

SØRE STRAUME HANDELSPARK

UTVIKLING AV NYE ØYGARDEN KOMMUNE

Hvorfor handelspark på Søre Straume?

Supplement til sentrum

- Man får et supplement til sentrum som vil gi nye Øygarden kommune vekst, næringsutvikling, arbeidsplasser og inntekter.

Handelsunderdekning

- Etter kommunesammenslåingen til nye Øygarden kommune 1.1.2020 vil det være en handelsunderdekning

Befolkningsvekst

- Stor befolkningsvekst i nye Øygarden kommune, langt over landsgjennomsnittet.

Lokaldemokrati

- Kommune må beholde innflytelse over beslutninger i eget lokalsamfunn, sikre lokaldemokrati

Varemiiks

- Varemiiksen krever større handelsareal og vareleveringer med store trailere. Passer ikke inn i Sartor senter / sentrum.

Redusert reiseavstand

- Dersom de attraktive butikkjedene ikke kommer hit vil beboere i nye Øygarden kommune måtte kjøre til Bergen og lengre for å handle hos dem. Dette strider mot ideen om nullvekst i biltrafikk.

Hvorfor handelspark på Søre Straume, forts?

Redusert trafikk over Sotrabraua

- Det er store trafikkavviklingsproblemer over Sotrabroen. Behov for å redusere trafikk over til Bergen.

Redusert handelslekkasje

- Styrking av disse varegruppene på Søre Straume vil redusere handelslekkasjen og også trafikken i regionen.

Beliggenhet

- Aktuell byggetomt ligger nært opp til eksisterende handels-, nærings- og boligområde, kun 800 meter fra sentrum. Det nye senteret vil heller styrke enn redusere attraktiviteten til Sartorsenteret.

«Storhandel» ikke realistisk

- Fylkesmannens begrensning til å kun gjelde storhandel med biler, båter osv ikke realistisk. De kan ikke betale den husleie et senter som dette krever. Da vil det heller ikke bli noen utvikling på denne tomten.

Arealkrevende handel

- Skille mellom storhandel og detaljhandel er ikke tidsriktig. I dag snakker man om arealkrevende handel, der hvert enkelt produkt ikke er så stort, men summen av produkt krever store handelsflater.

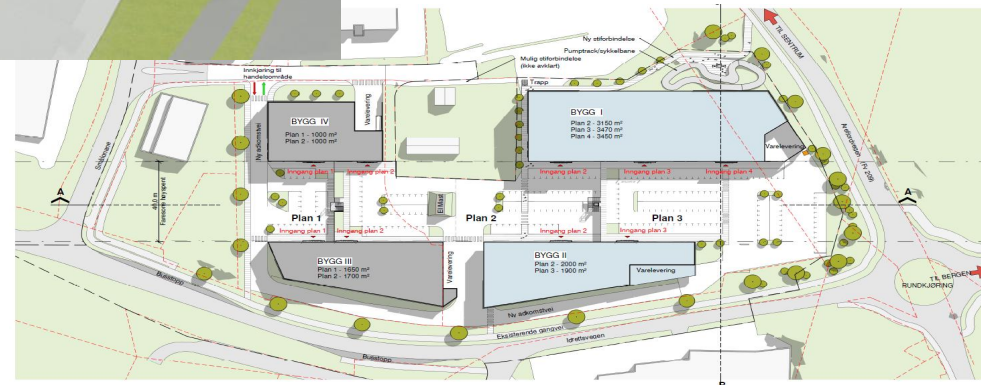
Tomten i dag

- Brukes i dag som riggplass og massedeponi
- Liten eller ingen alternativ anvendelse for tomten til annet formål, grunnet høyspent og nærhet til veisystem.
- Ikke aktuelt med kontor/bolig.



Tomten etter utbygging

- Handelsområde med arealkrevende butikker.
- Forbindelseslinje for myke trafikanter.
- Aktivitetsområde for større barn, mellom Sartor senter og skole/idrettsplass og nært bolig.



Tomten etter utbygging

- Handelsområde med arealkrevende butikker.
- Forbindelseslinje for myke trafikanter.
- Aktivitetsområde for større barn, mellom Sartor senter og skole/idrettsplass og nært bolig.

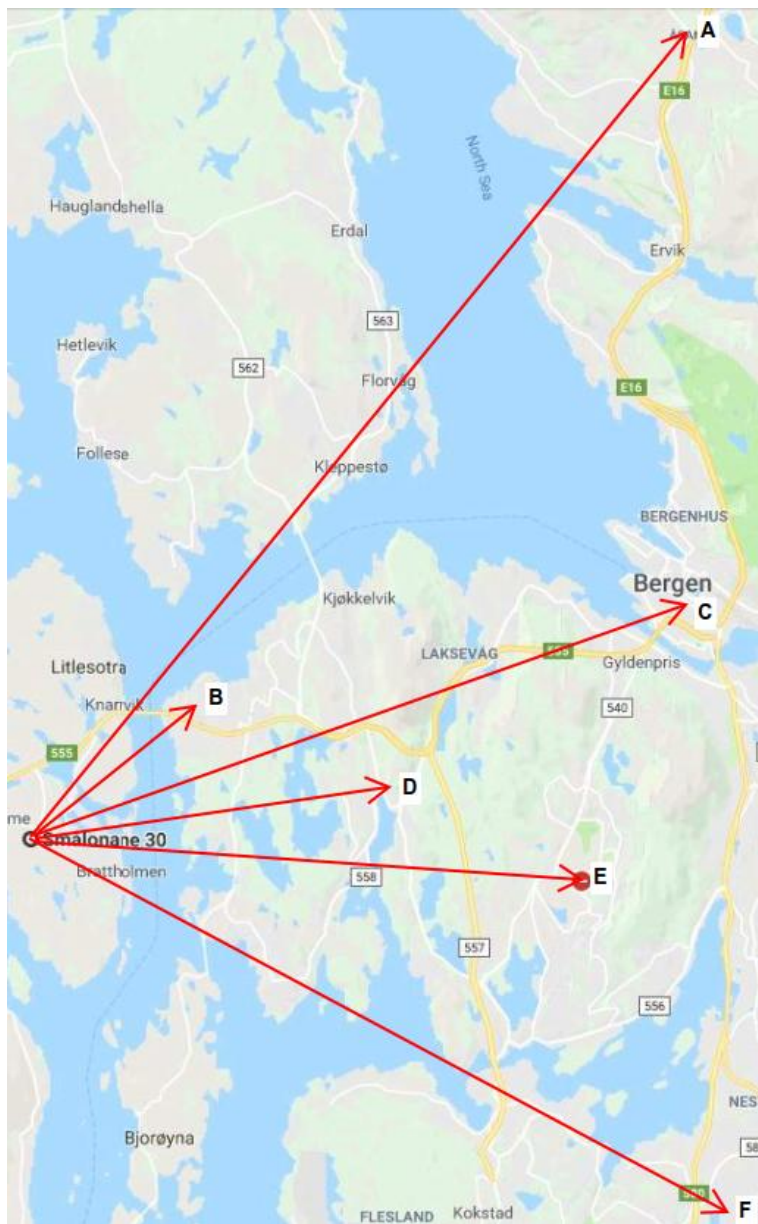


PRINSIPPSKISSE PUMPTRACK - STIFORBINDELSE MOT VEST

Nærområdet



Handelslekkasje til Bergen



	<u>Kjøretid</u>
A) Åsane senter	27 min
B) Dronningsvik senter	6 min
C) Bergen sentrum	17 min
D) Vestkanten senter	9 min
E) Oasen senter	16 min
F) Lagunen senter	23 min



Monica Mæland.
Foto: Ole Palmstrøm

Mæland ber småkommuner slå seg sammen

Færre unge og flere eldre gjør småkommuner sjanseløse, og de må derfor sammenslås, mener kommunalminister Monica Mæland (H).

«Hun mener mange små kommuner ikke er i stand til å drive god næringsutvikling og legge til rette for nye arbeidsplasser. Endringene som nå gjøres i kommunekartet, er for små, mener statsråden.»

NTB – 16.7.18

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i flere saker foretatt en konkret vurdering av hvordan rikspolitiske retningslinjer og regionale planer for handel skal praktiseres.

Gjennom denne praksisen uttrykker regjeringen en politikk om å sikre sterke, selvstendige og fremtidsrettede kommuner.

Her vektlegges kommunens egen vurdering av plassering av handel, reduksjon av langkjøring med bil, plassering mht eksisterende handel og bolig samt plassbehovet som varetypene trenger ift bygningsflate, parkering og varelevering.

Fjell kommunen skal slå seg sammen med Sund og Øygarden. Underlig om de skal overprøves av Fylkesmannen på deres vurdering av hvilken handelsmiks kommunen ser seg tjent med.

Handelsunderdekning

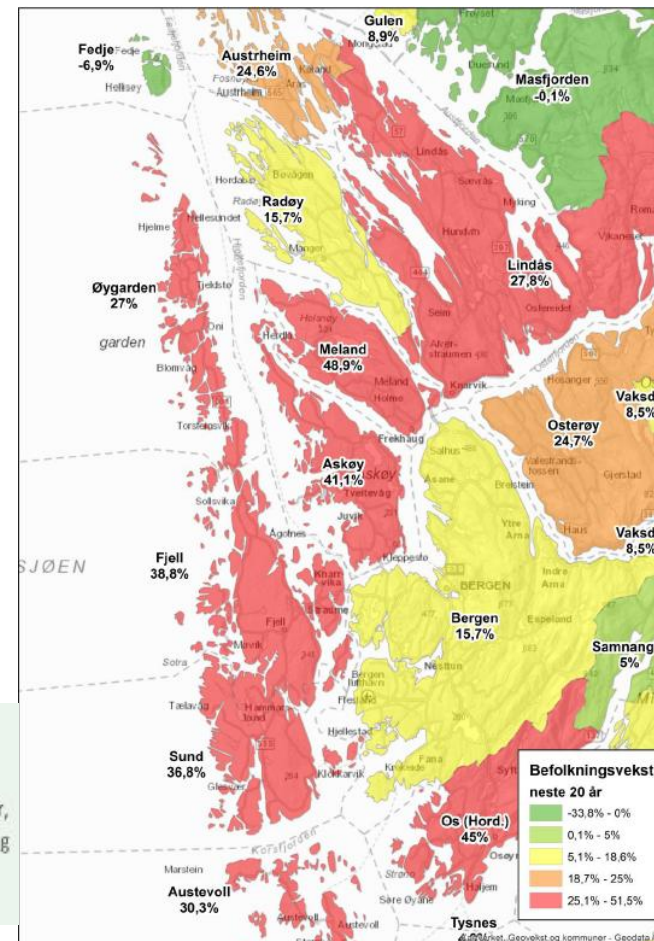
Tabell 3: Dekningsgrader pr varegruppe og kommune

Område	Daglegvarer	Utvalgsvarer	Unntak
Hordaland i alt	100	100	100
Sund	54	14	23
Fjell	103	111	44
Øygarden	77	11	0
Nye Øygarden	91	80	34

«Med tanke på den forventede befolkningsutviklingen i Nye Øygarden kommune viser disse tallene at det bør åpnes for ytterligere etableringer av handel for alle varegrupper, gitt at man ønsker å opprettholde målet for dekningsgrad.»

Inndeling i varegrupper:

1. **Dagligvarer** – Inkluderer dagligvarebutikker og dagligvarer som omsettes i spesialbutikker
2. **Utvalgsvarer** – Inkluderer butikker som selger tekstiler, møbler og interiør, elektriske husholdningsapparater, bøker, apotekvarer, jernvare og fargehandel, samt spesialbutikker med blomster, kjæledyr, klokker og gulsmid.
3. **Unntak** – Inkluderer salg av biler, motorsykler, båter og større trelast og byggevarer.



Supplement til eksisterende sentrum

«Mer handel på Straume vil kunne styrke Straume som regionsenter, og dermed tilrettelegge for vekst i kommunen. Ved å tiltrekke flere folk til Straume kan det tenkes at noen av de som skal handle ved tiltaket også vil bidra til folkeliv i sentrum ved å benytte seg av andre aktiviteter og tilbud på Straume når de først er der.»

«Inkludert den forventede befolkningsveksten vil det i 2036 være over 50 000 innbygger i området, og et rom for opptil 100 000 m² handelsareal. Det gir rom for å øke dagens handelsareal med bortimot 50 000 m².»

Handelsanalyse, Analyse & Strategi,
oktober 2017

Statlig politikk – eksempler på avgjørelser

«Departementet viser til at det gjelder **bygging i et område der det fra før er et byggevarehus m.v.**, der det etter den regionale planbestemmelsen kun kan etableres handel med plasskrevende varer. **Selv om vareutvalget til Europris ikke er å anse som plasskrevende varer, er det en forretning som krever en bygningsflate, parkerings- og vareleveringsareal på 4-5 dekar.** Det er et areal med en størrelse som det er vanskelig å finne plass til i Ulefoss sentrum. Kastet ligger bare ca 1,5 km fra Ulefoss sentrum, og **en forretning her vil kunne føre til at det blir mindre kjøring** til Bø eller Skien. Departementet peker også på at det er **etablert boligfelt i nærheten av planområdet**, og at det i kommunedelplanen for Ulefoss er lagt inn flere nye boligområder i rimelig nærhet.

Ut fra en helhetsvurdering har departementet kommet til **at reguleringsplanen kan godkjennes slik at det åpnes for den type handel kommunen har vedtatt.**»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 3.5.17 – sak 17/379 – Nome kommune i Telemark.

«Samstundes meiner departementet at det bør leggjast **stor vekt på dei løysingar som både Førde kommune og Sogn og Fjordane fylkeskommune har kome fram til når det gjeld utviklinga av Førde kommune** og vidare utbygging på Brulandsvellingene. **Departementet legg vekt på at det ikkje er eit nytt handelsområde som skal etablerast, men at det er ei utviding av eit område der det allereie er handelsverksemd.** Departementet syner óg til at fylkesmannen ikkje har hatt innvending til saka. Samferdselsdepartementet gir heller ikkje støtte til vegvesenet si innvending.

Departementet har difor konkludert med at **vegvesenets innvending ikkje blir tatt til følge.**»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 30.8.17 – sak 16/5498 – Førde kommune i Sogn og Fjordane.

«Departementet godkjenner detaljregulering for Norwegian Outlet i Vestby kommune. **Departementet mener at Outlet-konseptet må vurderes på lik linje med annen handel**, og i størst mulig grad **utformes og lokaliseres slik at det bidrar til kompakt arealbruk, styrker eksisterende by- og tettstedssentre og reduserer bilbruk.** Imidlertid gjelder foreliggende plan **en begrenset utvidelse av eksisterende virksomhet**, og forholdene for **kollektivtransport, sykkel og gange blir forbedret.** **Innsigelsene fra Statens vegvesen og fylkesmann er ikke tatt til følge.**»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 17.2.16 – sak 14/14414 – Vestby kommune i Akershus.