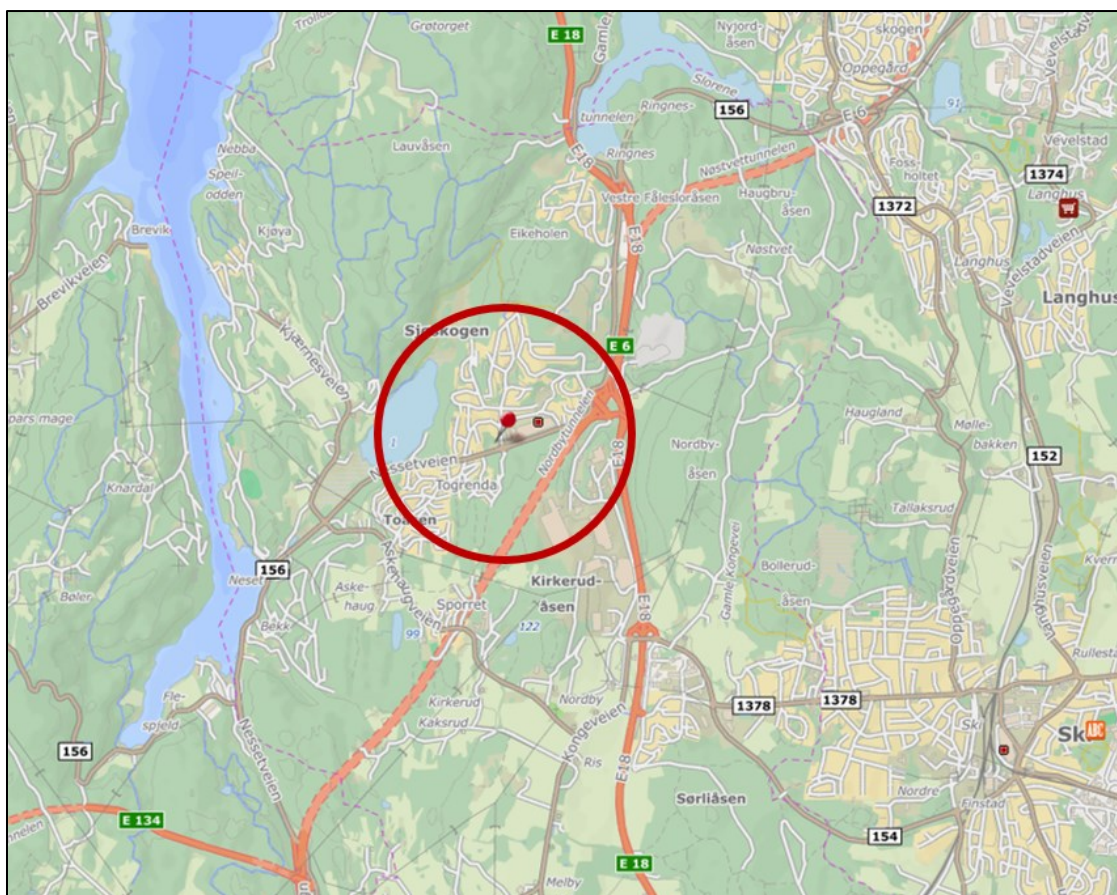


Vinterbro Utvikling AS:

REMA 1000 – Sjøskogenveien 2, Ås kommune

TRAFIKKANALYSE



Vista Utredning AS

16.12.2021



Forord

Vinterbro Utvikling AS ønsker å flytte sin REMA 1000-butikk fra Vinterbrosenteret til nabotomten. Gjeldende regulering tillater 18 p-plasser, og denne analysen skal vurdere trafikale konsekvenser av å øke antall p-plasser til 45.

Kontaktperson hos Vinterbro Utvikling har vært Vidar Sølvskuudt.

Vibeke Thoresen Dahle i Yran & Dahle arkitekter AS og Anne Wodstrup i Urba.no har vært faglige kontaktpersoner. Analysen er utført av Paal Sørensen i VISTA Utredning.

Alle vurderinger står for konsulentens regning.

Oslo, 16.12.2021

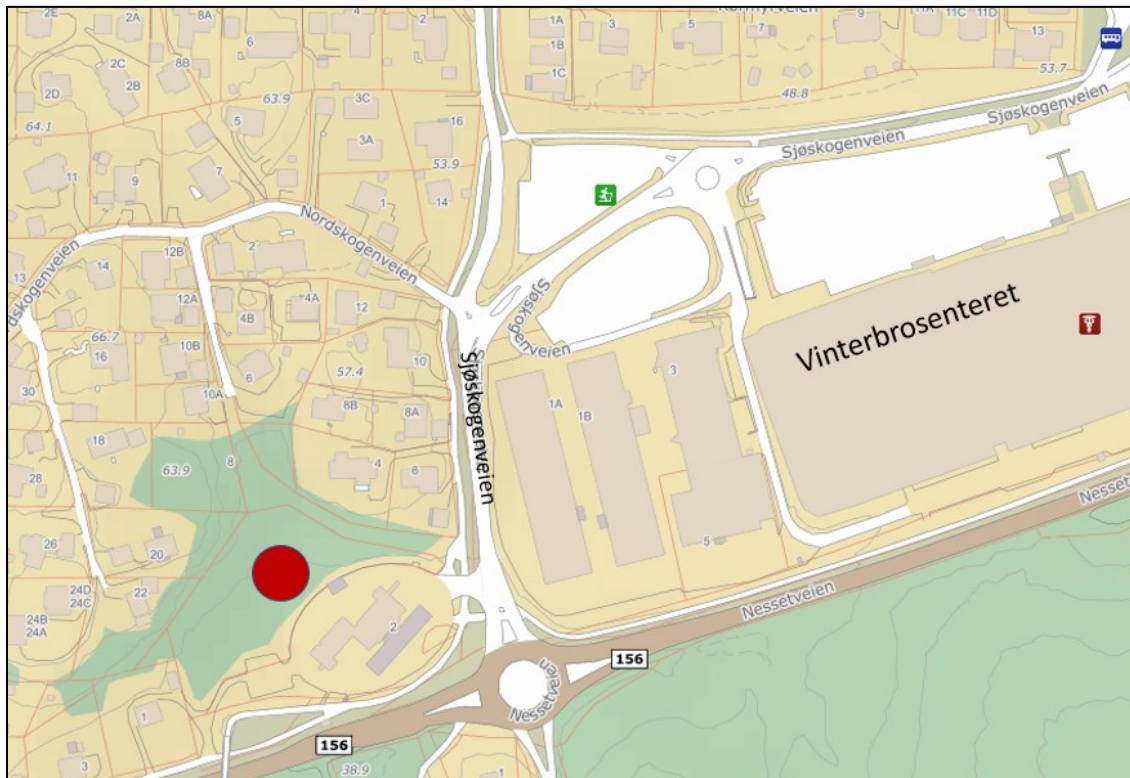
VISTA Utredning AS

Innhold

Forord.....	2
1 Bakgrunn	4
2 Metode	6
3 Dagens reisemønster.....	6
4 Framtidig reisemønster	8
4.1 Flytting til Sjøskogenveien 2.....	8
4.2 Endring fra 18 til 45 p-plasser	9
5 Konklusjon	10
REFERANSER.....	10

1 Bakgrunn

Vinterbro Utvikling AS ønsker å flytte dagens REMA 1000 butikk fra Vinterbro senteret til nabotomten på Sjøskogenveien 2 (ny lokalisering vist med rød sirkel på kart under).



Gjeldende regulering tillater maks 18 p-plasser for bil, regulert av Ås kommune sine parkeringsnormer på 12 plasser pr 1000 m². Det planlagte bygg er på ca 1200 m² (som i dag).

REMA 1000 ønsker en dispensasjon fra dette, ved å øke antall plasser til 45, av hensyn til driften og tilgjengeligheten for kunder. Statsforvalteren har tidligere varslet innsigelse mot en slik endring, med begrunnelse at det vil føre til økt biltrafikk.

Flere p-plasser vil isolert sett føre til økt biltrafikk til og fra butikken, men denne analysen skal vurdere hvordan det totale trafikkarbeidet vil utvikle seg, eksempelvis ved at kunder kjører en kortere avstand til den nye butikken i forhold til dagens handlemønster.

Rambøll har i sin trafikkanalyse, datert 23.04.2015, vurdert konsekvenser for trafikkavvikling av en ny butikk med 56 p-plasser. Analysen konkluderte med tilfredsstillende avvikling i rundkjøringen, men anbefaler et eget venstresvingefelt for adkomst til ny butikk og eksisterende bensinstasjon:

«Rundkjøringen har tilfredsstillende kapasitet for etablering av ny REMA 1000-butikk ved Sjøskogenveien. Trafikkavviklingen vil være god uten at det dannes kø i rundkjøringen.»

REMA 1000s andel av dagens trafikk er ubetydelig og medfører 8 % vekst i trafikk gjennom rundkjøringen (dagens trafikk for øvrig, uten utbygging av Vinterbroseieret).

I en fremtidig situasjon med både ny trafikk til REMA 1000 og til utbygget Vinterbroseier nærmer man seg kapasitetsgrensen i rundkjøringen. Trafikkavviklingen vil fortsatt være stabil, men med tidvis kødannelse.

Det kan med fordel etableres et eget venstresvingefelt i Sjøskogenveien inn til bensinstasjon og butikk. Dette vil gjøre atkomstområdet tydeligere og bedre forholdene for myke trafikanter gjennom en sikrere gangfeltløsning.

Med den nye veigeometrien for adkomsten er det beregnet god trafikkavvikling både med og uten ny REMA 1000-butikk.»

Konklusjon fra Trafikkanalyse, Rambøll 23.04.2015.

Vi har lagt denne konklusjonen til grunn, og har dermed ikke vurdert trafikkavvikling i vår analyse. REMA 1000 søker nå om 45 plasser, som da gir en mindre belastning enn med 56 plasser som lå til grunn for Rambøll sine beregninger.



Gjeldende regulering.

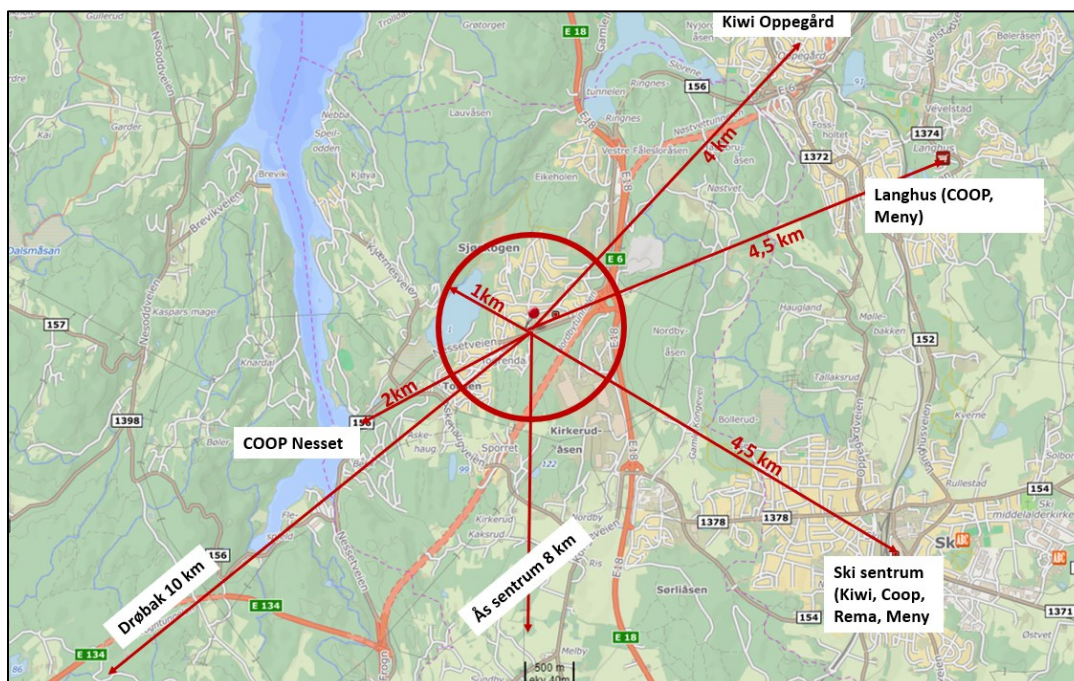
2 Metode

Analysen er en enkel kartbasert analyse av mulige endringer i kjøre- og handlemønster, som følge av ny butikk og en økning fra 18 til 45 p-plasser. Det er med andre ord basert på et skjønn for hvordan kunder reiser og handler i butikkens omland, avhengig av avstander og beliggenhet til mulige handlesteder.

Dersom dette skulle dokumenteres med tall og fakta, må det gjennomføres intervjuer om reisemønster for dagens kunder, som kan brukes som grunnlag i en datamodell med en OD-matrise, for å simulere et framtidig reisemønster. Det ville bli en utredning utenfor rammene av dette notatet.

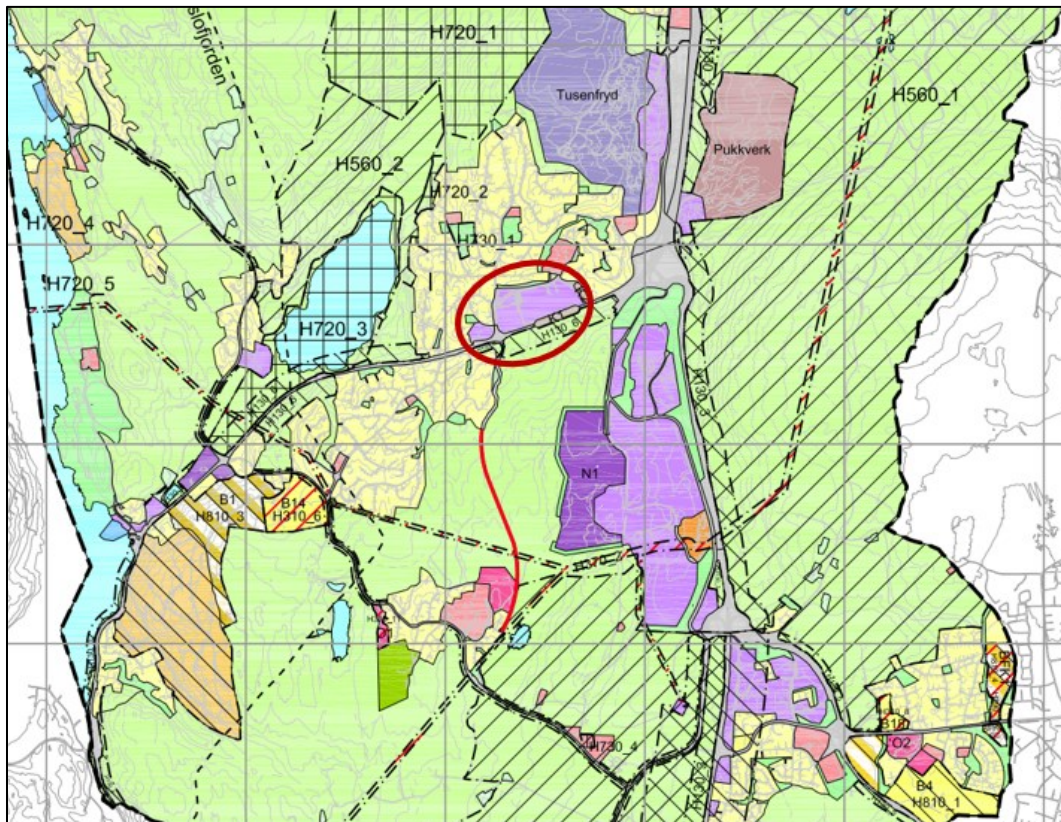
3 Dagens reisemønster

Dagens REMA 1000 er lokalisert i Vinterbro senteret. Størrelsen er på 1243 m², og senteret har 1350 p-plasser til disposisjon for alle senterets aktører. Det er gratis parkering i 3 timer. Kartet under viser avstand fra senteret til øvrige matbutikker i området, og det viser en sirkel med radius 1000 meter fra senteret. En grov optelling på kart viser at det ligger ca 650 boliger innenfor sirkelen. Med gjennomsnitt på 2.5 personer pr bolig gir dette 1625 personer. De som bor innenfor dette kan i prinsippet gå eller sykle til senteret, men erfaring tilsier at svært få går eller sykler til mathandel. Vi kan anta at noen av disse gjør det, men vi kan ikke si noe om hvor stor andel dette gjelder.



Avstander fra Vinterbro senter til andre matbutikker i området.

Gjeldende kommuneplan viser ingen utbygging av betydning innenfor radius på 1000 m.



Gjeldende kommuneplan med sirkel rundt senterområdet.

Vi vet ikke hvordan handlemønsteret er i denne regionen. Avstand fra bolig betyr noe, men vel så viktig kan det være at man handler i kombinasjon med andre reiser, eksempelvis til og fra jobb, eller kombinert med annen handel. Vinterbro senter har et stort antall butikker, og konkurrerer sannsynligvis med Ski og Ås sentrum om kombinasjonsreiser. Men også med Oslo og byene i Østfold.

REMA opplyser at et enkelt kjøremønster inn og ut av senteret kan være vel så viktig som avstand fra bolig eller arbeidsplass. Eksempelvis antar REMA at en stor andel kunder kommer fra jobb i Oslo, og handler på vei hjem til Nesodden, Drøbak, Ås eller videre mot syd. En viktig faktor kan være om butikken ligger på høyre side i kjøreretningen, slik at man slipper å krysse trafikkert vei med venstresving, og/eller kjøre lang omvei gjennom rundkjøringer.

REMA opplyser videre at en butikk med dagens størrelse må ha ca 40 handlende pr time for å kunne drive forsvarlig økonomisk. 12 timers åpningstid medfører dermed ca 500 handlende og sannsynligvis det samme antall biler.

Vinterbro senter opplyser at parkeringsplassen i praksis aldri er full, bortsett fra kanskje helt spesielle dager. Det er dermed alltid mulig å parkere i dag.

4 Framtidig reisemønster

Det er naturlig å undersøke to mulige grep eller endringer, for å kunne si noe om trafikkutvikling. Det ene er hva som kan skje når butikken flytter fra senteret til Sjøskogenveien 2, og det andre er endringen av gjeldende regulering fra 18 til 45 parkeringsplasser.

4.1 Flytting til Sjøskogenveien 2

REMA planlegger å bygge en ny butikk på ca 1200 m², på den andre siden av krysset i forhold til senteret, og der butikken er i dag. Dagens butikk er på 1240 m². Det er med andre ord ingen utvidelse, og REMA forventer ingen økning i antall handlende og forventer omtrent de samme kundene som i dag. Med samme lokalisering i regionen som i dag, forventes det dermed ingen vesentlig konkurransefordel i forhold til øvrige butikker i området, som vist på illustrasjon i kapittel 3.

Dersom det tillates 45 p-plasser vil parkeringstilbudet heller bli dårligere enn bedre, i forhold til de 1350 plassene på senteret, hvor det alltid er ledig plass.

Vi må anta at ny butikk blir mer attraktiv enn dagens, av følgende årsaker:

- Nytt og bedre tilpasset areal og interiør
- Kortere og enklere avkjøring fra hovedvei

Disse forhold kan medføre økt trafikk, men med 45 p-plasser må vi anta at det til tider vil være begrensende fordi alle plasser vil være opptatt. Konklusjonen er at flytting av butikk fra senteret til Sjøskogenveien 2, og med 45 p-plasser, ikke vil medføre økt trafikk i forhold til i dag.

Illustrasjonen under viser dagens avkjøring fra hovedvei (Fylkesvei 156), med rød strek, og framtidig avkjøring med gul strek. Dagens er på ca 500 meter og den framtidige er på 100 meter. Hvis vi antar 500 biler pr døgn vil ny situasjon medføre 400 meter spart pr bil, og altså 200 km færre kjørte km pr dag. Dette må sies å være en betydelig miljøgevinst.

Dette er en grov antagelse, og det er grunn til å anta at ikke alle kommer fra hovedveien. Men også de som kommer nordfra på Sjøskogenveien vil oppnå en tilsvarende besparelse.



Dagens (rød) og framtidig (gul) kjøremønster til Rema1000 på Vinterbro.

Vi må videre anta at det lokale som REMA flytter fra vil bli fylt opp av en ny leietaker, som også vil medføre trafikk. Området vil dermed få en butikk mer enn i dag, og tilsvarende økt trafikk. Det er imidlertid lite sannsynlig at det blir en ny dagligvare, og at det heller blir en virksomhet som skaper mindre trafikk enn en dagligvare. Det kan også tenkes at det i hovedsak blir kunder som allerede trafikkerer senteret i dag. Uansett mener vi dette ikke kan bli belastet som en konsekvens REMAs flytting, men er en konsekvens av handelens vekst og utvikling generelt, som må vurderes i en større og regional sammenheng.

4.2 Endring fra 18 til 45 p-plasser

Gjeldende regulering inkluderer 18 p-plasser, og det er varslet fra Ås kommune og fra Statsforvalteren at det ikke vil bli gitt dispensasjon for flere plasser. Årsaken er nasjonale og regionale retningslinjer med mål om redusert biltrafikk.

Isolert sett vil en økning fra 18 til 45 plasser skape mer trafikk til og fra butikken. Det er jo nettopp hensikten, nemlig at REMA må ha et visst kundegrunnlag for å drive butikk. Erfaring tilsier at svært få kommer gående eller syklende til en matbutikk av denne standard og størrelse. Det er sannsynliggjort i kapittel 4.1 at en flytting av butikken, og med 45 plasser, ikke vil skape mer trafikk enn i dagens situasjon, med ubegrenset tilgang til parkering.

Det kan tenkes at med ny lokalisering og en enklere adkomst fra veiene, så vil noen flere som i dag kjører lengre og handler lenger vekk, finne den nye situasjonen mer attraktiv, og dermed reise kortere enn i dag. Som figuren i kapittel 3 viser, ligger de viktigste konkurrentene i nærområdet ca 4 km fra Vinterbro. Ny og bedre lokalisering kan derfor medføre kortere reiser for noen kunder. Men dette har vi ikke noe grunnlag for å vurdere, da må det etableres en

reisematrise, basert på intervjuer med de handlende. Motsatt kan en ny butikk med bare 18 plasser medføre at flere velger å kjøre til konkurrentene med et bedre p-tilbud. Det vil skape økt trafikk.

Valget mellom 18 og 45 plasser, er etter det vi forstår, et valg mellom å opprettholde dagens p-tilbud til kundene (45 plasser) eller å redusere tilbudet til under det halve (18 plasser) som vil gjøre det vanskelig for REMA å drive økonomisk forsvarlig. Vi har ikke grunnlag for å vurdere driftsøkonomi, men hvis det REMA sier er riktig, kan det bety at de velger å bli hvor de er i dag.

Da blir i så fall denne diskusjonen om antall plasser en diskusjon om handelens utvikling i denne regionen, og blant annet om kommunen ønsker at Vinterbro fortsatt skal utvikles som et senter. Vinterbro er i dag et forholdsvis stort senter, og i en regional sammenheng er det gunstig å samlokalisere og utvikle eksisterende konsentrasjoner, i motsetning til større spredning. Det totale trafikkarbeidet blir generelt mindre ved å utvikle eksisterende sentra, men for å gi svar på hva denne konkrete utbyggingen vil medføre, vil det kreve en større analyse av hele regionen.

5 Konklusjon

Vår vurdering er at en flytting av REMA fra senteret til en nabotomt, og med 45 p-plasser, ikke vil medføre økt trafikk i forhold til i dag. Snarere vil 45 plasser kunne være en større begrensning enn dagens tilgang til senterets 1350 plasser.

En økning av antall p-plasser fra gjeldende regulering med 18 plasser, til REMAs ønske om 45 plasser, vil isolert sett medføre økt trafikk til og fra butikken. Men vi mener dette må vurderes i en større sammenheng, og om myndigheter ønsker en videre utvikling av Vinterbro som et senter som tiltrekker seg flere forretninger, som alternativ til en mer spredt utvikling. En ny butikk med bare 18 plasser kan medføre økt trafikk i forhold til i dag, fordi kundene vil kjøre lenger, til konkurrenter med et bedre p-tilbud.

Denne utredningen har ikke vurdert REMAs opplysninger om hva antall p-plasser betyr for driftsøkonomi og omsetning, men vi mener at dette bør være en del av en samlet vurdering om handelens lokalisering og utvikling i regionen.

REFERANSER

- DETALJREGULERING Sjøskogenveien 2, sist revidert 12.09.2017
- Kommuneplan Ås kommune, 2015-2027
- Trafikale konsekvenser ved ny utbygging av REMA 1000 butikk ved Sjøskogenveien. Rambøll, 23.04.2015
- Regional plan for handel, service og senterstruktur, Akershus fylkeskommune, 17.12.2018