

NOTAT

OPPDRAAG	Indre Øyrane - Områderegulering	DOKUMENTKODE	616602-PLAN-NOT-0020
EMNE	Kjøpesenter	TILGJENGELIGHET	Open
OPPDRAAGSGIVER	Førde kommune	OPPDRAAGSLEDER	Aslaug Aalen
KONTAKTPERSON	Berit Holme	SAKSBEHANDLER	Lise Marie Laskemoen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	2237 Bergen SI Areal og Utredning

SAMANDRAG

I samband med utarbeidinga av områdereguleringsplan for Indre Øyrane er det utgreidd om den sørlege delen av planområdet kan nyttast til kjøpesenter. Dette notatet summerer opp tidlegare utarbeidde handelsanalysar som er relevante for Førde sentrum, og det vert gjort ein vurdering om etablering av kjøpesenter er eigna i planområdet. Vurderinga konkluderer med at det kan etablerast kjøpesenter dersom det samstundes vert stilt ei rekke krav til utforming av bygget og uteområda rundt.

Vurdering av lokalisering av kjøpesenter i Indre Øyrane

1.1 Innleiing

I samsvar med planprogrammet til områdereguleringsplanen for Indre Øyrane skal kjøpesenter vere eit utgreiingstema der det skal avklarast om sørlege delen av Indre Øyrane kan nyttast til kjøpesenter. Etter at planprogrammet vart godkjent har fylkeskommunen vedteke ny regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesenter. I planføresegna punkt 3.3, første ledd står det: «Som hovudregel skal all handelverksemd lokalisert i sentrumsområde. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan, eller etter ei planfagleg vurdering kan ein avgrense sentrumsområde i områdereguleringsplan».

Dette notatet summerer opp tidlegare utarbeidde handelsanalysar som er relevante for Førde sentrum, og det vert gjort ei vurdering om lokalisering av kjøpesenter på Indre Øyrane. Notatet er del av utgreiingane som vert lagt til grunn for utarbeidinga av områdereguleringsplanen for Indre Øyrane.

1.2 Førde

Førde er eit moderne handels- og servicesenter med eit variert og rikt næringsliv med om lag 13 000 innbyggjarar. Førde har ei rekkje finans- og andre servicebedrifter, og arbeidsmarknaden er stor når det gjeld sektorar som handel, IT, bygg og anlegg, media, hotell og restaurant. Byen er i sterk endring med transportsystemet «Førdepakken», utviding av sentralsjukehuset, etablering av fjernvarme/fjordvarme, etablering av næringspark på Moskog og storhandelspark på Brulandsvellingene og ikkje minst kommunesamanslåinga med Naustdal, Jølster og Gaular som inneberer at Førde kommune vil vere 22 000 innbyggjarar frå 2020.

02	18.04.18		LiML	ToAA	ASA
01	30.01.17	Planfagleg vurdering av kjøpesenter	LiML	ToAA	ASA
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Vurdering av kjøpesenter

Førde har nær 10 000 arbeidsplassar og 3490 pendlar dagleg til Førde (tal frå 2017, kjelde SSB). Førde er vertskommune for direktorat, tilsyn, høgskule, fylkeskommune, fylkesmann, bank og forsikring, sentralsjukehus, regionale medie- og kulturinstitusjonar.

Førde er handelssenteret i regionen, og er stor importør av kjøpekraft. Det er rekna at om lag 39 000 nyttar Førde som handelsregion i dag.

Førde er regionsenter i Sogn og Fjordane og er handelssenter for heile Sunnfjord og delar av Ytre Sogn og Nordfjord. Innanfor 90 minuttars reiseavstand, vil om lag 80 000 innbyggjarar i 2025 nå Førde som handelstad¹. I følgje biltilgjengekart², som viser tal personar som kan nå eit område innanfor ein times køyretur, ligg Førde særst tilgjengeleg med bil. Byens sentrale lokalisering midt i fylket bidreg til at Førde er mest eigna som fylkets viktigaste handelstad.

Førde sentrum har i dag to kjøpesenter (Elvetorget/Førde Torg og Handelshuset/Amfi) på kvar side av rv. 5 Naustdalsvegen. Amfi Førde, som tidlegare heitte Handelshuset, er det største kjøpesenteret mellom Bergen og Ålesund. Kjøpesenteret opna i 1987. Førde Torg opna i 1996 og vart første bygg i Førde med parkeringsbygg. Førde Torg og Elvetorget var opphavleg to bygg, men vart slått saman med ei gangbru over Storehagen-vegen i 2012. Største delen av handelen i Førde går føre seg i desse to kjøpesentra. Begge kjøpesentra har god tilgjenge med bil, har særst mange gratis parkeringsplassar og er attraktive for større kundeomland. I følgje Vista Analyse AS tapar dei to kjøpesentra i Førde sentrum i dag marknadsandelar. Handelslekkasjen skjer truleg til netthandel, Ålesund og Bergen.

Elles består handelen i Førde av mindre butikkar i Storehagen, Langebruvegen, Hafstadvegen og Naustdalsvegen. Sal av motorkøyretøy, maskiner, div. utstyr skjer i hovudsak på Ytre Øyrane, Halbrendøyra og Sanderplassen. To kilometer aust for sentrum, på Brulandsvellene, er det starta ei utvikling for plasskrevjande varer som elektro, hagesenter, bilrekvisita i tillegg til daglegvare, klesforretning m.m. Det er sett i gang arbeid med utarbeiding av områdeplan med formål om å utvide og vidareutvikle handelparken på Brulandsvellene.

Strøkgatehandelen i Førde sentrum, dvs. butikkar langs etablert gatestruktur, har vore svekka etter at kjøpesentra langs rv. 5 Naustdalsvegen vart etablert, og etter at handel utanfor sentrum var etablert ved Brulandsvellene. I tillegg har bygningsmassen i sentrum strekt seg over eit større areal.

1.3 Eksisterande handelsanalysar

- Førde som regionalt knutepunkt – handelens plass i byutvikling, Vista Analyse AS 2014
- Handelsanalyse, Asplan Viak AS 2014
- Handelsanalyse Sogn og Fjordane av Asplan Viak AS, datert 07.06.2016

Både Vista Analyse AS og Asplan Viak AS har gjort arbeid i samband med handelsvurderingar i Førde. Vista Analyse AS utarbeidde ein handelsanalyse i 2014 for å avklare om det er marknad for eit utvida tilbod i Førde, og korleis handel i sin heilskap påverkar og kan påverke sentrumsutviklinga i Førde. Analysen har ei heilskapleg tilnærming og går inn på tema som byutvikling, sentrumsutvikling, arealbruk og potensiale for framtidig vekst. Analysen viste til at dersom det skal etablerast ein storhandelspark på Brulandsvellene, må det samstundes leggast til rette for utvikling av Førde sentrum. Asplan Viak omtalar tiltaket på Brulandsvellene som ein stor regional handelpark for arealkrevjande handelskonsept for bilbasert storhandel. Etter deira vurdering bør det ikkje tillatast noko som kan oppfattast som eit tradisjonelt, introvert kjøpesenter/varehus/handelshus med innvendige fellesareal, småbutikkar og matsservering på Brulandsvellene. Handelsanalysen for Sogn og Fjordane vart utarbeidd i 2016 av Asplan Viak og

¹ Førde som regionalt knutepunkt – handelens plass i byutvikling, Vista Analyse AS 2014

² Biltilgjengekart i konsekvensutgreiinga til dei nye regionale retningslinjene, Asplan Viak 2016),

Vurdering av kjøpesenter

danna grunnlag for ein avgrensa rullering av Fylkesdelplan for arealbruk. Her er det m.a. vist til at Førde er kommunen i fylket med størst utbyggingspotensiale for handel.

1.3.1 Handelsanalysen til Vista Analyse AS

I følgje handelsanalysen til Vista Analyse frå 2014 er det underdekning av fleire utvalsvarar i regionen. Det kan dermed vere eit ikkje-utnytta potensial for sentrumsaktørar å vidareutvikle tilbodet av utvalsvarar med handel som er eigna i ein kompakt sentrumsstruktur. Førde har også eit ikkje-utnytta potensial for utvikling av kommersielle tilbod i bysentrum. Dagens trend indikerer at den andre forbruksveksten takast ut i form av tenester som kafé, helse, trening, restaurantar og kultur. I dette ligg også moglegheiter for utvikling til ein meir urban struktur i Førde sentrum.

Førde er ein importør av kjøpekraft i heile regionen. Samanlikna med snitt for landet er det underdekning på både møblar, belysning, interiør, plantar, sport og fritid.

Med ein forventa utbygging av opp mot 1000 nye bustadeiningar fram mot 2025 vil det vere eit generelt behov for auka handelstilbodet og nye kommersielle tilbod i Førde sentrum. Analysen peikar på Førde som fylket sin viktigaste handelstad ut frå sin sentrale plassering og folkemengd. I analysen er det mellom anna tilrådd at eksisterande kjøpesenter i Førde må vidareutviklast, at varehandeltilbodet bør utviklast og at Førde må gjerast om til eit attraktivt sentrum med oppleving og trivsel.

I analysen går det fram at kjøpesenter i bysentrum kan vere ein styrke og at ei vidare utvikling av kjøpesenter eller handelshus med innvendig gatestruktur og privatiserte møteplassar med fordel kan vidareutviklast langs rv. 5 Naustdalsvegen. Men med ei slik vidareutvikling må det planleggast for fleire inngangar slik at det stimulerast til strøkgater utandørs.

1.3.2 Handelsanalysen til Asplan Viak

Asplan Viak gjorde i 2014 ei samanlikning og vurdering av fire alternative lokaliseringar for arealkrevjande storhandelskonsept. Dei fire alternative lokaliseringane var Brulandsvellingene, sentrum, fortetting av Brulandsvellingene og Moskog.

I analysen vart ulike suksesskriterium og måloppnåing vekta. Det vart vurdert at lokaliseringa av storhandel på Brulandsvellingene er å anbefale fordi området tilfredsstiller kriteria for storhandel betre enn andre alternativ. Alternativet i Førde sentrum vart mellom anna fråråda grunna høgare bygge- og leiekostnadar og bygg som ikkje passar inn i sentrum (big-boxes).

1.3.3 Handelsanalysen til Sogn og Fjordane

Som grunnlag til rulleringa av fylkesdelplan for Arealbruk i Sogn og Fjordane vart det utarbeidd ein handelsanalyse for heile fylket. Rulleringa av fylkesdelplanen er avgrensa til å gjelde kapitlet som omhandlar etablering av kjøpesenter, og for å revidere fylkesplanen vart det behov for oppdatert statistikk og analyse av senterutviklinga slik den er i dag, befolkningsstruktur- og utvikling, kjøpekraftutvikling, handelsutvikling, dekningsgrad og detaljomsetning og transportmoglegheiter i fylket.

I handelsanalysen (Asplan Viak 2016) er funn og anbefalingar frå handelsanalysen til Vista Analyse AS (2014) kommentert. I analysen avviker fleire funn og tilrådingar som Vista Analyse fann i sin analyse. Mellom anna at daglegvarer ikkje bør lokaliserast i storhandelsparke/bigboxes, men i nærleiken av der folk bur for å redusere bilbruken og med ein storleik tilpassa lokalt kundegrunnlag. Vidare at dekningsgraden i Førde ikkje er redusert, men har vore aukande sidan 2004, og at Vista Analyse overestimerer utbyggingspotensialet i Førde.

1.4 Vurdering av kjøpesenter i Indre Øyrane

Kjøpesenter er butikkar og funksjonar samla under same tak i eit heilskapleg, kommersielt konsept. Medan strøkgateverksemd er opnare og nyttar gateplan som fellesareal, vil kjøpesentra ha innvendig gateplan og som regel har slike senter ein eller eit avgrensa tal inn- og utgonger. Kjøpesenter er hovudsakleg låst og utilgjengeleg utanom opningstid, medan sentrumsgater gjev moglegheit til opphald også utanom butikkane sine opningstider. Kjøpesenter er halvprivatiserte møteplassar, medan strøkgater er offentlege. Kjøpesenter er dessutan normalt meir bilbaserte enn strøkgateverksemd.

Førde har vore sterkt prega av tilrettelegging for bilbruk, og det er kjend at stor trafikkbelastning og mykje veginfrastruktur bidreg til å redusere kvalitetar i sentrum. Førde har også vore prega av byspreiing. Denne utviklinga kjenneteiknar dei fleste norske bysentrum fram til 1990-talet (TØI 2015). Førde har no klare målsettingar om å stimulere til urban vekst og urbane kvalitetar i sentrum, og handel er viktig virkemiddel i den samanheng. Det ligg føre ei rekke overordna føringar som tek opp utfordringar knytt til klimagassutslepp, herunder redusert transportomfang, urbanisering og betre sentrumsutvikling, betre og auka bruk av kollektivtransport og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Kommunen har også gjort store grep for å styrke sentrumsutviklinga med betydeleg innsats for å skape funksjonelle uterom i sentrum. Samfunnsdelen til kommuneplanen har vedteke at Førde skal bli ein kompakt by med urbane kvalitetar.

Etablering av kjøpesenter kan vere utfordrande å få til med urbane kvalitetar sidan kjøpesenter normalt er bilbaserte og krev store parkeringsareal. Kjøpesenter kan få betydeleg påverknad på trafikksystemet i byen og auka bilbruk vil medføre mindre attraktive og trygge gang- og opphaldsareal. Når Førde allereie har to kjøpesenter kan ein setje spørsmålsteikn om kva konsekvensar eit tredje kjøpesenter i sentrum vil ha for eksisterande butikkar utanom kjøpesentra?

Kjøpesenter i bysentrum kan ha negative effektar for sentrum dersom dei bidreg til å utkonkurrere eksisterande sentrumsgater og dersom dei lokalisrast for langt frå eksisterande handlegater, har for store dimensjonar eller feil utforming (lukka, kjedelig og inaktiv).

Dei to eksisterande kjøpesentra i Førde er ikkje spesielt vennlege mot bysentrum og gateplan. Det er få inngangsdører og fasadane har lite interessant arkitektur og framstår som lukka.



Figur 1. Bildet viser dei to kjøpesentera på begge sider av rv. 5. Desse delane av kjøpesentera har begge lukka og lite inkluderande fasadar. Kjelde: Google Streetview.

Førde Amfi har store areal med overflateparkering framfor bygget og bygningslinja er trekt bort frå rv. 5, noko som motverkar kvartal- og gatestruktur som ein treng i eit bybilde. Delar av fasaden har likevel fleire butikkar med eigne inngangsdører, noko som gjer senteret meir tilgjengeleg for fotgjengarar frå gateplan.



Figur 2. Bilete er teke frå rv. 5 Naustdalsvegen og viser store parkeringsareal framfor ein meir open og inkluderande fasade med mange inngangsparti. Dette er den eldste delen av kjøpesenteret Elvetorget. Kjelde: Google streetview.

Sjølv om kjøpesenter i bysentrum generelt er vanskeleg å planlegge for i høve til fortetting og auka urbanitet, kan kjøpesenter likevel vere eit positivt element i byutviklinga dersom det vert stilt høge kvalitetskrav til utforming og parkerings- og trafikkløysingar, og dersom senteret vert tilpassa og integrert i eksisterande bykvalitetar.

Etablering av kjøpesenter på Indre Øyrane kan bidra til å gjere Førde meir attraktiv som handels- og møtestad og på den måten styrke Førde sin posisjon som regionsenter. Kjøpesenter vil bidra til å tilby eit sentrum med eit meir komplett handelstilbod, som er eit attraktivt handle- og møtestad for alle innbyggjarane. Eit kjøpesenter her vil ligge i tilknytning til andre sentrumsfunksjonar, vere i gangavstand for dei om lag 600 nye bustadeiningane som kjem på Indre Øyrane, eksisterande bustadeiningar i sentrum, nær kollektivterminal og i god tilknytning til hovudvegnett.

Bysentrum er i utgangspunktet attraktive som handle- og servicestad i seg sjølv fordi det gjev stor konsentrasjon av kundar med mange ulike behov og formål. Mange kundar skal ikkje berre handle, men også inno servicefunksjonar, kulturtilbod m.m. I følgje TØI (2015)³ tapar bysentrum i Noreg marknadsandelar til kjøpesenter utanfor byane. I tillegg reduserast tal butikkar i bysentrum. Skal bysentruma vere attraktive og konkurransedyktige i høve til handel utanfor sentrum må bysentruma stadig utvikle seg og tilpasse seg marknadsendingar for å overleve. Skal Førde sentrum få ein berekraftig byutvikling må også sentrum trekke til seg sterke og mangfaldige handels- og servicebedrifter. Sentrum bør difor tilby næringsaktørar utviklingsmoglegheiter med like gode betingelser for lønsam drift som andre stader i regionen. Kjøpesenter vil tiltrekke seg fleire butikkar som elles ikkje ville etablert seg i sentrum, og dermed trekke til seg fleire kundar til sentrum⁴. Kjøpesenter fungerer som møteplassar til alle tider av året og trekk til seg folk som opnar for gjensidig forsterking av andre tilbod i sentrum. Kjøpesenter som spelar saman med omgjevnadene, har imøtekomande og aktive fasadar og mange inngangar mot gateplan, kan bidra til at heile sentrum får gleda av den nye kundemassen, og at Førde på den måten tilpassar seg dagens marknadskreftar.

Denne vurderinga er i tråd med Vista Analyse AS sin handelsanalyse for Førde.

Også andre relevante rapportar og undersøkingar støttar opp om dette. Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland seier til dømes at: «Undersøkelser tyder på at påstanden om at

³ TØI-rapport 1400/2015: Kunnskapsstatus. Handel, tilgjengelighet og bymiljø i sentrum

⁴ TØI-rapport 1400/2015: Kunnskapsstatus. Handel, tilgjengelighet og bymiljø i sentrum

Vurdering av kjøpesenter

kjøpesenter er en trussel mot sentrumshandelen kan utfordres, og at kjøpesenter som er lokalisert i eller tett ved bysentrum, kan virke positivt for bysentrumshandelen.» Samtidig som at «Kjøpesenter som skal styrke by-, tettsteds-, og bydelssenter må sette bylivet i sentrum og spille sammen med omgivelsene. Fasadene må være imøtekomende med aktive fasader med store vinduer og butikker med innganger som vender ut mot gaten.»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet gav i 2015 Transportøkonomisk institutt (TØI) i oppdrag å innhente, samanstille og systematisere dokumentert kunnskap om sammenheng mellom handel, tilgjengelegheit og bymiljø. Dei fann generelle tendensar at bysentrum tapar marknadsandelar til eksternt lokalisert handel. Dette påverkar moglegheitene for å utvikle attraktive, livlige og konkurransedyktige sentrum. Innbyggjarane har ulike formål for sine sentrumsbesøk, men eit godt handelstilbod er ein viktig attraksjon. Sentrumsbrukarar set pris på bilfrie byrom, gode gåmiljø, fine bygg m.m. TØI kom fram til at kjøpesenter i sentrum kan vere ein styrke. Kjøpesenter i sentrum vil tiltrekke seg fleire butikkar som elles ikkje vil etablere seg i sentrum, og dermed trekke fleire kundar til sentrum. Kjøpesenter har og vanlegvis lenger opningstider enn butikkar i sentrumsgatar, noko som bidreg til aktivitet i sentrum over større delar av døgnet. Men skal kjøpesenter i bysentrum bidra til positiv utvikling må dei midlertidig ikkje utkonkurrere eksisterande sentrumsgater. Men dersom kjøpesentera i sentrum lokalisert for langt frå eksisterande handlegatar, har for store dimensjonar eller feil utforming (lukka), kan det gje negative effektar for gardseigarar og butikkdrivarar i det eksisterande sentrum.

I følgje kommuneplanen sin arealdel har Førde sidan 2008 har nedgang i omsetning av utvalsvarar (i hovudsak konfeksjon) og plasskrevjande verksemder. Det er underdekning for alle varekategori med unntak av elektrisk hushaldning og breitt vareutval (forretningar med minst 5 varetypar).

Førde kommune har hatt handel i sentrum som tema i arealdelen til kommuneplanen. Der har dei utarbeidd følgjande definisjon på kjøpesenter:

- a) Felles samling og organisering av butikkar og anna tjenesteyting i sentrum.
- b) Organisert omkring innvendige handlegatar, og der dei utvendige byromma omkring skal løyast i ein heilskap.
- c) Skal vende seg både innover og like mykje utover mot dei urbane byromma gjennom rikelig med inngangar på gateplan frå urbane byrom med god kvalitet.
- d) Aktive fasadar tilpassa dei gode byromma på utsida.
- e) Godt tilrettelagt for sosiale opplevingar både ute og inne.

I samband med godkjenninga av kommuneplanens arealdel kommenterte rådmannen følgjande til opning for kjøpesenter på Indre Øyrane: «Ei etablering av nytt kjøpesenter i dette området vil også vere eit viktig supplement og ei motvekt til etableringa av storhandelskonseptet på Brulandsvellingene».

Kjøpesenter på Indre Øyrane må difor ha følgjande krav:

- Det er ikkje tillate med bru til eksisterande kjøpesenter i sør.
- Det må vere minimum 8 inngang/utgangar til gateplan. Det skal vere minimum ein inngang per 10 meter.
- Fasadane skal ha god arkitektonisk utforming, vere open for omgjevnadene og tilpassast kvartalstruktur og eksisterande bygg. Det er ikkje tillate med lukka fasadar, eller store glass lukka med reklameskilt.
- Kafear/restaurantar må etablerast på gatenivå og ha eigen inngang frå gateplan.
- Det er tillate med takutspring/utsmykking frå kjøpesenterfasaden som gjer at kundar kan gå delvis tørrskodd langs gata.

Om kjøpesenter skal klare å «vitalisere» Førde slik det er ønskjeleg må senteret plasserast og utformast i samband med eksisterande sentrums- og handelsmiljø og bidra til å styrke andre

Vurdering av kjøpesenter

målpunkt og attraksjonar i sentrum. Det vert difor tilrådd at følgjande krav vert tekne inn i føresegnene til områdereguleringsplanen for Indre Øyrane:

- Det må vere minimum ein inngang per 10 meter på gateplan og butikkar som vendar ut mot gata.

Grunngjeving: Forsking viser at mange inngangsparti med publikumsretta verksemd bidreg til at fasadane opplevast meir open og inkluderande mot omgjevnadene.

- Fasadene skal ha god arkitektonisk utforming, vere open for omgjevnadene og tilpassast kvartalstruktur og eksisterande bygg. Det er ikkje tillate med lukka fasadar, eller store glass lukka med reklameskilt.

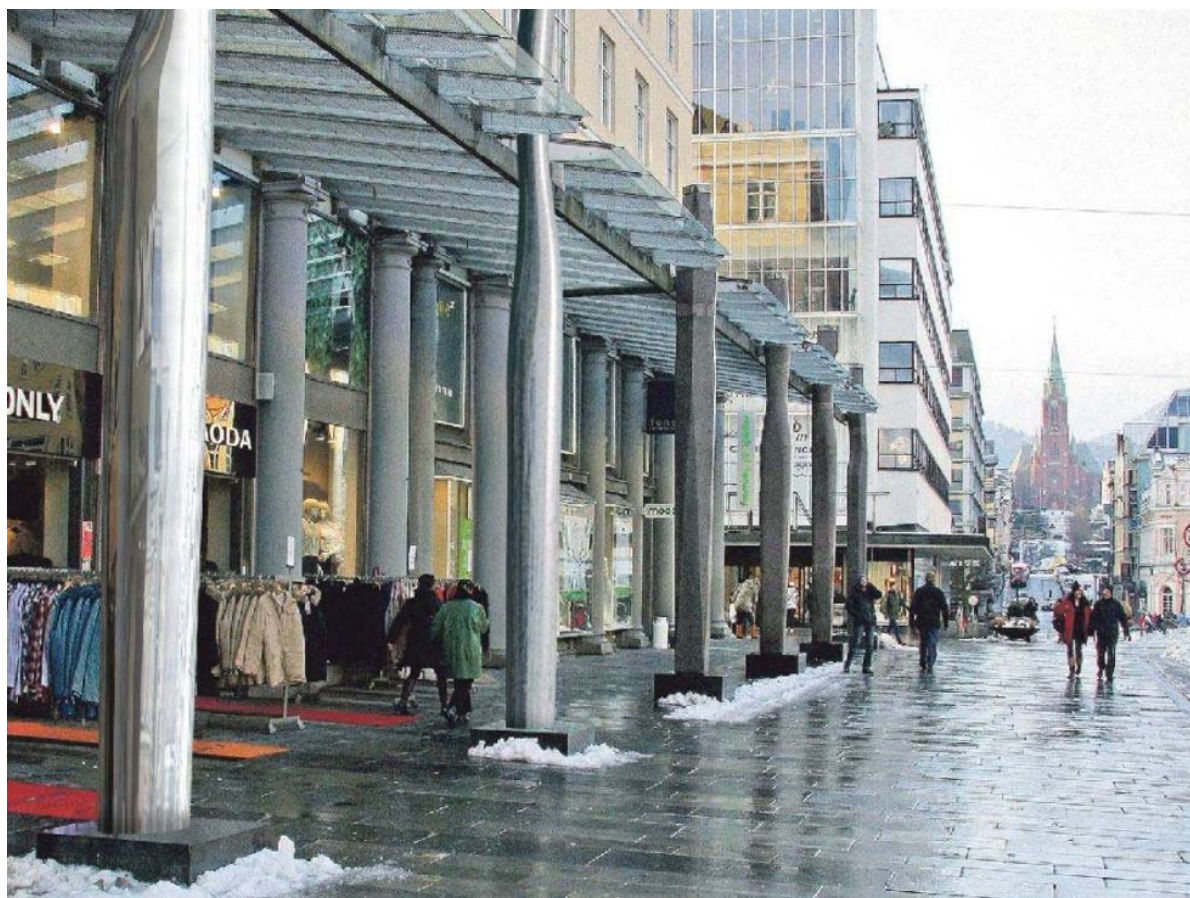
Grunngjeving: Inaktive, lukka og kjedelege fasadar mot omgjevnadene gjev liten publikumsbruk og svak, uformell sosial kontroll og dermed utrygge omgjevnader.

- Det er ikkje tillate med gangbru mellom bygg, slik som til kjøpesenteret i sør.

Grunngjeving: Dette bidreg til å framadgjere den framtidige gatestrukturen og ein bidreg til at gateplanet vert mindre aktivt. Det vil òg bidra til auka privatisering.

- Kafear/restaurantar må etablerast på gatenivå og ha eigen inngang frå gateplan. Det er tillate med utandørs servering på opptil 25 % av torgarealet. Det er ikkje tillate med skjerming mellom kafestoler og gata då dette hindrer kontakt mellom verksemda og bevegelsesmønster på fortauet/gata.

Grunngjeving: Kafestoler kan bidra til å skape høgare aktivitetsnivå på gateplan.



Figur 3. Viser byrom delvis under tak. Torgallmenningen i Bergen. Kjelde: www.bt.no

Vurdering av kjøpesenter

1.5 Kjelder

- Regional planføresegn til lokalisering av handel og kjøpesenter
 - Konsekvensutgreiing av framlegg til nye retningslinjer for handel, datert 09.06.2016
 - Handelsanalyse Sogn og Fjordane, datert 07.06.2016
- Fylkesdelplan for Sogn og Fjordane 2005-2008
- Arealdelen til kommuneplanen 2015-2027
- Førde som regionalt knutepunkt – handelens plass i byutvikling, Vista Analyse AS 2014
- Handelsanalyse, Asplan Viak AS 2014
- TØI-rapport 1400/2015: Kunnskapsstatus. Handel, tilgjengelighet og bymiljø i sentrum