



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
11/18	Formannskapet	04.04.2018

Uttale: Søknad om samtykke til handelsareal ut over 3000 m² på Smålonane - Straume

Samandrag av saka:

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel set krav om samtykke ved planlegging av nytt/utviding av handelsareal til detaljvarer, der samla bruksareal overstig 3000 m². Slikt samtykke skal gjevast av fylkeskommunen etter høyring hos fylkesmannen. Kommunen skal gje uttale til søknaden i samband med oversendinga til fylkeskommunen.

Søknad om samtykke er sendt inn i samband med detaljreguleringa for handelsareal på Smålonane, og reguleringsplanen skal behandlast av KPU i Fjell kommune. Reguleringsplanen legg til rette for tiltaket det vert søkt om samtykke til.

Det er ønskjeleg å etablere eit handelsareal på 19 000 m² fordelt på fire bygningar, som vil innehalda om lag 3-7 handelsbedrifter. Om lag 15 000 m² er tenkt nytta til plasskrevjande varehandel, medan 4000 m² er satt av til detaljhandel (her vil 2000 m² kunna nyttast til daglegvarehandel).

Innstilling:

Formannskapet vedtek:

1. Etter ei samla vurdering meiner formannskapet at konsekvensane av denne etableringa er usikre for den vidare utviklinga av regionsenteret og måloppnåinga i KDP Straume.
2. Formannskapet kan difor ikkje tilrå ei utvikling der det vert til rette for detaljvarehandel og volumbasert varehandel før konsekvensane av dette er nærare vurdert i overordna plan.
3. Formannskapet har ikkje merknader til at det vert lagt til rette for plasskrevjande varehandel.

Straume, den 23.03.2018

Lillian Torsvik
Konst. Rådmann

Bjørn Erik Kristiansen
Konst. Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Formannskapet - 04.04.2018:

Lisbeth Selstø, arealplanleggjar, orienterte om saka og viste ein presentasjon.

Saka vart drøfta i formannskapet med eit nytt framlegg til vedtak lagt fram av Tom Georg Indrevik H. Møtet vart heva for å få drøfta framlegget.

Framlegg til vedtak frå H v/Tom Georg Indrevik

- 1. Etter ei samla vurdering meiner formannskapet at etableringa er ei naturleg vidareutvikling av Straume som regionscenter. Fjell kommune har i § 3.4 i gjeldande kommunedelplan for Straume 2005-2018, bestemt ein romsleg, ikkje uttømmende, retningslinje for type handel som inngår i plasskrevjande handel. Formannskapet meiner at føreslått handelskonsept er i tråd med definisjonen i kommunedelplanen.*
- 2. I overordna plan er området sett av til plasskrevjande handel. Kva som inngår i dette har utvikla seg sidan Straumeplanen vart vedteken i 2006. Aktuell tomt eignar seg godt fordi høgspenlinja set store føringar i høve til annan bruk. Handelskonsept som krev areal utover 1000 kvm, og av den grunn ikkje passar inn på tradisjonelle kjøpesenter, kan etablerast slik som planlagt i denne saka. Eksempel på slike konsept er Jula, Biltema, Plantasjen, Felleskjøpet og liknande.*
- 3. Planen vil også kunne bidra til å binde idrettsanlegga og skulen på søre Straume saman med resten av sentrum.*
- 4. Formannskapet viser vidare til vedtak i KPU 3. april 2018 kor punkt 5.2.2. som omhandlar daglegvare, vart fjerna.*
- 5. Formannskapet tilrår at det vert gitt samtykke til detaljhandel i stort volum ref. punkt 2, med inntil 4000 m².*
- 6. Formannskapet legg også til grunn at det for dette området skal gjelde same kvalitetskrav til utforming og parkering som for Straume sentrum.*

Framlegget vart stemt over opp mot innstillinga slik:

Innstillinga fekk 0 stemmer og fall.

Framlegget fekk 9 stemmer og vart vedteke.

Vedtak i Formannskapet - 04.04.2018:

- 1. Etter ei samla vurdering meiner formannskapet at etableringa er ei naturleg vidareutvikling av Straume som regionscenter. Fjell kommune har i § 3.4 i gjeldande kommunedelplan for Straume 2005-2018, bestemt ein romsleg, ikkje uttømmende, retningslinje for type handel som inngår i plasskrevjande handel. Formannskapet meiner at føreslått handelskonsept er i tråd med definisjonen i kommunedelplanen.*
- 2. I overordna plan er området sett av til plasskrevjande handel. Kva som inngår i dette har utvikla seg sidan Straumeplanen vart vedteken i 2006. Aktuell tomt eignar seg godt fordi*

høgspenlinja set store føringar i høve til annan bruk. Handelskonsept som krev areal utover 1000 kvm, og av den grunn ikkje passar inn på tradisjonelle kjøpesenter, kan etablerast slik som planlagt i denne saka. Eksempel på slike konsept er Jula, Biltema, Plantasjen, Felleskjøpet og liknande.

3. Planen vil også kunne bidra til å binde idrettsanlegga og skulen på søre Straume saman med resten av sentrum.
4. Formannskapet viser vidare til vedtak i KPU 3. april 2018 kor punkt 5.2.2. som omhandlar daglegvare, vart fjerna.
5. Formannskapet tilrår at det vert gitt samtykke til detaljhandel i stort volum ref. punkt 2, med inntil 4000 m².
6. Formannskapet legg også til grunn at det for dette området skal gjelde same kvalitetskrav til utforming og parkering som for Straume sentrum.

Dokument vedlagt saka:

- A. Søknad frå tiltakshavar
- B. Handelsanalyse

Saksopplysningar:

Søknad om samtykke frå Hordaland fylkeskommune

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel set krav om samtykke ved planlegging av nytt/utviding av handelsareal til detaljvarer, der samla bruksareal overstig 3000 m². Slikt samtykke skal gjevast av fylkeskommunen etter høyring hos fylkesmannen. Søknad om samtykke skal behandlast i utval for kultur, idrett og regional utvikling, som her gjev si tilråding til fylkesutvalet i Hordaland.

Bakgrunnen for at det vert satt krav om å søkja samtykke til handelsareal til detaljvarer ut over 3000 m² er for at både kommunen og fylkeskommunen skal ta stilling til om handelsareal av denne storleiken hindrar eller bidreg til ei god utvikling av regionsenteret. Gjennom denne saka vil kommunen kunna koma med si eiga vurdering av konsekvensane av ei etablering av eit handelssenter, der inntil 4000 m² er satt av til detaljvarer og 15 000 m² til plasskrevjande varehandel (inkludert detaljvarer i stort volum), på Smålonane vil føra med seg for regionsenterutviklinga av Straume.

Samkjøring av behandling av søknad om samtykke og reguleringsplan

Kravet om søknad kjem med bakgrunn i omfanget på detaljvarehandel, som ligg utanfor definert regionsenter. Med mindre kommunen har fastsatt utstrekninga av regionsenteret, gjeld fylkeskommunen sine føringar om 800 m utstrekning. Planen ligg rett utanfor denne utstrekninga, rekna i luftlinje frå dagens kollektivknutepunkt.

Søknad om samtykke er sendt inn i samband med 1. gangshandsaming av detaljreguleringa for handelsareal på Smålonane, og reguleringsplanen skal behandlast av Fjell kommune, som planmynde. Reguleringsplanen legg til rette for tiltaket det vert søkt om samtykke til.

Reguleringsplanen vert behandla på vanleg måte i KPU, og kjem opp til politisk behandling dagen før søknaden om handelsareal skal til behandling. Endeleg godkjenning av reguleringsplanen i kommunestyret kan først gjerast når fylkeskommunen har gitt samtykke til handelsarealet (sjå saksprosess i tabellen nedanfor).

Søknad om samtykke til handelsareal:	Behandling av reguleringsplan:
Vurdering og uttale i formannskapet (4. april).	Førstegangsbehandling av reguleringsplan (3. april).
Oversending av søknad med kommunen si vurdering til fylkeskommunen.	Offentleg høyring i 6 veker (dersom positivt vedtak).
Fylkesmannen kjem med sin uttale i saka til fylkeskommunen. Uttalefrist er normalt 2-3 veker.	I høyringsperioden vil både fylkeskommunen og fylkesmannen (og andre) komma med merknader til planen (Ev motsegn dersom dei vurderer det som naudsynt).
Saka vert behandla i Utval for kultur, idrett og regional utvikling hos fylkeskommunen (dei har møter 24/4, 24/5 og 19/6 før sommaren). Utvalet gir her si tilråding til fylkesutvalet, som kjem med endeleg avgjerd i saka.	Omarbeiding/tilpassing av reguleringsplan til merknadar.
Endeleg avgjerd vert sendt til kommunen etter avgjerd i fylkesutvalet.	Sluttbehandling i KPU
	Endeleg godkjenning i kommunestyret. (Vil vera avhengig av eit samtykke frå HFK for å kunna godkjenna planen om å etablera handelsarealet.)

Planar som gjeld for området

Området er omfatta av kommunedelplan for Straume og reguleringsplanar med formåla industri/næring og køyreveggar.

Utbyggingsplan for felt F/I-1- Straume sør:

I gjeldande utbyggingsplan, vedteken 2000, er området regulert til lettare industri, kontor- og forretning med tilhøyrande anlegg. Høgspentlina som går gjennom området er vist som fareområde.

Kommunedelplan (KDP) for Straume 2005-2018:

Planområdet er i KDP for Straume sett av til nærings- og forretningsområde, merkt N1. Føresegnene gjev føringar om at det kan leggast til rette for lett industri, engrosfirma og lager og sal av plasskrevjande varer. Retningslinene viser til at plasskrevjande varer omfattar sal av bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjevarer, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir.

Gjennom KDP for Straume er gjeldande utbyggingsplan for felt F/I-1 vidareført for området. Samstundes legg KDP føringar for framtidig bruk, ved å opne for ein større variasjon enn kva utbyggingsplanen gjer. For å endra arealbruken til å vera i samsvar med tiltaket, må det utarbeidast ei ny detaljregulering.

Kommunedelplan for Straume har som overordna mål at:

- Straume skal verta eit levande, miljøvenleg og aktivt regionsenter med nærområde som supplerer og støttar opp om sentrum.
- Straume skal utviklast frå kjøpesenter til fullverdig urbant regionsenter med tilknytning til sjøen og funksjonelle og framtidsretta næringsområde og offentlege område. Planen skal

sikre viktige trekk i landskapet, god tilgjenge for alle og høg arkitektonisk kvalitet på bygg og anlegg med uterom.

Kommunedelplan for Straume har fleire delmål, strategiar og tiltak som skal bidra til at kommunen oppnår dei overordna måla. Her blir det vist til at det skal leggest vekt på langsiktig utvikling, høge estetiske kvalitetar, gode rammer for næringsutvikling, gode bumiljø og oppvekstvilkår, sikring av grønt- og rekreasjonsområde, gjera bilen mindre synleg og dominerande, tilgjenge for gåande og syklande.

Ein av strategiane er særleg knytt opp til lokalisering av ulike funksjonar, og korleis dette vil påverka utviklinga:

«Leggje til rette for varierte aktivitetar i sentrum med detaljhandel, kultur, forsamling, bevertning, fritidstilbod og opplevingar, offentlege rom, bustader, kontorarbeidsplassar og gradvis forskyving av storhandel og industri ut av sentrum».

Regional plan for attraktive senter i Hordaland

Gjennom Regional plan for attraktive senter i Hordaland er Straume peika ut som regionsenter for kommunane Fjell, Sund og Øygarden. Eit regionsenter skal i følge denne planen innehalda senterfunksjonar som handel og tenestefunksjonar for det definerte omlandet. Tenestene i regionsenteret kan ha eit meir uttømmmande tilbod enn kva som er vanleg for eit kommunesenter.

Regional plan for attraktive senter har følgjande hovudmål for regionsenterutviklinga i Hordaland:

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.

I følge den regionale planen vil eit senter fungera optimalt ved at flest moglege tilbod og funksjonar er lokalisert innanfor ei gangbar kjerne. Vidare vert det vist til at store avstandar vil føra til ei deling av senteret, der bilbruk vil bli nytta mellom funksjonar. For å unngå ei slik oppdeling av regionsentra set regional plan krav til at regionsenteret må avgrensast ut i frå dei lokale forholda. Kommunen må derfor fastsetja sentrumsutstrekninga gjennom arealdelen til kommuneplanen. Ei fastsetning av sentrumsutstrekninga for Straume er noko som naturleg høyrer til rulleringa av kommunedelplanen for Straume.

Definisjonar av ulike kategoriar av varehandel:

I søknaden vert det definert tre kategoriar av varehandel, som er skisserte opp i tabellen nedanfor:

	Plasskrevjande	Detaljvarehandel	Volumbasert
--	-----------------------	-------------------------	--------------------

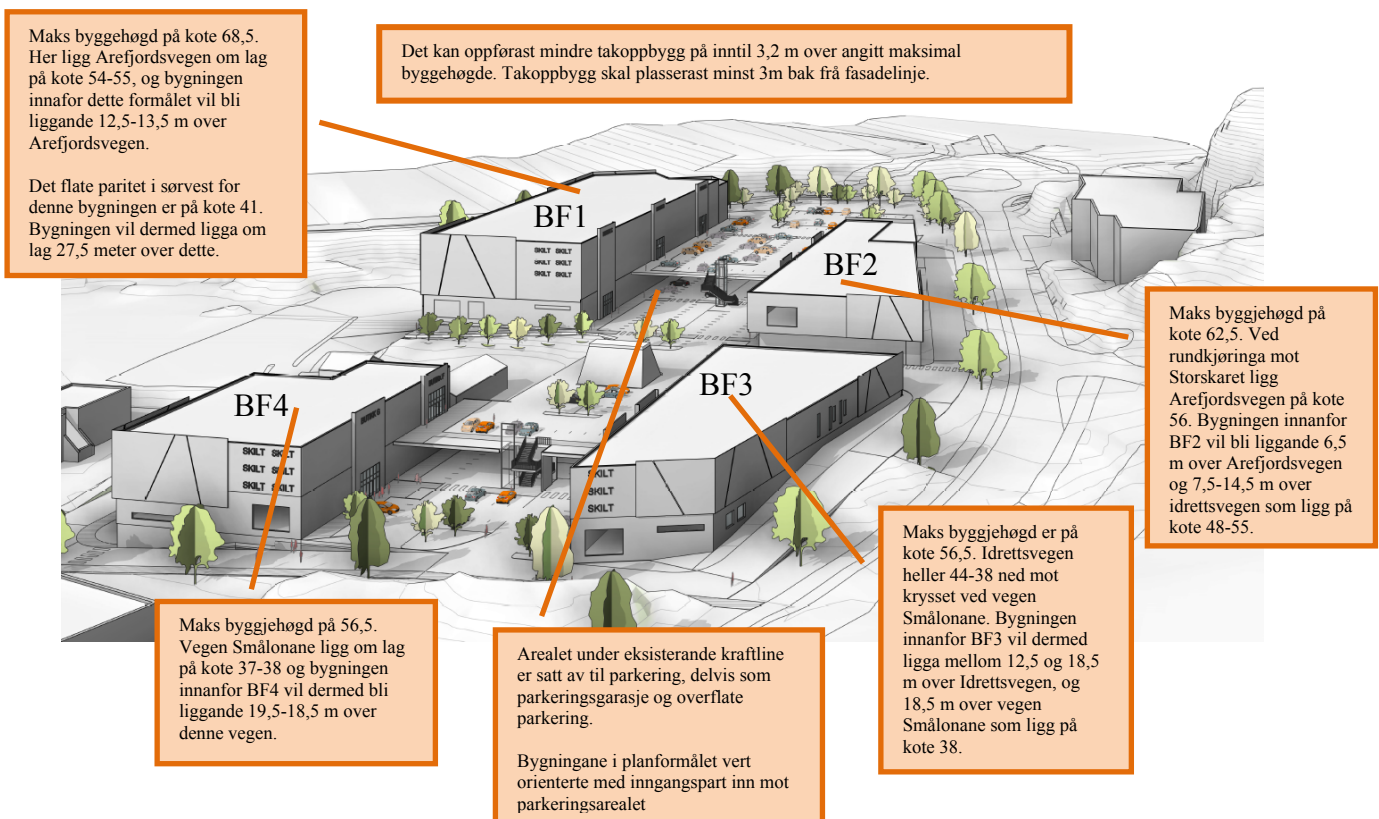
	varehandel		varehandel
Søkjær sine definisjonar av omgrepa	Sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjeverar, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite og brunevarar med meir.	Daglegvarer: inkluderer daglegvarebutikkar og daglegvarer som vert omsett i spesialbutikkar. Utsalsvarer: inkluderer butikkar som sel tekstilar, interiør, bøkar, apotekvare, og fargehandel, samt spesialbutikkar med blomar, kjæledyr, klokker og gullsmed.	Søkjær viser også til bransjeglidinga, og at det er mogleg for kundar å handla både detaljvarer og plasskrevjande varer i same butikk, t.d. interiørbutikkar. Søkjær viser til at kundane forventar å kunna køyre bil relativt nært opp til slike butikkar, fordi volumet av den totale handelen vil kunna vera så stort. Søkjær viser til at volumnasert varehandel må komma innanfor omgrepet plasskrevjande varehandel.
Fylkeskommunen sine definisjonar av omgrepa	Regional plan viser til at handelsverksemdar «der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskiner, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular ikkje er naturleg i sentrum. Ein bør likevel lokalisere slik handel på ein måte som fremjar berekraftige transportmønster.»	Daglegvarer skal som hovudregel lokalisert nærme der folk bur eller innanfor eit avgrensa sentrumsområde. Regional plan definerer ikkje omgrepet detaljhandel direkte, men viser til at denne typen utvalsvarer skal samlast i sentrum slik at det er mogleg for kundane å bevege seg til fots mellom butikkane, for å skapa attraktive senter.	I regional plan er ikkje volumnasert varehandel definert, fordi dei skil berre mellom detaljvarehandel og plasskrevjande varehandel. Fylkeskommunen ser likevel at det er ei bransjegliding når det gjeld plasskrevjande konsept. Regional plan peikar på at denne bransjeglidinga gjer det vanskeleg å kategorisera dei ulike handelstilboda. Dette gjeld til dømes butikkar med møblar og interiør, kvite- og brunevarer og hagesenter, der det er vidt utval av både plasskrevjande og detaljvarer i same butikklokale. Regional plan viser også til omgrepet outlets under denne bransjeglidinga, som vil vera store utsal av ei samling av rimelege merkevarer (detaljvarer). Dømer på slike utsal kan t.d. vera Biltema, XXL og leketøysgiganten Toys'r'us. Regional plan viser til at outlet konseptet ikkje treng å liggja isolert i

			eigne bygningar, men kan utformast i fleire etasjar med opne og aktive fasadar i første etasje, og slik integrarast i ein bystruktur.
Fjell kommune sin definisjon i KDP for Straume	Detaljhandel er ikkje definert i KDP Straume, men ein av hovudstrategiane for å oppnå dei overordna måla i planen er å sikra at «detaljhandel vert etablert i det urbane sentrum nær gode kommunikasjonar».	Retningslinene i KDP Straume definerer plasskrevjande bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjeverar, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir.	Volumbasert varehandel er ikkje definert i KDP for Straume, men det vert vist til at storhandel skal leggest i randsona til sentrum. Det er derimot ikkje vist til kva som ligg i omgrepet storhandel.

Handelsareal Smålonane

Det er ønskeleg å etablera eit handelsareal på 19 000 m² fordelt på fire bygningar, som vil innehalda om lag 3-7 handelsbedrifter. Tiltakshavar har i møte opplyst om at det ikkje er inngått konkrete leigeavtalar, men det vert vist til ei fordeling mellom 15 000 m² plasskrevjande handel (inkludert detaljvarer i store volum) og 4000 m² til detaljvarehandel. Av dei 4000 m² til detaljvarehandel, kan 2000 m² nyttast til daglegvarehandel.

I søknaden vert det vist til ei anna varegruppe, som tiltakshavar meiner verken er plasskrevjande- eller detaljhandel, men meir handel av store volum av detaljvarer. Det kjem fram av søknaden at det i stor grad er leigetakarar som sel volumbaserte detaljvarer som skal etablerast innanfor dei om lag 15 000 m² som er sett av til plasskrevjande varehandel. Søkjar definerer altså volumbaserte detaljvarer i same kategori som plasskrevjande varehandel.



Handelsanalysen

Handelsanalysen som følgjer søknaden viser til ei høg forventa befolkningsvekst, som igjen vil føra med seg eit auka behov for handelstilbod (langt utover enn kva som er normalen). Analysen viser vidare at det er avgrensa med ledige areal for ytterlegare handelsetableringar i sentrum, og at det i dag er meir enn full dekningsgrad mellom omsetning av varer og antatt etterspørsel. Ut i frå den høge dekningsgraden konkluderer analysen med at Straume er ein attraktiv stad for handel. Dei fleste produktgruppene er representerte innanfor denne dekningsgraden, men nokre aktørar etterlyser ytterlegare konkurranse innan enkelte varegrupper.

Handelsanalysen konkluderer ut i frå dette med at det «verkar rimeleg å opna for ytterlegare etableringar.» Sidan det er snakk om å leggja til rette for bilbasert handel for detaljvarehandel viser analysen til at det vil vera viktig å leggja til rette for gode trafikk-løysingar som tek i vare urbane kvalitetar.

Oppsummering av argumentasjonen i søknaden:

- Eitt av argumenta for etableringa i søknaden er at bruken av planområdet på Smålonane er svært avgrensa på grunn av høgspenlinja som går tvers gjennom området. Derfor er planområdet delt inn i fire handelsbygningar med parkeringsareal i midten, under høgspenlina.
- Handelsarealet ligg ikkje i sentrumsformål i KDP for Straume, og det er dermed ikkje forventa at sentrum skal utvidas i denne retninga.
- Sjølv om det ikkje er ønskjeleg med plasskrevjande og arealkrevjande volumhandel i sentrum, må slik handel lokaliserast på ein måte som fremjar eit berekraftig transportmønster.
- Lokaliseringa legg til rette for bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. I prosjektet er det lagt opp til ei mykje lågare parkeringsdekning enn kva som ligg i parkeringskravet for Straume. Det er i tillegg stor kapasitet i Kystbygarasjen dersom det vert behov for fleire parkeringsplassar. Samla sett vil dette tilseia at det vil vera berekraftig å plassera eit handelsområde på Smålonane i nærleiken til Straume sentrum.
- Sett i eit regionalt transportperspektiv vil det vera svært uheldig dersom innbyggjarane i Fjell, Sund og Øygarden må køyra til slike butikkar i Åsane eller Lagunen. Dette vil genera langt meir trafikk i regionen.
- Smålonane ligg nært opptil bustadområde, og regionen har ei forventa sterk befolkningsvekst. Dermed vil eit nytt handelssenter her fremja berekraftige transportmønster.
- Regionen får eit supplement til Sartor senter, slik at det ikkje vert handelslekkasje til Bergen og andre kommunar.

Vurdering:

Kommunen ser positivt på at Straume er vurdert som eit attraktivt område for næringsetableringar av tiltakshavar. Fjell kommune er heilt avhengige av private aktørar som ønskjer å etablere seg her og kommunen har lang tradisjon for å ha eit godt samarbeid med næringsaktørar. Næringsutvikling på Straume er derfor sterkt ønskjeleg.

Smålonane ligg i randsona til Straume sentrum, omlag 800 meter i luftlinje frå dagens kollektivknutepunkt. I denne vurderinga er det lagt vekt på korleis ei etablering av eit nytt handelssenter på Smålonane vil kunna påverka regionsenterutviklinga. Overordna mål og byromstrategi i KDP Straume og Planprogram for Straume er lagt til grunn for vurderinga.

Ei av hovudutfordringane ved å vurdere denne søknaden er at kommunen ikkje har overordna planar som fastset føringar for omgrepet volumbasert varehandel. Fleire butikkjeder har i dag ei bransjegliding mellom plasskrevjande varehandel og detaljvarehandel. Det vil ikkje vera mogleg å låsa planframlegget til butikkjeder, sidan det vil koma utskiftingar av butikkar på sikt. Det er også ei utfordring at plan- og bygningslova ikkje har tydelege nok føringar for å regulere kategoriar av varehandel.

Parkeringsnorma i KDP Straume viser til retningslinjer for parkering frå 1989. Desse retningslinjene vart erstatta av føresegnar i KPA 2015. Sidan sentrumsområda ikkje var del av rulleringa av KPA, er ikkje føresegnene tilstrekkelig differensiert for å fange opp utfordringar knytt til biltrafikk og parkering i sentrum. Til dømes er det innanfor Straume sentrum krav om at all parkering skal vera under bakken. Smålonane ligg utan for dette definerte sentrumsområde og dei meir generelle krava i KPA blir gjeldande.

Med eit handels- og forretningsareal på 19 000 m² vil det måtta etablerast 475 parkeringsplassar for å oppfylle minimumskravet til parkeringsplassar i KPA. Avviket frå parkeringskravet i KPA er dermed på 170 parkeringsplassar. Det kan vera grunn til å akseptera avvik frå krava i KPA, men etterspørsel etter parkering frå kundar og næringa må vurderast opp i mot kva parkeringsdekning som vil vera hensiktsmessig å leggja seg på ut i frå eit miljøperspektiv, som samstundes sikrar eit urbant miljø på Straume.



Figuren viser området innanfor planprogrammet for Straume (markert med raudt omriss). Planprogrammet har tydelege krav til kvalitet til bygningar og uterom, krav om parkering under bakken, opparbeiding av gater, gangareal og møteplassar. Planområdet er vist med stipla svart omriss.

For at Straume skal vera eit attraktivt regionsenter legg gjeldande KDP føringar for at flest moglege tilbod og funksjonar må lokalisrast innanfor ei gangbar kjerne. Dette er viktig for å leggja grunnlaget for eit urbant og aktivt sentrum. Dersom handelstilbodet det er søkt om vert lokalisert utanfor gangbar avstand, kan det føra til at sentrum vert opplevd som delt.

Det nye handelssenter ligg utanfor Straume sentrum (sjå fig.). Strategiane i overordna planar styrer detaljhandel til dei indre delane av Straume sentrum. Ei indre kjerne som i dag gjennomgår transformasjon og nybygging, for å heva kvaliteten i samsvar med overordna mål. Nokre planar er delvis realiserte i dag, som ombygging av Sartor senter og nybygg langs dei framtidige miljøgatene Sartorvegen og Grønamyrsvegen. Langs med desse to gatene vil det i framtida komma fleire bygningar med forretning og handel i første etasje. I tillegg vil Sotrasambandet utløysa nye areal til utvikling. For at sentrumsutviklinga skal kunna halda fram i tråd med desse planane, vil ein vera avhengig av interesse frå leigetakarar og eit tilstrekkeleg kundegrnlag.

Handelsanalysen som følgjer planframlegget viser til at det er god dekningsgrad i kundegrnlaget i regionen og at det er mangel på handelsareal. Analysen har i liten grad har tatt høgde for planlagde nye etableringar av handelsverksemder i sentrum.

Innanfor handelskonseptet volumbasert handel vil butikkjeder som OBS, XXL, Elkjøp og Bolia kunna etablera seg. Intensjonen bak søknaden om å etablera eit nytt handelssenter på Smålonane er ikkje å trekka eksisterande verksemder ut av Straume sentrum, men styrka og supplera handelstilbodet. Rådmannen er usikker på effekten av å opna for volumbasert handel utanfor Straume sentrum. Volumbasert handel, slik tiltakshavar definerer det, er i strid med definisjonen av plasskrevjande varer i gjeldande KDP. Dersom handelssenteret på Smålonane kan tilby meir tilrettelagde lokale og rimelegare leige til volumabasert detaljvarehandel, er rådmannen uroa for uheldig fragmentering av handelstilbodet og på sikt eit dårligare tilbod i regionsenteret.

Ein konsekvens av store avstandar mellom handelstilboda vil òg kunna vera at bilen vert nytta mellom dei ulike målpunkta. Meir internttrafikk i sentrum vil vera i strid med ei av målsettingane i KDP Straume, om eit attraktivt senter med auka fokus på gåande og syklande.