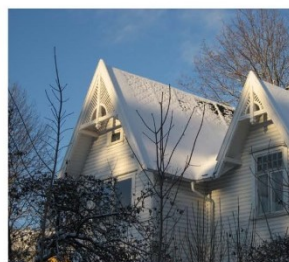
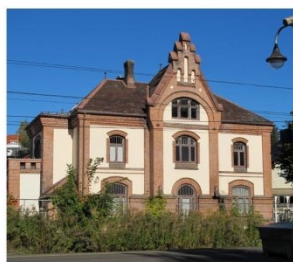




Handelsanalyse for Stabekk sentrum



November 2015

PlanID 2014007
Arkivsak nr. 15/89884
JpostID 15/199955
Dokument nr. 2901447

Innhold

1	Bakgrunn
2	Sammendrag
3	Metode
3.1	Valg av metode
3.2	Handelsmodellen for Asker og Bærum
3.3	Begrepsbruk
4	Overordnede føringer og rammebetingelser
4.1	Nasjonale forventninger
4.2	Fylkesmannens forventningsbrev
4.3	Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
4.4	Regional plan for handel, service og senterstruktur
4.5	Kommuneplanens arealdel
5	Stabekk sentrum – historikk og dagens situasjon
6	Handel, tilgjengelighet og klimapolitikk
7	Handelsmodellen for Asker og Bærum anvendt på Stabekk
8	Muligheter og anbefalinger

1. Bakgrunn

Handelsanalysen er utarbeidet som en av flere analyser under arbeidet med områdereguleringen for Stabekk sentrum. Planprogrammet, vedtatt april 2015, har beskrevet behovet for at det utarbeides en handelsanalyse for Stabekk. Stedsanalyse og ROS-analyse utarbeides for seg.

Målsetningen for tema handel i planprogrammet er å videreutvikle Stabekk sentrum som et godt fungerende lokalsenter.

Kommuneplanens bestemmelser § 15.4 sier:

Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

2. Sammendrag

Stabekk er ett av Bærum to eldste bymessige sentrumsområder. Handelsvirksomheten her startet like etter togstasjonen ble åpnet i 1884, først med et enkelt landhandleri og siden med ulike forretninger og kontorer.

Arealstrategien for Bærum gir føringer for senterutviklingen. Utbygging i senterområdene skal være arealeffektiv og konsentrert, og gjenbruk av allerede bebygde arealer skal prioriteres. Senterområdene skal ha en variert funksjonssammensetning.

Stabekk er definert som et lokalsenter i kommuneplanens senteranalyse.

Lokalsentraene skal oppfylle visse kriterier, det viktigste er at senteret har lokalt rettet næringsvirksomhet. Lokalsentrene skal ha minst en møteplass tilrettelagt for opphold og aktivitet, og kan ha kultur- og fritidstilbud rettet mot lokalområdet.

Med utgangspunkt i handelsmodellen for Asker og Bærum, med tidshorisont 2030, beregnes det at Stabekk sentrum har potensial for 4900 m² handelsareal i tillegg til dagens ca 5000 m² handelsareal.

Kommuneplanens bestemmelser har lagt føringer for plassering av forretninger på gateplan. Disse føringene bør legges til grunn på Stabekk. Det videre planarbeidet må vurdere konkret i hvilke deler av Stabekk sentrum det må være forretninger på gateplan, og hvor det eventuelt kan være med andre funksjoner.

3. Metode

3.1 Valg av metode

Ulike modeller kan benyttes i vurderingen av handelen i et område. Modellene er kvantitative, og bygger stort sett på avstand, kjøpekraft og tilbud. Men handel er et sammensatt fenomen der mange andre faktorer spiller inn, og det er derfor usikkerhetsmomenter ved beregning av behov for areal til handel i fremtiden. Handel styres av de kommersielle aktørene, innenfor de fastsatte rammene.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet i Bærum er det utarbeidet en handelsmodell som tar spesifikt utgangspunkt i de stedlige forholdene og legger Bærums senterstruktur til grunn for beregningene. Det er valgt å bruke denne modellen. Tidshorisonten er satt til år 2030.

3.2 Handelsmodellen for Asker og Bærum

Hensikten med «Handelsmodellen for Asker og Bærum» (Agenda Kaupang AS 2012) er å beregne antall m² forretning et senterområde bør ha for varehandel for å oppnå balanse mellom tilbud og beregnet etterspørsel, ut i fra «det naturlige handelsomlandet».

Viktige forutsetninger for handelsmodellen er:

- Senterstrukturen i Bærum (kommuneplanens arealdel definerer)
- Fordeling av etterspørsel på de ulike sentrene
- Omsetning pr m² forretningsareal
- Befolkningsvekst og kjøpekraftsutvikling

3.3 Begrepsbruk

Innenfor fagområdet handel benyttes en rekke begreper som er nyttig å definere nærmere:

- Plasskrevende varer: Virksomheter som er plasskrevende er omtalt i unntakene fra den rikspolitiske bestemmelsen, det vil si salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
- Detaljhandel: *Virksomheter som driver salg av nye og brukte varer i eget navn og for egen regning, vesentlig til personlig bruk eller til private husholdninger, fra utsalgssted, torg eller internett. Omfatter også detaljhandel av drivstoff til motorvogner* (SSB). Detaljhandelen dreier seg om virksomheter som ikke selger plasskrevende varer. Deles inn i dagligvarer og utsalgsvarer.
- Volumhandel: Der folk handler mye, «bunkrer» hver gang de handler. (Avhengighet av bil for å få med varene hjem)

- Kjøpesenter: *Detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utvalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang* (Definisjon fra Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre).

I reguleringsplansammenheng benyttes formål, nærmere definert i Kart- og planforskriften. Det er ikke anledning til å gi andre formål enn dem som fremgår i forskriften. Formålene kan kombineres, og kan utdypes i reguleringsbestemmelsene, der det kan fastsettes nærmere krav til utforming og bruk.

Formål som er aktuelle for fagområdet handel på Stabekk:

- Sentrumsformål (kode 1130): Innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/ overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Formål kan utelukkes i bestemmelsene.
- Forretning (kode 1150): Kan i bestemmelsene angi at det skal være forretninger for plasskrevende handel eller dagligvarer. Varelevering kan stedfestes med bestemmelse.
- Tjenesteyting (kode 1163) kan være kino, konsertlokale eller kulturinstitusjoner.
- Annen tjenesteyting (kode 1169) kan omfatte lege/ tannlege/ fysioterapi/ frisør, fotpleie, servering, kafé og konsulentvirksomhet.

4 Overordnede føringer og rammebetingelser

4.1 Nasjonale forventninger av 12. juni 2015

Forventningsbrevet peker på at kommunene og fylkeskommunene skal samarbeide om planlegging for verdiskaping, bærekraftig samfunnsutvikling og innovasjon i partnerskap med næringslivet og regionale og lokale aktører. Det skal settes av tilstrekkelige arealer for næring som ivaretar næringslivets behov, og som er lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

4.2 Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene 2015

Fylkesmannen vil prioritere oppfølgingen av de nye statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette innebærer utvikling av kompakte byer og tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål.

4.3 Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27. juni 2014.

Målet med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

I forskriften fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. For Bærum gjelder fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Akershus fra 2001. Et viktig element i planen er at etablering av handel skal skje på en måte som bygger opp under målsetningene for senterstrukturen.

4.4 Regional plan for handel, service og senterstruktur

Akershus Fylkeskommune har startet arbeidet med å revidere den regionale planen for handel, service og senterstruktur (vedtatt 2001). Planprogram ble vedtatt februar 2013. Hensikten med planen er å styrke utviklingen av byer, tettsteder og sentrumsområder i Akershus. For tiden arbeides det med kunnskapsgrunnlaget for planen. Det er utarbeidet et «tilgjengelighetsatlas» som viser hvilke muligheter befolkningen har til å ta seg fram ulike tjenestetyper til fots, med sykkel eller bil.

4.5 Kommuneplanens arealdel

Bærum har en tydelig og mangfoldig senterstruktur som har utviklet seg over lang tid. Kommuneplanen legger føringer for å styrke eksisterende struktur, og påpeker at et godt handelstilbud sannsynligvis er det viktigste elementet for å skape levende og attraktive sentrumsområder. Sentrumsområdene skal være den primære arealnaen for handels- og servicevirksomhet.

Som del av kommuneplanarbeidet (KP 2015-2030) er temaet senterutvikling, næring og varehandel grundig vurdert og omtalt i planbeskrivelsen, dokument 2338121, side 56-78. Det er også gjennomført en separat senteranalysen for Bærum, jpostID 15/110515, dokument 2755016, utarbeidet av Asplan VIAK på oppdrag fra Bærum kommune i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

Det er knyttet egne bestemmelser til sentrumsområdene i kommuneplanen:

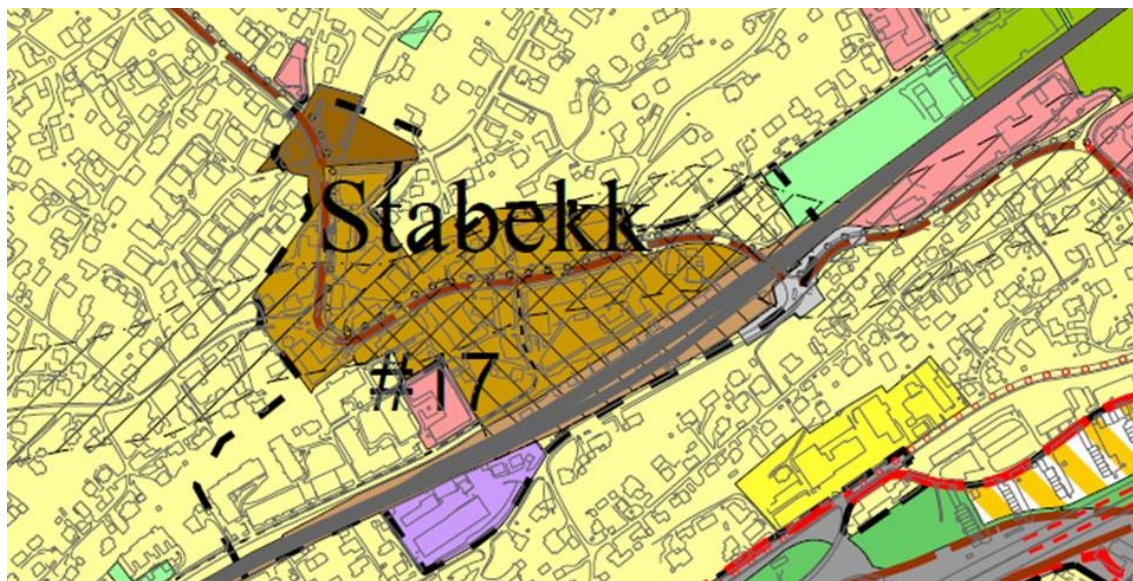
§ 27 Sentrumsformål

- § 27.1 Sentrumsformål skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjons-sammensetning, herunder boliger, forretninger og tjenesteyting.
- § 27.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.
Retningslinje: Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.
- §27.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/ plass eller park).

Kommuneplanen definerer senterstrukturen i Bærum slik:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter		Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slependen Østerås (T-bane)

Kommuneplankartet avgrensner utstrekningen av sentrumsområdet for Stabekk. Områdereguleringen er sammenfallende med kommuneplanens avgrensning av sentrumsområdet:



5 Stabekk sentrum – historikk og dagens situasjon

5.1 Kort historikk

Stabekk ble et kommunikasjonsknutepunkt fra togstasjonen ble etablert i 1884, og med dette fulgte handelen. Landhandel, skomaker og kro ble etablert ved stasjonen. På øvre Stabekk vokste det også frem et lite senter med landhandel og hotell. Utviklingen fortsatte, og i 1920-30-årene var det etablert postkontor, politistasjon, bank, bibliotek, kino og forretninger. Det var vanlig med kombinerte forretningsgårder, med butikker i første etasje, kontorer og boliger i etasjene over. Fra 1980-tallet ble det bygget rene boliggårder.

5.2 Dagens situasjon

Stabekk har to dagligvareforretninger, en rekke utsalgsvareforretninger og mange ulike tjenester, som frisør, spisesteder, bensinstasjon og ulike helse relaterte virksomheter. Dagens detaljhandelsareal på første etasje er ca 5000 m². Av dette utgjør de to dagligvareforretningene ca 1500 m²

6 Handel, tilgjengelighet og klimapolitikk

I et klimaperspektiv er det viktig å ha et best mulig handelstilbud der folk bor, slik at det blir enklest mulig å handle til fots eller pr sykkel. Stabekk sentrum ligger midt i et utbygd område og er samtidig et viktig kollektivknutepunkt for tog og flere bussruter, og et godt lokalt handelstilbud her er derfor av miljømessig betydning.

Tilgjengelighetsatlas for Akershus (Akershus Fylkeskommune 2014) omtaler den geografiske tilgjengeligheten til tjenestetilbudet. Det er diskutert hva som er «normal gangavstand» og «normal sykkelavstand» for handleiser. Den normale gangavstanden er foreslått til 650 meter målt som distanse på bakken (tilsvare ca 500 meter i luftlinje). Den normale sykkelavstanden er foreslått til ca 1500 meter i luftlinje. Når disse avstandene sammenlignes med det naturlige handelsomlandet til Stabekk sentrum,

viser det seg at store deler av handelsomlandet til Stabekks funksjon som nærsenter ligger innenfor normal gangavstand, og hele innenfor normal sykkelavstand for handlereiser.



Illustrasjonen viser «normal gangavstand» fra Stabekk sentrum (innerste ellipse) og «normal sykkelavstand» (ytterste ellipse). Den røde linjen er postområdet for Stabekk, som er handelsomlandet for Stabekk sentrum som nærsenter (av beregnet etterspørsel er 75 % fra dette området).

7 Handelsmodellen for Asker og Bærum anvendt på Stabekk

Beregningen i handelsmodellen skal gi hvor stort areal det kan bygges ut av handel for å få balanse mellom senterets funksjon og omsetning.

Handelsmodellen har innebygd en fordeling av etterspørselen i henhold til senterstrukturen for Bærum. Dette innebærer at handelsmodellen tar hensyn til at Stabekk er definert som et lokalsenter, og vil få 75 % av etterspørselen fra området det er nærsenter for og i tillegg 10 % av etterspørselen i området det fungerer som lokalsenter for. Befolkningsgrunnlaget for etterspørsel på Stabekk er henholdsvis 7299 for nærsenter og 9457 for lokalsenter (tall fra 2012).

Nærområdet for Stabekk er definert som postsonen. Dette virker fornuftig sett ut i fra at Stabekk sentrum ligger midt i postsonen og at postsonen har en naturlig avgrensning mot Bekkestua, Jar og Høvik.

Beregningen i handelsmodellen er slik for år 2030:

Viktige forutsetninger for beregning av endret kjøpekraft									
		Antall innbyggere		Endring ut fra prognose	Gjennomsnitt for kommunen, SSB alternativ MMMM	Eventuelle korrigeringer i forhold til gjennomsnittet for	Forhold mellom økt kjøpekraft og forbruk av detaljvarer		
		2 012	2 030						
Senter-funksjon	Stabekk								
	Nær-senter	7 778	8 675	11,5 %	11,5 %	0,0 %	Daglig-varer		33 %
	Lokal-senter	9 917	11 061	11,5 %	11,5 %	0,0 %	Utsalg-varer		100 %
	Område-senter	-	-	11,5 %	11,5 %	0,0 %	Økt kjøpekraft		
	Kommune-senter	-	-	11,5 %	11,5 %	0,0 %	Pr år		1,3 %
							Fram til utbygging		6,7 %
Hvordan er forholdet mellom etterspørsel senteret skal ha i henhold til senterets rolle og omsetning i senter (inkl annen handel i nærområde) fram i tid. Hvor mange m ² kan det bygges ut for å få balanse mellom senterets funksjon og omsetning									
2030									
	Endret etterspørsel (faste mill kroner) fra i dag fram til aktuelt tidspunkt	Omsetning annen ny virksomhet en kjenner til som kommer til/faller fra innenfor nærområdet	Beregnet etterspørsel ut fra senterets rolle	Omsetning senter (inkl annen handel i nærområdet)	Beregnet etterspørsel fratrasket omsetning		Omsetning eks. moms pr. m ²	M ² påbygg for å få balanse	
Stabekk									
Daglig-varer	15	0	257	143	114		45000	2 500	
Utsalg-varer	36	0	227	116	112		45000	2 400	
Totalt	51	-	484	258	225			4 900	

Tabellen viser forutsetningene (øverst), og beregningen (nederst) for hvor stort handelsareal det kan bygges på Stabekk for å få balanse mellom senterets funksjon og omsetning i 2030. Etter handelsmodellen vil utvidelse av handelsarealet på Stabekk med 4900 m² gi balanse.

8 Muligheter og anbefaling

Senteranalysen for Bærum peker på at den fremtidige funksjonelle senterstrukturen bør bestå av robuste og tydelig definerte sentre med god geografisk dekning, som kan bidra til å redusere transportomfang, begrense klimautslipp og tilrettelegge for god livskvalitet. En målsetting er velfungerende sentre som dekker beboernes daglige behov for handel, service, kulturaktivitet og møteplasser.

Etter handelsmodellen for Asker og Bærum er det beregnet et behov i 2030 for ca 4900 m² større handelsareal enn i dag, fordelt på en økning på 2500 m² til dagligvarer og 2400 m² til utsalgvarer.

Det er usikkerhetsmomenter knyttet til en rekke forhold, blant annet økning i kjøpekraft, utviklingen av sentre for øvrig i Bærum, og om omsetningen som er lagt til grunn pr m² er riktig.

Areal til forretning som anbefales regulert bør ta høyde for at reguleringsplanen vil ha lenger levetid enn til 2030 og usikkerhetsmomentene skissert over. Dette kan løses ved å regulere et større areal til handel, men med mulighet for fleksibilitet i forhold til andre formål på noen arealer.

Vurdering av hvilke formål som skal benyttes, og eventuelle nærmere krav til bruk, som utadrettet virksomhet, fysisk plassering av dagligvare- og utsalgsvare og tjenesteyting, må vurderes konkret og settes av i plankart og bestemmelser.