

Øyer kommune

► Handelsanalyse

KDP Øyer sør

Oppdragsnr.: 5209948 Dokumentnr.: Versjon: D03 Dato: 2024-02-28



Oppdragsgiver: Øyer kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Wenche Hagestuen Dale
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Avd. Lillehammer
Oppdragsleder: Petter Kittelsen
Fagansvarlig: Kasia Szary-Skadell
Andre nøkkelpersoner: Synne Dækko Næss, Trond Røneid, Emma Gamme

D03	2024-02-28	Suppleringer i kap. 5	KASSZA	PEHKI	PEHKI
B02	2024-02-06	For kommentar fra oppdragsgiver	KASSZA	SYNNAE	
A01	2024-02-02	Rapportutkast	KASSZA	SYNNAE	
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult 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.

Innhold

1	Bakgrunn	4
2	Overordnede føringer, planer og analyser	5
2.1	Statlige føringer	5
2.2	Regionale føringer	5
2.2.1	<i>Regional plan for klima, energi og miljø</i>	5
2.2.2	<i>Mjøsbymen</i>	6
2.2.3	<i>Mal for handelsanalyser i Hordaland</i>	7
2.2.4	<i>Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland</i>	7
2.3	Kommunale føringer	8
2.3.1	<i>Kommuneplanens samfunnsdel og vedtatte strategier</i>	8
2.3.2	<i>Politiske vedtak</i>	9
2.3.3	<i>Strategisk næringsplan for Lillehammer-regionen</i>	10
2.4	Relevante analyser	10
2.4.1	<i>Klimavennlig stedsutvikling i hyttekommuner i Innlandet</i>	10
2.4.2	<i>Lokalisering av handel og service</i>	11
2.4.3	<i>Mjøsbymen - Sentrumshandelens posisjon i forhold til sentrumsekstern handel</i>	11
2.4.4	<i>Utviklingsmuligheter på Mosetertoppen skistadion</i>	12
2.4.5	<i>Trafikkanalyse</i>	12
3	Metode	13
3.1	Metode	13
3.2	Begreper	13
4	Analyse	14
4.1	Planområdet	14
4.2	Status for handelsarealer	14
4.3	Grunnlag for handelsetablering - dekningsgrader/handelsbalanse	19
4.4	Dimensjonering og lokalisering av areal til handel	22
5	Oppsummering, vurdering og anbefaling	25
6	Referanser	27

1 Bakgrunn

Øyer kommune reviderer kommunedelplan for Øyer sør. I forbindelse med arbeidet skal det gjennomføres en handelsanalyse på et overordnet kommunalt nivå med fokus på handelsdekning og -fordeling i kommunen. Handelsanalysen er utarbeidet i henhold til overordnede føringer, statlige og regionale maler, retningslinjer og veiledere.

Handelsanalysen belyser hvilke konsekvenser planene som ligger inne i kommunedelplanen vil ha for eksisterende handelsområder og om konsekvensene er i tråd med ønsket areal- og samfunnsutvikling. Når det gjelder fremtidig etablering av handelstilbud vil lokalisering ved Ensby og i øvre del av Hafjell-området være gjenstand for analysen.

Det forutsettes at handelsanalysen utarbeides i tett kontakt med Øyer kommune og andre involverte parter, som kommunen vurderer som relevante. Det er avhengigheter og synergier mellom planforslaget som foreligger og andre relevante analyser som har blitt utarbeidet, både som grunnlag for endelig planforslag, og i forbindelse med andre prosjekter. Disse skal koordineres for å sikre best mulig grunnlag for handelsanalysen.

Planområdet består av Øyer sentrum og Hafjell, som er et stort hytteområde med alpenser, langrenn- og turområde. Det finnes et betydelig antall hytter i Øyer kommune og dermed sesongvariasjoner i antall personer som oppholder seg i kommunen. Befolkningstallet vokser betydelig i helgene store deler av året, samt i sommer-, jule-, vinter og påskeferie. Fremtidig økning i etterspørsel vil primært være drevet av hytteturister og vekst i antall fritidsboliger, samt gjennomgangstrafikk fra E6. Analysen vil ikke omfatte konsekvensvurdering av omlegging av E6 forbi Lillehammer.

For fremtidig handelsvekst i Øyer er det derfor avgjørende å skape et attraktivt handelstilbud for tilreisende, parallelt med tilstrekkelig tilbud til lokalbefolkningen. Samtidig skal det unike ved kommunen bevares og videreutvikles.

Viktige temaer som er vurdert i handelsanalysen er: eksisterende handelstilbud, behov for nytt handelstilbud, konsekvenser for andre handelsområder ved nye etableringer, spesielt Øyer sentrum og hvor mye biltrafikk som genereres.

2 Overordnede føringer, planer og analyser

2.1 Statlige føringer

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Gjeldende «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027», ble vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer. Regjeringen forventer blant annet at:

- Bærekraftsmålene, nasjonale klima- og miljømål, lokalt folkestyre og løsninger som styrker verdiskaping og bosetting i hele landet, legges til grunn for den overordnede samfunns- og arealplanleggingen og for statens deltakelse i planprosessene.
- Samfunns- og arealplanleggingen baseres på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag.
- Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
- I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
- Omstillingen til lavutslippssamfunnet og bidrag til oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Regjeringen oppfordrer kommunene til å sette seg mål for å redusere nedbyggingen.
- Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser konkretiserer de nasjonale forventningene og markerer nasjonal politikk på viktige områder. I Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, er det presisert at det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.

2.2 Regionale føringer

2.2.1 *Regional plan for klima, energi og miljø*

Det grønne Innlandet - regional plan for klima, energi og miljø ble vedtatt av fylkestinget 13. juni 2023. Planen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen når det gjelder klima- og miljøhensyn.

For å nå målsetninger om reduserte klimagassutslipp definert i planen er det viktig å legge samordnet areal- og transportplanlegging til grunn. Det er viktig å utvikle arealene effektivt, helhetlig og tilpasset lokale forhold, samt øke andelen som går, sykler og reiser kollektivt. Utbyggingsmønstre og transportbehov skal sees i sammenheng.

2.2.2 Mjøsbyen

«Felles areal- og transportstrategi for Mjøsbyen» ble vedtatt av Fylkestinget i Innlandet i april 2020. Øyer er en del av Mjøsbyen-samarbeidet og har forpliktet seg til å følge denne strategien. En felles areal- og transportstrategi skal bidra til utvikling av en mer konkurransedyktig og bærekraftig region med attraktive og levende byer og tettsteder og «grønne reiser». Strategien skal bidra til utvikling av attraktive og kompakte byer og tettsteder med kvalitet, etter prinsipper om kompakt og miljøvennlig stedsutvikling med boliger i gangavstand til kollektivtilbud, arbeidsplasser, handel og tjenester, kultur- og fritidstilbud.

Strategien opphever ingen gjeldende planer etter plan- og bygningsloven, men gir føringer for framtidige revisjoner av disse.

Videre vekst i reiselivet gir muligheter for næringsutvikling, men skaper også utfordringer for transport, arealbruk og handel. Destinasjonene i og rett utenfor Mjøsbyen genererer til sammen store transportstrømmer, hovedsakelig med bil, og skaper tidvis store kapasitetsutfordringer i vegnettet. Økt aktivitet gir også større utfordringer for naturverdier, biologisk mangfold og friluftsliv.

Strategi for fjellområdene
Utvikling av fjellområdene bør ses i en større geografisk sammenheng med andre nabokommuner for at også en bærekraftig utvikling av friluftslivet sikres.
En helhetlig tilnærming til utvikling av reiseliv, handel, stedsutvikling, framtidssrettede mobilitetsløsninger og ivaretagelse av naturverdier i sammenheng med reiselivsdestinasjonene.
Samarbeid om å utvikle bærekraftige og attraktive regionale reiselivs- og hyttedestinasjoner i Mjøsbyen.
Utbygging av hytteområder som lar seg betjene kollektivt bør prioriteres, og økt arealspredning bør unngås. Det må legges til rette for arealbruk som i minst mulig grad gir økt transportbehov og som i stedet øker grunnlaget for gange og sykkel internt i hytte- og reiselivsområdene.
Det bør legges til rette for dagligvarehandel og nærservice slik at deltidsinnbyggerne ikke er avhengig av bil mens de er på hytta.
Utvikling av reiselivsområdene framover bør skje gjennom god fortetting etter landsbymodellen.

Kartleggingen av næringsområder viser at det totalt sett er tilstrekkelig med ledige næringsarealer i Mjøsbyen. Imidlertid har vi for lite kunnskap hvilke arealer regionen kan tilby for ulike typer virksomheter og om fortettings- og transformasjonspotensialet i eksisterende og avsatte næringsområder.

Strategi for næringsområder
Ny lokalisering av bedrifter eller mindre næringsområder ikke sprer seg enkeltvis langs vegnettet, men at det i stedet skjer en konsentrasjon til et begrenset antall områder. Dette vil gi en oversiktlig struktur, legges til rette for sambruk av gods- og varetransport samt spare arealer.

Det er viktig å utvikle næringsområdene slik at de fungerer effektivt for industri og lager, og å unngå at handel og andre publikumsrettede funksjoner, som krever en annen tilrettelegging, blandes inn i områdene.

For næringsområder i kommuneplanens arealdel eller nye reguleringsplaner med formål næring bør det framgå tydelige bestemmelser om hvilken type næringsvirksomhet som kan lokaliseres i ulike typer næringsområder – etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted».

I forbindelse med arbeid med ATP-strategien for Mjøsbyen er det utarbeidet rapporter «Kartlegging av virksomheter og næringsområder i Mjøsbyen» (Statens vegvesen, 2019) og «Mjøsbyen - Sentrumshandelens posisjon i forhold til sentrumsekstern handel» (Vista Analyse, 2018) som er brukt som kunnskapsgrunnlag i denne analysen.

2.2.3 Mal for handelsanalyser i Hordaland

Innlandet fylkeskommune anbefaler at handelsanalyse utarbeides i tråd med «Mal for handelsanalyser i Hordaland», publisert i 2018. Malen gir en struktur for arbeid og peker på at følgende tema bør inngå i handelsanalysen:

- Planstatus
- Lokalisering i forhold til regional og kommunal senterstruktur
- Senter og sentrumsutstrekning
- Dekningsgrader/handelsbalanse
- Bruksareal til handel i kommunen
- Dimensjonering og lokalisering av areal til detaljhandel
- Oppsummering, vurdering og tilrådning.

I malen anbefales det at totalt arealbehov for detaljvarehandel i kommunen skal ta utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m² handelsareal per person i handelsområdet.

2.2.4 Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland ble vedtatt opphevet av Fylkestinget 15. juni 2021.

Målsetninger i regionale planen for attraktive byer og tettsteder var sammenfallende med de kommunale målsetningene, vi har derfor valgt å referere til definisjoner og regler for lokalisering av handelsvirksomheter som var gjeldende for planen.

Øyer var definert som områdesenter, med Lillehammer som regionalt senter og Tretten som lokalsenter.

Anbefalt utstrekning av indre sentrumssone fra ytterkant til ytterkant:

- Regionale sentre og områdesentre: 600–800 m
- Lokalsentre: inntil 600 m
- Bydelssentre: 200–300 m

Nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre eller utvidelser av slike, som blir større enn 1500 m² BRA, kan bare lokaliseres innenfor indre sentrumssone i regionalt senter, områdesenter, bydelssenter eller lokalsenter.

Arealgrenser for nye handelsvirksomheter eller utvidelse av eksisterende virksomheter:

- Regionale sentre: ingen begrensning
- Områdesenter: 6000 m2 BRA
- Lokalsenter: 3000 m2 BRA
- Bydelssenter: 3000 m2 BRA

Arealgrensene og lokaliseringskravene gjelder ikke plass- og/eller transportkrevende varehandel, dersom denne lokaliseres i tilknytning til en by eller et tettsted på en slik måte at den kan nås fra hovedvegssystemet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i byen eller tettstedet.

2.3 Kommunale føringer

2.3.1 *Kommuneplanens samfunnsdel og vedtatte strategier*

Kommuneplanens samfunnsdel viser retningen Øyer skal gå fram mot 2025. Samfunnsdelen er ikke rullert siden 2014, og kan av den grunn betraktes som noe utdatert. I forbindelse med revideringen av kommunedelplanen er det imidlertid vedtatt (2019) nye mål og strategier¹, som er lagt til grunn for kommunedelplanarbeidet. Disse strategiene tar utgangspunkt i de samme mål og strategier som fremgår i samfunnsdelen.

Strategier for arealbruk skal sikre at kommunen tar de riktige valgene med tanke på fastsetting av arealbruk og krav til utbygging slik at de er i tråd med kommunens overordnede mål.

Strategier for stedsutvikling, forretning, handel og næring i sentrum:

- a) Sentrumsfunksjonene skal konsentreres og bidra til funksjonsblanding i sentrum med handel, tjenesteyting, bevertning, kultur, møteplasser samt boliger.
- b) For å øke bokvaliteter i sentrum skal nye områder ha fokus på lekeareal/møteplasser/park-/grøntområder.
- c) Videreutvikle Øyer sentrum til et attraktivt bo- og handelssted som fremstår attraktivt både fysisk og visuelt. Utarbeide en estetisk veileder for sentrumsområdet.
- d) Legge til rette for utvikling og aktivitet gjennom kultur og møteplasser, som er attraktive for innbyggere og gjester.
- e) Legge til rette for sykkelparkering i tilknytning til leiligheter, kontor og næring i Øyer sentrum.
- f) Merverdi – forpliktelse, ved utbygging skal prosjektet gi noe tilbake til fellesskapet rundt.

Strategier for næringsvirksomhet og industri

- e) Forretninger og kontorarbeidsplasser skal fortrinnsvis lokaliseres til sentrum. Forretninger kan tillates på steder som er turismessig utbygd.
- f) Attraktive og gode bilbaserte næringsarealer bør lokaliseres langs E6.
- g) Legge til rette for etablering av flere typer næringsvirksomheter enn reiseliv og turisme innen planområdet.

¹ Kommunestyremøte 23.05.19, sak 47/19, «Kommunedelplan for Øyer sør - mål og strategier», dokument datert 28.03.19

2.3.2 Politiske vedtak

Kommuneplanutvalget har ved en rekke møter gitt politiske føringer for kommuneplanutvalgsarbeidet og som er relevante for denne analysen.

Føringer gitt i politiske vedtak i kommuneplanutvalget gjengis under:

Kommuneplanutvalgsmøte 09.06.20, sak 1/20

Vedtak:

Føringer for kommunedelplan Øyer-Sør:

Kommunedirektøren etterspør avklaringer/spissinger på prinsipielle spørsmål i kommunedelplanarbeidet for å konsentrere arbeidet rundt de politiske prioriteringer. Vi viser til planprogram og tidligere vedtatte føringer og foreslår følgende presiseringer som vi mener er i tråd med tidligere vedtatte rammer for planarbeidet.

Sentrumsutvikling:

Sentrumsutvikling skal være en del av planarbeidet. Et enstemmig kommunestyre har vedtatt fullverdig kryss på Ensby og etablering av gang- og sykkelveg fra Måkerud til Ensby. Det skal ikke etableres virksomhet på Ensby som konkurrerer med Øyer sentrum.

Et overordna grep i Øyer sentrum kan være slik: Aktivitetsområde i «sentrum-sør» ved bunnstasjonen, Dagligvare i «sentrum- nord» ved Coop og Kiwi. Opparbeidelse av gågate fra Coop – Hafjellrampa til Hafjelltorget. Tilrettelegging for mindre bruk av bil, gode oppholds- og møteplasser skal prioriteres.

Kommunestyrevedtak 07.10.2022, sak 106/22:

Næringsarealer

Reguleringsplan for E6 skal benevne arealene ved Ensby som LNF. Det må vi fastholde til planen er vedtatt. Innspill på andre ting behandler vi i kommunedelplanen. Men: det som er sikkert er at dersom det skal etableres næringsvirksomhet på Ensby skal det ikke konkurrere med virksomheter i Øyer Sentrum. Det betyr at alle former for forretning, handel mm ikke tillates. Innspill i den retning skal ikke avvises, men henvise tiltakshavere til sentrum.

Ellers er det viktig med god dialog med næringslivet om hvor næringsarealer skal plasseres. Varme senger må plasseres og bygges slik at de er kommersielt drivverdige. På lang sikt skal u-skolen flyttes.

Næringsarealer på vestsiden av E6 defineres ikke som en del av sentrum. Forretning mm skal ikke tillates her.

Kommuneplanutvalgsmøte 12.10.21, sak 10/21

Vedtak:

Knutepunkt:

- Formål knutepunkt: underbygge utviklingen av helårsdestinasjonen Hafjell og det skal bygges på fire piler
 - Alpint
 - Langrenn
 - Sykkel
 - Sentrum
- Fritidsboliginnyggeren er en naturlig del av destinasjonen.

- Entré Øyers intensjon skal legges til grunn.
- Allerede vedtatt utbygging må ses i sammenheng med innhold i knutepunktene Mosetertoppen, Gaia, Skistadion, Bunnområdet/sentrum og Skalmstad.
- Knutepunktene skal ha fellesfunksjoner/næringsarealer for utleie (varme senger) /nærbutikk mm.
- Knutepunktene skal ha funksjon som «mobilitetssentraler» med adkomst mot andre områder i destinasjonen både for person- og varetransport.
- Det skal legges til rette for tverrforbindelser mellom knutepunktene (Heisløsninger, gang- og sykkelo.l.)
- Det er et mål at fjellstien skal realiseres.
- Knutepunktet i sentrum/bunnområdet skal ha en utvidet funksjon som mobilitetssentral for Øyer sentrum/Øyer kommune
- Størrelse på knutepunktene og kjerneområdet er i utgangspunktet satt til en radius på 600 meter, men må tilpasses det enkelte knutepunkt sett i forhold til vedtatte planer, naturlig avgrensning mm.

Kommunestyret 30.03.2023, sak 39/23

Vedtak:

Øyer kommune slutter seg til nullvekstmål for persontransport i Mjøsbyen.

2.3.3 Strategisk næringsplan for Lillehammer-regionen

Strategisk næringsplan for Lillehammerregionen 2021 er et strategisk verktøy som ligger til grunn for tiltaksplaner, og skal bidra til å realisere noen overordnede mål. En av de strategiske virkemidlene som angis i næringsplanen og som er av betydning for kommunedelplanarbeidet er å bidra til at næringsaktører har tilgang til næringsarealer som møter behovene. Ulike aktører har ulike behov, og Lillehammer-regionen har ikke per i dag tilstrekkelig areal til å dekke disse, noe som begrenser økt verdiskaping. Større tilgang til arealer vil gi økt sysselsetting og lønnsomhet i næringslivet.

Det er mangel på attraktive næringsarealer, selv om det finnes næringsarealer i områder med lav etterspørsel. Mangelen på næringsarealer har gjort at regionen har gått glipp av interessante etableringer, slik som datasenter, batterifabrikk og oppdrettsanlegg på land.

2.4 Relevante analyser

2.4.1 Klimavennlig stedsutvikling i hyttekommuner i Innlandet

På oppdrag for Innlandet fylkeskommune har Menon og Rambøll utredet virkninger av fritidsboligutvikling på lokalsamfunn, blant annet i Øyer kommune. Formålet var å gi et relevant kunnskapsgrunnlag for fylkeskommunen i utarbeidelsen av en ny veileder for fritidsboligutvikling, samt planleggere og beslutningstakere i kommuner som bestemmer arealbruken.

Rapporten «Klimavennlig stedsutvikling i hyttekommuner i Innlandet» fokuserer på arealbruksendringer, transport og lokaløkonomisk aktivitet, inkludert resulterende klimagassutslipp, som følge av utbygging og bruk av fritidsboliger i analyserte kommuner i Innlandet. Også utvikling av vare- og tjenestetilbud vurderes, og hvilke konsekvenser det vil kunne ha for lokal attraktivitet.

I rapporten påpekes det at flere fritidsboliger innebærer flere deltidsinnbyggere lokalt, med et forbruk som skaper økonomisk aktivitet knyttet til kjøp av varer og tjenester i området f.eks. matvarer, sportsutstyr,

heiskort og restaurantbesøk. Besøk og forbruk av deltidsinnbyggere gir en kontinuerlig impuls og økt kundegrunnlag for å tilby vare- og tjenester som også kan komme innbyggerne til gode. På den andre siden vil behovene til deltidsinnbyggere kunne bidra negativt til stedsattraktivitet, for eksempel ved å endre vare- og tjenestetilbudet til mindre relevant for faste innbyggerne, flytte aktivitet til utenfor møteplassene innbyggerne foretrekker eller øke fysisk eller sosial distanse mellom innbyggerne ved å øke antallet ikke-lokale i lokalsamfunnene.

I tillegg til en generell analyse, ble et konkret utviklingsscenario i Øyer undersøkt - utvikling av vare- og tjenestetilbud på fjellet. Med flere fritidsboliger på fjellet er det naturlig at etterspørselen etter varer og tjenester vil også kunne øke. Økt etterspørsel i fjellet vil kunne redusere aktivitet i sentrum og gjøre tettstedet relativt mindre attraktivt. Samtidig vil tilbud på fjellet gi økt lokal verdiskapning og redusere behovet for reiser til og fra fjellet. Mer trafikk belaster infrastrukturen i kommunen, som kan være negativt for lokalbefolkningen både fordi ødelagt infrastruktur rammer lokalbefolkningen, og fordi kommunen må bruke mer penger på vedlikehold.

2.4.2 Lokalisering av handel og service

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har Civitas analysert hvordan lokalisering av handel og tjenesteyting kan styres gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven (pbl). Lokalisering av handel har vært vurdert opp mot nasjonale mål knyttet til det felte:

- mindre biltrafikk og utslipp, særlig der bilen skaper lokale problemer
- mindre nedbygging der det gir klimagassutslipp og tap av matjord
- byliv og menneskemøter i offentlige rom
- gode nærmiljøer og levende bygder
- god helse; mer fysisk aktivitet, mer trivsel og mindre forurensning.

2.4.3 Mjøsbyen - Sentrumshandelens posisjon i forhold til sentrumsekstern handel

Vista Analyse har utarbeidet en rapport for å belyse omfang av handel i og utenfor sentrum i kommunene som inngår i Mjøsbyen-samarbeidet.

Konklusjoner som er relevante for Øyer er følgende:

- Økt tilbud i byene – vanskeligere å opprettholde tilbud i de mindre tettstedene.
- Turistdestinasjonene utvikler egne handelstilbud, slik at turistene handler på destinasjonen og i mindre grad på veien opp til hytta.
- Nye traséer for hovedveiene bidrar til endringer i lokaliseringsmønsteret i varehandelen og øker presset på arealer rundt de nye kryssområdene.
- Øyer har begrenset kundegrunnlag for arealkrevende handel slik at den største andelen detaljhandel er lokalisert i sentrum. Det er en spredning av dagligvareforretninger tilpasset den stedlige bosettingsstrukturen og turistdestinasjoner.
- store areal brukes til varehandel, men omsetningen i de store big-boxene er langt lavere enn i kjøpesentrene. Byggene er relativt enkle konstruksjonsmessig og har derfor kort levetid slik at de raskt kan relokaliseres og følge kundene.
- En tredel av omsetningen i varehandelen går til dagligvarer som handles så nært bosted som mulig. Utvalgsvarer handles der tilbudet er stort og best. Kapitalvarer handles der tilbud og pris er best. Disse tilbudene sentraliseres mot store handelsparker som trekker store kundeomland.
- Omsetningen av varer i sentrum har gått ned, noe som dels skyldes sentrumseksternes tilbud, men også økt overgang til nett. Økende etterspørsel etter tjenester på bekostning av varer, økt bruk av sentrum på søken etter hygge og trivsel.

- Stor konkurranse i handelstilbudet og handelslekkasje til regionsentrene og de store handelsområdene utenfor kommunen.

2.4.4 Utviklingsmuligheter på Mosetertoppen skistadion

I forbindelse med reguleringsplanarbeid og ønske om etablering av detaljvarehandel på Mosetertoppen skistadion har Vista Analyse utarbeidet handelsanalyse og belyst forhold av relevans for utvikling av handel (Utviklingsmuligheter på Mosetertoppen skistadion, 2022).

Konklusjonene i analysen er følgende:

- Øyer har en begrenset posisjon som handelssted.
- Øyer har en omsetning innen dagligvarer som ligger over snittet for landet. Ut over dette er det begrenset tilbud i Øyer.
- Beliggenheten nær Lillehammer bidrar samtidig til at tilbudet innen utvalgsvare vil være utfordrende å tilby med det brede tilbudet som finnes i Lillehammer.
- Sammenliknet med Ringebu som har tilrettelagt et svært godt tilbud, er grunnlaget i Ringebu på i underkant av 1 000 flere hytter, har Øyer en større gjennomfart enn Ringebu og kunne ha fanget opp flere gjennomreisende.
- Det er mulig Øyer ikke har utnyttet sitt potensial fullt ut. Men det kan også være at de andre kommunene har posisjonert seg så godt at det blir vanskelig å ta igjen de andre. Øyers fortrinn er et svært stort kundegrunnlag og en gjennomfartstrafikk som synes utnyttet.
- Handelsbalansen eksisterer i praksis i Øyer ved at det dekker lokalt behov og forøvrig fungerer tilbudet i Lillehammer som regionsenter.
- Handelsomlandet er i praksis først og fremst kommunens egne innbyggere, og deltidsinnbyggere. Omfanget av handel fra gjennomreisende ser ut til å være lite utnyttet.
- Arealbehov. Underdekningen er stor for de aller fleste vareslag med unntak av dagligvarer.

2.4.5 Trafikkanalyse

Det er gjennomført en trafikkanalyse som grunnlag for KDP Øyer sør.

Gitt at planene for fremtidig fritidsbebyggelse realiseres, vil ÅDT på Hundersætervegen, Mosætervegen og Hornsjøvegen øke med det dobbelte. Utbyggingsplanene vil også følge til en trafikkvekst på vegene i sentrum. Den nordligste delen av Hundervegen og Granrudvegen vil ha størst trafikkvekst. Granrudvegen er en boliggate med en bredde som er litt for smal for toveis trafikk. Trafikkmengden ved full utbygging tilsier ikke at det vil bli kapasitetsproblemer i vegnettet.

3 Metode

3.1 Metode

Handelsanalysen tar utgangspunkt i mal for handelsanalyser i Hordaland (2018), i tråd med anbefaling fra Innlandet fylkeskommune. Malen gir en struktur for arbeid med og utforming av handelsanalyser. Det er en oversiktlig tilnærming til å vurdere eksisterende og planlagt handelstilbud i et område.

Det er handelsarealer i planforslaget til kommunedelplanen (KDP) Øyer sør som er gjenstand for analysen. Nye og videreførte arealformål i arealdelen ble analysert i lys av arealreserver i godkjente reguleringsplaner og kommunedelplan, som ikke er utnyttet eller tatt i bruk.

Størrelsen og lokalisering av handelsarealer ble vurdert i forhold til det potensielle kundegrunnlaget, men også ut ifra overordnet areal- og transportperspektiv², særlig med tanke på hvilke lokaliseringer av handel som kan svekke sentrumshandelen.

3.2 Begreper

Med **detaljvarehandel** menes omsetning av varer som i hovedsak går til sluttbruker. Det vil si at varer som går videre via bedrifter og engroshandel ikke omfattes av begrepet. Statistikk og oversikter for detaljvare inkluderer ikke salg av motorkjøretøyer og drivstoff. Detaljvarehandelen omfatter flere bransjer. Det er vanlig å skille ut dagligvarer som en egen underkategori. De øvrige bransjene betegnes som «utvalgsvarer» og «plasskrevende varer».

Dagligvarer er produkter som skal dekke daglige behov; disse er definert som matvarer og andre nærings- og nytelsesmidler, dyremat, vaske- og rengjøringsmidler, toalettartikler og husholdningsvarer.

Med **utvalgsvarer** menes varer som klær, sko og sportsartikler. Betegnelse *sjeldenvarer* brukes også.

Med **plasskrevende handel** menes handel med varer som biler, landbruksmaskiner og trelast, samt hagesentre. Møbler og hvitevarer er definert som detaljhandel.

Bransjegliedning i denne analysen er brukt som beskrivelse av en trend hvor handelskjeder selger produkter fra flere ulike varetyper, slik at skillet mellom handelskategorier sakte viskes ut. Det kan f.eks. gjelde varetyper definert under kategori detaljvarehandel som selges i forretninger definert under kategori plasskrevende handel.

Dekningsgrad brukes for å beskrive hvor stor omsetningen er sett i sammenheng med hvor mange som er bosatt innen et gitt område/by/kommune. Dekningsgrad er målt per innbygger og viser omsetningen i kommunen i forhold til snittomsetningen for landet. Er dekningsgraden over 1 (100), er det overdekning og eksport av varer (kunder reiser inn i kommunen og handler). Er dekningsgraden under 1 (100) er det underdekning, og innbyggere i kommunen reiser ut av kommunen for å få dekket sitt behov.

² I henhold til overordnede føringer, statlige og regionale maler, retningslinjer og veiledere.

4 Analyse

4.1 Planområdet

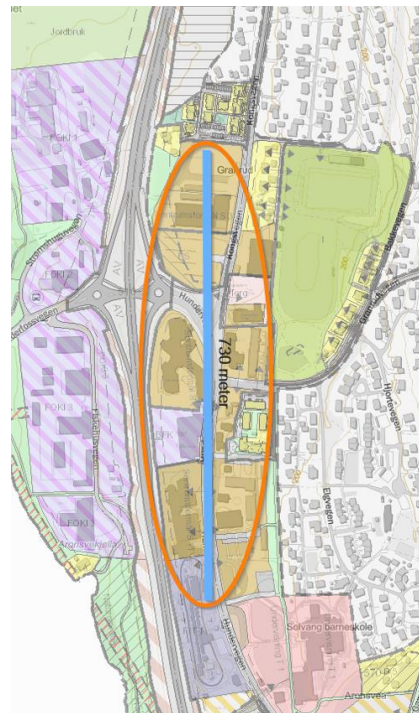
Planområdet Øyer Sør er en viktig del av Øyer kommune. Her ligger tettstedet Granrudmoen, som fungerer som Øyer kommunes sentrum med forretninger, hoteller, andre typer næringsbedrifter, barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg. Innen delplanområdet finner vi også Hafjell alpinanlegg, Lilleputthammer og Hafjell Golf som utgjør en viktig del av kommunens inntektsgrunnlag i form av turisme og arbeidsplasser.

Øyer sentrum strekker seg på begge sider av Kongsvegen og Hundervegen. Det er varierende bruk og utnyttelse av de ulike delområdene i sentrum – fra kompakte bygg til store bygningsformater, med betydelige grå flater med overflateparkering og øvrig vegareal. Den største andelen detaljvarehandel er lokalisert i sentrum, her er det tre dagligvareforretninger (Kiwi, Spar og Coop), Vinmonopolet, sportsforretning, apotek, samt forretninger med utvalgsvarer (lamper, interiør osv.). Sentrumsområdet omkranses av eneboliger og leilighetsbebyggelse.

Arealkrevende virksomheter er plassert vest for sentrum, i området som vil heretter omtales som Granrudmoen sør.

Av betydning er også en stadig voksende fritidsbebyggelse. Boligområder utgjør en forholdsvis liten del av planområdet sammenlignet med fritidsbebyggelsen.

Utvikling av Øyer som turistdestinasjon har ført til etableringer av forretninger i bunnområdet av Hafjell alpinanlegg (sportsforretning) og på fjellet på Gaiastova (dagligvare- og sportsforretning).



Figur 1 Øyer sentrum

4.2 Status for handelsarealer

I dette kapitlet er status for handelsarealer i planområdet av kommunedelplanen (KDP) Øyer sør oppsummert. Dimensjonering og lokalisering av følgende arealer har blitt kartlagt:

- arealer som benyttes til handel i dag
- arealer som er avsatt til, eller åpner opp for handel i gjeldende reguleringsplaner
- arealer som åpner opp for handel i planforslaget til KDP ved 1. gangs høring.

Regulert handelsareal er beregnet ut ifra hva som tillates i reguleringsbestemmelser for det konkrete arealet. Oppgitt areal er en maksimal utnyttelse av antall kvadratmeter BRA som kan benyttes til handel. Det er presisert dersom reguleringsplanene angir fordeling mellom detaljvarehandel og forretninger for plasskrevende varegrupper, eller ikke tillater noen av disse. I områdereguleringsplanen for Øyer sentrum er det i områdene avsatt til sentrumsformål ikke sikret en konkret funksjonsblanding. Det er tillatt med forretninger, tjenesteytinger, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning samt nødvendige grønne (ute-) areal til bebyggelsen, men områdeplanen angir ikke hvor stor andel hver av de funksjonene skal ha. Det er kun presisert at mot Hundervegen skal bebyggelse i 3. etasje være bolig. Vi har derfor tatt

som utgangspunkt at det er tillatt å etablere forretninger/handel innenfor 70% BYA over to plan, med forbehold om at retningslinjer blir overholdt. I praksis vil det antageligvis være større blanding mellom tillatte funksjoner, estimert handelsareal fremstår derfor overdimensjonert.

Flere av arealene avsatt til handel er allerede bebyggt. Etablerte handelsarealer er kartlagt ved hjelp av kartanalyse hvor bebyggt areal er målt manuelt på kart. I områdene hvor det tillates flere type formål og virksomheter har det ved hjelp av denne kartleggingsmetoden ikke vært mulig å skille ut bruksareal som benyttes kun til handel. De aktuelle bygningene benyttes til både handel, næring, tjenesteyting, samt bolig. Bebyggt areal vil likevel indikere hvor mye ledig areal som er til disposisjon for fremtidige etableringer.

I planforslaget til 1. gangs høring av KDP Øyer sør er det avsatt arealer til både eksisterende og fremtidig handel. Disse ligger innenfor formål for nåværende sentrum, forretninger og kombinert bebyggelse og anlegg, samt fremtidig kombinert bebyggelse og anlegg.

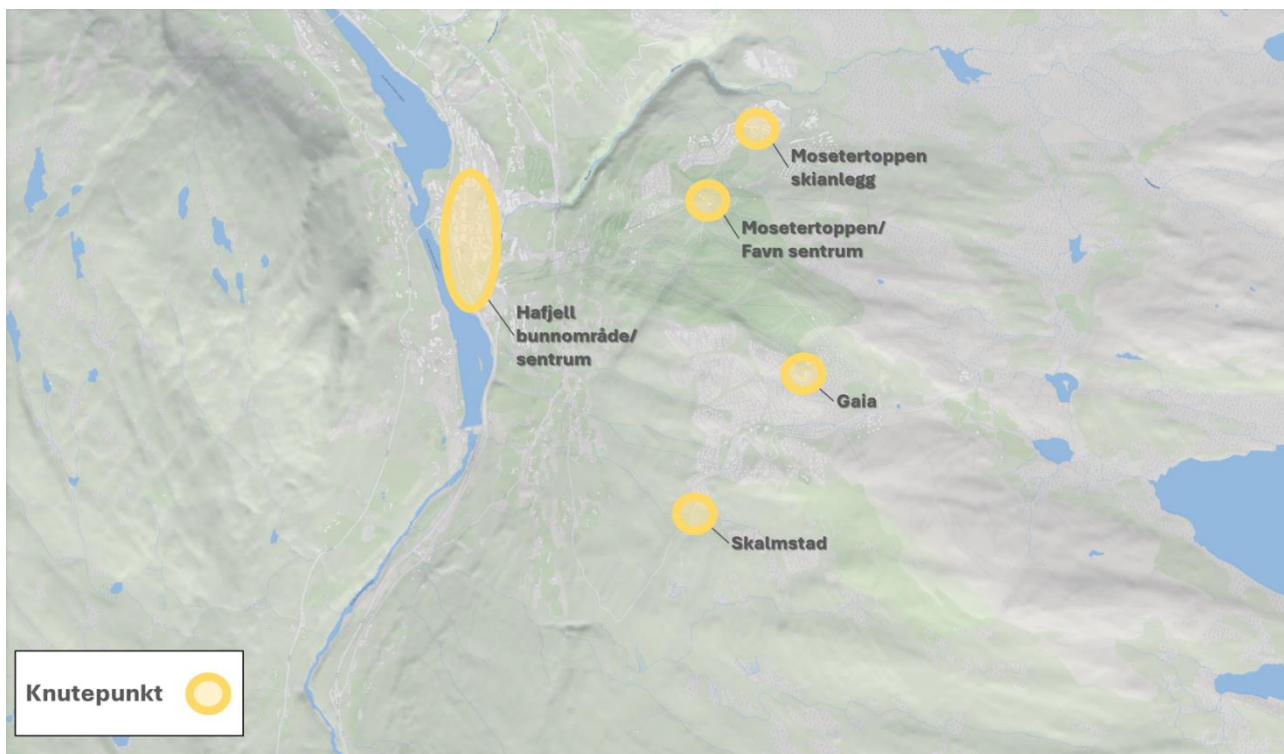
Arealene som åpner opp for handel er videreført fra gjeldende reguleringsplaner, det kun ett nytt område som foreslås som fremtidig handel – Ensby (forretning/næring, FOR/NÆ 101). Arealene på Ensby er avsatt til plasskrevende varehandel og industri. Her kan det ikke etableres virksomhet i form av handel som er konkurrerende med virksomhet i sentrum og det tillates ikke detaljvarehandel.

I planbestemmelser til KDP Øyer sør (2.1 c) er det ivare tatt at detaljvarehandel utenfor sentrum kun tillates etablert i tilknytting til knutepunkt. Følgende knutepunkt er definert:

- Hafjell (Bunnområdet/sentrum)
- Mosetertoppen
- Gaia
- Skistadion
- Skalmstad.

Denne bestemmelsen fører til at flere områder avsatt til handel/forretning, ikke kan benyttes til detaljvarehandel³. Dette gjelder: Hunderfossen/Hafjell, Granrudmoen sør, Midtjordet øvre, Hafjell fjellandsby, Nermo fjellstue, Lisætra og Ilsetra. Ut ifra plangrunnlaget kan disse arealene benyttes til annen type handel enn detaljvarehandel. Det antas at det er kun områdene Hunderfossen/Hafjell og Granrudmoen sør som skal benyttes til plasskrevende handel.

³ Ny kommunedelplan gjelder normalt foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan (etter tidligere lov), jf. § 1-5. Kommunedelplanen gjelder ikke i den utstrekning at den strider mot reguleringsplan som senere blir gjort gjeldende. Eldre statlige planbestemmelser, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (etter tidligere lov) supplerer og utfyller kommunedelplanen der det ikke er motstrid mellom disse. Ved motstrid gjelder nyere kommunedelplan foran eldre reguleringsplaner.



Figur 2 Definerde knutepunkt og områder med tillatt detaljvarehandel.

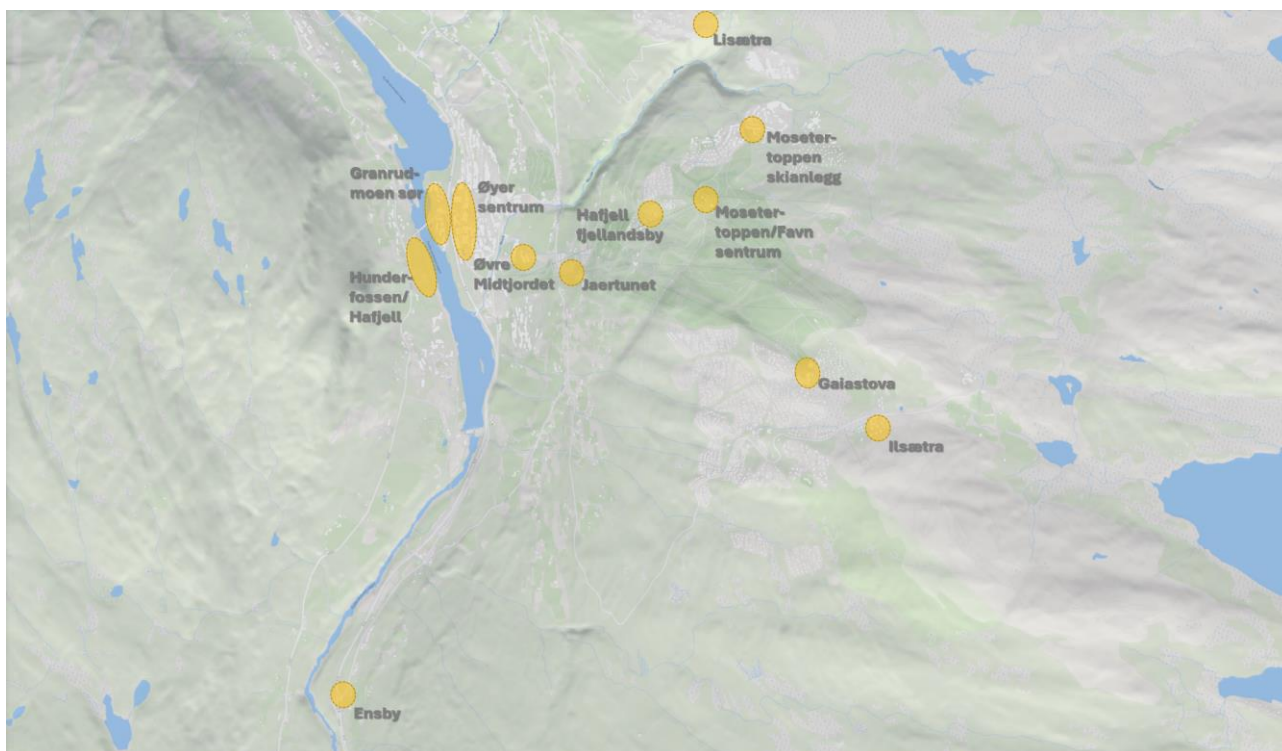
Tabell 1 Beskrivelse av handelsområder innenfor planavgrensning til KDP Øyer sør.

Handelsområde	Gjeldende reguleringsplan	Regulert handelsareal (m2 BRA)	Bebygd areal (m2 BRA)	Planforslag KDP 1.gangs høring	Handelsareal i KDP (m2 BRA)
Hunderfossen/ Hafjell	Deler av området regulert til forretning/service/utleie. Sentrumskonkurrerende virksomheter og kjøpesenter tillates ikke etablert. 34,5 daa, tu 35%.	18.380	0	Avsatt til forretning. Noe av arealet er tatt ut til jernbaneformål. Ikke i tilknytting til knutepunkt (best. 2.1 c), detaljvarehandel tillates ikke.	11.550
Granrudmoen sør	Regulert til forretning/kontor/industri. Tillatt for forretning for plasskrevende varer; forbud mot etablering av kjøpesenter og	100.000	15.500	Avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anlegg (forretning/kontor/industri). Ikke i tilknytting til knutepunkt (best. 2.1 c),	100.000

Handels- område	Gjeldende reguleringsplan	Regulert handels- areal (m2 BRA)	Bebygd areal (m2 BRA)	Planforslag KDP 1.gangs høring	Handels- areal i KDP (m2 BRA)
Øyer sentrum	større varehus med bruksareal over 3000kvm, samt dagligvarehandel.			detaljvarehandel tillates ikke.	
	Regulert til sentrumsformål og forretning/kontor, max. 75% BYA over 2 etasjer som kan være forretning.	136.000	37.000	Avsatt til nåværende sentrumsformål, samt kombinert bebyggelse og anlegg (forretning/kontor)	136.000
Ensby	Regulert til landbruksformål med anleggsbelte og mulighet for massedeponi.	0	0	Avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anlegg (forretning/næring). Forretninger for plasskrevende varegrupper. 70% BYA; utelager, manøvreringsarealer og parkering medregnes i BYA. Ikke i tilknytting til knutepunkt (best. 2.1 c), detaljvarehandel tillates ikke.	78.800 plasskrev ende varer
Midtjordet øvre	Ikke regulert som forretning.	0	0	Avsatt til nåværende forretning. Ikke i tilknytting til knutepunkt (best. 2.1 c), detaljvarehandel tillates ikke.	0
Jaertunet	Regulert til bygeområde, forretning/utleie, men bestemmelsene åpner ikke opp for forretning. BYA 35%.	0	0	Avsatt til nåværende forretning. Ikke i tilknytting til knutepunkt (best. 2.1 c), detaljvarehandel tillates ikke.	0
Hafjell fjellandsby	I området regulert til fritidsbebyggelse/herb erger og bevertningssteder/forre tning (BLF1) og fritidsbebyggelse/herb erger og bevertningssteder (BL1-10) kan det oppføres bygninger til forretningsformål. BYA	2.880 (BLF1) 14.000 (BL1-10)	0	Arealer regulert som BLF1 er videreført som forretningsareal i planforslaget til KDP, som kombinert bebyggelse og anlegg fritidsbebyggelse/forretni ng/næring. Ikke i tilknytting til knutepunkt (best. 2.1 c),	0

Handels- område	Gjeldende reguleringsplan	Regulert handels- areal (m2 BRA)	Bebyggd areal (m2 BRA)	Planforslag KDP 1.gangs høring	Handels- areal i KDP (m2 BRA)
	i BLF1 er 60%, BYA i BL1-10 er 20% innenfor hver enkelt tomt. Næringsandelen skal omfatte minimum 50% av utbyggingsarealet innen det enkelte delområde.			detaljvarehandel tillates ikke.	
<i>Mosetertoppen sentrum/ Favn</i>	Kombinert formål Forretninger og Næringsbebyggelse. For områdene F/N skal delformålet varehandel maksimalt utgjøre 1500 m2.	1500	1500	Avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anlegg (forretning/næring).	1500
<i>Mosetertoppen skianlegg</i>	Det tillattes maksimalt 1100 m ² BRA for forretninger. Ny reguleringsplan vedtatt i 2023.	1100	1100 planlagt etablering av sportsforretning	Avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anlegg (fritidsbebyggelse/næring/idrettsanlegg/veg/parkering). Forslag om å endre formål for å tillate bruk iht. nylig vedtatt reguleringsplan.	1100
<i>Nermo fjellstue</i>	Ikke regulert som forretning.	0	0	Avsatt til forretning. Ikke i tilknytning til knutepunkt (best. 2.1 c), detaljvarehandel tillates ikke.	0
<i>Lisætra</i>	Området regulert til forretning/tjenesteyting (BKB); kan bygges for forretning- og bevertningsdrift med utnyttelse på maks. 20 % BYA. 1 etasjes bygg.	700	0	Avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anlegg (forretning/tjenesteyting) . Ikke i tilknytning til knutepunkt (best. 2.1 c), detaljvarehandel tillates ikke.	0
<i>Gaiastova</i>	Arealer til forretning er ikke regulert. Ny reguleringsplan har vært på høring (Hafjell 950), med forslag om 1700 m ² til forretning (detaljvarehandel).	0	520 Det er etablert dagligvarebutikk (Joker - 300) og sportsbutikk (220).	Arealer hvor dagligvarebutikk er etablert er avsatt til nåværende næringsbebyggelse. Forslag om å endre formål for å tillate bruk iht. forslag til reguleringsplan.	1700

Handels- område	Gjeldende reguleringsplan	Regulert handels- areal (m2 BRA)	Bebyggd areal (m2 BRA)	Planforslag KDP 1.gangs høring	Handels- areal i KDP (m2 BRA)
Ilsetra	Innen de regulerte arealene til forretningsformål tillates det oppført forretningsbygg for varehandel. 50% BYA	600	0	Arealer er avsatt til nåværende forretninger, men arealene er ikke i tilknytting til knutepunkt (best. 2.1 c), detaljvarehandel tillates ikke.	0



Figur 3 Handelsområder innenfor planavgrensning til KDP Øyer sør.

4.3 Grunnlag for handelsetablering - dekningsgrader/handelsbalanse

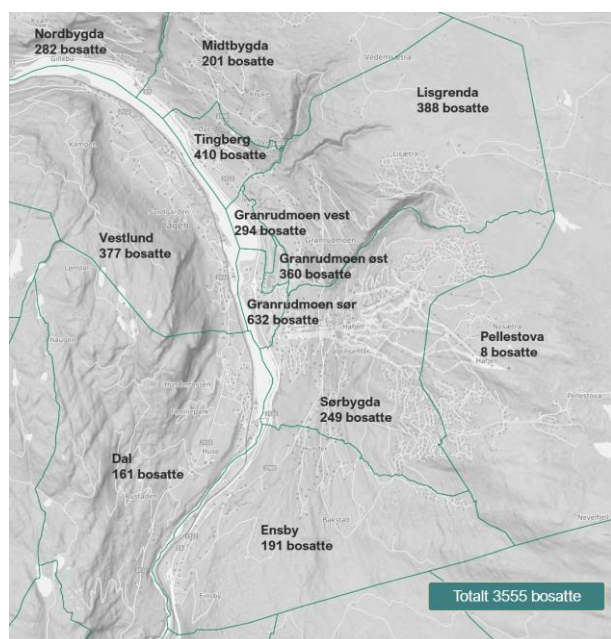
Det er ulike aspekter som vurderes for å definere grunnlag for handelsetablering i et område. Dette er avhengig av potensielt kundegrunnlag, hvilken stedsutvikling som er ønskelig, men også hvilke typer varer som det skal vurderes grunnlag for (f.eks. dagligvarebutikk, utvalgsvarer, eller plasskrevende varer). Utstrekning av handelsomland vil variere ut ifra de ulike aspektene.

I følge TØI-rapport 1530/2016 – «Hvordan utforme selvforsynte boligsatellitter med lav bilavhengighet?» bør et område ha minst 3 - 5 000 innbyggere hvis det skal være grunnlag for detaljvarehandel. Videre står det at

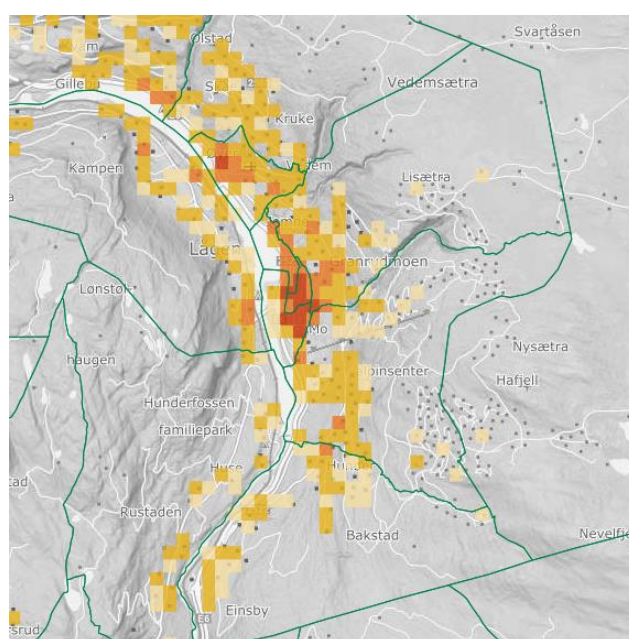
«Likevel er det slik at hvis det er andre kriterier, slik som nærliggende boligområder og/eller nærhet til innfarts- eller hovedvei, som bidrar til at man likevel kan oppnå et godt kundegrunnlag, kan befolkningsgrunnlaget i selve boligområdet være mindre».

Det varierer hvor stort geografisk område det måles ut fra (f.eks. infrastruktur og tetthet). Dersom kundene skal velge å gå skal handelsområde være lokalisert innenfor 800 meters gangavstand (tilsvarende ca. 600-650 meter i luftlinje) fra de ytterste boligene.

I 2022 hadde Øyer kommune 5082 innbyggere. Figurene 4 og 5 viser antall bosatte og lokaliseringer av boliger i grunnkretsene som inngår, eller grenser til planområdet for KDP Øyer sør.



Figur 5 Antall bosatte i analyseområdet (2022). Kilde: SSB, bearbejdet av Norconsult.



Figur 4 Lokalisering av boliger i analyseområde (2022). Kilde: SSB

For å si noe om forholdet mellom omsetning og antall bosatte brukes begrepet «dekningsgrad». Dekningsgrad er forholdet mellom omsetning i Øyer kommune/forbruket til bosatte i forhold til snittomsetningen for landet. 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 kommuner/soner.

Tabell 2 Omsetning per innbygger i detaljhandel (kr) og dekningsgrad (%) i Øyer kommune. Kilde: SSB, bearbejdet av Norconsult.

	2018	2019	2020	2021
Omsetning per innbygger (kr)	74 813	77 800	88 421	92 497
Dekningsgrad (%)	88	90	91	92

Dekningsgrad i Øyer tyder på at kommunen har handelslekkasje og bosatte handler også utenfor kommunegrenser. Øyer fungerer hovedsakelig som et lokalt handelssenter og tiltrekker seg i liten grad

utvalgsvarer og plasskrevende varer. Merk at varekategorier er definert noe ulikt enn definisjoner brukt i denne analysen.

Tabell 3 Gjennomsnittlig årlig forbruk per fritidsbolig. Kilde: Norsk turistutvikling, 2019

Varekategori	Årsforbruk per fritidsbolig
Mat og dagligvarer	34 856
Klær, sportsutstyr, brukskunst og annet varekjøp	18 833
Møbler, redskap, byggevarer og annet kjøp til fritidsboligen	17 472

4.4 Dimensjonering og lokalisering av areal til handel

Ut ifra anbefaling i «Malen for handelsanalyser i Hordaland» skal det i vurderinger av totalt arealbehov for detaljvarehandel i en kommune, tas utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m² handelsareal per person i handelsomlandet. Vi har estimert et arealbehov for detaljvarehandel for Øyer kommune, et for Øyer sentrum, gitt at det er kun bosatte som danner kundegrunnlag, og et for etableringer på fjellet, gitt at det er kun deltidsinnbyggere som danner kundegrunnlag. Dette er skjematisk fremstilling, i praksis vil handelsomlandene sentrum og fjellet ha overlappende kundegrunnlag.

	Befolkning (innbyggere og deltidsinnbyggere) ⁵	Behov for handelsareal (m ²)
2022	8 300	16 600
Framskrivning 20 år	9 940	19 880

	Befolkning (kun bosatte)	Behov for handelsareal i sentrum (m ²)
2022	5 082	10 164
Framskrivning 20 år	5 353	10 706

	Deltidsinnbyggere	Behov for handelsareal på fjellet (m ²)
2022	3 215	6 430
Framskrivning 20 år	4 600	9 200

⁵ Gjennomsnittlig antall deltidsinnbyggere estimert ut ifra forutsetninger beskrevet i kap. 4.3. Framskrevet antall deltidsinnbyggere forutsetter at utbyggingsplanene for fritidsbebyggelse realiseres.

I en rapport fra Civitas er det forsøkt å systematisere typiske egenskaper knyttet til ulike butikkstørrelser («Lokalisering av handel og service», Civitas, 2022). Inndelingen er basert på dialogen med bransje og planleggere, samt fungerende beskrivelse av de ulike butikktyper.

Tabell 4 Egenskaper knyttet til ulike butikkstørrelser. Kilde: Civitas, 2022

Handelsareal	Dagligvarer	Sjeldnvarer	Tjenesteyting (samlet areal)
< 100 m ²	«Brustad-bu» (de fleste ville nok hatt større areal hvis de likevel kunne hatt søndagsåpent). Kiosker, bakerforretninger etc.	Nisjebutikker og spesialisert faghandel. Kiosklignende butikker, f.eks. for mobiltelefoner.	En-til-en, tjenesteyting med få ansatte, f.eks. frisør, skomaker eller personlig rådgivning. Små, lokale eller eksklusive spisesteder.
100-250 m ²	Liten nærbutikk, lokalt kundegrunnlag, ofte i gangavstand. Slakter, fiskebutikk. Bensinstasjoner og storkiosker.	Faghandel. Ekspedisjonslokaler tilknyttet større virksomhet, f.eks. bruktbilselger eller trelast. Gårdsbutikker og små fabrikkutsalg.	En-til-en, tjenesteyting med flere ansatte. Eiendomsmegler. Små og mellomstore puber spisesteder. Kommunale «servicetorg».
250-500 m ²	Større nærbutikk, primært lokalt kundegrunnlag. Landhandel med bredt vareutvalg og evt. servering.	Større faghandel, mest kjedebutikker. Minste areal for mange typer kjedebutikker ligger i denne størrelsesordenen.	Legesenter og offentlig tjenesteyting i mindre skala. Utesteder og større spisesteder. Spillehaller og mindre treningssentre.
500-1000 m ²	Ordinære dagligvarebutikker og lavprisbutikker. Kan fungere som nærbutikk ved høy befolkningstetthet, men krever ofte større omland	Store butikker for faghandel, f.eks. sport eller klær, som regel bredere vareutvalg. Primært kjedebutikker.	Store, publikumsrettede kontorer og legesenter. Restauranthus. Treningssentre. Verksteder.
1000-1500 m ²	Supermarked og store lavprisbutikker. Krever i regelen større kundegrunnlag enn det som finnes lokalt.	Større konsepter med bredt utvalg, f.eks. sport og jernvare++. Møbelforretninger. Kjedebutikker dominerende. Lokale butikkentre.	Institusjoner. Lekeland. Underholdning og store restauranthus. Større treningssentre og verksteder. Idrettshaller og svømmehaller.
> 1500 m ²	Store supermarkeder og hypermarkeder med bredere vareutvalg. Det meste av kundegrunnlaget vil som regel være i kjøreavstand.	Storhandel med bredt vareutvalg. Varehus og kjøpesentre. Biler og bilutstyr. Byggevarer. Landbruksmaskiner og -utstyr. Hagesentre.	Større institusjoner. Overnattingssteder. Politistasjon. sykehus. Kulturhus. opplevelsessentre, fornøylesparker, stadion og badeland.

I planforslaget til KDP Øyer sør og i reguleringsplanene, som fremdeles vil være gjeldende, er fremtidig handelsetablering styrt med overordnede arealformål. –Det er to kategorier for handel: detaljvarehandel og plasskrevende handel og tillatt handelsareal (dimensjonering). Planene og planforslaget gir ikke anledning til å vurdere hvilke varer det vil bli tillatt å handle hvor. I områdene hvor det er tillatt handel med detaljvarer er det mulig å etablere handel med varer som dekker daglig behov, men også utvalgsvarer (sjeldnvarer). For alle områder avsatt til plasskrevende handel er det presisert at det ikke er tillatt med detaljvarehandel.

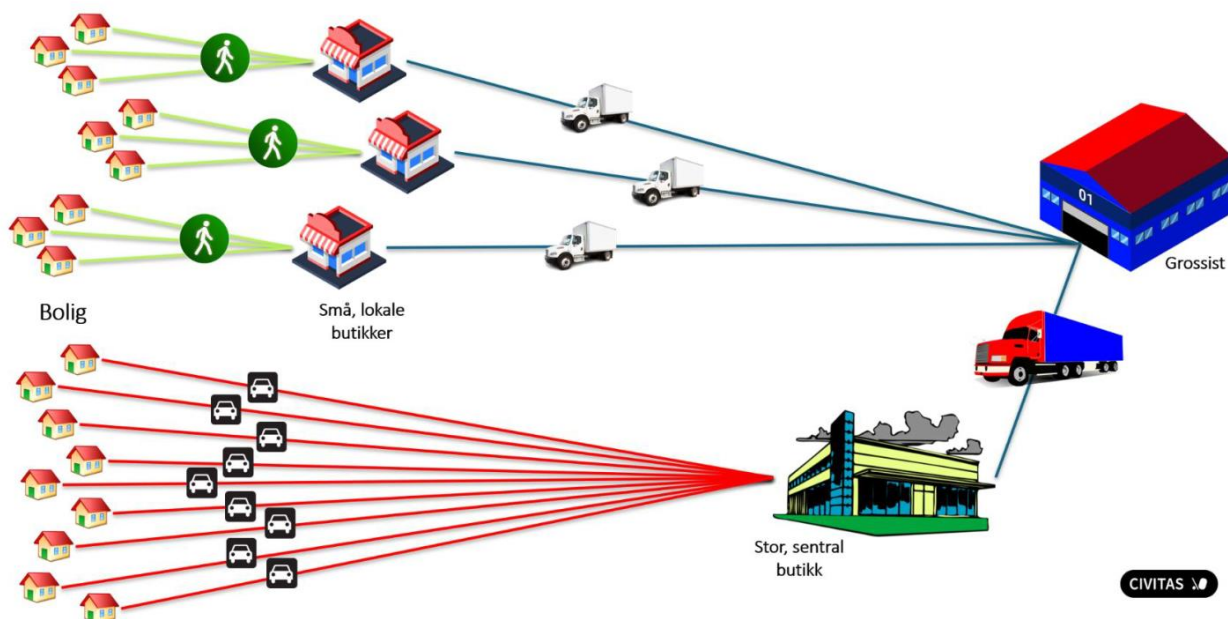
Handel med de ulike varegruppene påvirker kundetilstrømming og handelsomland. Viljen til å reise langt til en dagligvarebutikk er lav, hvis det ikke er et vareutvalg som skiller seg vesentlig ut fra øvrige butikker, eksempelvis ferskvarer og et bredere vareutvalg enn det som normalt finnes i mer tradisjonelle dagligvarebutikker. Utvalgsvarer handles der tilbudet er stort og best, varene handles sjeldnere enn dagligvare og viljen til å reise lengre er større. Plasskrevende varer handles der tilbud og pris er best, disse sentraliseres ofte i store handelsparker som fanger store handelsomland.

Lokalisering og dimensjonering av handelsarealer skal bidra til å redusere behovet for reiser. Butikker og tjenester nær boligen - gir kortere bilreiser og mindre bilkjøring. Tall fra RVU⁶ 2013/14, viser at gange er det foretrukne transportmiddelet når gangturen er under 800 meter. Dette tilsvarer ca. 600 - 650 meter i luftlinje. Gangandelene blir høyere og bilandelene lavere jo kortere reisen er. På avstander over 800 meter (én vei)

⁶ Nasjonal reisevaneundersøkelse 2013/2014

overtar bilen som mest brukte transportmiddel. Dette gjelder alle type turer. På reiser under 500 meter vil et stort flertall gå eller sykle. På reiser under 1000 meter vil om lag halvparten av reisene foregå som gange eller sykling. På reiser over 1000 meter vil flertallet kjøre bil.⁷

Denne synergien er fint illustrert i figur 7.



Figur 7 Butikkstørrelse og transport (kilde: "Lokalisering av handel og service", Civitas, 2022)

5 Oppsummering, vurdering og anbefaling

Vurderinger gjort i denne analysen baserer seg på overordnede føringer og anbefalinger, tilgjengelig datagrunnlag, beskrivelse av arealer avsatt til handel og andre relevante formål i planområdet, så vel som aktuelle faglige rapporter. Med bakgrunn i avgrensning til KDP Øyer sør og planområdets beliggenhet ble det foretatt en geografisk avgrensning av handelsområdet, der potensielt kundegrunnlag er bosatt, eller oppholder seg (deltidsinnbyggere).

Mål om at Øyer sentrum skal være et attraktivt bo- og handelssted, samtidig som det ønskes utvikling av handel på steder som er turistmessig utbygd og reduksjon av biltrafikken, kan føre til noen målkonflikter, eller interessemotsetninger. Det er viktig å belyse de ulike konsekvensene av foreslått omfang og lokalisering av handelsarealene i planforslaget til KDP Øyer sør. Avveining mellom ulike hensyn er en viktig del av videre vurderinger og beslutningsprosesser.

Er det behov for planlagte handelsarealer sett opp mot kundegrunnlag og overordnede føringer?

Våre beregninger og vurderinger tilsier at arealene avsatt til detaljvarehandel er for store i forhold til kundegrunnlaget. Dette gjelder særlig handelsarealer i sentrum, hvor den øvre tillatte grensa for handelsetablering er seks ganger større enn estimert behov for handelsareal i hele kommunen.

I sentrum er dagens bruksareal som benyttes kun til handel ikke detaljert kartlagt; bygningene benyttes til handel, næring, tjenesteyting, samt bolig. Vi vurderer likevel at dagens dagligvareforretninger dekker hele arealbehovet for detaljvarehandel Øyer kommune har i dag.

Dersom vi vurderer fjellområdet som separat handelsomland, vil det være noe behov for planlagte handelsetableringer. Etablering av nye handelsområder eller utvidelse av eksisterende områder i fjellet, vil likevel svekke Øyer sentrum som handelssted. Norconsult anbefaler derfor at det ikke planlegges ytterligere handelsarealer enn de som ligger til grunn for denne analysen, siden handelsomlandene til sentrum og fjellet, i praksis har et overlappende kundegrunnlag. Det vil derfor være mer et politisk valg om hvilket delområde hvor man ønsker videre utvikling, da det faglig sett ikke er nødvendig med økt handelsareal.

Hvilke konsekvenser vil lokalisering av planlagte handelsarealer ha med tanke på overordnede føringer og ønsket tettstedsutvikling?

Gjennom planforslaget til KDP Øyer sør tillates det etablering av detaljvarehandel utenfor sentrum i tilknytning til definerte knutepunkt. Dette er en innstramming i forhold til områder avsatt til detaljvarehandel i gjeldende plangrunnlaget. Det vil likevel etableres detaljvarehandel i områder hvor det ikke er etablert handel i dag (Mosetertoppen sentrum og Mosetertoppen skianlegg), eller detaljhandelstilbudet vil utvides i forhold til dagens situasjon (Gaia). De planlagte etableringene skal skje i tilknytning til etablerte fritidsbyggområder, hvor det er også planlagt ytterligere utvikling av antall fritidsboliger. En handelsetablering i slik lokasjon kan gi grunnlag for færre bilkilometer dersom alternativet er å kjøre ned til Øyer sentrum.

Utvikling av vare- og tjenestetilbud på fjellet i Øyer har blitt analysert av Menon og Rambøll i rapporten «Klimavennlig stedsutvikling i hyttekommuner i Innlandet». Rapporten konkluderer med at *flere fritidsboliger på fjellet gir økt etterspørselen etter varer og tjenester. Handelstilbud på fjellet vil kunne redusere aktivitet i sentrum og gjøre tettstedet relativt mindre attraktivt. Samtidig vil tilbud på fjellet gi økt lokal verdiskapning og redusere behovet for reiser til og fra fjellet. Mer trafikk belaster infrastrukturen i kommunen, som kan være negativt for lokalbefolkningen både fordi ødelagt infrastruktur rammer lokalbefolkningen, og fordi kommunen må bruke mer penger på vedlikehold.*

Vi anbefaler at handelsetableringer på fjellet ikke blir så store at de oppleves som attraktive å reise til for andre enn de som oppholder seg i området, eller velger å reise dit av andre årsaker. Konsekvenser av handelsetablering på fjellet vil i størst grad påvirke andre sentrumsbutikker i samme segment. Dersom man ønsker et sterkt handelsentrum i Øyer, er det derfor viktig at handelstilbudet i sentrum har fremdeles et bredere vareutvalg enn tilbudet som etableres på fjellet. I kommende reguleringsplaner bør det vurderes om det er kun dagligvarehandel som skal tillattes utenfor sentrum for å beholde et variert butikkutvalg.

Handel er kun en av funksjonene som gjør sentrum attraktiv og som tiltrekker seg mennesker. Det er mulig å sikre varierende funksjoner med ulike handelskonsepter, privat og offentlige tjenester, arbeidsplasser, boliger og attraktive offentlige rom og fasader ved hjelp av kommunale styringsverktøy i større grad enn det er gjort i gjeldende planer og planforslag.

I planforslaget til KDP Øyer foreslås Ensby som et nytt område for fremtidig handel. Arealene på Ensby er avsatt til plasskrevende varehandel og industri. Det er ikke tillat å etablere virksomhet i form av handel som er konkurrerende med virksomhet i sentrum og det tillates ikke detaljvarehandel.

Vi vurderer at det er fortettingsmuligheter og muligheter for bedre utnyttelse av arealer i eksisterende områder avsatt til plasskrevende handel andre steder i kommunen. Disse ligger også i tilknytning til hovedvegnettet. På Ensby bør det ikke etableres publikumsrettede virksomheter som varehandel, da dette også vil konkurrere med sentrum.

Handelsformater med plasskrevende handel bidrar til, og utnytter bransjeglidningen. Det er i praksis vanskelig å styre og håndheve at vareutvalg ikke er i kategorien for detaljvarer. Bredt vareutvalg kan bestå av noen plasskrevende varer, men i hovedsak er det detaljvarer som tradisjonelt har vært omsatt i mindre nisjebutikker.

For arealer med formål næring bør det framgå tydelige bestemmelser om hvilken type næringsvirksomhet som kan lokaliseres i ulike typer næringsområder – etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted».

Anbefaling for videre arbeid med KDP Øyer sør

Ut fra analyser er det avsatt tilstrekkelig areal til handel innenfor Øyer sentrum, gitt kundegrunnlaget blant innbyggere og deltidsinnbyggere. Faglig er det derfor ikke anbefalt å øke handelsarealet innenfor planområdet.

For å styre utviklingen og styrke sentrum, anbefales følgende presiseringer i planforslaget til KDP Øyer sør:

- Arealformål i områdene Midtjordet øvre, Hafjell fjellandsby, Nermo fjellstue, Lisætra og Ilsetra bør ikke åpne opp for etablering av handel. Detaljvarehandel utenfor sentrum bør tillates kun i tilknytning til knutepunktene, i tråd med bestemmelse 2.1 c i planforslaget til KDP Øyer sør.
- Skalmstad er definert som et av knutepunktene. Vi fraråder at åpnes opp for handel i den lokaliseringen og det bør fremgå av overnevnt bestemmelse.

6 Referanser

Prosam, «Prosamrapport nr 121 -Turproduksjonstall for dagligvarebutikker,» Statens vegvesen Region øst, 2005.

TØI, «TØI rapport 1016/2009 – Prinsipper og retningslinjer for handel i regionale planer. Innspill til veileder», Transportøkonomisk Institutt, Oslo, 2009.

TØI, «TØI rapport 1080/2010 - Handelslokalisering og transport,» Transportøkonomisk Institutt, Oslo, 2010.

TØI, «TØI rapport 1530/2016 – Hvordan utforme selvforsynte boligsatellitter med lav bilavhengighet?», Transportøkonomisk Institutt, Oslo, 2016.

Menon Economics, «Konkurransen i dagligvaremarkedet - konkurranse i alle ledd», 2018.

Vista Analyse, «Mjøsbyen - Sentrumshandelens posisjon i forhold til sentrumsekstern handel», 2018.

Statens vegvesen, «Kartlegging av virksomheter og næringsområder i Mjøsbyen», 2019.

Urbanet Analyse, «Reisevaner i Mjøsbyen og Innlandet fylke 2018-2019,» 2021.

Civitas, «Lokalisering av handel og service», 2022.

Vista Analyse, «Utviklingsmuligheter på Mosetertoppen skistadion», 2022.

Menon Economics, Rambøll, «Klimavennlig stedsutvikling i hyttekommuner i Innlandet», 2023.

Norconsult, «Trafikkanalyse, kommunedelplan for Øyer sør», 2023.

Handelsanalyse

KDP Øyer sør

Oppdragsnr.: **5209948** Dokumentnr.: Versjon: **D03**