

Hå kommune

Handelsanalyse Varhaug sentrum

Utredning i forbindelse med kommunedelplan for
Varhaug sentrum

Hå kommune



Oppdragsnr.: 5187706 Dokumentnr.: 5187706-01 Versjon: 1
2019-01-15

Oppdragsgiver: Hå kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Ole Von Erpecom Vikse
Rådgiver: Norconsult AS, Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger
Oppdragsleder: Anna Grødem
Fagansvarlig: Anna Grødem
Andre nøkkelpersoner: Marita Skorpe

1	2019-01-15	Rapport handelsanalyse for Varhaug sentrum	ANNGRO	MARSKO	ANNGRO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Norconsult er engasjert av Hå kommune til å utarbeide handelsanalyse for Varhaug sentrum i forbindelse med utarbeidelsen av ny kommunedelplan for Varhaug sentrum. Hå kommune ønsker å gjennomføre en handelsanalyse for Varhaug som grunnlag for vurderinger i forbindelse med kommunedelplan for Varhaug sentrum. Siden Varhaug sentrum skal dekke et lokalt handelsbehov vil det være nyttig å vurdere det fremtidige behovet for handelsareal og utviklingspotensialet for handelsnæringen som grunnlag for sentrumsplanen.

Analysen er utarbeidet med bakgrunn i omsetningsstatistikk fra SSB for å kartlegge dagens handelssituasjon i Varhaug.

I det videre arbeidet bør det vurderes ulike virkemidler for å skape et mer attraktivt sentrum, både for det fysiske miljø, stedsidentitet og opplevelser, for å kunne skape synergieffekter med handel. Befolkningsvekst i sentrumsområdet og samlokalisering av funksjoner er strategier som bør vurderes videre.

Ved å samlokalisere handel sammen med grønne forbindelser, møtested, park, og gatetun samt rådhuset vil det kunne øke aktiviteten i området og attraktiviteten for opphold, men også for nye etableringer.

Det er i dag to dagligvarebutikker i Varhaug sentrum. Omsetning per m² og pr butikk i Varhaug ligger lavere enn gjennomsnittlig omsetning per m² og pr. butikk i Norge, noe som tyder på at det ikke er etterspørsel etter mer dagligvarehandel enn det som allerede tilbys i dag. Det vurderes derfor ikke å være behov for flere dagligvarebutikker i Varhaug.

For utvalgsvarer tyder handlemønsteret i Varhaug på at det ikke vil være behov for økt handelsareal i årene fremover. Det er heller ikke grunnlag for å utnytte alt regulert areal til handel med den forventede befolkningsutviklingen de neste 20 årene. Handelen i Varhaug sentrum bør derfor konsentreres mest mulig for å legge til rette for økt kundegrunnlag og skape et mer attraktivt sentrum.

Videre kan det være gunstig at fremtidige reguleringsplaner og ny sentrumsplan ikke legger for faste rammer, slik at funksjoner og behov defineres ut fra dagens marked, som kanskje ser annerledes ut om noen år.

Innhold

1	Innledning	5
2	Definisjoner, begreper og grunnlagsmateriale	6
2.1	Varegrupper	6
2.2	Grunnlagsmateriale	7
2.3	Dekningsgrad	7
3	Planstatus	8
3.1	Regionalplanen for Jæren 2013-2040	8
3.2	Kommuneplan	9
3.3	Kommunedelplan for Varhaug sentrum	11
3.4	Reguleringsplaner	12
4	Dagens handelssituasjon	15
4.1	Utvikling og trender	15
4.2	Markedsområde	16
4.3	Inntekt	16
4.4	Dekningsgrad	16
4.5	Dekningsgrader for ulike handelskategorier	19
4.6	Dagens arealbruk	21
5	Fremtidig handel	22
5.1	Befolkningsframskriving	22
5.2	Anslag for fremtidig omsetning og arealbehov	23
5.3	Scenario for fremtidig arealbehov	23
5.4	Vurdering	24
6	Anbefaling og videre arbeid	25

1 Innledning

Hå kommune er i gang med å utarbeide ny kommunedelplan for Varhaug sentrum. I den forbindelsen er det behov for en handelsanalyse for Varhaug sentrum.

Formålet med analysen er å bidra med et anslag for fremtidig behov for areal til detaljhandel som et grunnlag til ny kommunedelplan for Varhaug. Analysen er gjort med et 20 års perspektiv.

En handelsanalyse skal synliggjøre konsekvenser både for senteret det gjøres analyse for, og for øvrig senterstruktur. Det er for analysen tatt utgangspunkt i tettstedet Varhaug.

Handelsanalysen tar for seg i første del av rapporten ulike definisjoner og begreper om ulike handelskategorier i tillegg til metodebruk. Videre er det redegjort for planstatus for Varhaug gjennom gjeldende planer både på overordnet og detaljreguleringsnivå.

I andre del er det forsøkt å danne et bilde av dagens handelssituasjon i Varhaug gjennom en beskrivelse av dagens arealbruk, omsetningsstatistikk og handelstrender. Denne informasjonen er brukt til å gjøre et anslag for fremtidig handelsbehov i Varhaug sentrum gjennom tre ulike scenarier.

I siste del følger en vurdering og anbefaling for det videre arbeidet med ny kommunedelplan for Varhaug sentrum.

2 Definisjoner, begreper og grunnlagsmateriale

2.1 Varegrupper

Detaljhandel

Detaljhandel som begrep brukes om all handel fra butikk (også plasskrevende varer). Ofte brukes betegnelsen feilaktig om småvarer.

I denne rapporten brukes begrepet detaljhandel som all handel fra butikk til sluttbruker (inkluderer ikke bransjene bil, drivstoff, båt og caravan). Kategorien inneholder heller ikke netthandel.



Dagligvarer

Kategorien inneholder tradisjonelle dagligvarer. Butikkhandel med drikkevarer er ikke inkludert.



Utvalgsvare

Varekategorien inneholder varer som vi typisk forbinder med «sentrumshandel». Denne kategorien inneholder for eksempel klær, drikkevarer, bøker, musikk.



Plasskrevende varer

Plasskrevende varer omfatter følgende underkategorier:

Møbler, hvitevarer, fargevarer

Denne kategorien inneholder møbler, hvitevarer, fargevarer, tepper og lignende.



Byggevarer, hagesenter

Denne kategorien inneholder butikker med jernvarer, trelast, blomster og planter.



Handel med motorvogner og fritidsbåt

Denne kategorien inneholder handel med bil og båt. Kategorien er spesiell siden omsetningen innen denne kategorien utgjør ca. 25 % av den totale omsetningen innen varehandelen i Norge. Det er derfor vanlig å beregne dekningsgrader uten å inkludere omsetning fra denne varekategorien.

2.2 Grunnlagsmateriale

Det er for analysen innhentet omsetningsstatistikk fra SSB for tettstedet Varhaug, Hå kommune, omkringliggende kommuner, Rogaland fylke og Norge.

Ved for få enheter liggende til grunn har SSB ikke lov å gi ut konkrete tall for omsetning som kan spores til en butikk. Dette gjelder for mottatte tall for Varhaug i 2017 samt Bjerkreim. Det er derfor gjort et anslag for omsetning i Varhaug med bakgrunn i tall fra 2016 videre i rapporten.

Befolkningsframskriving for Varhaug er mottatt fra Hå kommune. Resterende befolkningsstatistikk er hentet fra SSB.

2.3 Dekningsgrad

For å si noe om forholdet mellom omsetning og antall bosatte brukes begrepet «dekningsgrad». Dekningsgrad er forholdet mellom omsetning i en handelssone og det antatte forbruket til bosatte i samme sone. En dekningsgrad på under 100 % betyr at en handelssone har handelslekkasje. En dekningsgrad på over 100 % betyr at en handelssone tiltrekker seg handel fra andre soner.

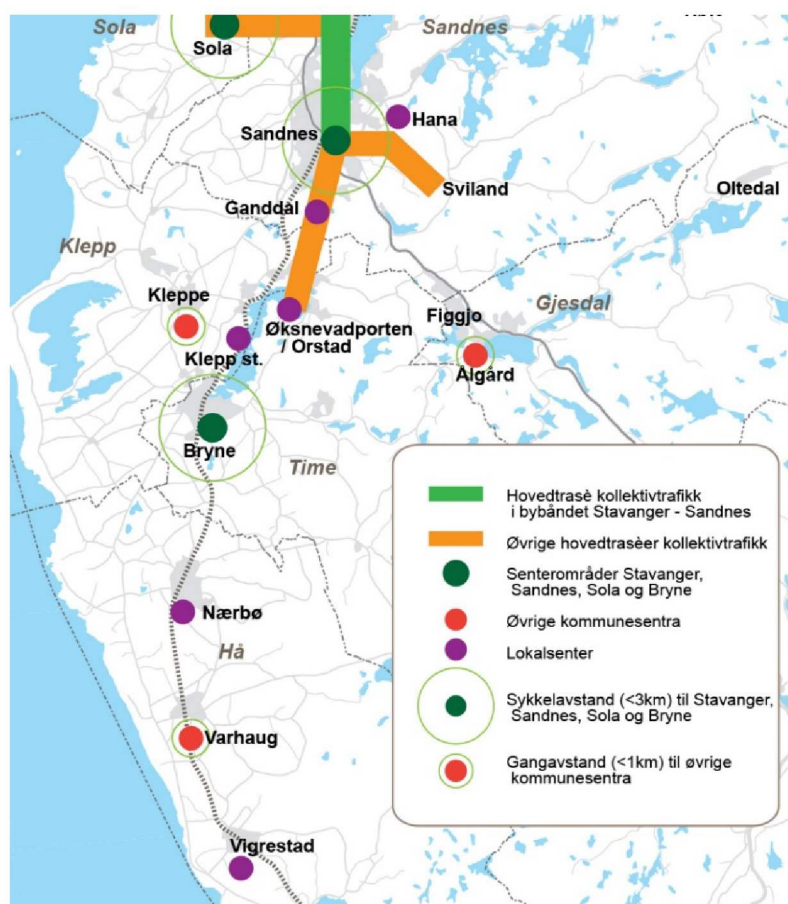
Dekningsgrad regnes slik:
$$\frac{\text{Omsetning i sonen}}{\text{Antatt forbruk pr. person} * \text{Antall beboere bosatt i sonen}} * 100\%$$

3 Planstatus

3.1 Regionalplanen for Jæren 2013-2040

Kartet under er et utsnitt fra regionplanen for Jæren. Varhaug er i regionalplanen definert som et kommunesenter. Kommunesenteret er normalt kommunens viktigste senter, og skal betjene kommunens innbyggere. Senteret skal inneholde sentrale kommuneadministrative funksjoner og sikre funksjonsblanding ved å tilby et bredt spekter av handel, næring, boliger, kultur, offentlig og privat tjenesteyting.

Varhaug er definert som et kommunesenter i regionalplanen. Samtidig er Varhaug et lokalsenter der sentrum skal dekke et lokalt handelsbehov.



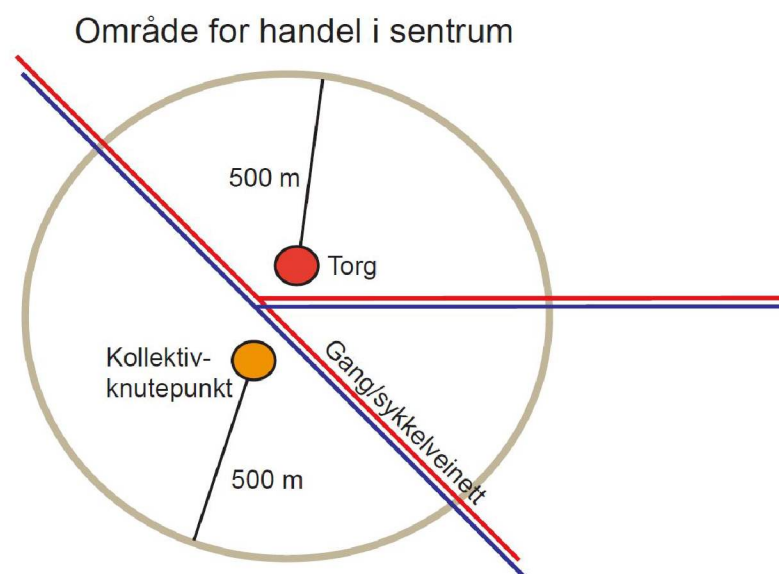
Figur 1 Regionalplanen for Jæren

Følgende retningslinjer gjelder for kommunesentre og lokalsentre i regionalplanen:

Regional retningslinje	Kommunesenter	Lokalsenter
Krav om å definere område avsatt til sentrumsformål i kommuneplan eller kommunedelplan/områderegulering mht. lokalisering, status og dimensjonering av handel.	Ja	Ja
Krav om å avgrense senterområdets utstrekning i kommuneplan eller kommunedelplan	Ja	Ja
Krav om begrensning på m ² BRA	Nei	Ja
Krav om handelsanalyse før nye etableringer	Nei	Ja
Krav om identifisering av egne areal for biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer	Ja	Nei
Krav om kollektivdekning	Ja	Ja
Krav om andre senterfunksjoner enn handel	Ja	Ja
Krav til parkeringsdekning	Ja	Ja
Krav om arealeffektivitet, kvalitet og estetikk	Ja	Ja

I kommunesenter legges det ikke begrensninger på omfanget av etableringer og utvidelser av handelsvirksomhet.

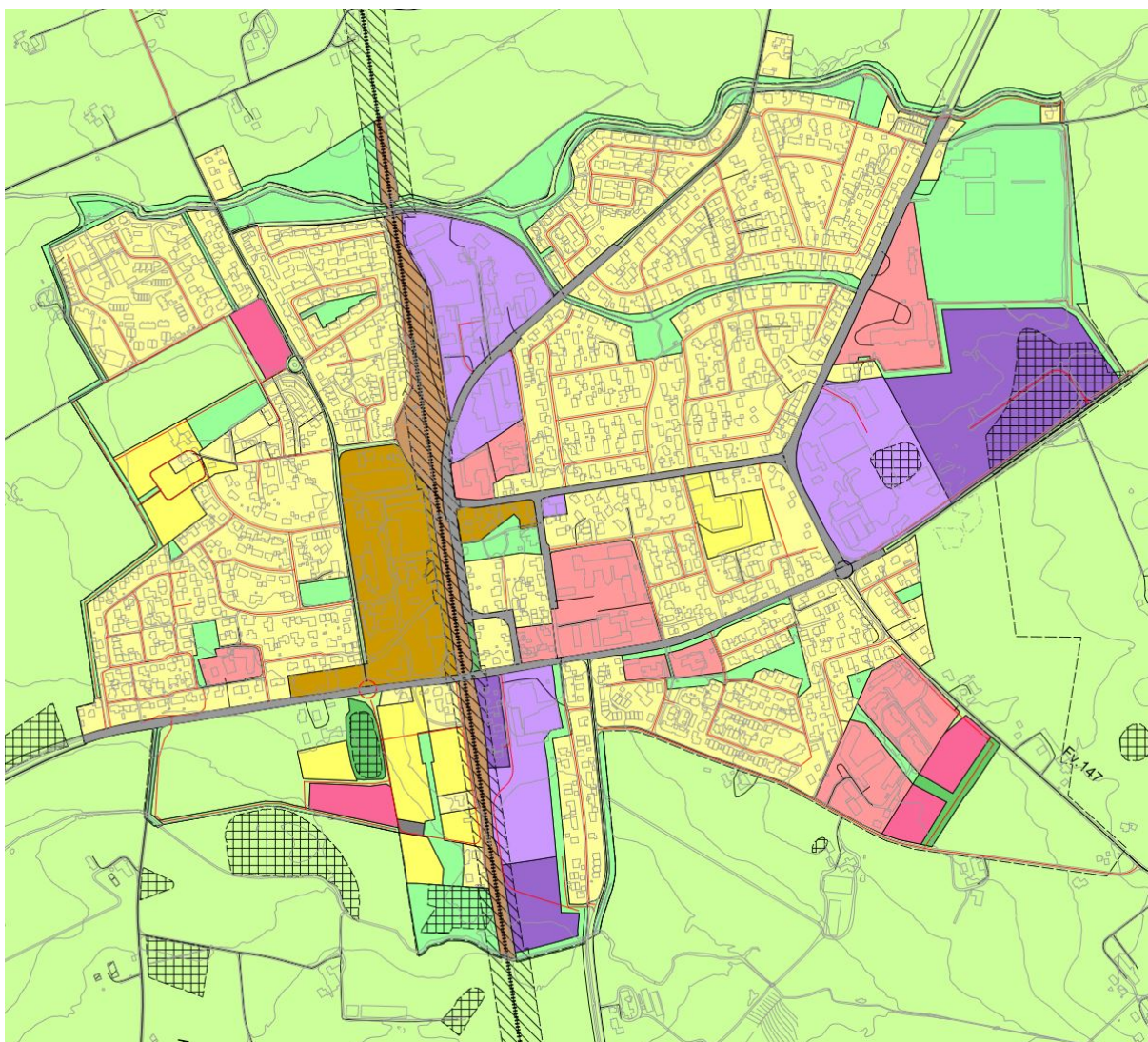
Følgende prinsippskisse for handel i sentrum er vist i Regionalplanen for Jæren:



Figur 2 Prinsippskisse for handel i sentrum

3.2 Kommuneplan

Kartutsnittet under viser Varhaug. Arealene som er avsatt til sentrumsformål er vist med brun farge.



Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanen for Hå kommune, Varhaug sentrum vist med sentrumsformål (brun farge)

Størrelsen på området avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen er ca. 80 daa, der ca. 10 daa ligger øst for jernbanelinja. Arealet inkluderer deler av jernbanen. Området har en lengde i nord-sør retning på ca. 400 m og i øst-vest retning på ca. 150 m.

I arealdelen er blant annet mål for Hå kommune å legge til rette for vekst i stasjonsbyene og Stokkelandsmarka, samtidig som det blir tatt hensyn til jordvern, biologisk mangfold og kulturlandskap. Dette skal blant annet nås gjennom å samle boligbygging til stasjonsbyene og legge til rette for høy arealutnyttelse med vekt på gode by- og bomiljø i tettstedene.

I kommuneplanen s.50 står det følgende om sentrumsområder:

Kommunen vil gjennom arealplanlegginga legge til rette for utvikling av sentrumsområda i dei ulike tettstadene. Ved utbygging i sentrumsområda skal det leggest til rette for ulike publikumsretta handels-, kontor- og serviceverksemd. Mellom anna skal det leggest til rette for næringsverksemd i dei etasjane som naturleg vender seg til publikum. Utviklinga av sterke og attraktive sentrumsområde må skje i eit langsiktig perspektiv. Det må difor gjennomførast ei restriktiv haldning til omdisponering av sentrumsareal til for eksempel bustadformål.

Kommuneplanen legger opp til at all vesentlig detaljhandel skal skje innenfor sentrumsområdene Varhaug, Nærbø og Vigrestad.

For å oppnå levedyktige sentrum presiseres det at innbyggerne i tettstedet utgjør det viktigste kundegrunnlaget og brukergruppen for sentrum og sentrumsfunksjonene. Fortetting i sentrumsnære boligområder vil derfor være en viktig strategi for et levedyktig sentrum, samtidig som at sentrumsformålet beholdes slik at det kan skje en langsiktig utvikling av sentrumsområdene.

Det presiseres også at parkeringsareal på bakkenivå kan være ødeleggende for det attraktive sentrum, og at parkering derfor bør skje i underjordiske parkeringsanlegg. Kommuneplanen legger også vekt på at en opprustning av offentlige gater, plasser og grøntanlegg og fokus på estetikk kan bidra til et mer attraktivt sentrumsområde.

Kommuneplanen inneholder få retningslinjer om hvilken type handel som er ønskelig i sentrumsområdene. Allikevel presiseres det at man ønsker attraktive og levedyktige sentrum med fokus på opprusting av offentlige gater, plasser og grøntanlegg. Dagligvarer og utvalgsvarer er de varegruppene som er mest forbundet med sentrumshandel, og som også kan være med å bidra til et attraktivt sentrum. Plasskrevende varer bør ligge utenfor sentrumssonen med god biltilgang, samtidig som det kan nås til fots, med sykkel og kollektivtransport.

3.3 Kommunedelplan for Varhaug sentrum

Det skal utarbeides ny kommunedelplan for Varhaug sentrum, og det er i den forbindelse laget et planprogram for ny kommunedelplan. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret den 14.12. 2017.

Formålet med planarbeidet er å utforme et godt styringsverktøy for utviklingen av Varhaug sentrum som et godt og livskraftig kommunesentrum og som lokalsenter for Varhaug og områdene omkring.

Det er ikke noe krav i regionalplanen at det ved kommunesenter skal gjennomføres egen handelsanalyse. Hå kommune ønsker likevel å gjennomføre en handelsanalyse for Varhaug som grunnlag for vurderinger i forbindelse med kommunedelplan for Varhaug sentrum. Siden Varhaug sentrum skal dekke et lokalt handelsbehov vil det være nyttig å vurdere det fremtidige behovet for handelsareal og utviklingspotensialet for handelsnæringen som grunnlag for sentrumsplanen.

Det er i planprogrammet beskrevet behovet for en handelsanalyse for å få en bedre oversikt og innsikt i hvilke konsekvenser utviklingen i varehandel kan få for Varhaug. De siste årene har man gått fra mindre virksomheter med få produkt til store foretak med mange ansatte, store volum og store markedsandeler. Butikkstruktur er mer og mer preget av større bilbaserte varehus, delvis etablert utenfor sentrum, med tilsvarende nedleggelse av mindre virksomheter i sentrum. Lokaler som før ble oppfattet som attraktive, tilfredsstillende i dag ikke den standarden aktørene vil ha. Videre beskrives det at handelsanalysen må vurdere størrelsen på sentrumsområdet og behovet for nye næringsareal for å kunne drive en aktiv og målrettet næringsutvikling i sentrumsområdet.

3.4 Reguleringsplaner

Det er syv reguleringsplaner i sentrumsområdet som åpner for etablering av forretninger. I de fleste av disse reguleringsplanene er formålet forretning kombinert med andre formål som bolig og kontor.

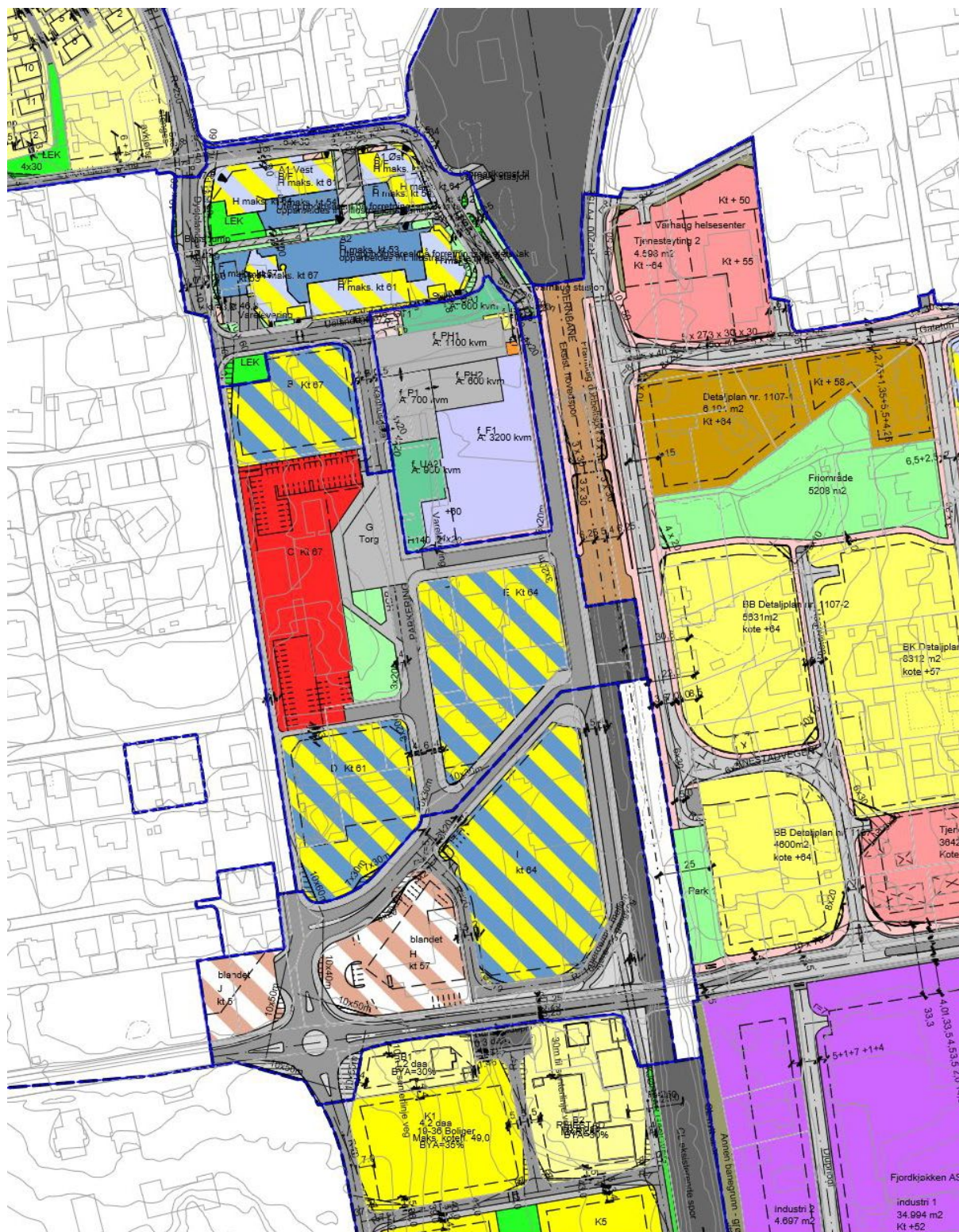
Reguleringsplanene åpner samlet sett for etablering av ca. 36 500 m² handelsareal. Dette inkluderer forretningsareal som allerede er etablert.

Tabellen under gir en oversikt over gjeldende reguleringsplaner der det er regulert forretning. Tabellen viser en teoretisk situasjon der alle de regulerede områdene blir utbygget med maksimal utnyttelse. Det er tatt utgangspunkt i BYA på omkring 70% der annet ikke er spesifisert, og at forretningsareal etableres på ett plan, der annet ikke er spesifisert.

Plannavn	Plannummer	Areal avsatt til forretning	Vedtatt
Reguleringsplan for Varhaug sentrum nord	1013	8 500 m ²	18.04.2002
Reguleringsplan for Varhaug sentrum nord, område A	1013-1	6 230 m ²	21.04.2009
Reguleringsplan for Varhaug sentrum nord, felt F	1013-2	3 000 m ²	16.02.2012
Reguleringsplan for Varhaug sentrum sør	1010	4 416 m ²	19.04.2005
Reguleringsplan for område ved Varhaug skole	1107	912 m ²	19.06.2014
Reguleringsplan for område ved Varhaug skole (eldre reguleringsplan)	983	1 600 m ² (2 etg)	13.04.1981
Reguleringsplan Varhaug sentrum (Eldre reguleringsplan)	984	11 775 m ²	31.10.1991
Sum		≈36 433 m ² ≈36 500 m ²	



Figur 4 Utsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i Varhaug sentrum. Kilde: Hå kommune



Figur 5 Utsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i Varhaug sentrum. Kilde: Smartkommune

3.5 Andre analyser/rapporter

Handelsanalyse for Nærbø

Norconsult utarbeidet i 2017 en handelsanalyse for Nærbø sentrum. Denne konkluderte med at det er relativt stor handelslekkasje i kommunen og i Nærbø sentrum i forhold til de andre kommunene og bysentre i regionen. Handelsanalysen viser også at det ikke er mangel på regulerte areal til handel i forhold til dagens etterspørsel i Nærbø sentrum.

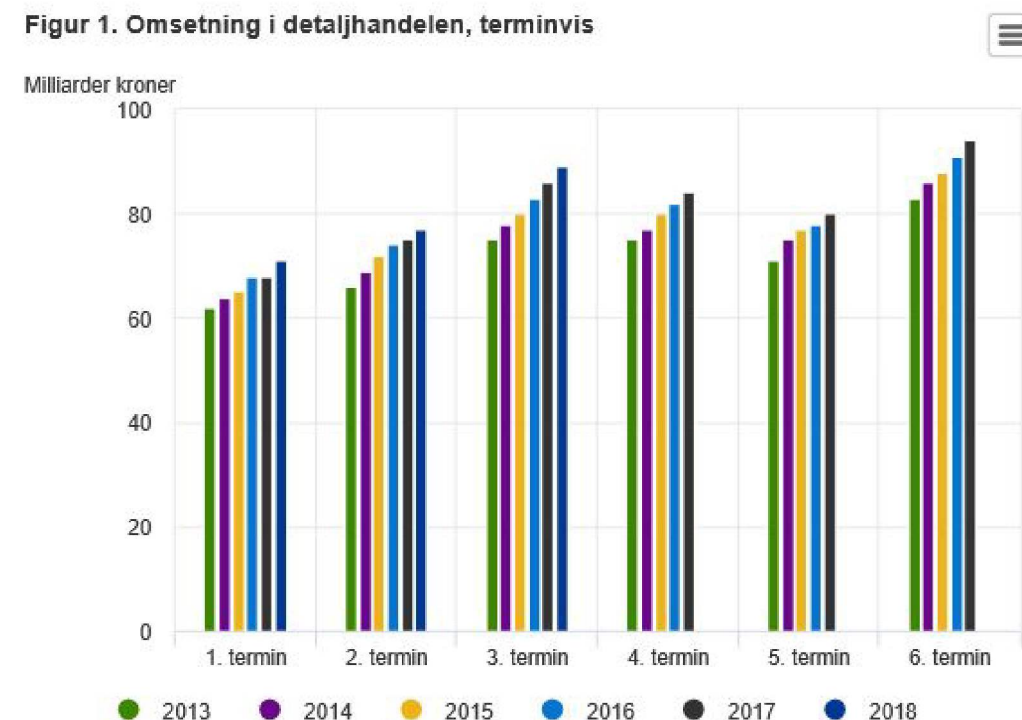
Statistikken viser at trenden innenfor netthandel er sterkt økende og vil bidra til en lavere etterspørsel etter handel i Nærbø sentrum dersom trenden fortsetter. Rapporten konkluderer derfor med at det anbefales at der arbeides med å lage strategier for å styrke bymiljø, identitet og opplevelser som vil kunne bidra til å skape synergieffekter med handel. Andre tiltak kan være å legge til rette for boliger og arbeidsplasser nær- eller i sentrum som er med på å øke kundegrunnlaget for handel.

4 Dagens handelssituasjon

4.1 Utvikling og trender

De siste tiårene har det skjedd store endringer i handelen i sentrumsområdene og på internett. Netthandel gir flere muligheter, større vareutvalg og priskonkurranse, og blir stadig mer populært blant forbrukerne. I første halvår av 2018 solgte netthandelsbutikkene i Norge varer for 10,2 milliarder kroner. Det tilsvarer en vekst på 5,6 prosent fra samme periode i 2017.

Figur 1. Omsetning i detaljhandelen, terminvis



Kilde: Omsetning i varehandel, Statistisk sentralbyrå.

Figur 6 Omsetning i varehandel. Kilde: SSB

Tilgang på netthandel med gode betalingsløsninger via mobil og nettbrett gjør det enklere å handle på nett, og netthandelen vil i årene fremover være en sterk konkurrent til handel i fysiske butikker.

Samtidig er den store handelen som tradisjonelt sett var lokalisert i bysentre, flyttet til eksterne kjøpesentre. Dette fører til handelslekkasje, og bysentrene blir mindre brukt. Det er også flere tilfeller der kjøpesentre lokaliserer seg i bysentre og fører til at handelstygdepunktet endrer seg og flere butikker i de tradisjonelle handlegatene går konkurs som følge av handelslekkasjen til kjøpesentrene i byen.

Større byer og handelsområder kan tilby et stort vareutvalg som gjør at folk velger å reise lengre på grunn av handelsopplevelsen i seg selv. Dette gjør at små kommuner og mindre sentrumsområder ofte opplever handelslekkasje. Handelslekkasje er i seg selv ikke nødvendigvis negativt da en viss handelslekkasje fra mindre kommuner/sentrumsområder ofte er en forutsetning for at sterke og attraktive bysentre kan eksistere.

Eksterne kjøpesentre og varehus har lenge hatt en fordel i form av gratis parkering, lavere tomte- og byggekostnader (færre krav til estetikk m.m.) enn mange bysentra. Aktørene innen netthandel har på



samme måte som eksterne kjøpesentra fordeler knyttet til lave etableringskostnader. Netthandel tar disse faktorene enda lenger i form av enda billigere kvadratmeterpris, mer effektiv drift og komfort i form av at man kan sitte i sitt eget hjem og handle.

Et fortrinn som tradisjonell handel har, er selve opplevelsen med å handle. Det er nok på dette premisset bysentrene må konkurrere i fremtiden. Samtidig ser man at flere og flere mindre butikker tar i bruk andre løsninger for å reklamere for sine produkt, f.eks. på sosiale medier og ved å opprette butikk på nett i tillegg til en fysisk butikk. Handel må også kombineres med tjenesteyting, service og oppholdsarealer for å skape levende sentrumsområder.

4.2 Markedsområde

For handel skal Varhaug dekke et lokalt behov. Markedsområdet blir derfor Varhaug.

4.3 Inntekt

Tabellen under viser hvordan inntektsnivået i Hå kommune er sammenlignet med Norge og Rogaland. Tallene er fra 2016.

	Gjennomsnitt bruttoinntekt	Median bruttoinntekt
Norge	441 200	380 200
Rogaland	475 700	396 500
Hå kommune	429 300	390 200

Tabellen viser at Hå kommune ligger noe under gjennomsnittsnivå sammenlignet med Norge når det gjelder bruttoinntekt. Median bruttoinntekt ligger noe høyere i Hå kommune enn i Norge. Både gjennomsnittlig og median bruttoinntekt er høyere i Rogaland fylke enn i Hå kommune og Norge.

4.4 Dekningsgrad

Tabellen under viser hvordan dekningsgraden i Hå kommune og de omkringliggende kommunene samt er sammenlignet med fylket Rogaland.

	Folketall 1.1.2017	Detaljhandel (i 1000 kr.)	Detaljhandel pr innbygger	Dekningsgrad
Norge	5 258 317	kr 416 585 559	kr 79 224	100 %
Rogaland	472 024	kr 36 156 310	kr 76 598	97 %
Hå	18 800	kr 806 048	kr 42 875	54 %
Klepp	19 042	kr 1 026 079	kr 53 885	68 %
Time	18 656	kr 1 666 370	kr 89 321	113 %
Eigersund	14 899	kr 1 181 779	kr 79 319	100 %
Stavanger	132 729	kr 10 392 172	kr 78 296	99 %
Sandnes	75 497	kr 7 510 562	kr 99 482	126 %
Sola	26 016	kr 1 544 027	kr 59 349	75%

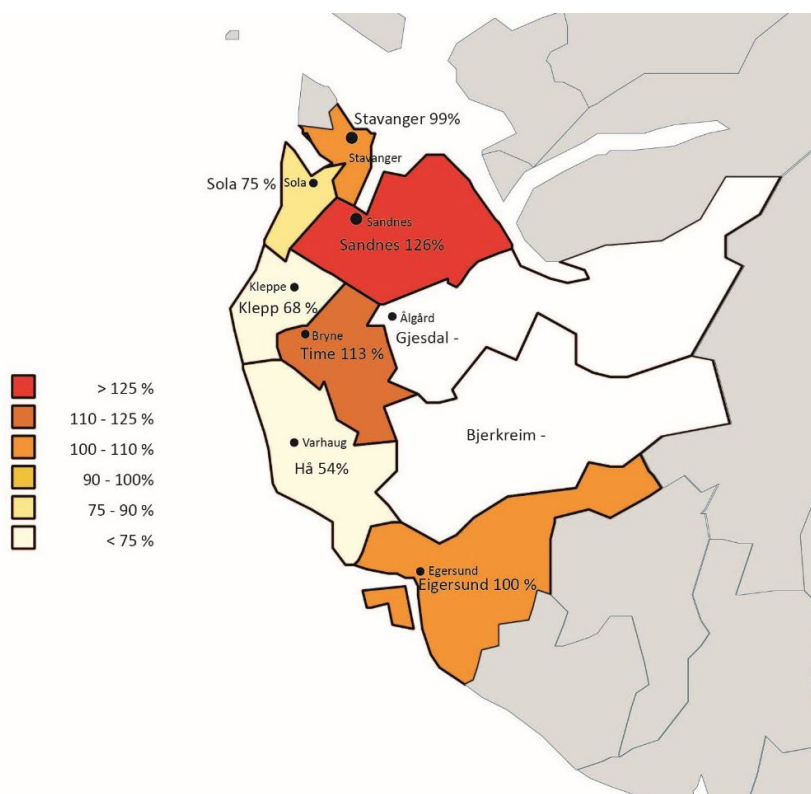
Tabellen viser at gjennomsnittlig omsetning per innbygger innen detaljhandel i Rogaland ligger like under gjennomsnittlig detaljhandel per innbygger i Norge. Det er imidlertid store forskjeller internt i Rogaland. Sandnes kommune har den høyeste dekningsgraden i regionen. Dette har sammenheng med at et av de største kjøpesentrene i Norge (Kvadrat) og varehuset IKEA er lokalisert i Sandnes. Sandnes kommune er etterfulgt av Time, Eigersund og Stavanger. Tallene i tabellen tyder på at det for Hå kommune er høy andel handelslekkasje til omkringliggende kommuner. Både Time, Klepp og Eigersund kommune grenser til Hå kommune.

Nord for Hå kommune ligger Time kommune med Bryne som har status som senterområde i regionalplanen, og som fungerer som senter for regional handel på Sør-Jæren. Kjøpesenteret M44 i Bryne sentrum utvidet nylig også sitt handelsareal. I Klepp har kjøpesenteret Jærhagen nylig utvidet sitt handelsareal, noe som sannsynligvis vil øke dekningsgraden til Klepp på sikt.

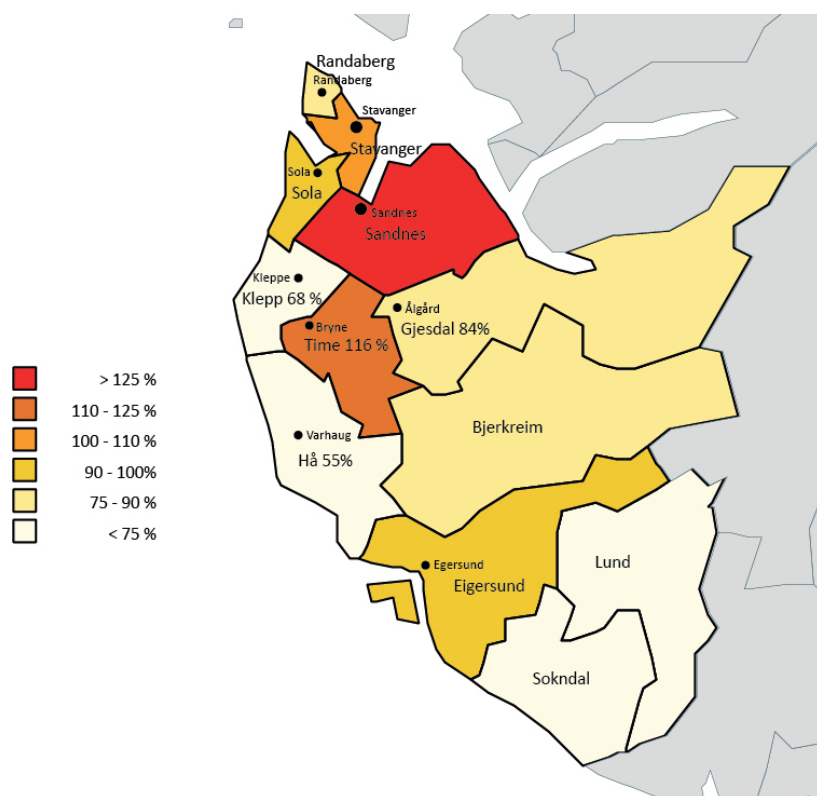
Eigersund kommune er ikke med i Regionalplanen for Jæren, men er nabokommune til Hå kommune i sør. Eigersund har også en høy dekningsgrad og tiltrekker seg handlende fra et større omland. Eigersund har bystatus, og kommunen har gjennom ti år hatt fokus på sentrumsutvikling og arbeider systematisk for et mer attraktivt sentrumsområde.

Stavanger er regionens største kommune og by, men har ingen større kjøpesentre lokalisert innenfor kommunen. Stavanger kommune arbeider systematisk for å bli mer attraktivt som sentrum. Stavangers dekningsgrad viser at sentrumsområdene må øke sin attraktivitet for å stå sterkere i konkurransen med kjøpesenterkommunene om å tiltrekke seg flere kunder til handel.

Under og på neste side er dekningsgraden illustrert på kart over Rogaland. I 2014 utarbeidet Norconsult handelsanalyse for Bryne. Denne er lagt inn for å vise utviklingen for kommunene siden da.



Figur 4 Dekningsgrad, tall fra 2017



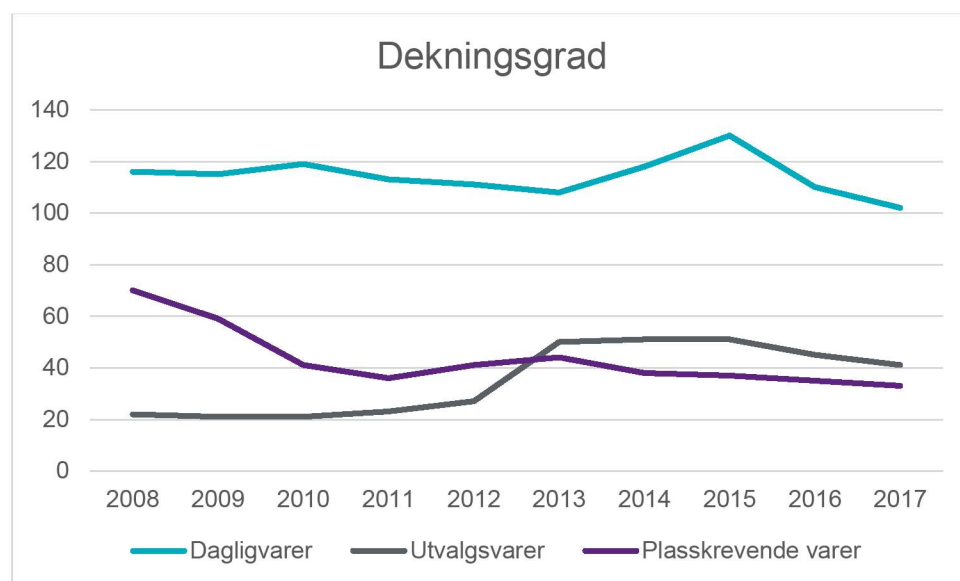
Figur 9 Dekningsgrad, tall fra 2012 (hentet fra handelsanalysen for Bryne utarbeidet i 2014)

4.5 Dekningsgrader for ulike handelskategorier

Tabellen under viser omsetning i Hå kommune, Norge og Rogaland fordelt på ulike varekategorier.

Type handelsvirksomhet	Total omsetning i 1000kr	Omsetning pr. person	Dekningsgrad
Varhaug (3238 innbyggere)			
Dagligvarer	-Antar 116 432	-Antar kr 35958	-Antar 102%
Utvalgsvarer	-Antar 36 000	-Antar kr 11118	-Antar 41%
Plasskrevende varer	Kr 76 695	Kr 23686	33%
Hå kommune (18 800 innbyggere)			
Dagligvarer	kr 512 791	kr 27 276	77 %
Utvalgsvarer	kr 210 506	kr 11 197	41 %
Plasskrevende varer	kr 556 241	kr 29 587	41 %
Rogaland (472 023 innbyggere)			
Dagligvarer	kr 16 241 513	34 408	98 %
Utvalgsvarer	kr 12 242 893	25 937	95 %
Plasskrevende varer	kr 27 089 609	57 390	79 %
Norge (5 258 317 innbyggere)			
Dagligvarer	kr 185 339 997	35 247	100 %
Utvalgsvarer	kr 143 449 882	27 281	100 %
Plasskrevende varer	kr 380 022 947	72 271	100 %

Grafen under viser dekningsgradene for de ulike handelskategoriene fra 2008 til 2016.



Figur 10 Utvikling av dekningsgrader, Varhaug, kilde: Tall fra SSB

Grafen viser at det har vært en nedadgående endring i dekningsgraden for dagligvarer og plasskrevende varer fra 2008-2017 med noe variasjon fra år til år. For utvalgsvarer ligger dekningsgraden noe høyere i 2017 enn i 2008. Dekningsgraden for dagligvarer lå høyere omkring 2014 og 2015.

4.6 Dagens arealbruk



Figur 11 Dagens handelsareal

Tabellen under viser et anslag for hvor mye handelsareal som er utbygget i Varhaug sentrum. Antall m² for Spar, Coop Extra og Coop Bygg er mottatt fra de respektive butikker. Resterende tall er estimert ut fra visuelle observasjoner. Det er tatt utgangspunkt i forretning i første etasje.

Type	Areal
Dagligvarer	2 605 m²
Utvalgsvarer	5 050 m²
Plasskrevende varer	1 605 m²
Sum	9 260 m²

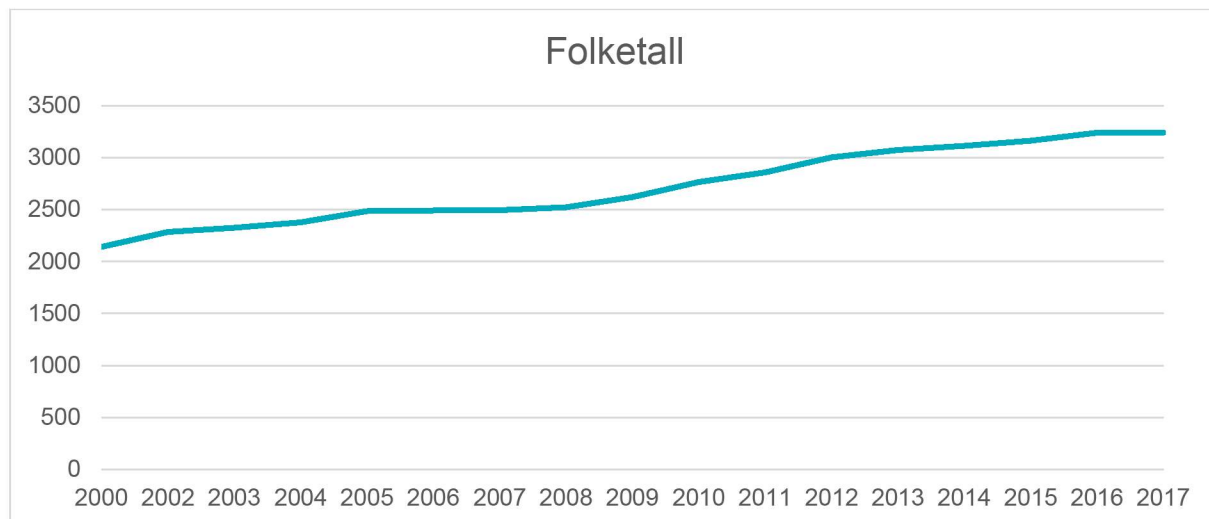
I kapittel 3.4 er det vist at det er regulert omtrent 36 500 m² til forretningsareal. Dette betyr at det i dag brukes i underkant av 1/3 av areal som er regulert til forretning.

Varhaug har i dag to dagligvarebutikker Spar og Coop Extra. Disse har en omsetning på til sammen 116 millioner i året. Dette gir en omsetning på omkring 58 millioner pr. butikk. Dette ligger under en gjennomsnittsbutikk på landsbasis som ligger på 65 – 75 millioner i året. Dagligvarebutikker med høy omsetning kan ligge opp mot 150 millioner kroner i året.

5 Fremtidig handel

5.1 Befolkningsframskriving

Varhaug har hatt en sterk befolkningsvekst fra 2000 og frem til i dag. Det er regulert flere boligområder og man kan forvente at befolkningen holder dagens nivå.



Figur 13 Befolkningsutvikling frem til i dag

Grafen under viser at det er forventet en befolkning på 4176 i 2039. Det forventes altså at befolkningen vil holde seg på om lag dagens nivå i et 20 års perspektiv. Tallene vil variere noe fra år til år, da nye regulerte boligområder og mulig fortetting er med på å skape befolkningsvekst.

Det er i kommuneplan for Hå kommune lagt til rette for at det skal skje en vekst i alle stasjonsbyene Varhaug, Nærbø og Vigrestad.



Figur 12 Befolkningsframskriving



5.2 Anslag for fremtidig omsetning og arealbehov

Det er først og fremst handel med dagligvarer og utvalgsvarer som forbindes med sentrumshandel. Det er tatt utgangspunkt i disse varekategoriene når det er beregnet arealbehov for detaljhandel i Varhaug sentrum. Plasskrevende varer vurderes ikke å utløse arealbehov i sentrumsområdet, da det skal settes av plass til denne type varehandel utenfor sentrumsarealene i kommuneplanen.

Det er knyttet stor usikkerhet til utvikling i befolkningen, forbruk, netthandel mm. Det er derfor utviklet ulike scenarier for fremtidig utvikling hvor det synliggjøres hvordan ulike forutsetninger kan gi utslag for arealbehovet.

5.3 Scenario for fremtidig arealbehov

For å si noe om fremtidig arealbehov er det satt opp 3 fremtidige scenarier. Scenariene er tatt utgangspunkt i befolkningsframskrivingene for Hå kommune. I befolkningsframskrivingene for Hå kommune er det lagt inn scenarier for lav, middels og høy befolkningsutvikling. Det er benyttet de samme forholdstallene for lav og høy befolkningsutvikling. Scenario middels er satt til å være på dagens nivå.

Dette gir for de ulike scenariene:

Lav – Stor befolkningsnedgang (-8,8%) og 10 % reduksjon i omsetning gjennom tap av Varhaugs konkurransekraft mot andre sentre og gjennom at netthandel styrker sin posisjon.

Middels – Befolkning på dagens nivå (0%) og likt handelsmønster som i dag (business as usual).

Høy – Befolkningsvekst (2,9%) og en økning i omsetning på 10 % gjennom økt konkurransekraft sammenlignet med i dag som følge av fokus på sentrumsutvikling, samt forbruksvekst og/eller vekst hos lokale aktører innen handelsbransjen.

Tabellen under viser dagens omsetningstall og estimert omsetningstall i 2039 fordelt på de tre ulike scenarioene. Det er ikke tatt hensyn til inflasjon siden det er ønskelig å fremskrive dagens tall mot et estimert fremtidig behov for areal basert på dagens arealbruk.

	Dagens	Lav	Middels	Høy
Dagligvarer	kr 116 432 000	kr 95 567 386	kr 116 432 000	kr 131 789 381
Utvalgsvarer	kr 36 000 000	kr 29 548 800	kr 36 000 000	kr 40 748 400

Gitt at omsetning per m² for handel av de to varetypene blir lik i 2039 gir dette følgende arealbehov i 2039:

	Dagens	Lav	Middels	Høy
Dagligvarer	2 605 m ²	2140 m ²	2605 m ²	2950 m ²
Utvalgsvarer	5 050 m ²	4150 m ²	5050 m ²	5720 m ²

Befolkningen er forventet å holde seg på om lag dagens nivå de neste 20 årene, og det vil derfor ikke være behov for økt handelsareal til disse to kategoriene.

Dersom scenariet med høy vekst gjennom økt konkurransekraft, som følge av økt fokus på sentrumsutvikling og forbruksvekst, vil det være behov for en økning av handelsareal på 1390 m², sammenlignet med dagens etablerte handelsareal.

Dersom man ser på areal som er regulert til forretning i gjeldende reguleringsplaner er det et klart overskudd av handelsareal også i forhold til forventet behov.

5.4 Vurdering

Det er i planprogrammet tilhørende ny kommunedelplan for Varhaug sentrum beskrevet behovet for en handelsanalyse for å få en bedre oversikt og innsikt i hvilke konsekvenser utviklingen i varehandel kan få for Varhaug.

Handelsanalysen viser at det er tilstrekkelig handelsareal i mange år fremover med forventet befolkningsvekst lagt til grunn. Befolkning i Varhaug er forventet å holde seg på om lag dagens nivå de neste 20 årene, og befolkningsvekst i seg selv vurderes derfor ikke til å øke behovet for handelsareal i sentrum frem mot 2039.

En høyere befolkningsvekst enn forventet, som vist i scenariet med høy vekst, sammen med en styrking av konkurransekraften vil kunne føre til en økning av arealbehovet for dagligvarer og utvalgsvarer på i underkant av 1400 m². Dette er likevel langt lavere enn det som er regulert i gjeldende reguleringsplaner.

Flere lokaler i Varhaug sentrum står tomme. I tillegg tyder analysen på at det er høy handelslekkasje til omkringliggende kommuner som Eigersund, Time, Klepp, Sandnes og Stavanger, som kan tilby et rikt utvalg av butikker, varer og attraktive bymiljø. Gjennom Regionalplanen for Jæren åpnes det for at disse senterområdene kan ha et handelstilbud som er større enn befolkningen i lokalområdet tilsier. Det er også etablert et outletsenter på Ålgård i Gjesdal kommune, noe som har ført til at Gjesdal har styrket sin posisjon i regionen.

Det er i dag to dagligvarebutikker i Varhaug sentrum. Disse butikkene utgjør et areal på 2605 m². Samlet omsetning for de to butikkene er, ifølge SSB, på 116 mill. kr. Til sammenligning oppgir REMA 1000 på deres hjemmesider at gjennomsnittlig omsetning for REMA 1000 butikkene i Norge ligger på kr 68 mill. i året per butikk. Omsetning per m² og pr butikk i Varhaug ligger lavere enn gjennomsnittlig omsetning per m² og pr butikk i Norge, noe som tyder på at det ikke er etterspørsel etter mer dagligvarehandel enn det som allerede tilbys i dag. Det vurderes derfor ikke å være behov for flere dagligvarebutikker i Varhaug.

For utvalgsvarer tyder handlemønsteret i Varhaug på at det ikke vil være behov for økt handelsareal i årene fremover. Det er heller ikke grunnlag for å utnytte alt regulert areal til handel med den forventede befolkningsutviklingen de neste 20 årene. Handelen i Varhaug sentrum bør derfor konsentreres mest mulig for å legge til rette for økt kundegrunnlag og skape et mer attraktivt sentrum..

Flere sentra i dag må øke sin konkurransekraft i form av opplevelser og attraktive bymiljø for å kunne beholde sin konkurransekraft. Dersom Varhaug utvikles til et mer attraktivt kommunesenter kan det bidra til at flere ønsker å handle lokalt. Dette betyr også at Varhaug må tilby det som Varhaugs innbyggere trenger i det daglige.

6 Anbefaling og videre arbeid

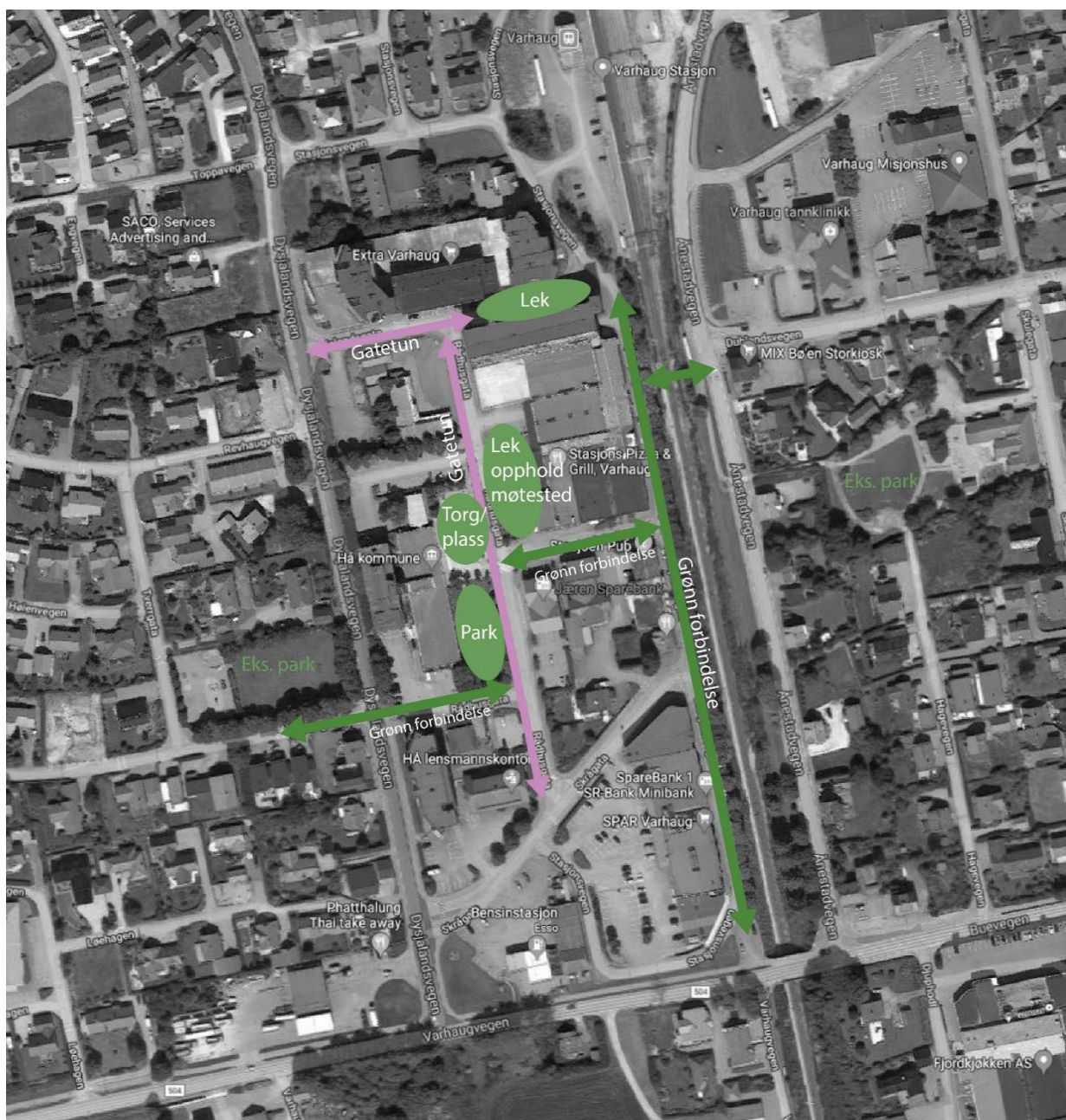
I kommuneplan for Hå kommune er det lagt opp til en befolkningsvekst i alle stasjonsbyene/tettstedene deriblant Varhaug, og et ønske om å utvikle stasjonsområdene til attraktive og gode by- og bomiljø i tettstedene.

I det videre arbeidet bør det vurderes ulike virkemidler for å skape et mer attraktivt sentrum, både for det fysiske miljø, stedsidentitet og opplevelser, for å kunne skape synergieffekter med handel. Befolkningsvekst i sentrumsområdet og samlokalisering av funksjoner er strategier som bør vurderes i det videre arbeidet.

Fysiske miljø, stedsidentitet og opplevelser

Handelstrenden fremover tyder på at møtesteder, opplevelser og oppholdssoner er like viktige som handel for å få flere til å bruke sitt lokale sentrum.

Et virkemiddel kan være å tilrettelegge for flere møteplasser i sentrum. Det er allerede i gjeldende planer regulert inn flere uteoppholds- og lekeareal. Disse kan få en offentlig karakter og være allment tilgjengelige. Det kan være å legge til rette for forbindelser mellom viktige målpunkt i området, grønne forbindelser mellom eksisterende grøntareal/parker gjennom sentrum slik at man i større grad beveger seg gjennom sentrum. I disse sonene kan det være økt belysning, mer beplantning, sykkelparkering, sitteplasser, lekeelementer m.m. for å skape et attraktivt miljø. Det vil være viktig å kartlegge hvordan folk bruker sentrum, hvor de går og hvor de ønsker være, slik at oppholdssonene kan tiltrekke flere besøkende til sentrum.



Figur 15 Mulige forbindelser og oppholdssoner som kan skape synergieffekt med handel

I diagrammet over er det lagt inn regulert uteoppholdsareal fra plan 1013-2, eksisterende park og torg/plass utenfor rådhuset. Det foreslås å etablere grønne forbindelser gjennom sentrum mellom eksisterende grønnstruktur, parker og regulerte uteoppholdsareal.

Det bør i det videre arbeidet også vurderes trafikkkløsingene i sentrum, og at Rådhusgata f.eks. kan bli gatetun for å øke attraktiviteten for gående og syklende. Det bør i det videre arbeidet vurderes hvilken funksjon Stasjonsvegen skal ha fremover. Stasjonsvegen var tidligere handlegata i sentrum. Dette er de siste årene i endring da man i større grad har hovedinnganger mot Skrågata og Rådhusgata.

I kommuneplanen er det poengtert de negative konsekvensene parkeringsareal har for sentrum. For at Varhaug sentrum skal fremstå som et attraktivt sentrum er det viktig at kommunen implementerer de retningslinjene de har satt for nyetableringer i sentrum når det gjelder parkering. Dette gjelder blant annet å tilstrebe en større andel parkering under bakken. I det videre arbeidet kan det være aktuelt å

se på om noe av det eksisterende parkeringsarealet kan transformeres til bolig, arbeidsplasser eller oppholdssoner som park/lek. Det bør allikevel være noe gateparkering tilgjengelig.

Økt netthandel vil være en konkurrent for de fleste sentra de neste årene. Det kan derfor være en fordel å legge til rette for «pick up points» for henting av bestilte varer på nett. Dette kan være med på å trekke til seg folk inn i sentrumskjernen.

Flere arrangementer i sentrum kan også være et tiltak som kan tiltrekke flere folk til Varhaug.

Befolkningsvekst og samlokalisering av funksjoner

Veksten i stasjonsbyene skal hovedsakelig skje gjennom fortetting i sentrumsområdene. Ved å tilrettelegge for økt boligandel i sentrumsområdet kan man bidra til å øke kundegrunnlaget i sentrum, og være en viktig strategi for å oppnå levedyktige sentrum. Det er i dag mer enn nok handelsareal i Varhaug sentrum, og en omregulering/omdisponering til andre formål kan være en viktig strategi for Varhaug. Det bør også i det videre arbeidet vektlegges synergieffekter mellom andre formål som bolig, kultur, service og tjenesteyting, samt samlokalisering av ulike funksjoner. Dette kan for eksempel være å øke andelen av kultur og fritid, samt offentlige tjenester i sentrumsområdet.

I forbindelse med utvidelse av Varhaug skole vil det være en gunstig mulighet å flytte biblioteket til sentrum. Ved flytting av biblioteket kan eventuelt en utvidelse av skolen vente da det frigjøres areal. Dette må eventuelt vurderes videre hvilke muligheter/konsekvenser dette kan gi. Dette vil være en funksjon som er svært publikumsrettet og passer for alle aldre. Videre vil det å samlokalisere slike funksjoner sammen med f.eks kafe, ungdomsklubb, utstilling o.l. gi et godt grunnlag for å trekke flere til sentrum.

Rådhuset er i dag den største arbeidsplassen i Varhaug sentrum, og kan også tenkes samlokalisert med f.eks. en offentlig kafe/kantine.

Ved å samlokalisere handel sammen med grønne forbindelser, møtested, park, og gatetun samt rådhuset vil det kunne øke aktiviteten i området og attraktiviteten for opphold, men også for nye etableringer.

Videre kan det være gunstig at fremtidige reguleringsplaner og ny sentrumsplan ikke legger for faste rammer, slik at funksjoner og behov defineres ut fra dagens marked, som kanskje ser annerledes ut om noen år.



Figur 14 soner for dagligvare og handelsareal med utvalgsvare. Konsentrere handelsareal sammen med etablerte funksjoner som rådhuset, uteoppholdsareal, parker, lek og gatetun. Det vil gi større grunnlag for at flere ønsker å oppholde seg i området, og gi et økt grunnlag for handel og handelsetableringer.