 innbyggere, da tiltaket vil bidra til å øke antall sysselsatte.

%-BYA (brutto utnyttelsesareal) for det aktuelle området er satt til 35 prosent.



Figur 3-2 - Nytt kombinert område med 20 000 m<sup>2</sup> forretning på Mørkved Sør (Bodø kommune)

### 3.4 Avgrensning av sekundærmarkedet og markedsområdet

Bodø kommune har en viktig rolle som et regionscenter for handel. En rekke av de omkringliggende kommunene har i begrenset grad et handelstilbud til egne innbyggere.

De øvrige kommunene utenom Bodø som er tatt med i denne analysen er Gildeskål, Meløy, Beiarn, Fauske, Saltdal og Sørfold. Disse vil i den påfølgende analysen omtales som sekundærmarkedet.

Samlet utgjør Bodø kommune og sekundærmarkedet det som vil betegnes som markedsområdet.

En gjennomgang av handelsdata fra 2012 for Coop Obs, sortert på postadresse, ligger til grunn for valg av sekundærmarkedet<sup>4</sup>. Øvrige kommuner i Salten/Nordland har minimal handelslekkasje til Bodø, slik at å ta med flere kommuner ut over de som inngår i sekundærmarkedet vil ikke endre konklusjonene i denne rapporten.

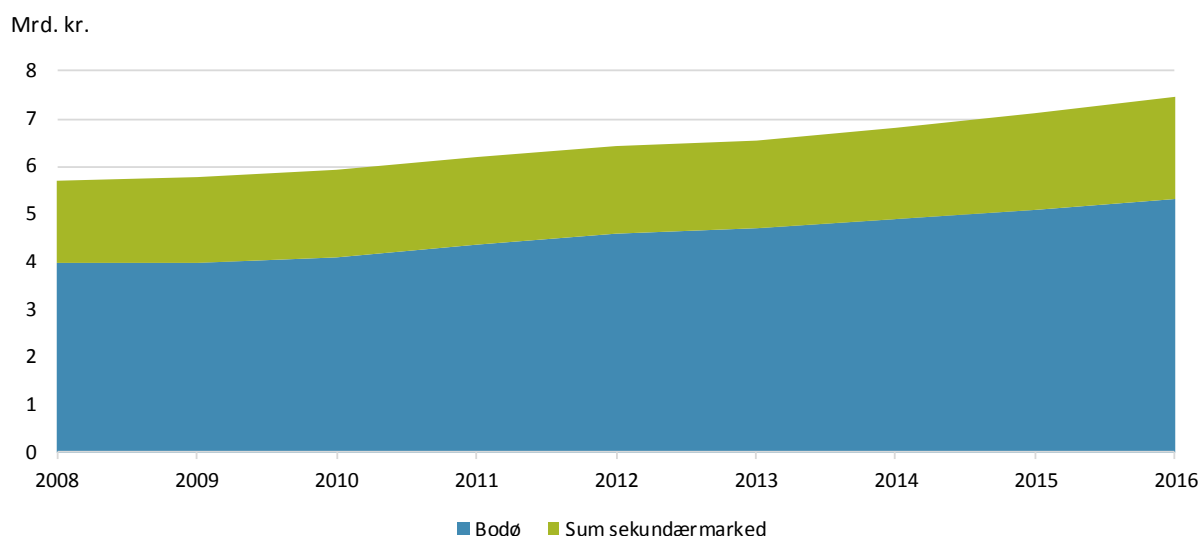
<sup>4</sup> Etter tilbakemelding fra Coop Nordland

## 4 Handel i markedsområdet

Dette kapittelet gir en oversikt over historisk omsetning og dekningsgrader fordelt på detalj-, butikk-, faghandel- og plasskrevende handel i Bodø kommune, sekundærmarkedet og samlet for markedsområdet. Det gis også en oversikt over omsetning per innbygger for detaljhandelen i markedsområdet.

### 4.1 Omsetningsutvikling i markedsområdet

Figuren under viser utviklingen i omsetningen innen detaljhandel i Bodø kommune og sekundærmarkedet.



Figur 4-1 - Omsetningsutvikling i markedsområdet (NACE 47 - Detaljhandel, unntatt salg av motorvogner) (Kilde: SSB)

#### Detaljhandel

Bodø kommune stod for 71,4 prosent av detaljhandelens omsetning i markedsområdet i 2016. Denne andelen har vært rimelig stabil gjennom perioden, med laveste andel på 68,7 prosent i 2009 og høyeste andel i 2014 på 71,8 prosent. Gjennom samme periode har Fauske kommune hatt rundt 50 prosent av omsetningen i sekundærmarkedet. Omsetningen for hele markedsområdet har gått fra 5,71 mrd. kr i 2008 til 7,46 mrd. kr i 2016, en vekst på 1,76 mrd. kr, eller 30,8 prosent.

	Omsetning for detaljhandel (1 000 kr)									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>3 980 179</b>	<b>3 961 710</b>	<b>4 092 070</b>	<b>4 359 962</b>	<b>4 569 149</b>	<b>4 695 000</b>	<b>4 884 079</b>	<b>5 090 109</b>	<b>5 327 602</b>	<b>4,7%</b>	<b>33,9%</b>
Fauske	836 295	882 021	919 883	932 599	925 002	943 302	953 930	1 024 843	1 101 296	7,5%	31,7%
Meløy	422 388	445 536	438 984	437 235	428 698	408 858	434 698	434 212	453 630	4,5%	7,4%
Gildeskål	82 641	80 364	81 247	85 970	89 155	90 416	100 356	98 644	93 625	-5,1%	13,3%
Beiarn	41 230	43 229	44 517	43 750	47 696	48 178	50 637	53 015	54 412	2,6%	32,0%
Saltdal	308 565	314 715	313 595	305 298	315 392	322 283	338 408	370 517	388 656	4,9%	26,0%
Sørfold	34 843	36 282	43 901	41 746	40 940	39 947	40 358	40 469	43 490	7,5%	24,8%
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>1 725 962</b>	<b>1 802 147</b>	<b>1 842 128</b>	<b>1 846 598</b>	<b>1 846 883</b>	<b>1 852 985</b>	<b>1 918 387</b>	<b>2 021 701</b>	<b>2 135 108</b>	<b>5,6%</b>	<b>23,7%</b>
<b>Sum markedsområdet</b>	<b>5 706 140</b>	<b>5 763 857</b>	<b>5 934 198</b>	<b>6 206 560</b>	<b>6 416 033</b>	<b>6 547 986</b>	<b>6 802 466</b>	<b>7 111 810</b>	<b>7 462 710</b>	<b>4,9%</b>	<b>30,8%</b>
Norge										2,8%	26,2%

Tabell 4-1 - Omsetning i markedsområdet (NACE 47 - Detaljhandel, unntatt med motorvogner) (Kilde: SSB)

For Bodø kommune var omsetningen på 5,33 mrd. i 2016, en vekst på 4,7 prosent fra året før. Til sammenligning hadde sekundærmarkedet noe sterkere vekst på 5,6 prosent, og en omsetning på 2,14 mrd. kr i 2016. For hele markedsområdet var veksten fra 2015 til 2016 på 4,9 prosent. Fra 2015 til 2016 har dermed veksten i både Bodø kommune og sekundærmarkedet vært sterkere enn veksten i Norge (2,8 prosent). Samtidig har Gildeskål kommune hatt en reduksjon i omsetningen i samme periode på 5,1 prosent.

For 2008 til 2016 er omsetningsveksten sterkere i Bodø kommune (33,9 prosent) enn i sekundærmarkedet (23,7 prosent). Gjennom perioden har omsetningsutviklingen for Bodø kommune vært sterkere enn i Norge (26,2 prosent), mens utviklingen i sekundærmarkedet har vært noe svakere. Beiarn kommune (32,0 prosent) og Fauske kommune (31,7 prosent) har isolert sett hatt sterkere omsetningsvekst gjennom perioden enn Norge, og på høyde med veksten i Bodø kommune. Meløy kommune derimot skiller seg ut med en vekst fra 2008 til 2016 på kun 7,4 prosent. Samtidig skal det nevnes at flere av kommunene har et begrenset handelstilbud og lav omsetning, hvor relativt små endringer gir store prosentvise utslag.

### Butikkhandel

Av butikkhandelen stod Bodø kommune for 73,3 prosent av omsetningen i markedsområdet i 2016. Gjennom perioden fra 2008 til 2016 har Bodø kommune hatt en vekst på 39 prosent. Dette er betydelig høyere enn landsveksten på 27,8 prosent. Sekundærmarkedet derimot, har hatt en vekst omtrent på nivå med Norge.

	Omsetning for butikkhandel (1 000 kr)									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>3 524 407</b>	<b>3 553 504</b>	<b>3 650 767</b>	<b>3 870 012</b>	<b>4 088 586</b>	<b>4 235 040</b>	<b>4 428 758</b>	<b>4 643 747</b>	<b>4 898 488</b>	<b>5,5 %</b>	<b>39,0 %</b>
Fauske	678 817	736 246	762 986	761 289	741 203	762 512	779 603	861 515	921 402	7,0 %	35,7 %
Meløy	357 527	382 401	376 916	376 426	377 985	361 334	369 912	379 678	387 887	2,2 %	8,5 %
Gildeskål	73 264	71 555	72 715	76 335	78 712	76 946	89 295	87 406	85 443	-2,2 %	16,6 %
Beiarn	31 380	33 625	35 705	34 329	37 919	38 778	40 849	43 851	45 317	3,3 %	44,4 %
Saltødal	233 665	243 933	239 881	248 115	255 871	260 672	273 816	288 784	303 943	5,2 %	30,1 %
Sørfold	32 289	33 663	38 366	35 832	37 654	36 826	37 519	37 815	40 471	7,0 %	25,3 %
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>1 406 941</b>	<b>1 501 422</b>	<b>1 526 569</b>	<b>1 532 325</b>	<b>1 529 343</b>	<b>1 537 068</b>	<b>1 590 995</b>	<b>1 699 048</b>	<b>1 784 463</b>	<b>5,0 %</b>	<b>26,8 %</b>
Sum markedsområdet	4 931 348	5 054 927	5 177 336	5 402 337	5 617 930	5 772 109	6 019 754	6 342 795	6 682 952	5,4 %	35,5 %
Norge										3,1 %	27,8 %

Tabell 4-2 – Butikkhandelens omsetning i markedsområdet (Kilde: SSB)

Det siste året har veksten vært betydelig høyere, både for Bodø kommune (5,5 prosent) og sekundærmarkedet (5,4 prosent) sammenlignet med veksten i Norge (3,1 prosent). Bodø kommune har hatt en positiv vekst hvert år fra 2008 til 2016, mens sekundærmarkedet hadde tilnærmet nullvekst i perioden mellom 2010 og 2013 (0,7 prosent).

### Faghandel

Faghandelen utgjorde i 2016 47 prosent av all detaljhandel i Bodø kommune. Til sammenligning var andelen i sekundærmarkedet bare 33 prosent<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Sørfold kommune er ekskludert fra beregningen, da SSB ikke oppgir omsetningstall der datagrunnlaget består av tre eller færre bedrifter.



	Omsetning for faghandel (1 000 kr)									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>1 887 957</b>	<b>1 824 367</b>	<b>1 851 736</b>	<b>2 001 092</b>	<b>2 029 406</b>	<b>2 076 235</b>	<b>2 205 020</b>	<b>2 360 644</b>	<b>2 523 443</b>	<b>6,9 %</b>	<b>33,7 %</b>
Fauske	321 540	353 646	334 488	353 710	329 197	332 833	382 215	411 413	448 114	8,9 %	39,4 %
Meløy	117 894	125 924	116 347	115 698	110 947	102 268	103 821	103 181	99 729	-3,3 %	-15,4 %
Gildeskål	10 072	7 825	10 140	12 817	N/A	N/A	N/A	17 617	14 507	-17,7 %	44,0 %
Beiarn	4 479	3 565	7 187	5 053	7 988	8 345	9 805	11 926	12 091	1,4 %	170,0 %
Saltdal	91 032	90 629	86 305	93 440	93 462	95 244	104 858	118 321	123 823	4,6 %	36,0 %
Sørfold	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>545 017</b>	<b>581 589</b>	<b>554 467</b>	<b>580 718</b>	<b>541 594</b>	<b>538 689</b>	<b>600 700</b>	<b>662 459</b>	<b>698 264</b>	<b>5,4 %</b>	<b>28,1 %</b>
Sum markedsområdet	2 432 975	2 405 956	2 406 203	2 581 810	2 571 000	2 614 924	2 805 720	3 023 104	3 221 707	6,6 %	32,4 %
Norge										2,3 %	20,7 %

Tabell 4-3 - Omsetning i markedsområdet (Faghandel) (Kilde: SSB)

I 2016 var veksten i markedsområdet 6,6 prosent, mens i perioden fra 2008 til 2016 var veksten på 32,4 prosent. Dette er betydelig høyere enn veksten i Norge (2,3 prosent fra 2015 til 2016, og 20,7 prosent fra 2008 til 2016). Sørfold kommune og til dels Gildeskål kommune har så få butikker innen faghandel at SSB ikke oppgir omsetningstallene for alle år.

### Plasskrevende handel

Bodø kommune stod i 2016 for 74 prosent av omsetningen i plasskrevende handel i markedsområdet. For hele markedsområdet utgjorde plasskrevende handel 19 prosent av all detaljhandel.

	Omsetning for plasskrevende handel (1 000 kr)									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>696 065</b>	<b>619 694</b>	<b>633 141</b>	<b>731 480</b>	<b>759 598</b>	<b>771 909</b>	<b>853 936</b>	<b>949 502</b>	<b>1 025 826</b>	<b>8,0 %</b>	<b>47,4 %</b>
Fauske	134 068	151 214	146 683	154 706	140 966	147 502	200 800	222 119	251 556	13,3 %	87,6 %
Meløy	45 869	49 216	41 809	38 477	36 532	33 430	34 502	34 552	33 828	-2,1 %	-26,3 %
Gildeskål	10 072	7 825	10 140	12 817	-	-	-	-	-		
Beiarn	-	-	-	-	-	-	8 777	10 569	10 769	1,9 %	
Saltdal	43 962	44 275	39 734	47 761	45 241	42 024	46 431	56 516	60 738	7,5 %	38,2 %
Sørfold	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>233 971</b>	<b>252 530</b>	<b>238 366</b>	<b>253 760</b>	<b>222 738</b>	<b>222 955</b>	<b>290 510</b>	<b>323 756</b>	<b>356 891</b>	<b>10,2 %</b>	<b>52,5 %</b>
Sum markedsområdet	930 036	872 224	871 507	985 241	982 337	994 864	1 144 446	1 273 258	1 382 717	8,6 %	48,7 %
Norge										2,4 %	25,2 %

Tabell 4-4 - Omsetning i markedsområdet (Plasskrevende handel) (Kilde: SSB)

Fra 2015 til 2016 har sekundærmarkedet (10,2 prosent) vokst mer enn Bodø kommune (8 prosent). Det samme gjelder for perioden 2008-2016, der sekundærmarkedet har vokst med 52,5 prosent, mens Bodø kommune har vokst med 47,4 prosent. En styrking av handelen på Fauske er en viktig forklaring. Sørfold kommune, og delvis Gildeskål kommune og Beiarn kommune, har så få butikker innen plasskrevende handel at SSB ikke oppgir omsetningstall.

### Byggevarerhandel i Bodø kommune

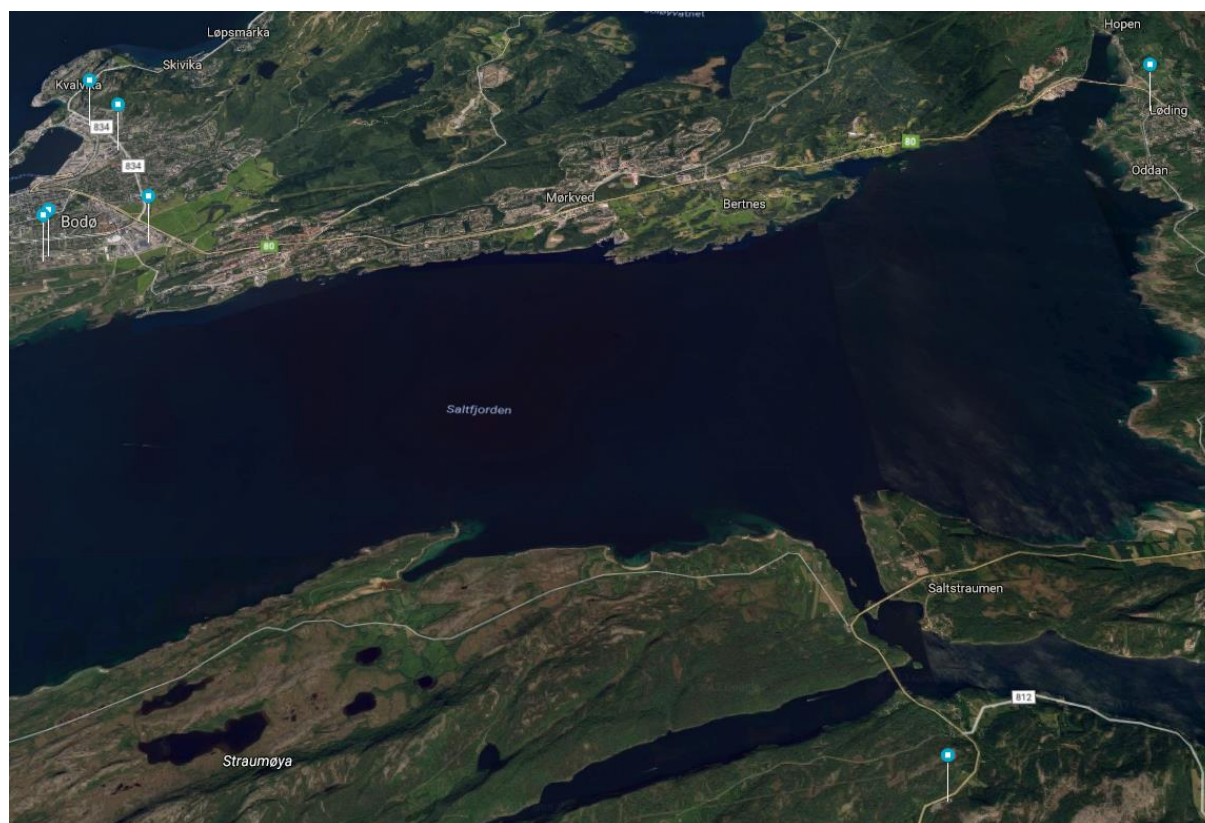
Som beskrevet i kapittel 3 er byggevarerhandel definert som NACE-kodene 46.732 (engroshandel med trelast), 46.740 (engroshandel med jernvarer, rørleggerartikler og oppvarmingsutstyr) og 47.521 (butikkhandel med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer). Som vist i tabellen under ligger omsetnings-utviklingen fra 2008 til 2016 for disse butikkene i Bodø-kommune på samme nivå som detaljhandelen for Bodø.



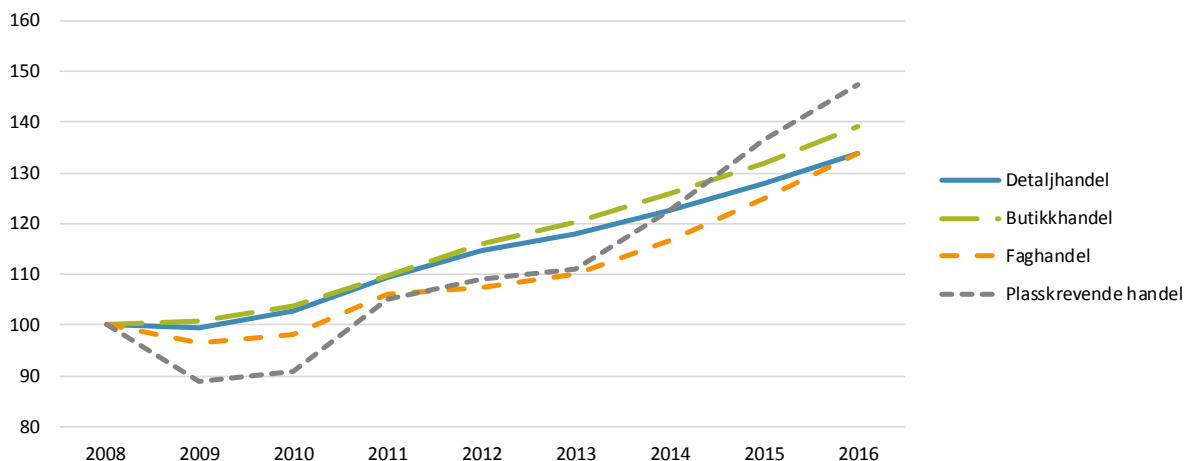
	Omsetning for byggevarehandel (1 000 kr)									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
Gunvald Johansen Handel AS	108 123	98 401	99 385	97 264	98 548	105 875	112 579	128 708	146 533	13,8 %	35,5 %
XL-Bygg Kåre Abelsen AS	54 813	48 614	49 662	56 815	57 001	53 792	63 204	70 750	70 936	0,3 %	29,4 %
Julius Jakhell AS	146 533	137 610	135 356	148 803	165 140	144 776	153 105	182 666	179 691	-1,6 %	22,6 %
Tuv Trelasthandel AS	20 700	21 426	24 320	26 811	26 385	28 450	28 224	31 172	36 250	16,3 %	75,1 %
Ivar Olsen Trelast Byggevarer AS	9 755	8 382	8 205	10 418	11 790	9 520	13 928	16 569	18 694	12,8 %	91,6 %
Sum byggevarer Bodø	339 924	314 433	316 928	340 111	358 864	342 413	371 040	429 865	452 104	5,2 %	33,0 %

Tabell 4-5 - Omsetning for byggevarehandlerne i Bodø-området (Kilde: Forvalt)

Butikkene i tabellen er de vi anser som mest sammenlignbare med den aktuelle byggevareetableringen på Mørkved. Obs Bygg og EA Smith avd Bygger'n Bodø er ikke med i oversikten ettersom dette er underavdelinger som ikke er registrert med omsetningstall hos Forvalt, men som vist i kartet nedenfor er de største aktørene samlet i og rundt sentrumsområdet, mens Ivar Olsen Trelast Byggevarer AS og Tuv Trelasthandel AS ligger utenfor (henholdsvis Tverlandet og forbi Saltstraumen). I tillegg kommer noen spesialiserte butikker som stort sett retter seg mot proffmarkedet (og som derfor ikke er tatt med i analysen).



Figur 4-2 - Beliggenheten til byggevarehandler i Bodø-området



Figur 4-3 – Omsetningsutvikling i varehandelen i Bodø kommune i perioden 2008-2016. Indeks hvor 2008=100 (Kilde: SSB)

Figur 4-3 viser en oversikt over omsetningsutviklingen i varehandelen i Bodø for perioden 2008-2016 (indeks der 2008 = 100). Samtlige grupperinger av varehandel har hatt en økning i perioden. Plasskrevende handel har hatt den største økningen i omsetning, med en vekst på 47,4 prosent. Butikkhandel har hatt en økning på 39 prosent, mens detaljhandel og faghandel har hatt en økning på henholdsvis 33,9 og 33,7 prosent.

## 4.2 Dekningsgrader for handel

Som tidligere nevnt viser dekningsgraden forholdet mellom omsetning per innbygger i kommunen og fylkesgjennomsnittet. Til grunn for beregningene av dekningsgrad ligger befolkningstall i kommunene, beregnet som et gjennomsnitt av antallet ved inngangen og utgangen av året. Med andre ord vil en dekningsgrad på 100 bety at alle som bor i kommunen gjør all handelen sin i kommunen.

### Detaljhandel

Bodø kommune hadde en dekningsgrad for detaljhandelen på 113,8 i 2016. Dette betyr at kommunen har noe høyere omsetning fra detaljhandel enn befolkningstallet skulle tilsi. Nivået er uendret fra 2015, og er den høyeste dekningsgraden Bodø kommune har hatt gjennom perioden 2008-2016.

Dekningsgraden for hele markedsområdet har holdt seg stabil rett over 100. Detaljhandelen har altså stort sett ligget på et nivå som befolkningstallet i de berørte kommunene skulle tilsi. Som man ser av tabell 4-6 er dekningsgraden i 2016 høyere enn for resten av årene i datagrunnlaget.

	Dekningsgrader for detaljhandel									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>113,0</b>	<b>109,0</b>	<b>109,6</b>	<b>111,3</b>	<b>111,9</b>	<b>111,4</b>	<b>112,7</b>	<b>113,8</b>	<b>113,8</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,8%</b>
Fauske	115,9	119,6	122,8	120,3	116,2	116,1	114,6	120,0	123,6	3,0%	6,6%
Meløy	83,6	86,6	84,2	80,7	77,4	73,4	77,4	75,6	76,2	0,8%	-8,9%
Gildeskål	53,0	51,2	51,6	52,5	53,2	52,7	57,3	54,7	49,9	-8,8%	-5,7%
Beiarn	47,8	49,6	51,2	48,9	52,5	52,3	54,4	57,0	56,8	-0,4%	18,9%
Saltdal	85,9	86,2	85,3	80,0	79,7	80,2	82,8	88,4	89,7	1,4%	4,4%
Sørfold	22,8	23,4	28,2	25,7	24,6	23,6	23,6	23,3	24,1	3,4%	5,7%
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>87,1</b>	<b>89,4</b>	<b>90,4</b>	<b>87,3</b>	<b>85,1</b>	<b>84,1</b>	<b>85,6</b>	<b>88,1</b>	<b>89,6</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,8%</b>
Sum markedsområdet	103,7	102,0	102,8	102,9	102,6	102,0	103,4	105,1	105,7	0,5%	1,9%

Tabell 4-6 - Dekningsgrader for detaljhandel (Kilde: SSB, bearbejdet av Kunnskapsparken Bodø)

Noen av de omkringliggende kommunene har i begrenset grad mulighet til å tilby et fullverdig handelstilbud til sine innbyggere, og dette er forklaringen på at disse har handelslekkasje. Handelslekkasje er en forutsetning for at det skal utvikles gode regionale sentre med et bredt tilbud til et omland som omfatter flere kommuner. Bortsett fra Bodø er det kun Fauske som har en dekningsgrad på over 100. Bodø kommune har gjennom perioden fra 2008 til 2016 hatt en marginal økning i dekningsgraden (0,8 prosent). I starten av perioden svekket dekningsgraden seg noe, før den tok seg opp igjen til samme nivå som før. Dekningsgraden for detaljhandel i sekundærmarkedet har også hatt en marginal økning gjennom perioden (1,9 prosent). Fauske kommune har hatt en sterkere utvikling enn Bodø kommune, med en økning fra 115,9 til 123,6 i 2016. Beiarn kommune, Saltdal kommune og Sørfold kommune har også hatt vekst i dekningsgraden, mens Meløy kommune og Gildeskål kommune har hatt nedgang.

### Butikkhandel

Ser vi bort fra handel gjennom bensinstasjoner og distansehandel (i hovedsak torghandel og nettbutikker) får man dekningsgradene for butikkhandel som vist i tabell 4-7 under.

	Dekningsgrader for butikkhandel									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>119,0</b>	<b>115,0</b>	<b>115,1</b>	<b>117,0</b>	<b>118,0</b>	<b>119,0</b>	<b>118,9</b>	<b>119,8</b>	<b>120,2</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,0%</b>
Fauske	111,9	117,4	119,9	116,3	109,8	111,1	109,0	116,4	118,7	2,0%	6,1%
Meløy	84,2	87,4	85,1	82,3	80,4	76,8	76,7	76,3	74,9	-1,9%	-11,1%
Gildeskål	55,8	53,6	54,3	55,3	55,4	53,1	59,3	56,0	52,3	-6,5%	-6,3%
Beiarn	43,3	45,3	48,3	45,4	49,2	49,8	51,1	54,4	54,3	-0,2%	25,6%
Saltdal	77,4	78,6	76,8	77,0	76,3	76,8	77,9	79,5	80,5	1,3%	4,1%
Sørfold	25,1	25,5	29,0	26,1	26,6	25,8	25,5	25,1	25,7	2,5%	2,5%
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>84,5</b>	<b>87,6</b>	<b>88,2</b>	<b>85,8</b>	<b>83,1</b>	<b>82,6</b>	<b>82,6</b>	<b>85,4</b>	<b>86,0</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,8%</b>
Sum markedsområdet	106,5	105,2	105,6	106,1	105,9	106,5	106,5	108,2	108,6	0,4%	2,0%

Tabell 4-7 - Dekningsgrader for butikkhandel (Kilde: SSB, bearbejdet av Kunnskapsparken Bodø)

Dekningsgradene viser at for markedsområdet som helhet ligger omsetningen noe over hva innbyggertallet skulle tilsi. Dette er det Bodø kommune og Fauske kommune som sørger for, med dekningsgrader for 2016 på henholdsvis 120,2 og 118,7. Resten av kommunene i sekundærmarkedet har lav omsetning tilknyttet butikkhandel, der

Saltdal kommune har høyest dekningsgrad med 80,5, mens Sørfold kommune har den laveste på 25,7.

### Faghandel

Faghandelen er definert som butikkhandel (detaljhandel uten bensinstasjoner og distansehandel), fratrukket butikker med omsetning av mat- og drikkevarer. Dette er butikker som det i mindre grad er grunnlag for å etablere på små plasser, da det krever et visst volum av handlende for å opprettholde tilbudet.

	Dekningsgrader for faghandel									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>135,1</b>	<b>129,0</b>	<b>128,9</b>	<b>132,2</b>	<b>129,2</b>	<b>130,4</b>	<b>131,5</b>	<b>133,6</b>	<b>136,8</b>	<b>2,4 %</b>	<b>1,3 %</b>
Fauske	112,3	123,2	116,1	118,1	107,5	108,4	118,8	121,9	127,6	4,6 %	13,6 %
Meløy	58,9	62,9	58,0	55,3	52,1	48,6	47,8	45,5	42,5	-6,5 %	-27,8 %
Gildeskål	16,3	12,8	16,7	20,3	N/A	N/A	N/A	24,7	19,6	-20,6 %	20,6 %
Beiarn	13,1	10,5	21,5	14,6	22,9	24,0	27,2	32,5	32,0	-1,3 %	144,7 %
Saltdal	63,9	63,8	61,0	63,3	61,4	62,7	66,3	71,4	72,5	1,4 %	13,5 %
Sørfold	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>75,2</b>	<b>80,3</b>	<b>76,5</b>	<b>77,0</b>	<b>76,7</b>	<b>76,5</b>	<b>81,9</b>	<b>79,1</b>	<b>80,4</b>	<b>1,7 %</b>	<b>7,0 %</b>
Sum markedsområdet	114,6	112,5	111,4	113,8	112,9	113,8	116,4	116,0	118,8	2,3 %	3,6 %

Tabell 4-8 - Dekningsgrader for faghandel (Kilde: SSB, bearbeidet av Kunnskapsparken Bodø)

Av tabell 4-8 ser man at Gildeskål, Beiarn og Sørfold kommune i svært begrenset grad har et tilbud når det kommer til faghandel. Dette er handel de som bor i disse kommunene må reise til større handelssentra for å få gjennomført. Også for faghandel er det Bodø kommune og Fauske kommune som skiller seg fra resten av kommune i markedsområdet. Bodø kommune hadde i 2016 en dekningsgrad på 136,8, men har ikke klart å styrke sin posisjon som regionalt senter for handel de siste årene. Dekningsgraden for Fauske kommune har derimot økt betydelig de siste tre årene, fra 108,4 til 127,6. Dermed er dekningsgraden innen faghandel for hele markedsområdet på 118,8, noe som betyr at de berørte kommunene samlet tiltrekker seg kjøpekraft fra omlandskommunene.

### Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (NACE-kode 47.5) omfatter blant annet tekstiler og utstyrsvarer, elektriske husholdningsapparater, møbler, jernvarer, fargevarer, trelast og andre byggevarer.

	Dekningsgrader for plasskrevende handel (NACE 47.5)									Prosentvis endring fra	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2015-2016	2008-2016
<b>Bodø</b>	<b>122,6</b>	<b>113,7</b>	<b>112,5</b>	<b>118,3</b>	<b>117,0</b>	<b>111,1</b>	<b>115,5</b>	<b>118,4</b>	<b>120,4</b>	<b>1,7 %</b>	<b>-1,8 %</b>
Fauske	115,3	136,7	129,9	126,4	111,4	110,1	141,5	145,0	155,0	6,9 %	34,4 %
Meløy	56,4	63,8	53,2	45,0	41,5	36,4	36,0	33,5	31,2	-6,9 %	-44,6 %
Gildeskål	40,1	33,2	42,7	49,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
Beiarn	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	55,3	63,4	61,8	-2,6 %	
Saltdal	76,0	80,9	71,7	79,2	72,0	63,4	66,6	75,2	77,0	2,4 %	1,3 %
Sørfold	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
<b>Sum sekundærmarked</b>	<b>83,4</b>	<b>94,9</b>	<b>88,1</b>	<b>86,3</b>	<b>80,3</b>	<b>76,4</b>	<b>89,9</b>	<b>93,0</b>	<b>97,3</b>	<b>4,6 %</b>	<b>16,7 %</b>
Sum markedsområdet	109,7	107,5	104,6	108,0	106,0	100,8	107,7	110,7	113,4	2,5 %	3,5 %

Tabell 4-9 - Dekningsgrader for plasskrevende handel (NACE 47.5) (Kilde: SSB, bearbejdet av Kunnskapsparken Bodø)

Siden 2008 har Bodø kommune hatt en liten nedgang i dekningsgraden. Fauske kommune har hatt en betydelig økning fra 115,3 til 155, noe som tilsvarer en vekst på 34,4 prosent. Gildeskål kommune, Beiarn kommune og Sørfold kommune har hele eller deler av perioden så få av denne typen butikker at det ikke foreligger omsetningstall. Sekundærmarkedet har samlet en liten handelslekkasje, men denne har styrket seg med 16,7 prosent siden starten av perioden, til en dekningsgrad på 97,3.

#### Dekningsgrader i andre regionsentre

Sammenstillingen nedenfor viser dekningsgrader i andre regionsentre i Nordland. Som man ser av tabellen skiller Sortland kommune seg ut med klart høyest dekningsgrad i 2016, både for detalj-, butikk- og faghandel. Den gjennomsnittlige dekningsgraden blant disse fire regionsentrene har hatt en liten nedgang fra 2008 innen butikkhandel og faghandel, mens nedgangen for detaljhandelen har vært noe større. Til sammenligning har verken Bodø kommune eller Fauske kommune hatt en nedgang i dekningsgraden fra 2008 for noen av handelskategoriene.

Regionsenter/-kommune	Detaljhandel	Butikkhandel	Faghandel
Narvik	112,5	106,3	111,4
Rana	107,1	109,9	128,9
Sortland	153,5	145,0	170,4
Vågan	112,5	112,3	103,6
Uveiet gjennomsnitt i 2016	121,4	118,4	128,6
Uveiet gjennomsnitt i 2008	129,3	122,1	131,5

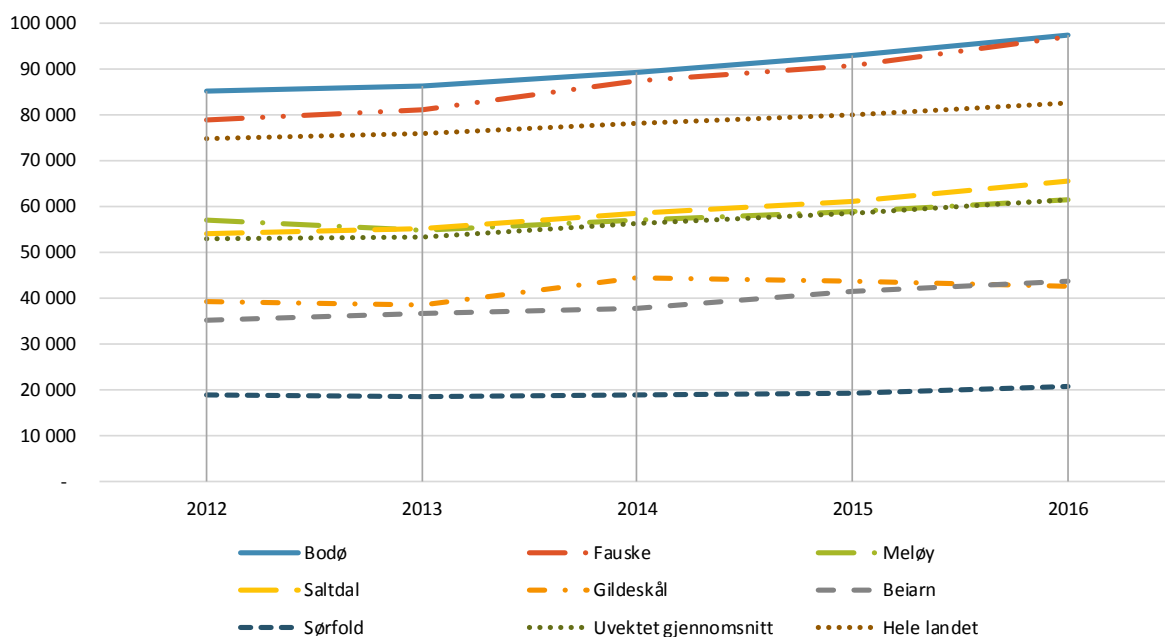
Tabell 4-10 - Dekningsgrader i andre regionsentre (2016) (Kilde: SSB, bearbejdet av Kunnskapsparken Bodø)

Bodø kommune har en dekningsgrad for detaljhandel i 2016 som er noe lavere enn snittet for de andre regionsentrene, omtrent den samme som snittet for butikkhandel, og noe høyere enn snittet for faghandel. Dekningsgradene for Fauske kommune ligger på nivå med gjennomsnittet for de andre regionsentrene, både for detalj-, butikk- og faghandel.

#### Omsetning per innbygger for detaljhandelen i markedsområdet

Figuren nedenfor viser at det er Fauske kommune som har hatt den største økningen i omsetning per innbygger, på 18 294 kroner (23,2 prosent) i perioden 2012 til 2016.

Omsetningen per innbygger er dermed på 97 168 kroner og helt på høyde med omsetningen per innbygger i Bodø kommune (97 496 kroner og en vekst på 14,2 prosent). Tallene er eksklusiv omsetning av motorkjøretøyer, bensin og merverdiavgift.



Figur 4-4 - Omsetning per innbygger i markedsområdet. (Kilde: SSB)

Til sammenligning har omsetningen per innbygger i samme periode på landsbasis økt med 7 561 kroner til 82 477 kroner. Dette tilsvarer en vekst på 10,1 prosent. Omsetningen per innbygger er dermed omtrent 15 000 kroner høyere i både Bodø kommune og Fauske kommune sammenlignet med Norge. Sørfold kommune har det desidert laveste nivået, med 20 701 kroner per innbygger i 2016. Beiarn kommune og Gildeskål kommune har omtrent det dobbelte av dette, mens Saltdal kommune og Meløy kommune ligger på et tre ganger høyere nivå. Alle de berørte kommunene har hatt vekst i omsetning per innbygger for detaljhandel siden 2012.

I dette kapittelet har vi sett at Bodø kommune fungerer som handelssentrum i regionen. Bodø tiltrekker seg en relativt stor andel kjøpekraft fra omlandskommunene. Dette gjelder spesielt kjøpekraften knyttet til faghandel, det vil si handling som ekskluderer mat- og drikkevarer, bensinstasjoner og netthandel. Utvalget av faghandelsbutikker er begrenset i de fleste omlandskommunene. Dersom vi inkluderer netthandel og handel på bensinstasjoner er det nesten ingen forskjell mellom Bodø og Fauske, og ser man på hele detaljhandelen samlet tiltrekker Fauske seg en større prosentvis andel kjøpekraft fra kommunene rundt.



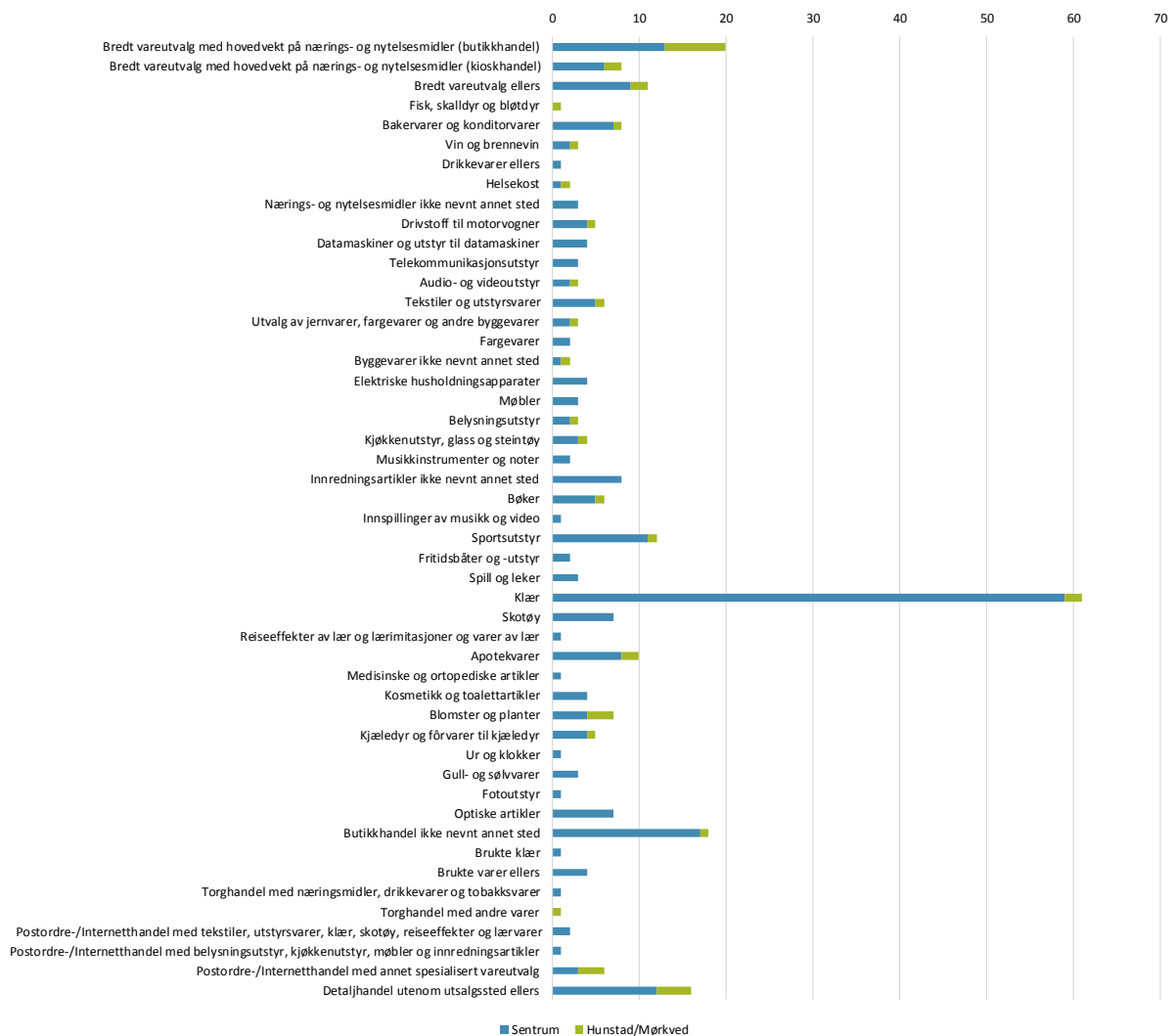
## 5 Sentrumsområdet sammenlignet med Hunstad/Mørkved

Det meste av detaljvarehandelen i Bodø skjer i sentrumsområdet i Bodø. Mer presist har vi begrenset dette til postnummer 8006 og 8008. Vi har valgt å ikke inkludere andre nærliggende områder av byen da det stort sett er innenfor postnumrene 8006 og 8008 butikkene i sentrum ligger. Det finnes riktignok noen få større butikker rett utenfor disse postnumrene, men de endrer ikke bildet av butikk sammensetningen i tabellen under nevneverdig. Blant annet er ikke Byggmakker/Gunvald Johansen, XL-Bygg, Bygger'n, Jysk, Skeidar og noen få dagligvarebutikker i området registrert under noen av disse postnumrene. Tabell 5-1 på neste side viser en oversikt over antall aktive virksomheter i dag innenfor detaljhandel i områdene sentrum og Hunstad/Mørkved.

Type varer (detaljhandel)	Sentrum	Hunstad/Mørkved
Bredt vareutvalg med hovedvekt på nærings- og nytelsesmidler (butikkhandel)	13	7
Bredt vareutvalg med hovedvekt på nærings- og nytelsesmidler (kioskhandel)	6	2
Bredt vareutvalg ellers	9	2
<b>47.1 Butikkhandel med bredt vareutvalg</b>	<b>28</b>	<b>11</b>
Fisk, skaldyr og bløtdyr		1
Bakervarer og konditorvarer	7	1
Vin og brennevin	2	1
Drikkevarer ellers	1	
Helsekost	1	1
Nærings- og nytelsesmidler ikke nevnt annet sted	3	
<b>47.2 Butikkhandel med nærings- og nytelsesmidler i spesialforretninger</b>	<b>14</b>	<b>4</b>
Drivstoff til motorvogner	4	1
<b>47.3 Detaljhandel med drivstoff til motorvogner</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
Datamaskiner og utstyr til datamaskiner	4	
Telekommunikasjonsutstyr	3	
Audio- og videoutstyr	2	1
<b>47.4 Butikkhandel med IKT-utstyr i spesialforretninger</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
Tekstiler og utstysvarer	5	1
Utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer	2	1
Fargevarer	2	
Byggevarer ikke nevnt annet sted	1	1
Elektriske husholdningsapparater	4	
Møbler	3	
Belysningsutstyr	2	1
Kjøkkenutstyr, glass og steintøy	3	1
Musikkinstrumenter og noter	2	
Innredningsartikler ikke nevnt annet sted	8	
<b>47.5 Butikkhandel med andre husholdningsvarer i spesialforretninger</b>	<b>32</b>	<b>5</b>
Bøker	5	1
Innspillinger av musikk og video	1	
Sportsutstyr	11	1
Fritidsbåter og -utstyr	2	
Spill og leker	3	
<b>47.6 Butikkhandel med bøker, musikkartikler og andre fritidsartikler i spesialforretninger</b>	<b>22</b>	<b>2</b>
Klær	59	2
Skotøy	7	
Reiseeffekter av lær og lærimitasjoner og varer av lær	1	
Apotekvarer	8	2
Medisinske og ortopediske artikler	1	
Kosmetikk og toalettartikler	4	
Blomster og planter	4	3
Kjæledyr og fôrvarer til kjæledyr	4	1
Ur og klokker	1	
Gull- og sølvvarer	3	
Fotoutstyr	1	
Optiske artikler	7	
Butikkhandel ikke nevnt annet sted	17	1
Brukte klær	1	
Brukte varer ellers	4	
<b>47.7 Annen butikkhandel i spesialforretninger</b>	<b>122</b>	<b>9</b>
Torghandel med næringsmidler, drikkevarer og tobakkvarer	1	
Torghandel med andre varer		1
<b>47.8 Torghandel</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Postordre-/Internethandel med tekstiler, utstysvarer, klær, skotøy, reiseeffekter og lærvarer	2	
Postordre-/Internethandel med belysningsutstyr, kjøkkenutstyr, møbler og innredningsartikler	1	
Postordre-/Internethandel med annet spesialisert vareutvalg	3	3
Detaljhandel utenom utsalgssted ellers	12	4
<b>47.9 Detaljhandel utenom utsalgssted</b>	<b>18</b>	<b>7</b>
<b>Detaljhandel totalt</b>	<b>250</b>	<b>41</b>

Tabell 5-1 - Detaljhandel i sentrumsområdet sammenlignet med detaljhandel på Hunstad/Mørkved (Kilde: SSB)

For å si noe om butikkstrukturen i Bodø ble det kjørt ut lister fra bedriftsdata-basen Forvalt, som igjen er basert på innsendte årsregnskap til Brønnøysundregistrene. Figur 5-1 viser detaljhandelen ned på 5-sifret NACE-kodenivå i antall virksomheter, og oversikten tar kun med aktive virksomheter.



Figur 5-1 - Fordeling av detaljhandelsbedrifter mellom sentrumsområdet og Hunstad/Mørkved (Kilde: SSB)

Som vi ser av figur 5-1 er det klesbutikker det finnes mest av, og disse ligger i all hovedsak i sentrumsområdet. Av alle butikkene som er med i denne oversikten er 21 prosent klesbutikker, og nesten 24 prosent dersom man kun ser på sentrum. På Hunstad/Mørkved er andelen under 5 prosent. Totalt er det ca. 6 ganger flere detaljhandelsbutikker i sentrum enn på Hunstad/ Mørkved.

Tabell 5-2 nedenfor gir en oversikt over butikkstrukturen for butikkhandel. Sammenlignet med tabell 5-1 ser vi at 227 av de totalt 250 detaljhandelsbutikkene i sentrum kategoriseres som butikker i butikkhandel, på Hunstad/Mørkved faller 32 av totalt 41 detaljhandelsbutikker innenfor samme kategori. De fleste av disse er detaljhandel utenom utsalgssted.

Type varer (NACE-kode)	Sentrum	Hunstad/Mørkved	Butikkhandel totalt
47.1 Butikkhandel med bredt vareutvalg	28	11	39
47.2 Butikkhandel med nærings- og nytelsesmidler i spesialforretninger	14	4	18
47.4 Butikkhandel med IKT-utstyr i spesialforretninger	9	1	10
47.5 Butikkhandel med andre husholdningsvarer i spesialforretninger	32	5	37
47.6 Butikkhandel med bøker, musikkartikler og andre fritidsartikler i spesialforretninger	22	2	24
47.7 Annen butikkhandel i spesialforretninger	122	9	131
<b>Butikkhandel totalt</b>	<b>227</b>	<b>32</b>	<b>259</b>

Tabell 5-2 - Butikkhandel i sentrumsområdet sammenlignet med butikkhandel på Hunstad/Mørkved (Kilde: SSB)

Ser vi på butikkstrukturen innen faghandel er 185 av 250 butikker i sentrum butikker i denne kategorien. Tilsvarende tall for Hunstad/ Mørkved er 17 av 41. Dette er butikker med omsetning av mat- og drikkevarer.

Type varer (NACE-kode)	Sentrum	Hunstad/Mørkved	Faghandel totalt
47.4 Butikkhandel med IKT-utstyr i spesialforretninger	9	1	10
47.5 Butikkhandel med andre husholdningsvarer i spesialforretninger	32	5	37
47.6 Butikkhandel med bøker, musikkartikler og andre fritidsartikler i spesialforretninger	22	2	24
47.7 Annen butikkhandel i spesialforretninger	122	9	131
<b>Faghandel totalt</b>	<b>185</b>	<b>17</b>	<b>202</b>

Tabell 5-3 - Faghandel i sentrumsområdet sammenlignet med faghandel på Hunstad/Mørkved (Kilde: SSB)

Kjøpesentrene City Nord og Trekanten utgjør hovedtyngden av handelen på Stormyra, og består av 86 virksomheter (City Nord 75, Trekanten 11). I bydelene Hunstad og Mørkved er det etablert flere virksomheter med handel. En del er samlokalisert på Mørkved Bydelscenter og Hunstadsenteret, samt i området rundt (eksempelvis Plantasjen og Jula). I juni 2015 ble Hunstadsenteret totalskadet i brann, og all handel i senteret stoppet. Før brannen var Hunstadsenteret på 7 500 m<sup>2</sup>. Hunstadsenteret gjenåpnet igjen i oktober 2017, og senteret består nå av 20 virksomheter fordelt på 11 000 m<sup>2</sup>. Det ventes en omsetning på senteret på rundt 350 millioner kroner<sup>6</sup>.

#### Kjøpesentrenes omsetningsandel

Det er ett kjøpesenter i bykjernen - Glasshuset - som inkluderer Koch-senteret, Glasshuspassasjen og enkeltstående butikker. Samlet har Glasshuset en flate på ca. 26 000 m<sup>2</sup>, hvorav Koch utgjør ca. 19 000 m<sup>2</sup>.

Stormyra har to kjøpesentre av signifikant størrelse og dette er City Nord og Trekanten Kjøpesenter. City Nord har et samlet areal på ca. 66 000 m<sup>2</sup>, mens Trekanten har et areal på 12 000 m<sup>2</sup>.

Bodø Storsenter er et kombinasjonsbygg i tre etasjer på Stormyra, hvorpå 1. og 2. etasje er butikker og 3. etasje er kontorer. I dette senteret finner man i dag tre arealkrevende butikker som er Toys"R"Us, Power (tidligere Expert), og G-Max.

På Hunstad ligger Hunstadsenteret og flere enkelt-vise bigbox-etableringer. Per i dag er dette handelsområdet i stor grad bilbasert, men situasjonen er i ferd med å endres, da de nye boligområdene er i umiddelbar nærhet til disse handelstilbudene.

<sup>6</sup> [Avisa Nordland 22. oktober 2017](#)

Tabell 5-4 viser kjøpesentrenes omsetningsandel i Bodø kommune, og inkluderer butikkomsetning for detaljhandel unntatt bensinstasjoner.

Kommune	2011	2016
Bodø	48,4 %	53,3 %

Tabell 5-4 - Kjøpesentrenes omsetningsandel (Kilde: Institutt for bransjeanalyse (2013), og tilsendte omsetningstall bearbeidet av Kunnskapsparken Bodø)

Tabellen viser at 53,3 prosent av butikkomsetningen for detaljhandelen fant sted i kjøpesentre i 2016. Beregningene for 2016 er basert på kjøpesentrenes egne omsetningstall. Veksten tilskrives i stor grad utvidelse av handelsareal på City Nord. I tallene for 2011 ligger også Hunstadsenterets omsetning inne, men ikke for 2016. Det ventes at det nye Hunstadsenteret vil styrke kjøpesentrenes omsetningsandel, og det nye senterets omsetning er anslått til å bli 350 millioner kr i 2018 (første år med full drift). I denne analysen er det forutsatt at flytting av eksisterende butikker til senteret (Ide Møbler Bodø og Europris), samt tapte markedsandeler i eksisterende handel, vil medføre en netto handelsvekst på 150 millioner kr. Samtidig er det viktig å påpeke at anslaget er usikkert mht. hvor mye «ny» handel etableringen vil gi, og hvor mye som vil være at de tar markedsandeler fra andre kjøpesentre og øvrige butikker i kommunen. City Nord, Koch-senteret og Trekanten ligger til grunn for beregning av verdien for 2016. Alle disse ligger innenfor sentrumsområdet i Bodø, hvor Koch-senteret er lokalisert i bykjernen.

Innen detaljhandelen i Bodø er det stort sett i sentrumsområdene at butikkene ligger. Lokalene som frigjøres i sentrum ved flytting vil fylles av nye aktører, og en etablering på Mørkved vil ikke endre butikk sammensetningen i byen nevneverdig.

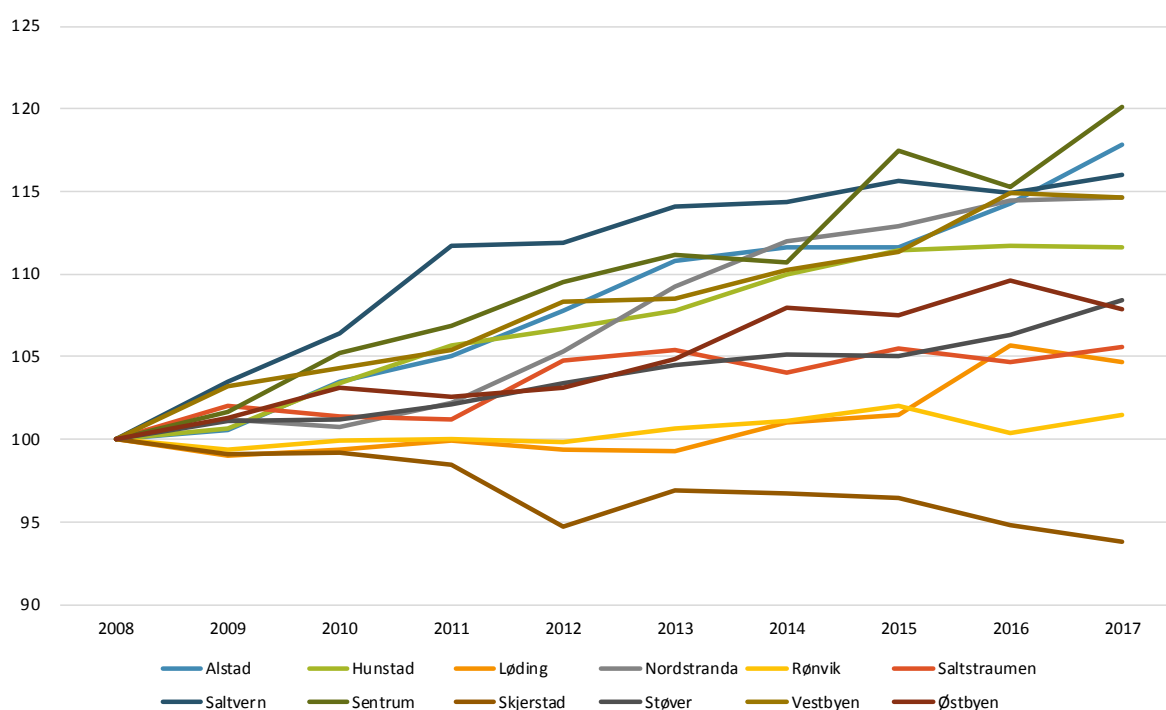
## 6 Utviklingstrekk som påvirker handelen

Dette kapitlet gir en oversikt over viktige faktorer som vi tror kan ha betydning for handelsutviklingen i Bodø kommune.

### 6.1 Befolkningsutvikling

Befolkningsutviklingen vil være en viktig faktor for den fremtidige handelen i Bodø. I dette delkapitlet vil det vises til utvikling i Bodøs befolkning fordelt på grunnkretser, befolknings sammensetning, husholdningsinntekt og forventet befolkningsvekst i kommunen og markedsområdet.

Figur 6-1 viser en oversikt over befolkningsutviklingen per grunnkrets i Bodø for perioden 2008-2017.

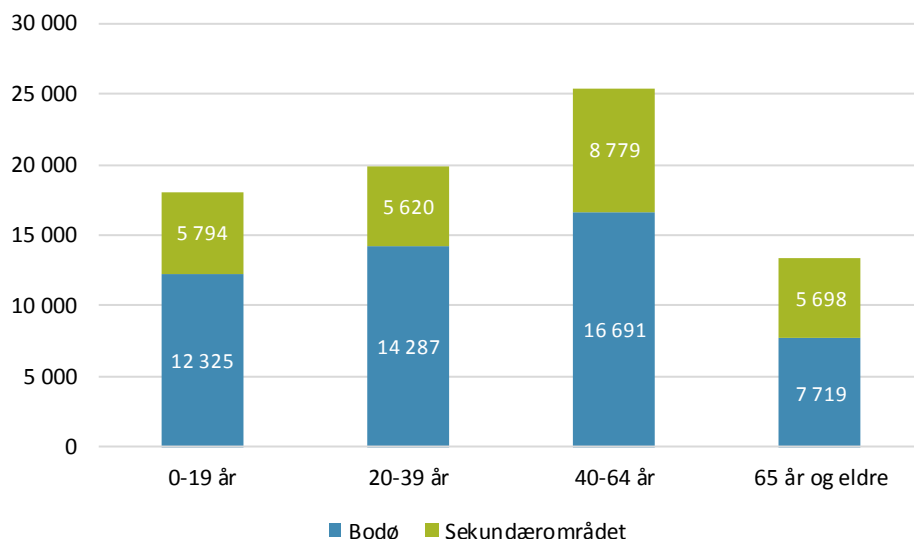


Figur 6-1 - Befolkningsutvikling per grunnkrets i Bodø. Indeks hvor 2008=100 (Kilde: SSB)

Som vi ser av figur 6-1 har den største veksten kommet for grunnkretsene Sentrum, Alstad og Saltvern.

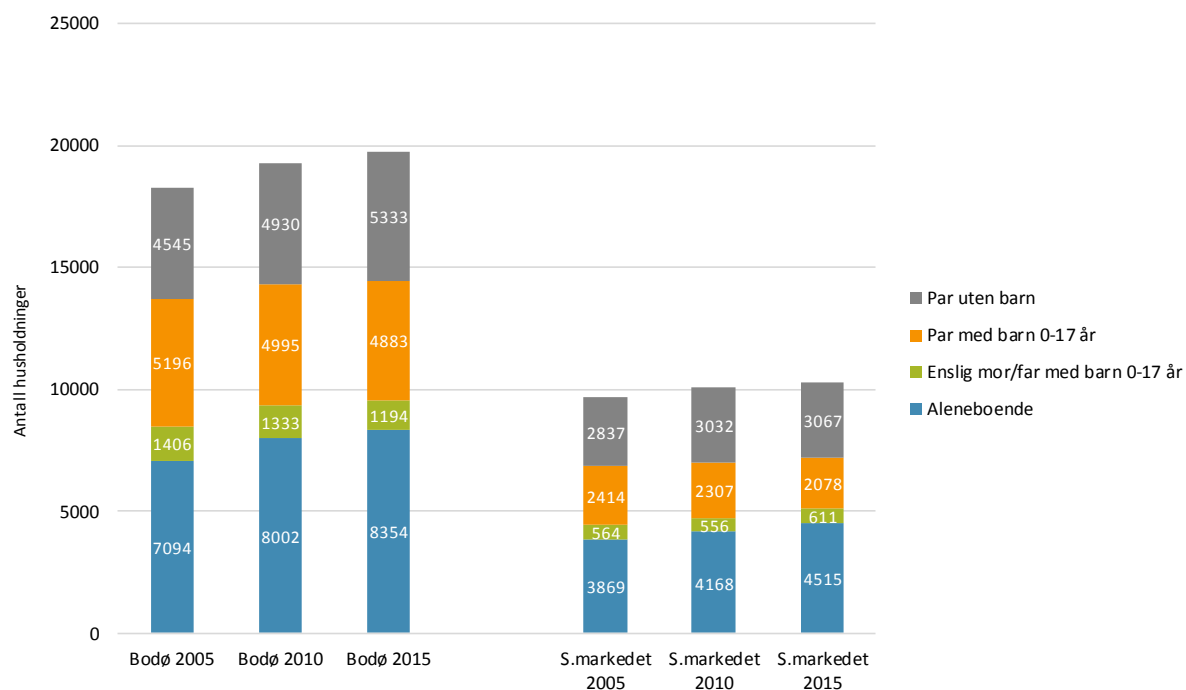
Nordland og Bodø har en økende andel aldrende befolkning. Som vi kan se av figur 6-2 er den klart største gruppen av befolkningen i Bodø fra 40 år og oppover. En aldrende befolkning kan gi økte utfordringer for kommunen som følge av større behov for blant annet helsetjenester og tilrettelegging for gode tilbud i samfunnet. Man forventer at eldre kan ha relativt høy kjøpekraft, men samtidig ha en begrenset bevegelsesfrihet. Det kan medføre økt grad av tilflytting til sentrumsnære områder i fremtiden.





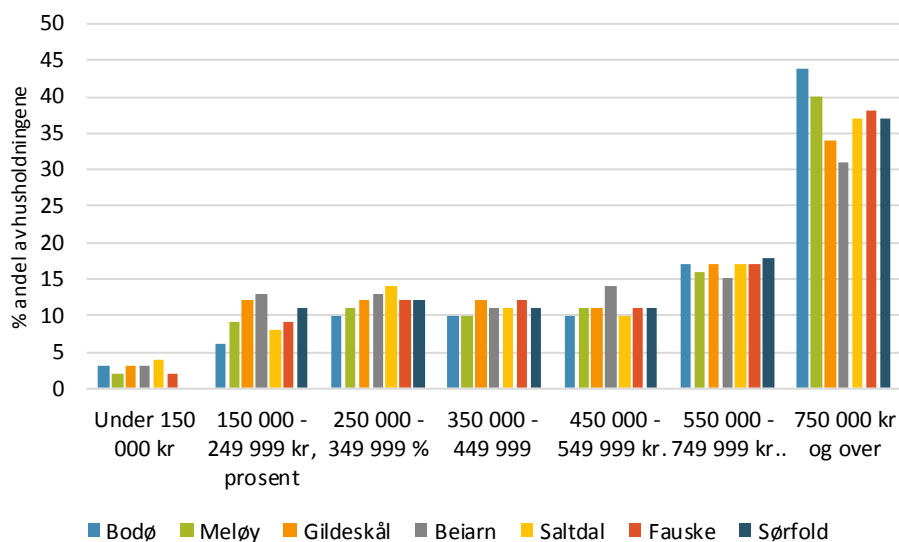
Figur 6-2 - Befolningssammensetning 2016 delt inn i aldersgrupper, antall personer (Kilde: SSB)

Prognoser fra SSB tyder på at gjennomsnittsalderen i Norge øker, og hovedårsaken til det er høyere levealder og stadig høyere andel eldre.



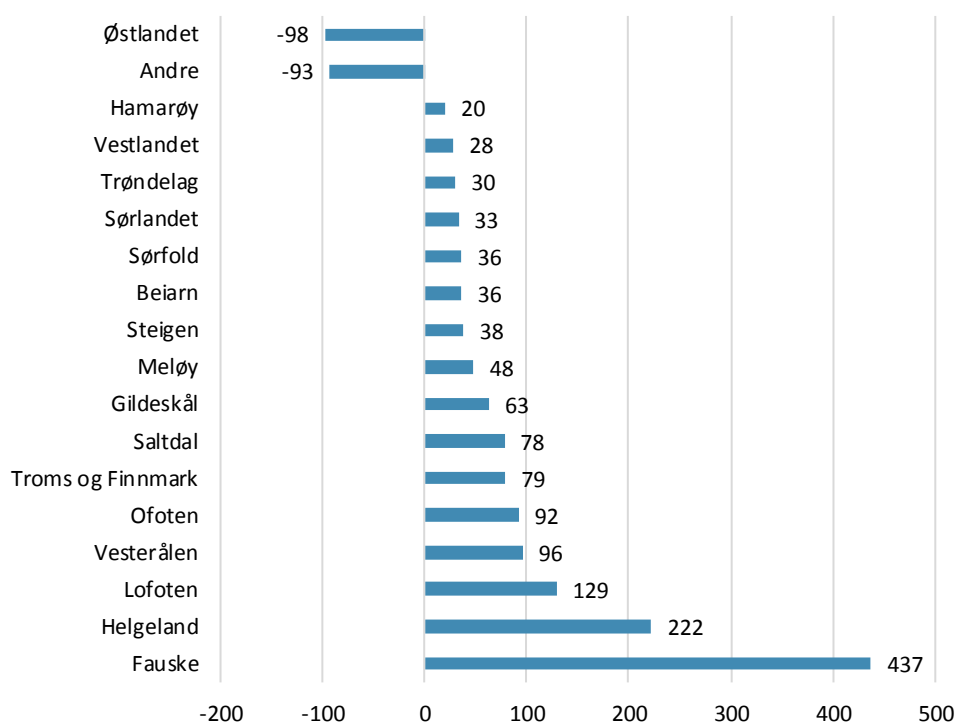
Figur 6-3 - Antall husholdninger i Bodø og sekundærmarkedet fordelt på husholdningstype. 2005, 2010 og 2015 (Kilde: SSB)

Det var om lag 30 000 husholdninger i Bodø og sekundærmarkedet i 2015, jamfør figur 6.3. Av disse utgjør 71 prosent husholdninger med bare en person eller husholdninger med par uten barn. I perioden 2005-2015 ser man en økende trend innenfor disse to kategoriene av husholdninger. Husholdninger med par med barn og enslig mor/far med barn har hatt en jevn nedgang i samme periode.



Figur 6-4 - Husholdningenes disponible inntekter i 2015 (Kilde: SSB)

Figur 6.4 viser en oversikt over husholdningenes inntekter fordelt på inntektsgrupper. I hele markedsområdet kan man se at størstedelen av husholdningene har en inntekt på 750 000 eller mer. I Bodø hadde 44 prosent av husholdningene en inntekt på mer enn 750 000 kroner i 2015.

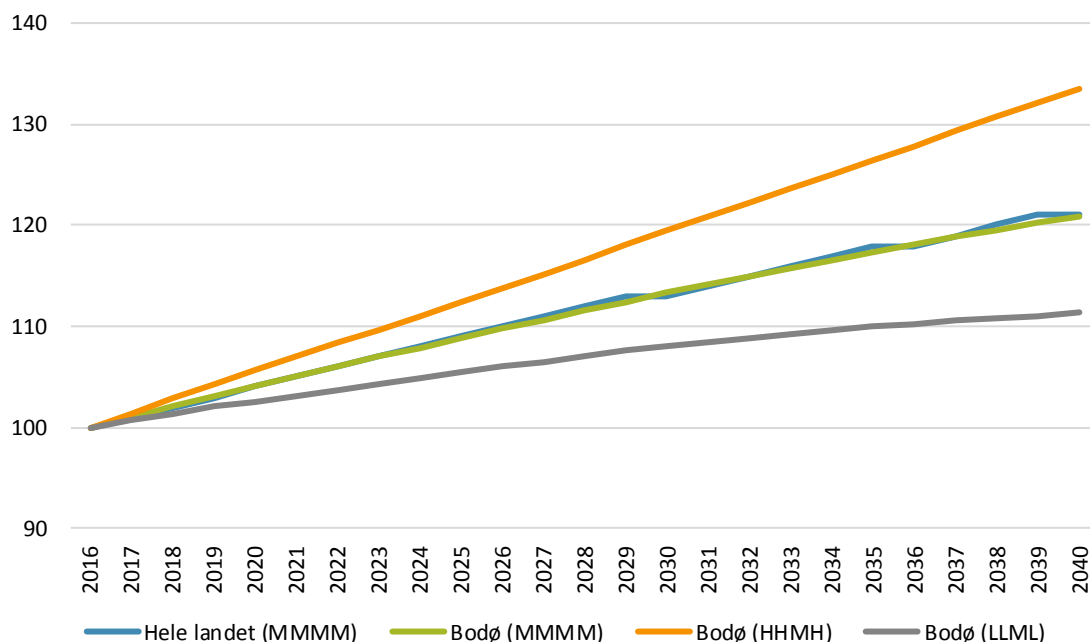


Figur 6-5 - Nettoppendling til/fra Bodø kommune 2016 (Kilde: SSB)

I figur 6.5 vises en oversikt over nettoppendling til og fra Bodø. Som vi kan se er det høy positiv nettoppendling til Bodø, spesielt fra Fauske, Helgeland og Lofoten. Den negative nettoppendlingen skjer til Østlandet og andre områder. Kategorien andre gjelder i all hovedsak folk som pendler til sokkelen og jobber på plattform.

Økt andel eldre, kjøpesterke forbrukere, økt nettoppendling til Bodø og økt antall enpersonshusholdninger vil ha stor betydning for privat konsum av varer og tjenester fremover.

Nedenfor vil vi fokusere på befolkningsprognosene for Bodø kommune, samt sekundærmarkedet for årene frem mot 2040.



Figur 6-6 - Befolkningsprognose Bodø kommune og Norge (Kilde: SSB)

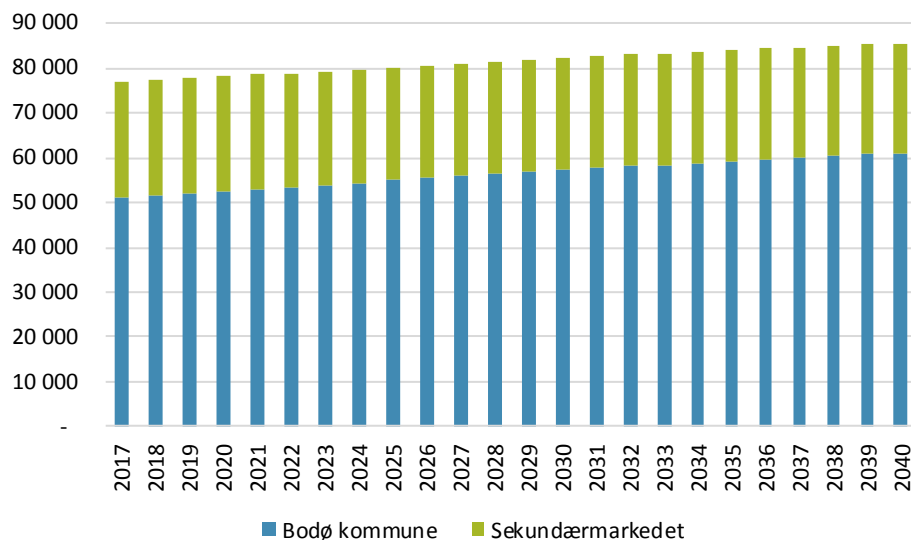
Figur 6.6 over viser tre indekserte prognoser for befolkningsutvikling i Bodø kommune hvor 1. januar 2016 = 100, samt én indeksert prognose for nasjonal utvikling. SSB sitt tallmateriale gir tilgang til å gi prognoser frem til år 2040, og framskriving av befolkningsutvikling kan gjøres på bakgrunn av flere ulike alternativer.

Hovedalternativet (MMMM) forutsetter middels nasjonal vekst. Vi har valgt å se på alternativene for lav nasjonal vekst (LLML) og høy nasjonal vekst (HHMH), i tillegg til hovedalternativet. For landet som helhet forutsetter vi middels nasjonal vekst (MMMM).

Ser man på Bodø kommune varierer anslagene fra 11 til 34 prosent vekst i befolkningen fram mot 2040. Ifølge SSB sine prognoser for middels nasjonal vekst, følger Bodø kommune utviklingen for landet som helhet. Ved dette alternativet vil man anslagsvis få en vekst på 20 prosent i befolkningen i Bodø kommune og 21 prosent vekst i befolkningen for hele landet. Den betydelige utviklingen gjennom Ny by - ny flyplass» og Nord universitet kan medføre økt sannsynlighet for høyalternativet ved befolkningsprognosene for Bodø kommune.

For varehandelen i Bodø betyr dette at etterspørselen i kommunen vil vokse gitt at norsk økonomi utvikler seg positivt i tiden som kommer.

Ved å sammenstille SSBs midtre alternativ for Bodø kommune, med sekundærmarkedet får man en befolkningsutvikling som vist i figur 6-7 nedenfor.

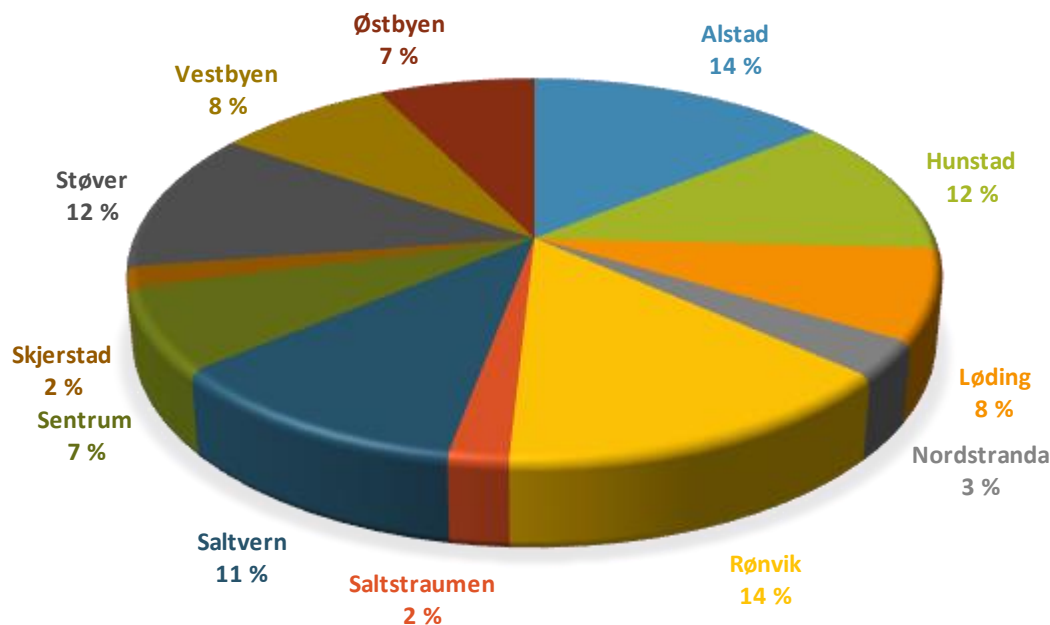


Figur 6-7 - Befolningsframskriving markedsområdet (MMMM) (Kilde: SSB)

Figur 6.7 viser at det forventes svakt fallende befolkningsutvikling i sekundærmarkedet, fra 25 743 innbyggere i 2017 til 24 549 i 2040. Det ventes fall i samtlige kommuner som inngår i sekundærmarkedet. For hele markedsområdet ventes det samlet sett en vekst på om lag 8 900 innbyggere. Veksten i Bodø kommune er ventet å bli på om lag 10 100 innbyggere.

## 6.2 Tilgang til boliger

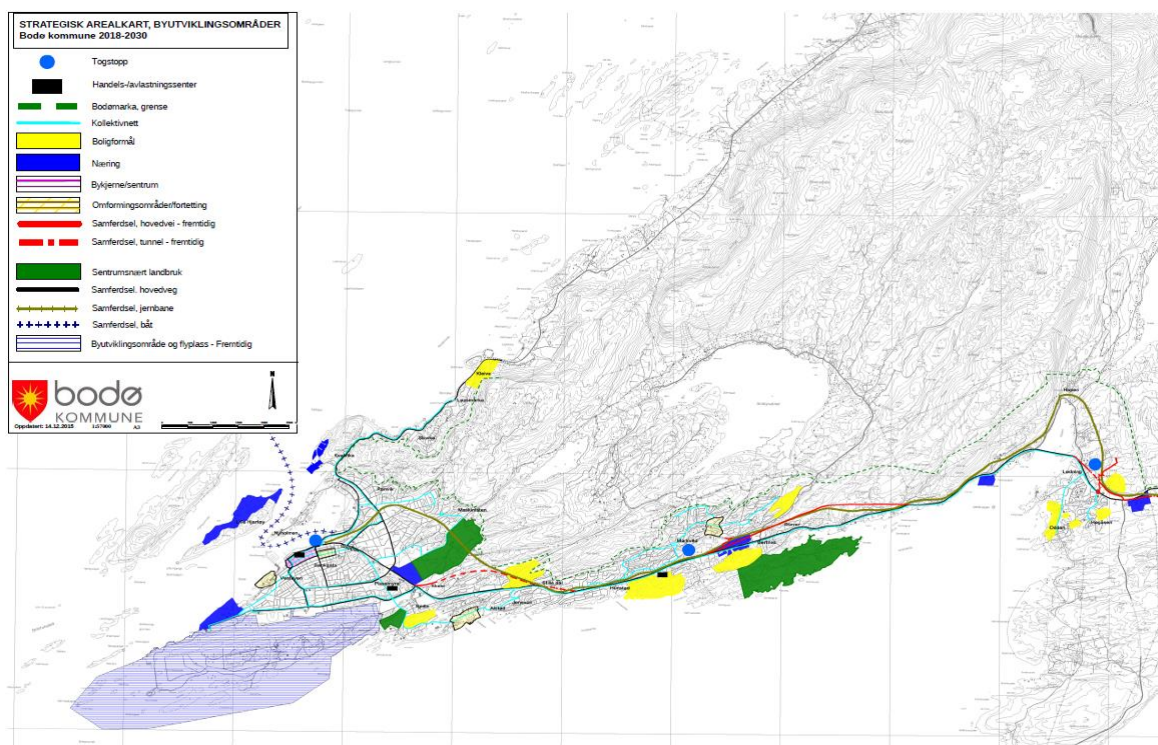
Figur 6-8 nedenfor viser en oversikt over hvor befolkningen i Bodø bor per grunnkrets for 2017.



Figur 6-8 - Bodøs befolkning i 2017 fordelt på grunnkretser (Kilde: SSB)

De største grunnkretsene er Rønvik, Alstad, Hunstad og Støver, hvor det bor flest folk per i dag.

Kartet nedenfor redegjør for arealstrategien som er vedtatt i gjeldende kommuneplans arealdel 2014-2026. De gule områdene viser områder avsatt til boligformål. En stor andel av disse er på Hunstad/ Mørkved. Breiva, Mørkved Sør, Hunstad Sør, Bunesåsen og Lauvåsen er større områder som er lagt inn som langsiktige utbyggingsmuligheter. På enda lenger sikt er flyplassområdet et område med høyt potensial for utbygging.



Figur 6-9 - Kart over arealstrategien i kommuneplanens arealdel 2014-2026 (Kilde: Bodø kommune)

I bydelen Hunstad Sør skal det i årene fremover bygges rundt 1 000 nye boliger, som kan gi en befolkningsvekst på 2 000. Den nye skolen i Mørkvedbukta planlegges ferdigstilt til skolestart i 2021. Mørkved har et ubenyttet potensiale, derfor skal det i planperioden utarbeides en områdeplan for bydelscenteret på Mørkved. Mørkved Sør er også et område som er godt egnet til boligbygging, men på grunn av utbyggingen på Hunstad Sør, vil Mørkved Sør forbli boligreserve også i denne planperioden<sup>7</sup>.

Gjeldende kommuneplans arealdel viser boligreservene i Bodø kommune. Disse tallene har ikke blitt oppdatert i forbindelse med den nye arealplanen, men på det nåværende tidspunkt forutsetter vi at hovedtrekkene vil være de samme. Av tabell 6.1 kan man se at en stor andel av disse arealene ligger i områdene som defineres som Hunstad/Mørkved. 56 prosent av boligreservene knyttes til disse områdene.

<sup>7</sup> [Bodø kommunes boligplan 2018-2021](#)

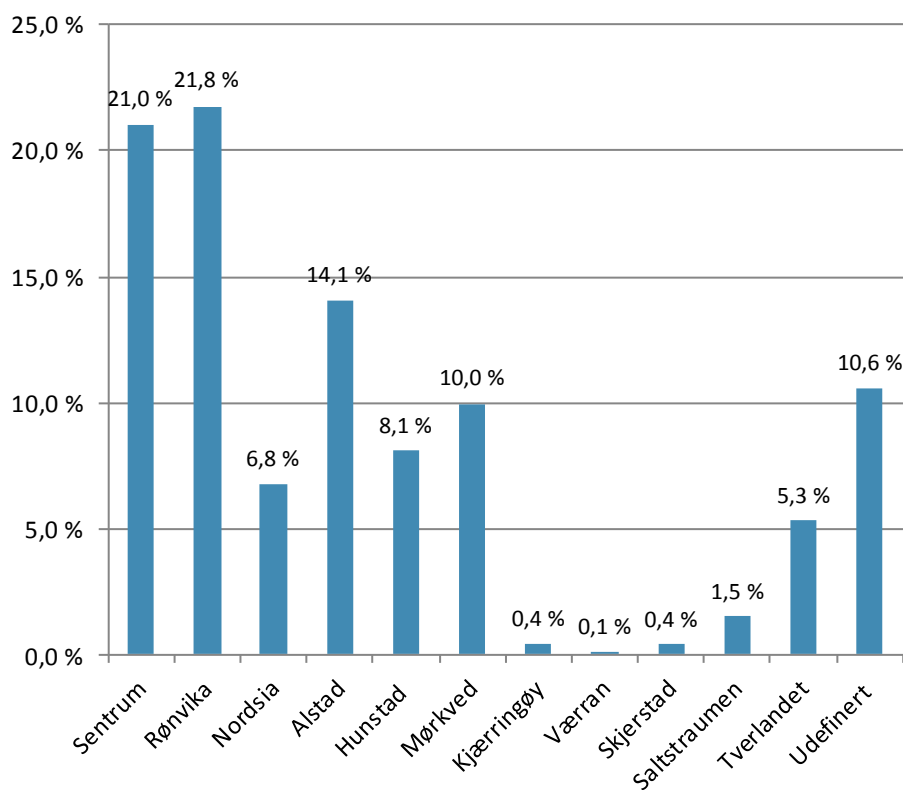


	Boligreserve antall regulerte boliger	Boligreserve prosent*
Værran	20	0 %
Kjerringøy	30	1 %
Skjerstad	30	1 %
Rønvik	50	1 %
Saltstraumen	60	1 %
Nordsia	100	2 %
Tverlandet	250	5 %
Sentrum	500	11 %
Alstad	950	21 %
Mørkved	1 300	28 %
Hunstad	1 300	28 %
<b>Totalt</b>	<b>4 590</b>	

Tabell 6-1 - Boligreserve i kommunen (Kilde: Bodø kommune)

Hunstad og Mørkved er områder i stor utvikling. Nord universitet planlegger en dobling i størrelse innen 2030, studentsamskipnaden har bygget over 500 nye studentboliger, Hunstadsenteret er bygget opp igjen, og størstedelen av boligreservene ligger i dette området. I tillegg vil ny innfartsvei til sentrum forkorte tiden mellom sentrum og de nye bydelssentrene Hunstad og Mørkved.

Det skal ifølge kommuneplanens arealdel settes av tilstrekkelig arealer på Mørkved til utviklingen av Nord universitet som et attraktivt sted å studere og bo. Det kan også gi utslag i en sterkere befolkningsvekst i delområdene Alstad, Hunstad, Mørkved og Støver.

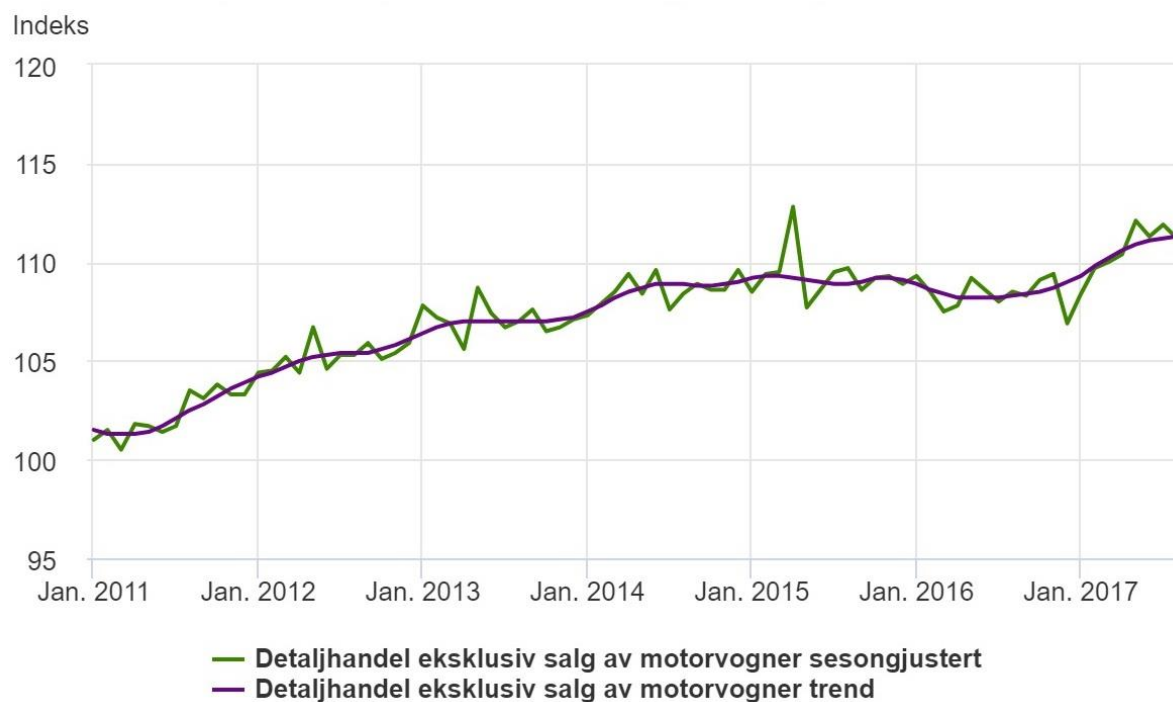


Figur 6-10 - Bosted til Coop OBS! Hypermarkeds-kunder i Bodø (Kilde: Coop Nordland)

Figur 6-10 viser hvor kundene til Coop OBS! Hypermarked (bosatt i Bodø kommune) kom fra i 2012. Oversikten viser at kundene i stor grad gjenspeiler bosettingen i de enkelte områdene av kommunen. «Udefinert» er i hovedsak bedriftskunder. Oversikten er ifølge Coop Nordland fortsatt relevant i 2017<sup>8</sup>.

### 6.3 Volumutvikling for detaljhandel

Figur 6-11 viser nasjonale tall for detaljomsetningen målt i volum fra januar 2011 og ut januar 2017.



Figur 6-10 - Detaljomsetningen i volum, sesongjustert og trend, 2010=100 (Kilde: SSB)

Figuren viser volumutvikling i detaljhandelen (utenom salg av motorvogner). Fra referansetidspunktet i januar 2011 har detaljomsetningen vokst med ca. 12 prosent. Den langsiktige trenden har hatt en relativt jevn økning i referanseperioden, med noen få unntak. I 2016 ser man en nedgang i detaljomsetningen, før det deretter øker igjen til 2017.

I dette kapitlet er det gitt en oversikt over befolkningsutviklingen og boligreserver i Bodø Kommune, samt utviklingen i detaljhandelsomsetningen. Analysen viser at Bodø er en by i sterk utvikling. Vi forventer en økning i befolkningen, også for områdene Hunstad/ Mørkved. For samme områder finner man de største boligreservene, i tillegg til høy utviklingsaktivitet ved Nord Universitet. Det er ingen tegn på svekket kjøpekraft i årene fremover og man venter dermed fortsatt høyt privat konsum av varer og tjenester blant befolkningen. Gitt disse forutsetningene vil det være behov for nye handelsetableringer fremover.

I kapittel 9 og 10 vil fremtidig omsetning i kommunen beregnes uten og med tiltaket, som redegjort for i kapittel 7. Beregningene forutsetter at veksten i konsum og befolkning følger trenden de siste årene.

<sup>8</sup> E-post fra Coop Nordland 7.11.2017

## 7 Tiltaket

Tiltaket beskrives som en etablering av et nytt arealkrevende handelsområde på Mørkved Sør. Mørkved er etablert som bydelssenter ca. 8,5 km fra Bodø sentrum. Området som er tiltenkt nytt handelsområde er på ca. 60 daa og benyttes i dag som landbruksareal, men det er regulert til *forretning og tjenesteyting, næring og bolig* i gjeldende områdereguleringsplan.

Totalt er det planlagt om lag 10 500 m<sup>2</sup> handelsareal, og fordeling av arealene vises i tabellen nedenfor. Tiltaket er forventet ferdigstilt ved årsskiftet 2019/2020.

	Areal salgsflater	Ventet omsetning
Byggevarehandel	8 500	150 000 000
Dagligvare	2 000	100 000 000
<b>Total omsetning</b>		<b>250 000 000</b>

Tabell 7-1 - Estimert omsetning på nye handelsarealer (Kilde: Mørkved Handelseiendom)

Byggevarehandelen er tiltenkt en eksisterende virksomhet i Bodø. De frigjorte arealene vil kunne fylles med annen type handel, uten at det er kjent hvilke alternativer som vurderes. Det forutsettes at omsetningen i arealene som byggevarehandelen flytter fra vil opprettholdes.

Totalt forventes det at den tiltenkte etableringen på Mørkved vil generere en omsetning på om lag 250 millioner kr. 150 millioner kr er estimert til byggevarehandelen.

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 er begrepet «plasskrevende varetyper» definert slik: «Med plasskrevende varetyper menes biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/ hagesentre, møbelvarehus, brune- og hvitevarer».

Plasskrevende handel er i sterk vekst i Bodø, og dekker et stort handelsomland. Spesielt har det vært sterk vekst i salget av biler, byggevarer, fritidsbåter og møbler de siste årene.<sup>9</sup> Plasskrevende handel bør etableres i områder med god tilgjengelighet til hovedveinettet, og med god kollektivdekning av hensyn til blant annet varelevering og lagerutlevering. Dessuten bør etablering av plasskrevende handel samlokaliseres for å unngå unødig trafikkbelastning. Per i dag er flere plasskrevende forretninger som Jula, Plantasjen, samt Hunstadsenteret lokalisert i nærheten av det aktuelle planleggingsområdet.

<sup>9</sup> [Vedleggskatalog til Kommuneplanens arealdel 2018-2030](#)

## 8 Adkomst

Tiltaket er en tilrettelegging for handel med plasskrevende varer på Mørkved Sør. Tillatt utbygd bruksareal for etableringen er satt til 35 prosent. Handelsområdet er planlagt etablert i et område med god kollektivdekning (tog og buss), samt god tilgjengelighet for bil og sykkel.

RV 80 passerer området med to felt, og det er god forbindelse til gang- og sykkelvei på sørsiden av RV 80. Nord for etableringen og sør for RV 80 finnes en eksisterende gang- og sykkelvei som strekker seg fra sentrum til Tverlandet, og gir gode muligheter for myke trafikanter å ferdes fra etableringen og inn mot sentrum. Til tross for dette må det legges til rette for ny adkomst til området, da dagens veiløsning ikke er dimensjonert for ekstra trafikk til det aktuelle området. Det er i denne forbindelse satt i gang en planlegging av ny rundkjøring til vestre del av Mørkved Sør. Den planlegges lagt rett ved etableringen og gir også direkte adkomst til Mørkved Nord.

RV 80 er i dag som er under ombygging, prosjektet benevnes som det største prosjektet i Bypakke Bodø. Bypakken gir en ny innfartsvei til Bodø, avlaster kø-problematikk og tilrettelegger nye gang- og sykkelveier, samt bidrar til bedre utnyttelse av kollektivtrafikken. I den forbindelse innebærer ombyggingen en rekke tiltak som skal bidra til økt trafikksikkerhet, deriblant nye trygge kryssinger av bilveier og bygging av nye fortau. I tillegg skal alle kryss vest for den nye tunnelen som bygges omgjøres til rundkjøringer. Dette skal føre til at flere velger sykkel fremfor bil. I tillegg vil den nye infrastrukturen gi bedre fremkommelighet for buss. Riksveien med tunnel og nye kryss skal etter planen være ferdig ca. 2019<sup>10</sup>.



Figur 8-1 - Oversiktsbilde over etableringens beliggenhet, samt nærhet til kollektivtrafikk (Kilde: Bodø kommune)

Figur 8-1 viser en oversikt over etableringens beliggenhet, samt avstand til nærmeste bussholdeplass og togstopp. Punkt 1 viser etableringens beliggenhet, punkt 2 viser bussholdeplass og punkt 3 viser togstopp. Ved punkt 2 finnes også adgang til gang- og sykkelvei, samt adkomst til gangfelt nordover i retning mot universitetet.

<sup>10</sup> [Bypakke Bodø](#)





Figur 8-2 - Linjekart for buss Bodø (Kilde: Bodø kommune)

Som man kan se av linjekartet for buss i Bodø passerer og betjener bybuss 4 og regionbuss 100, 200 og 300 det aktuelle området.

Bybuss nr. 4: 600 meter til bussholdeplass ved RV 80. Frekvens er 4 ganger i timen i rushtiden.

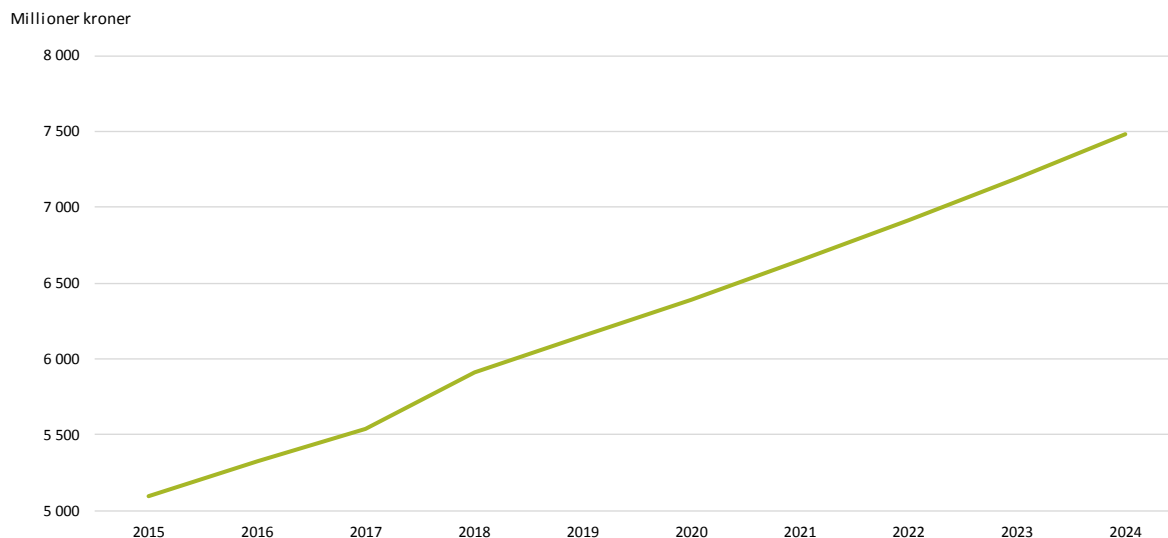
Regionbuss nr. 100, 200 og 300: 600 meter til bussholdeplass ved RV 80. Fra etableringens beliggenhet er det 800 meter til togstopp på Mørkved.

## 9 Handelsutvikling uten utbygging (0-alternativet)

Konsekvensene av tiltaket fremkommer ved å sammenligne forventet tilstand med tiltaket mot forventet tilstand uten tiltaket. Dette kapittelet skal beskrive forventet utvikling i handelen i Bodø uten gjennomføring av tiltaket (0-alternativet).

En gjennomgang av omsetningen for detaljhandelen fra 2011 til 2016 viser en total omsetningsøkning på 22,2 prosent. Den årlige omsetningsveksten varierte fra 2,75 (2012 til 2013) til 4,80 prosent (2011 til 2012). I snitt var veksten 4,43 prosent. Det forutsettes at denne veksten vil vedvare, og det er lagt til grunn en årlig vekst på 4,0 prosent i de videre analysene. Dette anses som et moderat estimat, og forutsetter at norsk økonomi utvikler seg i tråd med de siste årene, samt at det fortsatt vil være sterk kjøpekraft i befolkningen. Estimateret er i tråd med Hovedorganisasjonen Virke sine forventninger for omsetningsvekst i detaljhandelen for 2018<sup>11</sup>.

Detaljhandelsomsetningen i Bodø var i 2016 5,33 mrd. kr. Denne forventes økt fremover tilsvarende økningen i husholdningenes konsum (tidligere angitt til 4,0 prosent). I forventningen er det også forutsatt en årlig økning på 150 millioner kr fra 2018. Dette vil være en effekt av Hunstadsenterets omsetning, korrigert for handel som er flyttet og tapte markedsandeler for eksisterende handel.



Figur 9-1 - Omsetningsutvikling ved 0-alternativet

Dette gir en detaljhandelsomsetning i 2024 på 7,48 mrd. kr, en vekst på 2,15 mrd. kr sammenlignet med 2016.

Det er også en del regionale forhold som vil påvirke 0-alternativet. I tabell 9-1 angis disse, samt hvilken påvirkning på handelen de forventes å ha.

<sup>11</sup> [Hovedorganisasjonen Virke](#)

	Påvirkning
<b>Befolkningsutvikling</b>	Det ventes positiv befolkningsutvikling i kommunen jamfør prognoser fra SSB. Dette bidrar til økt varekonsum.
<b>Nedleggelse av Bodø hovedflystasjon</b>	Er usikkert hvor stor påvirkning dette vil ha da flere vil finne seg annen jobb i kommunen, samt at man får kompensert noen av disse arbeidsplassene i form av andre oppgaver. Påvirkning på handel vil i så måte ikke være av stor betydning.
<b>Ny by - ny flyplass</b>	Prosjektet vil ha stor betydning for byutviklingen i Bodø, og vil bidra til flere arbeidsplasser i sentrum. Økt sysselsetting kan igjen virke positivt på handelsomsetningen. Ny flyplass legger også til rette for økt turisttrafikk, som kan ha positiv påvirkning på handelsomsetningen ved at flere besøker Bodø og legger igjen mer penger i regionen. Disse effektene vil man se på noe lengre sikt enn hva analysene i denne rapporten tar for seg.
<b>Bompengering</b>	Tidligere studier viser at bompengeringer i liten grad påvirker omsetningen innenfor bomringen.
<b>Eiendomsskatt</b>	Eiendomsskatten har de senere år økt betraktelig, og i 2017 kommer innbyggere i Bodø kommune på topp i Norge over de som betaler mest eiendomsskatt. Det kan bidra til redusert kjøpekraft, som igjen kan påvirke handelen negativt.
<b>Utvikling av Nord universitet</b>	Universitetet har store planer for fremtidig vekst. Dette er en utvikling som vil påvirke grunnlaget for befolkningsprognosen, og områdene rundt universitetet vil sannsynligvis vokse mer enn prognosene tilsier.
<b>Planer om tilsvarende handelsetableringer i Bodø</b>	Gunvald Johansen-konsernet planlegger utbygging av 3 000 m <sup>2</sup> med forretning på Mørkved, størstedelen er planlagt til byggevarehandel.

Tabell 9-1 - Faktorer som påvirker 0-alternativet

I sum er det ventet at faktorene som er listet opp ovenfor vil kunne bidra positivt til handelen i kommunen. Dette gir ikke grunnlag for å endre forutsetningen om en vekst på 4 prosent.

Tilsvarende handelsetableringer kan ha påvirkning for omsetningen på eksisterende handel i Bodø kommune. Ifølge sak i Avisa Nordland 17. november 2017 eier Gunvald Johansen-konsernet en tomt beliggende mellom Shell-stasjonen og Europris på Hunstad/ Mørkved der det planlegges ny Byggmakker-butikk (se bilde på neste side)<sup>12</sup>. Tomta er på ca. 8,5 mål, og det planlegges omtrent 3 000 m<sup>2</sup> med forretning, innendørslager, utendørslager og parkering. Reguleringsprosessen er i gang, og byggestart er planlagt i 2018. Byggmakker-anlegget i sentrum er per i dag ca. 8 000 m<sup>2</sup> og omsetter for drøyt 120 millioner kroner i året ifølge avisartikkelen. I tillegg eier Gunvald Johansen enda en næringstomt i området Hunstad/ Mørkved (mellom Hunstadsenteret og Circle K) hvor ulike alternativer vurderes.

<sup>12</sup> [Avisa Nordland 17. november 2017](#)





## 10 Handelsutvikling med utbygging

I forrige kapittel ble 0-alternativet utredet. Videre vises konsekvenser gjennomføringen av tiltaket kan gi for handelen i Bodø. Grunnet stor usikkerhet mht. hva den faktiske utviklingen vil bli, er det valgt å utarbeide to ulike scenarier for hvordan omsetningsutviklingen kan bli, alternativ 1 og 2.

Tiltaket som vil etableres på Mørkved vil generere en omsetning på 250 millioner kr, av disse vil 150 millioner kr være eksisterende handel (byggevarer), som flyttes fra eksisterende lokasjon. Effekten for byggevarehandelen i kommunen er derfor begrenset som følge av at dette ikke er en nyetablering, men man kan vente noe effekt som følge av at attraktiviteten og tilgjengeligheten øker. Det er liten grad av bransjeglidning med denne typen handel, og det vil derfor i liten grad være påvirkning på øvrig detaljhandel. De frigitte arealene vil fylles med annen type handel, og omsetningen vil opprettholdes.

I tillegg vil det etableres dagligvarehandel på 2 000 m<sup>2</sup> hvor det er stipulert en omsetning på 100 millioner kr. Denne etableringen vil ha en effekt primært for øvrige dagligvarebutikker på Hunstad/ Mørkved. Markedet vil trenge noen år på å absorbere en slik vekst, og det er ventet at etableringen vil ta markedsandeler fra eksisterende butikker. Samtidig er Hunstad/ Mørkved et område hvor det ventes økt boligbygging og befolkningsvekst, som igjen er med på å dempe denne effekten.

For å vise effekten av tiltaket på handelen i Bodø kommune er følgende lagt til grunn:

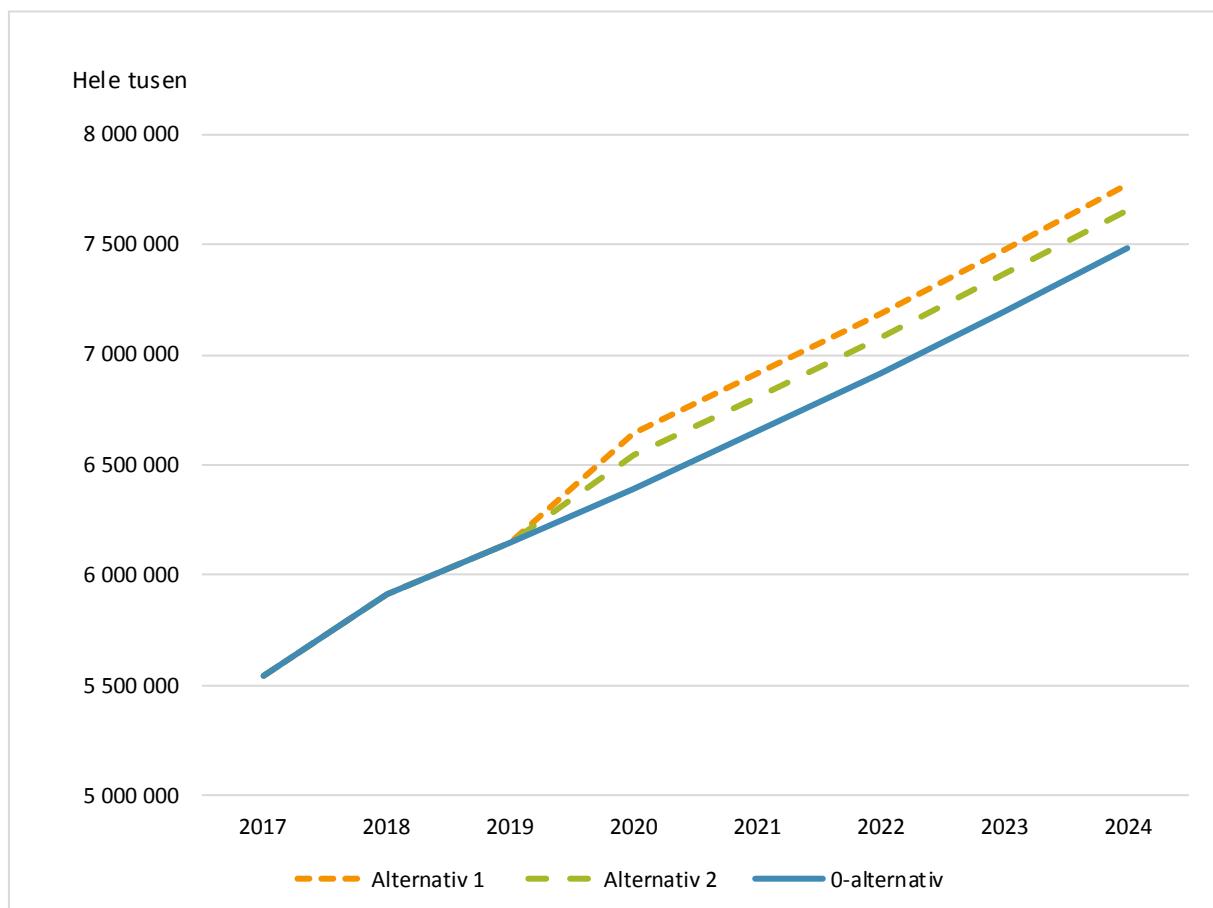
- 0-alternativet sammenlignes med to ulike scenarier for handelsutviklingen i kommunen.
- Den «nye» omsetningen på 250 millioner kr fases inn i 2020 i alternativ 1 og 2.
- I alternativ 1 legges en årlig vekst på 4 prosent i hele kommunen til grunn (som for 0-alternativet).
- I alternativ 2 legges det til grunn at etableringen vil kunne medføre tapte markedsandeler i størrelsesorden 100 millioner kr for øvrig handel i kommunen.

I tabell 10.1 vises forutsetningene for beregning av alternativene.

	Omsetningsutvikling	Begrunnelse
<b>Periode</b>	0-alternativ	
<b>2017-2024</b>	4 prosent per år	Basert på nasjonale tall for konsumvekst de siste årene
<b>Periode</b>	Alternativ 1	
<b>2017-2024</b>	4 prosent per år	Basert på nasjonale tall for konsumvekst de siste årene  Antar at tiltaket ikke har innvirkning på annen omsetning i kommunen, og at frigjorte arealer fylles med ny handel
<b>2018</b>	Økning på 150 millioner kr på Mørkved som følge av Hunstadsenteret	Legger til grunn at uttalt årsumsetning for Hunstadsenteret på 350 millioner kr korrigeres for flytting av eksisterende handel inn i senteret (Ide Møbler Bodø og Europris, samt tapte markedsandeler i eksisterende handel

<b>2020</b>	Økning på 250 millioner kr på Mørkved som følge av etableringen	Basert på Mørkved Handelseiendoms tall for «ny» omsetning som følge av tiltaket
<b>Periode</b>	Alternativ 2	
<b>2017 - 2024</b>	4 prosent per år	Basert på nasjonale tall for konsumvekst siste årene
<b>2018</b>	Økning på 150 millioner kr på Mørkved som følge av Hunstadsenteret	Legger til grunn at uttalt årsumsetning for Hunstadsenteret på 350 millioner kr korrigeres for flytting av eksisterende handel inn i senteret (Ide Møbler Bodø og Europris, samt tapte markedsandeler i eksisterende handel
<b>2020</b>	Økning på 250 millioner kr på Mørkved som følge av etableringen	Basert på Mørkved Handelseiendoms tall for «ny» omsetning som følge av tiltaket
<b>2020</b>	Omsetningen i øvrig handel i kommunen reduseres med 100 millioner kr	Antar at tiltaket vil føre til tapte markedsandeler for eksisterende handel i kommunen, stipulert til 100 millioner kr. Dette vil imidlertid ikke påvirke veksttakten for handelen i kommunen.

Tabell 10-1- Forutsetninger for beregning av alternativer



Figur 10-1 - Fremstilling av omsetningsutvikling med og uten tiltaket

Gitt at Norge utvikler seg i tråd med historisk utvikling og prognosene for nasjonal varehandel kommende årene, vil varehandelen i Bodø kommune omsette for 7,48 mrd. kr i 2024. Dette vises her som 0-alternativet. I dette alternativet er det lagt til grunn en jevn vekst for varehandelen i kommunen på 4 prosent.

Alternativ 1 gir det høyeste anslaget for veksten i den angitte perioden. Omsetningen i 2024 vil være 7,77 mrd. kr. Det vil si 292 millioner kr høyere enn for 0-alternativet. Akkumulert over perioden er differansen (i forhold til 0-alternativet) i omsetningen 1,35 mrd. kr. Veksten utgjør i snitt 5,8 prosent i året (for perioden 2017-2024). Antar vi at øvrig markedsområde utvikler seg i tråd med nasjonal utvikling vil tiltaket bidra til å styrke dekningsgraden for kommunen, og således Bodøs posisjon som regionalt handelssenter.

Alternativ 2 forutsetter at tiltaket vil føre til tapte markedsandeler for eksisterende handel. Dette gjelder dagligvarehandelen, men også til en viss grad for byggevarehandelen.

Alternativ 2 anses som det mest realistiske. Omsetningen vil i 2024 være 7,66 mrd. kr, noe som er 175 millioner kr høyere enn for 0-alternativet. Akkumulert over perioden er omsetningen 56,1 mrd. kr, noe som er 812 millioner kr høyere sammenlignet med 0-alternativet. Veksten utgjør i snitt 5,5 prosent i året, og gitt at øvrig markedsområde utvikler seg i tråd med nasjonal utvikling, vil tiltaket bidra til styrking av dekningsgraden for kommunen.

ISBN 978-82-815-1052-4

[www.kpb.no](http://www.kpb.no)