

Telefon

+47 56 57 00 70

Fax

+47 56 57 00 71

E-postadresse

post@abo-ark.no

Webadresse

www.abo-ark.no

Postadresse

Postboks 291, 5203 Os

Besøksadresse

Hamnevegen 53, 5200 Os

Handelsanalyse

for utviding av Fjord'n senter



Eikelandssosen
Fusa kommune

Dato: 04.07.2016

Innhald:

1	Innleiing.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Føremål	4
2	Overordna krav i lov, forskrift og retningslinjer	5
2.1	Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026	5
2.2	Kommunale planar	6
3	Grunnlag og metode	7
3.1	Vurderingstema.....	7
3.2	Definisjonar	7
3.3	Datagrunnlag og avgrensing	9
4	Utgreiingar	9
4.1	Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal	9
4.2	Definering av tiltakets handelsomland	13
4.2.1	Handelsomland for Eikelandsosen	13
4.2.2	Handelsomland, bygdesentra	14
4.3	Framskriving av folketal i handelsområdet i 20 år ut i frå SSB sin middelprognose	15
4.3.1	Framskriving av folketal.....	15
4.3.2	Nye byggeområde for bustader og fritidsbustader i kommuneplanen.....	16
4.4	Tiltakets bruksareal i høve til samla bruksareal for handel innanfor sentrumsområdet	17
4.5	Totalt arealbehov for handel med utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m ² handelsareal pr. person i omlandet	18
4.6	Totalt arealbehov for handel fordelt på dei ulike senternivåa.....	19
4.7	Verknader av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterande senter	20
4.8	Særlege tilhøve - effekten av turisme og grad av arbeidspendling.....	21
5	Konklusjon	22

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn

Fjord'n senter ligg i Eikelandsosen i Fusa kommune. Senteret vart etablert i 1989 og er eigd av Sambygg AS. Sambygg AS ynskjer no å utvide senteret, med større lokalar og auka utval i varegrupper. Det vert i tillegg planlagt for å kunne etablerer eit helsesenter i bygget som vil gje kommunens innbyggjarar eit mykje meir tilgjengeleg tilbod enn dagens.

Fusa kommune ved utval for plan og miljø vedtok 04.02.2016 i sak 007/16 å gje dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan, byggeområde - offentlege bygningar og friområde – park. til frådeling og rammeløyve for bygging av kombinasjonsbygg til kontor, forretning, bustadar og offentlege tenester på gnr. 22 bnr. 135, Eikeland nedre. Det vart sett fleire vilkår i godkjenninga. Eit av desse var at tiltakshavar må utarbeida handelsanalyse i tråd med *Regional plan for attraktive senter i Hordaland*. Planen må vera godkjent av Hordaland fylkeskommune før det vert gitt løyve til igangsetjing.

I følgje dei regionale føresegnene for arealbruk i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* krev tiltaket samtykke frå Hordaland fylkeskommune før godkjenning. For å kunne vurdere samtykke vert det stilt krav om ein handelsanalyse.

1.2 Føremål

Føremålet med handelsanalysen er å vurdere om føreslått tiltak er i samsvar med overordna planar, målsettinga og strategiar for handel og senterstruktur. Analysen skal gjere greie for om dimensjonering og lokalisering av nytt handelsareal er tilpassa stadens storleik, funksjon og handelsomland. Det vert vidare gjort greie for trongen for handelsareal i området og verknadane av utvidinga.

2 Overordna krav i lov, forskrift og retningslinjer

2.1 Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026

Regional plan for attraktive senter er forankra i Regional planstrategi for Hordaland 2010-2012. Planen erstattar gjeldande Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel frå 2002. Planen avløyser også aktuelle tema i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008. Dei regionale føresegnene erstattar Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre frå 2008.

Hovudmål:

Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket.

- *Sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i.*
- *Sentera skal ha eit mangfald av tenester, arbeidsplassar, fritids- og kulturtilbod tilpassa senteret sitt nivå i senterstrukturen.*
- *Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.*
- *Sentera skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvenleg transport i, til og frå sentrum.*

Handel og kjøpesenter

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*
- *Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet*
- *Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde*

Retningslinjene set krav om gjennomføring av handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m². Utvidinga av Fjord'n senter skal vurderast i høve til vedtatt regional og kommunal senterstruktur. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal planleggjast i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter den regionale planen.

Regionale føresegner for arealbruk, pkt 4.1:

«Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning i kommunal plan, gjeld retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggesøknad/rammeløyve overstig 3.000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen.

Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detalj-handel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.»

2.2 Kommunale planar

Samfunnsdelen til kommuneplanen 2011-2023

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 kommune- senter og regionalt handelssenter

Kommunesenteret Eikelandsosen er hovudsatsingsområde for vekst.

Retningsliner for arealbruk: Detaljhandel bør i hovudsak etablerast i tilknytning til kommunesenteret eller lokalsenter.

Arealdelen av kommuneplanen, 2015-2027

I følge retningsliner i kommuneplanens arealdel bør detaljhandel i hovudsak etablerast i tilknytning til kommunesenteret eller lokalsenter.

Det er ingen stader i kommunen som vert definert som lokalsenter eller nærsenter, men Strandvik, Fusa og Holmefjord vert omtala som bygdesenter. Alle desse stadane har tilbod som butikk, barnehage, skule, industri og andre typar arbeidsplassar. Desse bygdesentra vert likestilt med nærsenter i denne analysen. Baldersheim og Sævareid har og butikk, og nokre andre funksjonar.

3 Grunnlag og metode

3.1 Vurderingstema

Retningslinjer for arealbruk i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* har sett opp fylgjande vurderingstema:

- *Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal.*
- *Definering av tiltakets handelsomland.*
- *Framskrivning av folketal i handelsomlandet i 20 år ut i frå SSB sin middelprognose. Framskrive folketal kan justerast i høve til bustadutbygging vedtatt i kommuneplan.*
- *Tiltakets bruksareal i høve til samla bruksareal for handel innanfor sentrumsområdet*
- *Totalt arealbehov for handel med utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m² handelsareal pr. person i omlandet.*
- *Totalt arealbehov for handel fordelt på dei ulike senternivåa.*
- *Verknader av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterande senter.*
- *Særlege tilhøve som effekten av gjestearbeidarar, studentar, turisme.*

(Regional plan for attraktive senter i Hordaland - Retningslinjer for arealbruk, pkt. 4.2)

I det siste punktet, som omhandlar effekten av gjestearbeidarar, studentar og turisme har vi lagt til arbeidspending – då vi meiner dette er eit relevant vurderingstema i analysen.

3.2 Definisjonar

Detaljhandel

Vidaresal (sal utan omdanning) hovudsakelig til offentlegheita av nye og brukte varer til personleg bruk eller til hushaldsbruk, via forretningar, stor-magasiner, torghandel, postordreforretningar, dørsal, gatesal mv. (SSB)

Bruksareal handel:

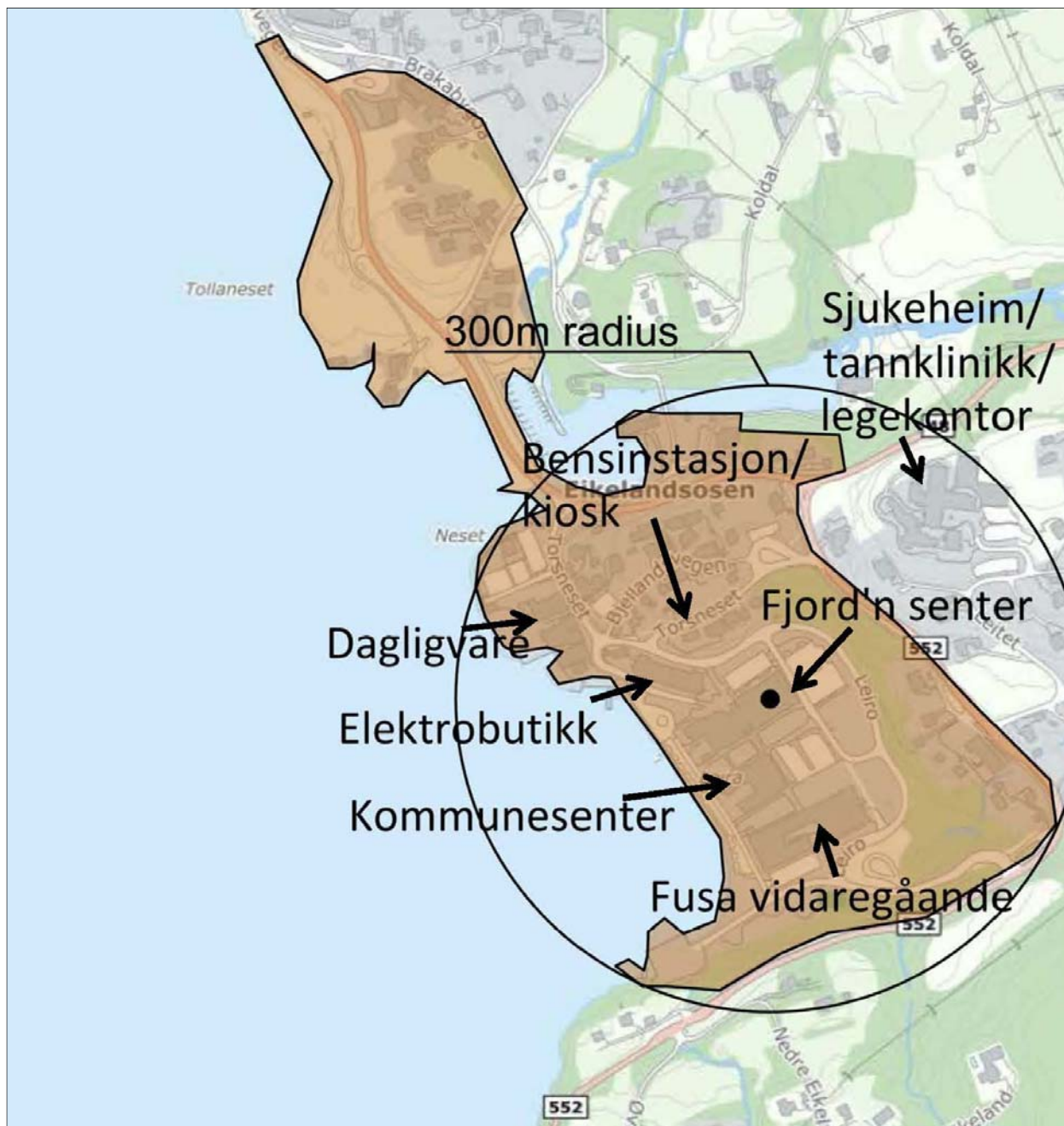
Etter Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre omfattar bruks-areal for handel fellesareal og leigetakars bruksareal som består av salsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Handelsomland:

Geografisk område som soknar til ei handelsetablering/eit senter – befolkninga i dette området er grunnlaget for dimensjonering av bruksareal for handel.

Sentrumsområde:

Sentrumsutstrekninga for kommunen er ikkje fasett i kommuneplanen. Vi har difor lagt til grunn tilrådd utstrekning i Regional plan for attraktive senter – 600 meter frå ytterkant til ytterkant. Dei fleste sentrale funksjonane i Eikelandsosen ligg innafør denne utstrekninga.



Figur 1 Definert sentrumsområde er vist med svart ring. Brunt område er areal sett av til senterområde i kommuneplanen.

3.3 Datagrunnlag og avgrensing

Datagrunnlaget i rapporten er henta frå Statistisk sentralbyrå (SSB.no) og diverse AUD-rapportar utgitt av Hordaland fylkeskommune. Vi har og fått tilsendt oppdatert tal materiell direkte frå Hordaland fylkeskommune. I tillegg har Fusa kommune, Sambygg AS og senterleiar ved Fjord'n senter kome med supplerande opplysningar om befolkningsmønster og geografisk fordeling av kundar ved senteret. Befolkningstala for handelsomland utanfor kommunen og dei ulike bygdesentera er henta frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (DSB) si kartløyising som syner nøyaktig geografisk fordeling av befolkninga.

4 Utgreiingar

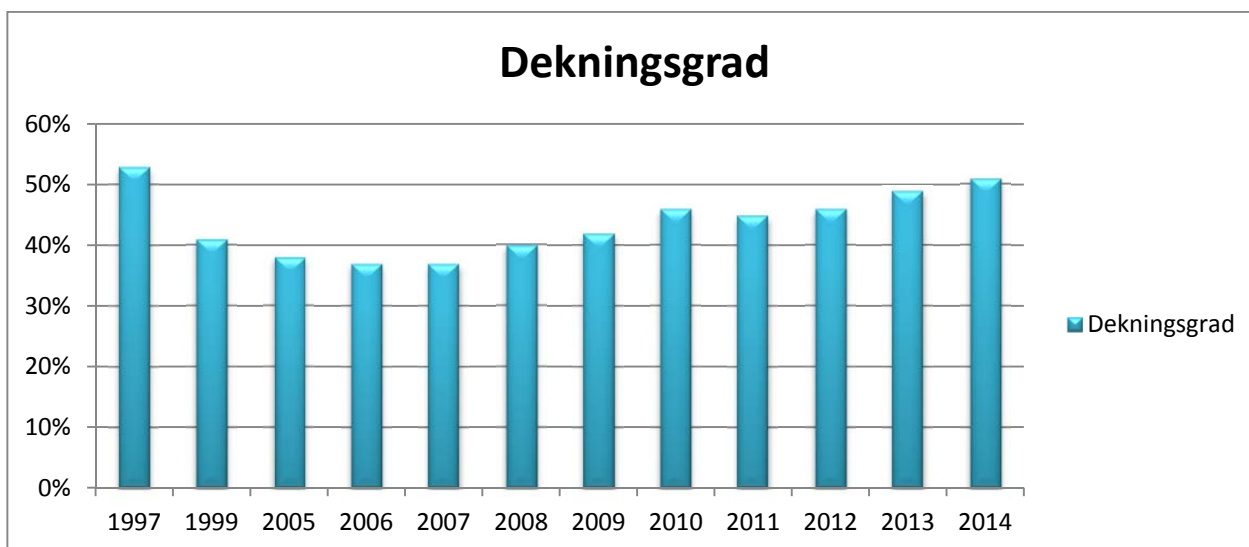
4.1 Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal

Handelsbalansen internt i kommunar er ein indikator på i kor stor grad forbrukarane vel å reise ut av kommunen for å handle. Dekningsgrad på under 100% tyder handelslekkasje – at befolkninga som er busett i området dreg ut av omlandet for å handle.

	2008	2009	2010	2011	2012
50 Bergen	104.0	104.0	103.6	103.2	103.1
1201 Bergen	116.9	117.4	116.4	115.6	115.8
1241 Fusa	40.0	41.9	45.5	44.3	46.0
1242 Samnanger	38.4	40.8	43.2	44.1	48.0
1243 Os (Hord.)	90.2	88.1	86.1	86.5	85.3
1245 Sund	25.9	27.1	30.2	30.3	32.0
1246 Fjell	118,6	119.8	119.9	117.6	116.2
1247 Askøy	65.4	63.2	66.7	66.0	65.4
1251 Vaksdal	41.0	38.8	38.5	39.1	39.4
1253 Osterøy	47.5	46.2	46.8	47.9	46.7
1256 Meland	51.8	52.3	52.9	62.6	63.1
1259 Øygarden	34.8	36.4	40.0	41.0	39.1
1260 Radøy	42.9	44.0	44.5	44.6	44.7
1263 Lindås	112.8	107.6	107.4	112.7	110.8
1264 Austrheim	82.4	84.8	73.2	65.7	69.1

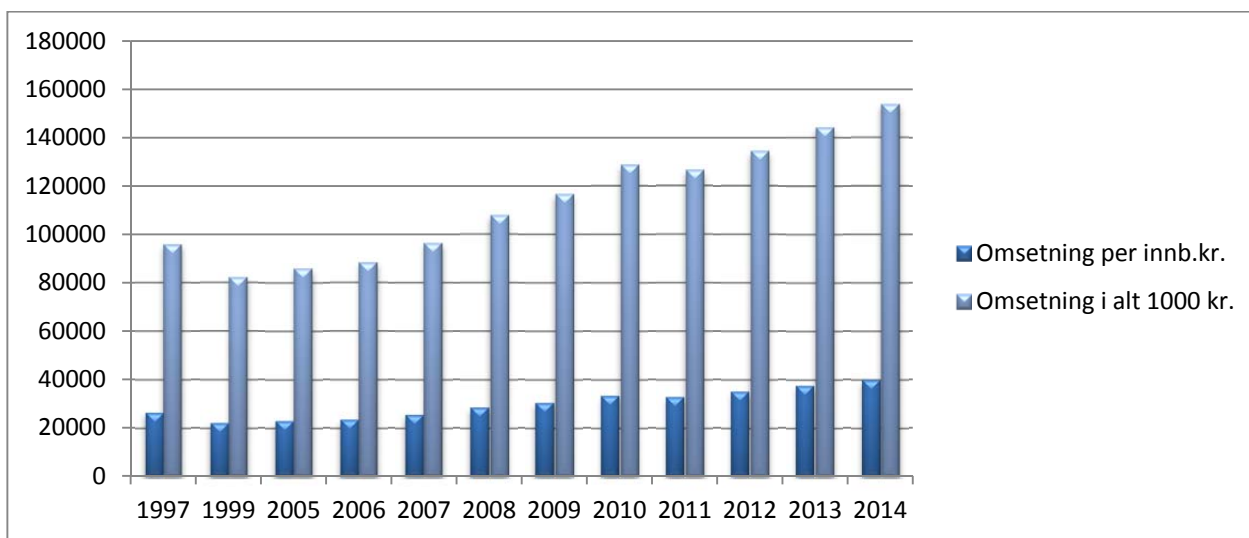
Figur 2 Kommunevis dekningsgrad i Hordaland, AUD-rapport nr 7-13

Tala i tabellen over er henta frå AUD-rapport Nr. 7 – 13. I Fusa kommune har dekningsgraden vore svakt stigande frå 2008 til 2012 men det er stor underdekning i detaljhandelomsetning, med ein handelslekkasje på over 50 % i perioden. Diagrammet under strekkjer seg frå perioden 1997 – 2014. Dekningsgraden har vore jamt stigande sidan 2007, men er framleis låg.

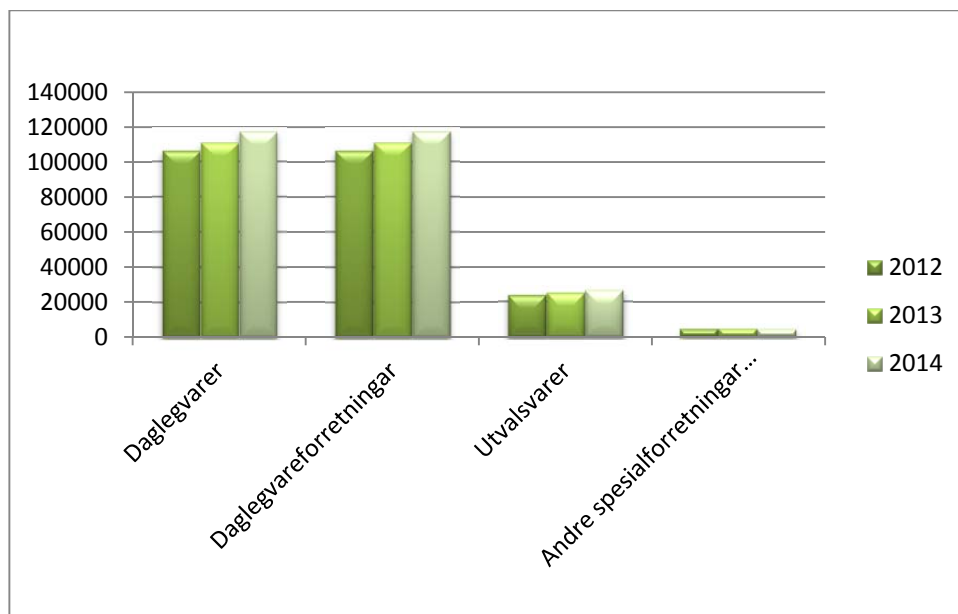


Figur 3 Dekningsgrad i Fusa kommune 1997 - 2014

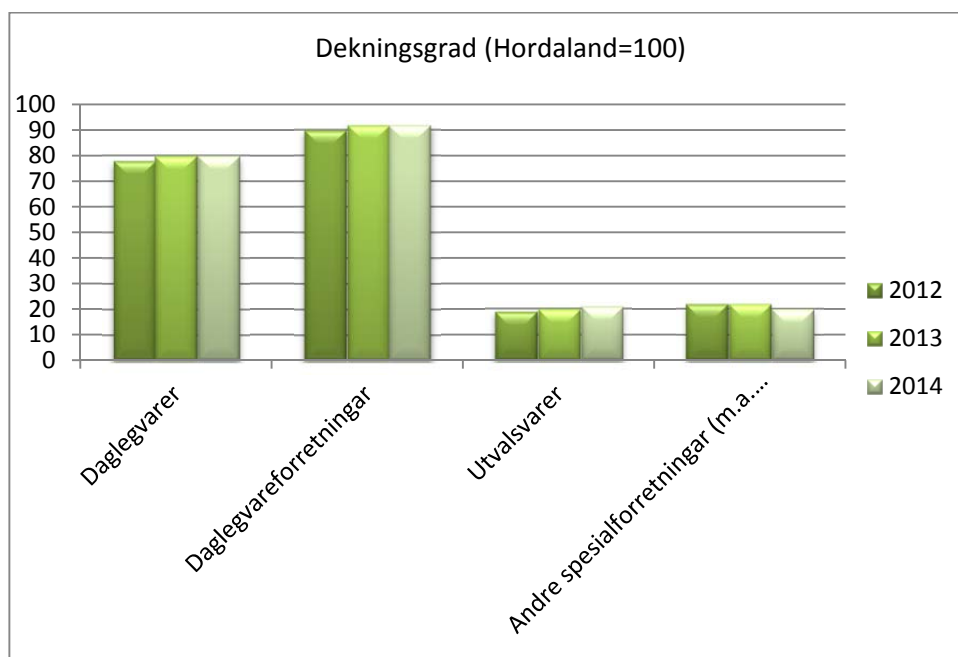
Omsetningstala for kommunen syner om lag det same som tabellen og søylediagrammet over. Omsetning per innbygger i Fusa, eksklusiv omsetning av motorkjøretøy og bensin og meirverdavgift, var i 2015 kr 41 780,-. Landsgjennomsnittet same år var kr 80 678,-. Med eit innbyggjartalt på 3829 personar per 1. jan 2015 gjev det ein omsetning på ca. 160 mill. i kommunen. Dersom ein legg landsgjennomsnittet til grunn ville omsetnaden vore på ca. 310 mill. Differansen mellom faktisk omsetning og landsgjennomsnittet er på 150 mill. Ut frå dette kan ein anslå at innbyggerane i Fusa brukte rett over 50 % av beløpet som gjekk til detaljhandel i eigen kommune i 2015.



Handelslekkasjen vert forsterka av at vareutvalet i Fusa kommune når det gjeld andre varer enn dagligvarer er svært avgrensa:



Figur 4 Omsetning i 1000 kr, Fusa kommune (Kjelde: Hordaland fylkeskommune)



Figur 5 Dekningsgrad (Hordaland=100)

Dekningsgraden på andre detaljvarer enn dagligvarer er svært låg. Når innbyggjarar i Fusa må reise ut av kommunen for å få tak i bestemte varetypar vert gjerne all handling gjort utanfor kommunen, også varar som er tilgjengeleg i Fusa. Ved å auke handelsarealet er det difor ei sentral målsetting både å auke varesortimentet og å kunne tilby eit breiare sortiment innanfor varegrupper som tilgjengeleg i dag. Dette vil til dømes gjelde Spar butikken som det er planar om å utvide sitt ferskvaretilbod. Dette er ei varegruppe det er eit avgrensa tilbod av i dag. Det er per i dag ikkje

avklart kva for nye butikkar som kan vere aktuelle, men auka tilbod innan klede/tekstil er eit av satsingsområda.

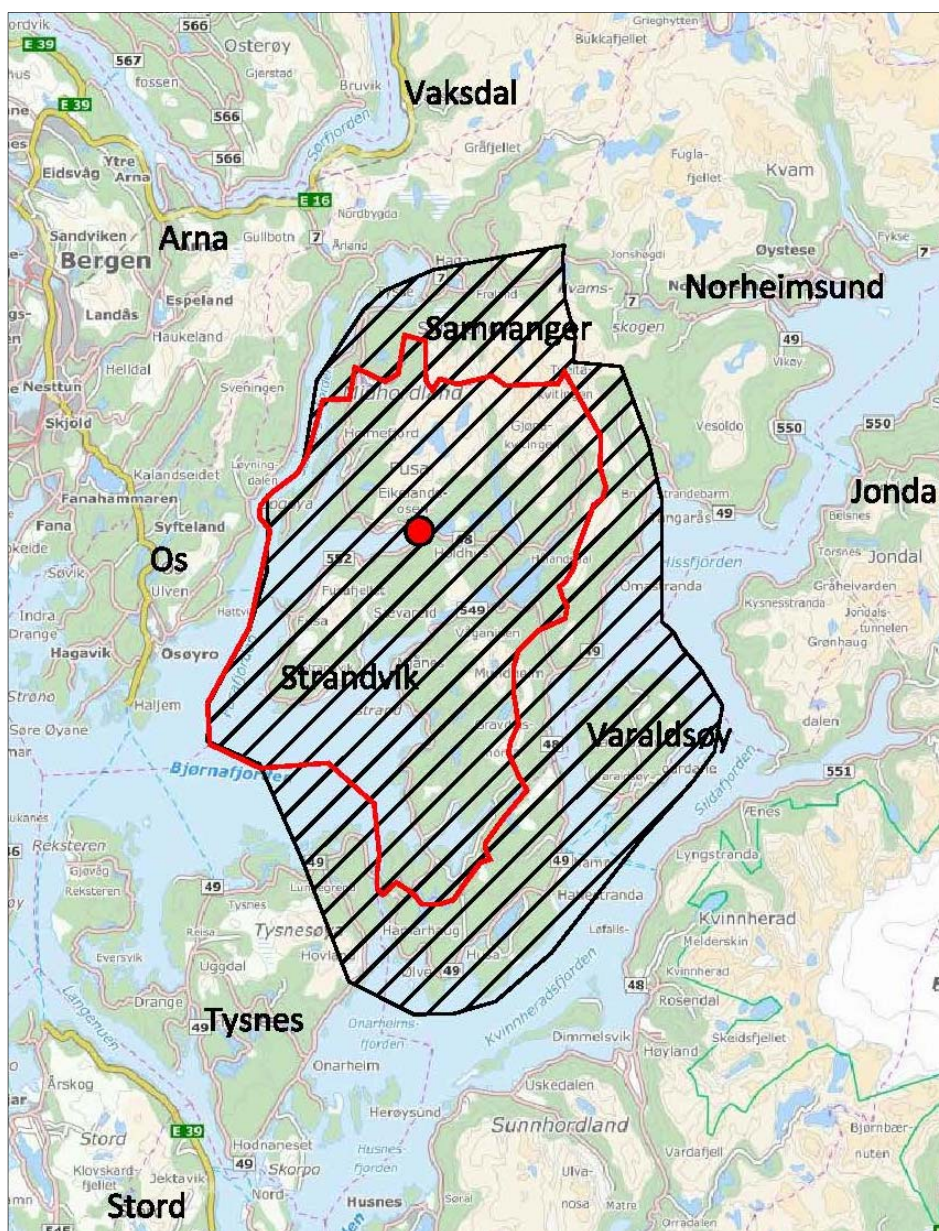
Både oversikt over dekningsgrad og omsetningstala indikerer at det er trong for å auke handelsarealet for detaljhandel i kommunen.

4.2 Definerer av tiltakets handelsomland

4.2.1 Handelsomland for Eikelandsosen

Befolkninga i det geografisk område som soknar til ei handelsetablering/eit senter er grunnlaget for dimensjonering av bruksareal for handel.

Eikelandsosen har som kommunesenter heile kommunen som handelsomland. I tillegg kjem det kundar frå sørlige delar av Samnanger (Tysse-område), nordlige delar av Kvinnherad, (Mundheim og ned til Gjermundshamn), nordvestlege delar av Tysnes og delar av Kvam, inn til Strandebarm. Det har tidlegare vore gjort registreringar ved Fjordn senter over kvar kundane som nyttar senteret bur, som viser at kundar kjem frå desse områda. Apotek og Vinmonopol er typiske butikkar som trekkjer kundar og bidreg til å utvide handelsområdet til senteret. Næraste apotek og vinmonopol elles er i Norheimsund og Os.



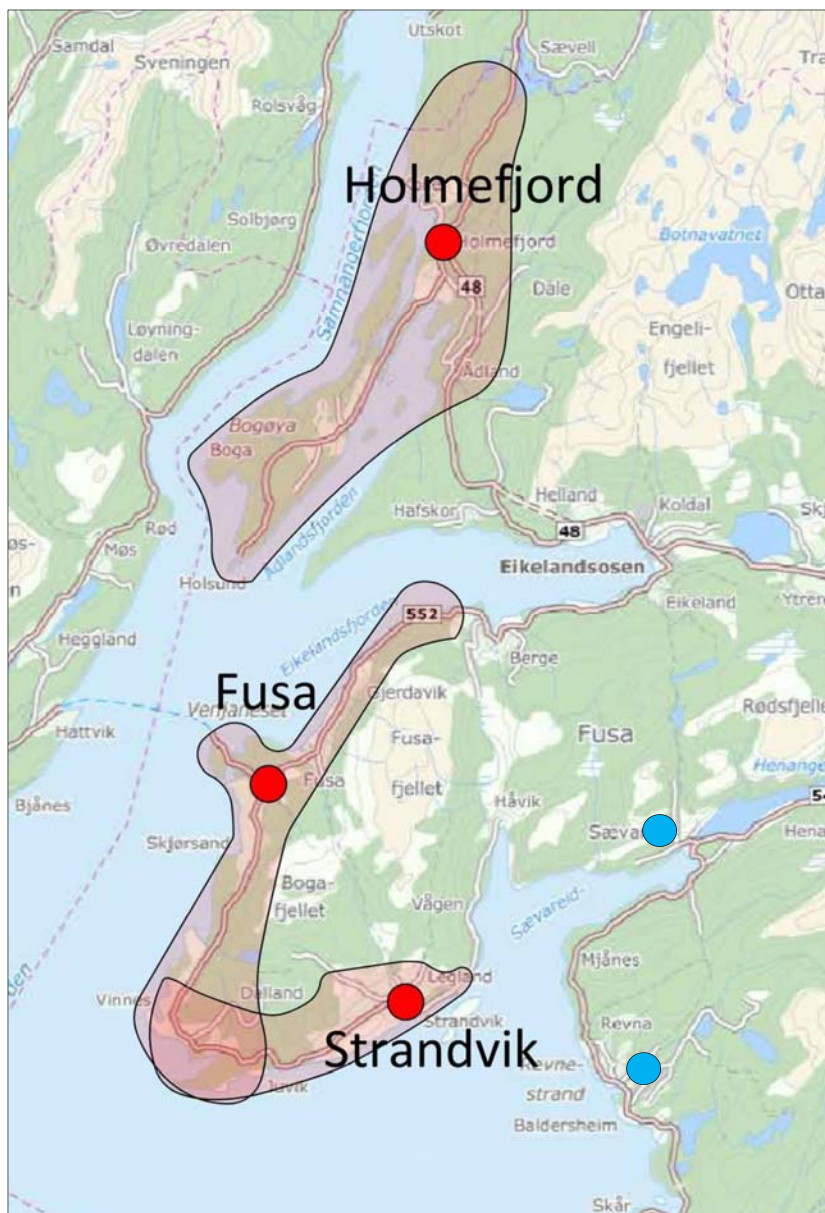
Figur 6 Handelsomland er vist med skrå skravur, raud linje er kommunegrensa til Fusa kommune.

4.2.2 Handelsomland, bygdesentra

Det er ingen definerte nærsenter i Fusa kommune, men Strandvik, Fusa og Holmefjord vert omtala som bygdesentra i kommuneplanen. Alle desse stadane har tilbod som daglegvarebutikk, barnehage, skule, industri og andre typar arbeidsplassar. Desse bygdesentra vert likestilt med nærsenter i denne analysen. Bygdesentera Holmefjord, Fusa og Strandvik har daglegvare-butikk som einaste handelstilbod. Antatt handelsomland for desse er vist i kartet. Det er vist overlapp mellom handelsomlandet for Fusa og Strandvik då det er sannsynleg at kundar busett rundt Vinnes truleg reiser både til Fusa og Strandvik.

Baldersheim (Joker Renestranden) og Sævareid har og butikk. Då desse områda ikkje er definert som bygdesentra, er dei ikkje vist i kartet med handelsomland, men plasseringa er vist med blått punkt. Butikken på Sævareid er liten og betener eit svært avgrensa omland. Butikken på Baldersheim betener bygdene sør i kommunen.

Med unntak av fire matvare-butikkar ligg all detaljhandel i kommunen innanfor senterområde i Eikelandsosen.

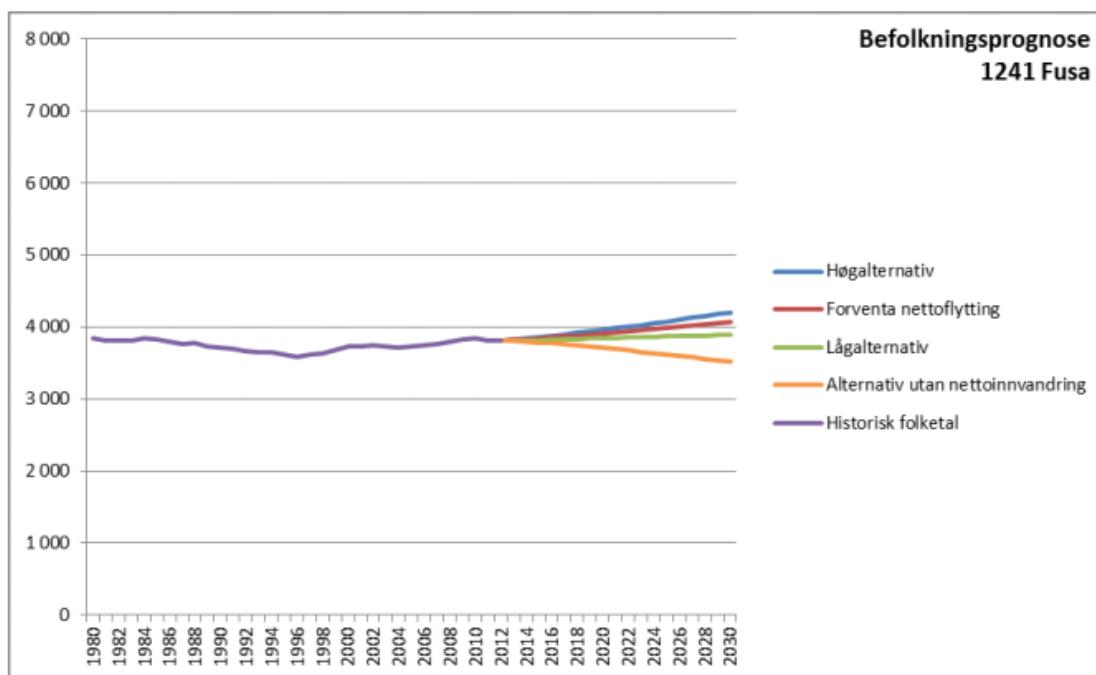


Figur 7 Bygdesentra Holmefjord, Fusa og Strandvik med handelsomland.

4.3 Framskriving av folketal i handelsomlandet i 20 år ut i frå SSB sin middelprognose

4.3.1 Framskriving av folketal

Folketalet i Fusa kommune var per 01.01.2016 på 3876 personar. SSB sin middelprognose (MMMM) for Fusa viser at folketalet kan auke til 4109 personar dei neste 20 åra, (lav 3722 og høg 4654). Dette gjev ein folkevekst på 6 %.



Figur 8 Befolkningsprognose for Fusa, (AUD-rapport nr. 04-14)

Nokre av krinsane har vekt i folketalet, medan det er nedgang eller stabilt i andre, jf tabell henta frå kommuneplanen:

Folkemengde, etter grunnkrets, tid og statistikkvariabel		
	2000	2015
	Personer	Personer
Bogøy	181	215
Holmefjord	264	298
Havsgård	26	24
Helland	528	491
Eikeland	239	326
Bergegrend	104	75
Fusa	176	251
Skjørøsand	274	257
Vinnes	259	288
Strandvik	404	487
Holdhus	265	315
Øvre Hålandsdal	169	139
Skogseid	58	50
Sævareid	168	184
Engjavik	78	72
Baldersheim	258	210
Nordtveit	115	92
Sundvord	29	20
Sundfjord	84	39
Uoppgitt grunnkrets	5	5

Ved framskriving av folketalet i handelsområdet til bygdesentra er lagt til grunn same folkevekst som SSB sin middelprognose. Folketal for 2016 er henta frå DSB si kartløyising. Folketalet for handelsområdet til bygdesentera blir då:

<i>Bygdesenter m/omland</i>	<i>Folketal 2016</i>	<i>Framskrive folketal 2038</i>
Holmefjord	om lag 500	530
Strandvik	om lag 600	636
Fusa	om lag 800	848

4.3.2 Nye byggeområde for bustader og fritidsbustader i kommuneplanen

Kommuneplanen legg opp til om lag 200 nye einingar fordelt på 15 område (ca 350 daa) og 21 nye einingar i fem nye LNF spreidd-område (900daa). Kommunen vidarefører frå eldre plan om lag 150 moglege ledige tomter i bustadområde (om lag 70 ligg i vedtekne reguleringsplanar), og 45 ledige tomter i LNF spreidd-område. Kommunen har dermed samla sett om lag 416 bueningar i arealplan for 2015-2027. Denne strategien opnar for at det vert bygd omlag 34 bustader i året dei neste 12 åra. Dette er meir enn forventa bustadbehov for planperioden, men det er av stor verdi for Fusa kommune at høvet til desentralisert bustadetablering er til stades, samstundes som ein legg opp til ei fortetting og ein meir sentral vekst, og imøtekjem innbyggjarane sine ønske.

Av dei 350 daa sett av til nye bustadområde er ca 100 daa lokalisert ved bygdesenteret Holmefjord, ca 70 daa rundt Eikelandsosen, 25 daa i Strandvik og 30 daa sør i Fusa. Resten av arealet er fordelt på mindre område rundt om i kommunen. Nye bustadområde er lagt ut med nærleik til skule, barnehage og offentleg transport og er meint å skulle støtte opp under bygdesenter, eksisterande infrastruktur og tilbod.

Det har vore stor pågang etter hyttetomter i heile kommunen, spesielt ved sjø. Kommuneplanen opnar for seks nye område for fritidsbustader. Fem av dei er utviding av eksisterande hytteområde, og eit nytt ligg i fjellet ved Bygdastølen (Heihiller). Samla er det om lag 113 daa som er sett av til føremålet fritidsbustad.

4.4 Tiltakets bruksareal i høve til samla bruksareal for handel innanfor sentrumsområdet

Dagens Fjord'n senter utgjer hovuddelen av detaljhandelen i Eikelandsosen. Senteret har i dag fylgjande butikkar:

- Blomsterbutikk (Fjord'n blomster)
- Apotek (Vitus)
- Malarforretning (Fargerike)
- Sport/fritid/kle (Kamille)
- Skobutikk (Maran sko)
- Leikebutikk (Yes!)
- Vinmonopol
- Spar butikk m/post

I tillegg held Sparebank Vest, Hålandsdalen Folkedraktsaum og ein frisørsalong til i senteret. Utanfor senteret er det ein bensinstasjon m/butikk, ein dagligvarebutikk, brukthandel og ein elektrobutikk.

Type næring	Bruksareal
Berge elektro, 22/151	ca 600 m ²
Bunnpris, 23/23	ca 550 m ²
Best Butikk (bensinstasjon)	ca 100 m ²
Taxibu, og brukthandel 23/84	ca 200 m ²
Fjord'n senter, samla	1850 m ²
Samla eksisterande bruksareal	3300 m²

Utvidinga av senteret omfattar 2655 m² til detaljhandel. Bygget elles skal nyttast til kontor og bustad. Samla bruksareal for detaljhandel innanfor sentrumsområde vil etter utvidinga av senteret vere ca 6000 m².

Detaljhandel utanfor Eikelandsosen:

Type næring:	Bruksareal
Spar Fusa mat, Fusatun – bensinstasjon, frisør, post i butikk	Ca 500 m ²
Joker Strandvik	Ca 500 m ²
Nærbutikken Holmefjord	Ca 150 m ²
Joker Revnestranden	Ca 350 m ²
Nærbutikken Sævareid	Ca 150 m ²
Totalt	1750 m²

4.5 Totalt arealbehov for handel med utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m² handelsareal pr. person i omlandet

Utrekna arealbehov tek utgangspunkt i framskrive innbyggartalet i heile Fusa, samt befolkninga knytt til definert handelsomland i nabokommunane – jf kart med handelsomland. Befolkningstala er henta frå DSB si kartløyising som syner geografisk fordelring av befolkningstettleik.

I Fusa kommune:

År	Innbyggjarar	Handelsareal
2016	3876	7752 m ²
2040	4109	8218 m ²

I tillegg bur det om lag 2800 personar i omlandet som strekkjer seg utanfor kommunen. I kva grad desse vel å reise til Fjord'n senter finst det ikkje sikre tal for, men det er kundar frå alle desse områda som nyttar senteret. Då andelen handlane sannsynlegvis går ned ved auka avstand vel vi å legge til grunn 1 m² handelsareal per innbyggjar utanfor kommunegrensene.

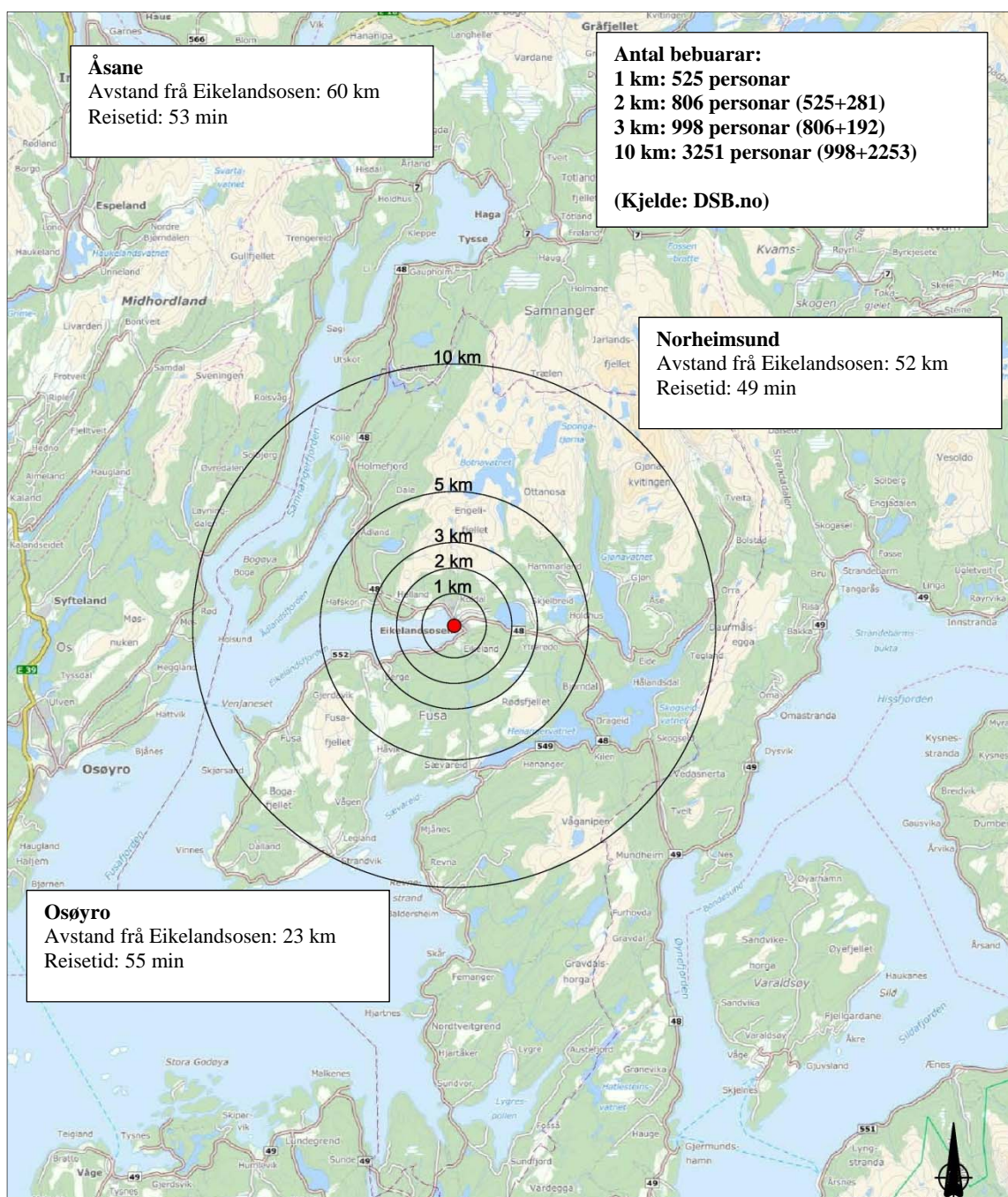
Kommunar i handelsomlandet	Tal innbyggjarar
Samnanger	646
Kvam	911
Kvinnherad	843
Tysnes	439
Totalt	2839

Dette gjev ein samla trong for handelsareal på 11057 m² (8218 m² + 2839 m²).

Då det er ikkje er avklart kva typar butikkar og varer som vil kome som ein følge av utvidinga, har vi ikkje grunnlag for å drøfte nærare om 2m² er rette arealstorleik.

4.6 Totalt arealbehov for handel fordelt på dei ulike senternivåa

Innbyggjarane i Fusa må i dag reise til Åsane, Bergen eller Os for å få dekke trongen for ein del detaljvarer. Fusa kommune har eit befolkningsmønster med forholdsvis spreidd busetand fordelt på fleire bygder rundt om i kommunen. Dette gjer at mange er avhenging av å reise langt for å handle andre varer enn dagligvarer, anten i Eikelandsosen eller andre handlesenter utanfor kommunen. Kartet under viser at det er ikkje er meir enn om lag ¼ av befolkninga som bur nærare Eikelandsosen enn 5 km. Men for innbyggjarar som bur i bygdene lenger unna enn 5 km, vil Eikelandsosen likevel vera det næraste handletilbodet. Handelslekkasjen i dag går til nærliggande senter som Osøyro, Åsane og dels Norheimsund.



Figur 9 Antal personar som bur innafor utstrekninga 1km til 10 km, og informasjon om avstand og reisetid til nærliggande senter med detaljhandletilbod.

Innbyggerane i Fusa kommune får berre dekkja dagligvarehandel i bygdesentera. Det er ikkje andre formar for detaljhandel i desse områda. All detaljhandel utanom daglegvare vert difor dekkja i kommunesenteret.

Innanfor kommunesenteret Eikelandsosen vil det ved den aktuelle utvidinga av senteret bli om lag 6000 m² bruksareal for handel. Arealbehovet for handel omfattar all form for detaljhandel, inkludert daglegvare. Dersom ein legg 2 m² handelsareal per innbygger i kommunen til grunn vil kommunesenteret etter utvidinga dekkje 73 % av arealbehovet for handel i Fusa kommune. Ved å legge til 1 m² handelsareal per innbygger utanfor kommunegrensene vil kommunesenteret etter utvidinga dekkje 54 % av arealbehovet for handel

Arealbehovet innanfor bygdesentera vil vere avgrensa då det berre er daglegvarehandel som vert dekkja her. Dersom det likevel skulle bli aktuelt å utvide tilbodet i bygdesentera vil det framleis vera rom for dette etter utvidinga, då utvidinga ikkje vil føra til over dekning i forhold til handelsbehovet i kommunen.

Ein faktor som påverkar arealbehovet for handel er i kva grad detaljhandel skjer via netthandel. Vi har ikkje funne statistikk som gjev svar på i kva grad innbyggerane i Fusa vel å hande via nett, men det er allment kjent at netthandel utgjør ein aukande del av detaljvarehandelen. Uavhengig av dette vurderer vi detaljvarehandelstilbodet i Fusa kommune som så lågt at det vil vera rom for den auken som ligg til grunn for denne analysen.

Framtidige endringar i infrastrukturen vil kunne slå positivt ut for Eikelandsosen sin posisjon i Hordaland. På bakgrunn av ein samfunnsøkonomisk analyse har Statens Vegvesen foreslått ein langsiktig strategi der E134 over Haukeli prioriteras som framtidig heilårsveg mellom aust- og vestnorge. Tilknytingsvegen frå E134 mot Bergen er foreslått lagt gjennom Eikelandsosen.

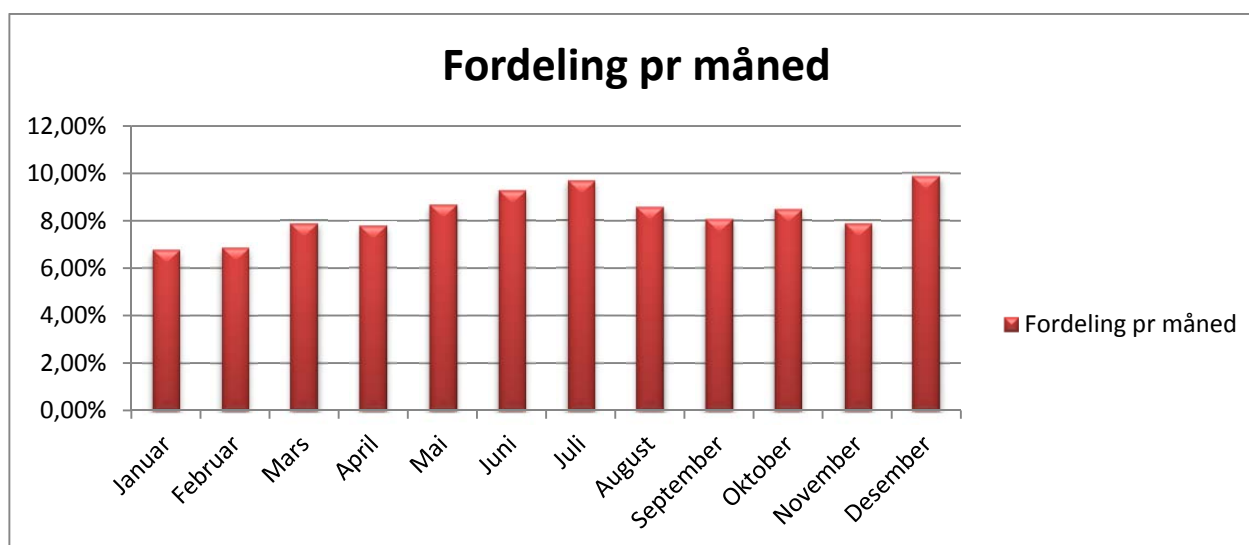
4.7 Verknader av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterande senter

Ut frå den låge dekningsgraden og utrekna arealbehov for handel vil utvidinga av Fjord'n senter kunne skje utan at dette får negative verknader for eksisterande handelsverksemdar. Utvidinga vil dekke eit behov som i dag vert dekkja utanfor kommunen og med det dempe handelslekkasjen.

Utvidinga av Fjord'n senter omfattar og leilegheiter, kontor og eit mogleg helsesenter. Fleire bustader i sentrum er og eit positivt bidrag for å gjere sentrum meir levande og attraktivt og samstundes auke kundegrunnlaget for senteret. Dersom det vert etablert eit helsesentret i bygget vil det gje eit universelt tilgjengeleg tilbod for brukarane.

4.8 Særlege tilhøve - effekten av turisme og grad av arbeidspending

Omsetningstala for senteret viser ein auke i omsetnad for månadane juni, juli og desember. I dette talgrunnlaget er Vinmonopolet sin omsetnad ikkje teken med, då denne forretninga ikkje vart etablert før seint på året 2015. Ein årsak til høgare omsetnad er at det om lag 1000 hytter i kommunen og anslagsvis 300 hytter utanfor kommunen som ligg innafor handelsområdet til senteret. I tillegg er det ein del kundar som er på gjennomfart til reisemål andre stader som og handlar på senteret.



I planprogram for E39 Stord-Os har Statens vegvesen kartlagt graden av arbeidspending mellom kommunar sør for Bergen og Bergen i 2013. Omrekna i prosent syner denne tabellen at 77 % av innbyggjarane i Fusa arbeider innafor kommunens grenser. Til samanlikning er det 55 % av innbyggjarane i Os kommune som arbeider i eigen kommune. Låg grad av arbeidspending ut av kommunen talar for at fleire vil velje å handle i eigen kommune dersom tilhøva vert lagt til rette for det.

Arbeid Bustad	Os	Fit- jar	Tys- nes	Stord	Auste- voll	Bømlo	Fusa	Kvinn- herad	Sveio	Bergen
Os	4986	2	17	12	21	15	187	7		3849
Fitjar		967	3	434	12	14	1	2	4	37
Tysnes	26	4	984	79	4	2	17	17		109
Stord	12	228	21	7828	16	185	1	36	30	297
Austevoll	9	11	13	9	2321	2	2		1	183
Bømlo	3	24	2	609	15	4566	1	7	40	156
Fusa	75		7	3	3	2	1373	52		260
Kvinnherad	6	2	21	193	9	8	30	5406		227
Sveio				100	2	28	1	2	1181	58
Bergen	730	15	25	110	295	68	144	46	2	128818

Kjelde: Vedtatt planprogram E39 Stord-Os (Statens vegvesen)

5 Konklusjon

Analysen har avdekket at Fusa kommune har låg dekningsgrad og stor handelslekkasje av detaljhandel utanfor kommunen. For å kunne oppnå den regionale målsettinga om at sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket er det viktig å bygge opp om Eikelandsosen som kommunesenter.

Utvidinga av Fjord'n senter vil vera i tråd med den overordna målsetting i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* om at sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen. Delmåla om at dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsomlandet definert av kommunen og at detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet vert ivaretatt.

Analysen viser at tiltaket både i lokalisering og omfang er i tråd med vedtekne føresegner og retningslinjer. Ei utviding av Fjord'n senter med tilhøyrande helsesenter, kontorlokale og bustader vil støtte opp under at sentera skal ha eit mangfald av tenester, arbeidsplassar, fritids- og kulturtilbod tilpassa senteret sitt nivå i senterstrukturen. Apotek og Vinmonopol er typiske butikkar som trekkjer kundar til senteret. Næraste apotek og vinmonopol elles er i Norheimsund og Os. Etablering av Vinmonopol på senteret i november i fjor har ført til auka omsetnad. Ei utviding av sentret med auka varesortiment vil forsterke denne trenden.

Ut frå den låge dekningsgraden og utrekna arealbehov for handel vil utvidinga av Fjord'n senter kunne skje utan at dette får negative verknader for eksisterande handelsverksemd. Utvidinga vil dekke eit behov som i dag vert dekket utanfor kommunen og med det dempe handelslekkasjen.

Lokaliseringa er og i tråd med kommuneplanen der det heiter at kommunesenteret er ein naturleg lokaliseringsstad for eit variert detaljhandelstilbod for kommunen sine innbyggjarar.

Befolkningsmønsteret i Fusa kommune er forholdsvis spreidd, slik at mykje av handelsreisene vil skje med bil sjølv om detaljhandelstilbodet vert auka i Eikelandsosen. Auka detaljhandelstilbod i Eikelandsosen vil likevel gje ein miljøgevinst ved at færre treng å reise ut av kommunen for å handle og med det redusere kjørelengda på handelsreisene.