



HANDELSANALYSE FOR BILTEMA HEIANE VEST NÆRINGSOMRÅDE

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	2
1.1 Bakgrunn	2
1.2 Om Biltema.....	2
1.3 Om Heiane Vest.....	3
1.4 Formål.....	4
2. Overordnede krav i lov, forskrift og retningslinjer	5
2.1 Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026.....	5
2.2 Kommunale planer	6
3. Grunnlag og metode.....	7
3.1 Vurderingstema.....	7
3.2 Definisjoner	8
3.3 Datagrunnlag og avgrensning.....	8
4. Utgreiinger.....	8
4.1 Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av behovet for økt handelsareal.....	8
4.2 Definerings av tiltakets handelsomland.....	11
4.3 Framskrivning av folketall i handelsomlandet i 20 år ut ifra SSB sin middelsprognose	13
4.4 Tiltakets bruksareal i forhold til samlet bruksareal for handel innenfor sentrumsområdet	14
4.5 Totalt arealbehov for handel fordelt på de ulike senternivåa	15
4.6 Virkninger av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterende senter	16
4.7 Særlige forhold – effekten av turisme og grad av arbeidspendling	17
4.8 Trafikale forhold	18
5. Konklusjon	19
6. Referanser	21

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Biltema sin forretning på Heiane i Stord kommune, butikken ble etablert i 2008. De ønsker nå å flytte lokaler til en annen lokasjon på Heiane Vest på Stord, dette på grunn av behov for større lokaler og vanskelige trafikale forhold ved dagens lokasjon. Ny lokasjon på Heiane Vest vil gi forretningen ytterligere 2500 m² areal. Det vil først og fremst åpne for at forretningen i større grad kan gi plass til mer arealkrevende varer. Biltema opplyser om at en bedre struktur og dimensjonering i nytt salgslokale vil gi en bedre flyt av kunder og varer. Ansatte og kunder vil være sikret universell utforming av lokalene, varehuset vil bli tilpasset med hentelager for store varer i butikk, og eget kjemirom for å ivareta god brannsikkerhet. Dagens situasjon med parkering og varelevering er svært utfordrende, og oppleves uoversiktlig for myke trafikanter.

Heiane Vest ble detaljregulert i 2011, planid: 1221201106 av planlegger Plan Vest AS. Formålet var å legge til rette for utvidelse av næringsareal og effektivisere arealbruken, med høyere og mer fleksibel utnytting. Den nye lokasjonen Biltema ønsker på Heiane Vest er regulert til område for bygg og anlegg, her under forretning, kontor og industri. Det er i planen åpnet for å etablere tyngre og- mer plasskrevende varehandel. Biltema sitt varesortiment vil være innenfor reguleringsformålet for området.

Heiane Vest AS søkte om oppføring av Biltema og fikk tilbakemeldinger fra kommunen at tiltaket ville være i strid med Regional plan for attraktive senter. Stord kommune viser til planen fra fylkeskommunen og skriver:

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

Samtykkesøknaden skal utarbeides av tiltakshaver sammen med en handelsanalyse. Heiane Vest AS utarbeider handelsanalysen.

1.2 Om Biltema

Biltema driver sin virksomhet innenfor et konsept som omfattes av begrepet «bransjeglidning». Butikken omsetter både arealkrevende varer og øvrige detaljvarer. Biltema sitt sortiment er i konstant endring og satsningen til sortimentet spesielt innenfor byggevarer, verktøy, maskiner og utstyr er sterkt økende. Samtidig er satsningen deres mot proffkunder høyt prioritert. Sortimentets glidning mot byggevarer gjør det arealmessig utfordrende å drive mindre varehus.

Biltema omsetter betydelig med byggevarer og andre arealkrevende vareslag. Av Biltema sine 19000 varelinjer står byggevarer for 9000 av disse, og utgjør isolert sett 25% av deres totale salg. Også andre arealkrevende varesalg utgjør en betydelig del av vareutvalget. Det

gjelder typiske tyngre hagesentervarer, arealkrevende bil- og båttillbehør som snøfresere og båthengere.

Biltema har selv beregnet de plasskrevende varenes andel av samlet omsetning til å være i underkant av 70 prosent. Biltema valgte høsten 2015 å starte en prosess for å endre næringskode fra detaljhandel til nåværende og gjeldene kode 47.521: Butikkhandel med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer. Dette ble godkjent av Statistisk Sentralbyrå samme høst. Biltema sammenligner seg mer enn noen gang direkte med byggevare kjedene som deres største konkurrent og utfordrer. Biltema sine seneste etableringer i Bryne, Karmøy, Lillehammer, Gjøvik, Skien, Drøbak m.fl. er godkjent som plasskrevende handel. Når Biltema søker om å få flytte butikken fra Heiane til Heiane Vest er tanken å utvide arealet for å få mer plass til de arealkrevende varene, særlig byggevarene.



Figur 1 Skisse over planlagt relokalisering av Biltema på Heiane

Biltema er primært et bilbasert handelstilbud siden varene som kjøpes ofte er store i omfang og veier mye. Dette tilsier en plassering der det er gode parkerings- og manøvreringsforhold for store biler, noe som i praksis er umulig å få til i sentrum og ved dagens plassering av Biltema på Stord. Butikkene er også store, det i seg selv gjør sentrumslokalisering svært vanskelig, og per i dag er ikke Biltema lokalisert i noe bysentrum.

1.3 Om Heiane Vest

Heiane ble etablert tidlig på 1970-tallet, den gang kjent som Heiane industriområde. I tiden etter er det etablert både industri- og handelsvirksomhet på Heiane, og de siste årene har området utviklet seg særlig innen handelsvirksomhet. I dag er Heiane et veiknutepunkt for store deler av Sunnhordlandsregionen, men beliggenhet tett ved trekantsambandet som forbinder Stord og Bømlo til E39 mellom Bergen og Stavanger.

Området har hatt høy utviklingstakt og er et av de eneste tilgjengelige og regulerte området for næring i Stord kommune. Heiane Vest er ferdigstilt med nødvendig infrastruktur.

Grøntområder er ferdig beplantet, og har allerede blitt populære turmål. Heiane Vest er regulert til område for næringsverksemd, forretning, kontor og industri. I føresegnene (§ 3.1.1) står det beskriver at:

«Området kan nyttast til tyngre- og plasskrevjande varehandel som t.d. bilar og motorkøyretøy, møbel, teppe, og utsal av kvite- og brunevarer samt kontorrekvisita og liknande. Vidare kan det etablerast handel med landbruksmaskinar, trelast og byggevarer, kontor- og administrasjonsverksemder og lettare industriproduksjon, samt lager.»

Ved realisering av ny E39 vil Heiane Vest framstå som en del av Heiane lokalsenter på en annen måte enn i dag. Den nye E39 vil være naturlig avgrensning mot vest for hele Heiane. Det er i dag lokalisert over 130 bedrifter på Heiane, med til sammen ca. 2000 arbeidsplasser, hvor de fleste bransjer og tjenester er representert.



Figur 2 - I kartutsnittet over Heiane vises dagens plassering av Biltema med sort ring, foreslått ny plassering med rød ring.

Eksempel på forretninger som er etablert på Heiane Vest er Wartsila, Onninen, Tools, Carfix mm.

1.4 Formål

Formålet med handelsanalysen er å vurdere om foreslåtte tiltak er i samsvar med overordnede planer, målsettinger og strategier for handel og senterstruktur. Analysen skal redegjøre for om dimensjonering og lokalisering av nytt handelsareal er tilpasset lokasjonen sin størrelse, funksjon og handelsomland. Det blir videre gjort greie for behovet for handelsareal i området og virkningene av utvidelsen.

2. Overordnede krav i lov, forskrift og retningslinjer

2.1 Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026

Regional plan for attraktive senter er forankret i Regional planstrategi for Hordaland 2010-2012. Planen erstatter gjeldende Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel fra 2002. Planen avløser også aktuelle tema i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008.

Hovedmål:

Hordaland skal ha attraktive senter som fremmer livskvalitet, robust næringsliv og miljøvennlig transport. Senter skal tilrettelegge for vekst i hele fylket.

- *Senterne skal utformes slik at de er attraktive å være, bu og drive næring i.*
- *Sentrene skal ha et mangfold av tjenester, arbeidsplasser, fritids- og kulturtilbud tilpasset senteret sitt nivå i senterstrukturen.*
- *Senterne skal være attraktive for handel med handelsvirksomhet dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.*
- *Senterne skal være tilrettelagt for effektive og miljøvennlig transport i, til og fra sentrum.*

Handel og kjøpesenter har et eget kapittel i regional plan for attraktive senter i Hordaland. Kapittelet omhandler lokalisering og dimensjonering av nye handelstilbud. De regionale føresegnene erstatter forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre fra 2008. Det overordna målet er:

Senterne skal være attraktive for handel med handelsvirksomhet dimensjonert etter nivå i senterstrukturen

Delmål:

- *Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketall i handelsområdet definert av kommunen.*
- *Ny detaljvarehandel skal i hovedsak lokaliseres i senter og innenfor sentrumsområdet.*
- *Dagligvarehandel skal lokaliseres i senter eller nære boligområder.*

Dei regionale retningslinjene setter krav om gjennomføring av en handelsanalyse ved etablering av handelsvirksomhet med nytt eller større samlet bruksareal på mer enn 3000 m². Tiltaket skal vurderes i forhold til vedtatt regional og kommunal senterstruktur. Handelsanalysen skal gi informasjon om behovet for handelsareal i område og virkningen av en ny handelsetablering.

Regionale føresegner for arealbruk, pkt. 4.1:

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

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 reguleringsplanen eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3000 m² krevst det samtykke fra fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovedmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplanen vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke

Det gjelder unntak for :

- *Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.*
- *Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovedsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.»*

(Kilde: Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026)

Hordaland fylkeskommune har vurdert at relokalisering av Biltema-forretningen ikke kommer inn under unntaksreglene.

I regional plan for attraktive senter blir Leirvik i Stord kommune definert som eit regionscenter.

2.2 Kommunale planer

Som definert i regional plan for attraktive senter i Hordaland er Leirvik og Stord det naturlige regionscenteret i Sunnhordland, mange offentlige og private funksjoner som naturlig hører hjemme i et regionscenter, er lagt til kommunen. I kommuneplanen for Stord kommune 2010-2021 blir det beskrevet at målet er å videreutvikle de tilbudene som Stord har i dag, og finne nye funksjoner som styrker Stord som regionscenter.

Delmål byutvikling: *Byen skal videreutvikles som regionscenter med et levende sentrum og fremtidsrettet lokalsenterstruktur.*

(Side 24, Kommuneplan for Stord Kommune 2010-2021)

I kommuneplanen har det vært fokus på rolledeling mellom senterne i kommunen med særlig vekt på Leirvik og Heiane. Erfaringene understreker at det er behov for begge senter. Leirvik er sentrum i byen og innehar mange viktige servicetilbud. Grunnet begrenset areal i sentrum er Heiane et viktig supplement. Heiane og Leirvik utfyller hverandre bra på denne måten.

(Kilde: Kommuneplanen for Stord kommune 2010-2021)

I kapittel om arbeid og næringsliv i Stord kommune er det beskrevet i delmål 8 at Stord i dag er et senter for handel og service i sunnhordlandsregionen. Likevel viser statistikk av handelen er relativt lav når en tar hensyn til omlandet og det potensialet som ligger i å utnytte dette. Handelslekkasjen, særlig til Haugalandet, er relativt stor, men målet vil være å gjøre tilbudet så bredt at handelslekkasjen blir redusert og omsetningen øker. Kommunen vil legge til rette for og stimulere til videreutvikling av handelsnæringen i Stord som dermed kan gi nye arbeidsplasser i kommunen.



Figur 3 - Lokalsenterstruktur, hentet fra Kommuneplanen for Stord Kommune 2010-2021

Leirvik er definert som kommunesenter, og Heiane som lokalsenter. Etter vår vurdering er Heiane regionsenter for arealkrevende handelsvarer, og er det området som har potensiale for nyetablering av store kjeder da Leirvik ikke har areal tilgjengelig for denne typen etableringer.

3. Grunnlag og metode

3.1 Vurderingstema

Retningslinjer for arealbruk i Regional plan for attraktive senter i Hordaland setter følgende vurderingstema:

- Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal.
- Definerings av tiltakets handelsomland.
- Framskrivning av folketal i handelsomlandet i 20 år ut i frå SSB sin middelpåprognose. Framskrivning 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)

Side 7 av 21

I punktet som omhandler gjestearbeidere, studenter og turisme har vi tatt med arbeidspending - da dette er en relevant faktor å ta hensyn til i Stord kommune.

3.2 Definisjoner

Detaljhandel

Videresalg (salg uten omdanning) hovedsakelig til offentligheten av nye og brukte varer til personlig bruk eller til husholdningsbruk, via forretninger, stormagasiner, torghandel, postordreforretninger, dørsalg, gatesalg mv.

Bruksareal handel

Etter Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre omfatter bruksareal for handel fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Handelsomland

Geografisk område som hører til ei handelsetablering/et senter – befolkningen i dette området er grunnlaget for dimensjonering av bruksareal for handel.

Regionsenter

De regionale hovedsentrene i Hordaland. Fastsatt i regional plan. Regionsenter er et tettsted som inneholder senterfunksjoner som handel og tjenester for et definert omland.

Sentrum

Den mest sentrale delen av byen eller tettstaden. Sentrum er et konsentrert og avgrensa område med en gangbar kjerne.

Definisjoner er hentet fra regional plan for attraktive senter i Hordaland.

3.3 Datagrunnlag og avgrensning

Datagrunnlag er hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB.no), AUD-rapport nr.1.1-17 og nr.4-14 gitt ut av Hordaland fylkeskommune. SR-bank har levert varehandelsrapporter for omlandet, som har vært svært nyttige for denne handelsanalysen. I tillegg er Hordaland Fylkeskommune sin database Statistikk i Vest brukt for å finne dekningsgrader i Hordaland. Stord Næringsråd og Heiane Næringsforening har supplert med nyttige opplysninger.

4. Utgreiinger

4.1 Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av behovet for økt handelsareal

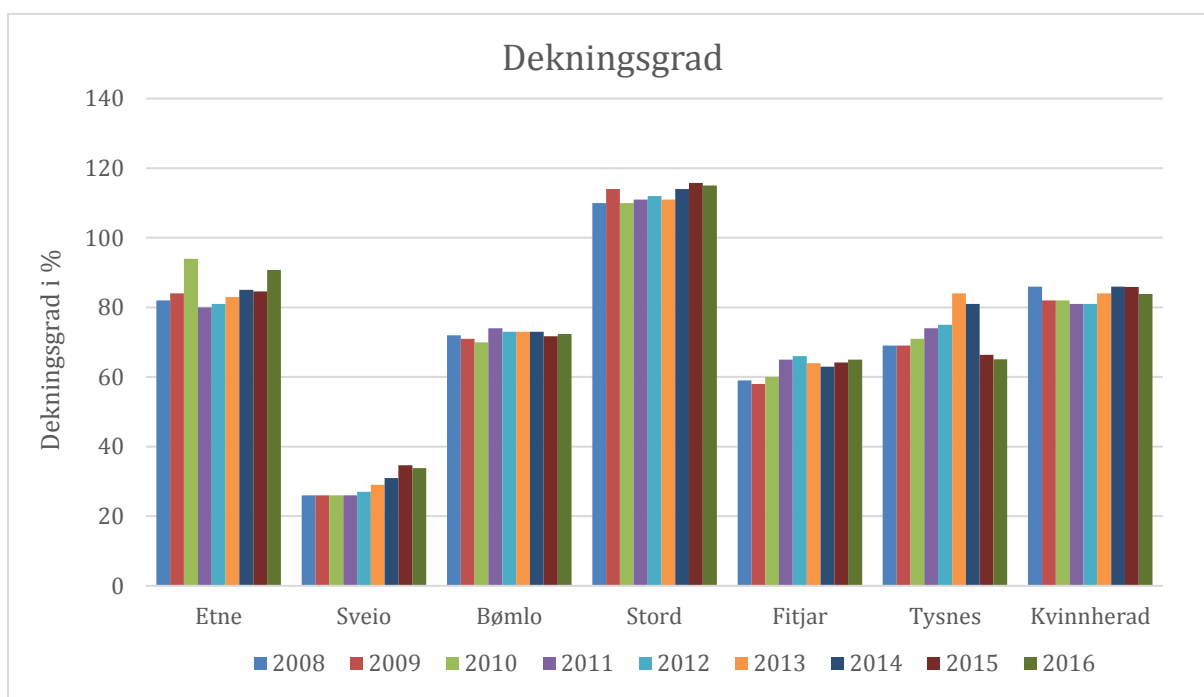
Handelsbalansen internt i kommunene er en indikator på i hvor stor grad forbrukerne velger å reise ut av kommunen for å handle. Er omsetningen lavere enn 100 prosent er det underdekning, dette er en indikator på handelslekkasje – at bosatte i kommunen reiser ut av kommunen for å handle. En underdekning åpner for nyetableringer.

	2012	2013	2014	2015	2016
1221 Stord	109	108,6	111,7	112,7	109,6
1216 Sveio	27	28,3	29,7	29,0	31,7
1219 Bømlo	70	69,8	69,1	68,3	66,3
1222 Fitjar	63	61,8	61,9	61,3	60,9
1223 Tysnes	71	80,4	78,5	69,1	68,9
1224 Kvinnherad	79	79,9	82	79,8	80,3

Tabell 1 Kommunevis dekningsgrad i Sunnhordland, Kilde: Statistikk i Vest

Tallene i tabellen over er hentet fra Statistikk i Vest sine nettsider. I Stord kommune har dekningsgraden vært svakt synkende siden 2014. Stord kommune har en handelsdekning på over 100 prosent, 109,6 prosent. Handelsdekningen har falt for kommunen siden 2014.

Stord sin handelsdekning må ses i sammenheng med den lave handelsdekningen i nabokommunene Fitjar, Sveio, Bømlo, Tysnes og Kvinnherad. I realiteten snakker vi om en betydelig handelslekkasje fra nabokommunene til Stord, som et definert regionsenter. Se tabell 2. Tallene bekrefter at «lekkasjen» ut av kommunen er langt mindre enn handelen med handelsområdet.



Tabell 2 Dekningsgrad detaljvarer i kommunen i Sunnhordlandsregionen. Kilde: Varehandelsrapporten for 2017. SR Bank

Sparebank 1 Varehandelsrapport for 2017 viser at det det også i 2016 var betydelig vekst i detaljhandelen i Sunnhordlandsregionen. På Stord økte handelsvolumet med 2,7 prosent. For Kvinnherad kommune som er den nest største kommunen i Sunnhordlandsregionen var tilsvarende tall 1,4 prosent. Se tabell 3.

Handel (mill kr)	2016	Vekst 2014	Vekst 2015	Vekst 2016
Bømlo	645	3,4 %	-3,3 %	4,1 %
Etne	294	7,5 %	1,6 %	9,6 %
Fitjar	157	4,0 %	3,1 %	4,2 %
Kvinnherad	878	5,1 %	1,6 %	1,4 %
Stord	1.695	9,0 %	0,8 %	2,7 %
Sveio	147	6,2 %	5,7 %	12,0 %
Tysnes	160	6,0 %	-12,3 %	2,1 %
Totalsum	3.975	6,6 %	0,0 %	3,4 %

Tabell 3 Tabellen viser utvikling i detaljvarehandelen for kommuner i Sunnhordlandsregionen. Kilde: Varehandelsrapporten for 2017. SR Bank

I Sunnhordland fremstår Heiane som største handelssenteret i regionen med en omsetning på 856 millioner, mens Leirvik som handelssenter omsatte for 667 millioner. Økningen for Heiane ble i fjor regnet til 2,5 prosent. Økningen på Leirvik var 3,3 prosent. Total omsetning for varehandel i Sunnhordlandsregionen var i 2016. En økning fra året før, selv om året 2016 går inn i historien som vanskelig sett i et sysselsetting perspektiv. Se tabell 4

Handel (mill kr)	2016	Vekst 2014	Vekst 2015	Vekst 2016
Bremnes	494	20,0 %	-0,6 %	2,1 %
Heiane	856	18,2 %	-0,2 %	2,5 %
Husnes	461	3,7 %	3,0 %	-1,4 %
Leirvik	667	0,1 %	1,9 %	3,3 %
Andre områder	1.498	0,9 %	-1,6 %	6,1 %
Totalt	3.975	6,6 %	0,0 %	3,4 %

Tabell 4 Sunnhordland - handelssentre. Kilde: Varehandelsrapporten for 2017. SR-Bank.

Tabell 5 viser fordeling av detaljhandel mellom varegrupper. Litt forenklet kan man si at Heiane er et senter for handel med arealkrevende varer. Da det ikke er store nok areal til å etablere denne typen forretninger i kommunesenteret, Leirvik. For disse arealkrevende

varegruppene er det en betydelig handelslekkasje inn til Heiane og området har en regional funksjon både for byggevarer, elektronikk og møbler.

Handel (mill kr)	2016	Vekst 2014	Vekst 2015	Vekst 2016
Detaljvarer	3.975	6,6 %	-0,02 %	3,4 %
Dagligvarer	2.138	5,6 %	3,3 %	5,6 %
Klær og sko	301	-3,2 %	1,9 %	3,4 %
Annen utvalgshandel	661	6,6 %	3,4 %	4,9 %
Sportsutstyr og leker	124	0,4 %	9,1 %	4,2 %
Møbler og elektro	204	10,5 %	-2,1 %	-4,2 %
Bygg og jernvarer	350	28,1 %	-24,7 %	-3,6 %

Tabell 5 Ulike varegrupper sin andel av detaljvarehandel i Sunnhordland. Kilde: Varehandelsrapport for 2017. SR Bank

Ved å øke handelsareal er det derfor en sentral målsetting både for å øke varesortiment og å kunne tilby et bredere sortiment innenfor varegrupper som ikke er tilgjengelige i dag. Stord kommune har som målsetting å styrke seg som regionscenter og tilby et bredt utvalg av tjenester, slik at det tjener regionen på en god måte.

4.2 Definerings av tiltakets handelsomland

Befolkningen i det geografiske området som hører til en handelsetablering er grunnlaget for

dimensjonering av bruksareal for handel. I Sunnhordland er både Stord og Husnes i

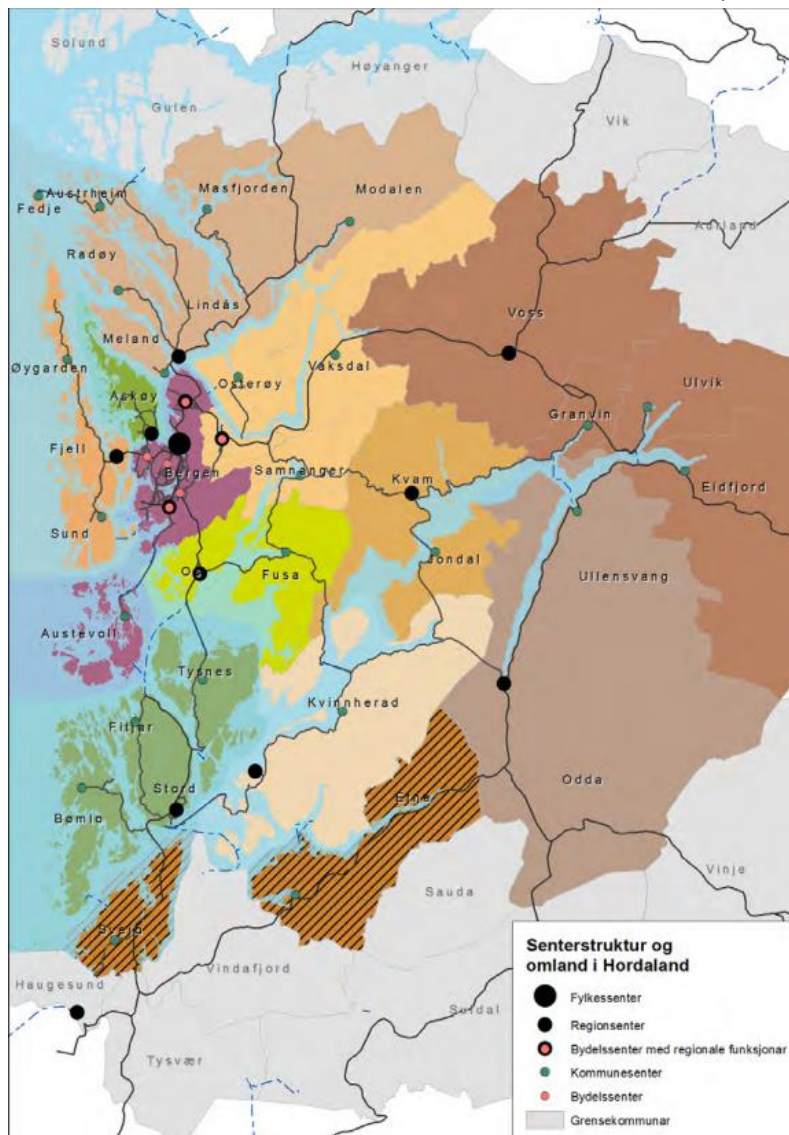
Kvinnherad kommune definert som regionscenter. Vi velger likevel å ta med Kvinnherad som handelsomland i dette tilfellet, da Biltema og denne typen store etableringer, ikke har vist samme interesse på Husnes, som har et begrenset omland sett alene. Stord har som regionscenter hele kommunen som handelsomland, i tillegg til Sunnhordlandskommunen Fitjar, Sveio, Bømlo, Tysnes og Kvinnherad. Kommunesenteret på Stord er Leirvik

Avstand til regionscenter Stord	
	Reisetid til Heiane
Fitjar	Ca. 25 min
Bømlo (Bremnes)	Ca. 30 min
Tysnes	Ca. 1 time
Sveio	Ca. 40 min
Kvinnherad	Ca. 1 time

Figur 4 - Avstand til regionscenter Stord

Biltema har pr. i dag ingen butikker med fullsortiment i det som i denne analysen er definert som handelsomland. Dagens butikk på Heiane har ikke stort nok areal til å kunne tilby fullsortiment. Nærmeste butikk med fullsortiment er på Raglamyr i Haugesund. Det er antatt at Biltema Stord henter sine kunder fra hele Sunnhordlandsregionen.

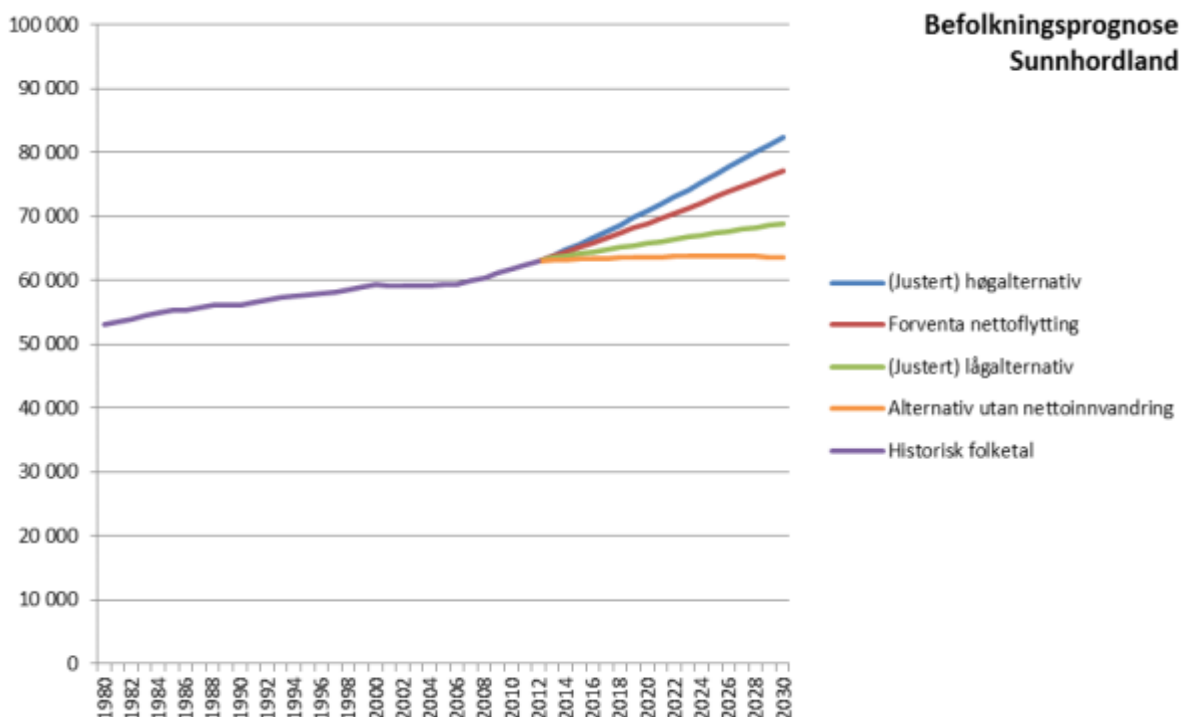
Samlet innbyggerantall i handelsområdet antas å ligge på ca. 55 560, men butikken blir også besøkt av andre kunder som stikker innom når de likevel er på Stord. Omlandet



Figur 5 Senterstruktur og omland i Hordaland, Kilde: Regional plan for attraktive senter i Hordaland

4.3 Framskrivning av folketall i handelsomlandet i 20 år ut ifra SSB sin middelsprognose

Folketallet i Stord kommune var pr. 01.01.2017 på 18 775 personer. SSB sin middelsprognose (MMM) for Stord viser at folketallet kan øke til 20 946 personer de neste 24 årene. Dette gir en folkevekst på ca. 11,5 prosent.



Figur 6 Befolkningsprognose for Sunnhordland. Kilde: AUD -rapport nr. 04-14

Ved framskrivning av folketallet i handelsomlandet er det lagt til grunn samme folkevekst som SSB sin middelprognose. Folketallet for handelsomlandet blir da som vist i tabell 6. Noen av tettstedene har en forventet nedgang i folketall, mens andre steder vil få økt folketall.

	Folkemengde per. 31.12.			
	2015	2025	2040	Δ/ år
Sveio	5593	6087	6627	0,70 %
Bømlo	11778	12013	12028	0,10 %
Stord	18775	19879	20946	0,40 %
Fitjar	3140	3032	2728	-0,60 %
Tysnes	2797	2775	2726	-0,10 %
Kvinnherad	13271	12964	12052	-0,40 %

Tabell 6 Framskrivning av folketall i handelsomlandet. Kilde: AUD-rapport nr. 1.1-17

Stord Kommune har som mål å ha tilgang på tomter/boliger samtidig i de ulike bydelene, og det er lagt til grunn et gjennomsnittlig behov for 150 boliger pr. år i perioden.

4.4 Tiltakets bruksareal i forhold til samlet bruksareal for handel innenfor sentrumsområdet

Leirvik er kommunesenteret i Stord kommune, og de aller fleste offentlige servicetilbud er lokalisert her. Av varehandel er det mindre detaljhandel som klesbutikker, gaver- og interiør, gullsmed, utsalg av lokalmat mm. som er etablert på Leirvik.

De mer arealkrevende forretningene er plassert på Heiane, her kan Europris, Clas Ohlson, Hageland, Elkjøp, Bohus nevnes som eksempel. Områdene Leirvik og Heiane utfyller hverandre bra på denne måten, og det er gode kommunikasjonslinjer mellom de to områdene.

Biltema har i dag 1200 m² bruksareal for handel. De ønsker å utvide til 3700 m² for å kunne tilby fullt varesortiment. Dagens lokaler gjør også at Biltema ikke kan tilby fullt varesortiment på 19 000 varelinjer. Grunnet begrensningen viser Stord kun 6000 av disse. Plasskrevende varer er i større grad bestillingsvarer på Stord. Butikken på Stord opplever at flere av kundene deres heller velger å reise til Biltema sin avdeling på Raglamyr i Haugesund, som har et fullsortiment. Som regionscenter i Sunnhordland bør Stord kunne tilby en Biltema-butikk med fullsortiment. Det er flere eksempler på kjeder som grunnet plassbehov på Stord ikke kan tilby fullsortiment i sine butikker, eksempel er Europris og Clas Olhson.

Når det finnes tilgjengelig næringsareal regulert til dette formålet, og Biltema har et sterkt ønske om å beholde handelen på Stord, ser vi ingen negative virkninger av en slik relokalisering. Biltema er i tillegg opptatt av å unngå handelslekkasje mot Haugesund, slik Stord kommune som regionscenter for Sunnhordlandskommunene også er.



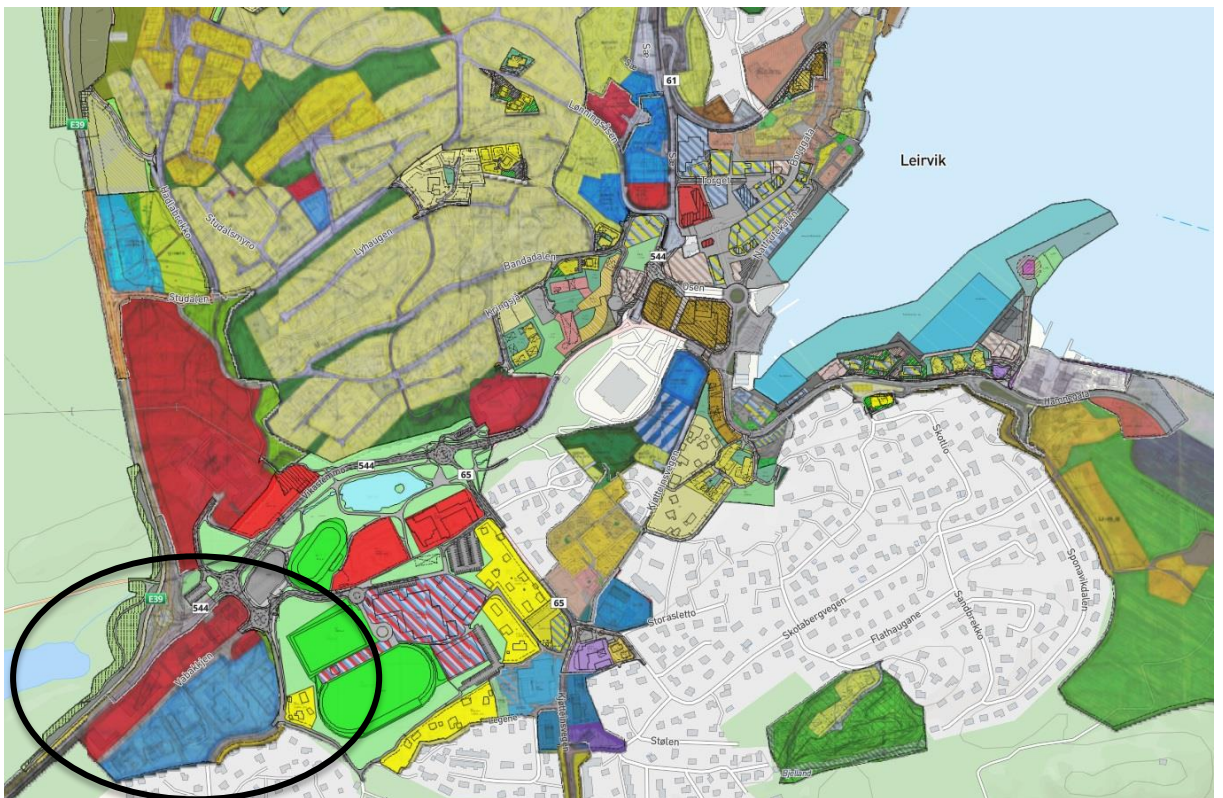
Figur 7 Oversikt over etablerte handelsvirksomheter på Heiane

4.5 Totalt arealbehov for handel fordelt på de ulike senternivåa

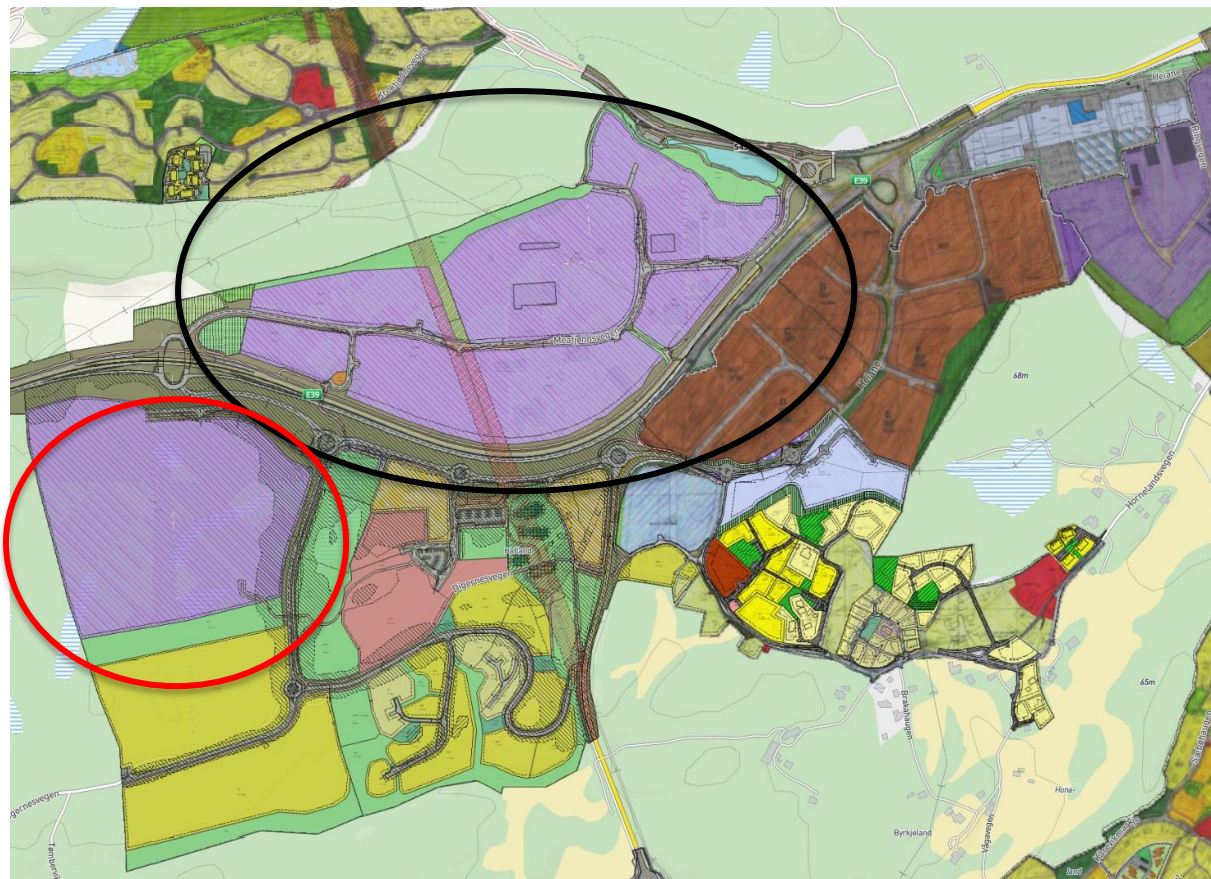
Med status som regionscenter gir det Stord kommune en selvforsterkende effekt. Det oppleves et stort press fra eksterne landsdekkende aktører som ønsker å etablere seg på Stord, nettopp fordi Stord er et regionscenter. Aktørene ser at de kan nå et stort publikum gjennom omlandet ved å plassere seg på Stord. Av nyeste etableringer som vil åpne butikk på Stord i 2018 kan det nevnes Rusta og Skousen.

Det finnes lite regulert næringsareal på Stord der denne typen forretninger kan etablere seg. Heiane Vest er regulert og har 70 mål tilgjengelig. Heiane Sør er regulert, men ikke ferdig opparbeidet og på Vabakkjen er det næringsareal under regulering,

Se figurer over regulert areal på Leirvik (figur 8) og Heiane (figur 9)



Figur 8 Oversikt over regulert område på Leirvik – Blått areal på Vabakkjen har fortsatt noe ledig næringsareal til mindre næringsvirksomhet



Figur 9 Oversikt over regulert område på Heiane. Heiane Vest har et stort område fortsatt ledig til arealkrevende handel (markert med svart). Heiane sør er regulert men ikke opparbeidet (markert med rødt).

En faktor som påvirker arealbehovet for handel er i hvilken grad detaljhandel skjer via netthandel. Det er vanskelig å finne statistikker som gir svar på i hvilken grad innbyggerne i Stord kommune velger å handle på nett, men det er almen kjent at netthandel utgjør en stor del av dagens varehandel. Handelsareal for plasskrevende varer vil ikke bli påvirket nevneverdig av netthandel, da disse butikkene ikke praktiserer netthandel i like stor grad som andre handelsgrupper.

Framtidige endringer i infrastrukturen vil kunne slå positivt ut for Stord og Heiane som regionsenter. Det er planlagt en ny E39 med 4-felt som vil gå gjennom Heiane og rett forbi næringsområdet Heiane Vest som vist på figur 5.

4.6 Virkninger av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterende senter

Ut i fra den lave dekningsgraden som er i omlandet vil en relokalisering og utvidelse av Biltema-forretningen kunne skje uten at dette får negative virkninger på eksisterende handelssenter. Det vil ikke ha noen negativ virkning på Leirvik som kommunesenter, da denne typen forretning ikke er en konkurrerende forretning for etablerte virksomheter på Leirvik. Som nevnt tidligere i analysen er Heiane lokalsenter for arealkrevende

handelsvirksomheter, og en 3700 m² Biltema butikk har ingen mulighet for å etablere seg på Leirvik.

Relokaliseringen vil dekke et behov som i dag blir dekket utenfor kommunen og med det demme opp for handelslekkasjen mot Haugalandet.

4.7 Særlige forhold– effekten av turisme og grad av arbeidspendling

I planprogram for E39 Stord-Os har Statens Vegvesen kartlagt graden av arbeidspendling mellom kommuner sør og Bergen og Bergen i 2013. Regnet om i prosent viser denne tabellen at 90 % av innbyggerne i Stord kommune arbeider innenfor kommunen sine grenser. Av tabellen ser en også at det er stor grad av arbeidspendling inn til kommunen.

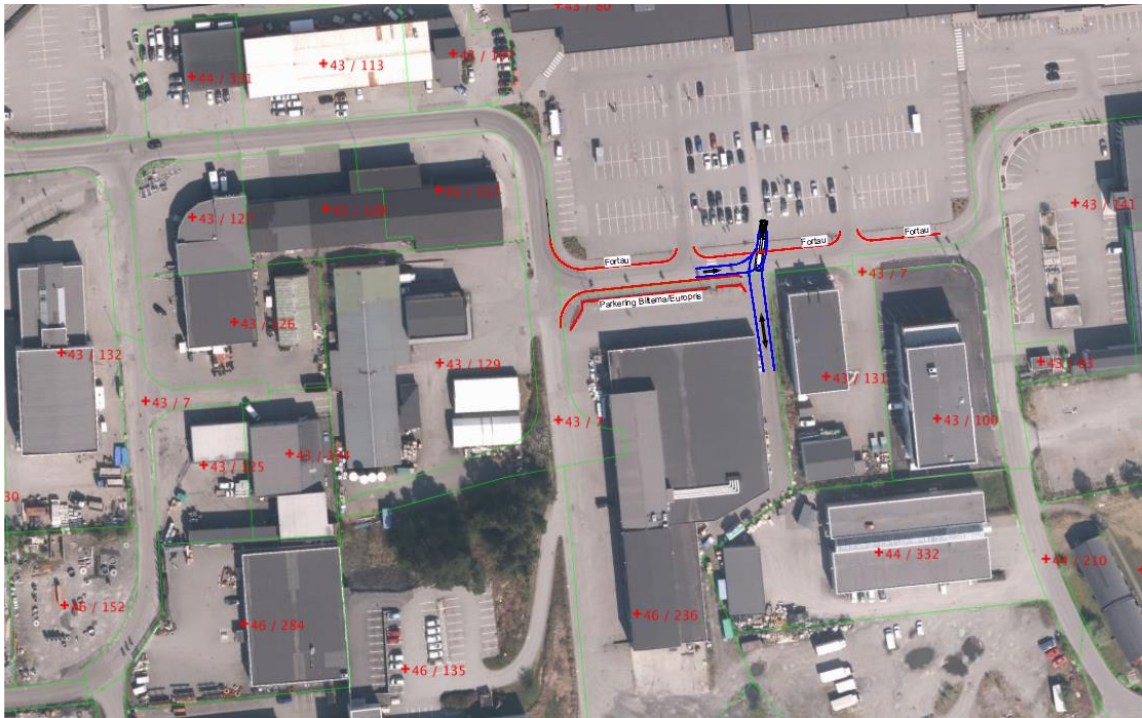
All trafikk som skal til Fitjar, Bømlo og Sveio må passere Heiane, Heiane er blitt et trafikalt knutepunkt for trafikk mellom Bergen og Stavanger. Den største arbeidsplassen i Stord kommune, Kværner, er trafikalt sett tett knyttet opp mot Heiane.

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

Figur 10 Arbeidspendling mellom kommuner sør for Bergen og Bergen i 2013. Kilde: Planprogram for E39 Stord-Os, Statens Vegvesen.

4.8 Trafikale forhold

Biltema skriver selv at en relokalisering innenfor samme område på Stord ikke vil gi store påvirkninger med økt trafikk til varehuset, kun forbedret trafikkløsning i forhold til dagens situasjon. Ny plassering vil medvirke til en mer smidig trafikkavvikling og enklere adkomst for alle kundegrupper i forhold til dagens situasjon.



Figur 11 Oversikt over hvordan varelevering blir gjennomført på dagens lokasjon

For biltrafikkens del er det viktig å peke på at Biltema er en forretning som i stor grad er bilbasert. Dette henger sammen med at varene til dels er omfangsrike og til dels har stor vekt, noe som gjør dem lite velegnet for frakt via kollektiv eller sykkel.

Biltema og Heiane Vest AS vurderer det som positivt at Biltema etablerer seg på Heiane Vest som er bedre tilrettelagt for varelevering, kundeparkering og tar hensyn til myke trafikanter. De siste årene har omsetningen i den eksisterende butikken på Stord økt, og vareleveransen er av den grunn blitt hyppigere. Det blir nå levert opptil 3 semi-trailere (23 m lange) pr. uke. Trailere som skal levere varer må krysse over hovedvei og fortau, og stenger til tider hele hovedveien. Lastebilene har store problemer med å komme til og snu ved dagens lokaler. Se bilde under.



Figur 12 Varelevering 29.08.17 må krysse fortau og stenger hovedveien

Biltema skriver videre at parkeringsforholdene ved nåværende lokaler er til tider svært presset og kan oppleves noe kaotisk for kunder. En flytting til nytt lokale vil avlaste området og gi en bedre trafikkflyt og vil ivareta myke trafikanter på en ordentlig måte. I tillegg kan bedriftskunder enkelt komme til varehuset med lastebil eller bil med henger.

5. Konklusjon

I Hordaland Fylkeskommune sin regionale plan for attraktive senter blir det lagt vekt på at man bør tilrettelegge for å redusere transportbehovet. Innbyggerne i regionscenter og omland skal ikke trenge å dra langt for å nå handelstilbud. Det er naturlig at regionscenter har en overdekning av handel siden de tilbyr varer en ikke finner på mindre steder. Kommunesenteret er naturlig lokaliseringssted for et variert detaljhandelstilbud for kommunen sine innbyggere.

Stord ligger sentralt i Sunnhordland mellom Stavanger og Bergen og er det naturlige regionscenteret for sunnhordlandskommunene. Stord er et kommunikasjonsknutepunkt internt i regionen og for reiser til og fra regionen. Det er vedtatt i kommuneplanen til Stord kommune at for å styrke posisjonen som regionscenter må en målrettet utvikle bykvalitetene innen handel, service og kultur. Regionscenteret skal ha bredde i tjenestetilbudet slik at det

tjener regionen på en god måte. Stord må også ha fokus på nabokommunene og omlandet sine behov.

Da kommuneplanen for Stord kommunen ble vedtatt i 2011 var formannskapet sterkt bekymret for dekning av næringsareal i Stord kommune. Formannskapet var derfor villig til å forsere prosesser som ville føre til økt tilgang på slikt areal. De viste til at Heiane Sør hadde vært snakk om i flere år, og åpnet for fremskynding i dette området. Reguleringsplanen for Heiane Vest med planID: 1221201106 ble vedtatt samme år.

Selv om Leirvik er kommunesenteret finnes det ingen tilgjengelige areal for etablering av forretninger med arealkrevende varer. Heiane Vest er det eneste området med tilgjengelige næringsareal av denne størrelsen på Stord. Totalt er det 230 000 m² utbygd næringsareal på Heiane Vest, der 160 000 m² allerede er solgt, og 70 000 m² er tilgjengelig for salg.

Relokalisering av Biltema-forretningen vil være i tråd med overordna mål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland om at senterne skal være attraktive for handel og handelsvirksomhet dimensjonert etter nivå i senterstrukturen. Delmåla om at dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanseres mot folketall i handelsomlandet definert av kommunen og at detaljvarehandel i hovedsak skal plasseres innenfor sentrumsområde blir ivaretatt.

Tiltaket er også i tråd med mål i kommuneplanen om at Stord kommune skal styrke seg som regionscenter og tilby et bredt utvalg av handelstilbud for omlandet. Status i dag for Biltema er at de har vokst ut av varehuset og dagens lokaler tilfredsstiller ikke lenger dagens interne krav til HMS og logistikk. Det er vanskelig å kunne tilby normal fremkommelighet og moderne fasiliteter for kunder og ansatte. Nye lokaler vil være tilpasset bevegelseshemmede kunder og ansatte, med eget HC-kundetoalett og egne HC-garderober for ansatte.

Stord kommune har også som mål i kommuneplanen å skape minst 250 nye arbeidsplasser hvert år, en relokalisering av butikken men en slik utvidelse vil naturligvis kreve flere medarbeidere. Biltema vil trenge inntil 25 ansatte mot dagens 15 ansatte for å drive en slik konseptbutikk.

6. Referanser

- *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel 2015-2026*
- *AUD-rapport 1.1-17 Fylkesprognosar 2017 Hordaland Befolkning*
- *AUD-rapport 04-14 Flytte- og befolkningsprognosar*
- *Biltema Handelsprofil Stord*
- *Kommuneplan for Stord Kommune 2010-2021*
- *Planomtale: Detaljregulering for gnr./bnr. 27/289 mfl., Nye Heiane Vest.*
- *Reguleringsføresegner: Detaljregulering for gnr./bnr. 27/289 mfl., Nye Heiane Vest.*
- *Statistikk i Vest: Kommunevis dekningsgrad 2012-2016*
- *Varehandelsrapporten for 2017. SR-bank*
- *Planprogram for E39 Stord- Os. Statens Vegvesen*