



# Handelsanalyse

*For næringsområdet på Søre Straume i Fjell kommune*

# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>Forord</b> .....	<b>3</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Innledning</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Bakgrunn for oppdraget</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Beskrivelse av tiltaket</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 Tiltakets plassering i senterstrukturen</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Metode</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1 Metode for handelsanalysen</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2 Inndeling i varegrupper og bransjeglikning</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2.1 Varegrupper</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2.2 Bransjeglikning</b> .....	<b>10</b>
<b>3 Handelsanalyse</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1 Utfordring med datagrunnlaget</b> .....	<b>11</b>
<b>3.2 Dagens varehandelsbalanse i fjell kommune</b> .....	<b>11</b>
<b>3.2.1 Omsetning</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2.2 Dekningsgrad</b> .....	<b>15</b>
<b>3.2.3 Vurdering</b> .....	<b>16</b>
<b>3.3 Handelsomland</b> .....	<b>16</b>
<b>3.4 Avsatt, utbygd og ledig areal til detaljvarehandel i KPA</b> .....	<b>17</b>
<b>3.5 Befolkningsfremskrivning, pendling og netthandel</b> .....	<b>17</b>
<b>3.5.1 Befolkningsfremskrivning</b> .....	<b>17</b>
<b>3.5.2 Pendling</b> .....	<b>20</b>
<b>3.5.3 Netthandel</b> .....	<b>20</b>
<b>3.6 Handel som bærekraftig sentrumsutvikler</b> .....	<b>22</b>
<b>3.6.1 Reiseavstand langs vei til overordnet og sidestilte senterområder</b> .....	<b>22</b>
<b>3.6.2 Trafikk og Transport</b> .....	<b>23</b>
<b>3.6.3 Bruksareal (BRA)</b> .....	<b>25</b>
<b>3.6.4 Miljøutfordringer</b> .....	<b>25</b>
<b>3.6.5 Urbane kvaliteter</b> .....	<b>26</b>
<b>3.7 Dimensjonering og lokalisering av areal til detaljhandel</b> .....	<b>26</b>
<b>4 Oppsummering og konklusjon</b> .....	<b>28</b>
<b>4.1 Oppsummering</b> .....	<b>28</b>
<b>4.2 Konklusjon</b> .....	<b>29</b>
<b>5 Vedlegg</b> .....	<b>30</b>
<b>5.1 Inndeling i varegrupper</b> .....	<b>30</b>
<b>6 Referanser</b> .....	<b>31</b>

## FORORD

Denne rapporten er utarbeidet av Analyse & Strategi AS på oppdrag for Straume Handelseiendom AS.

Arbeidet er gjennomført i perioden september/oktober 2017. Bente Bukholm har vært oppdragsleder for handelsanalysen og utarbeidet rapporten i samarbeid med Maren Louise Salte og Anne Grete Raanaa. Kaj W. Halvorsen har vært oppdragsansvarlig og hatt ansvar for kvalitetssikring av rapporten.

Vi vil takke for et godt samarbeid, og ønske lykke til videre.

Oslo, oktober 2017  
Analyse & Strategi AS  
Kaj W. Halvorsen

## SAMMENDRAG

Det er utført en handelsanalyse for Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 i Fjell kommune i Hordaland. Bakgrunnen for analysen er ønsket om å se på muligheten for en omregulering av gjeldende tomt, som i dagens kommunedelplan er regulert til næring/industri, merket N1. Utbyggingen er tenkt å være om lag 19 000 m<sup>2</sup> og vil omfatte forskjellige typer varehandel som til dels er i strid med gjeldende kommunedelplan.

Analysen har tatt utgangspunkt i mal for handelsanalyse i Hordaland, men prosjektet har hatt noen utfordringer med datagrunnlaget. Dette er avhjulpet med alternative datakilder. Hvilke datakilder som er benyttet og hva konsekvensene av endringen blir er beskrevet fortløpende i rapporten.

Fjell er en kommune med en dekningsgrad på 108 som er som forventet for et regionssenter. Handelsområdet omfatter de tre kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Det har vært samtaler for å avdekke ledig areal i sentrum av Straume pr i dag, og det viste seg at kapasiteten er full. De nevnte kommunene forventes å ha en svært høy befolkningsvekst de kommende 20 årene. Siden det er igangsatt flere boligutbyggingsprosjekter allerede synes vekstprognosen å ville bli realisert. Netthandelen i de tre kommunene er vurdert til å være i nedre sjikt av det intervallet som malen for handelsanalyser i Hordaland mener at skal medregnes. Flere faktorer for handel som bærekraftig sentrumsutvikler er vurdert.

Funnene i analysen tyder på at det er behov for utvikling av ytterligere arealer for handel på Straume, utenfor dagens sentrumssone.

# 1 INNLEDNING

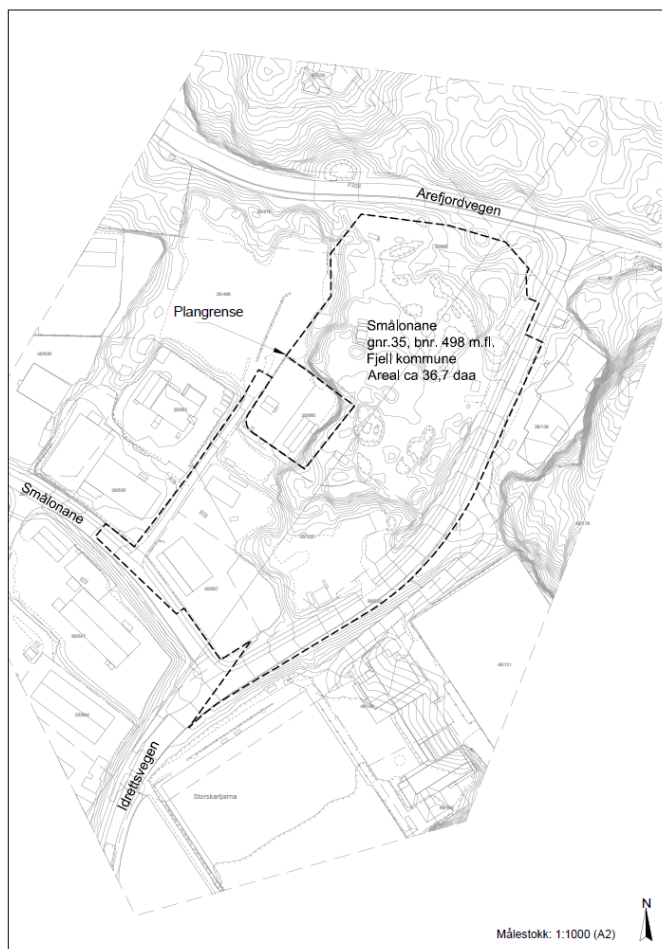
## 1.1 BAKGRUNN FOR OPPDRAGET

Straume Handelseiendom AS arbeider med en reguleringsplan for et næringsområde på Søre Straume i Fjell kommune. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et næringsareal på 19 000 m<sup>2</sup>. Planområdet vil benyttes til en blanding mellom detaljvarehandel og delvis plasskrevende handel. I henhold til gjeldende kommunedelplan er planområdet avsatt til industri og forretning, og er utenfor området satt av til sentrumsformål i gjeldene kommunedelplan. I overordnet kommuneplan er arealet avsatt til plasskrevende handel. Kommunedelplanene for Fjell kommune skal relativt snart opp til revidering.

Retningslinjene setter krav om gjennomføring av handelsanalyse ved etablering av handelsvirksomhet på nytt areal som er regulert til annet formål eller når samlet bruksareal overstiger 3 000 m<sup>2</sup>. Hensikten med handelsanalysen er å sikre at saker som gjelder nye handelsetablering er tilstrekkelig belyst i forkant av beslutningen. Handelsanalysen for næringsområdet på Søre Straume følger malen fra Hordaland Fylkeskommune for gjennomføring av handelsanalyser.

Fokuset i handelsanalysen er todelt. Utredningen ser på tiltakets betydning for Straume som regionsenter, samtidig som den fokuserer på i hvilken grad ny handel på nevnte tomt vil ha betydning for handelen i Straume sentrum.

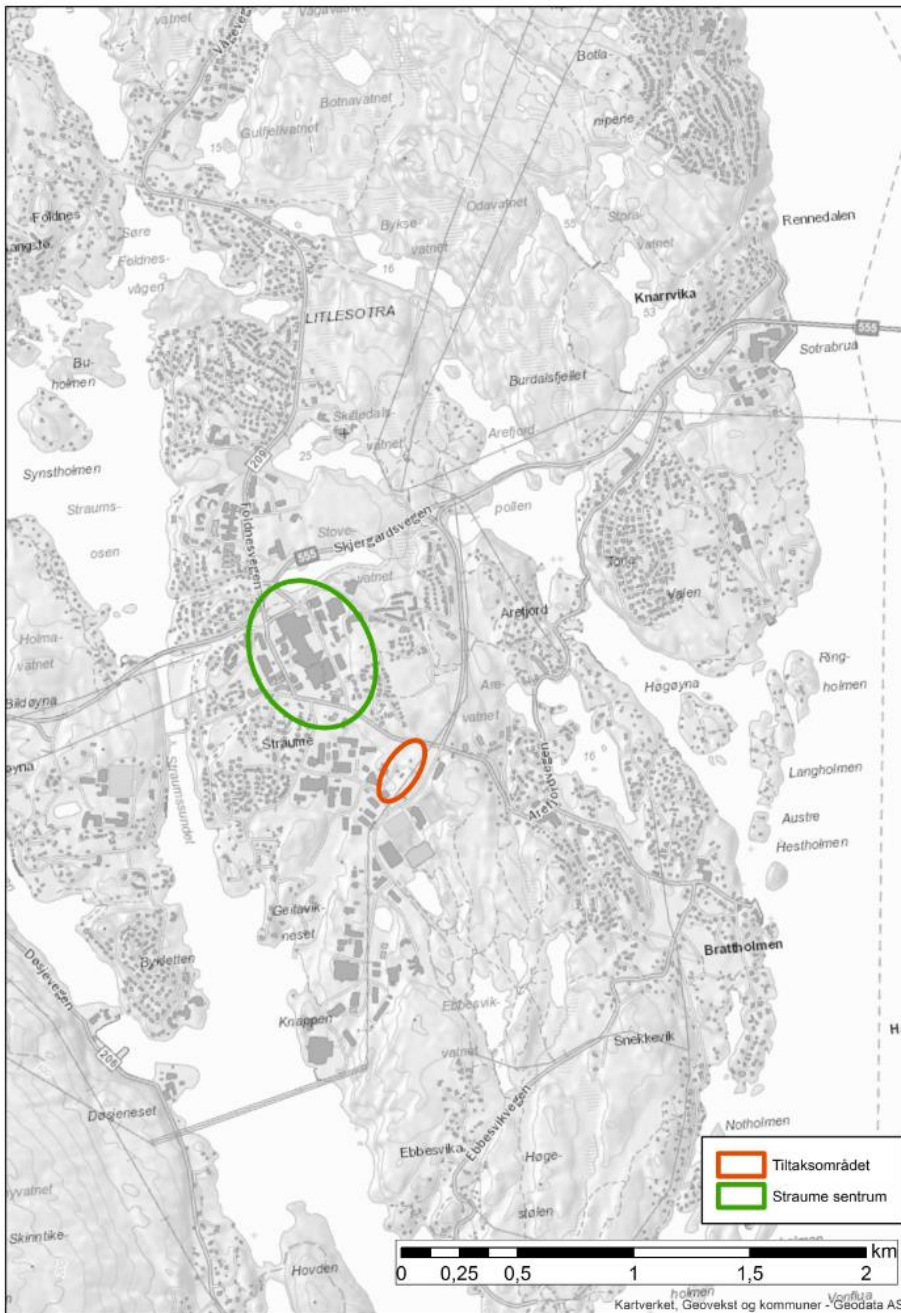
Kart 1: Plangrenser for Smålonane



## 1.2 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Tiltaket berører et område i Smålonane – gnr. 35, bnr. 498 i Fjell kommune.

Kart 2: Tiltaksområdets plassering i forhold til sentrumsområdet på Straume



Tomten ligger sørøst for dagens sentrumsområde på Straume. I luftavstand er det 750 m mellom midtpunktet av Sartorsenteret og tiltaksområde. I kommunedelplan for Straume (2005-2018) er tiltaksområdet avsatt til nærings- og forretningsområde, merket N1. Forskriftene legger føringer for virksomhet knyttet til lett industri, engrosfirma og salg av plasskrevende varer. Målet for denne handelsanalysen er å utrede i hvilken grad det er muligheter for å åpne for andre typer handel på denne lokasjonen.

Straume handelseiendom mener at det kan bygges ut handelsareal på 19 000 m<sup>2</sup>. Det er tenkt å legges til rette for etablering av 3-7 handelsbedrifter på eiendommen. Det er foreløpig ikke inngått konkrete leieavtaler, men

det er tenkt at 4000 m<sup>2</sup> skal avsettes til butikkhandel. Hvorav ca 2000 m<sup>2</sup> til butikkhandel med bredt vareutvalg ellers (nace-kode = 47190) og videre vurderes det å etablere dagligvarehandel på ca 2000 m<sup>2</sup>. Dette er et relativt stort areal for en dagligvarebutikk, og det er sannsynlig at det vil være en fullsortimentsbutikk. Det jobbes med flere mulige løsninger på det videre arealet, men tanken er at det skal finnes plass til bedrifter innen bransjene hjemmeelektronikk, fliser/byggevarer, felleskjøp og/eller bilrelaterte produkter. Det aller meste av dette er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Denne typen handel er i stor grad bilbasert, og det må derfor også settes av areal til parkeringsplasser på tomten.

Figur 1: Utsnitt fra kommunedelplan for Straume 2005-2018 Kilde: (Fjell\_kommune, u.d.)



### 1.3 TILTAKETS PLASSERING I SENTERSTRUKTUREN

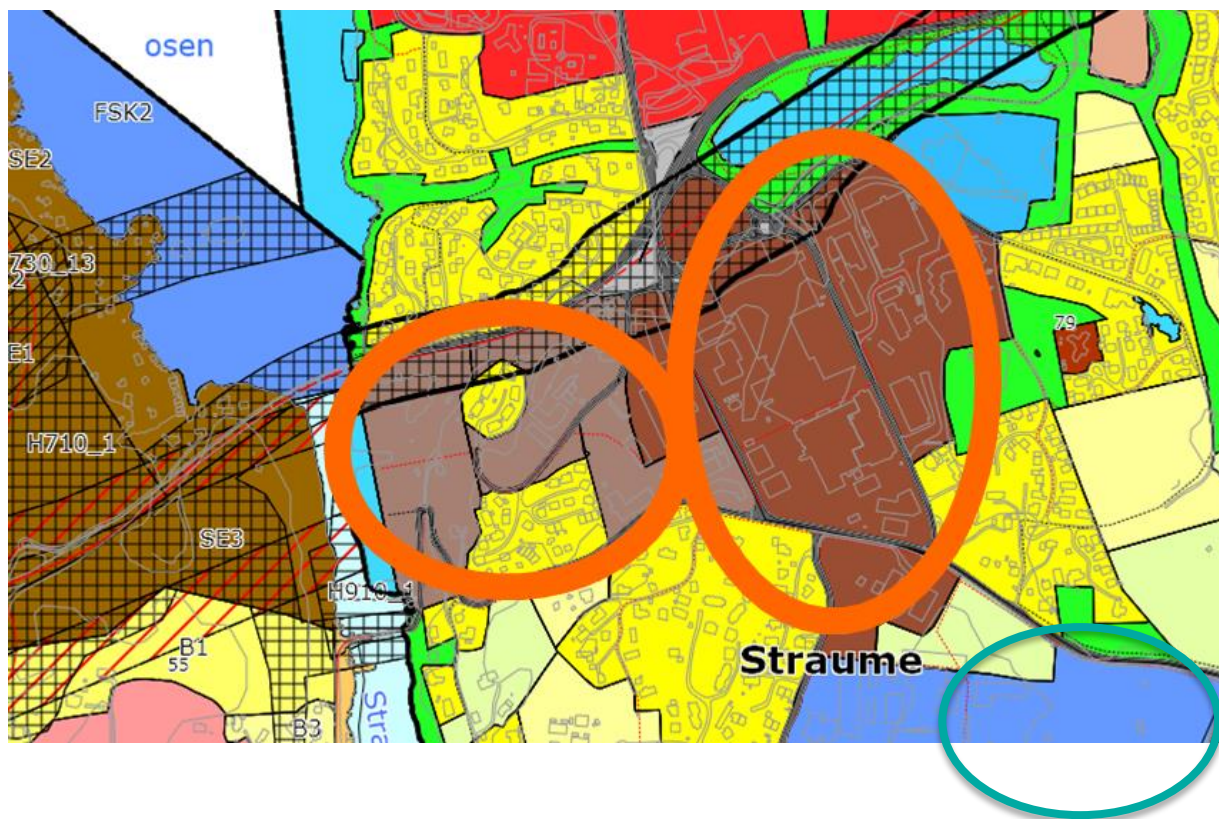
I henhold til Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2016) defineres *senter* som «Geografisk stad med funksjonar som offentlege og private tenester, handel mv. som fungerer som eit knutepunkt for eit omland». Straume ligger i Fjell kommune, vest for Bergen. Straume er definert som regionsenter for Fjell kommune og omlandskommunene Sund og Øygarden.

Sentra skal være attraktive for handel og med handelsvirksomhet dimensjonert etter nivået i senterstrukturen og etterspørselen i det definerte handelsområdet. Det innebærer at ny detaljvarehandel i hovedsak skal lokaliseres i senter og innenfor sentrumsområdet. Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanseres mot folketallet i handelsområdet definert av kommunen. Som regionsenter har Fjell kommune en handelsdekning på over 108 (Hordaland Fylkeskommune, 2016).

Straume fremstår ikke som et tradisjonelt sentrum etter norsk standard. I all hovedsak består sentrumsområdet av et svært stort kjøpesenter, Sartor senter, som har et rikt tilbud både innen handel og annen tjenesteyting. Det er også noe handel rundt senteret, men ikke noen sentrumsstruktur med handel på hver side av en sentrumsgate. I norsk målestokk er Sartor storsenter svært stort, med hele 170 virksomheter.

Prosjektet har hatt noen problemer med å få tak i sentrumsavgrønsningene i Fjell kommune. Fjell kommune har oversendt følgende kart:

*Kart 3. Gjeldende og fremtidig område for sentrumsformål*



Sirkelen til høyre, det mørkebrune området, er i dag avsatt til sentrumsformål. Sirkelen til venstre, det gråbrune området, er foreslått som fremtidig sentrumsformål. Tiltaksområdet ligger helt i utkanten av det vedlagte kartet og den nordlige delen av tiltaksområdet er markert med turkis sirkel. Avstandene mellom områdene er forholdsvis små, men tiltaksområdet ligger altså i motsatt retning i forhold til det foreslått fremtidige arealet for sentrumsformål.



## 2 METODE

### 2.1 METODE FOR HANDELSANALYSEN

Handelsanalysen bygger på malen for handelsanalyser som er utarbeidet av Hordaland fylkeskommune. I kapittel 2.2 redegjøres det kort for inndeling i varegrupper og bransjeglikning da dette gir viktig innsikt for handelsanalysen. Alle punktene fra malen er omtalt i kapittel 3, med unntak av punktet som handler om tiltaket. Beskrivelse av tiltaket er lagt inn i kapittel 1.2 som en del av innledningen da kjennskap til tiltaket gir leseres nyttig informasjon for å forstå vurderingene underveis i handelsanalysen. På grunn av utfordringene knyttet til datainnsamling er delkapittelet om «Dimensjonering og lokalisering av areal til detaljhandel» flyttet til slutten av kapittel 3.

### 2.2 INNDELING I VAREGRUPPER OG BRANSJEGLIDNING

#### 2.2.1 VAREGRUPPER

Varer som omsettes har ulike egenskaper og knyttes til ulike handelsmønstre. Dagligvarer handles for eksempel ofte, mens klokker handles sjeldnere. Handler man en genser kan man bære den med seg i en pose, mens handler man et kjøleskap er man avhengig av biltransport for å få det hjem. Butikkene disse varene handles i har følgelig også ulike egenskaper. Dagligvarebutikker er ofte lokalisert nært der folk bor og jobber slik at man kan handle denne type varer ofte og uten store omveier. Dagligvarer handles hyppig av mange og kan derfor nøye seg med et mindre kundegrunnlag enn butikker med andre type varer. Urmakeren og klesbutikken ønsker en eksponert plassering nært befolkningstette senter, mens byggevarebutikken gjerne legges der det er godt med plass til både butikk, lager og parkering.

Med bakgrunn i varenes ulike egenskaper er det hensiktsmessig å gruppere detaljvarer i ulike grupper. Dette kan gjøres på mange måter, men i denne handelsanalysen velges grupperingen gitt av Hordaland Fylkeskommune i mal for handelsanalyser. Grupperingen er tredelt og som følger:

#### 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 gulsmed.
3. **Unntak** – Inkluderer salg av biler, motorsykler, båter og større trelast og byggevarer.

Summen av underkategoriene dagligvarer, utvalgsvarer og unntaksvarer omtales i handelsanalysen som detaljvarehandel (se vedlegg 5.1 for næringskoder som inngår i de ulike kategoriene).

Varegruppene tar utgangspunkt i den internasjonale COICOP-standarden som brukes av SSB, og som grupperer ulike typer konsumvarer og -tjenester ned på et detaljert nivå. Omsetningen i butikkene kategoriseres også i de samme tre varegruppene. Dette gjøres ved å koble bransjekodene (NACE) til butikkene med varegruppene (COICOP). For eksempel defineres bransjekoden (NACE) 47.111 «Butikkhandel med bredt vareutvalg med hovedvekt på nærings- og nytelsesmidler» som «dagligvarer» (COICOP).

### 2.2.2 BRANSJEGLIDNING

Bransjeglidning gjør det utfordrende med kategorisering av handelstilbudene. Der det tidligere var et mer entydig skille mellom detaljhandel og plasskrevende handel, kan kunder i dag handle både detaljvarer og plasskrevende varer i en rekke møbel- og interiørbutikker, elektrobutikker og så videre.

I forbindelse med bransjeglidning er det grunn til å trekke frem noen formuleringer fra Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2016). «*Handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular er ikkje naturleg i sentrum. Ein bør likevel lokalisere slik handel på ein måte som fremjar berekraftige transportmønster*».

Den typen handel som omtales i tiltaket vil stort sett ikke gå inn under definisjonen plasskrevende varer, men er virksomheter hvor kundene i særlig grad forventer å kunne kjøre bil relativt nær butikken. Ikke fordi hver vare som handles er stor i seg selv, men fordi det er sannsynlig at volumet av den totale handelen i mindre grad er forenlig med å ikke bruke bil.

## 3 HANDELSANALYSE

### 3.1 UTFORDRING MED DATAGRUNNLAGET

Prosjektet har hatt noen utfordringer med å finne frem til de ønskede tallene for varehandelsbalanse, omsetning og dekningsgrad. I «Mal for handelsanalyse i Hordaland» beskrives Statistikk i Vest som en kilde for den informasjonen som trengs for å utføre handelsanalyser. Dessverre er ikke alle tallene på denne nettsiden oppdatert. Dette gjaldt i særlig grad når man ønsker å se på fordeling mellom varegrupper. Disse var bare tilgjengelig for årene 2012-2014. Analyse & Strategi har gjennom sin dataleverandør, Geodata, tilgang på alle bedrifter som eksisterer i området pr i dag. En god del av disse bedriftene er i tillegg registrert med omsetning, og alle bedrifter oppgir antall ansatte. Der omsetning ikke var tilgjengelig har vi på grunnlag av samtlige bedrifter i Norge regnet ut gjennomsnittlig omsetning pr ansatt for hver nace-kode og dermed estimert opp en omsetning pr bedrift basert på hvor mange ansatte den har. Det er i særlig grad butikker som inngår i en kjede som ikke har omsetning i vårt datagrunnlag ettersom all omsetning registreres på morselskapet i kjeden. Dette vil si at omsetningen for 2016 for en god del bedrifter er et estimert tall, men estimatet er utført etter en modell det er relativt vanlig å benytte seg av for å utføre handelsanalyser. Ettersom tallene for de tre første årene og 2016 ikke er innhentet på samme måte, så vil de ikke være direkte sammenlignbare. Vi mener allikevel at de gir en indikasjon.

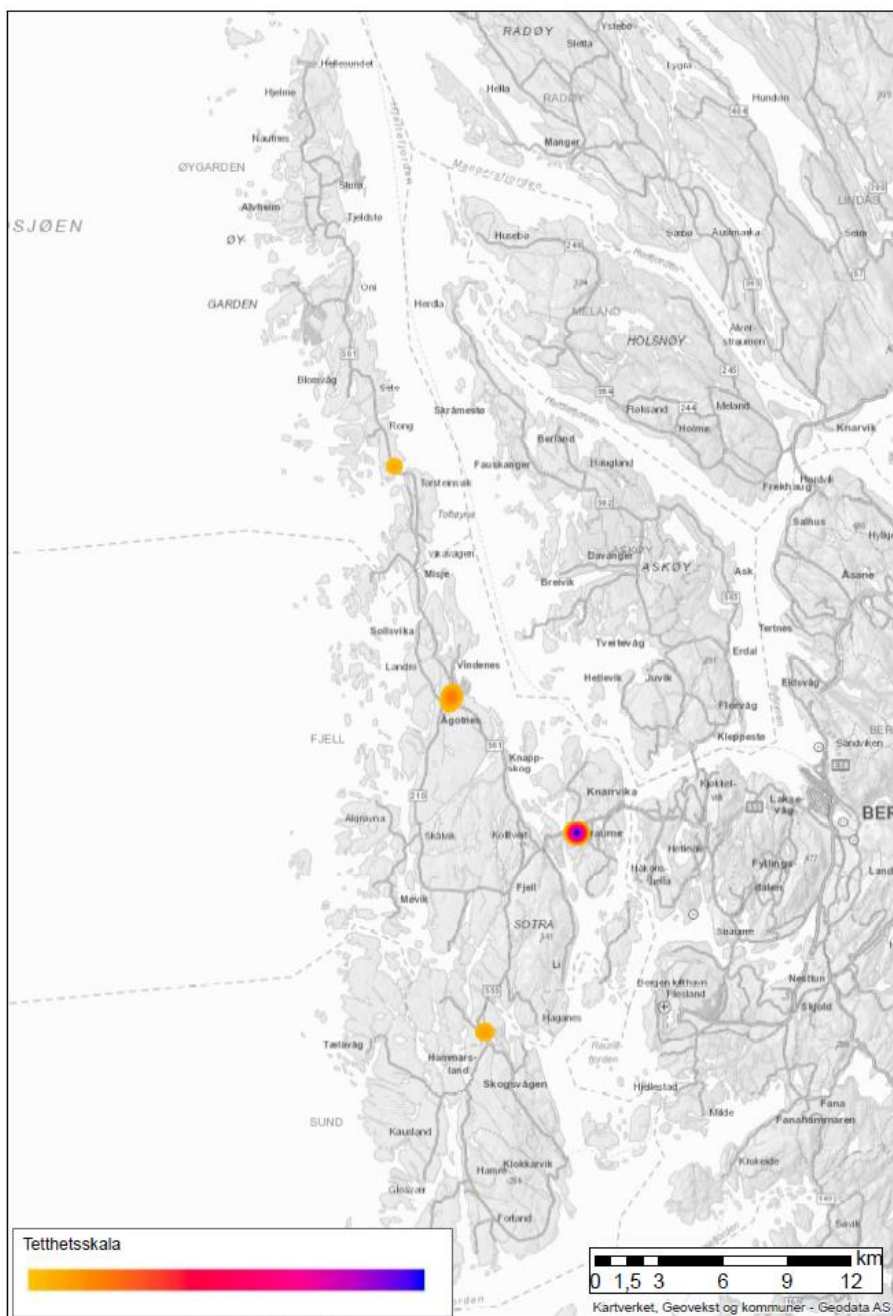
Denne metodikken ble godkjent av oppdragsgiver for prosjektet.

### 3.2 DAGENS VAREHANDELSBALANSE I FJELL KOMMUNE

Varehandelsbalansen er en indikator på om detaljhandelstilbudet, målt ved omsetning, er tilpasset den antatte etterspørselen i et definerte område. Dersom tilbudet overstiger etterspørselen har området en overdekning og tiltrekker seg trolig kunder utenfra det definerte området. En underdekning antyder at det definerte området har en handelslekkasje, der innbyggerne reiser ut av området for å handle andre steder. I det følgende kapittelet drøftes varehandelsbalansen med utgangspunkt i omsetning og dekningsgrad. Gruppering av varer er gjort som beskrevet i avsnitt 2.2.1. Det er i malen for utarbeidelse av handelsanalyser i Hordaland besluttet at fylket får en dekning på 100. Det forutsettes altså at Hordaland ikke har handelslekkasje til eller fra andre fylker.

Det ble gjort et forsøk på å utarbeide et pent kart som viser lokalisering av handelsbedrifter i handelsområdet. Det ga et par utfordringer med å få dette fremstilt på en forståelig måte. 114 av 236 handelsbedrifter i handelsområdet er lokalisert i Straume sentrum, og det er også hovedsakelig her de større butikkene er lokalisert. For å fremstille tettheten av handelsbedrifter, så er antall ansatte pr butikk brukt som målestokk på størrelse. Det vedlagte kartet viser steder i området hvor handel finner sted.

Kart 4: Tetthetskart over handelsbedrifter med antall ansatte pr bedrift som indikator på størrelse

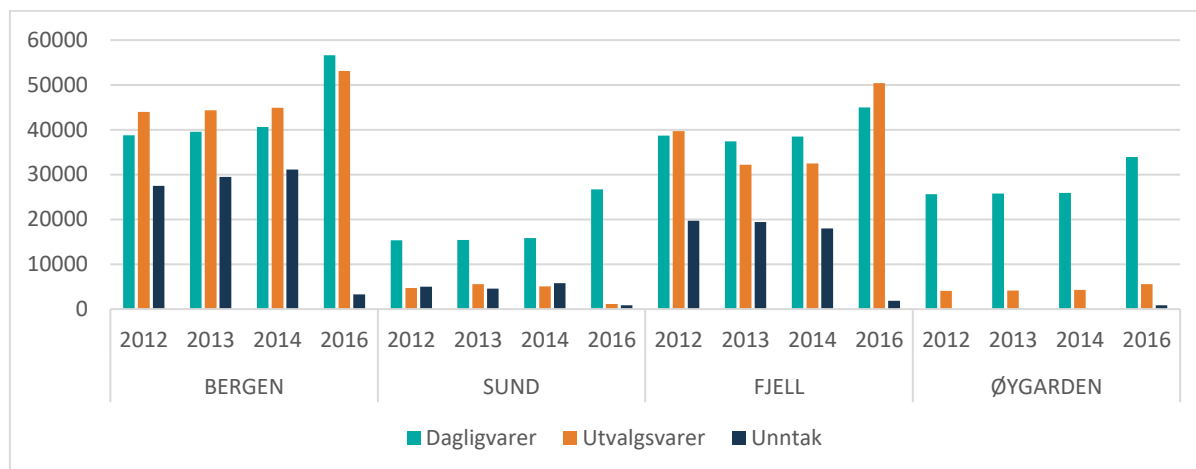


Det vedlagte kartet viser at det er få handelssteder i området, og at konsentrasjonen rundt Straume er svært stor.

### 3.2.1 OMSETNING

I figur 3-1 vises omsetning per innbygger for årene 2012-2014 og 2016, fordelt på kommunene Bergen, Sund, Fjell og Øygarden. Omsetningstallene for 2012-2014 er hentet fra Statistikk i vest, som malen for handelsanalyser i Hordaland henviser til. Omsetningen for 2015 var ikke tilgjengelig innenfor rammen av denne handelsanalysen. Tallene for 2016 er hentet fra Brønnøysundregisteret og er omsetning innen butikkvarehandel, og avviker dermed noe sammenliknet med omsetningen fra de foregående årene. Foretakene innen varegruppen *unntak* registreres ofte som andre varegrupper, noe som kan være grunnen til at omsetningen er lavere for 2016.

Figur 3-1. Omsetning per innbygger, etter varegrupper hovedinndeling. Kilde: Statistikk i Vest (2017),

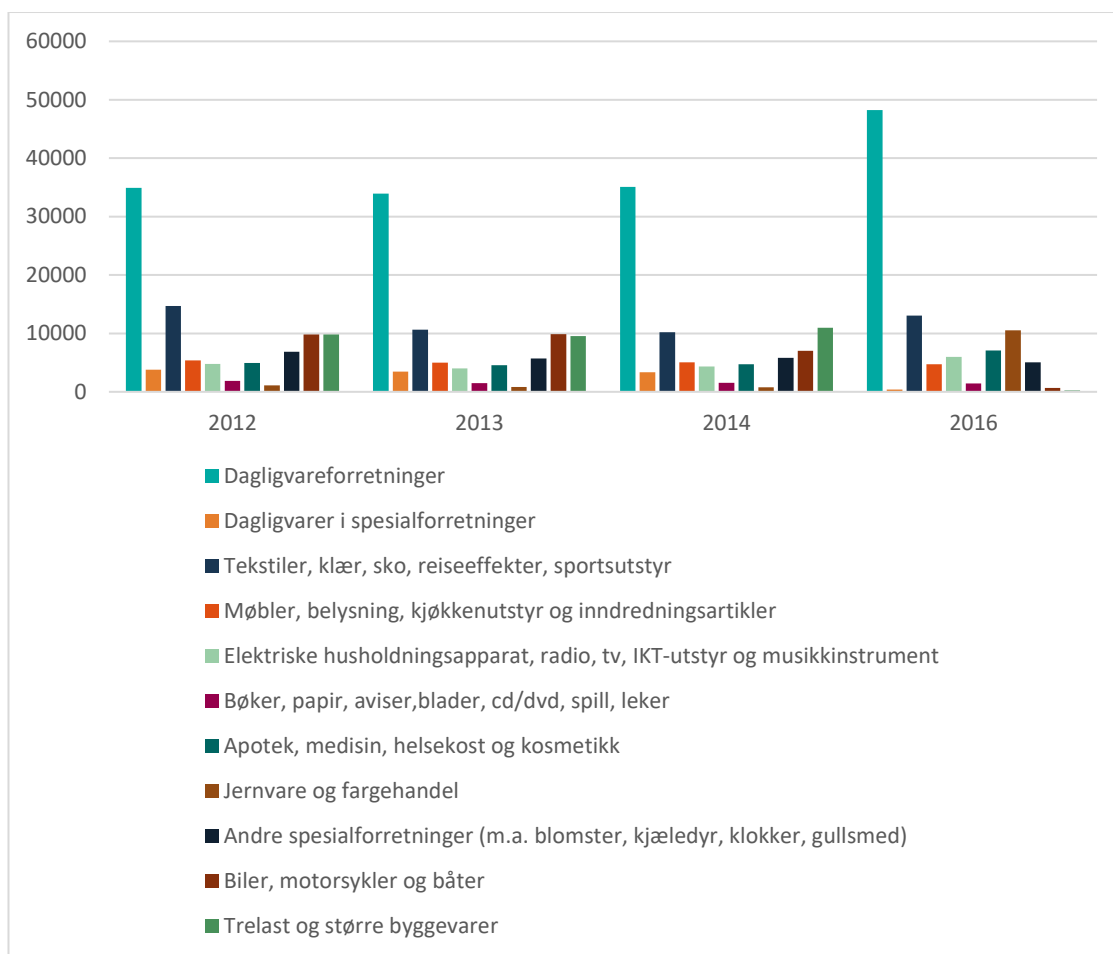


Det er her hensiktsmessig å se Fjell, Sund og Øygarden opp mot Bergen som fylkessentrum. Fjell kommune har høyere omsetning innen alle de tre varekategoriene dagligvarer, utvalgsvarer og unntak, enn Sund og Øygarden. Omsetningen for dagligvarer er stabil i 2012-2014, og ligger omtrent på nivå med Bergen. Omsetningen for utvalgsvarer er noe lavere enn for Bergen, og reduseres fra 2012 til 2013-2014, før en oppgang i 2016. Økningen i 2016 skyldes trolig en betydelig utvidelse av Sartor senter som fant sted dette året, men forklaringen kan like gjerne ligge i forskjellen i datakilde. Når det gjelder varene i kategorien unntak reduseres den over perioden.

Fjell har en høyere omsetning per innbygger enn kommunene Sund og Øygarden innen alle varekategoriene. Omsetning av dagligvarer er noe mindre i Sund og Øygarden sammenlignet med Fjell, mens omsetningen for de to andre varegruppene er spesielt lav. Øygarden har ikke omsetningstall i kategorien unntak i perioden 2012-2014. Grunnen til dette kan være prikking, det vil si at det er færre enn tre foretak i varekategorien og at omsetningen derfor ikke er registrert, eller at det ikke var foretak i denne varekategorien i kommunen i disse årene. Funnene er det vi kan forvente med tanke på bosetningsmønster og handelshierarki.

Figur 3-2 viser et mer detaljert bilde av omsetningen per innbygger i Fjell kommune.

Figur 3-2. Omsetning per innbygger for Fjell kommune, etter varegrupper (Statistikk i Vest, 2017). (Geodata, 2017)



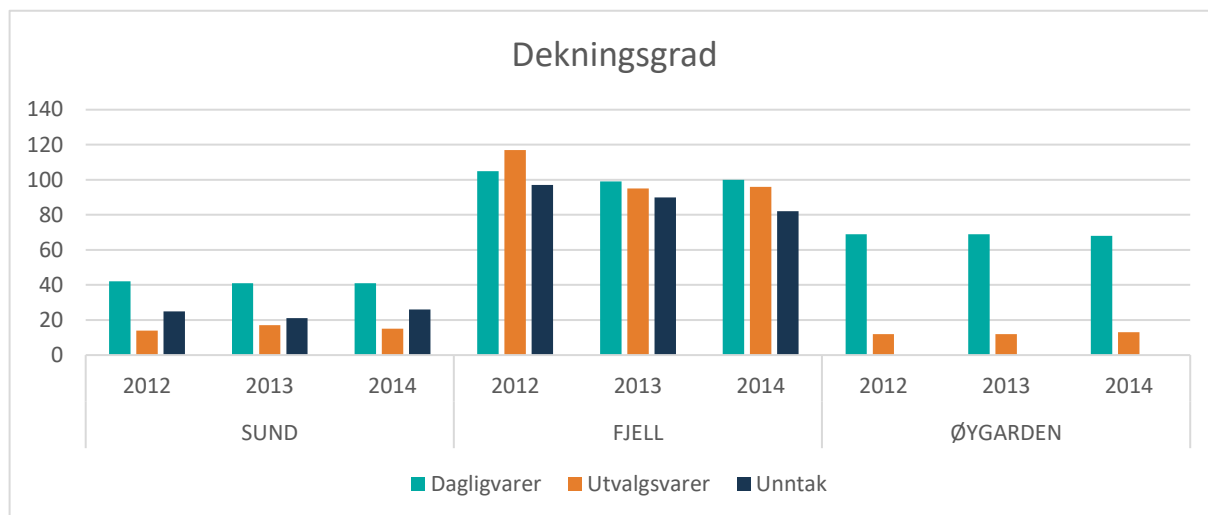
Vi kjenner ikke til grupperingen av varegrupper fra Statistikk i Vest, og har fordelt omsetning for 2016 etter NACE-koder og beskrivelser knyttet til NACE-kodene fra SSB. Grupperingen av omsetningen for 2016 kan derfor avvike fra grupperingen til Statistikk i Vest. Dette er spesielt sannsynlig for varegruppene «biler, motorsykler og båter» og «trelast og tørre byggevarer», da utgangspunktet for omsetningen for 2016 er butikkvarehandel, og foretakene innen disse to gruppene ofte registreres innenfor andre varegrupper som for eksempel engroshandel.

Omsetningen for dagligvareforretninger økte fra 2014-2016 etter å ha holdt seg stabil fra 2012-2014. Det var syv nyetableringer i denne varegruppen i 2015 og 2016. Dette kan være med på å forklare den økte omsetningen. Varehandel i kategorien tekstiler, klær, sko, reiseeffekter og sportsutstyr gikk ned fra 2012-2013, og økte igjen til 2016, men nådde ikke omsetningsnivået fra 2012. I 2015 og 2016 var det to nyetableringer innen denne varegruppen. Fra 2014 til 2016 viser grafen en betydelig økning i omsetning for «jernvarehandel og fargehandel». Datagrunnlaget viser ingen nye etableringer av foretak innen denne kategorien, noe som kan tyde på at kategoriseringen etter SSBs NACE-koder ikke sammenfaller med klassifiseringen til Statistikk i Vest for denne kategorien.

### 3.2.2 DEKNINGSGRAD

Figur 3-3 viser dekningsgraden for Fjell, Sund og Øygarden for årene 2012-2014, hvor senere år ikke var mulig å innhente innenfor rammen av denne handelsanalysen. Dekningsgraden viser forholdet mellom omsetningen av ulike varer i kommunen og den antatte etterspørselen etter de samme varene hos innbyggerne i kommunen. Statistikk i Vest legger til grunn at det ikke er handelslekkasje inn eller ut av Hordaland fylke. Pr definisjon blir det da balanse mellom tilbud og etterspørsel, og fylket har dermed dekningsgrad 100 på alle varegrupper.

Figur 3-3. Dekningsgrad for 2012, 2013 og 2014, (Statistikk i Vest, 2017).



Fjell kommune har en dekningsgrad på omtrent 100 for dagligvarer. For utvalgsvarer var dekningsgraden over 100 i 2012 og har stabilisert seg like under 100 i 2013 og 2014. Dekningsgraden for varene i kategorien unntak er redusert fra 97 til 82 over tidsperioden. Regionsentre skal ifølge *Regional plan for attraktive sentre i Hordaland* bestrebe seg på å ha en dekningsgrad på 100. Noe Fjell i denne perioden ikke helt er på nivå med.

For Øygarden er dekningsgraden for dagligvarer på omkring 60 over hele tidsperioden, mens den er i overkant av 10 for utvalgsvarer. For Sund kommune er dekningsgraden for dagligvarer omtrent på 40 over de tre årene, mens den for utvalgsvarer og varer i kategorien unntak ligger stabilt omkring 15-20. Både Øygarden og Sund har handelslekkasje i alle varekategoriene. Øygarden dekker en større andel av etterspørselen etter dagligvarer selv enn det Sund gjør.

På nettsidene til Statistikk i vest er det mulig å hente ut både omsetningstall og dekningsgrad for varehandel totalt sett, men ikke klassifisert ned på varegrupper.

Tabell 1: Omsetningstall og dekningsgrad for alle varegrupper i 2016 Kilde: (Statistikk i Vest, 2017)

Område	Omsetning	Dekningsgrad
Fjell	2 239 510	108,0
Sund	185 179	31,9
Øygarden	155 478	38,4
Bergen	27 261 924	116,0
Hordaland totalt sett	49 923 412	100,0

Vi ser her at totalt sett har Fjell kommune en dekningsgrad på 108 i 2016 som er helt på linje med det som er vanlig for et regionalt senter, særlig når det er lokalisert så nær fylkessenteret.

### 3.2.3 VURDERING

Dekningsgraden til Fjell kommune i forhold til nabokommunene Sund og Øygarden er i tråd med Fjells rolle som regionscenter i Hordaland, at Fjell dermed skal ha større tilbud av handel enn de omkringliggende kommunene. Det er naturlig at Fjell klarer å opprettholde en dekningsgrad på over 100, og samtidig dekke behovet til omlandskommunene, ettersom Bergen ligger relativt nært til kommunene i handelsområdet.

Ser vi nærmere på Fjell kommune ser vi en nedgang i dekningsgraden av utvalgsvarer fra 2012 til 2013 (figur 3-3). Fra figur 3-2 ser vi at omsetning av tekstiler, klær, sko, reiseeffekter og sportsutstyr er gått ned over samme tidsperiode. En nedgang er ikke i tråd med senterplanens utvikling. Figuren viser en økning mot 2016, men øker ikke til nivået av 2012. Men igjen; dette kan skyldes bruddet i dataseriene, så vi kan ikke trekke for klare konklusjoner.

### 3.3 HANDELSOMLAND

Med handelsomland menes det geografiske området som skal legges til grunn for handelsanalysen. Handelsområdet er knyttet til eksisterende handels- og tjenestenæring i området. I henhold til Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2016) skal handelsområdet for regionsenter tilpasses etter lokale forhold, men maksimalt omfatte bosatte innenfor en reisetid på en time med båt eller bil. Befolkningens behov for et lokalt handelstilbud skal ligge til grunn for avgrensingen.

Figur 3-1. Handelsomland for Straume. Utklipp fra senterstruktur i Hordaland.



Straume er regionsenter for kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Disse kommunene ligger på øyer vest for Bergen. Hovedforbindelsen til fastlandet er via Sotrabrua omtrent tre kilometer øst for Straume. Omtrent alle veier fra de tre kommunene går forbi Straume, (bortsett fra et par lokalveier lengst øst i Fjell kommune). For det store flertallet av innbyggere i de tre kommunene er Straume som regionsenter nærmeste handelssted med et stort utvalg av utvalgsvarer og plasskrevende varer. Med bakgrunn i geografien og veistrukturen finner vi det rimelig å avgrense handelsområdet til kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Dette er også slik det er fremstilt i malen for handelsanalyser i Hordaland. Når det gjelder kjøretid samsvarer det godt med forutsetningene da det tar under en time å kjøre fra lengst nord i Øygarden og til Straume. I sørgående retninger tar det langt kortere tid enn én time.

Fjell har en dekningsgrad på rundt 108. Dekningsgraden samsvarer med posisjonen til Straume som regionsenter ettersom innbyggerne i omlandskommunene skal handle her. Med tanke på nærhet til Bergen som

fylkessenter må det sies at Straume fremstår som et attraktivt handelssted med god variasjon i handelstilbudet.



### 3.4 AVSATT, UTBYGD OG LEDIG AREAL TIL DETALJVAERHANDEL I KPA

Som grunnlag for en vurdering av behov for nytt areal til detaljhandel skal handelsanalysen gi en oversikt over eksisterende detaljhandelsareal i kommuneplanens arealdel, dagens utnyttning av avsatt areal og ledig areal.

Normalt sett vil dette kunne forventes levert av den gjeldende kommune. Fjell kommune har tilgang på disse dataene, men det er en stor jobb å sammenstille dataene på en brukervennlig måte. I samtale med Fjell kommune har derfor oppdragsansvarlig for denne utredningen blitt enig om at dette punktet kan dekkes på annet vis.

Straume sentrum har ikke noe bysentrum av den gamle sorten med en hovedgate med butikker plassert på begge sider av veien. Pr i dag består sentrum i Straume i all hovedsak av handlesenteret Sartor Storsenter med noen omkringliggende butikker. Senteret er relativt stort i norsk målestoll med 170 forskjellige virksomheter.

Eiendomssjef ved Sartor senter har vært svært hjelpelig med å skaffe til veie nyttig informasjon for utarbeidelse av denne analysen. Hun har informert prosjektet om at det pr i dag ikke er ledige butikklokaler. Utenfor selve senteret disponerer de ytterligere lokaler hvorav to av disse er ledige, men disse er bare på henhold 450 og 175 kvadratmeter. Dette er å regne som relativt små butikklokaler. Det kan virke som om kapasiteten i lokaler for detaljhandel er relativt hardt presset i sentrum av Straume.

Videre har hun gitt oss følgende informasjon om arealer satt av til handel:

Tabell 2: Oversikt over arealer tilknyttet Sartor Holding AS

Bygg	Areal i kvm
Sartor Storsenter	45 000
Sartorgården	1 900
Straumehagen	1 200
Sartorparken	5 000
«Coop Obs»-bygget	4 600
<b>Totalt</b>	<b>57 700</b>

Verken fellesarealer, lager, kino, parkering, tekniske rom og lignende er inkludert i tallene. Tallene inkluderer dessverre også spisesteder, som egentlig ikke er relevante for en handelsanalyse. Tallene anses likevel som et godt anslag på totalt handelsareal i Straume sentrum, selv om det altså er litt høyere enn det reelle varehandelsarealet

I den gjeldende kommunedelplanen er det satt av ytterligere arealer til byutvikling under arbeidstittelen Sotra kystby. I dette konseptet legges det til rette for flere tiltak med tanke på å utvikle Straume som sentrum. Det er ikke bare snakk om handel, men også kulturtilbud, treningsmuligheter og møteplasser for befolkningen i tillegg til en relativt omfattende boligutbygging. Denne boligutbyggingen ser ut til å gå relativt godt ifølge nettsidene til OBOS. Disse arealene ligger nord og vest for dagens sentrumsarealer, jf. Kart 3.

### 3.5 BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING, PENDLING OG NETTHANDEL

#### 3.5.1 BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING

Tallene knyttet til befolkningsframskriving er hentet fra SSB. Vi legger deres MMMM framskriving til grunn for denne analysen ettersom dette er den versjonen det er mest vanlig å støtte seg på. De 4 M'ene innebærer at det forutsettes middels vekst i både fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og innvandring.

Det er ventet en betydelig vekst i befolkningen i dette området. Dette fremkommer av kartet under. Gjennomsnittlig befolkningsvekst for norske kommuner de kommende 20 årene er på 18,6 %. Den forventede veksten for de tre kommunene Fjell, Sund og Øygarden ligger betydelig høyere enn dette.

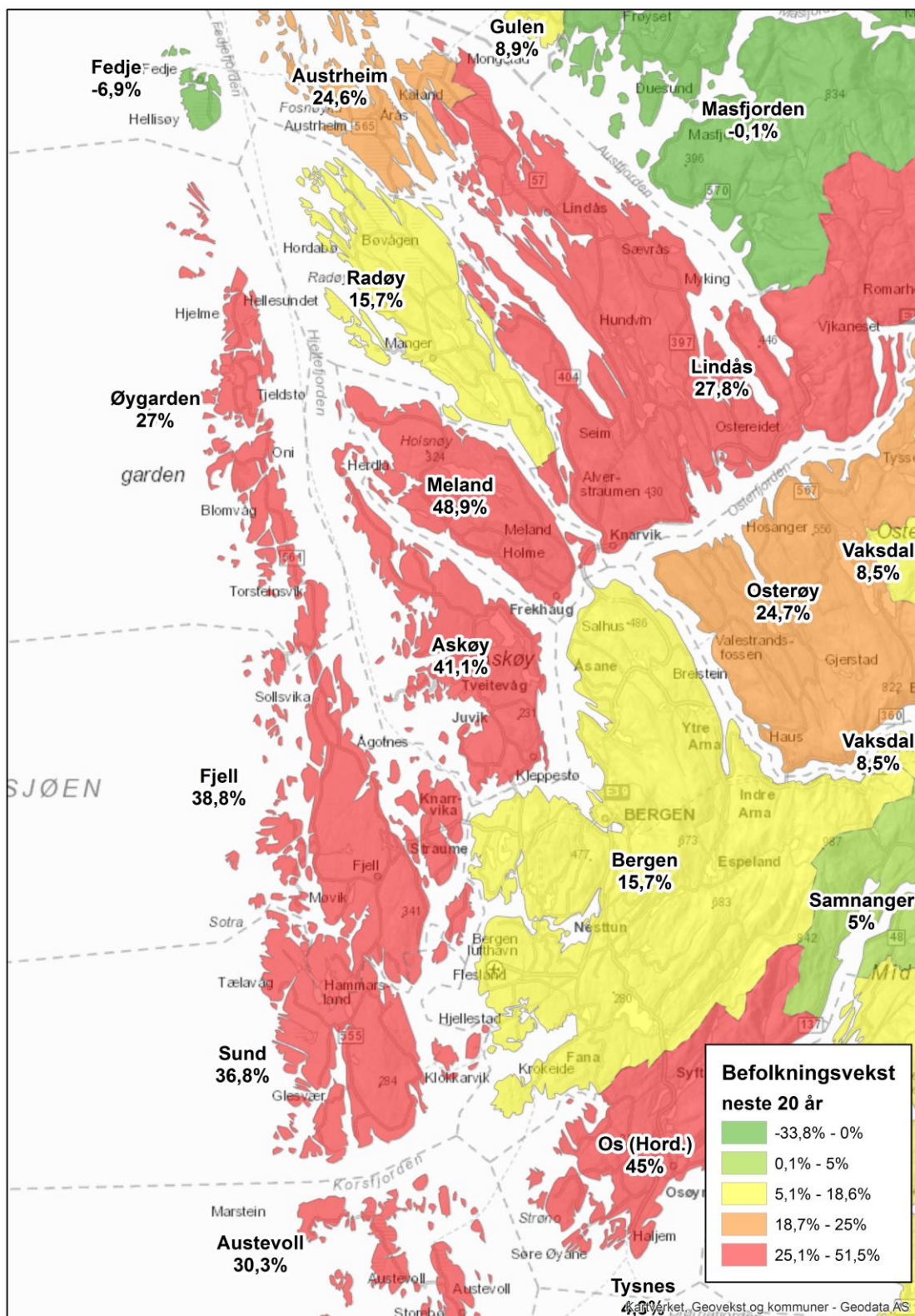
Dette er et mønster vi kjenner igjen fra andre områder av landet. De store byene begynner å fylles opp, og boligprisene bidrar til at flere flytter ut av selve byen og til omkringliggende kommuner. Dette er svært tydelig i dette tilfellet. Riktignok er det andre kommuner rundt Bergen som forventer en enda høyere vekst enn disse tre kommunene, men veksten er uansett svært stor. Høy befolkningsvekst tilsier at det vil kunne forventes en høy vekst i etterspørsel etter handelsvarer.

Tabell 3: Forventet befolkningsvekst (kilde: SSB)

Kommune	Befolkning 2016	Befolkning 2036	Prosentvis vekst	Reell vekst
<b>Fjell</b>	24 870	34 527	38,8 %	9 657
<b>Sund</b>	6 975	9 542	36,8 %	2 567
<b>Øygarden</b>	4 852	6 162	27,0 %	1 310
<b>Bergen</b>	277 391	320 827	15,7 %	43 436

Ved utløpet av 2036 forventes det at antall personer bosatt i kommunene Fjell, Sund og Øygarden å ha passert 50 000.

Kart 5: Forventet befolkningsvekst neste 20 år (kilde: SSB)



### 3.5.2 PENDLING

Pendling er ikke omtalt i malen for handelsanalyser i Hordaland, men prosjektet vurderer det som hensiktsmessig å komme med en liten betraktning rundt dette allikevel ettersom en del handelsreiser skjer på vei til eller fra jobb.

Tabell 4: Oversikt over hvor bosatte jobber (SSB, 2014)

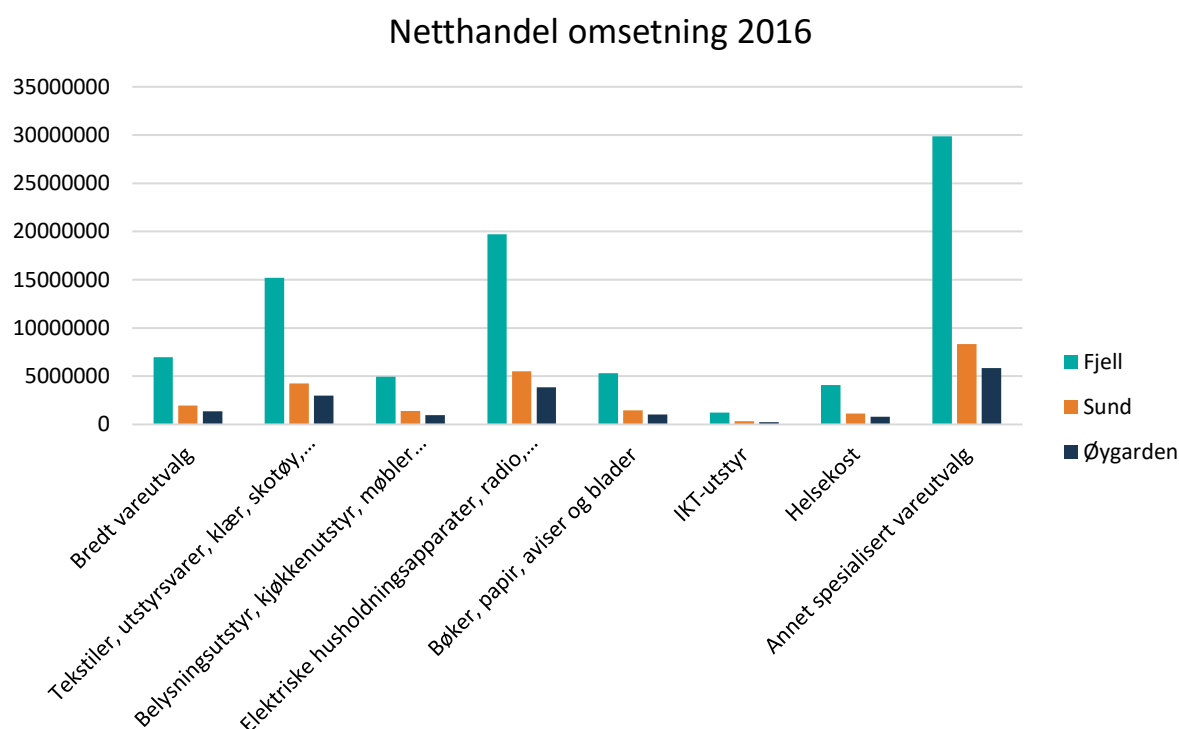
	Bosatte i					
	Fjell		Sund		Øygarden	
Arbeider i	Reelle tall	Prosent	Reelle tall	Prosent	Reelle tall	Prosent
Fjell	6 138	48 %	879	26 %	469	20 %
Bergen	4 968	39 %	818	24 %	575	25 %
Sund	257	2 %	1 284	38 %	17	1 %
Øygarden	233	2 %	36	1 %	1 017	44 %
Norsk sokkel	327	3 %	140	4 %	74	3 %

Det er mange som er bosatt i samme kommune som de arbeider. Fjell har i tillegg betydelig pendling til Bergen. Sund har betydelig pendling til både Bergen og Fjell. Det samme er tilfelle for Øygarden. Det er sannsynlig at handelsstrømmene i noen grad er sammenfallende med pendlerstrømmene.

### 3.5.3 NETTHANDEL

Tabell 3-4 viser estimert omsetning for netthandel i kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Disse tallene er beregnet med utgangspunkt i all internetthandel i Norske nettbutikker (basert på nace-kode). De norske nettbutikkens samlede omsetning deles på antall innbyggere i Norge for å få gjennomsnittlig netthandel per nordmann per år. Ved å multiplisere dette beløpet med antall innbyggere i kommunene Fjell, Sund og Øygarden beregnes den samlede etterspørselen i disse tre kommunene som går til netthandel. Netthandel fører normalt sett til lavere omsetning lokalt i kommunene. De største norske nettbutikkene, slik som Komplet.no i Sandefjord, står for en svært stor andel av den samlede omsetningen i norske nettbutikker.

Figur 2: Netthandelomsetning pr kommune og varegruppe i faktiske tall (SSB, 2017)



Netthandelstallene for de tre kommunene er usikre av flere årsaker. Selv om størsteparten av omsetningen fra netthandel er i norske nettbutikker (Virke, 2016), så handles en del av netthandelen også i utenlandske nettbutikker. De beregnede tallene fra avsnittet over er således trolig noe mindre enn den reelle netthandelen. På den annen side viser en undersøkelse fra Posten at personer som bor i byer handler mer på nett enn de som bor i bygdene (Posten Norge, 2015). Dette kan blant annet skyldes at en del tjenester slik som handel av dagligvarer og matkasser på nett er mindre tilgjengelig i bygdene. Adams Matkasse, Godt Levert og Morgenlevering leverer til Fjell, Sund og Øygarden, mens dagligvarekjeder med et bredere varesortiment, som kolonial.no og marked.no, ikke leverer dit. Det taler for at netthandelomsetningen for Fjell, Straume og Øygarden være noe mindre enn estimert. Samlet sett er det følgelig vanskelig å anslå om de beregnede netthandelstallene er for høye eller for lave. Mest sannsynlig er de for høye, ettersom mat på nett antas å utgjøre et større volum enn utenlandsk netthandel.

Tabell 5: Netthandel i prosent av omsetning av utvalgsvarer

	Netthandel	Utvalgsvarer	Netthandel i prosent av omsetningen i utvalgsvarer
<b>Omsetning 2016</b>	129 129 030	1 305 714 641	9,9 %

Tabell 3-1 viser omsetningen i netthandel i prosent av omsetningen av utvalgsvarer for kommunene Fjell, Øygarden og Sund samlet. Vi velger å slå omsetningen for de tre kommunene sammen. Dette fordi Fjell er regionscenter og et naturlig handelssted for innbyggerne i Sund og Øygarden, og dermed et alternativ til å handle i egen kommune eller på nett. Vi ser netthandel i prosent av utvalgsvarer da Fjell, Sund og Øygarden har begrenset mulighet til å bestille dagligvarer på nett.

Av tabellen ser vi at netthandelen er tilnærmet lik 10% av omsetningen for utvalgsvarer. Dette samsvarer svært godt med malen for handelsanalyser i Hordaland hvor det estimeres at netthandel bør ligge i størrelsesområdet 10–15 %. For denne analysen redusere derfor etterspørselen i handelsområdet med 10%, i tråd med Hordaland fylkeskommunes mal for handelsanalyser.

### 3.6 HANDEL SOM BÆREKRAFTIG SENTRUMSUTVIKLER

Hovedmålet i sentrumsplanen (2014) forteller at «*Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket*». Hovedmålet innebærer blant annet at sentra skal være attraktive å være, bo og drive næring i, samt ha et mangfold av tjenester, arbeidsplasser, fritids- og kulturtilbud tilpasset nivået i senterstrukturen. Sentra skal være attraktive for handel med handelsvirksomhet dimensjonert etter nivået i senterstrukturen og være tilrettelagt for effektiv og miljøvennlig transport.

#### 3.6.1 REISEAVSTAND LANGS VEI TIL OVERORDNET OG SIDESTILTE SENTEROMRÅDER

Straume ligger sentralt plassert i Fjell kommune. Handelsområdet til Fjell er relativt enkelt å avgrense ettersom alle kommunene består av øyer som forbindes med fastlandet med bare én bru, og veien til den går gjennom Straume. Det er i tillegg en ferjestrekning fra Klokkevik til Hjellevad, men antall avganger er relativt begrenset, og denne vil ikke i nevneverdig grad påvirke varehandelen i området.

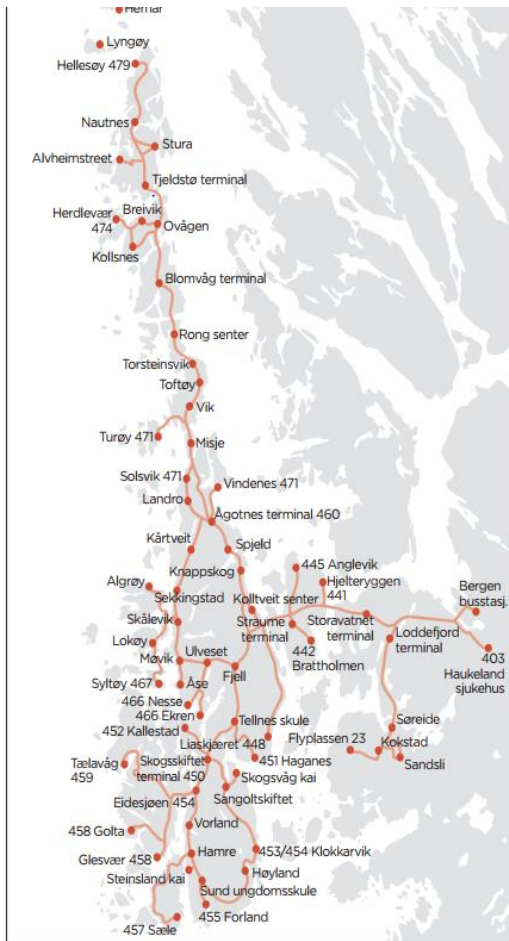
Straume er et regionsenter med god dekning på de aller fleste varegrupper. Det er allikevel klart at det er en viss handelslekkasje til fylkessenteret, Bergen sentrum. Overdekningen i Fjell kommune oppstår trolig fordi innbyggerne i Sund og Øygarden gjør mange av sine innkjøp i Fjell. Dette bør sees i sammenheng med pendlingstallene omtalt i forrige delkapittel. Avstanden til Bergen sentrum er ca 15 km. Reisetiden vil variere i forhold til når på døgnet man reiser ettersom strekningen berøres av rushtidsproblematikk.

Nærmeste sidestilte senterområde er Kleppstø på Askøy. Avstanden til Kleppstø er 11 kilometer. Det er lite sannsynlig at det er nevneverdig handelslekkasje i noen retning mellom Askøy og Straume med tanke på at begge er lokalisert på hver sin øy og man må innom fastlandet/Bergen for å kjøre mellom de to stedene.

Nærmeste bydelssenter er Loddefjord i Bergen kommune. Dette ligger ca 8 km unna. Handelstilbudet i Straume konkurrerer godt med tilbudet i Loddefjord og det er lite sannsynlig at det er betydelig handelslekkasje til Loddefjord selv om det ligger relativt nær.

### 3.6.2 TRAFIKK OG TRANSPORT

Figur 3-3. Rutekart for kommunene Fjell, Sund og Øygarden (skys.no).



Straume terminal er knutepunktet for busser fra kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Fra terminalen går det buss til Bergen sentrum omtrent hvert sjette minutt i morgenrushet (07:00 – 09:30), og hvert 20. minutt resten av dagen (frem til 23:20). I underkant av halvparten av bussene går videre fra Straume til Ågotnes terminal. Terminalen ligger ved den nordre enden av Sartor senter, en kort avkjøring fra Riksvei 555.

Øvrig busstilbud i omlandskommunene har i stor grad lav frekvens og kort åpningstid. Det finnes et tilbud i rushtid på alle linjer lagt opp for arbeids- og skolereiser. Ved kollektivterminalen på Straume er det omtrent 130 parkeringsplasser som kan benyttes av reisende med en Skysperiodebillet (Skys, 2017).

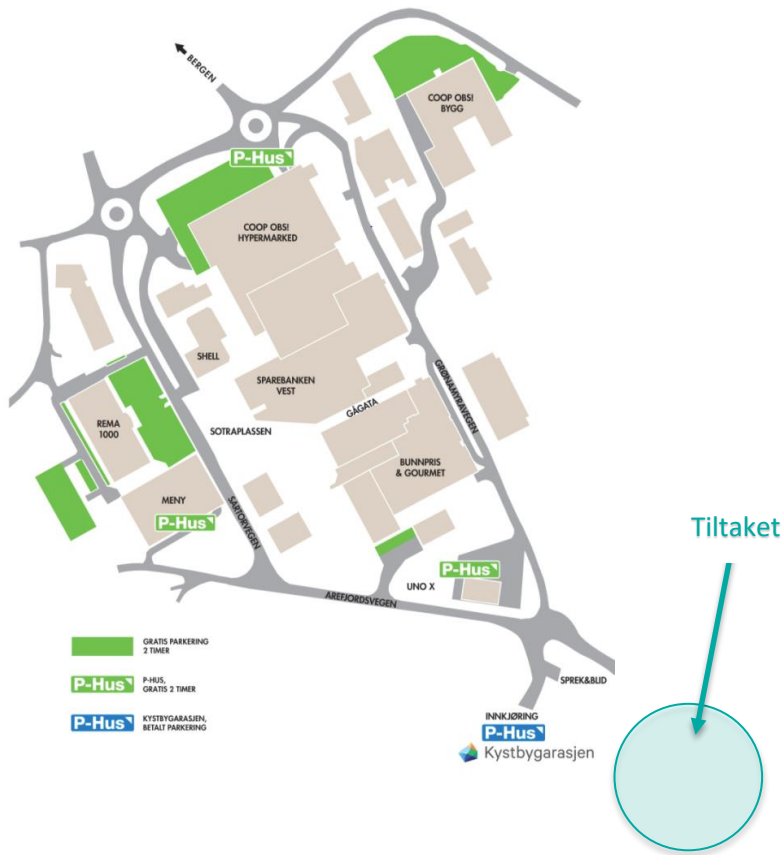
Det er et godt utbygd parkeringstilbud på Straume. Kystbygarasjen har 1 500 parkeringsplasser med til sammen tolv heiser som gir direkte tilgang til Sartorsenter, Sotraplassen og Sartorparken. I kystbygarasjen er det to timer gratis parkering. I tillegg er det ytterligere ca 1000 parkeringsplasser på Straume, utendørs eller i tilknytning til Sartor senter.

Eksisterende handelstilbud på Straume, og tiltaket som ligger til grunn for denne analysen, er godt plassert med nærhet til kollektivterminalen. Gangavstand fra terminalen til tiltaksområdet er omtrentlig 1 km, og deler av ruten går gjennom Sartor senter. Pr i dag er det ikke bussruter som

frekventerer strekningen mellom terminalen og tiltaksområdet, men ved ytterligere sentrumsetablering på Straume vil det kunne bli markedspotensial for en ringrute i det nye og utvidede sentrumsområdet av Straume.

Mye av kollektivtilbudet er imidlertid rettet mot arbeid- og skolereiser, og inn mot Bergen. I henhold til den nasjonale reisevaneundersøkelsen fra 2013/14 ble kun fem prosent av handlereisene utført med kollektive transportmidler, og den vanligste reisemåten på handlereiser er med bil, enten som fører eller passasjer (TØI, 2014). Det er god parkeringsdekning på Straume, og enkel tilgang til veinettet. Mye av handelen på Straume utføres dermed trolig ved bruk av bil. Tiltaket vil bidra til økt handel, og da trolig også mer biltrafikk. Tiltaket er tilknyttet eksisterende veinett i området og trafikkøkningen som følge av tiltaket vil fordele seg på dagens veinett. Tiltaket er plassert nært innkjøringen til Kystbygarasjen. Dermed vil trolig Kystbygarasjen benyttes til noe av handelen. Kystbygarasjen er blant annet bygget for å fjerne en god del parkering fra overflaten i Straume.

Figur 3-4. Parkering på Straume og tiltakets plassering





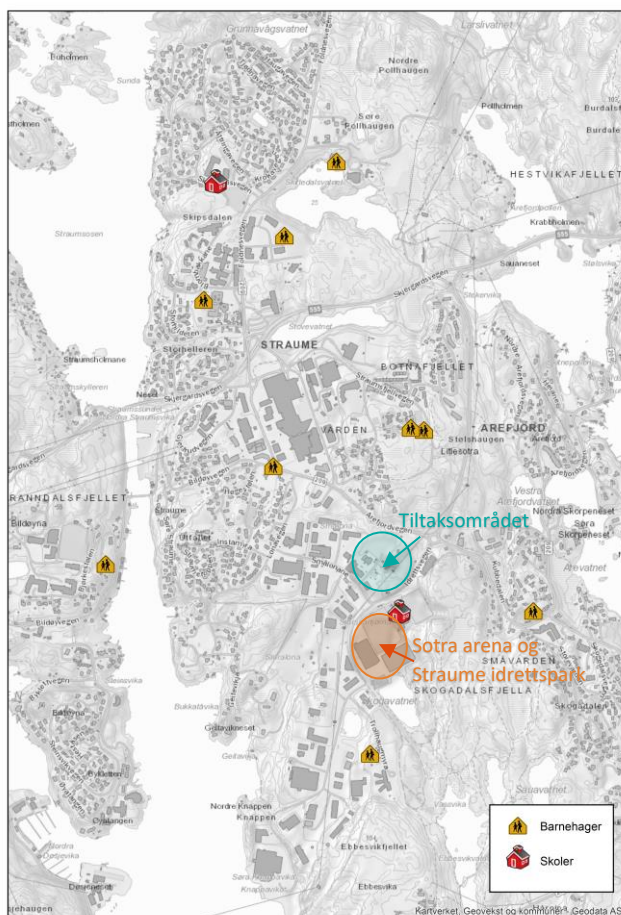
### 3.6.3 BRUKSAREAL (BRA)

I henhold til mal for handelsanalyser i Hordaland skal man som en del av analysen kommentere maksimalt bruksareal (BRA) og vurdere utnyttning av arealet etter formål (% BRA av formål). Man skal også vurdere områdetettheten som omhandler % BRA i relasjon til samlet grunnareal i senterområdet.

Denne typen vurderinger forutsetter at arealdata er gjort tilgjengelig av kommunen. Til denne analysen har kommunen ikke utgitt nødvendig data og vurderingene knyttet til bruksareal er følgelig utelatt fra handelsanalysen.

### 3.6.4 MILJØUTFORDRINGER

Figur 3-5. Skoler og barnehager på Straume



Tiltaket kan ventes å skape noe økt trafikk til den sørlige delen av Straume. Dette er et område som i dag i stor grad består av virksomheter innen storhandel, som byggevarer, møbler etc. Disse virksomhetene er ikke ventet å påvirkes negativt av etableringen da mer trafikk og flere handlende i området også vil kunne medføre økt handel for eksisterende virksomheter.

På motsatt side av Idrettsveien for tiltaket ligger Danielsen barne- og ungdomsskole, og Straume idrettspark. Elever og ansatte ved skolen, samt brukere av Straume idrettspark vil kunne påvirkes negativt som følge av mer trafikk og økt støy ved utbygging av tiltaket.

Danielsen barne- og ungdomsskole har rundt 360 elever, hvor 2/3 tilhører ungdomsskolen. Elevene ved ungdomsskolen berøres i noe mindre grad enn elevene ved barneskolen da de er mer vant til å ferdes i trafikken.

### 3.6.5 URBANE KVALITETER

Den 16. juni 2011 vedtok kommunestyret i Fjell en områdeplan som ligger til grunn for utbyggingen på og ved Sartor senter som er sentrum i Sotra Kystby. Kystbyen skal blant annet utvikles med 5 – 6 000 nye boliger, idrettspark, næringsareal, turområder, kulturhus og en rekke andre aktiviteter og tilbud, og «*Sotra Kystby blir ein by for framtida, med menneske i sentrum. Trivsel og estetikk skal prege den nye byen, og kystkulturen skal haldast i hevd*».

Tiltaket i handelsanalysen er plassert sør i Straume. Tiltaket er utenfor dagens sentrumsområde og ligger i et område der handelsvirksomhetene er storhandelskonsepter som byggevarer, møbler etc. I henhold til områdeplanen for Straume skal sentrum på Straume først utvikles rundt Sartor senter, og deretter videre vest mot Bildøy og nord mot Fjell rådhus. Sentrumsområdet på Straume skal revideres, og det er mulig også området tiltaket befinner seg i vil inkluderes.

Utbyggingen vil legge til rette for mer handel på Straume og dermed kunne bidra til et robust næringsliv i kommunen. Straume som regionsenter er et sentralt handelsområde for kommunene i omlandet, og tiltaket vil kunne bidra til å styrke denne posisjonen. Sentrum av Straume er preget av kjøpesenterbygninger og ikke tradisjonelle sentrumsgater. Tiltaket som i stor grad inneholder storhandelskonsepter og plasskrevende varer vil bidra til flere kjøpesenterbygninger på Straume. Ettersom sentrumskerne allerede består av denne type bygningsstruktur er det lite trolig utbyggingen rett utenfor sentrum vil bidra til å forringe urbane kvaliteter i 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.

Kystbygarasjen er en av nøklene til utvikling av et urbant bysentrum på Straume ved at bilparkeringene rundt Sartor senter er erstattet med parkeringen under bakken. På den måten har man fått plass til brede gater med fortau, sykkelveier, koselige gågater og åpne møteplasser (Sotra Kystby, 2017). Tiltaket er plassert forholdsvis nært inngangen til Kystbygarasjen, og trolig vil noen av kundene ved tiltaket benytte parkeringsfasilitetene her.

### 3.7 DIMENSJONERING OG LOKALISERING AV AREAL TIL DETALJHANDEL

Ettersom vi ikke har mottatt noen data på areal knyttet til varehandel, så er det vanskelig for oss å svare ut denne delen av handelsanalysen i henhold til malen. Det vises i malen at det maksimalt skal regnes 2 m<sup>2</sup> pr bosatt i bruksareal for handel i det definerte omlandet. Med en befolkning i dag på rundt 37 000 tilsier dette et bruksareal på 74 000 m<sup>2</sup>.

Analysen har ikke nøyaktige tall for handelsareal, men det vi vet er at handelsareal tilknyttet Sartor Holding AS er på 57 000 m<sup>2</sup>. Dette tallet inkluderer også serveringsvirksomheter og disse er det 11 av. Arealet på disse er dessverre ukjent, men det reelle handelsarealet til Sartor Holding AS er følgelig mindre enn 57 000 m<sup>2</sup>. Det aller meste av handel er konsentrert i sentrumsområdet av Straume, men øvrige handelsarealer i handelsomlandet utover Sartor Holding AS sine er ikke kjent. Tallene tilsier at det er rom for ytterligere utbygginger i området på nærmere 20 000 m<sup>2</sup> uten å gå utover maksimalt bruksareal avsatt til detaljhandel.

Inkludert den forventede befolkningsveksten vil det i 2036 være over 50 000 innbygger i området, og et rom for opptil 100 000 m<sup>2</sup> handelsareal. Det gir rom for å øke dagens handelsareal med bortimot 50 000 m<sup>2</sup>.

Det er også mulig å gi en vurdering om hvordan det er rimelig å anta at summen handelsbalanse, ledig areal, handelsomland og befolkningsframskriving med fratrekk for netthandel vil utvikle seg. Handelsbalansen tilsier at

Straume er et godt etablert senter med et variert tilbud av butikker og andre tjenester. En rask oversikt over handelstilbudet i Straume sentrum viser følgende:

Tabell 6: Type varehandelsbedrifter på Straume sentrum i dag

3-sifret nacekode	Bransje	Antall bedrifter
464	Engroshandel	11
471	Dagligvarer	16
472	Andre matvarer	4
473	Bensinstasjoner	2
474	Teknisk utstyr	3
475	Interiør	25
476	Bøker, leker og sportsutstyr	7
477	Annen detaljvarehandel	46
<b>Totalt</b>		<b>114</b>

De interessentene vi har snakket med i løpet av prosjektet mener at det er et godt utvalg med butikker på Straume. En interessent etterlyser butikker for barneutstyr og koffert/vesker, men var ellers godt fornøyd med tilbudet.

De undersøkelsene som er foretatt tilsier at det pr i dag ikke er større arealer for butikkhandel ledig i sentrumssonen på Straume.

Befolkningen i området skal vokse mye; både i 5 og 20 års perspektiv. OBOS har allerede større boligprosjekter ute for salg, og dette indikerer at det vil være ytterligere økning i handelsetterspørsel innenfor rimelig kort tid. Dette indikerer også at Straume sentrum vil vokse.

Også de to øvrige kommunene i handelsomlandet skal vokse mye, men nøyaktig hvor i kommunene dette finner sted har noe mindre innvirkning på Straume. Ettersom kollektivtilbudet pr i dag er noe begrenset utenom arbeidsreisene, så vil handel fra nabokommunene til Straume i all hovedsak være bilbasert. Her kan det dog legges opp til en bedring i takt med befolkningsveksten.

## 4 OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

### 4.1 OPPSUMMERING

#### Tiltaket

Tomten det er utarbeidet handelsanalyse for ligger i Fjell kommune med gnr. 35, bnr. 498. I følge gjeldende plan kommuneplan er området satt av til sentrumsformål, mens den i gjeldende kommunedelplan er utenfor sentrumsområdet og avsatt til næring/lett industri. Utbygger ser for seg en utbygging på totalt 19 000 m<sup>2</sup>. Av dette er 2 000 m<sup>2</sup> tiltenkt butikkhandel med bredt vareutvalg og 2 000 m<sup>2</sup> til dagligvarehandel. Til det øvrige arealet vurderes hjemmeelektronikk, fliser/byggevarer, felleskjøp og/eller bilrelaterte produkter. Denne typen handel er ikke i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

#### Handelsomland

Straume er regionsenter for kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Disse kommunene ligger på øyer vest for Bergen. For det store flertallet av innbyggere i de tre kommunene er regionsenteret Straume nærmeste handelssted, med et stort utvalg av utvalgsvarer og plasskrevende varer. Med bakgrunn i geografien finner vi det rimelig å avgrense handelsområdet til kommunene Fjell, Sund og Øygarden.

#### Befolkning

Befolkningen er konsentrert i Fjell kommune, og total befolkning i handelsområdet er på ca 37 000 personer. Det interessante med området er at de forventes å ha en svært høy befolkningsvekst de neste 20 årene. Samtlige 3 kommuner forventes å ha en befolkningsvekst som ligger svært langt over landsgjennomsnittet på 18,6 %. Fjell skal vokse aller mest med 38,8 %

#### Handel

Dekningsgraden til Fjell kommune ligger på 108 på tross av sin nærhet til Bergen sentrum. Straume sentrum fremstår dermed som et attraktivt handelssted. De aller fleste produktgrupper er representert, men noen aktører etterlyser ytterligere konkurranse innen visse varegrupper.

#### Handel som bærekraftig sentrumsutvikling

##### Trafikk og transport:

Straume terminal er knutepunktet for busser fra kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Eksisterende handelstilbud på Straume, og tiltaket som ligger til grunn for denne analysen, er godt plassert med nærhet til kollektivterminalen. Den nasjonale reisevaneundersøkelsen viser imidlertid flertallet av handlereiser utføres med bil. Det er et godt utbygd parkeringstilbud på Straume med til sammen rundt 2 500 parkeringsplasser. Tiltaket vil trolig bidra til mer biltrafikk, men trafikken vil i stor grad benytte eksisterende veinett. Tiltaket er plassert nært innkjøringen til Kystbygarasjen, og denne vil trolig benyttes til noe av handelen.

##### Miljøutfordringer:

Danielsen barne- og ungdomsskole og Straume idrettspark ligger på motsatt side av veien for tiltaket. Elever og ansatte ved skolen, samt brukere av Straume idrettspark vil kunne påvirkes negativt som følge av mer trafikk og økt støy ved utbygging av tiltaket.

##### Urbane kvaliteter:

Sentrum av Straume er preget av kjøpesenterbygninger og ikke tradisjonelle sentrumsgater. Tiltaket, som i stor grad inneholder storhandelskonsepter, vil bidra til flere kjøpesenterbygninger på Straume. Ettersom sentrumskjernen allerede består av denne type bygningsstruktur er det lite trolig at utbyggingen rett utenfor sentrum vil bidra til å forringe urbane kvaliteter i sentrum, men snarere kanskje bidra til enhetlig utforming. 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 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.

## 4.2 KONKLUSJON

Det er bragt på det rene at nevnte tomt ligger utenfor det som pr i dag er definert om sentrumsområdet i Straume. Det ligger heller ikke plassert i den forventede utvidelsen av sentrumsområdet. Derimot har denne analysen vist at man i dette området vil kunne forvente en omfattende vekst i handel. Det er tre viktige årsaker til dette:

- Forventet befolkningsvekst i området er stor, og langt større enn det nasjonale gjennomsnittet for befolkningsvekst. Dette vil medføre et behov for økt handelstilbud langt utover det som er normalen.
- De analysene som er gjennomført tyder på at det i svært begrenset grad er ledige arealer for ytterligere handelsetableringer i sentrum av Straume tilgjengelig i dag.
- På tross av sin nærhet til Norges nest største by, Bergen, så er det pr i dag mer enn full dekningsgrad i Fjell kommune. Dette tyder på at Straume er et attraktivt sted for handel

Konsekvensen av disse punktene gjør at det etter vår mening virker rimelig å åpne for ytterligere etableringer. Tiltakene som er tenkt plassert i dette området er i all hovedsak bilbasert handel, men ikke plasskrevende varer. Det kan derfor legges til rette for gode trafikale løsninger som allikevel ivaretar urbane kvaliteter ved en smidig utforming av et slikt utvidelse. (TØI , 2009)

## 5 VEDLEGG

### 5.1 INNDELING I VAREGRUPPER

- Detaljvarehandel (summen av underkategoriene dagligvarer, utvalgsvarer og unntaksvarer under)
  - Summen av 47 ekskl.
    - 47.3 (drivstoff),
    - 47.642 (fritidsbåter),
    - 47.8 (torg),
    - 47.9 (postordre),
    - 45.320 (bildeler/bilutstyr)
    - 45.402 (MC- utstyr/ deler)
- Dagligvarer
  - 47.11 Butikkhandel med hovedvekt på nærings- og nytelsesmiddel
  - 47.2 Butikkhandel med nærings- og nytelsesmidler i spesialforretninger ekskl.
  - 47.25 butikkhandel med drikkevarer)
- Utvalgsvarer
  - 47.19 Butikkhandel med bredt vareutvalg ellers
  - 47.25 Butikkhandel med drikkevarer (Vinmonopol)
  - 47.4 Butikkhandel med IKT- utstyr i spesialforretninger
  - 47.5 eksklusive «plasskrevende 1 og 2 (se under)
  - 47.6 eksklusive 47.642
  - 47.7 Annen butikkhandel i spesialforretninger, ekskl. 47.761 (blomster)
- Varer som kommer inn under unntak fra forskriftene i regional plan
  - Biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler. Disse vareslagene kommer inn under unntaksvilkårene i senterplanen.

## 6 REFERANSER

- Fjell\_kommune. (u.d.). *Fjell kommune*. Hentet fra <https://www.fjell.kommune.no/politikk-innsyn-og-naring/kunngjeringar/tidlegare/arealplanar/smalonane-gnr.35-bnr.-498-m.-fl/>
- Geodata. (2017). Ipers bedriftsregister.
- Hordaland Fylkeskommune. (2016). *Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel*. Bergen: Hordaland Fylkeskommune.
- Posten Norge. (2015, July 6). *Mindre netthandel på bygda*. Hentet fra <https://www.postennorge.no/presse/arkiv/mindre-netthandel-pa-bygda>
- Skyss. (2017, 10 05). *Parkering for kollektivreisande - Straume*. Hentet fra Parkering: <https://www.skyss.no/Verdt-a-vite/Parkering/Oblatorndning-for-parkering-for-kollektivreisande/straume/>
- Sotra Kystby. (2017, 10 12). *Om Sotra Kystby*. Hentet fra Sotra Kystby: <http://sotrakystby.no/om-sotra-kystby/>
- SSB. (2014). Uttrekk på pendlere fra grunnkrets til grunnkrets i SSBs database.
- SSB. (2017, Oktober 3). Tabell: 07313: Omsetning for varehandel, etter næring (SN2007) (mill. kr).
- Statistikk i Vest. (2017, Oktober 2). *Omsetning og dekningsgrad etter varegrupper/region*. Hentet fra <http://www.statistikk.igest.no/hf/>
- TØI . (2009). *TØI rapport 1016/2009 - Prinsipper for retningslinjer for handel i regionale planer*. Transportøkonomisk institutt.
- TØI. (2014). *TØI rapport 1383/2014 - Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14*. Transportøkonomisk institutt (TØI).
- Virke. (2016). *Virkes eHandelsbarometer Q4 2016*. Hentet fra [https://www.virke.no/globalassets/analyse/bransjeanalyser/ehandelsbarometeret\\_q4\\_2016.pdf](https://www.virke.no/globalassets/analyse/bransjeanalyser/ehandelsbarometeret_q4_2016.pdf)