

Hordaland fylkeskommune
Pb 7900
5020 BERGEN

Vår dato
22.09.2016

Handelsanalyse for utviding av Fjord'n senter Uttale frå Fusa kommune

Formannskapet- 056/2016, har i møte 15.09.2016 handsama saka:
Handelsanalyse for utviding av Fjord'n senter der ble det fatta følgjande vedtak i saka:

Fusa kommune rår til at Hordaland fylkeskommune godkjenner Handelsanalyse for utviding av Fjord'n senter, Eikelandsosen.

Fusa kommune har gjort sitt beste med å svara på det vi oppfattar er Fusa kommune si rolle i fylgje Regional plan for attraktive senter. Dersom Hordaland fylkeskommune ynskjer yttarlegare opplysningar, så ver venleg å tak kontakt med underteikna.

Helsing

Terje Raunsgard
einingsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Handelsanalyse 04.07.2016

1331065

22.09.2016

Styre, råd, utval	Sak nr	Møtedato
Ungdomsrådet	030/2016	12.09.2016
Formannskapet	056/2016	15.09.2016

Handelsanalyse for utviding av Fjord'n senter Uttale frå Fusa kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Fusa kommune rår til at Hordaland fylkeskommune godkjenner Handelsanalyse for utviding av Fjord'n senter, Eikelandsosen.

Formannskapet 15.09.2016:

Handsaming:

Framlegget frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

FOR- 056/2016 Vedtak:

Fusa kommune rår til at Hordaland fylkeskommune godkjenner Handelsanalyse for utviding av Fjord'n senter, Eikelandsosen.

Ungdomsrådet 12.09.2016:

Handsaming:

Etter ei drøfting kom ungdomsrådet fram til slik samrøystes uttale i saka:
Fusa ungdomsråd støttar rådmannen sitt framlegg til vedtak i saka.
Ungdomsrådet meiner det er positivt med eit auka handelstilbod i Fjord'n senter, både for ungdom og andre aldersgrupper i regionen.

Fusa ungdomsråd har i sin Handlingsplan vedteken 2. juni 2015 sagt dette om

utvikling av private tenester i kommunesenteret:

- Fusa ungdomsråd ønskjer fleire butikkar og eit breiare tenestetilbod ved Fjord'n senter.
- Ungdomsrådet ønskjer eit betre restaurant/ mattilbod, gjerne med ungdom som målgruppe.

UNG- 030/2016 Vedtak:

Fusa ungdomsråd støttar rådmannen sitt framlegg til vedtak i saka.

Ungdomsrådet meiner det er positivt med eit auka handelstilbod i Fjord'n senter, både for ungdom og andre aldersgrupper i regionen.

Fusa ungdomsråd har i sin Handlingsplan vedteken 2. juni 2015 sagt dette om utvikling av private tenester i kommunesenteret:

- Fusa ungdomsråd ønskjer fleire butikkar og eit breiare tenestetilbod ved Fjord'n senter.
- Ungdomsrådet ønskjer eit betre restaurant/ mattilbod, gjerne med ungdom som målgruppe.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde: Formannskapet

Saksdokument:

Vedlegg: Sjå nederst i saka

Ikkje vedlegg:

Faktiske opplysningar:

Den fylkeskommunale planen Regional plan for attraktive senter i Hordaland set krav til at det vert utarbeidd ein handelsanalyse når nytt eller samla bruksareal vert over 3000 kvm. Utvidinga av Fjord'n senter går over denne grensa. Det er difor sett som vilkår i rammeløyvet som Fusa kommune har gitt at handelsanalysen skal godkjennast av Hordaland fylkeskommune.

Saksgangen er slik:

1. Planfremjar utarbeider samtykkesøknad med handelsanalyse og sender kommunen.
2. Kommunen oversender søknad om samtykke til fylkeskommunen saman med si vurdering av om tiltaket er i tråd med Regional plan for attraktive senter i Hordaland.
3. Fylkeskommunen sender samtykkesøknaden til Fylkesmannen for uttale med frist på 3 veker.
4. Fylkesutvalet fattar vedtak etter innstilling frå fylkesrådmannen.
5. Fylkeskommunen sitt vedtak kan påklagast til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (klagen skal sendast til HFK, som sender saka til KMD).

Det er fylkesutvalet som gjer vedtak i Hordaland fylkeskommune. Dei skriv i oversendingsbrevet at det er fordi delegasjonsreglementet deira ikkje er oppdatert. Det vil truleg bli endra slik at dersom handelsanalysen er i tråd med Regional plan for attraktive senter, så vert det ei administrativ godkjenning hos HFK.

Saka vert lagt fram for formannskapet for uttale.

Handelsanalysen er utarbeidd i god dialog med Hordaland fylkeskommune. Regional plan for attraktive senter er ein relativt ny plan. Det er difor ikkje laga ein rettleiar for korleis ein skal svara planen gjennom ein handelsanalyse. Eit utkast til rettleiar var ferdig då handelsanalysen vart sendt over til Fusa kommune.

Handelsanalysen tek utgangspunkt i mål og delmål i Regional plan for attraktive senter og overordna kommunale planar som arealdel og samfunnsdel til kommuneplanen, og vurderer utbygginga og konsekvensar av denne mot planane.

Utgreiing av handelsbalansen i pkt 4.1. viser at Fusa kommune har stor handelslekkasje, sjølv om det har minka noko i perioden 2008 – 2012. Handelslekkasjen er på over 50 %. Det er tilsvarende tall for dekningsgrad.

Fusa kommune har daglegvarebutikkar i Strandvik, på Fusa, på Baldersheim, i Holmefjord og på Boga. Alt som er av detaljhandel elles er i Eikelandsosen. Nærmaste handelstad for dei fleste av desse varene er Norheimsund, Os eller Arna. Deler av nabokommunane Samnanger, Kvam og Kvinnherad har også Eikelandsosen som nærmaste handelsstad for ein del spesialvarer. Det gjeld særleg apotek og Vinmonopol. Handelsanalysen definerer difor handelsområdet for Eikelandsosen som vidare enn berre Fusa kommune.

Handelsanalysen presenterer ein modell for å rekna ut kva arealbehov som trengst til detaljhandel ut frå kva nedslagsfelt ein reknar. Det vert rekna med 2 kvm handelsareal per innbyggjar for Fusa kommune og 1 kvm handelsareal per innbyggjar i tilstøytande nedslagsfelt. Anslaget er at det er behov for om lag 11 000 kvm handelsareal for å dekkja nedslagsfeltet. Med utviding av Fjord'n senter vert det om lag 6000 kvm bruksareal for handel i Eikelandsosen.

Handelsanalysen viser til toppar i omsetnad i juni, juli og desember. Auke i omsetnad i juni og juli vert tillagt turisme og handel med utgangspunkt i dei om lag 1000 hyttene i Fusa kommune.

Konklusjonane frå handelsanalysen er at utviding av Fjord'n senter ikkje er i strid med intensjonane og måla i Regional plan for attraktive senter og at utvidinga er i tråd med kommunale planar.

Vurdering:

Fusa kommune meiner det er ein god handelsanalyse som er lagt fram. Den byggjer under dei vurderingar og statistikk som kommunen har sett på frå før, og kjem med nye og interessante tall og statistikk.

I arealdelen til kommuneplanen er Eikelandsosen definert som kommunesenter.

Det overordna målet i samfunnsdelen til kommuneplanen er «Fleire fusingar». Utviding av Fjord'n senter vil føra til auka aktivitet, det vil skapa fleire arbeidsplassar og dermed skapa eit potensiale for auka tilflytting og fleire fusingar.

Vidare er det eit mål i samfunnsdelen at «Fusa skal ha eit moderne kommunesentrum med gode og allsidige offentlege og private tenester». Det er utdjupa slik:

Vi satsar på eit moderne kommunesentrum med gode og allsidige tenester ved å:

- samarbeida aktivt med stat, fylke og lokalt næringsliv for å utvikla Eikelandsosen som eit attraktivt kommunesenter og regionalt handelssenter
- leggja til rette for pub og kafétilbod i sentrum
- leggja til rette for bygging av ei fullverdig gjestehamn i sentrum
- leggja til rette for grønne fellesareal på Leiro med tusenårsstad og strandpromenade, i tråd med ny sentrumplan
- tilretteleggja for bustader i sentrum
- leggja til rette for fortetting med kvalitet, slik at det ved utbygging vert tilrettelagt for gåande og for visuell kontakt med sjøen Vi støttar opp om aktive bygder og levande lokalsamfunn

Eikelandsosen har i dag ei god blanding av offentlege og private tenester. Fjord'n senter er fullt og det er heller ikkje andre ledige kontor- eller forretningslokaler i sentrum. Dersom Eikelandsosen skal utviklast vidare innan private tenester må det byggjast meir areal. Det vil gje grunnlag for nyetablering av handel og gje rom for utvikling av arbeidsplassar innan service- og konsulentbransjen.

Utviding av Fjord'n senter er planlagt med ei blanding av handel, kontor / næring og bustad. Det gjer grunnlag for at ein kan starta realisering av fleire av punkta i samfunnsdelen. Andre kommunale vedtak er med på å støtta opp om dette, m.a. vedtak om å starta arbeidet med molo i tilknytning til tusenårsstaden, arbeidet med områdeplan og at det er sett av midlar til vidareutvikling av Leiro.

Regional plan snakkar om fylkesenter, regionsenter, kommunesenter, bydelsenter og lokalsenter. Fusa kommune har definert Eikelandsosen som kommunesenter. Det som er av lokale senter rundt om i kommunen vert kalla bygdesenter i arealplanen.

Fusa kommuner har eit uttrykt ynskje om utvikling både i kommunesenteret og i bygdesentra. Ein del av bygdesentra har daglegvarebutikk. All annan detaljhandel er i Eikelandsosen. Ulike varegrupper innan detaljhandel gjev synergieffekt om dei er samlokaliserte. Det er difor ynskjeleg at vidareutvikling av detaljhandel skjer i Eikelandsosen.

I det fylgjande vert handelsanalysen kommentert opp mot målsetjingane i Regional plan for senterutvikling

Overordna mål:

Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

Delmål:

Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsområdet definert av kommunen

Handelsanalysen viser at det er stor handelslekkasje ut av Fusa. Den viser også at Eikelandsosen er nærmaste handelsstad for eit større nedslagsfelt enn Fusa kommune for eit eller fleire av vareslaga som er tilgjengeleg i Eikelandsosen. Modellen som er brukt for å sannsynleggjera arealbehov for handel målt mot innbyggjarar viser også at det er underdekking av detaljhandel i området.

Det er difor Fusa kommune si meining at utviding av Fjord'n senter vil vera positiv for heile

- nedslagsfeltet for Eikelandsosen som handelssenter.
- *Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet*
Eikelandsosen har to tyngdepunkt.
Det er eit tyngdepunkt for skule, kultur og idrett i skuleområdet. Her er ungdomsskule, barneskule, barnehage, samfunnshus, symjebasseng, grasbane og krøllgrasbane, skateboardlegg, sandvolleyball. Fleirbrukshall er under oppføring.
Handel og service har sitt tyngdepunkt på Leiro og Neset. Som vist på illustrasjon på side 8 i handelsanalysen vil ein finna alle offentlege og private tenester innan ein radius på 300 meter med utgangspunkt i noverande Fjord'n senter.
Utviding av Fjord'n senter vil føra til ei styrking av Eikelandsosen som kommunesenter og som senter for handel, service og næring.
Fusa kommune har gjort vedtak om at det skal lagast ein områdeplan som dekkar både skuleområdet og Leiro / Neset. Ei av målsetjingane med denne planen er korleis ein kan få ein god samanheng mellom handel- og servicesenteret og skule- og idrettssenteret.
 - *Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde*
Eksisterande daglegvarehandel i bygdesentra vil fortsetja som før. Det er bygt ny butikk i Strandvik, og på Baldersheim er det ein relativt ny butikk. Det er lite sannsynleg at det vert etablert fleire daglegvarebutikkar ut over det som er i dag.
Utviding av Fjord'n senter vil ikkje føra til fleire daglegvarebutikkar. Eksisterande daglegvarebutikk i senteret vil få utvida areal og dermed kunna gje eit betre tilbod til kundane. Det vil styrkja både dei andre butikkane i sentrum og dermed også styrkja kommunesenteret.

Fusa kommune meiner at Handelsanalyse for Fjord'n senter gjev eit godt bilde av kva verknad ei utviding av Fjord'n senter vil ha på Eikelandsosen og Fusa kommune med omland.

Fusa kommune ser på utvidinga som ei styrking av kommunesenteret Eikelandsosen. Utvidinga gjev grunnlag for å kunna oppfylle overordna mål i kommuneplanen. Utvidinga vil også vera eit positivt grunnlag for vidare planlegging av styrking av Eikelandsosen som kommunesenter.

Fusa kommune vil difor rå til at Hordaland fylkeskommune godkjenner Handelsanalyse for utviding av Fjord'n senter.

Vedlegg:

Handelsanalyse 04.07.2016

1331065

05.07.2016