

Handel og service i byutviklingen

Innsikter fra vårt arbeid

Daniel Mathé

7. juni 2023



Rådgivergruppen Civitas

utreder, foreslår, planlegger og gir råd

Arealplanlegging og
byutvikling

Samferdsel og
mobilitet

Transport og
logistikk

Klima og miljø

Planprosesser

Analyser og utredninger



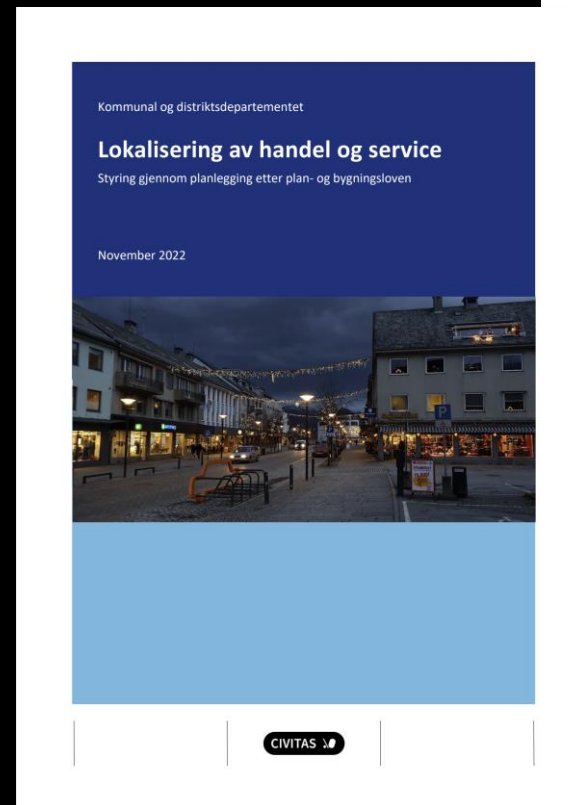
Arkitekter – Sivilingeniører – Samfunnsøkonomer – Siviløkonomer – Samfunnsgeografer – Samfunnsvitere – Geologer

Om meg:

Planlegger i kommune

Planlegger i KMD/KDD

Planlegger i Civitas



Disposisjon

Et (kort) historisk blikk på handel i plansammenheng

Eksempel fra Fredrikstad

Kommunens handlingsrom

Handel og arealplanlegging – innsikt fra rapporten

Noen betraktninger/råd til slutt

Gjerne spørsmål underveis!

«Verdenshistorien på 5 minutter»

Fram til 60-tallet

Nær boliger, arbeidsplasser og kollektivknutepunkt
Kjøpstader, monopol på handel
– Hønefoss i 1851-2



Foto: Johansen Adolf

Buskerud fylkesfotoarkiv





1960-1990-tallet

Forstadsbebyggelse – vekst i randsonene til sentrum.



1960-1990-tallet

Forstadsbebyggelse – vekst i randsonene til sentrum.

Bilbasert handel – uavhengig av bokonsentrasjoner.

1960-1990-tallet

Forstadsbebyggelse – vekst i randsonene til sentrum.

Bilbasert handel – uavhengig av bokonsentrasjoner.

Fremvekst av kjøpesentre og handelsområder – slipper kø- og parkeringskaos i byen.

1960-1990-tallet

Forstadsbebyggelse – vekst i randsonene til sentrum.

Bilbasert handel – uavhengig av bokonsentrasjoner.

Fremvekst av kjøpesentre og handelsområder – slipper kø- og parkeringskaos i byen.

Rikspolitiske retningslinjer – samordnet planlegging.

1960-1990-tallet

Forstadsbebyggelse – vekst i randsonene til sentrum.

Bilbasert handel – uavhengig av bokonsentrasjoner.

Fremvekst av kjøpesentre og handelsområder – slipper kø- og parkeringskaos i byen.

Rikspolitiske retningslinjer – samordnet planlegging.

Kjøpesenterstopp – økt bevissthet om mobilitet.

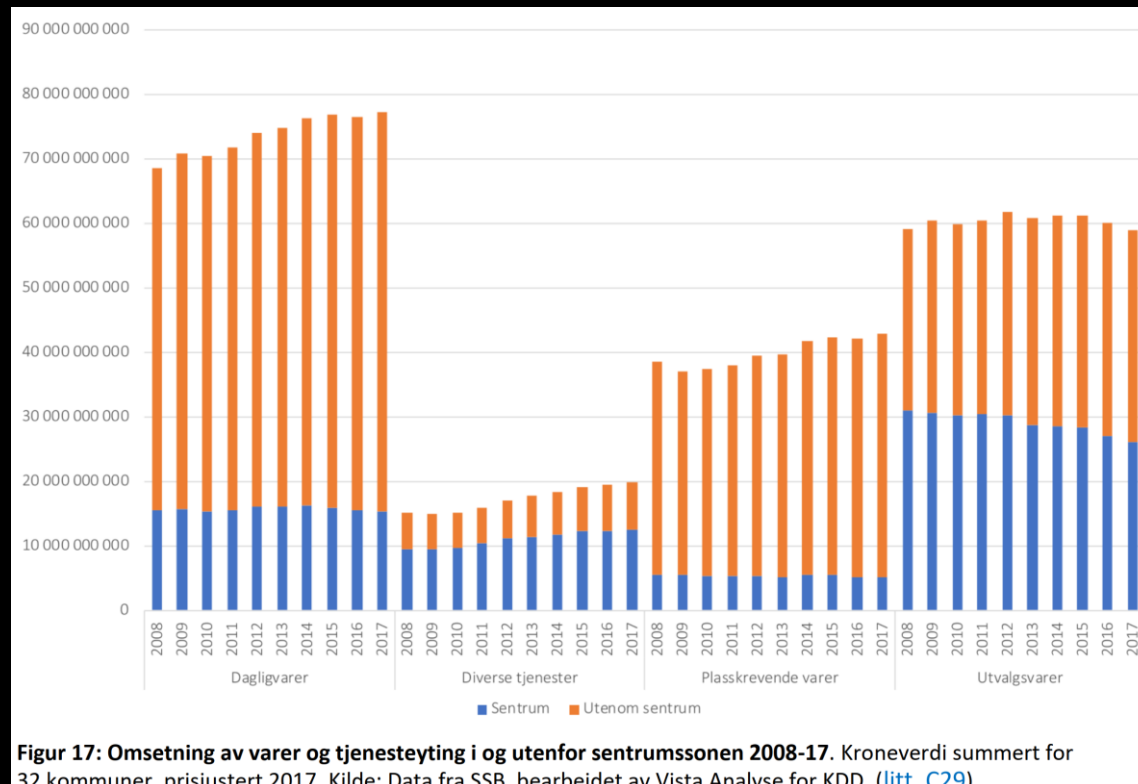
2000-d.d.

Flere bosetter seg i sentrumsområder – men riktig målgruppe? Familier «må ha» plass.

2000-d.d.

Flere bosetter seg i sentrumsområder – men riktig målgruppe?

Sentrumshandelen taper til handel utenfor.



Figur 17: Omsetning av varer og tjenesteyting i og utenfor sentrumssonen 2008-17. Kroneverdi summert for 32 kommuner, prisjustert 2017. Kilde: Data fra SSB, bearbeidet av Vista Analyse for KDD, (litt. C29)

2000-d.d.

Flere bosetter seg i sentrumsområder – men riktig målgruppe?

Sentrumshandelen taper til handel utenfor.

Lite nasjonal styring – likebehandling er vanskelig.

2000-d.d.

Flere bosetter seg i sentrumsområder – men riktig målgruppe?

Sentrumshandelen taper til handel utenfor.

Lite nasjonal styring – likebehandling er vanskelig.

Sentrum for opplevelser og tjenester?

2000-d.d.

Flere bosetter seg i sentrumsområder – men riktig målgruppe?

Sentrumshandelen taper til handel utenfor.

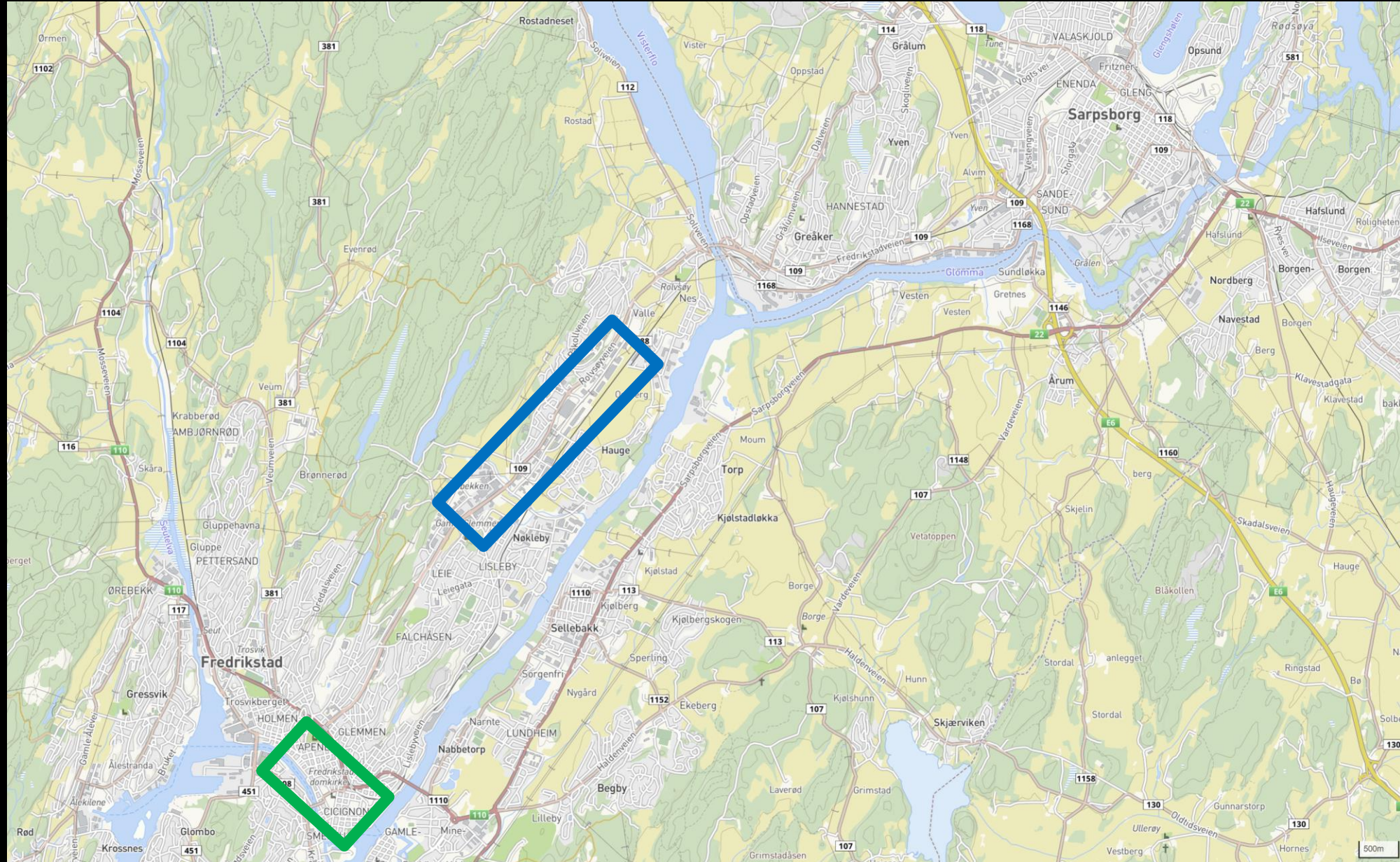
Lite nasjonal styring – likebehandling er vanskelig.

Sentrum for opplevelser og tjenester?

Delingsøkonomi, , «showrooms»

Eksempel fra Fredrikstad

Dikeveien i Fredrikstad kommune



Dikeveien i Fredrikstad kommune



Fredrikstad sentrum i dag

Noe eget, fremfor konkurranse med Dikeveien.



Fredrikstad sentrum i dag

Skape noe eget fremfor konkurranse med Dikeveien.

Aktiv sentrumsforening.

Fredrikstad sentrum i dag

Skape noe eget fremfor konkurranse med Dikeveien.

Aktiv sentrumsforening.

Arrangementer-Folk trekker folk.



Kilde: Distriktssenteret

Fredrikstad sentrum i dag

Skape noe eget fremfor konkurranse med Dikeveien.

Aktiv sentrumsforening.

Arrangementer–Folk trekker folk.

Opplevelser stadig viktigere i «miksen».



Kilde: Kommunal Rapport

Fredrikstad sentrum i dag

Skape noe eget fremfor konkurranse med Dikeveien.

Aktiv sentrumsforening.

Arrangementer–Folk trekker folk.

Tjenester stadig viktigere i «miksen».

Ruste opp torget som møteplass.



Fredrikstad sentrum i dag

Skape noe eget fremfor konkurranse med Dikeveien.

Aktiv sentrumsforening.

~~Arrangementer~~ Folk trekker folk.

Tjenester stadig viktigere i «miksen».

Ruste opp torget som møteplass.

Aktivisere 1. etasjene, fyll tomme lokaler.

Fredrikstad sentrum i dag

Skape noe eget fremfor konkurranse med Dikeveien.

Aktiv sentrumsforening.

Arrangementer - Folk trekker folk.

Tjenester stadig viktigere i «miksen».

Ruste opp torget som møteplass.

Aktivisere 1. etasjene, fyll tomme lokaler.

Fra «nøtternte» til det «årnær sæ» - optimisme viktig for å få med seg befolkningen til støtte opp om sentrum

Kommunens handlingsrom i dag

Noen viktige verktøy

Arealstrategi viser retningen i **samfunnsdelen** – kartfesting av mål.

Arealdisponering i **arealdelen** – grovmasket.

Trafikkregulerende tiltak jf. plan og bygningsloven og parkeringslova.

Reguleringsplaner – kan skille på plasskrevende, annen detaljhandel eller dagligvarer. Maksstørrelse.

Områderegulering som styrings- og prosessverktøy – for større områder med flere grunneiere. Tid til å bli enige om fordeling av goder og byrder underveis. Juridiske verktøy for fordelingen.

Utbyggingsavtaler, momskompensasjon.

Innsikt fra rapporten

Hele rapporten finner dere her:

[Lokalisering av handel og service \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)

Mål

«Jeg drømmer om»:

Mindre biltrafikk og klimagassutslipp, spesielt der bilen også skaper lokale problemer

Mindre nedbygging, spesielt av verdifulle arealer (klimagassutslipp, naturmangfold, matjord)

Byliv og menneskemøter med vekt på offentlige rom

Gode nærmiljøer og levende bygder

God helse; mer fysisk aktivitet, mer trivsel og mindre forurensning

MEN mange drømmer også om – og/eller «grå fornuft» tilsier:

...attraktive butikker, f.eks. ny Biltema, H&M, supermarked, en kul kaffebar – eller gjenbruksbutikk

...å ha bedre råd

...en lettvinthverdag med mindre tidsklemme (både de som har bil, og de som ikke har)

...en trygg og meningsfull jobb, eller selv å skape/ utvikle virksomhet

Svært få drømmer om 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» (fra SPR-BATP).

Problemet er ikke varehandel utenfor sentrum.

Problemet er ikke varehandel utenfor sentrum.
**Problemet er når den varehandelen stadig får nye
«sentrumsfunksjoner»**

Hindre for god lokalisering av handel og service

Bransjeglidning – planverket henger ikke med

Utdaterte arealformål – «næringsbebyggelse» er så mangt

Sentralisering – større handelskonsepter lønnsomt

Uryddige prosesser – fagmyndigheter sent inne,
innsigelser fremfor tidlig dialog

Staten er et dårlig forbilde – sykehus på jorder

Utydelighet – mål, regelverk, visjoner, strategier vanskelig
å forstå for andre enn planleggere

«Konkurransen» mellom kommuner - *ikke f*** om de skal
til nabokommune X*

Begrepsforvirring

Plasskrevende varer (båter, biler, traktorer) ≠ plasskrevende handelskonsepter (Jula, Biltema, Bauhaus, IKEA)

Storvarehandel ≠ varehandel i stort format

Plasskrevende varer, med bredt varesortiment (en altfor vanlig kombinasjon)

Svake muligheter i loven til å håndheve at butikkene ikke går fra oransje til blått. Ender opp med kombinasjonen.



Noen anbefalinger fra rapporten

Anbefalinger

Forenkle arealformålene i kommuneplanens arealdel:

Dagens underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, **kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål,** råstoffutvinning, **næringsbebyggelse**, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Forslag til nye underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, **besøkssteder, kontor, industri,** råstoffutvinning, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Anbefalinger

Forenkle arealformålene i kommuneplanens arealdel:

Dagens underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, **kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse**, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Forslag til nye underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, **besøkssteder, kontor, industri**, råstoffutvinning, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Ikke tillatt med besøkssteder utenfor arealer avsatt til sentrumsformål, og besøkssteder i KPA.

Anbefalinger

Størrelsesbegrensning på besøkssteder utenfor sentrum:

Nærbutikker i boligområder (opptil 500 kvm) – nok til nærmiljøet

Ekspedisjonslokaler for større virksomheter (250 kvm) – forhindrer uønsket detaljhandel

Anbefalinger

Størrelsesbegrensning på besøkssteder utenfor sentrum:

Nærbutikker i boligområder (opptil 500 kvm) – nok til nærmiljøet

Ekspedisjonslokaler for større virksomheter (250 kvm) – forhindrer uønsket detaljhandel

Gulrøtter:

Lettere å få gjennom reguleringer i tråd med KPA

Anbefalinger

Ta vare på butikker som skaper byliv gjennom feks:

Aktive fasader

Triveligere gater og plasser

Skaper møteplasser

Arrangementer

Sertifisering av butikkene – et kvalitetsstempel.



Noen siste ord

Jevnlig rullering av samfunnsdelen og arealdelen

Meisle ut noen få satsingsområder – helst mål som kan tall-/kartfestes

Presis begrepsbruk i planer

Ta vare på virksomhetene som skaper byliv i sentrum

Fasader og 1.-etasjer svært viktige

Arbeidsplasser og boliger i sentrum



Daniel Mathé 07.06.2023

Bildene på lysbilde 42 og 48 er tatt av Rune Opheim, på resten er det oppgitt kilder.

© AS Civitas 2023