

Eid Kommune

HANDEL- OG SENTRUMSUTVIKLINGSANALYSE, NORDFJORDEID RAPPORT

Dato: 05.10.2018

Versjon: 02



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Eid Kommune
Tittel på rapport:	Handel- og sentrumsutviklingsanalyse, Nordfjordeid
Oppdragsnavn:	Handels- og sentrumsutviklingsanalyse Nordfjordeid Oppdrag
Oppdragsnummer:	619516-01
Utarbeidet av:	Gunnar Berglund og May-Britt Hernes
Oppdragsleder:	Gunnar Berglund
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Nordfjordeid har et handelsomland som streker seg ut over Eid kommune, det vil si at kommunesenteret er et attraktivt handelssted også for innbyggere i nabokommunene. Omsetningsutviklingen i kommunen har vært positiv den siste fireårsperioden, og kommunen hadde i 2017 den høyeste omsetningen pr. innbygger blant de ti kommunene i regionen som er undersøkt i dette arbeidet. Befolkningsveksten i kommunen er lav, som i regionen ellers. Gjennom analysen finner vi at det er et moderat behov for nytt areal til varehandel fram mot 2025 når dagens høye dekningsgrad holdes konstant. Et eventuelt utvidelsesbehov er først og fremst er drevet av forutsetning om økt kjøpekraft, og dermed heftet med usikkerhet.

Bebyggelsen i Nordfjordeid er spredt ut på et stort område, og en stor andel av befolkningen i tettstedet har mer enn normal gangavstand inn til sentrum.

Nordfjordeid har et tydelig handelssentrum i dag, knyttet til parallellegatene Sjøgata og Eidsgata. Sør for disse er det en markert arbeidsplasskonsentrasjon. Området er relativt lavt utnyttet og deler av området er preget av store parkeringsarealer.

Moderat behov for handelsareal, sammen med potensial for fortetting og bedre organisering av arealbruken i dagens handels- og arbeidsplassentrum, gjør at dette arbeidet konkluderer med en anbefaling om å konsentrere framtidig handel- og sentrumsutvikling til det området der dette allerede foregår i dag.

Forord



Asplan Viak har vært engasjert av Eid kommune for å gjennomføre en handels- og sentrumsutviklingsanalyse. Oppgaven er et ledd i kommunens arbeid med å rullere gjeldende kommuneplan, og skal danne bakgrunn for avgrensning av Nordfjordeid sentrum i kommuneplanen.

Gunnar Berglund har ledet arbeidet for Asplan Viak og har gjennomført oppgaven sammen med May-Britt Hernes og Karoline Nielsen Helleland. Øyvind Dalen har kvalitetssikret arbeidet. Kontaktperson i Eid kommune har vært Elin Leikanger.

Oslo, 05.10.2018

Gunnar Berglund
Oppdragsleder

Øyvind Dalen
Kvalitetssikrer

Innhold

1. INNLEDNING	5
1.1. Bakgrunn	5
1.2. Metode.....	5
1.3. Regionale føringer for handel og sentrumsutvikling.....	5
2. BEFOLKNINGSPROGNOSE.....	6
3. HANDELSANALYSE	7
3.1. Datagrunnlag.....	7
3.1.1. Markedsområdet	7
3.1.2. Varegrupper	8
3.2. Omsetning i detaljhandelen	9
3.3. Dekningsgrader i detaljhandelen	11
3.4. Konkurransforhold mellom sentrum og resten av kommunen.....	16
3.5. Potensial for økt handel og handelsareal.....	17
3.6. Usikkerhet og alternative beregninger	18
4. SENTRUMSUTVIKLING.....	19
4.1. Bebyggelsesmønster	19
4.2. Sentrumsdefinisjoner.....	25
4.3. Arealbruk i sentrum	30
4.4. Virkninger av handelslokalisering utenfor sentrum	31
4.5. Hensiktsmessig lokalisering av ulike typer handel	33
5. ÅPENT ARBEIDSMØTE NORDFJORDEID.....	34
6. KONKLUSJON	35
6.1. Anbefalinger.....	35

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn

Eid kommune er i ferd med å gjennomføre en avgrenset revisjon av gjeldende kommuneplan. Arbeidet skal fastsette en sentrumsavgrensning, i henhold til Fylkesdelplan for arealbruk i Sogn og Fjordane. Revisjonen skal definere en sentrumsavgrensning som vil muliggjøre utvikling av detaljhandel innenfor et bærekraftig og attraktivt sentrumsområde. Den reviderte kommuneplanen skal bidra til at utviklingen skjer på en helhetlig, framtidsretta og forutsigbar måte, noe som er viktig for å skape gode muligheter for aktører som ønsker å etablere seg eller utvide sin virksomhet i Nordfjordeid. I tillegg til avgrensning av sentrum, kan kommuneplanen gi føringer for hvilke typer handel som kan etableres i hvor, og omfanget av handelsarealet.

1.2. Metode

Arbeidet med denne analysen har vært tredelt. Det er gjennomført en handelsanalyse, basert på omsetningsstatistikk fra SSB, som har dannet grunnlaget for å beregne sannsynlige framtidige behov for areal til varehandel. Deretter er det gjort kartlegginger av arealbruken i Nordfjordeid, særlig knyttet til bosettings- og arbeidsplassmønstre. Disse kartleggingene ble deretter presentert og diskutert i et åpent møte i Eid kommune. Møtet fungerte som en kvalitetssikring av materialet og bidro til bedre forståelse for utfordringer og muligheter innenfor sentrumsutviklingen i kommunen.

Konklusjonene i dette arbeidet er basert på datagrunnlag, kartlegginger og erfaringer fra møtet i kommunen.

1.3. Regionale føringer for handel og sentrumsutvikling

Regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesentra fra 2017 inneholder regionale føringer for sentrumsdefinisjon og lokalisering av handelsvirksomhet. I planføresegnas punkt 3.3 omhandler lokalisering av handel og kjøpesenter:

«Som hovedregel skal all handelsverksemd lokaliserast i sentrumsområde. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan, eller etter ei planfageleg vurdering kan ein avgrense sentrumsområde i områdereguleringsplan.

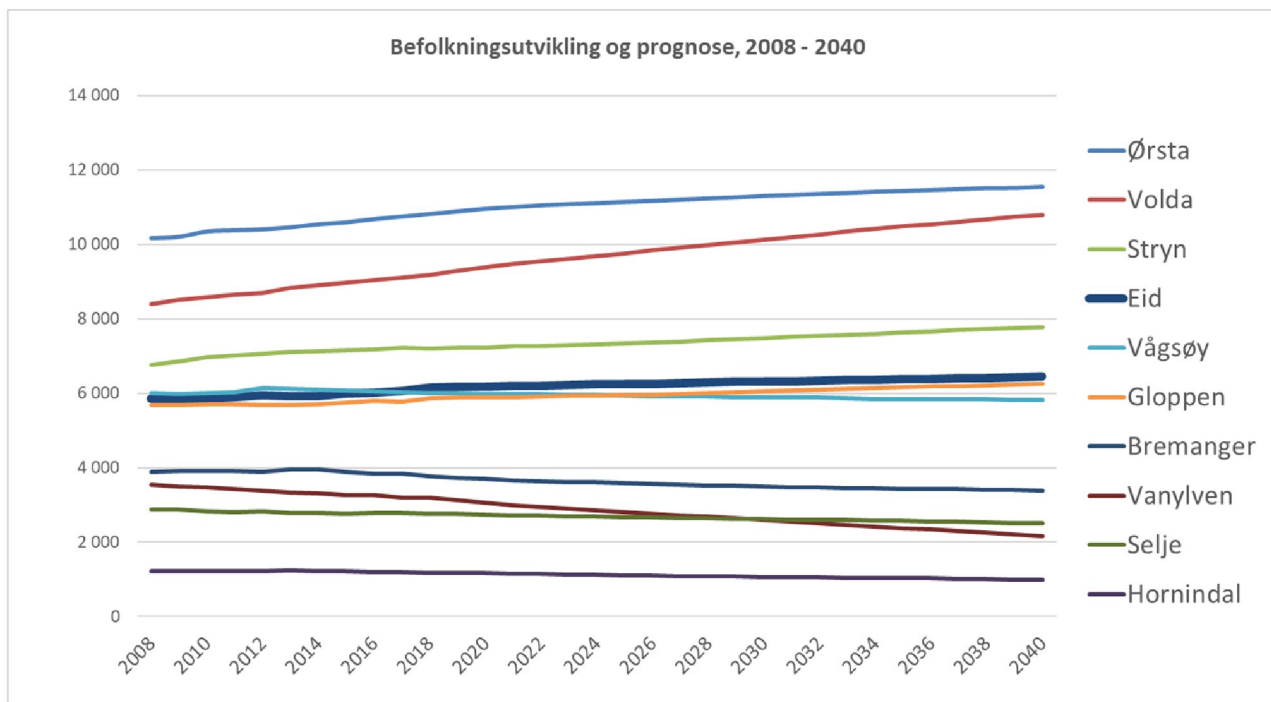
Det skal leggst vekt på statlege retningslinjer for areal, bustad og transportplanlegging og planlegging som bidreg til reduksjon av klimagassutslipp, og auka miljøvennleg energiomlegging. Kommunane kan setje av område for handel med plasskrevjande varer som fysisk grensar til sentrumsområde.

Ei kvar nyetablering skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon og omland, også med omsyn til handels- og pendleområde. Det kan stillast krav omei lokal handelsanalyse som grunnlag ved planlegging av nyetableringar.

For plassering av handel i sentrumsområde gjeld at tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport vert tillagt større vekt enn dei køyrande. For handel som vert lagt i tilknytning til eksisterande sentrumsområde er eit av kriteria at det er godt tilgjengeleg for alle trafikantar, også gåande, syklande og reisande med kollektivtransport.»

2. BEFOLKNINGSPROGNOSE

Befolkningsframskrivninger inngår som grunnlag både for beregningene i handelsanalysen. Figur 2-1 gir en oversikt over forventet befolkningsutvikling i Eid og nabokommunene frem mot 2040, i SSBs scenario med middels nasjonal vekst fra juni 2018. Framskrivningen gir en økning i antall bosatte fra 6 157 i 2018 til 6 315 i 2030, dvs. en befolkningsvekst på 2,5 prosent i perioden.



Figur 2-1 Befolkningsutvikling 2008-2018 og befolkningsprognose 2018-2040. Kilde SSB, MMMM 2018

Error! Reference source not found. gir en oversikt over forventet befolkningsutvikling i kommunene i regionen i den perioden det er beregnet handelsutvikling for. Befolkningen vil i henhold til framskrivningene øke noe i Eid kommune. I regionen er det Volda som vokser mest, mens Vanylven får en relativt sterk nedgang i folketall. Til sammenlikning gir befolkningsframskrivingene en årlig vekst i Norge på 1,9%, mens Sogn og Fjordane gis en årlig vekst på 0,1%.

Kommune	2017	2025	2030	2040	Vekst 2017 - 2025	Årlig vekst 2017 - 2025
Ørsta	10 744	11 135	11 299	11 543	3,5 %	0,6 %
Volda	9 102	9 761	10 113	10 791	6,8 %	1,3 %
Stryn	7 218	7 338	7 476	7 777	1,6 %	0,4 %
Eid	6 064	6 247	6 315	6 442	2,9 %	0,5 %
Gloppen	5 783	5 953	6 049	6 258	2,9 %	0,6 %
Vågsøy	6 031	5 923	5 886	5 817	-1,8 %	-0,3 %
Bremanger	3 847	3 582	3 499	3 375	-7,4 %	-1,2 %
Vanylven	3 203	2 809	2 600	2 156	-14,0 %	-2,6 %
Selje	2 791	2 673	2 617	2 502	-4,4 %	-0,8 %
Hornindal	1 198	1 109	1 067	987	-8,0 %	-1,4 %

3. HANDELSANALYSE

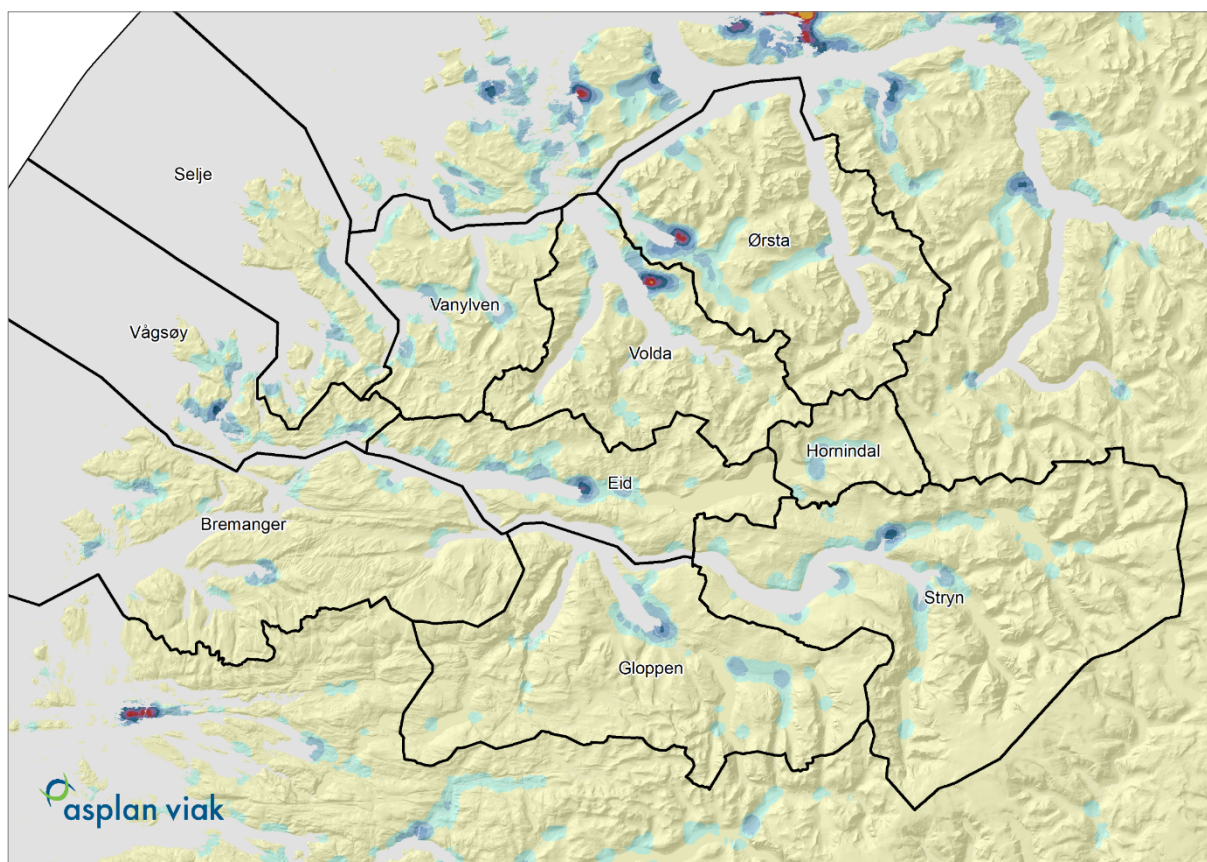
3.1. Datagrunnlag

Som grunnlag for handelsanalysen er det innhentet omsetningsdata fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) for perioden 2008– 2017. SSB leverer dette på kommunenivå eller postsonenivå, fordelt på varegrupper. Statistikk leveres kun dersom det er minst tre aktører innenfor samme bransje/varegruppe i den aktuelle sonen.

3.1.1. Markedsområdet

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.

Det er regnet med at det primære nedslagsfeltet til handelsvirksomhetene i Eid vil være kommunene Eid, Bremanger, Vågsøy, Selje, Hornindal, Gloppen, Stryn, Vanylven, Volda og Ørsta. Det er derfor hentet ut omsetningsstatistikk for disse 10 kommunene, samt for Sogn og Fjordane fylke og for hele Norge. Det er også hentet ut statistikk for to definerte soner i Eid kommune, Nordfjordeid og resten av kommunen.



Figur 3-1 Markedsområdet, 10 kommuner

3.1.2. Varegrupper

I datagrunnlaget fra SSB er omsetningen fordelt på hovedvaregrupper etter NACE-koder. I denne analysen benytter vi fire hovedgrupper: dagligvarer, utvalgsvarer og to grupper med plasskrevende varer. Begrepet detaljvarehandel brukes om summen av de fire varegruppene.

I Regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesentra benyttes definisjonene noe annerledes. Her benyttes begrepet detaljvarer om all varehandel med unntak av plasskrevende varer, mens plasskrevende varer defineres som «*bilar, båtar, landbruks- og anleggsmaskiner, trelast og større byggevarer og hagesenter/planteskular*». Denne definisjonen av plasskrevende varer tilsvare det som i denne rapporten omtales som plasskrevende varer 2, med unntak av biler, båter og landbruks- og anleggsmaskiner.

I denne rapporten benyttes en inndeling basert på følgende utvalg (NACE-koder SN2007):

Detaljvarehandel

- Summen av 47 ekskl. 47.3 (*drivstoff*), 47.642 (*fritidsbåter*), 47.8 (*torg*), 47.9 (*postordre*)
- + 45.320 + 45.402

Dagligvarer

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

Utvalgsvarer

- 47.19 Butikkhandel med bredt vareutvalg ellers
- 47.25 Butikkhandel med drikkevarer
- 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, eks 47.761 blomster

Plasskrevende 1: Møbler, hvitevarer, fargevarer, motorutstyr

- 47.523 Butikkhandel med fargevarer
- 47.531 Butikkhandel med tapet, 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

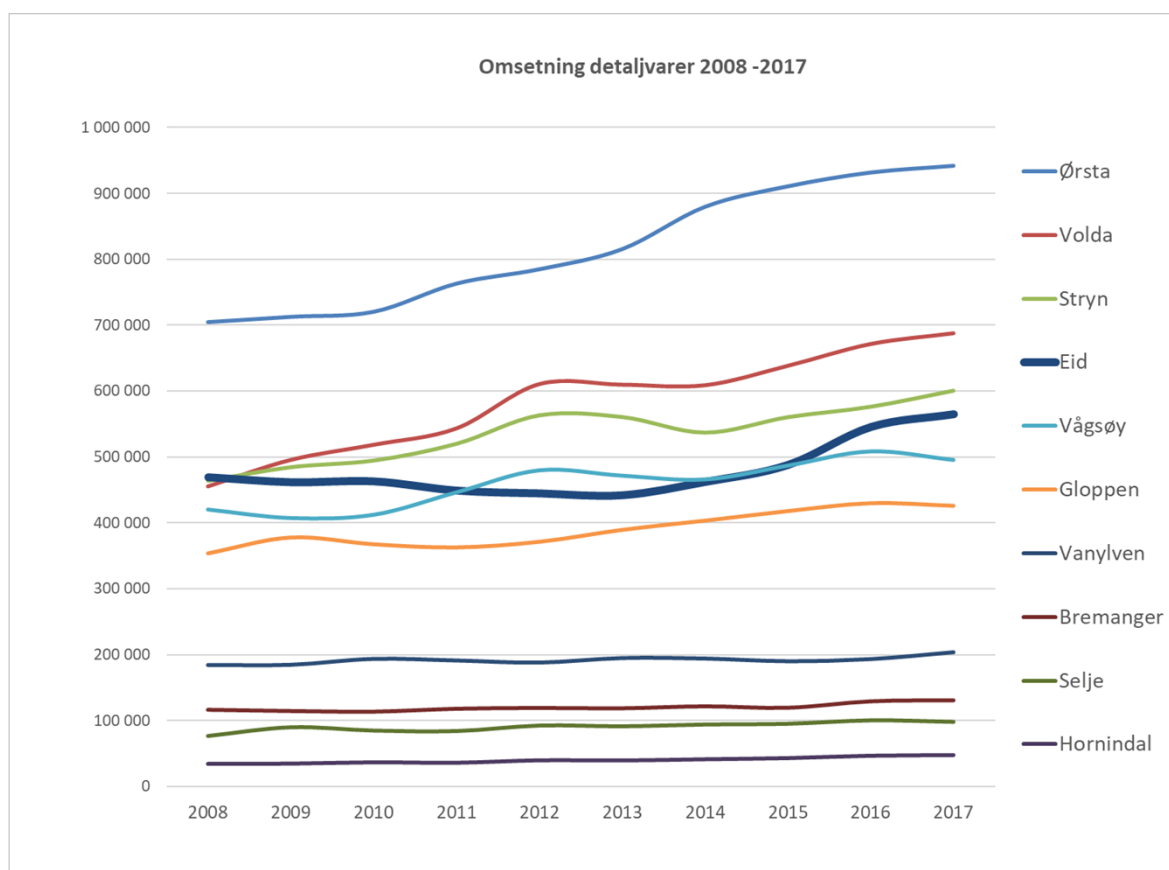
Plasskrevende 2: Byggevarer/Hagesenter¹

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

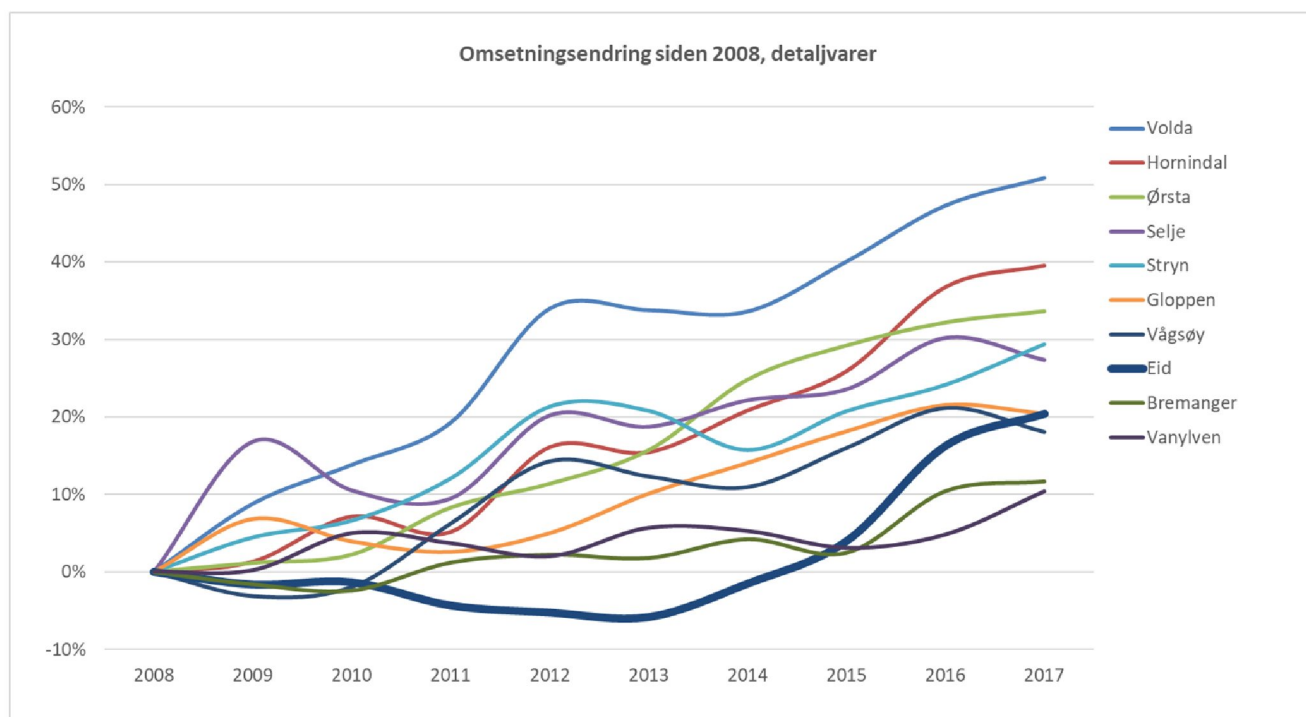
¹ Denne varegruppen inneholder i de fleste definisjoner også biler, motorkjøretøy og landbruksmaskiner. Handel med disse varegruppene følger imidlertid en annen logikk enn de andre varegruppene i plasskrevende 2, og er derfor holdt utenfor statistikken.

3.2. Omsetning i detaljhandelen

Figur 3-2 og 3-2 viser utviklingen i samlet omsetning innenfor detaljhandelen i de 10 kommunene. Det fremgår at omsetningen i perioden 2008–2017 har økt mest i Volda. I Eid har omsetningen i kr økt med ca. 20%, etter en periode med negativ utvikling den første delen av perioden. Den sterkeste økningen er registrert fra 2015 til 2016.

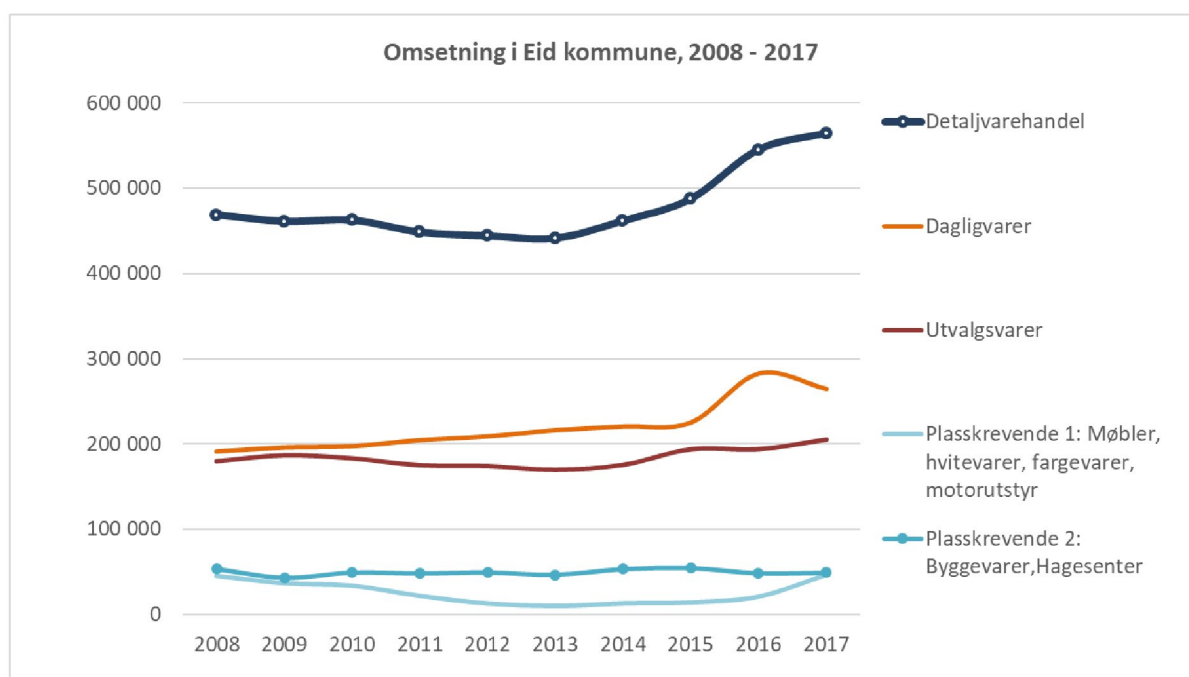


Figur 3-2 Omsetning detaljvarer 2008 - 2017. Beløp i 1000 kr.



Figur 3-3 Prosentvis endring i total omsetning i detaljvarehandelen etter 2008

Figur 3-4 viser omsetningen i Eid kommune, fordelt på de fire varegruppene, samt totalsummen, omtalt som detaljhandel. Dagligvarer står for den største andelen av omsetning i kommunen, tett etterfulgt av utvalgsvarer, mens de plasskrevende varegruppene står for en betydelig lavere andel. Dette er et mønster vi finner i nær sagt alle kommuner. For dagligvarer var det en betydelig vekst i 2016 etterfulgt av en nedgang i 2017, noe som kan ha sammenheng med nyetableringer som kan ha ført til økt omsetning i en begrenset periode.



Figur 3-4 Omsetning i detaljhandel i Eid kommune 2008 - 2017

3.3. Dekningsgrader i detaljhandelen

Dekningsgraden for varehandel innenfor en avgrenset sone er definert som forholdet mellom omsetning i handelsvirksomhetene i sonen og samlet forbruk innenfor varehandel for bosatte i den samme sonen, uttrykt i prosent.

Forholdet mellom omsetning og forbruk i hver enkelt sone sier noe om hvorvidt det er handelslekkasjer mellom sonene. 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.

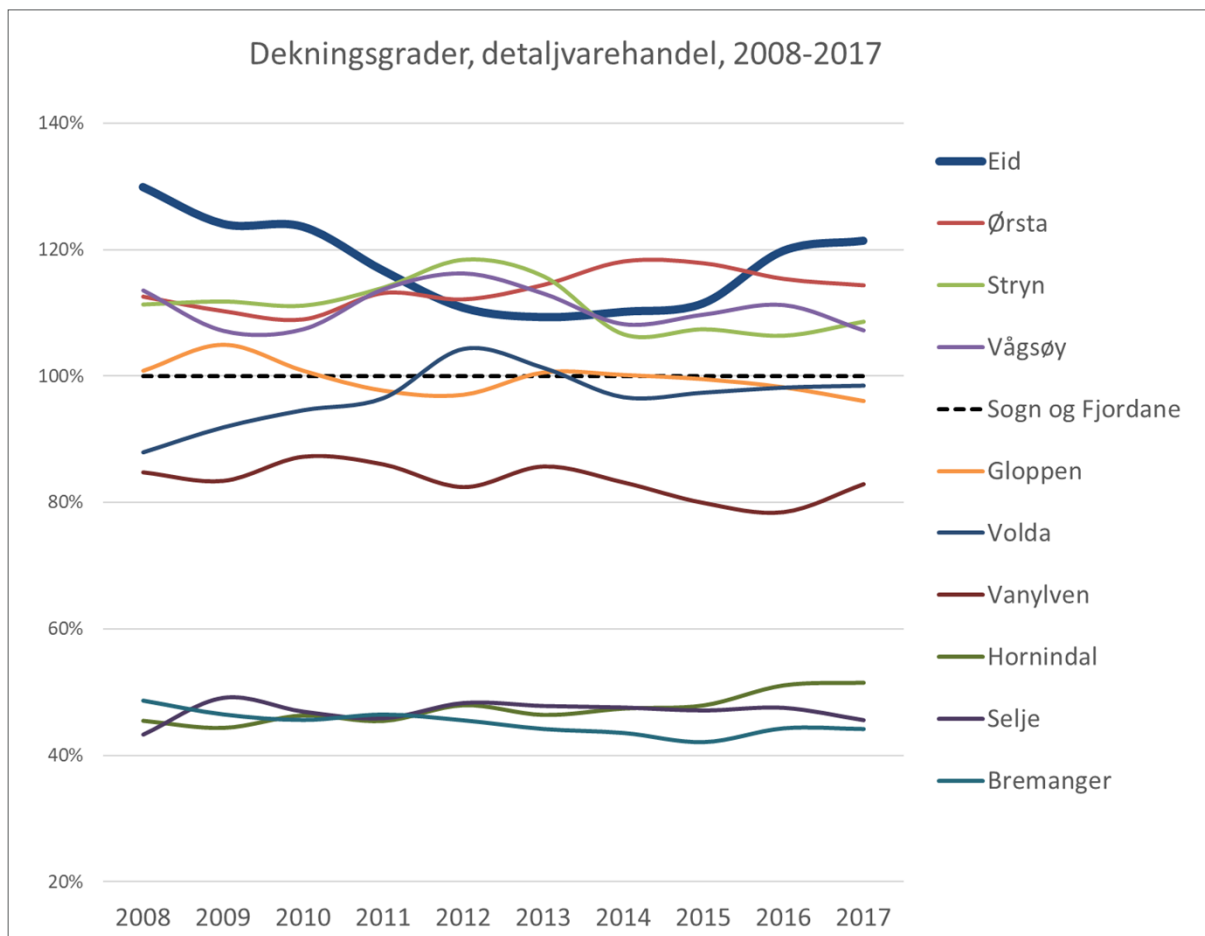
En dekningsgrad på omtrent 100 prosent betyr at det er god balanse mellom handel og forbruk. Generelt vil de fleste kommuner ligge noe under 100 prosent. Lav dekningsgrad betyr at det er en handelslekkasje til andre regioner. Kommuner som fungerer som regionale handelssenter vil imidlertid ha en dekningsgrad som er høyere enn 100 prosent.

Med basis i omsetningsstatistikk for perioden 2008 - 2017 er omsetning per person beregnet for hver varegruppe. Tabell 3-1 viser gjennomsnittstall for markedsområdet alene, for Sogn og Fjordane samlet og for Norge totalt sett. I beregningene av dekningsgrader for den enkelte kommune er det tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig forbruk i Sogn og Fjordane fylke.

Tabell 3-1 Omsetning pr. person pr varegruppe og region

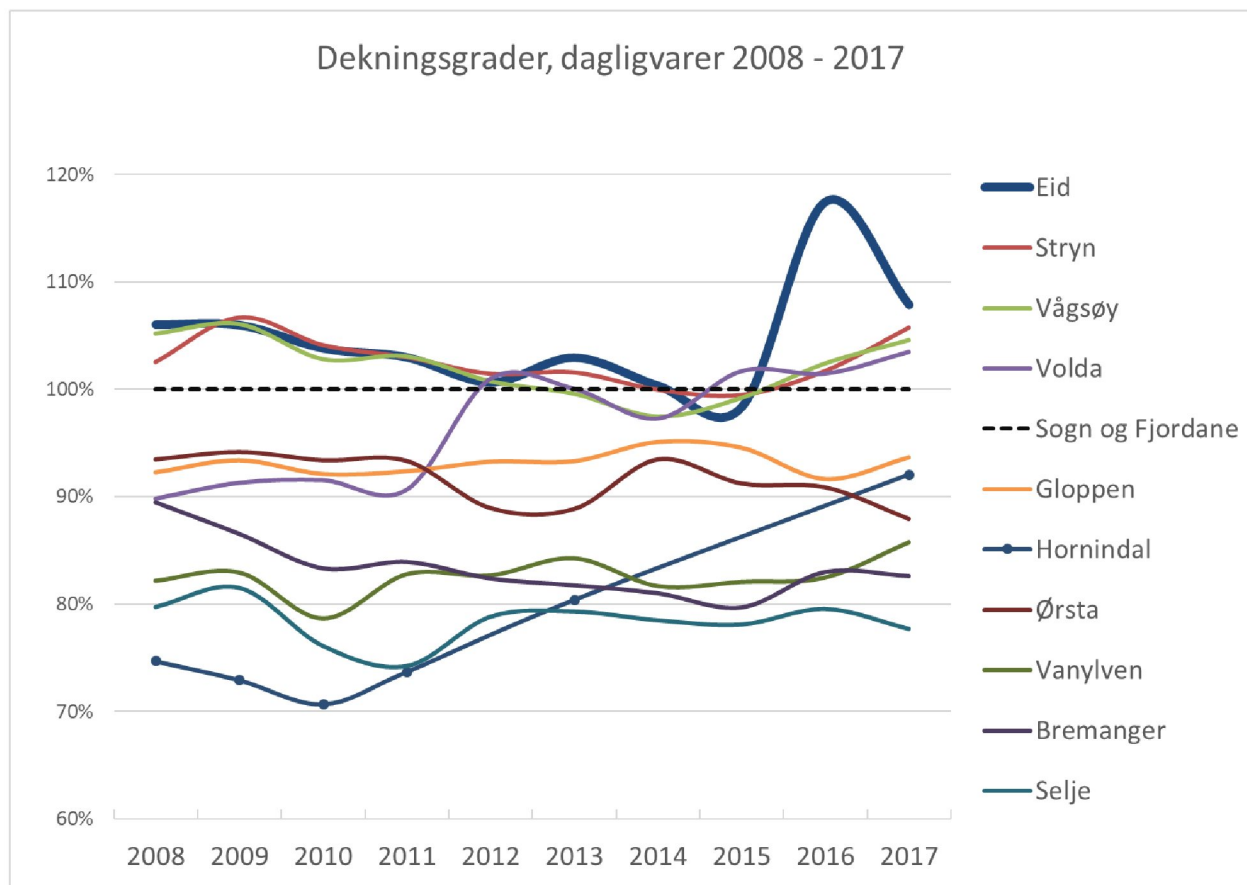
Varegruppe	Omsetning pr. pers., Norge	Omsetning pr. pers., Sogn og Fjordane	Omsetning pr. pers., markedsområdet
Detaljvarehandel	80 476	76 671	74 931
Dagligvarer	35 218	40 391	38 927
Utvalgsvarer	27 870	22 584	21 220
Møbler, hvitevarer, fargevarer, motorutstyr	10 262	6 142	5 524
Byggevarer, Hagesenter	7 127	7 554	7 504

Dekningsgraden innenfor detaljvarehandelen er i 2017 høy i Eid kommune, høyest blant de ti kommunene som inngår i analysen. Det har imidlertid vært betydelig svingning i løpet av den undersøkte perioden. Også i 2008 hadde kommunen høyest dekningsgrad, etterfulgt av en betydelig nedgang og deretter en oppgang fra 2015 og framover. Nedgangen kan sannsynligvis skyldes konkurranse med handelstilbud i nabokommuner. Nedgangen sammenfaller med at kommunene Stryn og Vågsøy har en økt dekningsgrad, og noe senere med en tilsvarende oppgang i Ørsta. Dekningsgraden i disse kommunen har hatt en nedgang eller stabilisert seg i slutten av perioden, samtidig som den har gått opp i Nordfjordeid.



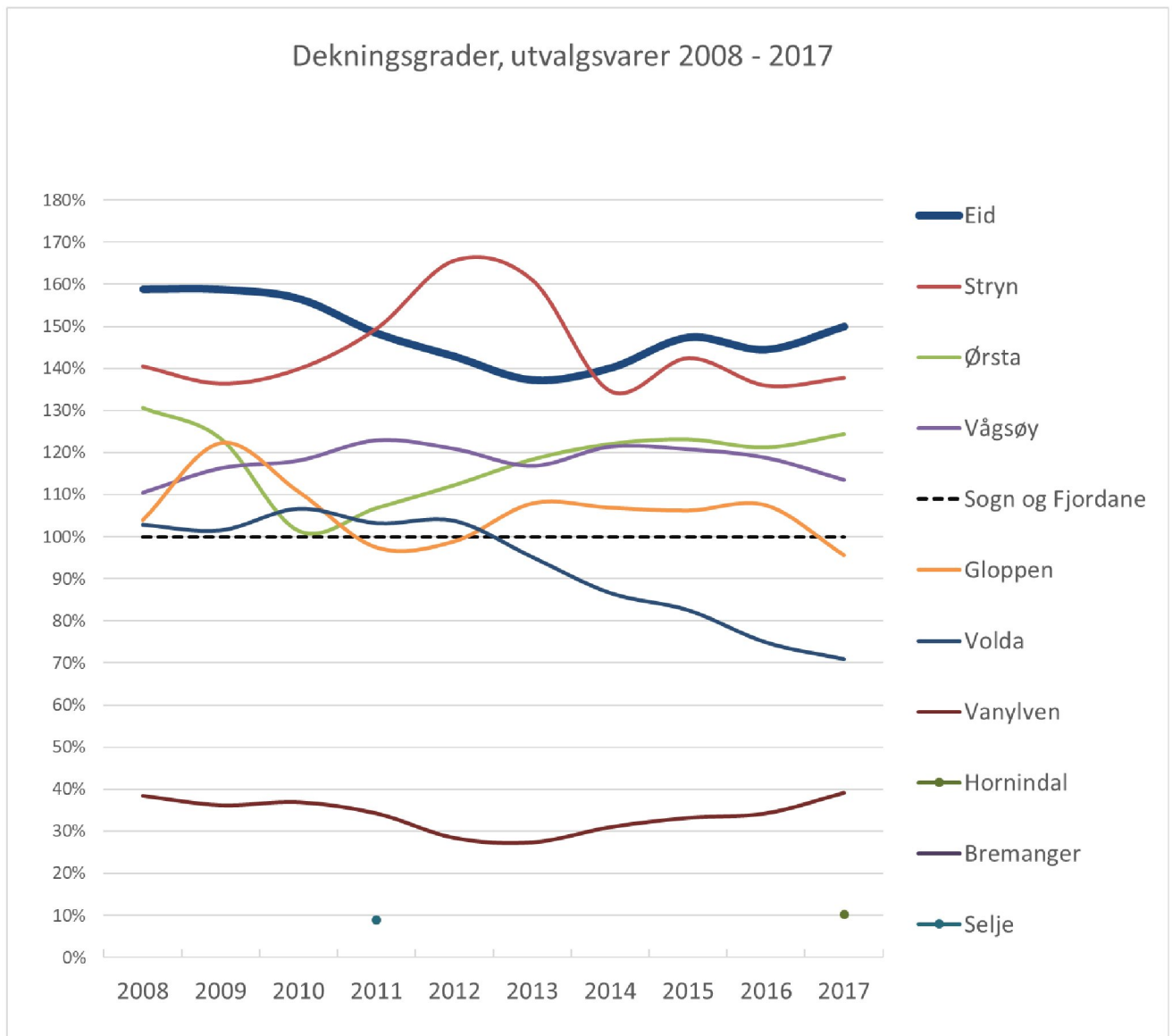
Figur 3-5 Dekningsgrader, detaljvarer 2008 - 2017, ti kommuner

Normalt gjør mange sine innkjøp av dagligvarer ofte, og ønsker derfor å reise kort for å gjøre slike innkjøp. Dette gjør at vi innenfor dagligvarer gjerne finner dekningsgrader som ligger rundt 100%. Gjennom den undersøkte perioden har Eids dekningsgrad innenfor dagligvarer i hovedsak ligget over 100%, men i 2015 var det en svak nedgang, etterfulgt av en betydelig oppgang. Det er nærliggende å knytte disse tallene til endring i tilbudet innenfor dagligvarer i Eid kommune. Figur 3-6 viser dekningsgraden for dagligvarer gjennom perioden.



Figur 3-6 Dekningsgrader, dagligvarer 2008 - 2017, ti kommuner

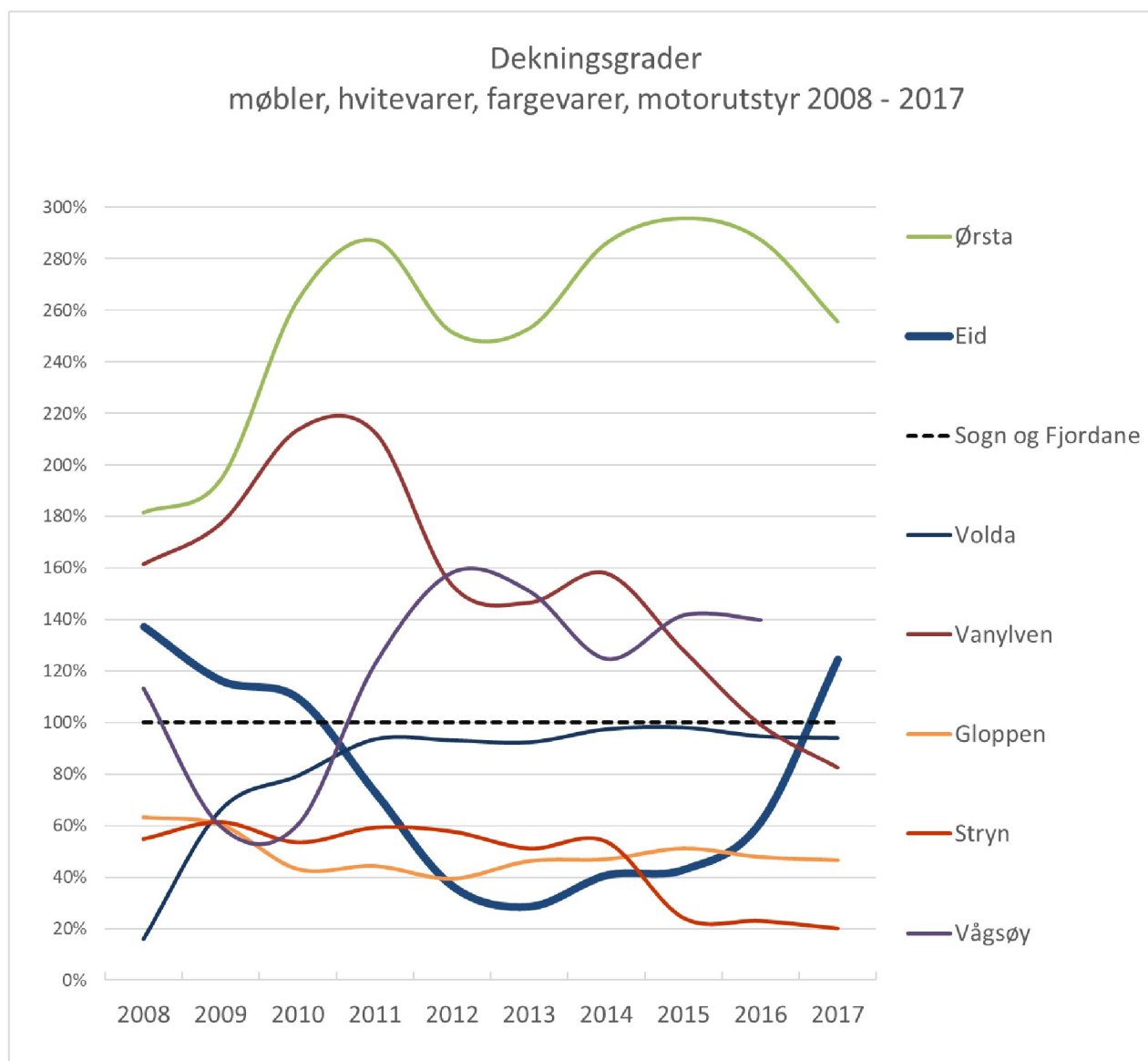
I motsetning til dagligvarehandel, godtar de fleste å reise noe lenger for å handle utvalgsvare, som gjerne har et noe mer spesialisert utvalg. Dette gjør at dekningsgrader innenfor utvalgsvare gjerne varierer mer enn for dagligvarer. Mange kommuner vil normalt ligge godt under 100%, mens noen får kommuner vil ligge godt over 100%. Eid har en høy dekningsgrad innenfor utvalgsvare. Dette betyr at kommunen er et handelssenter som tiltrekker seg handlende fra et større omland enn Eid kommune. Kommunen har hatt en nedgang etterfulgt av en oppgang i løpet av perioden. Nedgangen sammenfaller med en tilsvarende oppgang i Stryn, og det er nærliggende å se dette som utslag av et konkurranseforhold.



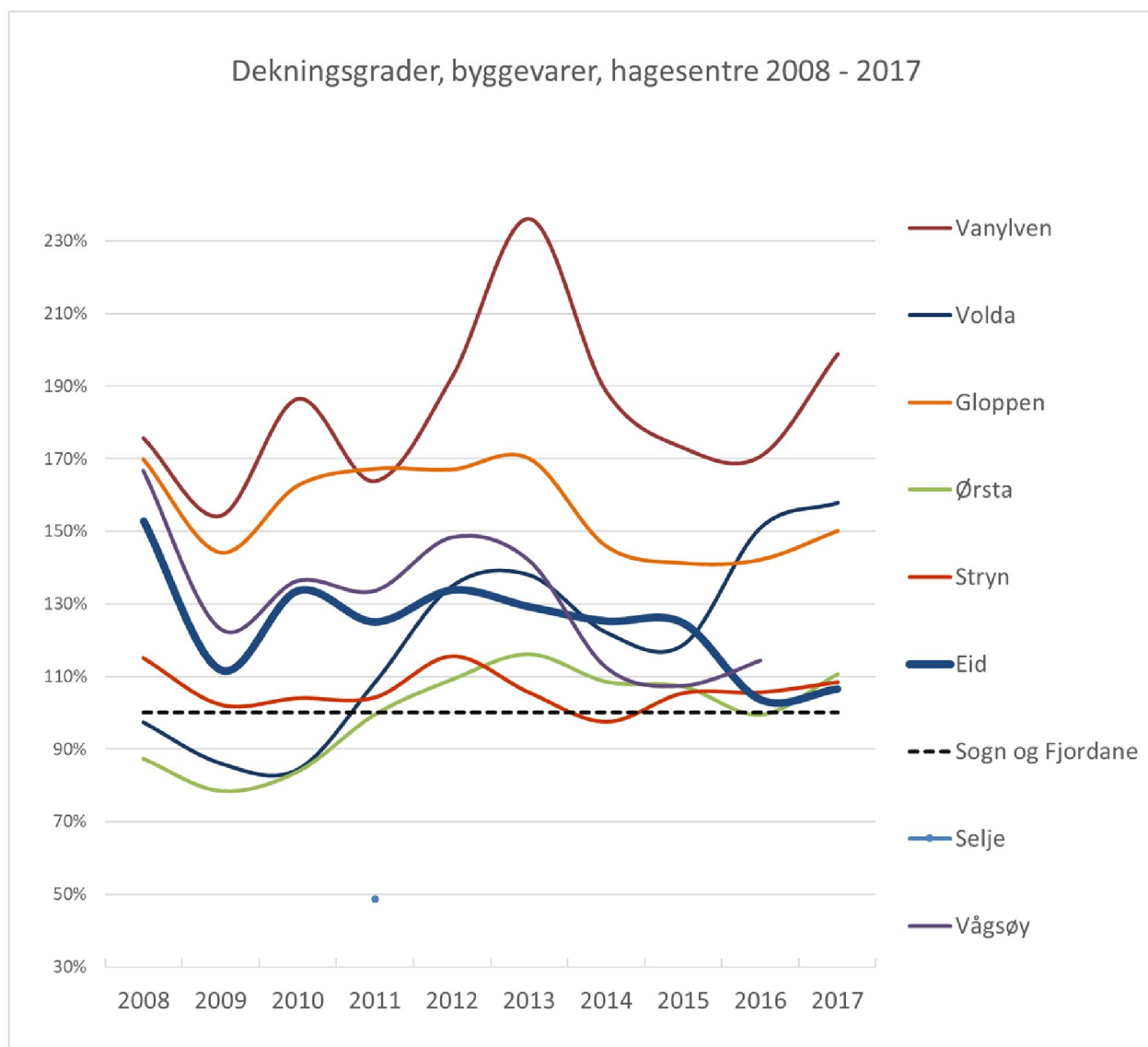
Figur 3-7 Dekningsgrader, utvalgsvarer 2008 - 2017, ti kommuner

Som vi så i Figur 3-4, utgjør de plasskrevende varegruppene en langt mindre andel av omsetningen i Eid kommune enn dagligvarer og utvalgsvarer. Samtidig er dette også varegrupper som er spesialisert, og som mange godtar å reise lengre for å handle. Disse forholdene gjør at det er store svingninger i dekningsgraden for de plasskrevende varene. Figur 3-8 og Figur 3-9 viser dekningsgraden for henholdsvis plasskrevende 1 (møbler, hvitevarer, fargevare, motorutstyr) og plasskrevende 2 (byggevarer og hagesentre) i de ti kommunene. Innenfor plasskrevende 1 har dekningsgraden variert svært mye i perioden, og var i 2013 nede i rundt 30%. Oppgangen har vært tilsvarende tydelig, og dekningsgraden i 2017 var på rundt 130%.

For plasskrevende varer 2 har svingningene også vært store, selv om dekningsgraden har vært over 100% gjennom hele perioden. Etter en nedgang fra rundt 150%, har Eid kommune i 2017 en dekningsgrad på snaut 110% for plasskrevende varer 2.



Figur 3-8 Dekningsgrader, plasskrevende varer 1, 2008 - 2017, ti kommuner



Figur 3-9 Dekningsgrader, plasskrevende varer 2, 2008 - 2017, ti kommuner

3.4. Konkurransforhold mellom sentrum og resten av kommunen

Datagrunnlaget for omsetning innenfor varehandel innhentes på postsonenivå. Det er derfor innhentet statistikk for to områder innenfor Eid kommune, postsonen som inneholder Nordfjordeid, og postsonene som utgjør de resten av kommunen. Det er imidlertid svært lite handel i resten av kommunen, og statistikken er derfor ikke egnet for analyse. Dette betyr at konkurransforholdet mellom sentrum og resten av kommunen ikke kan analyseres med tilgjengelige data.

3.5. Potensial for økt handel og handelsareal

Potensialet for økt handel og behovet for handelsareal er avhengig av:

- Befolkningsutvikling
- Forbruksutvikling
- Arealeffektivisering

Befolkningsutvikling

Prognosene for befolkningsutvikling er gjennomgått i kapittel **Error! Reference source not found..** Befolkningsveksten i Eid kommune vil alene gi et potensial for økt handel på ca. 3%.

Forbruksutvikling

I tillegg til den økningen i omsetning som er direkte knyttet til befolkningsvekst vil handelsutviklingen påvirkes av endringer i forbruk per innbygger.

I årene etter 2000 har konsumet per innbygger i husholdninger i Norge økt med ca. 2,5 prosent per år i gjennomsnitt. Varehandelen øker ikke nødvendigvis i takt med samlet forbruk i husholdningene, men det gir likevel en indikasjon på hvordan utviklingen vil bli. Samtidig er det en rekke usikkerhetsmomenter som påvirker dette bildet, bl.a. endringer i forbruksmønstre og trender som f.eks. økt netthandel. Ved beregning av fremtidig potensial for handel er det regnet med en vekst i varehandel per innbygger på 2 prosent per år. Dette tilsvarer en økning på 17 % i perioden 2017–2025.

Arealeffektivisering

Det er også regnet med en effektiviseringsgevinst, dvs. at en selger mer varer per salgsareal. Effektiviseringsgevinsten bidrar til å redusere behovet for nye handelsarealer. I beregningen av fremtidig arealbehov for handel er det regnet med en arealeffektivisering på 0,5 prosent per år. For perioden 2018–2025 gir dette en samlet effektiviseringsgevinst på ca. 4 prosent.

Arealbehov

Omsetningen innenfor detaljhandel i Eid kommune var i 2017 ca. 564 mill. kr per år, jf. Figur 3-4. Hvis en regner med en forbruksvekst på 2 % per år vil omsetningen øke med 18 %. Dette vil gi en økning i årlig omsetning på ca. 100 mill. kr fra 2017 til 2025 (dagens prisnivå) hvis en regner med samme befolkningsgrunnlag og uendret dekningsgrad.

Befolkningen i Eid kommune vil i henhold til framskrivningen øke med ca. 3 % frem mot 2025. Dette tilsvarer en økning i omsetning på ca. 17 mill. kr per år.

Tabell 3-2 viser omsetningsøkning, gitt forutsetningene omtalt over.

Tabell 3-2: Omsetning – økning mot 2025 (prisinivå 2017)

Dagens omsetning (2015):	565 mill. kr
Økning pga. forbruksvekst, 2017–2025:	100 mill. kr
Økning pga. befolkningsvekst, 2017–2025:	17 mill. kr
Beregnet omsetning, 2025:	682 mill. kr

Ved beregning av areal til handel er det regnet med at en i dag har en gjennomsnittlig omsetning på 30 000 kr per m² salgsareal for dagligvarer og utvalgsvarer². For plasskrevende varer er det regnet med en noe lavere gjennomsnittlig omsetning pr. m², 20 000 kr. Fram mot 2025 er det som omtalt over regnet med en arealeffektiviseringsgevinst på ca. 4 prosent, dvs. en økning til 31 200 kr og 20 814 per m² salgsareal.

² Basert på tall for ARApplan 2011, Aktørportal for norsk forbrukerrettet varehandel (Andhøy AS)

Tar en hensyn til arealeffektiviseringsgevinsten vil den beregnede omsetningsøkningen med forutsetningene over gi et behov for nytt handelsareal på omlag **4 000 m²** frem mot 2025. Tabell 3-3 viser beregnet fordeling av arealbehov på varegrupper. Denne arealstørrelsen er omtrent på nivå med det nyetablerte bygget for Biltema, som har et bruksareal på 3400 m².

Tabell 3-3: Beregnet behov for nye handelsarealer (m²), fordeling på varegrupper

Varegruppe	Behov for nytt handelsareal frem mot 2030
Dagligvarer	1 750
Utvalgsvarer	1 350
Møbler og hvitevarer	450
Bygg og hage	500
Samlet for all detaljhandel	4050

3.6. Usikkerhet og alternative beregninger

Det er som nevnt en rekke usikkerhetsfaktorer knyttet til fremtidig behov for handelsareal, bl.a. økonomisk utvikling og endringer i forbruksmønster. Beregningene sier likevel noe om hvilke rammer det kan være hensiktsmessig å ta utgangspunkt i ved arealplanlegging i et langsiktig perspektiv.

Alternativ med lavere forbruksutvikling

På grunn av stor usikkerhet knyttet til forbruksutviklingen, som omtalt ovenfor, har vi gjennomført en beregning der forbruksveksten er redusert fra 2% til 1,5%, en ikke usannsynlig utvikling gitt senere års lønns- og forbruksutvikling. Dette gir en økning i perioden 2017-2025 på 13%, mot 17% ved 2% årlig forbruksøkning. Den alternative beregningen gir et samlet arealbehov på **3 150 m²** frem mot 2030.

Alternativ med lavere omsetning pr. salgsareal

Forutsatt omsetning per m² salgsareal på 30 000 kr for dagligvarer og utvalgsvarer er basert på gjennomsnittstall for kjøpesentre. Annen type handel vil ha noe lavere omsetning pr areal, noe som vil gi høyere arealbehov ved samme omsetningsøkning. Dersom vi forutsetter en omsetning per m² salgsareal på 25 000 kr for dagligvarer og utvalgsvarer, og 18 000 kr for plasskrevende varer, med samme arealeffektiviseringsgevinst, gir dette et behov for nytt handelsareal på **4 800 m²** frem mot 2025.

Alternativ med lavere omsetning pr. salgsareal og lavere forbruksutvikling

Dersom vi kombinerer de to endrede forutsetningene, gir dette et samlet arealbehov på **3 800 m²** frem mot 2025.

4. SENTRUMSUTVIKLING

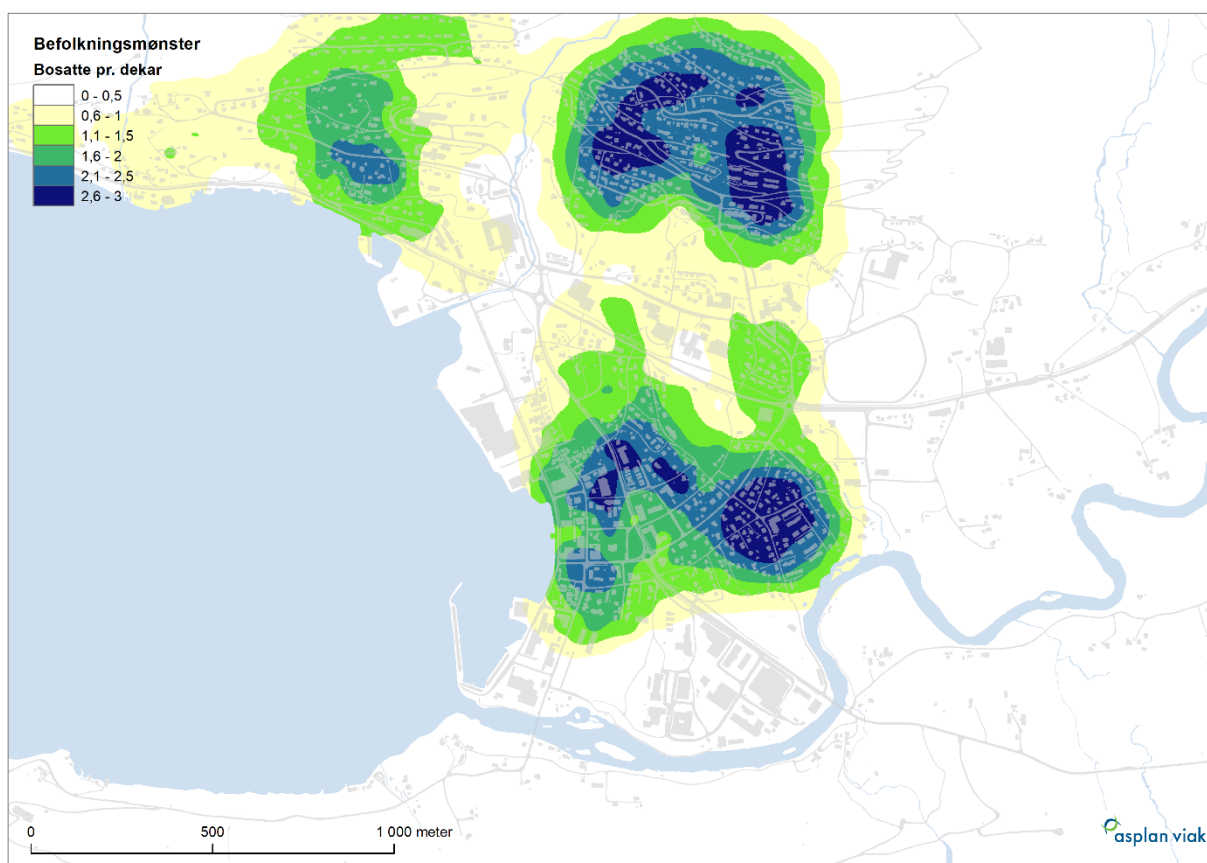
4.1. Bebyggelsesmønster

En videreutvikling av sentrum er avhengig av hvordan resten av tettstedet er organisert. Hvor bor folk, hvor ligger arbeidsplassene, hvordan er handelen distribuert og hvor tett er området bebygget? I det følgende kapitlet ser vi nærmere på disse mønstrene for å danne et bilde av Nordfjordeid.

Befolkningsmønster

Boligområdene i Nordfjordeid er i hovedsak lokalisert i tre hovedområder. Figur 4-1 viser de tre konsentrasjonene, etter antall bosatte pr. dekar. Figuren er basert på befolkningsdata fra SSB, datert 2017.

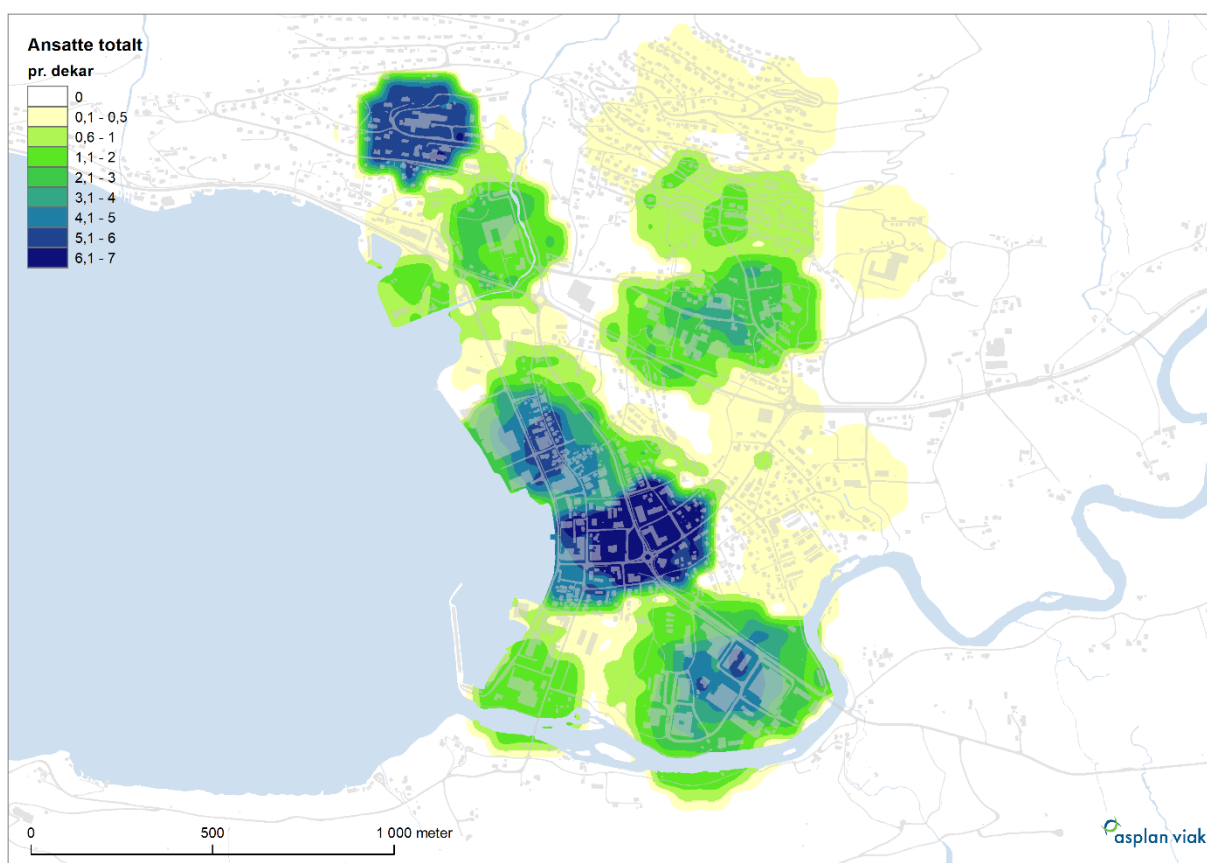
Et befolkningstygdepunkt ligger på flaten mellom Eidselva og fjorden, i direkte tilknytning til handelsområdet i Sjøgata og Eidsgata. Befolkningsmønster 2017 To boligkonsentrasjoner i ligger i den sørvendte hellinga nord for Riksveg 15. Områdene henger delvis sammen, men adskilles i noen grad av Kiselva. Riksveg 15 utgjør en barriere for myke trafikanter, noe som kan påvirke den opplevde avstanden mellom dagens sentrum og boligområdene nord for Rv 15.



Figur 4-1 Befolkningsmønster 2017

Arbeidsplassmønster

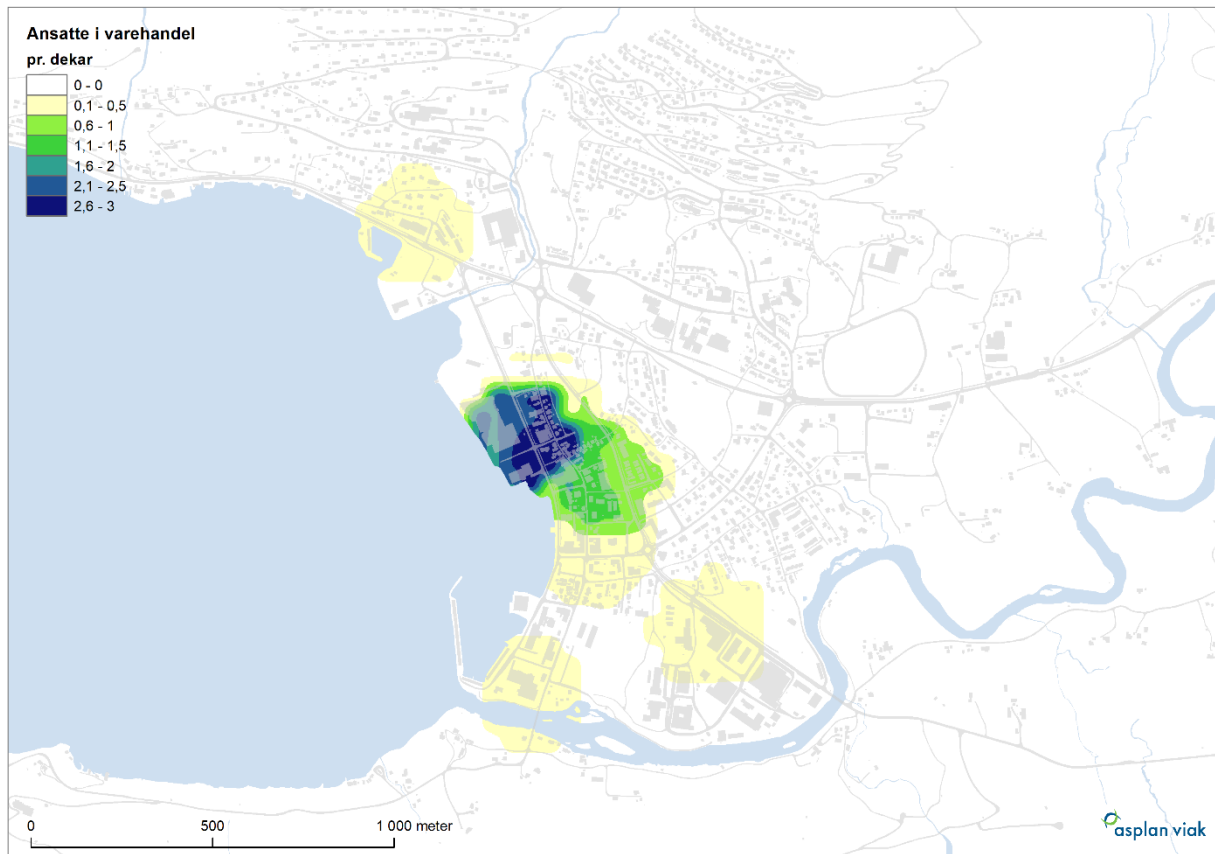
Arbeidsplassene i Nordfjordeid har et relativt spredt mønster, selv om det finnes konsentrasjoner og akser. Figur 4-2 viser distribusjonen av arbeidsplasser, og er basert på data fra SSBs bedrifts- og foretaksregister datert 2016. Det er arbeidsplasser i store deler av tettstedet Nordfjordeid. Den tydeligste konsentrasjonen finner vi i området rundt rådhuset, direkte sør for handelsområdet i Sjøgata og Eidsgata. Sammen med arbeidsplasser mot Eidselva i sør, handelen i Sjøgata og Eidsgata og videre nordover mot Eid videregående skole og Nordfjord sjukehus, danner denne konsentrasjonen en nord-sør akse med arbeidsplasser. Rundt Nordfjordeid skule og Eid sjukeheim finner vi en noe mindre tydelig konsentrasjon av arbeidsplasser.



Figur 4-2 Arbeidsplassmønster 2016

Arbeidsplasser i varehandel

Arbeidsplasser innenfor varehandel har en særlig viktig funksjon for et bysentrum. Handelen genererer trafikk og menneskestrømmer og utgjør en betydelig del av den aktiviteten vi finner i et tradisjonelt bysentrum. I Nordfjordeid er handelen tydelig samlokalisert i et relativt definert området rundt Sjøgata og Eidsgata. Figur 4-3 viser ansatte i varehandel pr. dekar, og er basert på et uttrekk av SSBs bedrifts- og foretaksregister datert 2016. Det er verdt å merke seg at det etter 2016 har vært flere større etableringer i Sjøgata som ytterligere ville ha forsterket den konsentrasjonen vi ser i figuren.



Figur 4-3 Arbeidsplassmønster, ansatte i varehandel, 2016

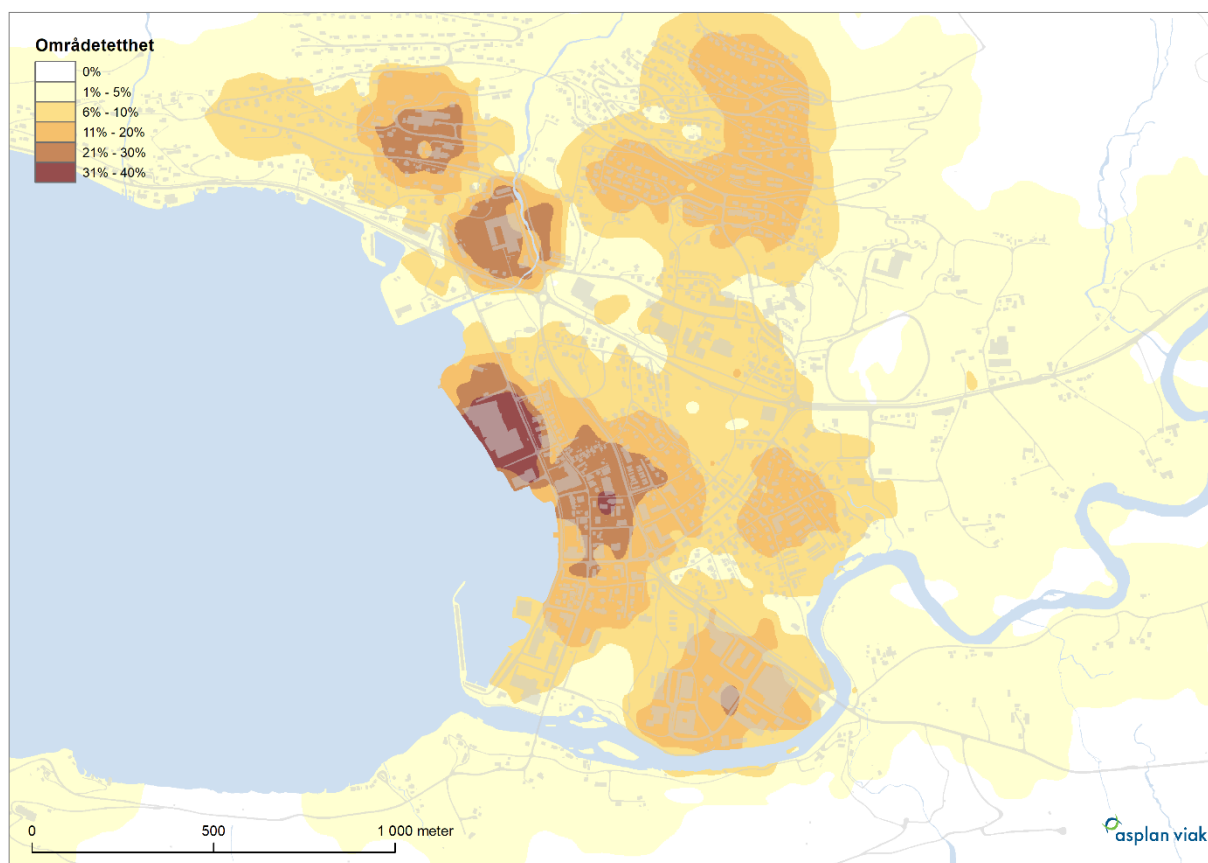
Områdetetthet

Et sentralt begrep for å si noe om bebyggelsesstruktur og fortettingspotensial i tettsteder er områdetetthet. Områdetetthet uttrykkes i prosent, og viser til forholdet mellom størrelsen (arealet) på området som undersøkes, og bruksarealet i bygningsmassen i det samme område. Et område som er helt dekket med et bygg på en etasje, vil ha en områdeutnyttning på 100%. Det samme vil et område hvor halve arealet er dekket av et bygg på to etasjer.

Uttrykket områdeutnyttelse er beslektet med begrepet prosentvis bruksareal (%BRA), som uttrykker forholdet mellom arealet av en tomt eller eiendom, og størrelsen på bygningsmassen på samme tomt eller eiendom. Områdeutnyttning måler et tilsvarende forhold, men for et større areal, eller for mange tomter på en gang. Arealet som måles vil da inneholde alt av veier, friområder, offentlige rom innenfor avgrensningen. Områdeutnyttelsen vil dermed som regel ligge lavere enn %BRA for eiendommene innenfor samme område.

Et typisk småhusområde i Norge har en områdeutnytting på mellom 15% og 30%, blokk- eller leilighetsbebyggelse kan ha en utnytting fra 20% og oppover, mens sentrumsområder gjerne varierer med bystørrelsen kan ha utnyttelser mot 150% og høyere.

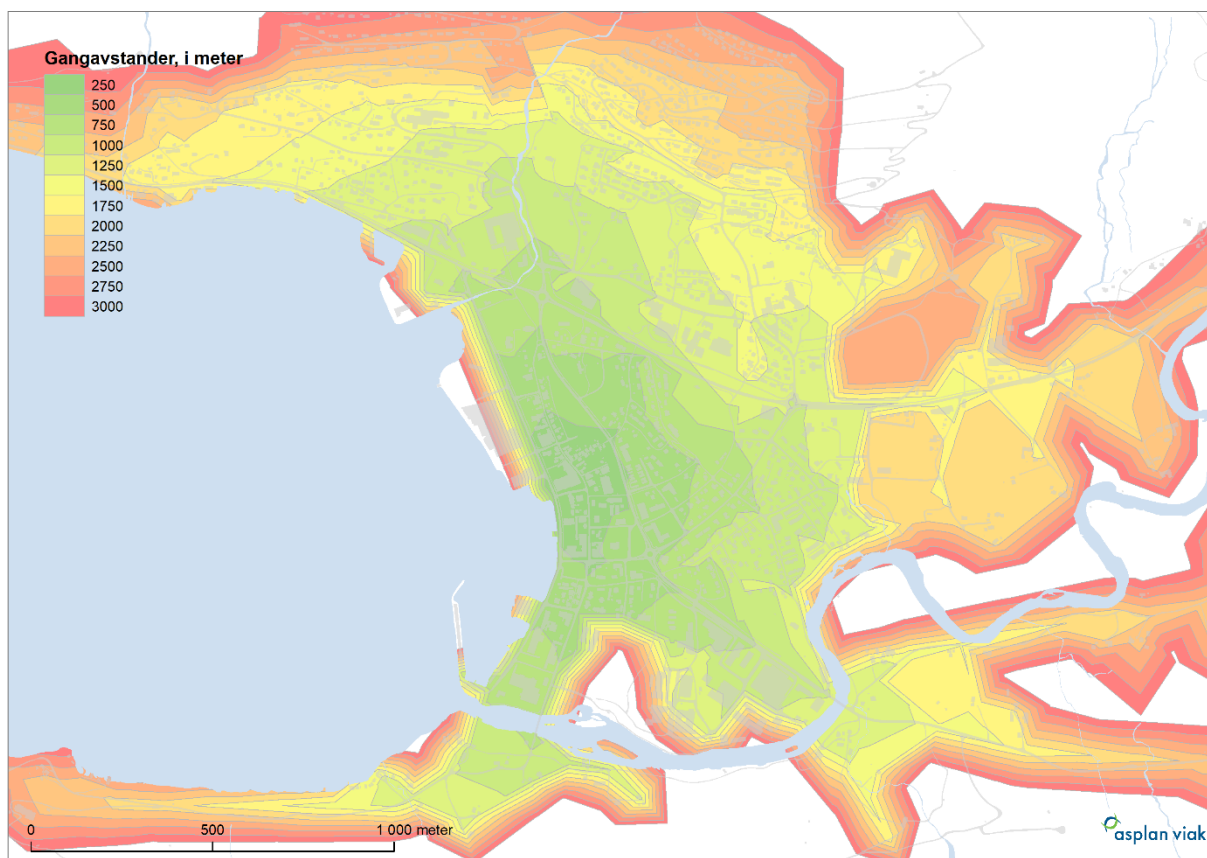
Figur 4-4 viser områdetettheten i Nordfjordeid, og er basert på data fra Matrikkelen, oppdatert pr. juni 2018. Datagrunnlaget for denne figuren skiller seg derfor fra de øvrige figurene i dette kapittelet ved å innbefatte nye tiltak gjennomført i Sjøgata i løpet av 2017 og første halvdel av 2018. Figuren viser at områdetettheten på mange måter sammenstiller de mønstrene vi har sett i befolknings- og arbeidsplassfigurene. Det tettest bebygde området i Nordfjordeid finner vi vest for Sjøgata. Dette området har en tetthet opp mot 40%. Umiddelbart sørøst for dette området, mellom Rådhusvegen, Lotevegen og Sjøgata, finner vi tettheter mellom 20-35%. Figur 4-4 viser en tydelig avgrensning av områder med relativt sett høye tettheter. I nasjonal sammenheng er imidlertid tettheten i Nordfjordeid lav, også i de tettest bebygde områdene. Dette tyder på at det kan være rom for fortetting i den eksisterende strukturen.



Figur 4-4 Områdetetthet 2018

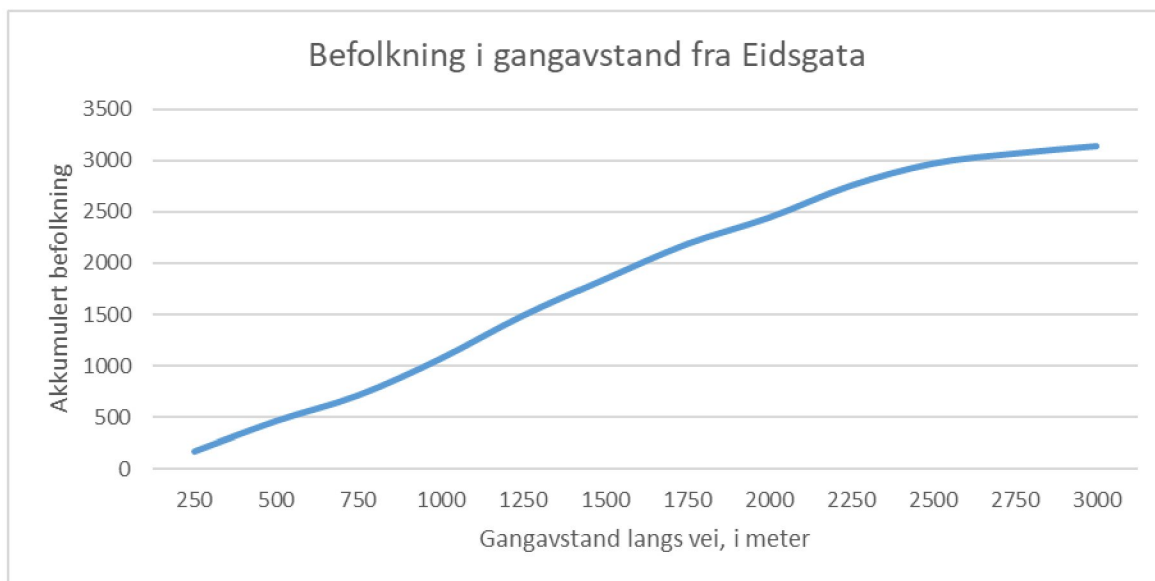
Gangavstander

Gangavstanden mellom viktige målpunkter brukes ofte når tilgjengeligheten for myke trafikanter skal beskrives. Gangavstanden mellom boligområder og målpunkt vil også si noe om potensialet for at flere skal gå eller sykle til daglige gjøremål. Figur 4-5 viser gangavstander langs vei. Utgangspunktet for beregningen er satt til et punkt på plassen foran Eidsgata 22. Området mellom Sjøgata og Lotevegen ligger i stor grad innenfor 250 meter gangavstand fra dette punktet. Store deler av det bebygde området sør for RV15 ligger innenfor 1000 meter gangavstand fra Eidsgata.



Figur 4-5 Gangavstander langs veg fra Eidsgata

Befolkningsmønsteret i Figur 4-1 viste at store boligområder i Nordfjordeid ligger nord for RV15, relativt langt fra området Sjøgata og Eidsgata. Figur 4-6 kombinerer befolkningstall og gangavstand og viser hvor mange som bor innenfor de ulike gangavstandene fra Eidsgata 22. Omlag 500 bor innenfor 500 meter fra dette punktet, og omlag 1000 bor innenfor 1000 meter fra punktet. For å favne hele tettstedet Nordfjordeid, må vi opp i en gangavstand på 3 km. Dette betyr at en stor andel av befolkningen har en relativt lang avstand til dagens sentrum, noe som igjen betyr at bil er et viktig transportmiddel for mange reisende til Nordfjordeid sentrum.



Figur 4-6 Akkumulert befolkning i gangavstand fra Eidsgata

4.2. Sentrumsdefinisjoner

Avgrensning av hva som er dagens sentrum, og hva sentrum bør være i framtiden, kan gjøre på flere ulike måter. Avgrensningen bør utgjøre en felles forståelse av hvilke områder som må tillegges særlig vekt når viktige funksjoner skal lokaliseres, den bør ramme inn et område som gis en særlig prioritering med tanke på utforming, mangfold av tjenester og mangfold av aktiviteter. Sentrumsavgrensningen skal tydeliggjøre kommunens prioriteringer og gi forutsigbarhet for alle aktører. I det videre presenterer vi tre ulike avgrensninger som hver for seg avgrenser et område som kan defineres som sentrum.

Statistisk sentralbyrås sentrumsdefinisjon

Høringsutkast til Strategi for senterstruktur og tettstadutvikling (Sogn og Fjordane fylkeskommune 2018) oppgir SSBs sentrumsdefinisjon som et godt og objektivt utgangspunkt for avgrensning av sentrumsareal i kommuneplanen. SSB gjennomfører årlig en beregning av sentrumsareal for alle områder i Norge. Beregningen er basert på oppdaterte bygnings- og bedriftsdata og basert på en tydelig definisjon:

«En sentrumssone er et område som består av en eller flere sentrumskjerner og ei sone på 100 meter rundt. En sentrumskjerne er et område med mer enn tre ulike hovednæringsgrupper med sentrumsfunksjoner. I tillegg til detaljvarehandel, må offentlig administrasjon eller helse og sosiale tjenester eller annen sosial og personlig service være representert. Avstanden mellom bedriftene skal ikke være mer enn 50 meter. Det må være minst 50 ansatte.»

Siste tilgjengelige sentrumsberegning er datert 2017, og Figur 4-7 viser utstrekningen av Nordfjordeid sentrum i henhold til definisjonen ovenfor. Området er avgrenset av Sjøgata i vest, Alleen og Allmenningen i sør og omfatter det meste av bebyggelsen i Eidsgata mot nord. Deler av arbeidsplasskonsentrasjonen vi så i Figur 4-2 som blant annet innbefatter Eid rådhus, er imidlertid ikke omfattet av denne sentrumsavgrensningen.

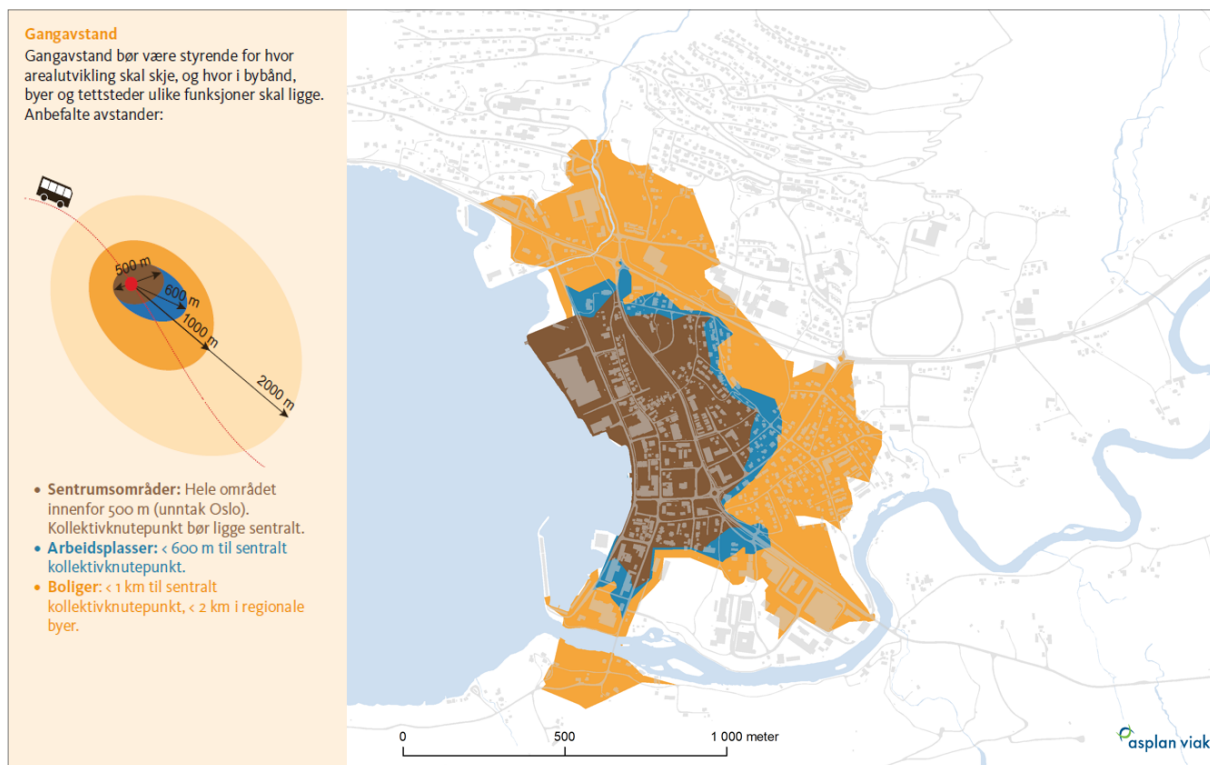


Figur 4-7 Sentrum av Nordfjordeid i henhold til SSBs sentrumsdefinisjon 2017

Gangavstand

Høringsutkast til *Strategi for senterstruktur og tettstadutvikling* oppgir, i tillegg til SSBs sentrumsdefinisjon, gangavstand som en viktig faktor som kan bidra til å avgrense et sentrumsareal. Bakgrunnen for dette er et ønske om at flest mulig tilbud og funksjoner skal være lokalisert innenfor en gangbar kjerne. I høringsutkastet nevnes 1000 meter som akseptabel gangavstand for daglige gjøremål, mens det for innkjøp av dagligvarer reduseres til 500 meter.

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus opererer med noe av de samme avstandene, og kan tjene som innspill for arealutvikling også i andre deler av landet. Her er prinsippet at gangavstand bør være styrende for arealutviklingen, og en grense på 500 meter fra et sentralt punkt anbefales som styrende for sentrumsutviklingen. Figur 4-8 viser prinsipper som skal styre utviklingen i mindre kommunesentre i Akershus, overført til Nordfjordeid. Sentrumsområdet, avgrenset av 500 meter fra et punkt foran Eidsgata 22, omfatter deler av boligområdet øst for Lotevegen, Rådhuset, området sørover forbi Kaivegen, og nordover til Eid kirke.



Figur 4-8 Gangavstander fra Eidsgata. Prinsipper fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Anbefalinger hentet fra Sentrumsanalyse Eid, 2013

Asplan Viak gjennomførte i 2013 en sentrumsanalyse for Eid, på oppdrag for Eid kommune. Analysen påpeker at sterke senter er konsentrerte, med høy tetthet av arbeidsplasser og boliger og at flere mennesker på et sted skaper bedre grunnlag for å drive servicetilbud, handel og kultur. Ved å fortette skapes korte avstander, som gjør det mulig for flere å gå eller sykle. I analysen bemerkes det at Nordfjordeid har rikelig med arealer, og at bygda og bygdесentrum oppleves romslig og åpen.

Oppdraget munnet ut i en anbefaling som skilte på to sentrum, *lille sentrum* og *store sentrum*. De to avgrensningen ble gitt ulike roller:

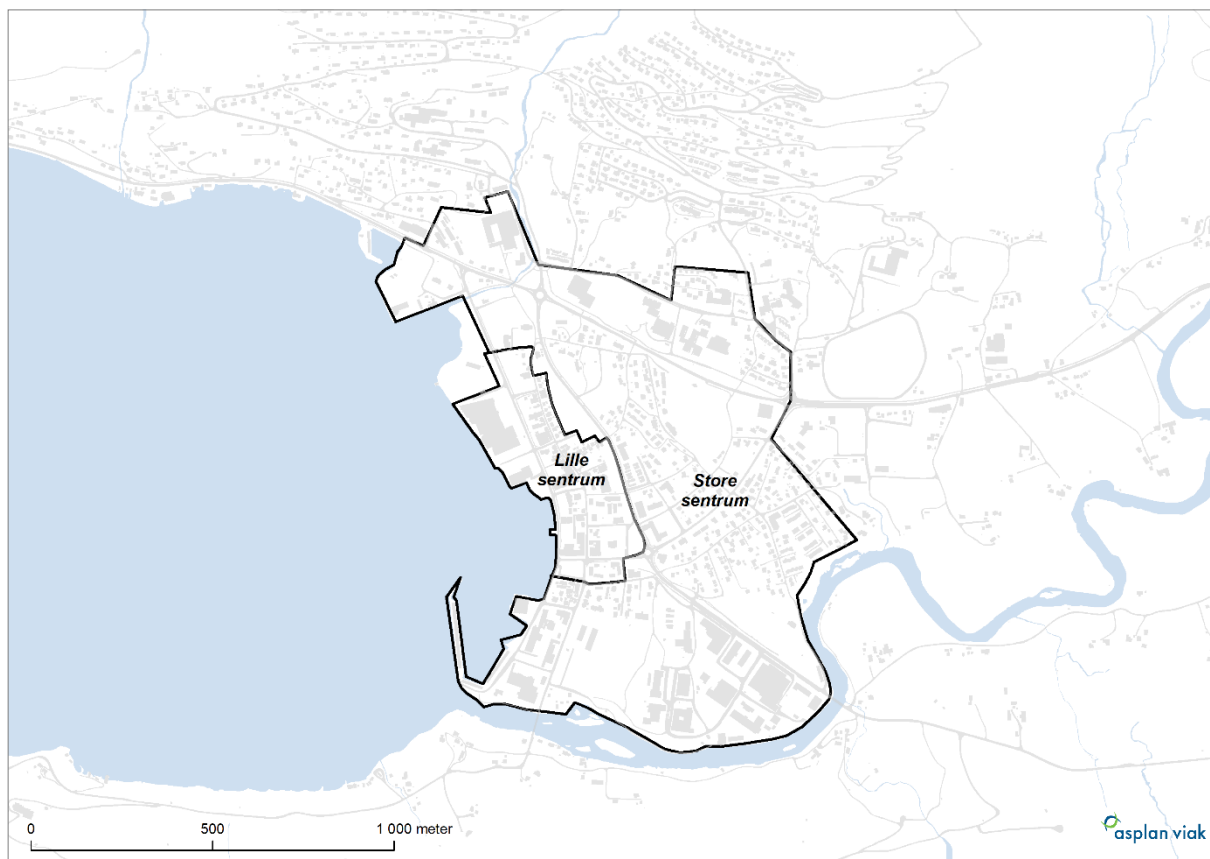
Lille Sentrum:

Legge til rette for utbygging rundt Eidsgata og på østsiden av Sjøgata. Her er det gode muligheter for «infill» og bebyggelse med varierte funksjoner. Bolig, næring, handel, service og kultur. Privat initiativ og markedskrefter bør bestemme hvilke arealer som utvikles først.

Store sentrum:

Økonomisering med arealene. Tilrettelegging for gange og sykkel fra nærområdene mot Lille Sentrum gjennom attraktive og effektive forbindelser.

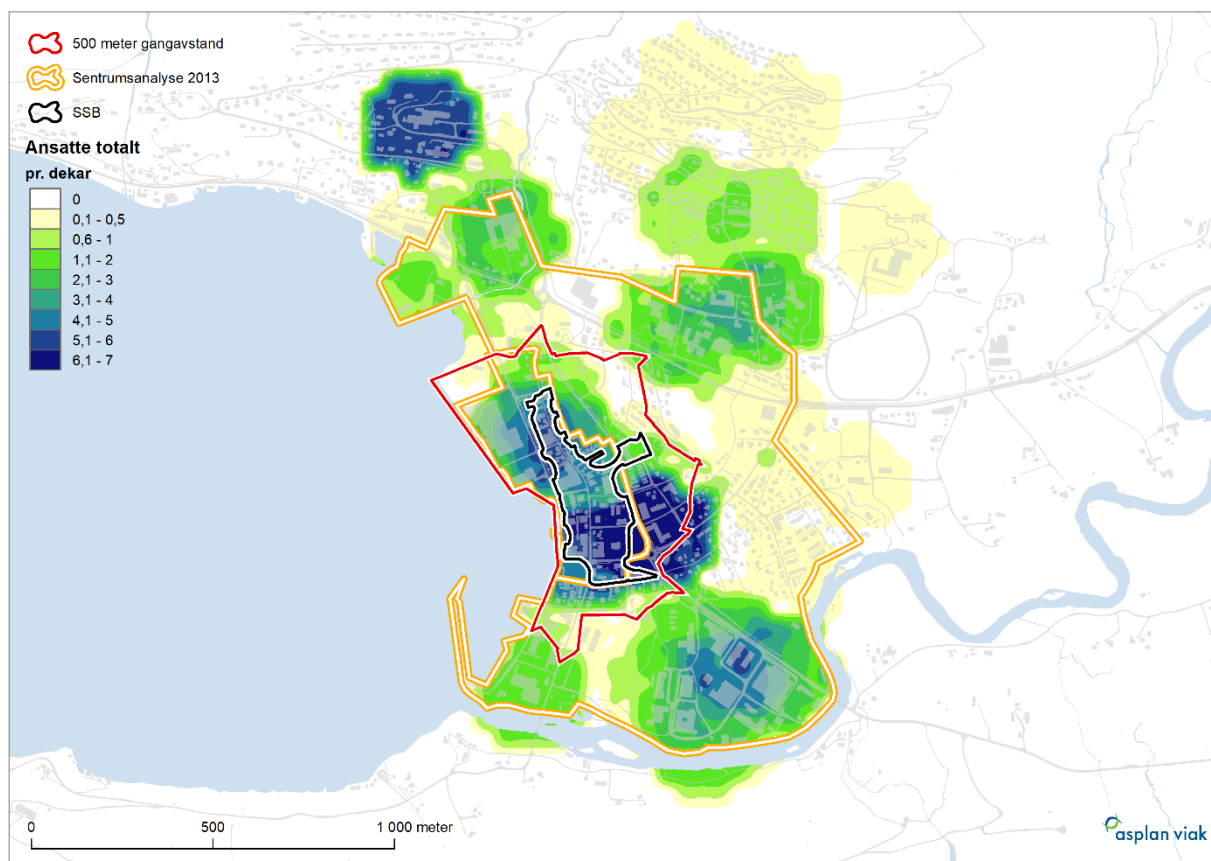
Figur 4-9 viser utstrekningen av de to foreslåtte sentrumsarealene.



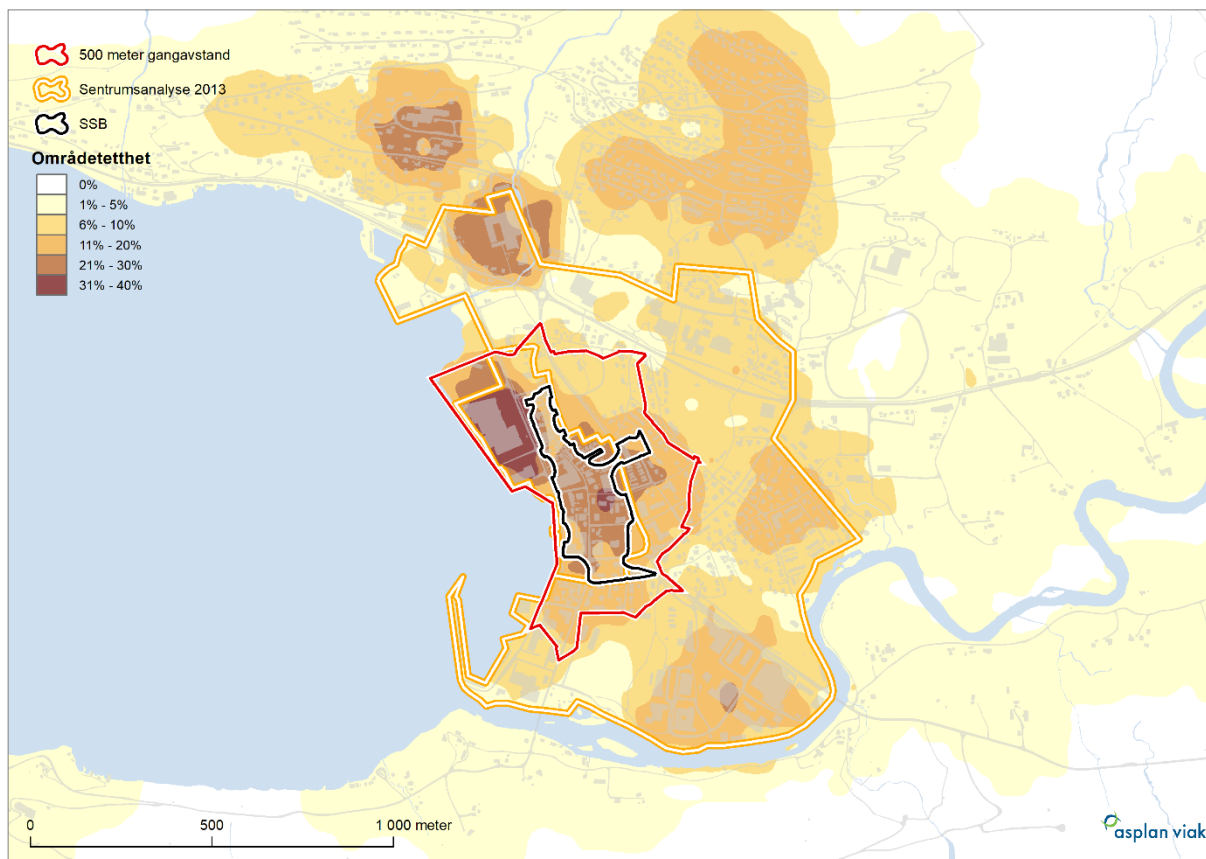
Figur 4-9 Sentrumsavgrensinger hentet fra Sentrumsanalyse Eid, 2013

Sentrumsdefinisjoner sammenholdt

De tre ulike sentrumsdefinisjonene som er omtalt ovenfor, er sammenstilt i Figur 4-10 og Figur 4-11. SSBs definisjon gir den minste utstrekningen av de tre. Den favner ikke handelsarealet vest for Sjøgata. Dette kan ha sammenheng med at kartleggingen er hentet fra 2017, og ikke alle tiltak vest for Sjøgata da var gjennomført. Anbefalingen fra Sentrumsanalyse Eid omfatter et større område, og inneholder hele handelskonsentrasjonen vi så i Figur 4-3. Den inneholder også deler av, men ikke hele, arbeidsplassområdet sør i sentrum, som er tydelig i Figur 4-10. Sonen som avgrenser 500 meter gangavstand fra plassen ved Eidsgata 22 gir det største arealet av de tre definisjonene, og favner både dagens handelskonsentrasjon nord i sentrum og nær hele arbeidsplasskonsentrasjonen sør i sentrum.



Figur 4-10 Sentrumsdefinisjoner og arbeidsplassmønstre

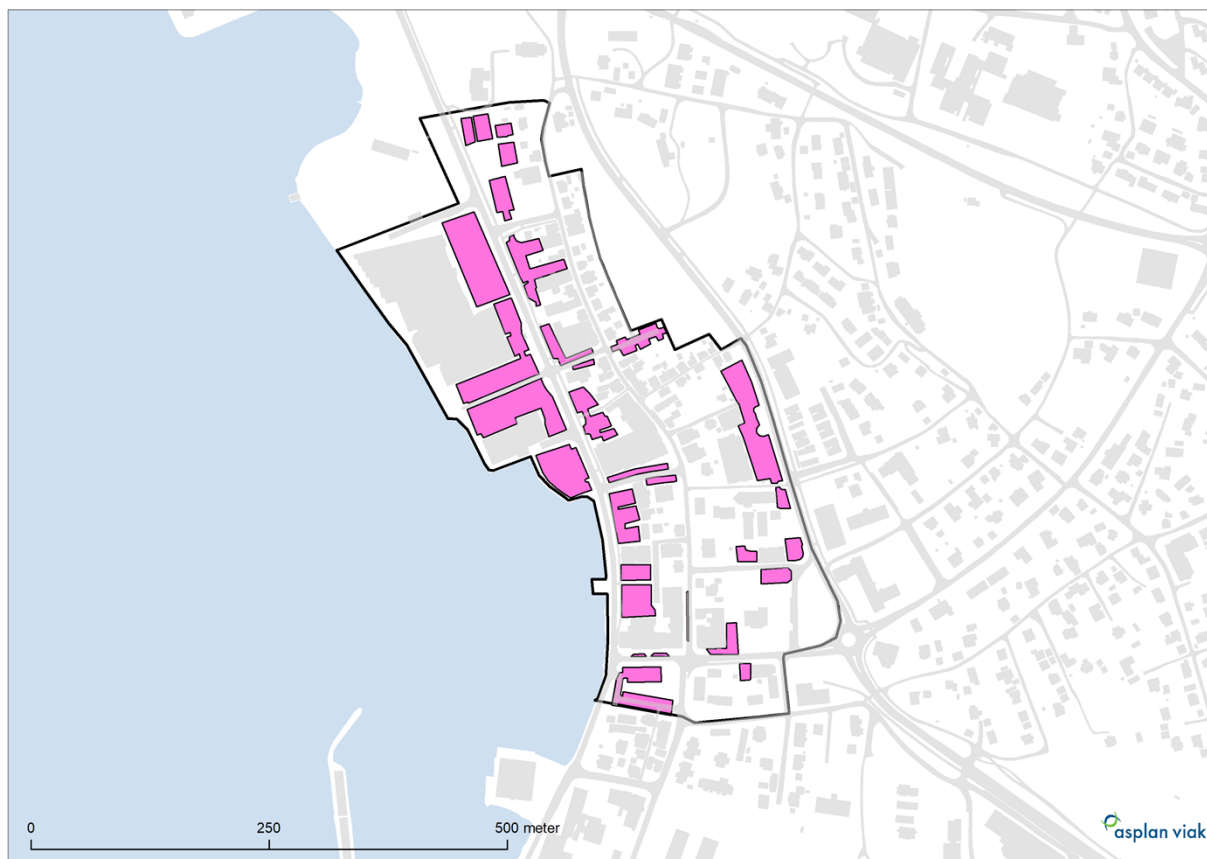


Figur 4-11 Sentrumsdefinisjoner og områdetetthet

4.3. Arealbruk i sentrum

Dersom vi benytter avgrensningen Lille sentrum fra Sentrumsanalysen 2013 som referanse, viser kartleggingene i avsnitt 194.1 at nordre del av området er preget av varehandel, mens søndre del av området er preget av andre typer arbeidsplasser. Hele området har innslag av boliger. Dette gir en funksjonsdeling som kan være viktig når framtidig utvikling skal vurderes.

En kartlegging av parkeringsarealet innenfor den samme avgrensningen, viser at 28 000 m² benyttes til parkering. Dette utgjør 19% av det totale arealet innenfor avgrensningen. Kartlegging av gangavstandene i kap. 4.1 viste at mange bosatte i Nordfjordeid bor lengre fra sentrum enn det som normalt kalles gangavstand. God parkeringsdekning i sentrum er derfor viktig. Det kan imidlertid stilles spørsmål om parkeringsarealene kunne vært organisert på en mer effektiv måte, f. eks. gjennom felles parkeringshus. Ved å legge til rette for mer gange mellom de ulike tilbudene i sentrum, legges grunnlag for mer byliv og større muligheter for flere aktører i sentrum, enn hvis hver virksomhet har sin egne parkeringsplass og kundene i større grad kjører mellom disse. På denne måten kunne deler av arealet kunne frigis til annet bruk. Dette ville kunne føre til en tettere arealbruk og større tilbud innenfor samme område.



Figur 4-12 Parkeringsarealer innenfor sonen "Lille sentrum", hentet fra Sentrumsanalyse 2013

4.4. Virkninger av handelslokalisering utenfor sentrum

I det store og hele påvirkes vårt forbruksmønster først og fremst av kjøpekraften. Det vil si at nye handelsetableringer først og fremst påvirker *hvor* vi handler, ikke *hvor mye* vi handler.

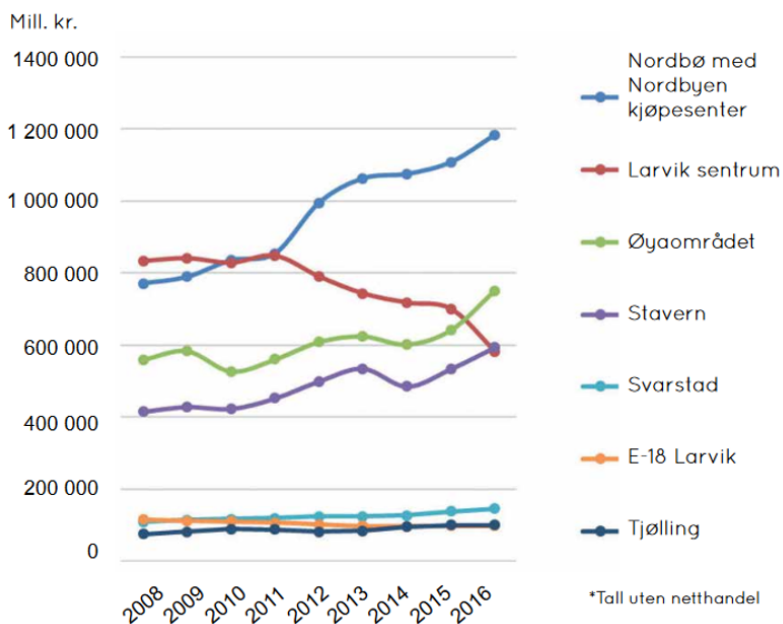
Nye varehandelstilbud som etableres vil dermed stort sett føre til konkurranse med tilbud som allerede eksisterer. Etablering av handel utenfor sentrum vil derfor i de aller fleste tilfeller påvirke sentrumshandelen i noen grad.

Som omtalt i kap. 3.4 er de statistiske sonene i Eid kommune svært store, og omsetningen innenfor varehandelen er konsentrert til sonen som inneholder Nordfjordeid sentrum. Vi har derfor ikke statistisk grunnlag for å si noe om hvordan konkurransen mellom sentrum og tilbud utenfor sentrum har vært fram til i dag. Vi kan imidlertid se på erfaringer fra andre byer der det er etablert handelstilbud utenfor sentrumskjernen.

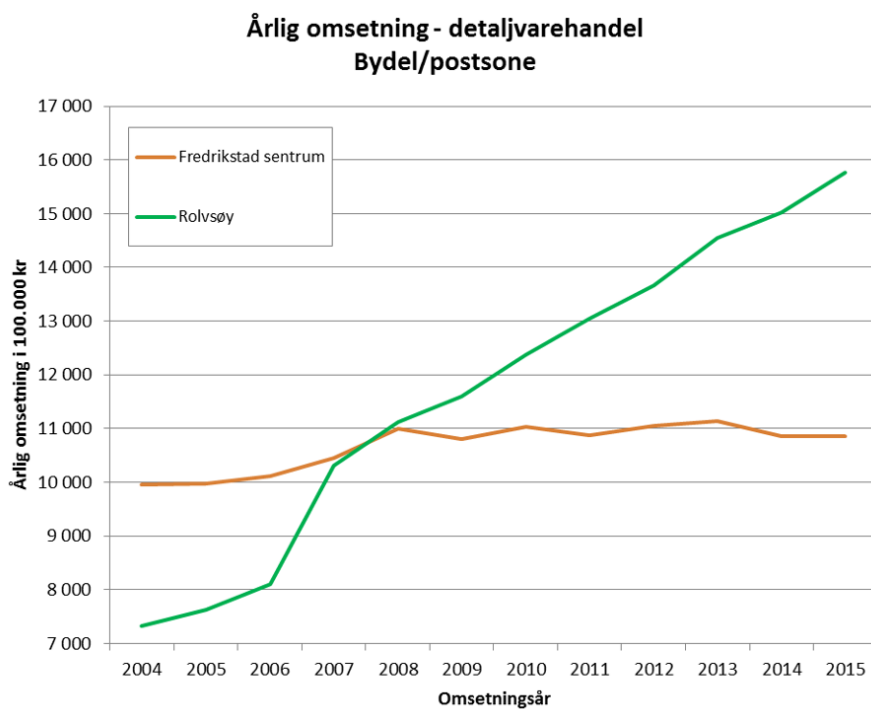
Figur 4-13 viser utviklingen i omsetning innenfor detaljvarehandel i Larvik over en tiårsperiode. **Error! Reference source not found.** viser det samme for to utvalgte handelssoner i Fredrikstad. I begge tilfeller viser figurene til en konkurranse mellom tradisjonell sentrumshandel og handelsetableringer/kjøpesentre utenfor bykjernen.

I Larvik er det om lag 2 km fra sentrum og ut til Nordbyen kjøpesenter, og tilsvarende langt fra sentrum ut til Øyaområdet. Veksten i omsetning i disse to handelsområdene sammenfaller direkte med nedgangen i omsetning i Larvik sentrum.

I Fredrikstad er det om lag 7 km fra sentrum og ut til handelsparken på Rolvsøy. Omsetningen i Fredrikstad sentrum har ikke falt slik tilfellet har vært i Larvik, men den har stagnert, samtidig som Rolvsøy har hatt en stor vekst i omsetning.



Figur 4-13 Omsetningsutvikling, Larvik kommune 2008 – 2016



Figur 4-14 Omsetningsutvikling utvalgte soner i Fredrikstad kommune, 2004 – 2015

Det vil selvsagt kunne finnes byer der en handelsetablering utenfor sentrum eksisterer uten å påvirke sentrumshandelen i negativ retning, men vi har ikke funnet gode eksempler på dette i verken mindre eller større norske byer.

4.5. Hensiktsmessig lokalisering av ulike typer handel

En samlokalisering av mange ulike tilbud, gjerne avgrenset av hva som kan anses som en akseptabel gangavstand, kan bidra til å bedre et områdes konkurransesituasjon mot andre handelsområder. Muligheten for å gjøre flere ærend på samme sted, gjør at en det er en fordel for flere aktører å være samlokalisert. Et godt eksempel på dette er kjøpesenteret, der den individuelle butikken selvsagt konkurrerer med andre butikker i samme senter, men samtidig drar nytte av mange butikker og tjenester samlet, gjør senteret til et attraktivt sted å handle. Denne logikken kan overføres til et by- og tettstedssentrum. Dersom tilbudet er tilstrekkelig samlokalisert og har gode interne forbindelser, vil de individuelle tilbudene kunne dra nytte av hverandres kunder, og dermed øke konkurransesituasjonen overfor andre byer, tettsteder og kjøpesentre. Dersom tilbudet oppleves som spredt og lite sammenhengene, oppstår imidlertid ikke denne effekten.

I Nordfjordeid framstår dagens handelstilbud i Eidsgata og Sjøgata som delvis sammenhengende. Dette er et godt utgangspunkt å bygge videre på. Avstanden mellom tilbudene i Eidsgata og Sjøgata er ikke stor, og det er potensial for at disse drar nytte av hverandres kunder. Trafikk og parkeringsarealer skaper imidlertid en grad av barrierevirkning. Nye etableringer bør i første rekke lokaliseres slik at de kan bidra til å korte ned denne avstanden, sekundært bør de lokaliseres slik at de kan bidra til et større tilbud innenfor samme område.

Denne effekten gjelder også plasskrevende varer og diverse storhandelskonsepter. Dersom tilbudet ikke kan innpasses i det eksisterende sentrum, bør det lokaliseres i umiddelbar nærhet til sentrum, slik at området kan dra nytte av samlokaliseringseffektene. Et godt eksempel på dette er etableringen av Biltema i Sjøgata. Parkeringsarealet kunne med fordel vært lokalisert slik at det ikke lå mellom Biltema og de andre tilbudene i Sjøgata og Eidsgata, men lokaliseringen gir fremdeles potensial for at kunder her vil benytte seg av resten av sentrumstilbudene. En lokalisering nærmere Rv 15 ville ikke gi dette potensialet like naturlig.

Regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesentra angir at «Nye handelsområde for plasskrevjande varer skal som hovudregel lokaliserast utanfor, men i nær tilknyting til dagens sentrumsområde. Områda skal plasserast slik at dei har lett tilgjenge frå hovudvegssystem, med minst mogeleg ulempe for miljøet og utan vesentleg arealbrukskonfliktar, også med omsyn til jordvern og framtidig tettstadutvikling».

Selv om samlokaliseringseffektene gjelder alle typer handel, kan det i mange sammenhenger være hensiktsmessig med et mer spredt tilbud når det gjelder dagligvarer. Dette er tilbud som mange ønsker å handle inn ofte, og dermed ønsker å reise kortest mulig for å handle inn. Et dagligvaretilbud innenfor gangavstand vil kunne bidra til å begrense transportomfanget. Etablering av mindre dagligvaretilbud i større boligområder, med arealstørrelse tilpasset det lokale kundegrunnlaget, kan derfor være fordelaktig.

5. ÅPENT ARBEIDSMØTE NORDFJORDEID

Mandag 10 september 2018 ble det avholdt et åpent arbeidsmøte i Eid rådhus. Møtet var godt besøkt og hadde deltagere fra lokalt næringsliv, beboere, politikere og kommunens administrasjon. Asplan Viak presenterte det foreløpige kunnskapsgrunnlaget, angitt i kapitlene 3 og 4. Ingen konklusjoner ang. sentrumsavgrensning ble angitt i møtet.

Deltagerene ble bedt om å bidra til arbeidet gjennom å besvare fire spørsmål.

Hva er gode kvaliteter som et sentrum bør inneholde?

Hvilke av disse kvalitetene finner man i Nordfjordeid i dag?

Hvordan definerer dere sentrum av Nordfjordeid (tengn avgrensning på kart)

Hvordan kan en legge til rette for en videreutvikling av Nordfjordeid sentrum?

For å besvare de to første spørsmålene, ble deltagerende bedt om å notere hver for seg. De to siste spørsmålene ble besvart gjennom gruppearbeid, hvor gruppene diskuterte og tegnet på kart.

De fleste av deltagerene mente at et godt sentrumsområde bør inneholde et godt utviklet og variert handelstilbud og et differensiert tilbud av service og tjenester herunder serveringssteder som kafeer og spisesteder. De fleste oppgav også god tilgang til parkering som viktig. God tilgjengelighet og sikkerhet for syklende og gående samt god kollektivtransport nevnes også av flere, i likhet med møteplasser, torg og grøntområder.

De fleste oppgav at Nordfjordeid har de fleste av disse kvalitetene i dag. Flere savner allikevel en sentral torg/plass med utescene/arena for kulturarrangement. Også tilbud som lekeområder, uteservering, barnehage, gjestebrygge, sykkelparkering og aktivitets og turismeområde etterlyses.

Sentrum av Nordfjordeid defineres relativt likt av de fleste av gruppene, avgrenset av Lotevegen i øst, Rådhusvegen eller Alleen i sør. Det er noe variasjon i hvor langt nord oppfattelsen av sentrum strekker seg, fra Eid kyrkje til rv15. I tillegg til denne sentrumsdefinisjonen har flere av gruppene angitt en større sentrumsdefinisjon, som strekker seg lengre mot nord og øst, og som utfyller det mindre arealet.

De fleste av gruppene besvarte oppgaven om videreutvikling av sentrum ved å angi områder som kunne tjene som framtidig sentrumsavgrensning. Disse varierer relativt mye i omfang og retning, selv om området øst for dagens handelssentrum går igjen.

6. KONKLUSJON

6.1. Anbefalinger

Lokalisering og arealbehov til varehandel

Varehandelsanalysen i kapittel 3 konkluderer med et forventet behov for bruksareal til varehandel på mellom 3000 m² og 5000 m² frem mot 2025, en størrelse som er sammenliknbar med det nye bygget som huser Biltema i Nordfjordeid. Kartlegging av områdeutnyttelsen i kap. 4.1 fant at Nordfjordeid sentrum ikke har en høy utnyttning i dag, og kap 4.3 viser at en relativ høy andel av arealet i sentrum benyttes som parkeringsplass. Et levedyktig sentrum er avhengig av høy tetthet av tilbud, aktiviteter og tjenester. Dette oppnås ved å konsentrere innsatsen og arealbruken til et avgrenset område.

Analysene som er gjennomført gir ikke grunnlag for anbefalinger om at den nåværende aktiviteten i sentrum av Nordfjordeid bør spres på flere eller større områder. Snarere bør innsatsen legges i å bygge opp om det område som i dag fungerer som sentrum.

Kartleggingen av arealbruken viser en viss funksjonsdeling i det som i dag oppfattes som sentrum, med en handelskonsentrasjon i nord og en arbeidsplasskonsentrasjon i sør. Videre utvikling spesielt knyttet til handel og service bør søke å bygge opp under handelskonsentrasjonen i nord.

Sentrumsavgrensing

Gjennomgangen av de ulike sentrumsdefinisjonene viser at selv om SSBs definisjon er et greit utgangspunkt, er denne avgrensningen for knapp. Den inneholder ikke viktige områder som handelsområdet vest for Sjøgata, og heller ikke arbeidsplassområdet rundt rådhuset.

Gangavstandsonen på 500 meter inneholder begge disse arealene, men inneholder i tillegg jordbruksarealer og mer monofunksjonelle boligområder.

Avgrensningen Lille sentrum, hentet fra Sentrumsanalyse 2013, synes å overensstemme godt med det som er et flerfunksjonelt sentrum i Nordfjordeid i dag, noe tilbakemeldingene fra åpent arbeidsmøte bekrefter. Heller ikke denne avgrensningen innbefatter området rundt rådhuset, et område som med fordel kan innlemmes i en sentrumsavgrensing.

Denne avgrensningen vil gi et område som inneholder en miks av boliger, arbeidsplasser, varehandel og tjenester.

Videre planarbeid

For å styre arealbruken i det sentrale Nordfjordeid på en hensiktsmessig måte anbefales det å se hele tettstedet under ett gjennom en juridisk bindende plan (områdeplan).