



Harstad Kommune

Handelsanalyse - Harstad kommune

Utgave: 4

Dato: 2015-01-05

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Harstad Kommune
Rapporttittel: Handelsanalyse - Harstad kommune
Utgave/dato: 4 / 5. jan. 2015
Arkivreferanse: -
Oppdrag: 535770 – Handelsanalyse for Harstad
Oppdragsleder: Øyvind Dalen
Fag: Analyse og utredning
Tema: Samordnet areal og transportplanlegging
Skrevet av: Øyvind Dalen, Kristen Fjeldstad
Kvalitetskontroll: Faste Lynum
Asplan Viak AS www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Harstad Kommune for å utarbeide en handelsanalyse. Øystein Kanstad har vært Harstad kommunes kontaktperson for oppdraget.

Øyvind Dalen har vært oppdragsleder for Asplan Viak. Kristen Fjeldstad har også deltatt i arbeidet. Faste Lynum har vært kvalitetssikrer.

Rapporten er revidert etter gjennomlesning i kommunen.

Oslo, 05/01/2015

Øyvind Dalen
Oppdragsleder

Faste Lynum
Kvalitetssikrer

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	4
2	Handel og senterstruktur i Harstad – planmessig forankring.....	5
2.1	Fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms.....	5
2.2	Kommuneplan for Harstad.....	6
2.3	Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre.....	6
2.4	Bransjestyring og bransjeglidning.....	7
3	Dekningsgrad og handelsutvikling.....	8
3.1	Bakgrunn.....	8
3.2	Dekningsgrader.....	11
3.3	Handelsutvikling i ulike deler av Harstad.....	12
4	Handelsarealer i Harstad.....	15
4.1	Handelsstruktur.....	15
4.2	Tilgjengelighet.....	24
4.3	Vurdering av arealer avsatt til handel i kommuneplanen.....	31
5	Vurderinger og anbefalinger.....	34
5.1	Handelstilbudet i Harstad.....	34
5.2	Oppfølging og virkemidler i kommunal planlegging.....	35

1 BAKGRUNN

Hensikten med dette arbeidet har vært å etablere et beslutningsgrunnlag for planlegging av fremtidig arealbruk og lokalisering av nye handelsbedrifter i Harstad i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Handelsanalysen tar utgangspunkt i gjeldende fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms, og beskriver dagens situasjon og forventet utvikling for Harstad frem mot 2035. Metode og anbefalinger er tilpasset kommuneplannivået.

Det er gjort en evaluering av arealer satt av til handel i gjeldende kommuneplan, herunder potensielle arealreserver i disse områdene, samt behovet for eventuelle nye handelsarealer.

Videre er det gjort en vurdering av dagens handelsstruktur i kommunen, med hensyn til plasskrevende varehandel utenfor sentrum, og eventuelle behov for nærbutikker og detaljhandel i de enkelte bydeler og bydelssentra. Det er også gjort en vurdering av behovet for eventuelle nye handelsområder i kommunen.

Rapporten avsluttes med noen anbefalinger for videre planlegging i Harstad kommune.

2 HANDEL OG SENTERSTRUKTUR I HARSTAD – PLANMESSIG FORANKRING

2.1 Fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms

Fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms ble vedtatt i 2003. Hensikten med planen er å gi retningslinjer for lokalisering og etablering av nye kjøpesentre, og utvidelse av eksisterende sentre. Planen er nå under rullering, og planprogram for rulleringen ble vedtatt 1.7.2014.

Fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms tar utgangspunkt i de fem regionene og åtte regionsentra definert i fylkesplan for Troms:

Tabell 2-1: De fem regionene i Troms fylke, definert i gjeldende fylkesdelplan for kjøpesenter

Region	Kommuner
Harstad-regionen	Harstad, Kvæfjord, Skånland, Ibestad (Bjarkøy inngår i Harstad fra 2013)
Tromsø-regionen	Tromsø, Balsfjord, Karlsøy, Lyngen, Storfjord
Finnsnes-regionen	Sørreisa, Dyrøy, Tranøy, Torsken, Berg, Lenvik
Bardufoss-regionen	Gratangen, Lavangen, Salangen, Målselv
Nord-Troms-regionen	Kåfjord, Skjervøy, Nordreisa, Kvænangen

Tabell 2-2: Nivåer i senterstrukturen, definert i fylkesplan for Troms (2010-2013)

Nivå 1	Tromsø	<ul style="list-style-type: none"> • Fylkessenter • Landsdelssenter • Regionsenter • Kommunesenter
Nivå 2	Harstad Finnsnes	<ul style="list-style-type: none"> • Regionsenter • Kommunesenter
Nivå 3	Bardufoss Setermoen Sjøvegan Storslett Skjervøy	<ul style="list-style-type: none"> • Regionsenter • Kommunesenter • Nærsenter

Tabell 2-3 viser hvilket handelsomland en i henhold til fylkesdelplan for kjøpesenter skal legge til grunn ved beregning av kundegrunnlag ved etablering av nye handelstilbud i Harstad. I hvert av de åtte regionsentrene er det definert en sentrumssone, der det kan etableres nye kjøpesentre og eksisterende sentre kan utvides. I tillegg er det utpekt to avlastningssentra, Langnes og Tromsdalen i Tromsø.

Tabell 2-3: Handelsomland ved beregning av kundegrunnlag for nye handelstilbud i Harstad

Senter	Handelsomland
Harstad	Harstad, Kvæfjord, Skånland, Bjarkøy, Ibestad og Gratangen

2.2 Kommuneplan for Harstad

Harstad kommune har i henhold til gjeldende kommuneplan (2009 – 2025) en målsetting om å oppnå en bærekraftig og robust by- og tettstedsstruktur. Sentrale elementer i en bærekraftig by- og stedsutvikling er mer effektiv arealutnyttelse, redusert transportbehov og mindre forurensning. Den videre utviklingen av kommunens handelsstruktur er et sentralt element for å oppnå denne målsettingen.

For handelsstrukturen er det i gjeldene kommuneplan spesielt pekt på utfordringer knyttet til:

- Et styrket sentrum
- Spredt etablering av handelsvirksomhet
- Mangelfull kollektivtransport til de store kjedebutikkene
- Mangel på store områder for samlokalisering av storhandel
- Behov for moderne kjøpesenter i sentrum
- Ingen definerte avlastningssenter i fylkesplanen for kjøpesenter
- Forskjønning av havnefronten.

2.3 Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

En bærekraftig arealpolitikk er en viktig strategi for å imøtekomme flere av hovedutfordringene i norsk miljøpolitikk. Det gjelder bl.a. klimaspørsmålet og bærekraftige byer og tettsteder. Plan- og bygningsloven er et viktig hjelpemiddel. Den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre sammen med reglene om regional og lokal planlegging er sentrale verktøy i arbeidet.

Den første rikspolitiske bestemmelsen¹ om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor byer og tettsteder trådte i kraft i februar 1999. Den ble fulgt opp med fylkesplaner og fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av handel og service etter plan- og bygningsloven av 1985. Evalueringer av kjøpesenterstoppen viste at den har blitt fulgt opp, og at utbyggere har rettet oppmerksomheten mer mot muligheter i sentrumsområder og tettbygde områder, men at det også har vært en utvikling der kjøpesentre etableres utenfor byer og tettsteder.

I perioden etter kjøpesenterstoppen trådte i kraft har det vært sterk vekst i detaljhandelen. Det har også utviklet seg nye handelskonsepter og bransjegliedning der detaljhandel og handel med plasskrevende varer smelter sammen. Denne utviklingen, sammen med miljø- og klimautfordringene og betydningen av å utvikle robuste og attraktive byer og tettsteder, dannet bakteppet for den nye rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre som trådte i kraft 1. juli 2008.

¹ Rikspolitisk bestemmelse er det samme som statlig planbestemmelse (§ 6-3) etter plan- og bygningsloven av 2008.

Formålet med Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

2.4 Bransjestyring og bransjeglidning

Det er ikke anledning til bransjestyring gjennom planer etter plan- og bygningsloven. Det kan følgelig ikke i rettslig bindende plan for eksempel fastsettes at det kun kan tillates møbler og hvitevarer i visse områder for handel. Dette må det tas hensyn til når regionale og kommunale planer utformes.

I bestemmelser til reguleringsplan kan det skilles mellom detaljhandel og andre varegrupper enn detaljhandel (plasskrevende varer), der andre varegrupper uttømmende er definert som:

- Biler og motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner/anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Planteskoler/hagesentre
- Fritidsbåter

Hva som inngår i definisjonen av varegruppen *trelast og byggevarer* er gjenstand for diskusjon, og dette praktiseres forskjellig i ulike kommuner. I utgangspunktet skulle varegruppen kun omfatte engroshandel til proffmarkedet, men det er en økende tendens til at nye byggevarebutikker både tilbyr engroshandel og detaljvarer. I en reguleringsplan er det mulig å angi prosentvis størrelsesforhold mellom lager og butikkareal, og dermed begrense omfanget av detaljvarer i butikken.

Bransjeglidning og utvikling av nye handelskonsepter har etter hvert gjort det vanskelig å styre innholdet i områder med andre varegrupper enn detaljhandel. Det innebærer at lokaliseringspolitikken også for disse områdene vil bli svært viktig over tid, og at all detaljvarehandel må ha en lokalisering som er godt tilpasset ønsket senterstruktur og transportsystem.

Det kan ikke legges føringer i regional eller kommunal plan etter plan- og bygningsloven som favoriserer én aktør eller merkevare. Eksempel på dette er at det i overordnet plan ikke kan lages unntaksbestemmelser som begrunnes i at én aktør skal få etablere seg og ikke andre.

Plan- og bygningsloven kan ikke brukes til bransjestyring. Eksempelvis kan det ikke brukes bestemmelser etter plan- og bygningsloven til å beskytte eksisterende butikker ved ikke å tillate tilsvarende bransjer i et nytt kjøpesenter i byen.

3 DEKNINGSGRAD OG HANDELSUTVIKLING

3.1 Bakgrunn

3.1.1 Dekningsgrad og gjennomsnittlig forbruk

Dekningsgraden for varehandel er definert som forholdet mellom omsetning i en handelssone og samlet forbruk for bosatte i samme sone, uttrykt i prosent. Som regel er handelssonene gitt av kommunegrensene, men det kan også gjøres beregninger på et mer detaljert nivå i form av byområder/ større tettsteder.

Forholdet mellom omsetning og forbruk i hver enkelt sone kan si noe om eventuelle handelslekkasjer sonene i mellom. Dekningsgrad kan beregnes både for varehandelen samlet, og for utvalgte varegrupper, etter følgende formel:

$$\frac{\text{omsetning i sonen}}{(\text{gjennomsnittlig forbruk pr person}) * (\text{antall bosatte i sonen})} * 100 \%$$

Gjennomsnittlig forbruk pr person kan beregnes med utgangspunkt i totalomsetningen for en større region (eventuelt baseres på generelle tall på nasjonalt nivå), fordelt på antall bosatte i samme region.

Dekningsgrad rundt 100 % betyr at det er god balanse mellom handel og forbruk. Generelt vil de fleste kommuner ligge noe under 100 %. Lav dekningsgrad betyr at det er en handelslekkasje til andre regioner. Høy dekningsgrad betyr at sonen tiltrekker seg handlende fra andre regioner.

Omsetningsstatistikk innhentes fra Statistisk Sentralbyrå (SSB), som leverer dette på kommunenivå og postsonenivå for ulike varegrupper. Statistikk leveres kun dersom det er minst tre aktører innenfor samme bransje i den aktuelle kommune/postsone.

3.1.2 Markedsområde

Et markedsområde er det geografiske nedslagsfeltet til en handelsvirksomhet, og defineres av bosetningsmønster, virksomhetens størrelse i form av omsetning, og innslag av konkurrerende virksomheter i nærheten. Handelstilbudets vareutvalg er også avgjørende, da kundenes reisevillighet varierer for ulike varegrupper.

Gitt en kjent handelsutbygging (handelsareal) og varetypesammensetning kan man beregne handelstilbudets forventede årlige omsetning, og tilhørende kundegrunnlag for å nå denne omsetningen (antall kunder/personer). Kundegrunnlaget legges til grunn for å beregne

handelstilbudets geografiske markedsområde, og vurdere konkurranseforhold i forhold til andre tilbud i nærheten.

3.1.3 Varegrupper

Detaljvarehandel² er i denne analysen definert som summen av dagligvarer, utvalgsvarer og plasskrevende varer. Dagligvarer er i hovedsak matvarer og andre husholdningsvarer. Utvalgsvarer omfatter mange ulike varer, blant annet klær, sko, husholdningsapparater og sportsutstyr. Som plasskrevende varer regnes både møbler, hvitevarer, og lignende, samt byggevarer og varer fra hagesenter. Kun byggvarer og hagesenter er definert som plasskrevende varer i Plan og bygningsloven. Se nærmere om definisjon av plasskrevende handel i kapittel 2.4.

Omsetning i varehandelen defineres med bakgrunn i bransjekoder basert på NACE-standard, en internasjonal standard for registrering av private og offentlige virksomheter. Bruk av NACE-standard gjør det mulig å skille på omsetning for ulike varegrupper.

I handelsanalysen for Harstad kommune er følgende varegrupper benyttet³:

Detaljvarehandel

- Summen av 47 ekskl. 47.3 (drivstoff), 47.642 (fritidsbåter), 47.8 (torg) og 47.9 (postordre)
- 45.320 (bildeler/bilutstyr) og 45.402 (MC-utstyr/deler)

Dagligvarer

- 47.11 Butikkhandel med bredt vareutvalg med hovedvekt på nærings- og nytelsesmidler
- 47.2 Butikkhandel med nærings- og nytelsesmidler i spesialforretninger ekskl. 47.25 Butikkhandel med drikkevarer

Utvalgsvarer

- 47.19 Butikkhandel med bredt vareutvalg ellers
- 47.25 Butikkhandel med drikkevarer (Vinmonopol)
- 47.4 Butikkhandel med IKT-utstyr i spesialforretninger
- 47.5 eksklusive "plasskrevende 1 og 2" (se under)
- 47.6 eksklusive 47.642
- 47.7 Annen butikkhandel i spesialforretninger, ekskl. 47.761 blomster

² Detaljvarehandel er definert i NACE-kodesystemet: Detaljhandel omfatter 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, fra torgplass, ved omførsel eller ved postordre/Internett. Her grupperes også virksomheter som driver auksjonshandel og kommisjonssalg ellers til privatpersoner og husholdninger, dvs. salg for annens regning i eget navn.

³ Basert på NACE 2007

Plasskrevende 1: Møbler, hvitevarer, fargevarer, motorutstyr

- 47.523 Butikkhandel med fargevarer
- 47.531 Butikkhandel med tapeter, gulvbelegg
- 47.532 Butikkhandel med tepper
- 47.54 Butikkhandel med elektriske husholdningsapparater
- 47.591 Butikkhandel med møbler
- 47.599 Innredningsartikler ikke nevnt annet sted
- 45.320 Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner, unntatt motorsykler
- 45.402 Detaljhandel med motorsykler, deler og utstyr

Plasskrevende 2: Byggvarer/Hagesenter

- 47.521 Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggvarer
- 47.524 Butikker med trelast
- 47.529 Byggvarer ikke nevnt annet sted
- 47.761 Butikkhandel med blomster og planter

3.1.4 Beregningsgrunnlag – dekningsgrader

Ved beregning av dekningsgrader er det lagt til grunn omsetningsstatistikk⁴ for henholdsvis detaljvarer, dagligvarer, utvalgsvarer og plasskrevende varer (1 og 2) for regnskapsåret 2013.

Det er også innhentet omsetningsstatistikk for følgende handelssoner, basert på postsoner:

1. Sentrum: 9405
2. Sjøkanten: 9406
3. Kanebogen: 9411

⁴ Omsetningsstatistikken er levert av Statistisk Sentralbyrå, og er basert på regnskapstall innrapportert til Brønnøysund-registeret

3.2 Dekningsgrader

Basert på omsetningsstatistikk fra 2013 er det beregnet gjennomsnittlig forbruk pr person for utvalgte varegrupper, se Tabell 3-1. Forbrukstall på nasjonalt nivå er lagt til grunn for beregning av dekningsgrad for de enkelte varegrupper for Harstad i 2013.

Tabell 3-1. Nasjonale forbrukstall for utvalgte varegrupper i 2013 (alle verdier i NOK)

Varegruppe	Forbruk pr person - Norge 2013
Detaljvarehandel	74 444
Dagligvarer	32 166
Utvalgsvarer	26 118
Møbler og hvitevarer	9 661
Bygg./Hages.	6 499

Dette gir følgende dekningsgrader for handelen i Harstad i 2013:

Tabell 3-2. Dekningsgrad for ulike varegrupper i Harstad i 2013

Varegruppe	Dekningsgrad Harstad 2013
Detaljvarehandel	122 %
Dagligvarer	109 %
Utvalgsvarer	117 %
Møbler og hvitevarer	147 %
Bygg./Hages.	175 %

I forbindelse med utarbeiding av regional handelsanalyse for Troms ble det funnet følgende dekningsgrader for kommunene i Harstadregionen (basert på forbrukstall for Troms i 2012)⁵:

Tabell 3-3. Dekningsgrad for ulike varegrupper i Harstadregionen i 2012

Kommune	Befolkning	Detaljvarer	Dagligvarer	Utvalgsvarer	Møbel, mm	Bygg/hage
Harstad	24 095	123 %	107 %	120 %	155 %	168 %
Kvæfjord	3 025	33 %	74 %	4 %	Ingen omsetning	0 %
Skånland	2 972	72 %	122 %	35 %	34 %	138 %
Ibestad	1 410	48 %	84 %	23 %	18 %	108 %
Gratangen	1 136	25 %	59 %	Ingen omsetning	Ingen omsetning	Ingen omsetning

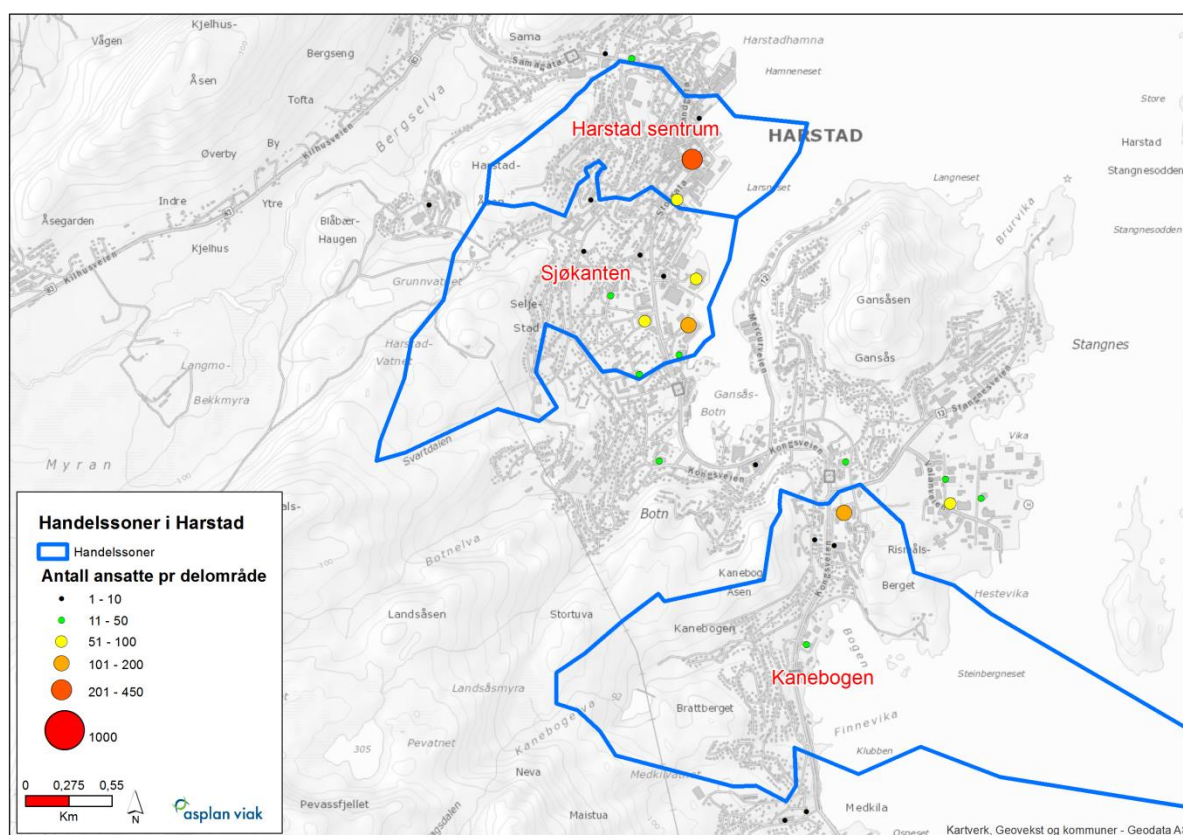
⁵ Regional Handelsanalyse for Troms, Asplan Viak 2014

Dekningsgradene for Harstad var tilnærmet de samme i 2013 som i 2012. Beregningen for 2013 er basert på nasjonale omsetningstall mens beregningen for 2012 er basert på omsetningstall for Troms fylke, og det er noe avvik mellom disse.

Harstad hadde en overdekning for alle varegrupper i 2013. Harstad er en den eneste kommunen i Harstadregionen med dekningsgrad over 100 % for detaljvarer, utvalgsvarer og møbler, hvitevarer med mer. De andre kommunene i regionen har til dels svært lave dekningsgrader for disse varegruppene. Dette skyldes i første rekke at disse kommunene har for få innbyggere til at det grunnlag for noe særlig annet enn dagligvarehandel. Handelstilbudet i Harstad dekker således et regionalt behov. For mer utfyllende beskrivelse av dekningsgrader for øvrige kommuner og regioner i Troms henvises det til Regional Handelsanalyse for Troms, Asplan Viak 2014.

3.3 Handelsutvikling i ulike deler av Harstad

Basert på omsetningstall innhentet fra SSB er det sett på handelsutviklingen i ulike deler av kommunen for perioden 2004-2013. Harstad kommune er delt inn i *Sentrum*, *Sjøkanten* og *Kanebogen*, samt *øvrige områder* som utgjør den handelen/omsetningen som foregår i resten av kommunen, se Figur 3-1.



Figur 3-1. Avgrensning av tre handelsområder i Harstad, basert på postsoner.

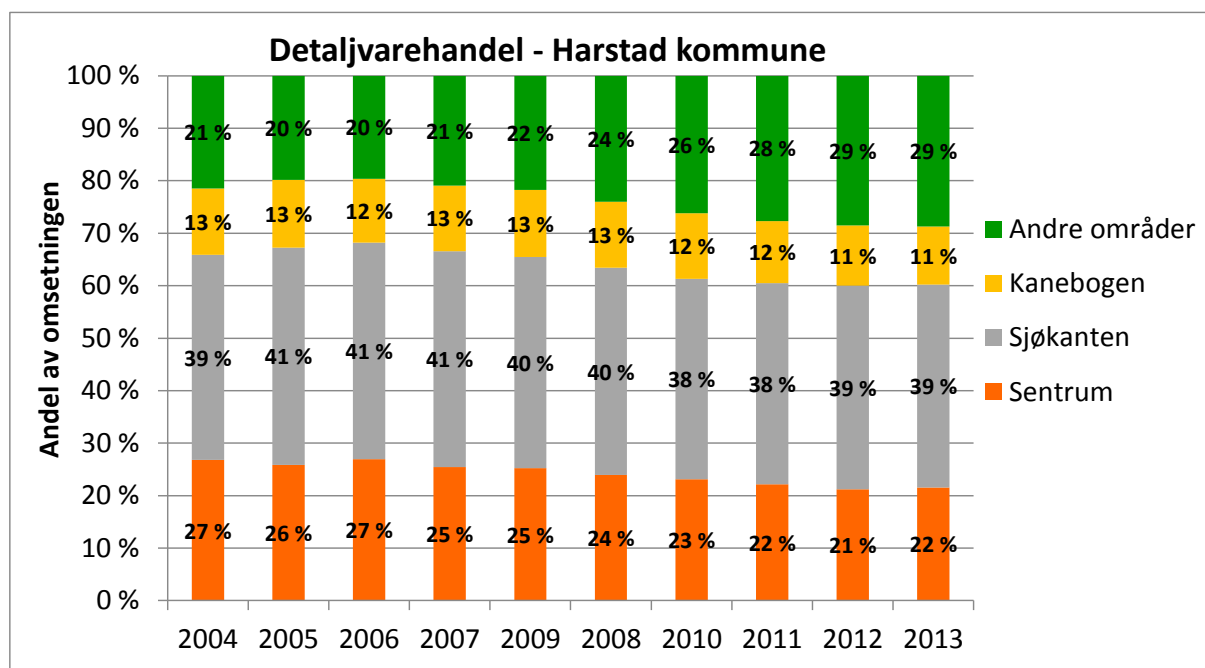
For detaljvarehandel samlet har det vært en gradvis nedgang i markedsandel for Harstad sentrum i perioden 2004-2013 (avrunding gjør at sentrum får 21 % 2012 og 22 % 2013). Det er i første rekke handel i «Andre områder» som har økt sin markedsandel, se Figur 3-2.

Når det gjelder dagligvarer utgjør sentrums andel av samlet omsetning i Harstad kommune kun 9 %. Andelen har variert fra 9 til 13 %, men har vært på 8-9 % etter 2008. Kanebogens andel har vært stabil på 7-8 %, mens Sjøkantens markedsandel gradvis har gått ned fra 58 til 45 %. For «andre områder» har markedsandelen økt fra 24 til 39 %, se Figur 3-3.

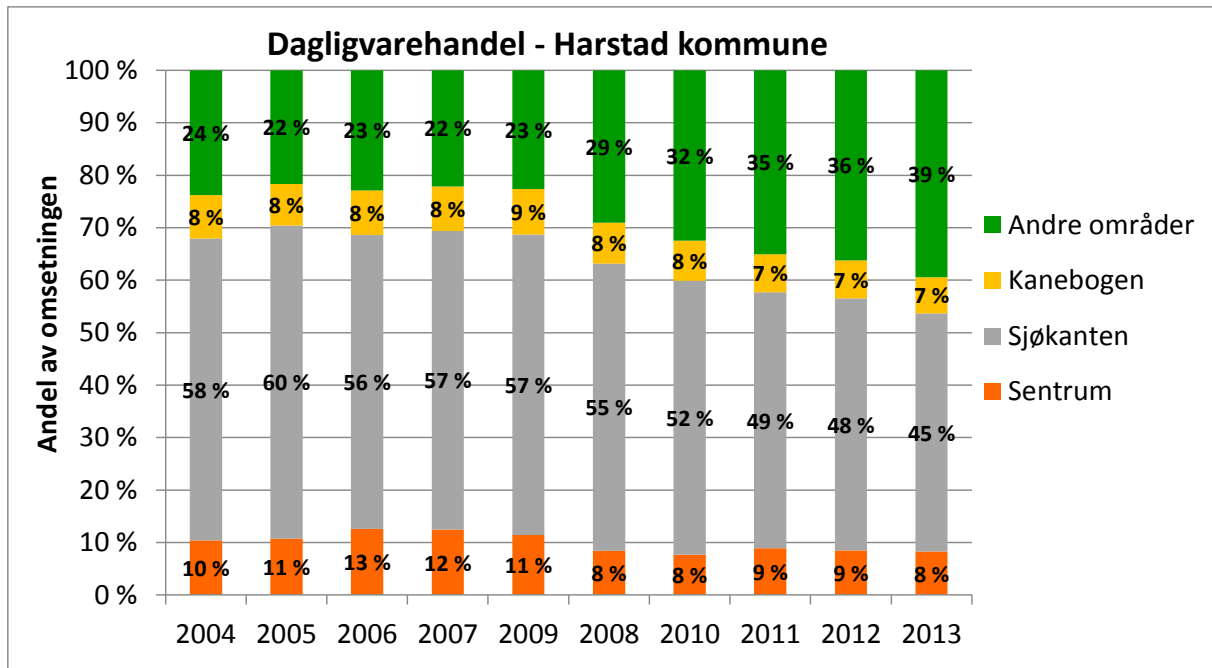
Det er i første rekke innenfor utvalgsvarer Harstad sentrum har tapt markedsandeler. Fra 2004 til 2013 har markedsandelen til sentrum blitt redusert fra 58 til 54 %, etter å ha vært på 60 % i 2008. Samtidig har markedsandelen til Sjøkanten økt fra 4 til 23 %. Det er særlig i 2011 og 2012 at sentrum tapte markedsandeler til fordel for Sjøkanten. Sentrum hadde en økning i markedsandel fra 2012 til 2013, i første rekke på bekostning av «andre områder» og Sjøkanten. Kanebogen har vært relativt stabil på 23-25 %. Etter 2008 er markedsandelen til «andre områder» redusert fra 17 til 1 %.

Gjennomgangen viser at Harstad sentrum gradvis tapte markedsandeler fra 2009-2012, i første rekke til fordel for Sjøkanten. Nedgangen i markedsandel gjelder først og fremst salg av utvalgsvarer, som er den varegruppen som tradisjonelt sett kjennetegner sentrumshandel (omfatter blant annet klær og sko). Utviklingen samsvarer med trenden i mange norske byer. I 2013 økte sentrum sin markedsandel for første gang siden 2009.

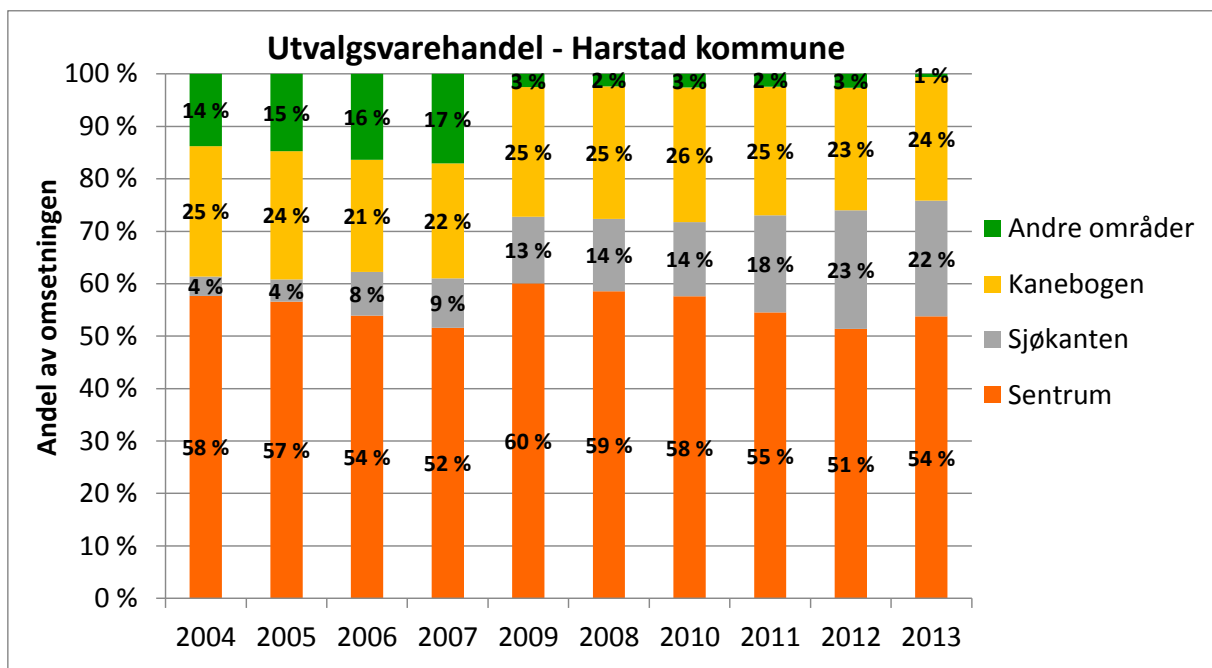
Sjøkanten og «andre områder» har hovedtyngden av dagligvareomsetningen i kommunene (ca. 85 % til sammen). Det er lite omsetning av dagligvarer i sentrum, selv om det er der hovedtyngden av arbeidsplassene i kommunen ligger.



Figur 3-2. Delområdenes andel av samlet omsetning av detaljvarehandel i Harstad.



Figur 3-3. Delområdenes andel av samlet omsetning av dagligvarehandel i Harstad.



Figur 3-4. Delområdenes andel av samlet omsetning av utvalgsvarer i Harstad.

4 HANDELSAREALER I HARSTAD

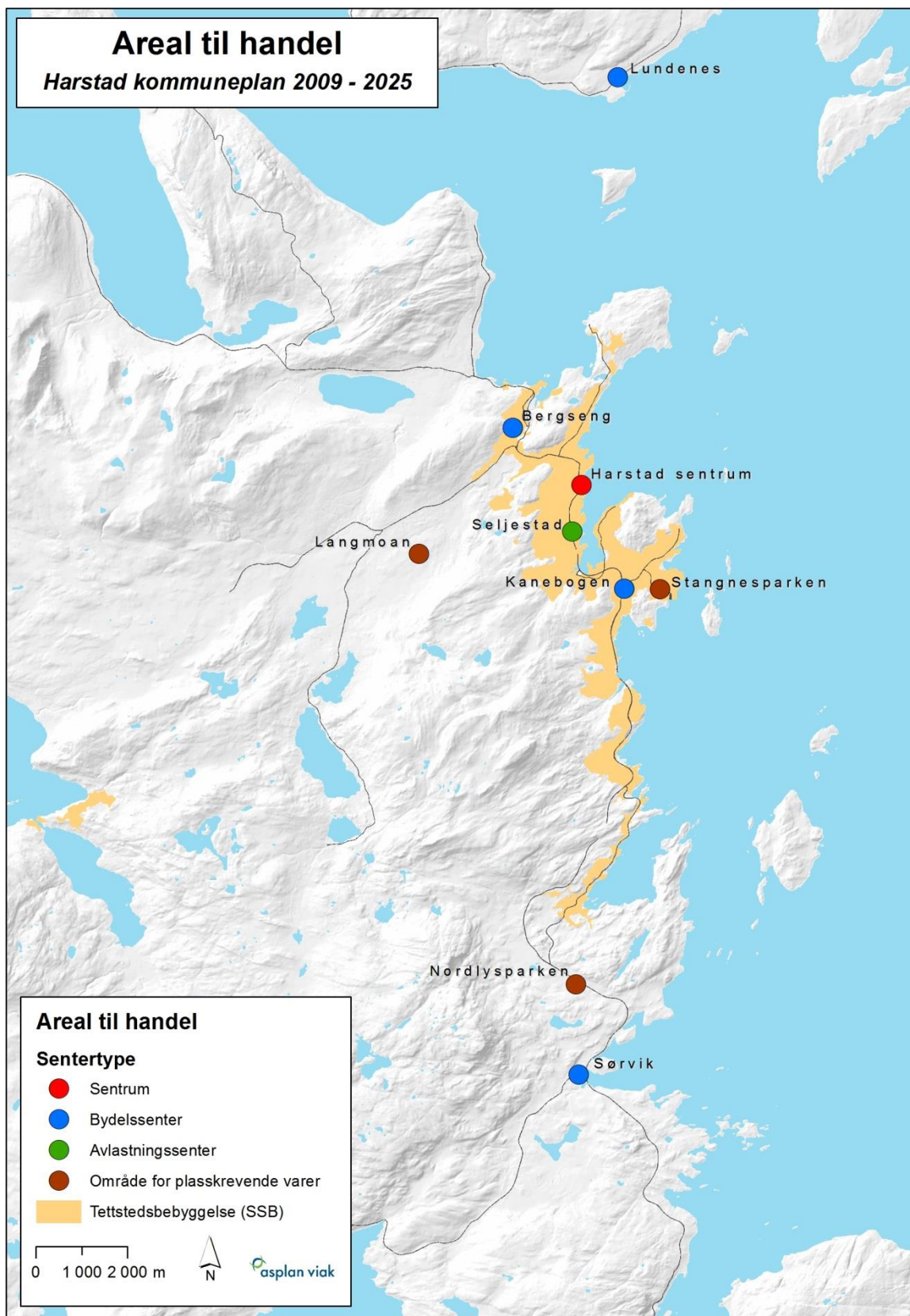
4.1 Handelsstruktur

I gjeldende kommuneplan (2009 – 2025) er det avsatt arealer til handelsvirksomhet ved ni lokaliseringer, se Tabell 4-1. Kommuneplanen har klare mål og retningslinjer for hvilken sentertype som er ønsket ved de ulike lokalitetene. Figur 4-1 viser plassering og sentertype, mens Figur 4-2 viser primært handelsomland for de ni handelsområdene definert i kommuneplanen.

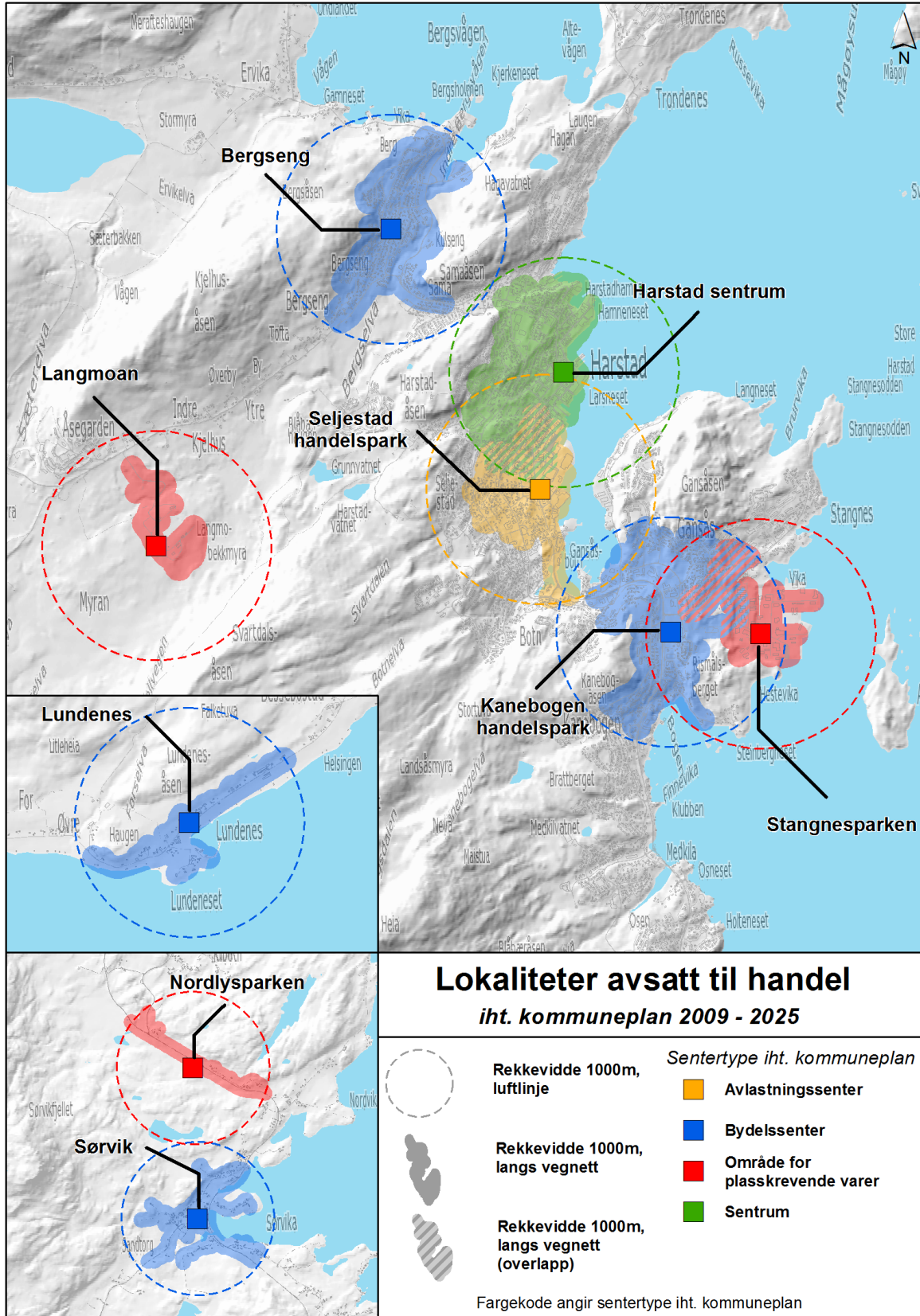
Tabell 4-1. Arealer avsatt til handel iht. kommuneplan (2009 - 2025)

Navn	Sentertype	Forretningsareal
Harstad sentrum	Sentrum	Fri etablering
Seljestad handelspark	Avlastningssenter	Forretningsareal fastsettes i en områdeplan
Kanebogen handelspark ⁶	Bydelssenter	Forretningsareal fastsettes i en områdeplan
Sørvik	Bydelssenter	Forretningsareal fastsettes i reguleringsplan
Bergseng	Bydelssenter	Forretningsareal fastsettes i reguleringsplan
Lundenes	Bydelssenter	Forretningsareal fastsettes i reguleringsplan
Stangnesparken	Område for plasskrevende varer	Forretningsareal fastsettes i reguleringsplan
Nordlysparken	Område for plasskrevende varer	Forretningsareal fastsettes i reguleringsplan
Langmoan	Område for plasskrevende varer	Forretningsareal fastsettes i reguleringsplan

⁶ Definert som bydelssenter i arealdelen, og både bydelssenter og avlastningssenter i samfunnsdelen til kommuneplanen. Er vurdert som bydelssenter i handelsanalysen



Figur 4-1. Områder avsatt til handel i kommuneplan for Harstad (2009 - 2025)



Figur 4-2. Områder avsatt til handel i kommuneplan for Harstad (2009 - 2025), med primært handelsomland

Dagens handelsstruktur i Harstad kommune er kartlagt med utgangspunkt i et stedfestet bedriftsregister fra Statistisk sentralbyrå (SSB)⁷.

Stedfestingen av virksomhetene er utført av SSB, gjennom en automatisk rutine basert på den enkelte virksomhets oppgitte besøksadresse (oppmøtested for arbeidstakere). Stedfestingen kan være noe mangelfull, men erfaringsmessig plasseres ca. 90 % av alle bedrifter i en kommune på rett sted. De resterende bedrifter er lokalisert på grunnkrets nivå. Deretter er bedriften flyttet til gateadressen oppgitt i bedriftsregisteret. Dersom adresseinformasjon mangler, er bedriften plassert i midtpunktet til grunnkretsen. Bedrifter som av ulike årsaker ikke eksisterer i bedriftsregisteret er ikke med i kartleggingen.

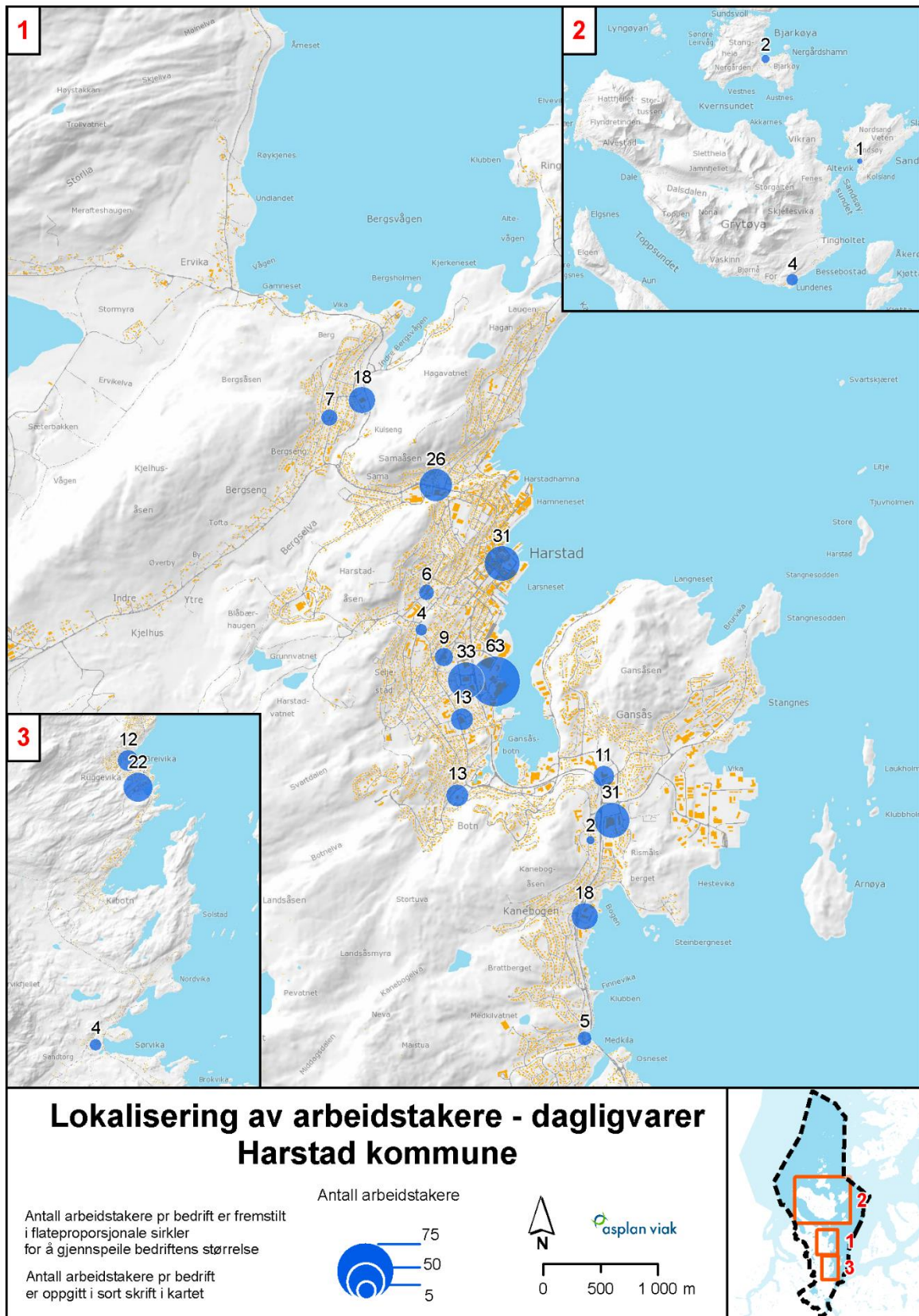
Antall ansatte i handelsvirksomheter ansees å være en god indikator på et handelstilbuds størrelse (omsetning).

I kartleggingen er det sett på tre varekategorier;

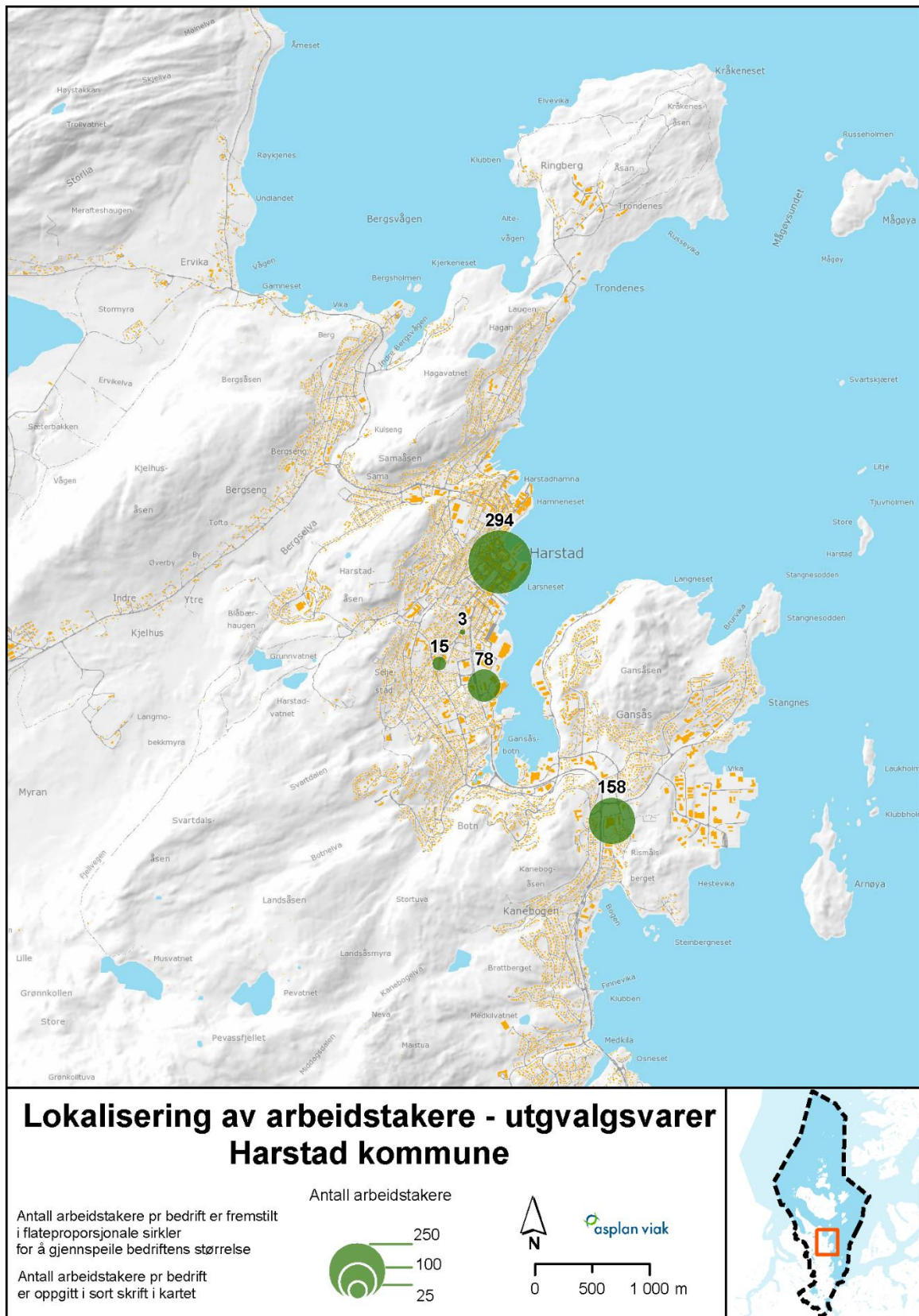
- dagligvare
- utvalgsvarer
- møbler, hvitevarer mm (plasskrevende 1)
- byggvarer og hagesenter (plasskrevende 2)

I tillegg er det utarbeidet et kart som sammenstiller all handel i Harstad kommune, se Figur 4-3 til Figur 4-7.

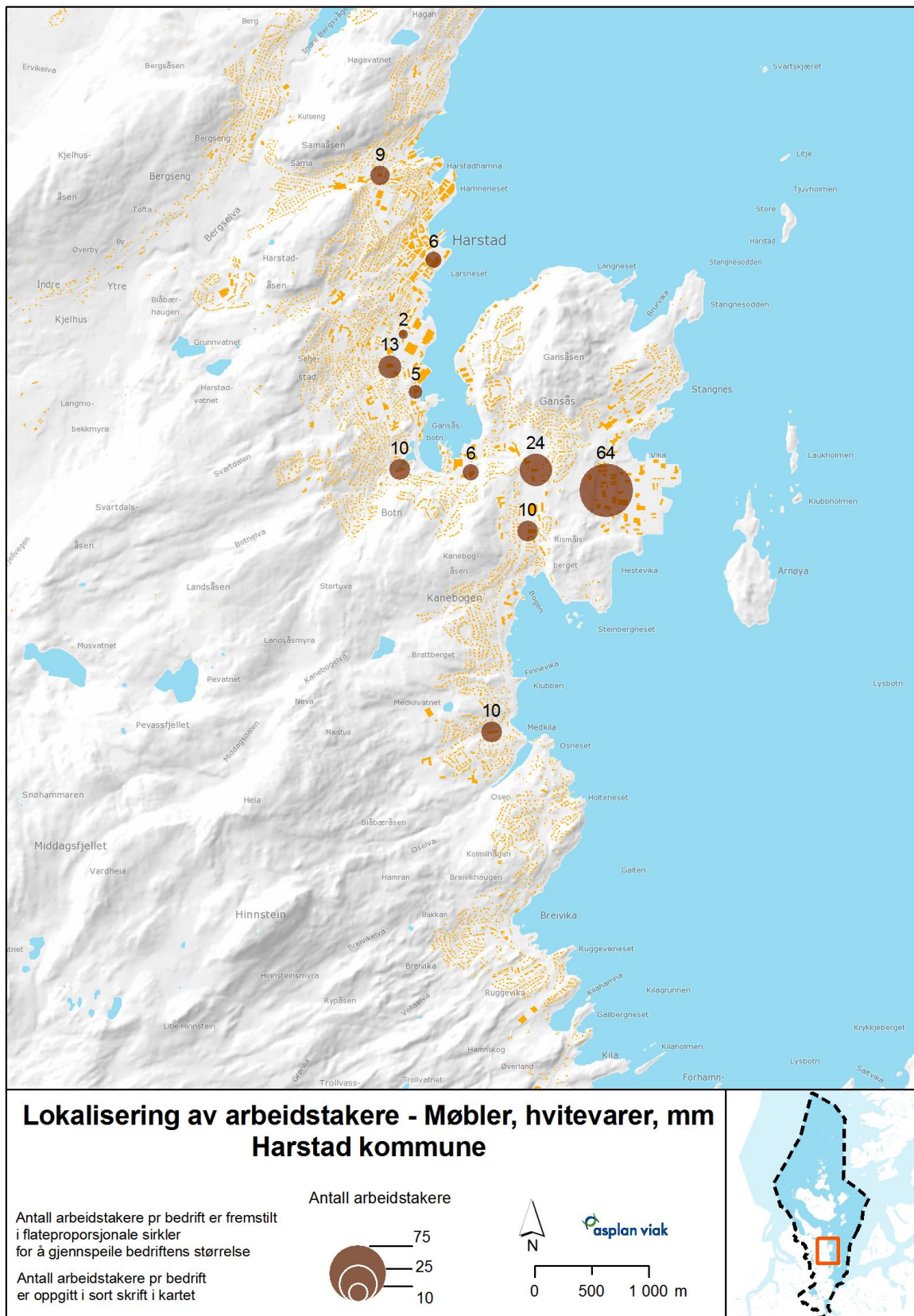
⁷ Bedriftsregisteret inneholder antall ansatte på 15 – 74 år som har utført arbeid av minst én times varighet i referanseuken i 3. kvartal 2013, eller som var midlertidig fraværende fra arbeidsplassen. Registeret skiller ikke på heltids- og deltidsansatte. Registreringer i 3. kvartal antas å gi det korrekte bildet av sysselsettingen, da dette er en periode uten sommervikarer og lignende midlertidige ansatte.



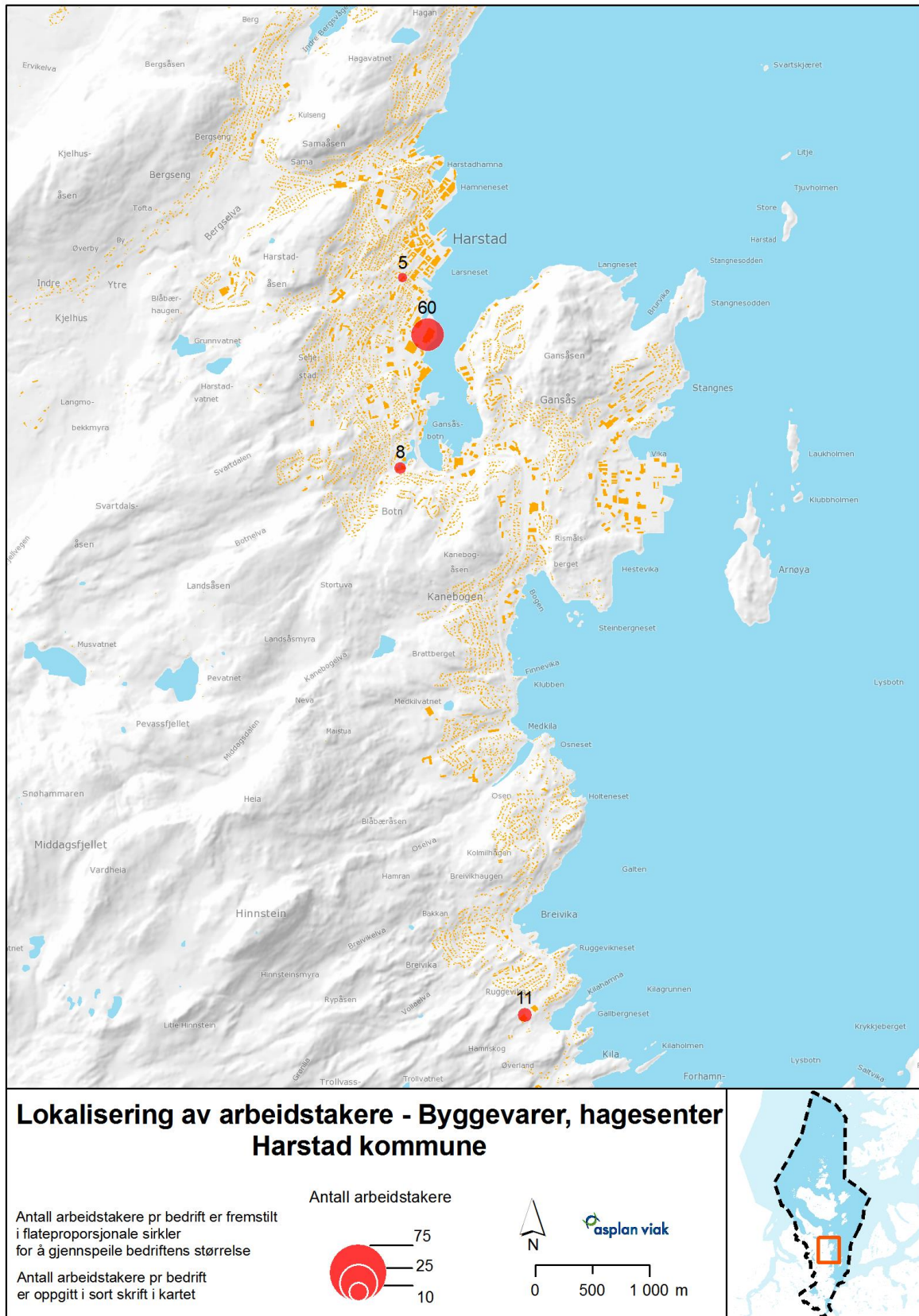
Figur 4-3 Geografisk fordeling av dagligvarebutikker



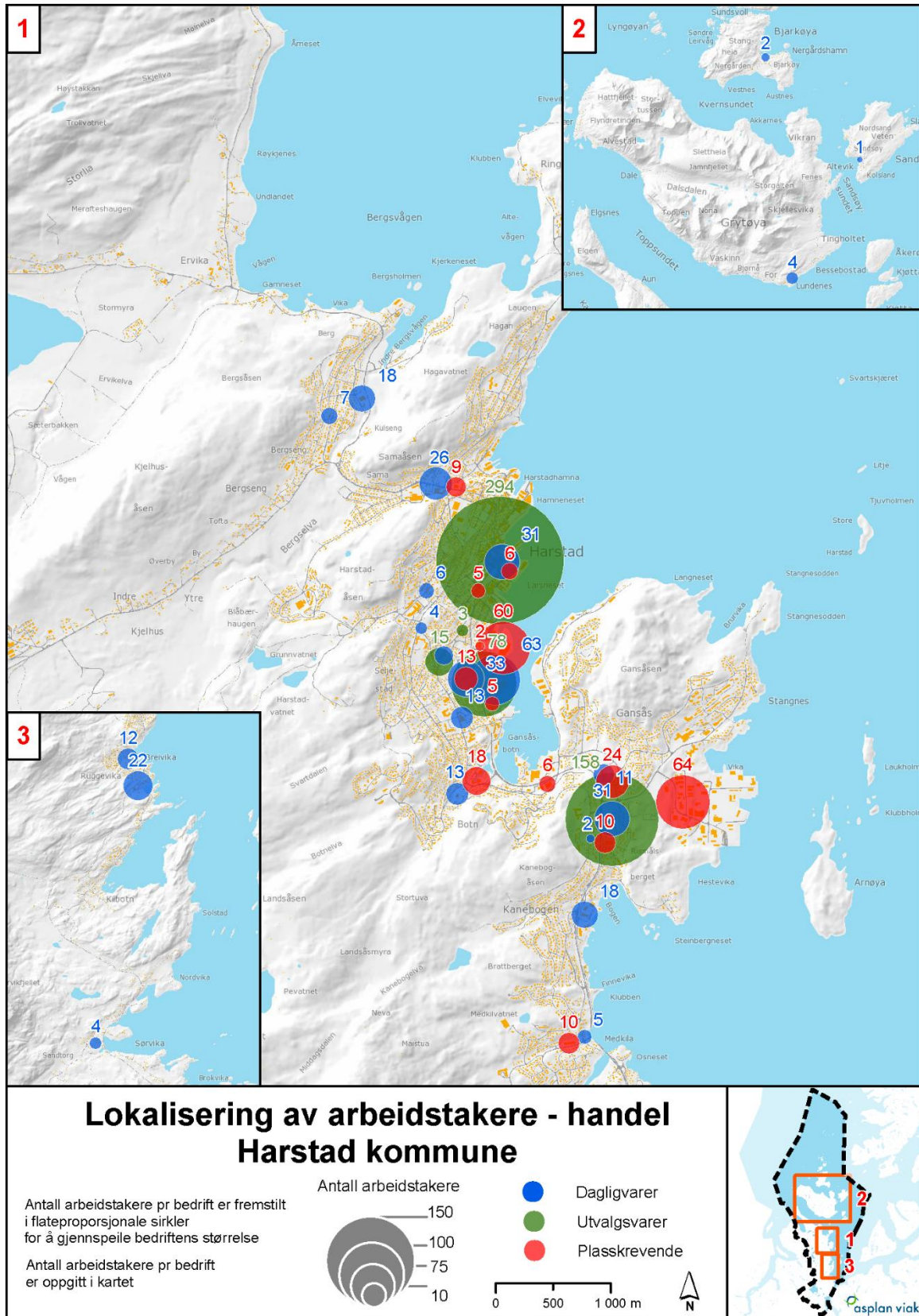
Figur 4-4 Geografisk fordeling av butikker med utvalgsvarer



Figur 4-5 Geografisk fordeling av butikker med møbler, hvitevarer mm.



Figur 4-6 Geografisk fordeling av butikker med byggevarer og hagesenter (plasskrevende varer iht. Plan og bygningsloven)

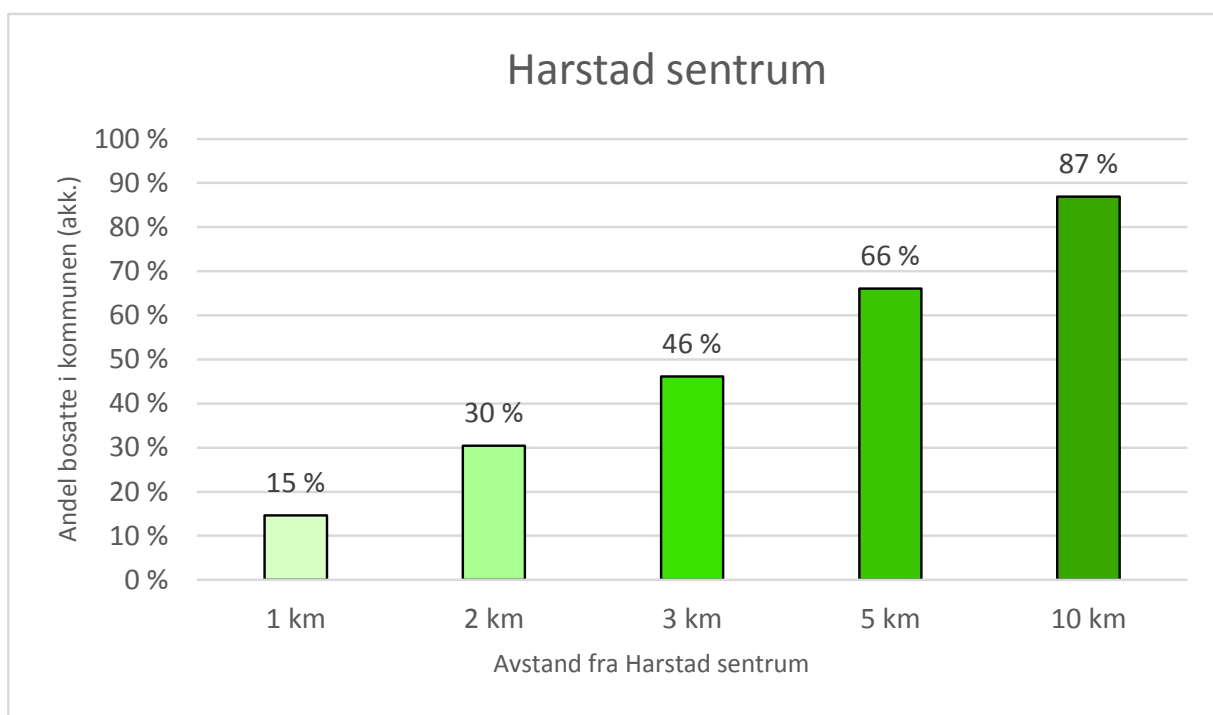


Figur 4-7 Handelsstrukturen i Harstad kommune, all detaljvarehandel

4.2 Tilgjengelighet

4.2.1 Harstad sentrum

Ca. 15 % av befolkningen i Harstad kommune bor innenfor 1 km avstand fra sentrum. 1 % bor innenfor sentrumsområdet definert i kommuneplanens arealdel, mens 14 % bor i boligområdene rundt sentrum. Ca. 90 % av innbyggerne bor innenfor 10 km fra Harstad sentrum. Se Figur 4-8.

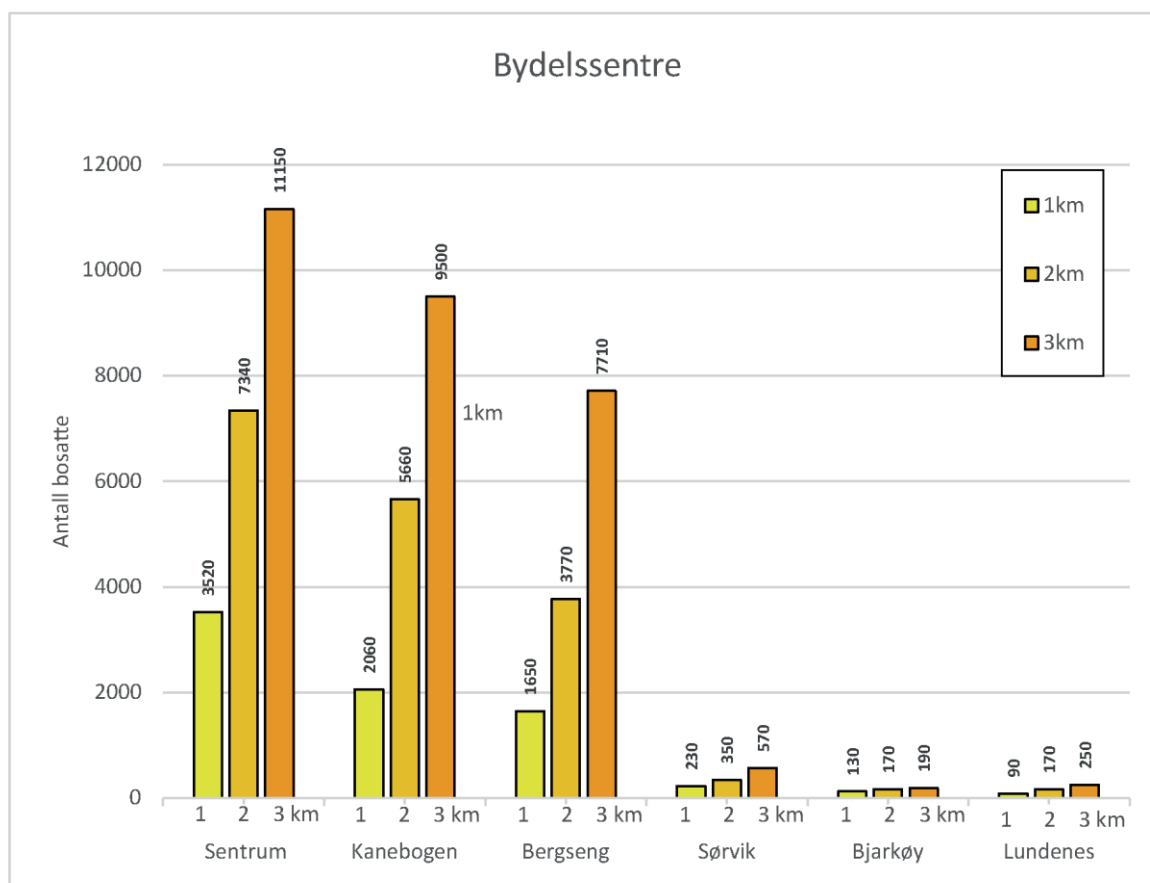


Figur 4-8 Andel bosatte i Harstad kommune innenfor 1 km, 2 km, 3 km, 5 km og 10 km (akkumulert) fra Harstad sentrum. N=24 100.

4.2.2 Bydelssenter

I gjeldende kommuneplan er Kanebogen, Bergseng, Sørvik og Lundenes definert som bydelssentre i kommunen. Bydelssentre (lokalsentre) dekker primært bydelens/lokalområdets servicebehov og har normalt ikke handelsomland utover dette. Handelstilbudet ved et slikt senter er som oftest dagligvarebutikk. I større og tett befolkede bydeler kan bydelssentre også inneholde et lite utvalg av bransjehandel og mindre offentlige/private tjenestetilbud (f.eks. apotek, frisør o.l.). I denne analysen er også Harstad sentrum ansett som et bydelssenter for bosatte i sentrumsområdet. Bjarkøy er også tatt med, ettersom tilgjengeligheten til Lundenes avhenger av fergetilbudet.

Harstad sentrum er den bydelen som har høyest befolkningstetthet. Det bor ca. 11 000 innbyggere innenfor 3 km fra Harstad sentrum. Kanebogen har rundt 9 500 innbyggere innenfor 3 km, mens Bergseng har i underkant av 8 000 innbyggere. Sørvik har ca 600 innbyggere. Bjarkøy og Lundenes har begge rundt 200 bosatte innenfor 3 km. Se Figur 4-9.



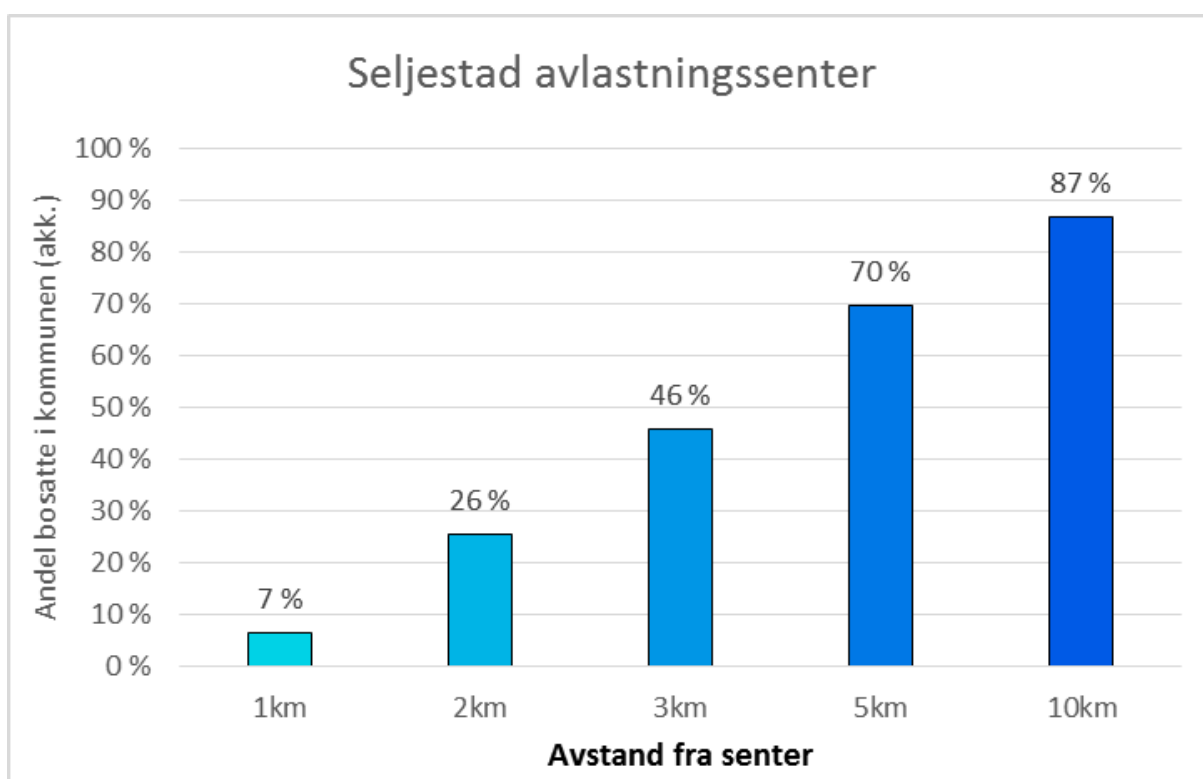
Figur 4-9 Antall bosatte i Harstad kommune innenfor 1 km, 2 km og 3 km (akkumulert) fra bydelssentre i gjeldene kommuneplan (sentrum og Bjarkøy er ikke angitt som bydelssentre i kommuneplanen)

4.2.3 Avlastningssentre

I kommuneplanens arealdel er Seljestad er definert som avlastningssenter. Kanebogen er definert som bydelssenter i kommuneplanens arealdel og bydelssenter og avlastningssenter i kommuneplanens samfunnsdel. Kanebogen er kun vurdert som et bydelssenter i analysen.

Innenfor gang/sykkelavstand (opp til 3 km) har Harstad sentrum vesentlig flere bosatte enn Seljestad avlastningssenter, 15 % bor innenfor 1 km fra sentrum, mot 7 for Seljestad. Se Figur 4-8 og Figur 4-10.

Antall bosatte i ulike avstander fra Harstad sentrum og Seljestad er tilnærmet lik når avstanden blir mer enn 5 km. Drøyt 70 % av de bosatte i Harstad har mindre enn 5 km reiseavstand til enten sentrum eller Seljestad avlastningssenter.



Figur 4-10 Andel bosatte i Harstad kommune innenfor 1 km, 2 km, 3 km, 5 km og 10 km (akkumulert) fra Seljestad avlastningssenter. N=24 100.

4.2.4 Områder for plasskrevende varer

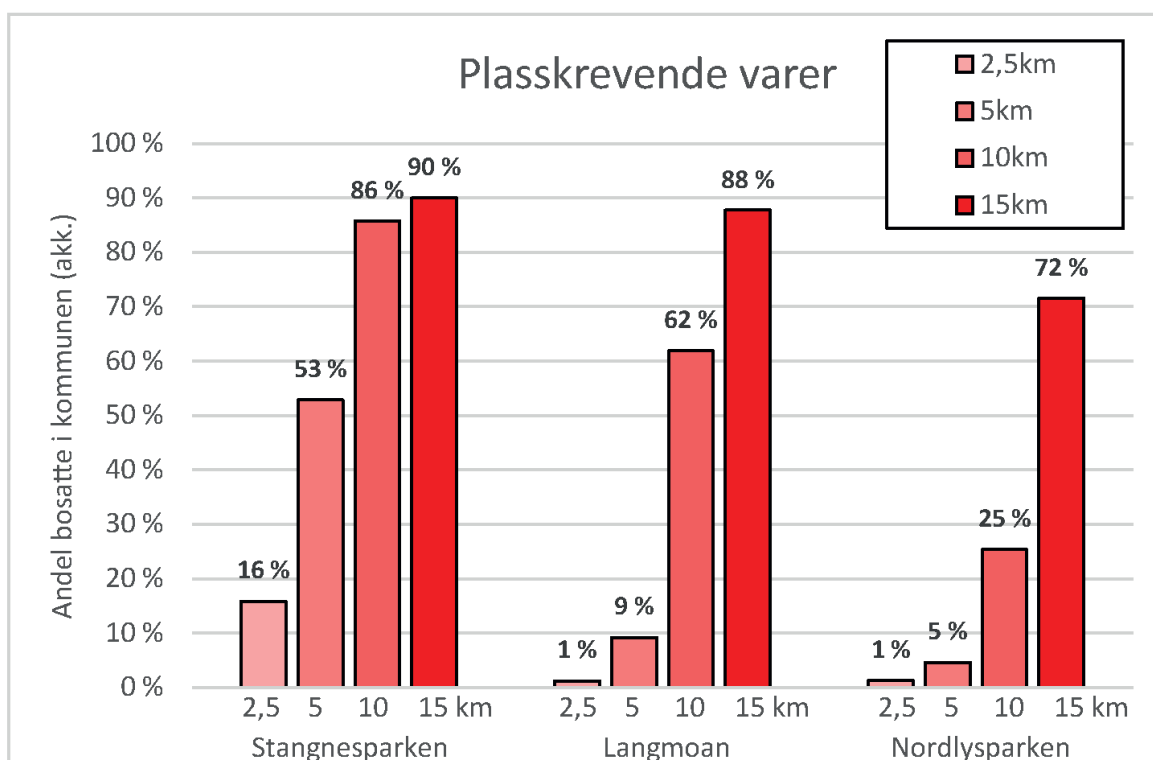
Det er definert tre områder for plasskrevende varer i Harstad; Stangesparken, Langmoan og Nordlysparken. Langmoan og Nordlysparken er ikke bebygd i dag.

De definerte handelsområdene for plasskrevende varer har relativt få bosatte innenfor avstander under 5 km sammenlignet med Harstad sentrum og de to avlastningssentrene Kanebogen og Seljestad. Dette gjelder spesielt Langmoan og Nordlysparken som begge ligger et godt stykke utenfor tettbebyggelsen i Harstad.

86 % av de bosatte i Harstad kommune har mindre enn 10 km til Stangnesparken. Dette er sammenlignbart med sentrum, Kanebogen og Seljestad.

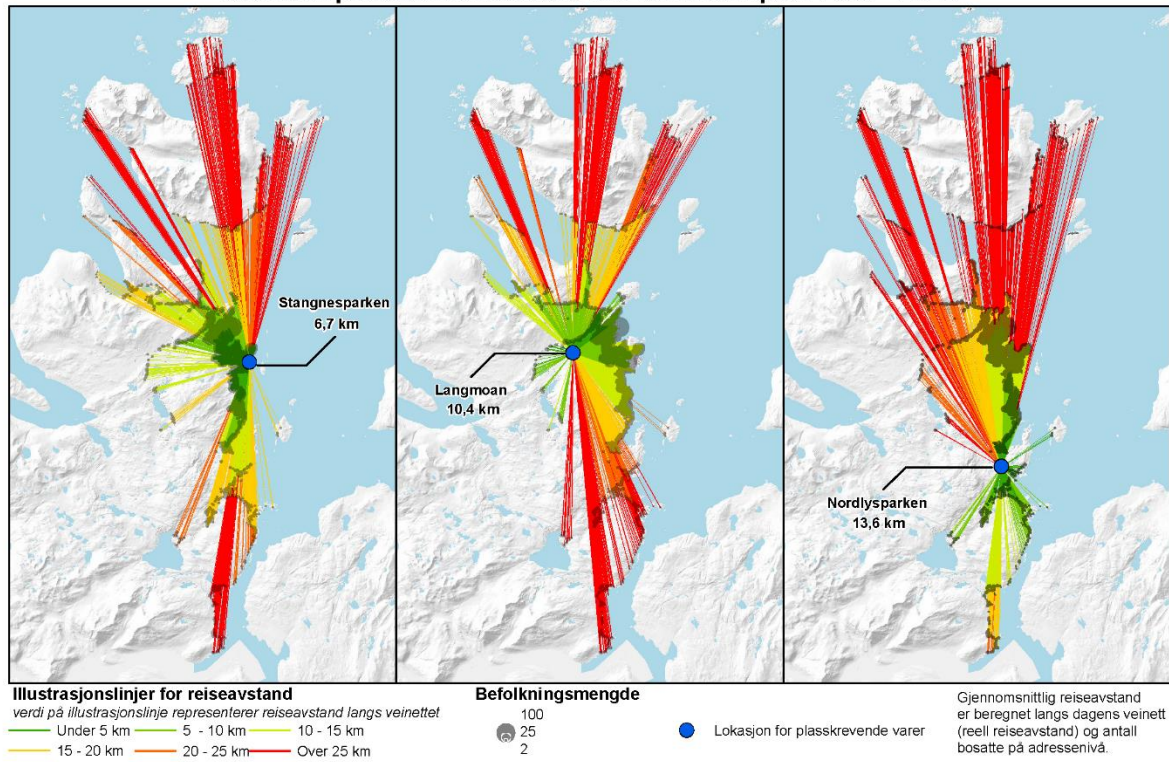
Til sammenligning bor kun 25 % av innbyggerne i Harstad mindre enn 10 km fra Nordlysparken, mens 62 % bor mindre enn 10 km fra Langmoan.

Gjennomsnittlig reiseavstand for bosatte i Harstad til de tre områdene avsatt til plasskrevende varer varierer fra i underkant av 7 km for Stangesparken, til drøyt 10 km for Langmoan og nærmere 14 km for Nordlysparken, se Figur 4-12. Gjennomsnittlig reiseavstand til Nordlysparken er dobbelt så lang som til Stangnesparken. Eventuell handel i Nordlysparken vil således generere vesentlig mer transportarbeid enn dagens tilbud i Stangnesparken.



Figur 4-11 Andel bosatte i Harstad kommune innenfor 2,5 km, 5 km, 10 km og 15 km (akkumulert) fra arealer avsatt til plasskrevende varer i gjeldende kommuneplan

Gjennomsnittlig reiseavstand for bosatte i Harstad kommune til arealer avsatt til plasskrevende varer iht. kommuneplan 2009 - 2025



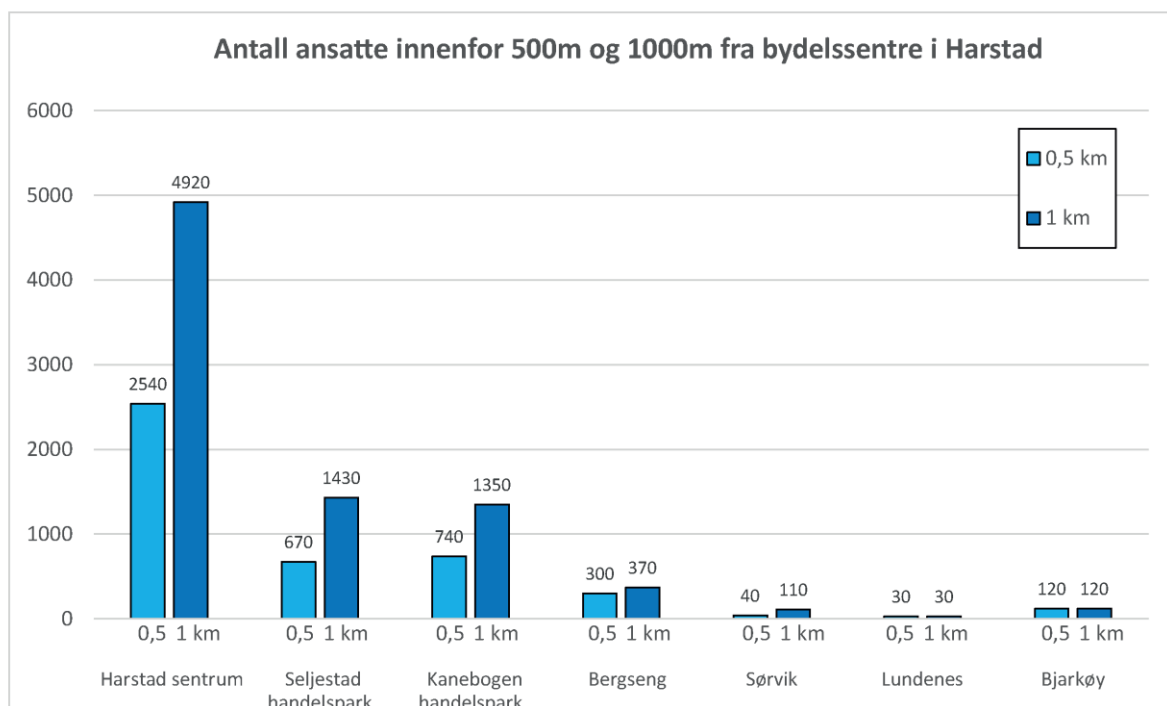
Figur 4-12. Gjennomsnittlig reiseavstand til arealer avsatt til plasskrevende varer. Kun Stangnesparken er tatt i bruk pr. i dag.

4.2.5 Tilgjengelighet til sentrene fra arbeidsplass

I hht. SSB var det 12 352 arbeidsplasser i Harstad kommune i 4. kvartal 2013. Ca. 40 % av alle arbeidsplasser i kommunen ligger innenfor 1 km fra Harstad sentrum, mens ca. 10 % ligger innenfor 1 km fra hhv. Seljestad handelspark og Kanebogen handelspark.

Arbeidsplassene innenfor 1 km fra bydelssentrene Bergseng, Sørvik, Lundenes og Bjarkøy utgjør til sammen 5 % av kommunens arbeidsplasser.

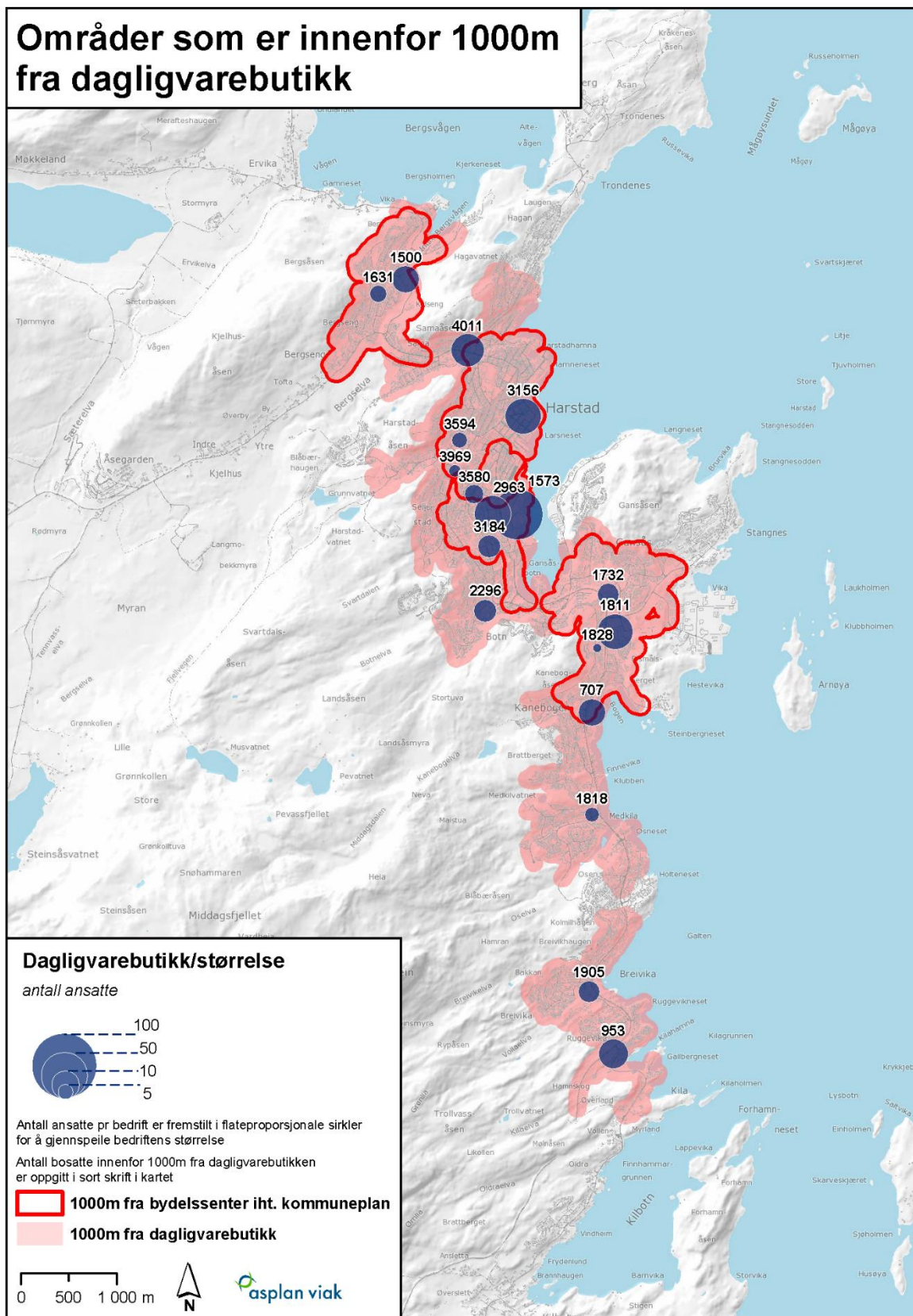
Ca 65 % av kommunens arbeidsplasser er lokalisert innenfor 1 km fra bydelssentrene i kommuneplanen.



Figur 4-13 Antall ansatte innenfor 500 m og 1000 m (akkumulert) fra bydelssentrene definert i kommuneplanen (sentrum og Bjarkøy er ikke definert som bydelssenter i kommuneplanen)

4.2.6 Tilgjengelighet til dagligvarehandel

16 600 bosatte i Harstad har mindre enn 1 km til nærmeste dagligvarebutikk (drøyt 70 % av befolkningsmengden), 20 400 har mindre enn 2 km (85 %), og 21 400 har mindre enn 3 km til nærmeste dagligvarebutikk (90 %). Bosatte i Harstad har således god tilgjengelighet til dagligvarehandel og over 70 % av innbyggerne har en dagligvarebutikk i gangavstand fra bostedet. Se Figur 4-14.



Figur 4-14 Antall bosatte innenfor 1000m fra dagens dagligvarebutikker

4.3 Vurdering av arealer avsatt til handel i kommuneplanen

4.3.1 Harstad sentrum

Dagens handelsstruktur

Harstad sentrum er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål. Det er ikke satt noen begrensninger for etablering av handelsvirksomhet innenfor dette området.

Harstad sentrum er det handelsarealet som har flest detaljvareforretninger i kommunen. Det er i dag ca. 60 forretninger som faller inn under kategorien detaljvarehandel, hvor ca. 50 forretninger for utvalgsvarer, 4 for dagligvarer (inkluderer kiosker og bakeriutsalg) og 1 forretning som er definert innenfor plasskrevende varer.

Omsetningen av utvalgsvarer utgjør omtrent 50 % av all omsetning av utvalgsvarer i kommunen. Omsetning av dagligvarer utgjør i underkant av 10 %.

Andre funksjoner

Harstad sentrum er tyngdepunktet for arbeidsplassene i kommunen. Ca. 20 % av alle arbeidsplassene i kommunen er innenfor arealet som definerer Harstad sentrum i kommuneplanen. Ca. 1 % av kommunens befolkning bor i dette området. Harstad sentrum er servicesenter for hele Harstadregionen.

Tilgjengelighet med kollektivtransport

Harstad sentrum har den beste kollektivdekningen i kommunen, med direkte bussruter til/fra samtlige bydeler.

Sentralitet

Ca. 50 % av kommunens befolkning bor innenfor 3 km fra Harstad sentrum. Ca. 90 % bor innenfor 10 km. Harstad sentrum er det handelsarealet i kommunen som har høyest befolkningstetthet innenfor 3 km. Sentrum ligger sentralt med hensyn til både bosatte og ansatte i Harstad.

4.3.2 Seljestad handelspark

Dagens handelsstruktur

Seljestad er definert som avlastningssenter i gjeldende kommuneplan. Forretningsareal fastsettes i en områdeplan. Området består av et større kjøpesenter og noe spredte butikker i ulike kategorier, hovedsakelig utvalgsvarer og dagligvarer. Seljestad har ca. 45 % av dagligvarehandelen og 25 % av utvalgsvarehandelen i Harstad.

Andre funksjoner

Det er nesten 1000 arbeidsplasser i området (9 % av arbeidsplassene i kommunen). Et nytt kontorbygg med plass til 500-1000 arbeidsplasser er under etablering i nærheten.

Tilgjengelighet med kollektivtransport

Seljestad har tilnærmet like god kollektivbetjening som Harstad sentrum

Sentralitet

46 % av kommunens befolkning bor innenfor 3 km fra Seljestad, og nesten 90 % bor innenfor 10 km. Seljestad har tilnærmet samme sentralitet som sentrum, og ligger strategisk lokalisert med hensyn til boligområdene i Harstad.

4.3.3 Kanebogen handelspark

Dagens handelsstruktur

Kanebogen er definert som bydelssenter i kommuneplanens arealdel. Forretningsareal fastsettes i en områdeplan. Området består av et større kjøpesenter og et tilgrensende møbelutsalg. Kanebogen har ca. 7 % av dagligvarehandelen og 24 % av utvalgs varehandelen i Harstad.

Andre funksjoner

Det er nesten 450 arbeidsplasser i området (4 % av arbeidsplassene i kommunen).

Tilgjengelighet med kollektivtransport

Kanebogen har tilnærmet samme kollektivbetjening som Harstad sentrum. Ny sentrumstunnel vil kunne endre på dette.

Sentralitet

40 % av kommunens befolkning bor innenfor 3 km fra Kanebogen, og nesten 90 % bor innenfor 10 km. Kanebogen har omtrent samme sentralitet som Seljestad avlastningssenter, men lavere enn Harstad sentrum, og ligger strategisk lokalisert med hensyn til boligområdene i Harstad. Beliggenheten gjør at Kanebogen handelspark bør kunne fungere som et bydelssenter.

4.3.4 Andre bydelssentre

I tillegg til Kanebogen handelspark er følgende områder definert som bydelssenter i Harstad:

- Sørvik
- Bergseng
- Lundenes

Forretningsareal fastsettes i reguleringsplan.

Bergseng har nesten 4000 bosatte innenfor 2 km reiseavstand. Sørvik og Lundenes har kun 200-350 bosatte i samme avstandsintervall og fungerer således mer som distriktssenter/nærbutikk.

4.3.5 Områder for plasskrevende varer

Det er definert tre områder for plasskrevende varer i Harstad; Stangnesparken, Langmoan og Nordlysparken. Langmoan og Nordlysparken er ikke bebygd i dag.

Stangnesparken

I Stangnesparken er det hovedsakelig bilrelatert handel og tilhørende virksomheter. Fergeforbindelsen til Ibestad (og videre til Salangen/Dyrøy) ligger ved Stangnesparken. Rismålsberget mellom Stangnesparken og Kanebogen handelspark er avsatt til industri/forretning i gjeldende kommuneplan, men foreløpig ikke bebygd.

Stangnesparken vurderes som den mest hensiktsmessige lokaliseringen for handel med plasskrevende varer med hensyn på tilgjengelighet for befolkningen i Harstad.

Langmoan

Langmoen ligger ca. 2,5 km vest for dagens tettstedsstruktur i Harstad. I området er det en travbane i dag. Det er ingen boligbebyggelse eller arbeidsplasser i nærheten av Langmoan i dag.

Nordlysparken

Nordlysparken ligger ca. 2 km sør for dagens tettstedsstruktur i Harstad (iht. SSBs tettstedsstrukturdatabase). Det er ingen vesentlig boligbebyggelse og ingen arbeidsplasser i nærheten av Nordlysparken i dag.

5 VURDERINGER OG ANBEFALINGER

5.1 Handelstilbudet i Harstad

Arealer til handel i gjeldende kommuneplan, arealreserver og behov for nye områder

Det er påvist en overdekning for alle typer handel i Harstad i dag (dekningsgrad over 100 %). Dette er i tråd med Harstads rolle som regionsenter. Overdekningen betyr samtidig at nye handelsetableringer i kommunen i all vesentlig grad vil måtte konkurrere i et marked som allerede er større enn lokalt kundegrunnlag. Det kan således ikke sies å være behov for større handelsutbygginger i kommunen i dag.

Frem mot 2030 er det forventet en befolkningsvekst i Harstad på drøyt 2 600 personer (11 % vekst), i gjennomsnitt 170 pr år. Avhengig av hvor i kommunen veksten lokaliseres gir dette grunnlag for en til to dagligvarebutikker over en periode på 16 år. I tillegg kommer eventuell økning i handelsomsetningen som følge av en generell vekst i kjøpekraft i befolkningen, antatt 1-1,5 % pr år. Dette gir i så fall en økning på opp mot 20 % i forhold til dagens nivå. Noe av denne veksten vil ventelig føre til behov for nytt handelsareal. Det anbefales at denne utbyggingen kommer som fortetting i dagens handelsområder, fortrinnsvis i Harstad sentrum.

Harstad sentrum

Harstad sentrum er det mest sentrale området i kommunen, for både boliger og arbeidsplasser. Sentrumshandelen i Harstad har over tid gått ned sammenlignet med resten av kommunen, selv om den hadde en liten økning fra 2012 til 2013. Nedgangen har vært størst for utvalgsvarer, som er typisk sentrumshandel. Omsetningen av utvalgsvarer har i første rekke økt på Sjøkanten.

Nærbutikker/lokalsentre

Det er god tilgjengelighet til dagligvarehandel i Harstad. Over 70 % av befolkningen har gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk (mindre enn 1 km), og nesten 90 % har sykkelavstand (mindre enn 3 km). Lokalisering og omfang av dagligvarehandel i Harstad vurderes som hensiktsmessig med hensyn på dagens bebyggelsesstruktur.

Plasskrevende varer

Stangnesparken vurderes som den mest hensiktsmessige lokaliseringen for handel med plasskrevende varer med hensyn på tilgjengelighet for befolkningen i Harstad. Dagens dekningsgrad for plasskrevende varer (147 % for møbler, hvitevarer mm. og 175 % for byggvarer/hagesenter) tilsier at det ikke er markedsmessig grunnlag/behov for større utvidelser/utbygginger innenfor disse varesegmentene. Det anbefales således at verken Langmoan eller Nordlysparken tas i bruk til handel.

Eventuelle etableringer av handel i Nordlysparken vil gi vesentlige negative konsekvenser med hensyn til trafikkomfang og transportarbeid i forhold til dagens situasjon. Det anbefales at Nordlysparken tas ut som forretningsområde i neste kommuneplan. Tilsvarende viser analysen at det ikke vil være behov for å etablere handel på Langmoan i overskuelig framtid.

Langmoan vurderes som noe mindre negativt enn Nordlysparken med hensyn på trafikkomfang og transportarbeid.

5.2 Oppfølging og virkemidler i kommunal planlegging

Formål

Som del av beslutningsgrunnlaget i en planprosess vil det være hensiktsmessig å oppsummere hvordan gjennomføring av planforslaget vil virke på de målsettingene som er satt for arbeidet.

For på lang sikt å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene bør planen:

- styrke eksisterende by- og tettstedssentre
- bidra til mer effektiv arealbruk
- bidra til miljøvennlig transportvalg
- unngå byspredning,
- unngå bilavhengighet
- unngå dårligere tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil

Begreper og definisjoner

I planleggingen av senterstruktur og lokalisering av kjøpesentre og handel er det behov for definisjoner og begrepsbruk på tvers av plannivåene. Definisjonene må i tillegg være entydig knyttet til virkemidlene i plan- og bygningsloven, og ikke bransjedefinisjoner knyttet til handel. For å sikre dette må også planleggingen ta utgangspunkt i sluttproduktet i plankjeden, det vil si hva det er mulig å ta inn i rettslig bindende bestemmelser og arealformål i tilknytning til reguleringsplan (se for øvrig kapittel 12 i ny plandel).

Begrepet «kjøpesentre» brukes noe ulikt hos bransjen selv⁸, og i den rikspolitiske bestemmelsen av 1 juli 2008, der fylkesplanenes definisjoner eller definisjonen i bestemmelsen selv kan legges til grunn.

I den rikspolitiske bestemmelsen er kjøpesentre definert som:

«detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretning er å oppfatte som kjøpesentre i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesentre regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark».

⁸ I Senterhåndboken er kjøpesentre definert som: «Et kjøpesentre består av ett bygg eller en samling bygg som er planlagt utviklet eid og drevet som en enhet. De enkelte funksjoner/bedrifter er samlet i en bygning eller gruppert rundt et torg, gågate eller åpen plass. Salgsarealet skal være større enn 2499 m² og senteret skal inneholde minst fem ulike detaljhandelsenheter. Senteret har gjerne egen funksjon for salg og markedsføring av senterets tjenester.»

I utgangspunktet vil alle områder der det åpnes for etablering av detaljhandel i rettslig bindende plan kunne omfatte et kjøpesenter etter ulike definisjoner dersom arealene er store nok og utnyttingsgraden med øvrige bestemmelser åpner for dette. Det er underformålene **sentrumsformål, kjøpesenter og forretninger** (etter § 11-7 nr. 1 og § 12-7 nr. 1) som kan åpne for detaljhandel i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Alle formålene kan omfatte handel i et volum som gir et kjøpesenter.

Formålet **kjøpesenter** i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan (§ 11-7 nr. 1 og § 12-7 nr. 1) har samme innhold som definisjonen i den rikspolitiske bestemmelsen.

Oppfølging og virkemidler i kommunal planlegging

Gjennomføringen av ønsket politikk for sentrumsutvikling og lokalisering av handel ligger til kommunenes planlegging og tilrettelegging for gjennomføring. Kommuneplanleggingen er den viktigste planarenaen for dette. I praksis forutsetter den rikspolitiske bestemmelsen at kommunens lokaliseringspolitik for handel og kjøpesentre avklares gjennom kommuneplanleggingen.

Det er krevende å gjennomføre ønsket utbygging av kjøpesentre og handel i byer- og tettsteder med høye tomtepriser, store investeringer i infrastruktur og kompliserte plan- og gjennomføringssituasjoner, som også kan involvere mange eiere. Utbygging i byer og tettsteder står derved i sterk kontrast til for eksempel utbygging i ubebygde områder langs hovedveisystem der kryssløsninger allerede er etablert. Det er følgelig et stort behov for å styrke gjennomføringsevnen i byer og tettsteder, ved å gi utbyggere større forutsigbarhet og kanalisere investeringer i offentlig infrastruktur til disse områdene.

Kommunenes bruk av utbyggingsavtaler er et viktig virkemiddel for å styrke gjennomføringsevnen. I mange byer og tettsteder er det utviklet områdemodeller der finansiering av felles infrastruktur fordeles på flere offentlige og private parter. Rammer for kommunens bruk av utbyggingsavtaler (forutsigbarhetsvedtak) kan nå tas inn i bestemmelser til kommuneplanens arealdel (§ 11-9 nr. 2).

En bærekraftig by- og tettstedsutvikling er avhengig av at den overordnede kommunale planleggingen i større grad fokuserer på gjennomføringsutfordringene i byer og tettsteder, og at dette følges opp av kommunene gjennom tilrettelegging.

I ny plan- og bygningslov er det flere nye virkemidler som kan være aktuelle i forbindelse med lokalisering av kjøpesentre og handel. Det er viktig at virkemidlene vurderes i forhold til mulig gjennomføring, slik at det ikke settes krav som i realiteten innebærer byggeforbud. Da bør det heller vurderes om området bør vente til senere revisjoner av kommuneplanen og området i større grad er byggeklart.

Aktuelle nye virkemidler i plandelen er:

- Bruk av formål etter § 11-7 dvs sentrumsformål, kjøpesenter og forretninger enkeltvis eller som kombinerte formål jf kapittel 2.1.
- Bruk av hensynssoner etter § 11-8;
 - o § 11-8 b) med bestemmelser om transportløsning knyttet til offentlig transport, gang og sykkel, og tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse
 - o § 11-8 d) krav om felles planlegging for flere eiendommer
- Bruk av generelle bestemmelser etter § 11-9 knyttet til;
 - o §11-9 nr 1. med krav om regulering, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering vedtas
 - o § 11-9 nr 5. om byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav og universell utforming
 - o § 11-9 nr 6 og 7 om miljøkvalitet, estetikk og kulturmiljø
 - o § 11-9 nr. 8 om forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid

Generelle bestemmelser kan gis til hele eller deler av kommunen.

Det kan gjennom de generelle bestemmelsene settes krav om at særskilte forhold skal belyses og avklares gjennom videre regulering.

Nye områder for handel og kjøpesentre i kommuneplanens arealdel skal konsekvensutredes. Felles omforent metode for dette bør avklares gjennom regional plan