

Hå kommune

# Handelsanalyse Nærbø sentrum

Utredning i forbindelse med kommunedelplan for  
Nærbø sentrum

Hå kommune



Oppdragsnr.: 5171953 Dokumentnr.: 5171953-001 Versjon: J04  
2017-07-06

**Oppdragsgiver:** Hå kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Jarle Bø  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger  
**Oppdragsleder:** Pål Dannevig  
**Fagansvarlig:** Pål Dannevig  
**Andre nøkkelpersoner:** Maria Hatling

J04	2017-07-06	Ferdig dokument	PaVDa	MaHat	MaHat
<b>Versjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontrollert</b>	<b>Godkjent</b>

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 har blitt engasjert av Hå kommune til å utarbeide handelsanalyse for Nærbø sentrum i forbindelse med utarbeidelsen av kommunedelplan for Nærbø sentrum. I denne analysen er det blitt brukt statistikk fra SSB for å kartlegge dagens handelssituasjon i Nærbø. Det er også kartlagt dagens arealbruk både kvantitativt og kvalitativt. Statistikken viser at det er relativ stor handelslekkasje i kommunen og i Nærbø sentrum i forhold til de andre kommunene og bysentre i regionen. Det er også blitt kartlagt at det ikke er mangel på regulerte arealer til handel i forhold til dagens etterspørsel i Nærbø sentrum.

I analysen er det også blitt gjort beregninger for fremtidens arealbehov. Statistikken viser at trenden innenfor netthandel er sterkt økende og vil bidra til en lavere etterspørsel etter handel i Nærbø sentrum dersom trenden fortsetter. Det er lagt opp til relativt lav befolkningsvekst i Nærbø i forhold til tidligere år. Den lave veksten er med på å redusere behovet for handelsareal i fremtiden. Disse to faktorene sammen med at Nærbø i dag har stor handelslekkasje er hovedutfordringene for Nærbø sentrum som handelssted.

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 kundegrunnet for handel.

# Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Definisjoner, begreper og grunnlagsmateriale</b>	<b>6</b>
2.1	Varegrupper	6
2.2	Grunnlagsmateriale	7
2.3	Dekningsgrad	7
<b>3</b>	<b>Planstatus</b>	<b>8</b>
3.1	Regionalplanen for Jæren	8
3.2	Kommuneplan	9
3.3	Reguleringsplaner	11
<b>4</b>	<b>Dagens handelssituasjon</b>	<b>12</b>
4.1	Utvikling og trender	12
4.2	Markedsområde	13
4.3	Inntekt	13
4.4	Dekningsgrad	14
4.5	Dekningsgrader for ulike handelskategorier	16
4.6	Dagens arealbruk	17
<b>5</b>	<b>Fremtidig handel</b>	<b>19</b>
5.1	Befolkningsframskriving	19
5.2	Anslag for fremtidig omsetning og arealbehov	20
5.3	Scenario for fremtidig arealbehov	20
5.4	Vurdering	21
<b>6</b>	<b>Anbefaling og videre arbeid</b>	<b>22</b>

# 1 Innledning

Hå kommune er i gang med å utarbeide kommunedelplan for Nærbø sentrum. I den forbindelse er det behov for en handelsanalyse for Nærbø sentrum. Formålet med analysen er å bidra med en avgrensning av sentrumsområdet og et anslag for fremtidig behov for areal til detaljhandel.

Tidshorisont for handelsanalysen er satt til 2032.

Det første kapittelet inneholder en klargjøring av definisjoner og begreper. Det er også skrevet kort om metodebruken.

Deretter er det redegjort for planstatusen for Nærbø gjennom Regionalplanen for Jæren (2013-2040), Hå kommuneplan (2014-2028) og de gjeldene reguleringsplanene som foreligger i sentrumsområdet.

I kapittelet som følger er det forsøkt å danne et bilde av dagens handelssituasjon i Nærbø gjennom en beskrivelse av dagens arealbruk, omsetningsstatistikk og handelstrender.

Deretter er det gjort et anslag for fremtidig arealbehov til detaljhandel i Nærbø sentrum gjennom forskjellige scenarier.

Det siste kapittelet er en konklusjon og anbefaling for det videre arbeidet.



## 2 Definisjoner, begreper og grunnlagsmateriale

### 2.1 Varegrupper



#### 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.



#### Møbler, hvitevarer, fargevarer

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



#### Byggevarer, hagesenter

Denne kategorien inneholder butikker med jernvarer, trelast, blomster og planter. Disse varegruppene blir kategorisert som plasskrevende varer.



#### Handel med motorvogner og fritidsbåt

Denne 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. Den kategorien inneholder handel med bil og båt.

#### 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.

## 2.2 Grunnlagsmateriale

I denne analysen er det innhentet omsetningsstatistikk fra SSB for postnummer 4365 Nærbø, Hå kommune og omkringliggende kommuner, samt Rogaland fylke og Norge.

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

Antatt forbruk pr. person baserer seg på gjennomsnittlig forbruk fra de nasjonale tallene.

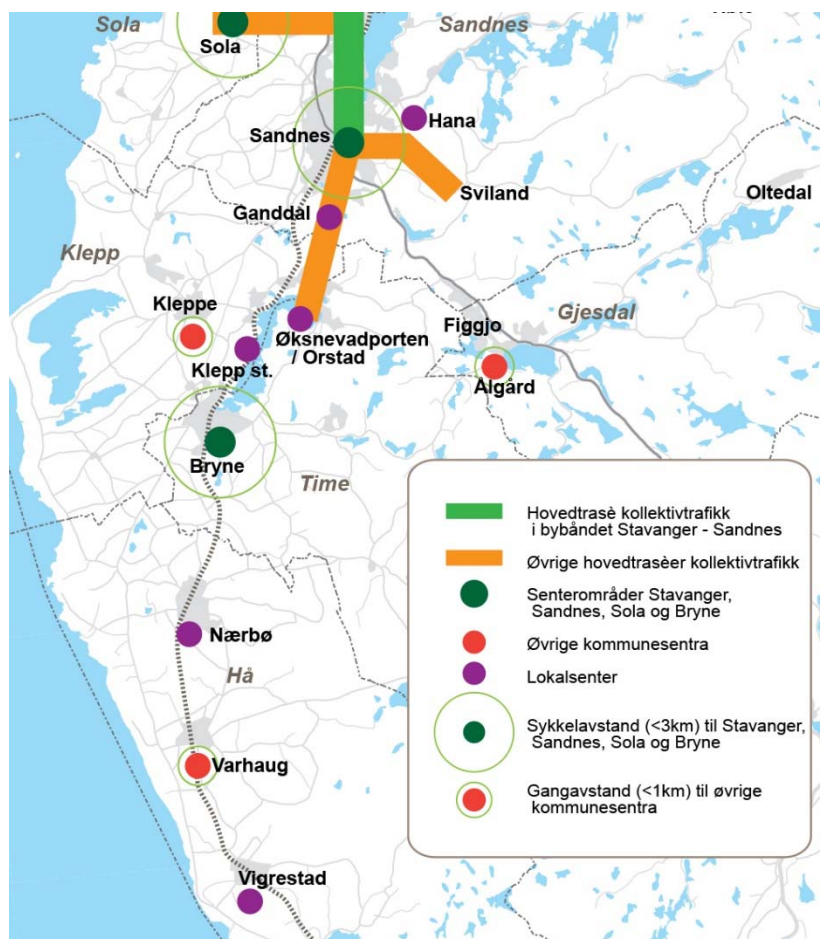


## 3 Planstatus

### 3.1 Regionalplanen for Jæren

Kartet under er et utsnitt fra regionplanen for Jæren. I denne planen er Nærbø definert som et lokalsenter.

Følgende bestemmelse gjelder for lokalsentre i Regionalplanen for Jæren: *Lokalsenter er et senter for en bydel eller et større nærområde i kommunen. Senteret kan inneholde handel, næring, bolig, kultur, offentlig og privat tjenesteyting som skal rettes mot den bydelen eller det området senteret skal betjene og som kun er dimensjonert for å dekke lokale behov.*



Figur 1 Regionalplanen for Jæren

Bestemmelsene regionalplanen innebærer at omfanget av handelsareal i Nærbø skal dimensjoneres ut fra et lokalt kundegrunnlag.

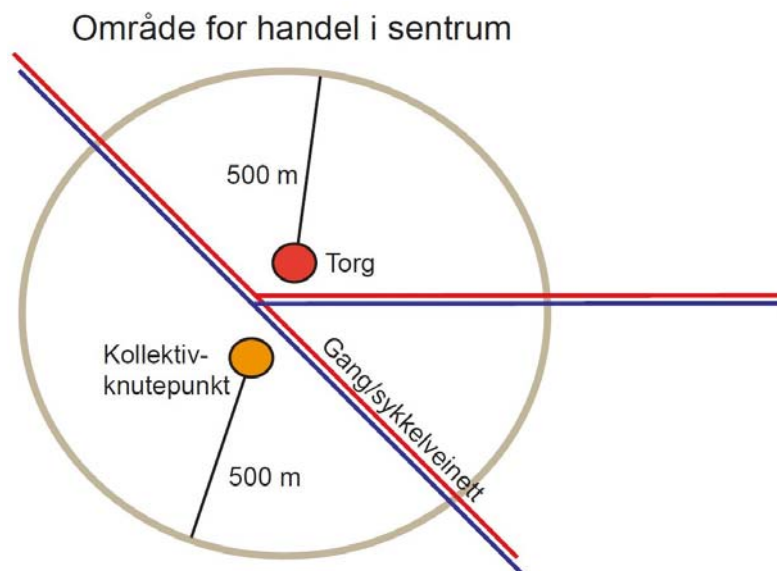




Følgende retningslinjer gjelder for lokalsentre i regionalplanen:

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

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



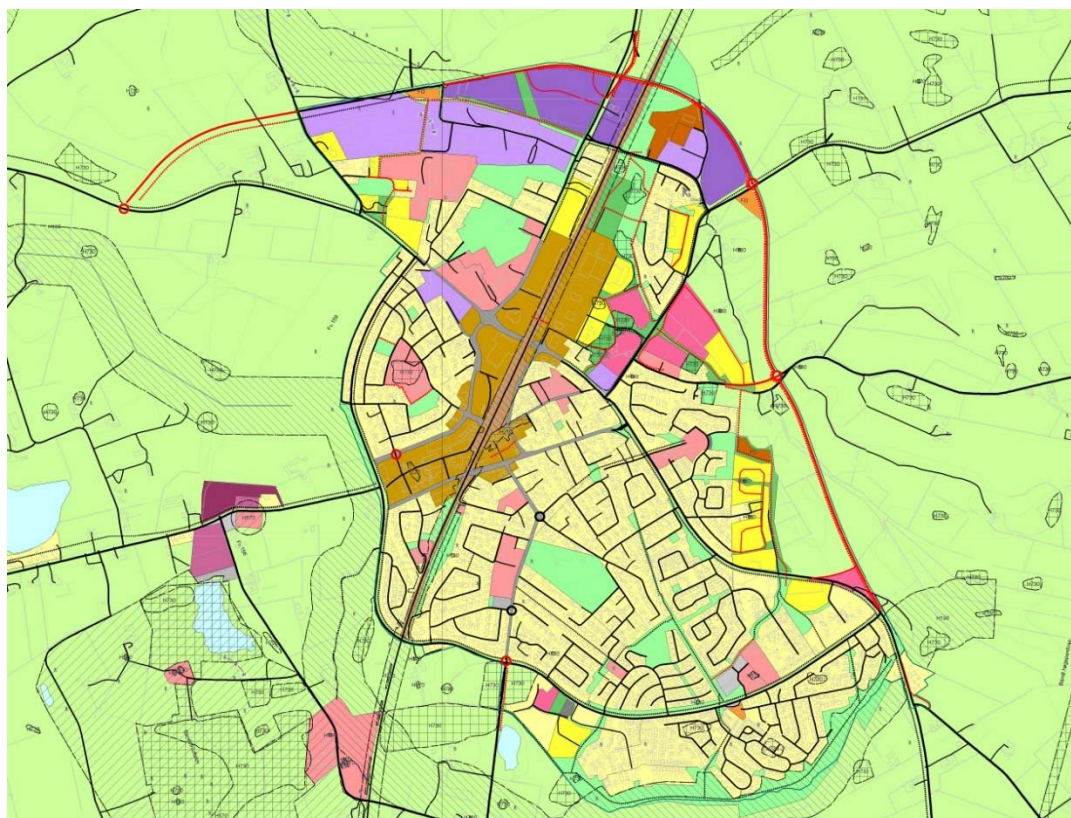
Figur 2 Prinsippskisse for handel i sentrum

### 3.2 Kommuneplan

Gjennom kommuneplanen for Hå kommune er handel styrt ved at det kun tillates handel innenfor arealer avsatt til sentrumsområde i arealdelen. Dette gjelder for handel over 1 000 m<sup>2</sup>. Nærbutikk inntil 1 000 m<sup>2</sup> med dagligvareprofil kan etableres med tilknytning til boligområder også utenfor sentrumsområde.

Handelstilbudet skal dimensjoneres til å dekke det aktuelle sentrumsområdet med omland. For etablering av kjøpesenter med BRA over 3 000 m<sup>2</sup> skal behovet dokumenteres.

Kartutsnittet under viser arealene som er avsatt til sentrumsområde for Nærbø med brun farge



Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanen for Hå kommune

Størrelsen på området avsatt til sentrumsområdet i kommuneplanen er ca. 275 daa (inkl. arealer for intern infrastruktur og jernbane).

I kommuneplanen 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 leggast til rette for ulike publikumsretta handels-, kontor- og serviceverksemd. Mellom anna skal det leggast 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 inneholder en rekke kvantitative krav og retningslinjer for handel, men inneholder få retningslinjer om den kvalitative delen med handel. For eksempel er det ikke tatt stilling til hva slags type handel som er ønskelig i sentrum. Er det for eksempel ønskelig med mest mulig omsetning eller det ønskelig med et opplevelsesrikt sentrum?

I kommuneplanen er det også noe usikkert om boligens rolle i sentrum. I sitatet over som er hentet fra kommuneplanen står det at det må gjennomføres en restriktiv holdning til omdisponering av sentrumsareal til for eksempel boligformål. I avsnittet som følger er det poengtert at det er innbyggerne i tettstedet som er det viktigste kundegrunnlaget og den viktigste brukergruppen i sentrum. Det oppfordres derfor til fortetting i sentrumsnære boligområder.

I dag består Nærbø sentrum allerede av store parkeringsarealer. I kommuneplanen poengteres det de negative konsekvensene store parkeringsarealene kan ha for et sentrum. Det står blant annet: *Store parkeringsareal som bryt opp bygningsmiljøet i sentrum kan vere øydeleggande for utvikling av eit attraktiv sentrum.* Kommuneplanen inneholder retningslinjer og krav om at nye parkeringsareal bør etableres under bakkenivå.

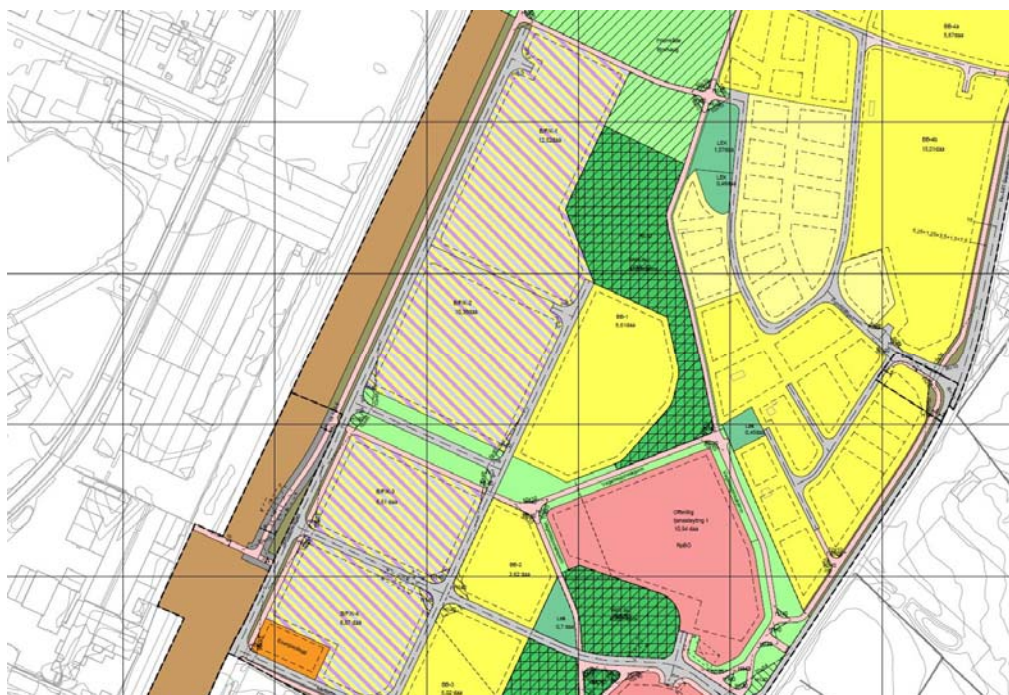


### 3.3 Reguleringsplaner

Det eksisterer 8 reguleringsplaner i sentrumsområdet som åpner for etablering av forretninger. I de fleste reguleringsplanene er formålet forretning kombinert med andre formål som bolig og kontor. Reguleringsplanene åpner samlet sett for etablering av ca. 80 000 m<sup>2</sup> handelsareal. Dette inkluderer forretningsareal som allerede er etablert. I neste kapittel er det oversikt over hvor mye forretningsareal som er etablert i dag.

Tabellen under gir en oversikt over gjeldende reguleringsplaner der det er regulert forretning. Tabellen viser en teoretisk situasjon der alle de regulerte 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.

Plannavn	Plannummer	Areal avsatt til forretning
Nærbø sentrum nord	1017	23 000 m <sup>2</sup>
Bjørhaug, Nærbø øst	1119	25 000 m <sup>2</sup>
Nærbø sentrum sør	1022	13 500 m <sup>2</sup>
Nærbø gamle sentrum	1023	10 000 m <sup>2</sup>
Meieritomt	1129	2 700 m <sup>2</sup>
Bernerveien	1067	3 000 m <sup>2</sup>
Skårfeltet	1061	1 000 m <sup>2</sup>
Lyngveien/torggata	1087	600 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>		<b>≈80 000 m<sup>2</sup></b>



Figur 4 Utsnitt fra reguleringsplan 1119, Bjørhaug Nærbø Øst





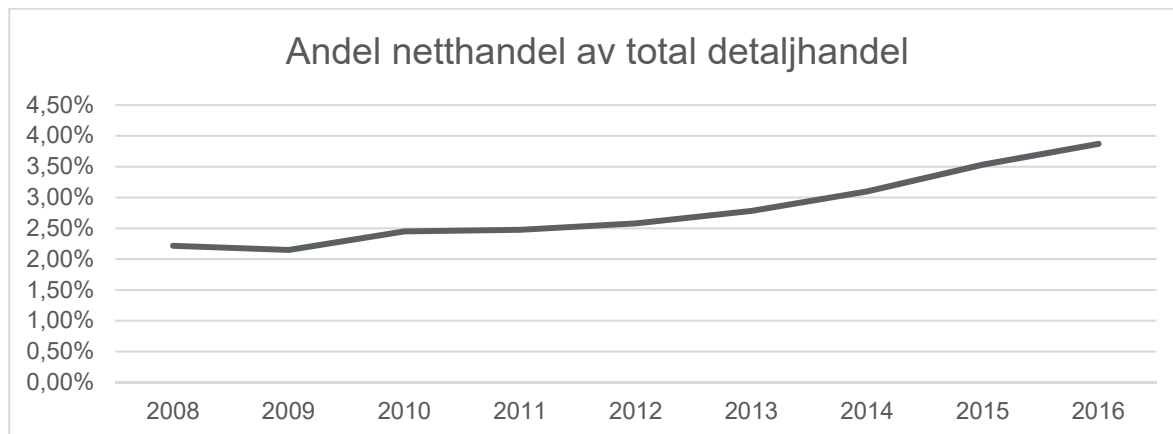
## 4 Dagens handelssituasjon

### 4.1 Utvikling og trender

De siste 30 år har det skjedd store endringer i handelen. En stor andel av handelen som tradisjonelt sett var lokalisert i bysentre, har flyttet til eksterne kjøpesentre. Det har også skjedd større strukturendringer innen bransjen hvor mange mindre selskaper med få enheter har konsolidert over til større foretak med mange ansatte, stort volum og store markedsandeler. Butikkstrukturen preges mer og mer av større varehus og et mer grovmasket butikknett. Denne utviklingen (færre og større enheter) har skapt utfordringer for mange sentrumsområder.

Større byer og handelsområder kan tilby et stort vareutvalg som gjør at folk velger å reise lenger 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.

I de siste årene har det blitt stadig mer populært med netthandel. Grafen under viser utviklingen i Norge av omsetning av netthandel i forhold til den totale omsetningen innen detaljhandelen.



Figur 5 Utvikling netthandel, kilde: SSB

Omsetning fra netthandel i Norge har steget fra omtrent 8,3 milliarder kroner i 2008 til 18,4 milliarder i 2016. Dette er over en dobling på 8 år. I samme tidsperiode har total omsetning innen detaljhandelen steget fra 376 til 475 milliarder (kilde: SSB).

I USA legges det stadig ned kjøpesentre og mange peker på konkurranse fra netthandel som en viktig årsak. I en rapport Credit Suisse har utarbeidet spås det at 25 % av kjøpesentrene i USA forventes å legges ned i løpet av 2022. Selv om handelssituasjonen i Norge ikke direkte kan sammenlignes med USA, kan det tenkes at Norge også vil oppleve lignende utfordringer.

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

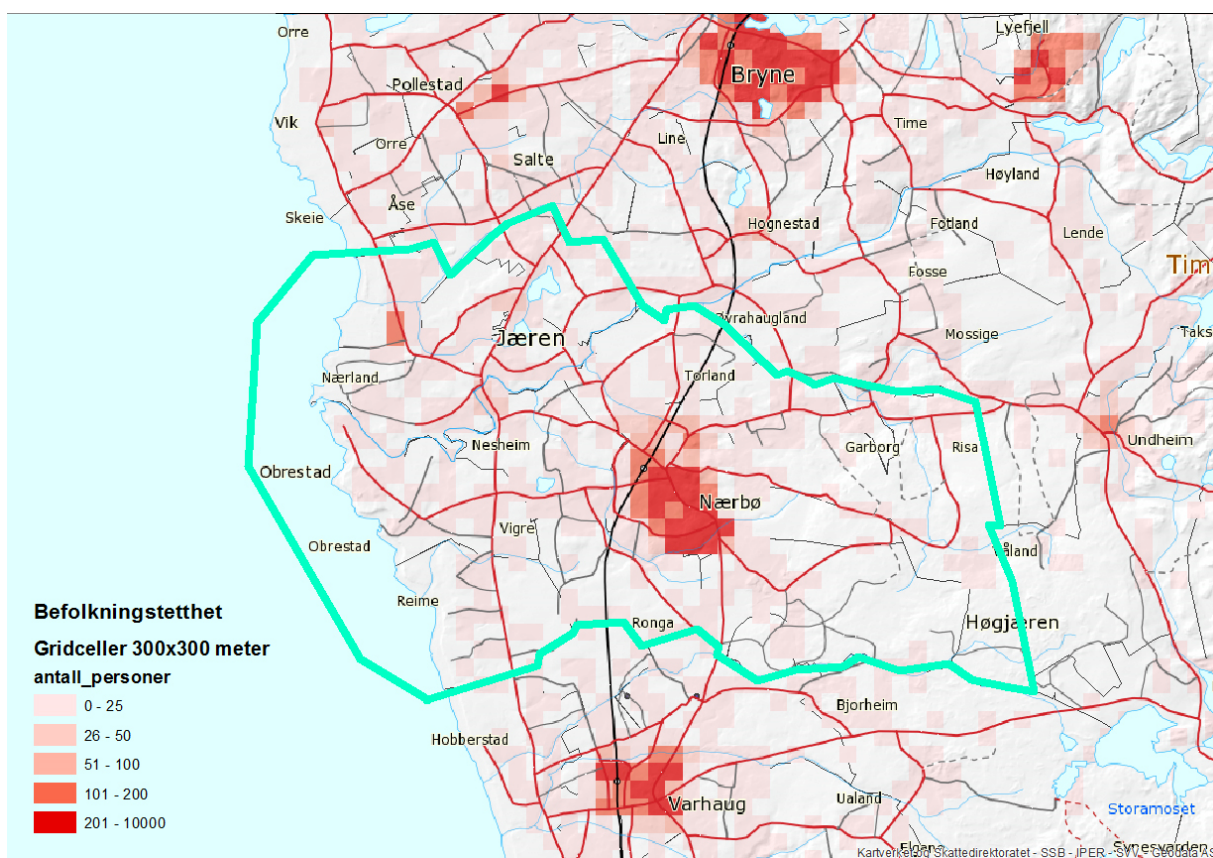


disse faktorene enda lenger i form av enda billigere kvadratmeterpris, mer effektiv drift og komfort i form av at man kan sitte i sitt eget hjem og handle.

Et fortrinn som tradisjonell handel har, er selve opplevelsen med å handle. Det er nok på dette premisset bysentrene må konkurrere på i fremtiden. Handel må også kombineres med tjenesteyting og service for å skape levende sentrumsområder.

## 4.2 Markedsområde

I regionalplanen for Jæren er Nærbø definert som lokalsenter og omfanget av handel her skal dekke et lokalt behov. Regionalplanen har ikke definert ev avgrensning av markedsområdet for Nærbø. I denne analysen har vi definert markedsområdet som de nordlige deler av Hå kommune, tilsvarende området som inngår i postnr. 4365 Nærbø vist med turkis avgrensning i kartet under.



Figur 6 Markedsområde og befolkningstetthet

Innenfor postnummer 4365 Nærbø er det 8 952 bosatte. I tettstedet Nærbø er det omtrent 7 500 bosatte.

## 4.3 Inntekt

Tabellen på neste side viser hvordan inntektsnivået i Hå kommune er sammenlignet med Norge og Rogaland. Tallene er fra 2015.



	Gjennomsnitt bruttointekt	Median bruttointekt
Norge	442 300	374 200
Rogaland	492 600	397 600
Hå kommune	442 100	390 200

Tabellen viser at Hå kommune ligger relativt likt med Norge når det gjelder gjennomsnittlig bruttointekt. Median bruttointekt ligger noe høyere i Hå kommune enn i Norge. Både gjennomsnittlig og median bruttointekt er høyere i Rogaland Fylke enn i Hå kommune og Norge.

#### 4.4 Dekningsgrad

Tabellen under viser hvordan dekningsgraden i Hå kommune er sammenlignet med Norge, Rogaland og de omkringliggende kommunene:

	Folketall 1.1.2017	Detaljhandel (i mill.)	Detaljhandel pr innbygger	Dekningsgrad
Norge 2017	5 258 317	kr 409 892 233 713	kr 77 951	100 %
Rogaland 2017	472 023	kr 36 208 349 746	kr 76 709	98 %
<b>Hå</b>	<b>18 800</b>	<b>kr 790 342 526</b>	<b>kr 42 039</b>	<b>54 %</b>
Klepp	19 042	kr 1 006 626 595	kr 52 863	68 %
Time	18 656	kr 1 672 583 098	kr 89 654	115 %
Eigersund	14 899	kr 1 170 293 988	kr 78 548	101 %
Stavanger	132 728	kr 10 634 690 101	kr 80 124	103 %
Sandnes	75 497	kr 7 395 804 002	kr 97 962	126 %
Bjerkreim	2 826	kr 75 896 278	kr 26 856	34 %
Gjesdal	11902	Kr 903 199 452	Kr 75 886	97 %
Sola	26 016	kr 1 575 564 216	kr 60 561	78 %

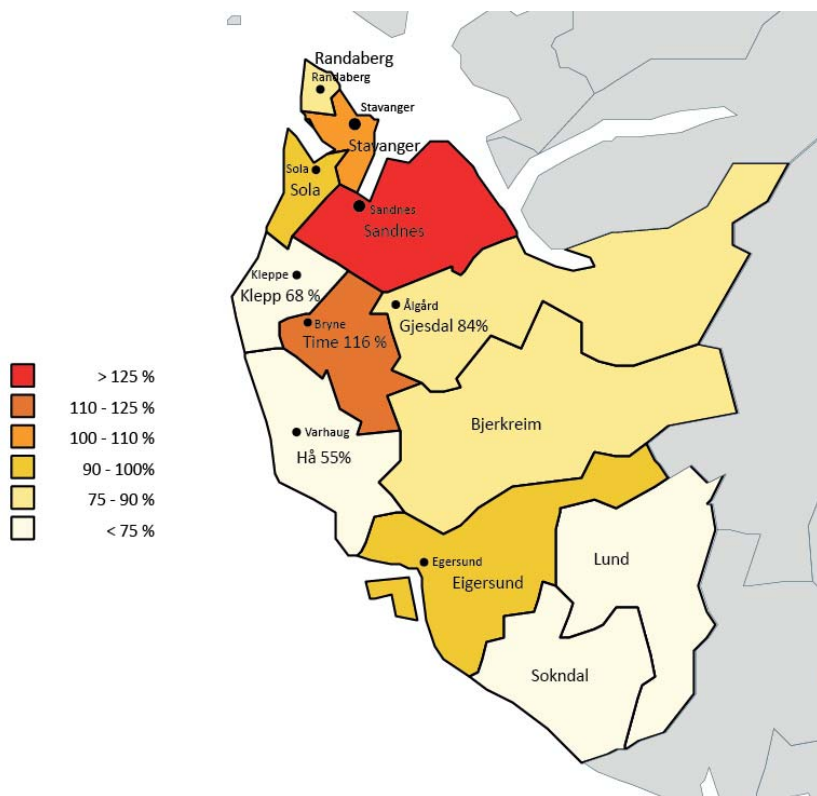
Tabellen viser at gjennomsnittlig omsetning per innbygger innen detaljhandelen i Rogaland og Norge er tilnærmet lik. Det er imidlertid store forskjeller internt i Rogaland. Sandnes kommune har den høyeste dekningsgraden i regionen. Dette har sammenheng med at et av de største kjøpesentrene i Norge (Kvadrat) og IKEA er lokalisert her.

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.

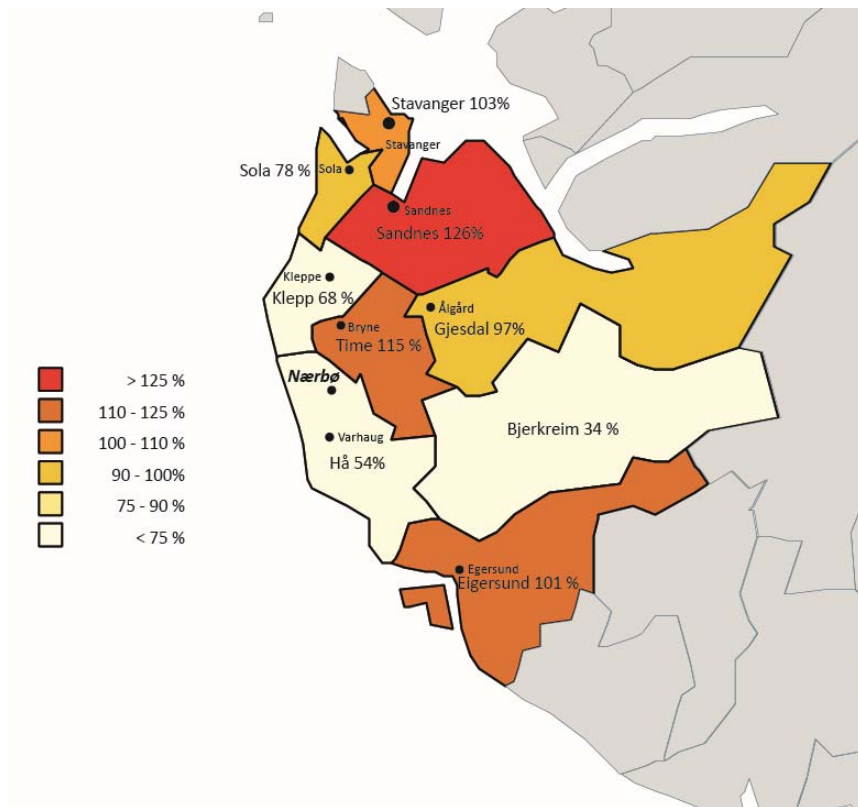
Kartene viser at Hå kommune ligger omringet av kommuner med relativt høy dekningsgrad. I nord ligger Time kommune med Bryne som har status som senterområde i regionalplanen og kan fungere som senter for regional handel på Sør-Jæren.

I sør ligger Eigersund kommune som ikke er med i Regionalplanen for Jæren. I 2017 har Eigersund by vært en av tre finalister i vurderingen av Norges mest attraktive byer. Kommunen har gjennom tiår hatt fokus på sentrumsutvikling og arbeider systematisk for et mer attraktivt sentrumsområde.

I øst ligger Gjesdal kommune som i 2016 åpnet nytt «Outlet» kjøpesenter. Dekningsgraden i Gjesdal har økt fra 84 % til 97 % og økningen kan antakelig tilskrives etablering av dette kjøpesenteret.



Figur 7 Dekningsgrad, tall fra 2012 (hentet fra handelsanalysen for Bryne utarbeidet i 2014)



Figur 8 Dekningsgrad, tall fra 2016





#### 4.5 Dekningsgrader for ulike handelskategorier

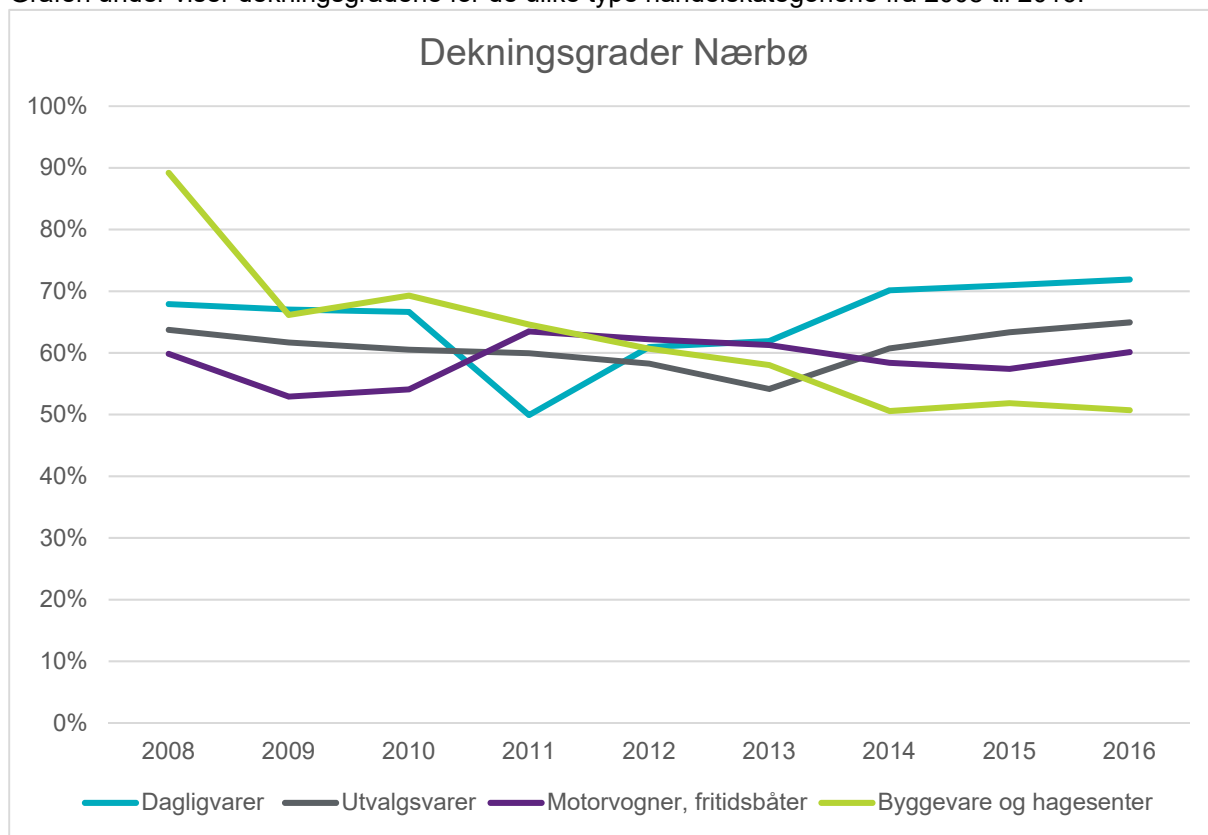
Omsetning i Hå kommune, Norge og Rogaland fordelt på ulike varekategorier:

Tall for møbler, hvitevarer, fargevarer i Nærbø er ikke oppgitt på grunn av for få enheter ligger til grunn.

Type handelsvirksomhet	Total omsetning	Omsetning pr. person	Dekningsgrad Norge
<b>Nærbø (8952 innbyggere)</b>	(postnummer 4365)		
Dagligvarer	kr 223 136 449	kr 31 628	72 %
Utvalgsvarer	kr 160 570 772	kr 22 760	65 %
Møbler, hvitevarer, fargevarer	-	-	-
Handel med motorvogner, fritidsbåter	kr 180 337 840	kr 25 562	60 %
Byggevarer og hagesenter	kr 32 250 796	kr 4 571	51 %
<b>Hå kommune (18 800 innbyggere)</b>			
Dagligvarer	kr 494 417 939	kr 26 299	76 %
Utvalgsvarer	kr 208 350 964	kr 11 082	40 %
Møbler, hvitevarer, fargevarer	kr 38 937 885	kr 2 071	26 %
Handel med motorvogner, fritidsbåter	kr 266 948 756	kr 14 199	42 %
Byggevarer og hagesenter	kr 48 635 738	kr 2 587	36 %
<b>Rogaland (472 023 innbyggere)</b>			
Dagligvarer	kr 16 139 352 607	34 192	99 %
Utvalgsvarer	kr 12 517 998 566	26 520	96 %
Møbler, hvitevarer, fargevarer	kr 3 937 054 383	8 341	105 %
Handel med motorvogner, fritidsbåter	kr 14 313 745 143	30 324	91 %
Byggevarer og hagesenter	kr 3 289 648 579	6 969	98 %
<b>Norge (5 258 317 innbyggere)</b>			
Dagligvarer	kr 182 146 484 865	34 640	100 %
Utvalgsvarer	kr 145 101 209 517	27 595	100 %
Møbler, hvitevarer, fargevarer	kr 41 759 288 846	7 942	100 %
Handel med motorvogner, fritidsbåter	kr 175 988 452 226	33 469	100 %
Byggevarer og hagesenter	kr 37 333 347 467	7 100	100 %



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



Figur 9 Utvikling av dekningsgrader, Nærbø, kilde: SSB

Grafen viser at det har vært en nedgående endring i dekningsgraden innen byggevarer og hagesenter i perioden fra 2008 frem til 2016. For de andre varegruppene er det liten/ingen endring i dekningsgraden i samme periode, men noe variasjon år til år. For detaljhandelen samlet sett har det vært en liten økning i dekningsgraden i perioden.

## 4.6 Dagens arealbruk

Tabellen under viser et anslag for hvor mye handelsareal som er utbygget i Nærbø sentrum. Tallene fra AMFI sentrene er hentet fra AMFIs hjemmesider. De to andre tallene er estimert ut fra visuelle observasjoner.

Type	Areal
AMFI sentrene (AMFI Nærbø + torgsenteret)	19 000 m <sup>2</sup>
Bernerveien 27	3 000 m <sup>2</sup>
Resterende (6 småbutikker á 500 m <sup>2</sup> )	3 000 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>	<b>25 000 m<sup>2</sup></b>

I kapittel 3.3 er det vist at det er regulert omtrent 80 000 m<sup>2</sup> til forretningsareal. Dette betyr at det i dag brukes kun 1/3 av areal som er regulert til forretning.



I figuren på neste side er arealet, som er avsatt som sentrumsformål i kommuneplanen, kategorisert i 3 kategorier. Den vestlige delen av sentrum består hovedsakelig av kjøpesenter, bolig, parkering og butikker. Den østlige delen består av eldre småhusbebyggelse med blanding av tjenesteyting, handel og bolig. I den nordlige delen befinner det seg hovedsakelig industri og næring og plasskrevende handel.

Det er lagt inn en sirkel med radius på 500 meter fra togstasjonen for å gi en pekepinn på hvilke deler av sentrumsområdet som har gangavstand til stasjonen. I regionalplanen er 500 meter benyttet som veiledende avstand for avgrensning av sentrumsområdet, se Figur 2 Prinsippskisse for handel i sentrum. Figuren under viser at den nordlige delen av området som er regulert til sentrumsformål har større avstand enn 500 meter fra dagens stasjonsområde. Det har tidligere blitt vurdert å flytte dagens togplattform lenger nord, og dette har vært lagt til grunn for avgrensningen av dagens sentrumsområde.

Store deler av den nordlige delen av sentrumsområdet omfattes av reguleringsplan 1119 Bjorhaug, Nærbø øst og er regulert til blant annet forretning.



Figur 10 Områder med ulik karakter/arealbruk i Nærbø sentrum

På hjemmesiden til Thon eiendom, som eier AMFI sentrene på Nærbø, oppgis det at omsetningen i 2016 var på 380 millioner for de to sentrene til sammen. Dette gir en omsetning pr. kvadratmeter på 20 000 kr pr. kvadratmeter i året. Til sammenligning ligger de mest effektive kjøpesentrene med en omsetning på 2-3 ganger høyere pr. kvadratmeter. Men sammenlignet med sammenlignbare kjøpesentre rundt omkring i landet har AMFI Nærbø en normal omsetning.

I dag finnes det 4 dagligvarebutikker i Nærbø sentrum (REMA 1000, Kiwi, Coop Extra og Coop Mega). Disse har en omsetning på til sammen 223 millioner i året. Dette gir en omsetning på omtrent 55 millioner pr. butikk. Dette er litt 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.

Basert på beregningene i de to avsnittene over kan det tyde på at det ikke er tilbudet av butikker som er med på å føre til at det er handelslekkasje.



## 5 Fremtidig handel

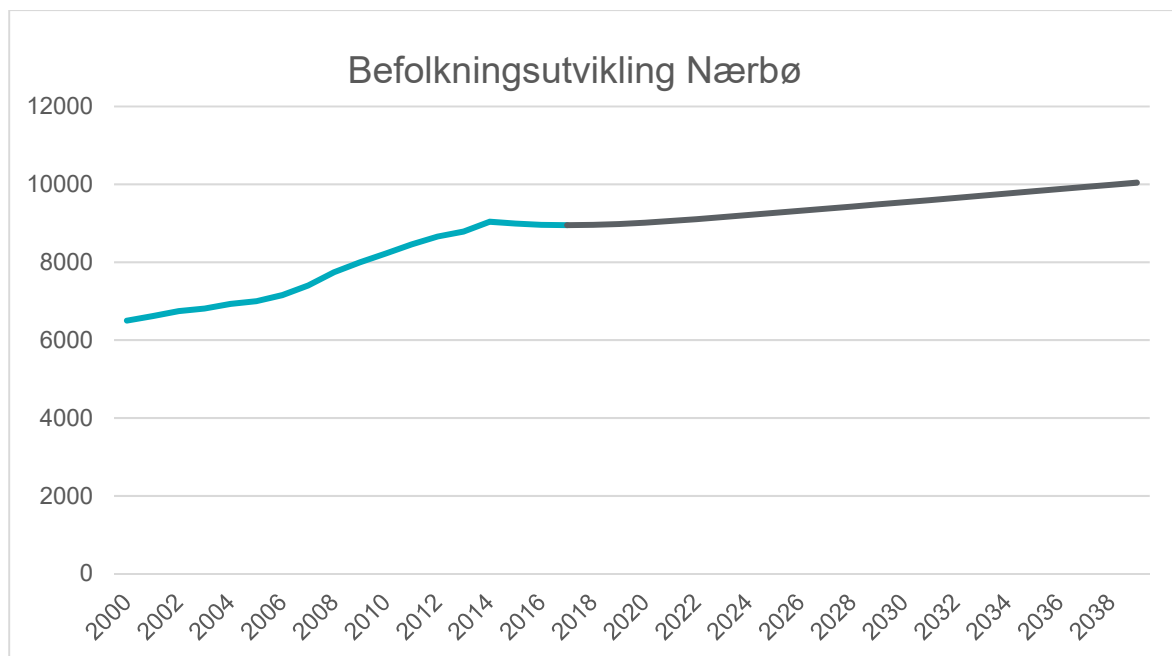
### 5.1 Befolkningsframskriving

Som grunnlag for å utarbeide et anslag for fremtidig arealbehov for handel i Nærbø er det nødvendig å se på befolkningsframskrivinger. SSB har utviklet befolkningsframskrivinger for Nærbø.

Grafen under viser den faktiske befolkningsutviklingen innenfor postnummeret Nærbø fra 1990 frem til i dag sammen med befolkningsframskrivingene som Hå kommune har lagt opp til gjennom kommuneplanen.

Grafen viser at det er forventet en befolkning på omtrent 9 600 i 2032. Dette er en økning på omtrent 7 % over 15 år som tilsvarer en årlig gjennomsnittlig vekst på 0,5 %. Dette er en relativ lav vekst i forhold til veksten fra år 2000 frem til i dag. Denne lave veksten skyldes hovedsakelig at det i kommuneplanen for Hå kommune lagt opp til at befolkningsveksten skal skje sør i kommunen.

For Hå kommune har SSB laget befolkningsframskrivinger. I denne befolkningsframskrivingen er det lagt inn scenarier for lav, middels og høy utvikling. Forskjellen mellom middels vekst og høy/lav vil ligge på omtrent +/- 6 % i 2032. Dersom samme intervall benyttes for Nærbø kan det estimeres at befolkningen i Nærbø vil ligge på mellom 9 050 – 10 200 i 2032.



Figur 11 Befolkningsutvikling



## 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 Nærbø sentrum. På grunn av at det ikke eksisterer tall for kategorien møbler, hvitevarer, fargevarer er det vanskelig å fremskrive et arealbehov for disse. Handel med motorvogner, båter, byggevarer og trelast karakteriseres som plasskrevende varer og vurderes til ikke å utløse arealbehov i sentrumsområdet.

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:

**Lav** – Lav befolkningsvekst (1%) og reduksjon i handelsmønsteret på 10 % av gjennom tap av Nærbøs konkurransekraft mot andre sentre og gjennom at netthandel styrker sin posisjon.

**Middels** – Forventet befolkningsvekst (7 %) og likt handelsmønster som i dag (business as usual).

**Høy** – Høy befolkningsvekst (14%) og en styrking i handelsmønsteret på 10 % gjennom økt konkurransekraft enn i dag som følge av fokus på sentrumsutvikling, samt forbruksvekst og/eller hos lokale aktører innen handelsbransjen.

Tabellen under viser dagens omsetningstall og estimert omsetningstall i 2032 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 223 136 449	kr 200 000 000	kr 240 000 000	kr 280 000 000
Utvalgsvarer	kr 160 570 772	kr 146 000 000	kr 172 000 000	kr 200 000 000

Det finnes i dag 4 dagligvarebutikker i Nærbø. Gjennom visuell observasjon anslås det at disse butikkene har en arealbruk på til sammen 6 000 m<sup>2</sup>. Gir dette en omsetning på ca. 37 000 pr. m<sup>2</sup> i året. Til sammenligning oppgir REMA 1000 på deres hjemmesider at gjennomsnittlig omsetning for REMA 1000 butikkene i Norge ligger på kr 68 000 000 i året.

Dersom 6 000 m<sup>2</sup> av 25 000 m<sup>2</sup> handelsareal er dagligvarebutikker gir dette 19 000 m<sup>2</sup> for utvalgsvarer. Dette 8 450 kr pr. m<sup>2</sup>.

Gitt at omsetning per m<sup>2</sup> for handel av de to varetypene blir lik i 2032 gir dette følgende arealbehov i 2032:

	Dagens	Lav	Middels	Høy
Dagligvarer	6 000 m <sup>2</sup>	5 400 m <sup>2</sup> (-600 m <sup>2</sup> )	6 500 m <sup>2</sup> (+500 m <sup>2</sup> )	7 500 m <sup>2</sup> (+1 500 m <sup>2</sup> )
Utvalgsvarer	19 000 m <sup>2</sup>	17 250 m <sup>2</sup> (-1 750 m <sup>2</sup> )	20 500 m <sup>2</sup> (+1 500 m <sup>2</sup> )	23 500 m <sup>2</sup> (+4 500 m <sup>2</sup> )



På grunn av den moderate befolkningsveksten som forventes de neste 15 årene i Nærbø vil fremtidig arealbehov være lite for de to handelskategoriene scenariet med middels vekst.

Dersom Nærbø frem mot 2032 taper konkurransekraft mot de andre sentrene og netthandel kan arealbehovet i 2032 faktisk bli redusert i forhold til i dag.

Dersom det høye scenariet skulle slå til, med høy befolkningsvekst og en styrket konkurransekraft, vil det kreve en økning for av arealbehov for tilsammen 20 % for disse handelskategoriene.

Uansett hvilket scenario som legges til grunn for videre planlegging er det et klart overskudd av areal avsatt til forretning i gjeldende reguleringsplaner som er vist i kapittel 3.3.

## 5.4 Vurdering

Som kapittel 4.6 viser, er det ikke mangel på handelsarealer i Nærbø sentrum i dag. I tillegg ligger omsetningen for kjøpesenter og dagligvarer lavere enn potensialet når det gjelder omsetning pr. kvadratmeter og pr. butikk. Dette kan tyde på at det ikke er etterspørsel etter mer handel innenfor det som allerede tilbys i Nærbø sentrum i dag. For eksempel vil sannsynligvis åpning av en ny dagligvarebutikk ikke føre til at dekningsgraden for dagligvarer økes, men at omsetningen blir fordelt på flere butikker

Nærbø sentrum befinner seg i en utfordrende situasjon med kort vei til større sentre som Bryne, 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 hjelper heller ikke at Ålgård har etablert et outlet senter, som Figur 7 og Figur 8 viser, har ført til at Ålgård har styrket sin posisjon i regionen.

Et av formålene med dagens retningslinjer i Regionalplanen for Jæren er å redusere bilavhengighet og styrke eksisterende sentrum. Som denne rapporten viser er Nærbø sentrum i ferd med å tape kampen mot andre de andre handelsentre i omegn og dermed kan det sies at denne planen skader for eksempel Nærbø sentrum.

Det er forventet lav befolkningsvekst i Nærbø frem mot 2032 med en økning på omtrent 7 %. Befolkningsveksten i seg selv vurderes derfor ikke til å øke behovet for handelsareal i sentrum frem mot 2032 i betydelig grad. I kommuneplanen er det lagt opp til at befolkningsveksten hovedsakelig skal skje sørover. For å styrke kundegrunnlaget i Nærbø sentrum kan det være en løsning å åpne for høyere befolkningsvekst i Nærbø. Siden det er tydelig at det ikke er mangel på arealer avsatt til handel i sentrumsområdet, bør det å etablere boliger i sentrum bli sett på noe positivt som øker kundegrunnlaget for eksisterende virksomheter.

Det som sannsynligvis vil ha konsekvenser for handelsetterspørselen i Nærbø er utviklingen innen netthandel. Dersom trenden fortsetter vil dette gi en reduksjon i etterspørsel etter varer. Dette kan løses ved at Nærbø sentrum utvikles til et mer attraktivt sentrum, som kan gjøre at flere som er bosatt i kommunen velger å handle lokalt. Et attraktivt sentrum kan bidra til at besøkende kommer til Nærbø for opplevelsens skyld eller at det skapes klynge- og synergieffekter.

I dag eksisterer det en del store parkeringsarealer i tilknytning til handelsarealene i sentrum. I kommuneplanen er det poengtert de negative konsekvensene slike arealer har for sentrum. For at Nærbø 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 strebe mot å ha parkering under bakken.

En høyere befolkningsvekst enn forventet og en styrking av konkurransekraften vil kunne føre til en økning av arealbehovet for dagligvarer og utvalgsvarer på omtrent 20 %. Dette er likevel en god del lavere enn det som er regulert i gjeldende reguleringsplaner.



## 6 Anbefaling og videre arbeid

I det videre arbeide bør det vurderes virkemidler for å skape et mer attraktivt sentrum som kan tiltrekke seg mennesker som kommer til Nærbø for opplevelsens skyld. Fordelene en bykjerne har i motsetning til kjøpesentre er at tilreisende i større grad kommer på grunn av dette. Nærbø sentrum ligger godt til rette med tanke på kollektivtransport og kan derfor tiltrekke seg tilreisende både fra sør og nord. Samtidig er tettstedet konsentrert og mesteparten av befolkningen bor innenfor gang- og sykkelavstand i fra Nærbø sentrum.

Hvis det skal satses på bymiljøkvaliteter i sentrum må det i det fremtidige arbeidet med kommunedelplanen for Nærbø sentrum vurderes om og eventuelt hvordan dette kan skje i praksis. Da en stor andel av handelen allerede er etablert i eksisterende kjøpesentre i sentrumsområdet, bør antakelig innsatsen konsentreres til et mindre avgrenset område og det må vektlegges synergieffekter mellom andre formål som kultur, service og tjenesteyting.

Dette bør etableres en strategi om hva kommunen ønsker seg med sentrum. Er dagens handelsstruktur med kjøpesentre ønskelig? Er handel kun ønskelig som et praktisk formål eller er det ønskelig å skape opplevelser og identitet i Nærbø sentrum?

En stor del av eksisterende sentrum består i dag av store parkeringsarealer. Dette er arealer som i kommuneplanen karakteriseres som uheldige for bymiljøet i sentrum. I det videre arbeidet kan det være aktuelt å se på om noe av dette arealet kan transformeres.

Den lave forventede befolkningsveksten og netthandel ser ut til å være de største truslene mot handel i Nærbø sentrum. Netthandel er en trend og prosess som er vanskelig å hindre. Utviklingen i netthandel kan også benyttes til fordel med 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.

I motsetning til trenden innenfor netthandel, er det å legge til rette for befolkningsvekst i Nærbø og utvikle attraktivt sentrum gjennom planlegging noe som kommunen har kontroll over. I kommuneplanen er det lagt opp til at befolkningsveksten hovedsakelig skal skje i sør. Dersom kommunen ønsker å styrke Nærbø sentrum bør det derfor vurderes om det å legge rette til høyere befolkningsvekst i Nærbø er ønskelig. Det å legge til rette for tett boligbebyggelse i sentrumsområdet vurderes også som positivt for å styrke handelen i sentrum. Ved å legge til rette for arbeidsplasser i sentrumsområdet vil samme effekten oppnås.

Største delen av ubebygd, regulert forretningsareal ligger i den nordlige delen av området avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Denne delen ligger delvis utenfor dagens influensområde for kollektivknutepunktet, Nærbø togstasjon. Det bør derfor utarbeides en strategi på hva som er ønskelig med disse arealene. Det kan tenkes at en stor aktør har lyst til å etablere seg her som kan være godt for omsetningen i Nærbø, men trenger ikke nødvendigvis bidra til et godt sentrum. På grunn av denne avstanden og på grunn av at det er et overskudd av regulerte forretningsarealer anbefales det at disse arealene benyttes til kategoriene som tradisjonell havner utenfor sentrumshandel, som for eksempel plasskrevende varer. Det anbefales heller å konsentrere fremtidig detaljhandel i området rundt togstasjonen der det allerede er etablert handel i dag.

Utarbeidelse av en «sosiokulturell stedsanalyse» kan være til stor nytte i det arbeidet med kommunedelplanen. En slik analyse kan være med på å kartlegge hva som er ønskelig i Nærbø sentrum, hvordan folk bruker sentrum, gi innspill til fysisk planlegging og strategisk planarbeid. Sosiokulturelle stedsanalyser kan også brukes som grunnlag for en mer aktiv imagebygging og strategisk profilering.