

Innholdsfortegnelse

1	Formålet med planen og planens virkning	3
	Oppfølging av FNs bærekraftsmål og vedtatte regionale føringer.....	3
	Målgruppen for planen	4
	Planens virkning.....	4
2	Bakgrunnen for utarbeidelsen av planen	5
3	Grunnlaget for retningslinjene	6
	Sterkere by-, kommune- og lokalsentre.....	6
	Høy utbyggingstakt av handelsareal i Agder	7
	Endringer innen handel og arealbruk	9
	Handelsområder og bærekraft.....	10
	Handelskonsepter.....	13
	Senterstrukturen i Agder	14
4	Planretningslinjer	16
	4.1 Retningslinjer om senterstruktur i Agder	16
	Regionsentre	16
	Kommunesentre	16
	Bydelssentre i Kristiansand	17
	Lokalsentre.....	17
	Regionale handelsområder og andre områder for handel	20
	4.2 Retningslinje om avgrensning av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer	21
	4.3 Retningslinje om tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange	21
	4.4 Retningslinje om arealeffektivitet	21
	4.5 Retningslinje om etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer	21
	4.6 Retningslinje om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet)	22
	4.7 Definisjoner og begrepsavklaringer	22
5.	Kartframstilling av senterstrukturen i Agder	25

Illustrasjon på forsiden: Nora Vinjor Røssland

1 Formålet med planen og planens virkning

Formålet med regional plan for senterstruktur og handel i Agder er attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder. Det legges til rette for et bredt utvalg av forretninger og tjenester i disse sentrene for å styrke deres funksjon som møtesteder for alle.

For å oppnå dette er det viktig å ha klare regionale rammer som bidrar til at alle kommunene i Agder kan ha en politikk som drar i samme retning. Etablering og utvidelse av handels- og tjenestevirksomheter som tiltrekker seg mange kunder skal bygge opp under utviklingen i eksisterende by-, kommune- og lokalsentre.

Gjennomføringen av planen med rammer for etablering av handel og tjenesteyting skal bidra til:

- å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- en mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer
- at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle
- et mer inkluderende samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål
- å redusere klimagassutslippene
- forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.

Oppfølging av FNs bærekraftsmål og vedtatte regionale føringer

Planen skal bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, spesielt målet om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Et samfunn der alle kan delta er et grunnleggende prinsipp i bærekraftsmålene. I tillegg bidrar planen til å oppnå flere av delmålene i Regionplan Agder 2030, særlig satsingsområdet «attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter».

Målgruppen for planen

Hovedmålgruppen for planen er beslutningstakere for kommunal, regional og statlig planlegging og utvikling i Agder. Planen vil også ha betydning for private aktører, spesielt innen handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.



Flekkefjord sentrum

(Foto: Manuel Birnbrich)



Hovden sentrum

(Foto: Bykle kommune)

Planens virkning

Regional plan for senterstruktur er utarbeidet etter kapittel 8 i plan- og bygningsloven. Det betyr at planen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet, og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i fylket.

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder erstatter regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder fra 2015, og fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder fra 2003. De regionale bestemmelsene i regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder fra 2015 oppheves. Retningslinjene i planen skal sees på som retningsgivende for kommunenes arealplanlegging, men de gir ikke regionale og statlige etater grunnlag for å fremme innsigelser.

2 Bakgrunnen for utarbeidelsen av planen

Å utarbeide en regional plan for senterstruktur og handel har sitt utspring i den rikspolitiske bestemmelsen fra 1999 om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder. Bestemmelsen kom som en reaksjon på en utvikling med utbygging av store kjøpesentre, som viste seg å ha en rekke negative konsekvenser for bysentrene. «Kjøpesenterstoppen» ble startskuddet for utarbeidelsen av fylkesplaner som skulle styre lokalisering av varehandel og annen service, og samtidig tilpasse nasjonal politikk til en ønsket utvikling i fylkene.

I 2008 kom det en ny rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som gjaldt i ti år. Denne bestemmelsen slo fast at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides der dette er bestemt i godkjente fylkes(del)planer med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Bestemmelsen opphørte i 2018. De hensynene som den rikspolitiske bestemmelsen ivaretok dekkes nå av de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og gjeldende regionale planer om senterstruktur og handel.

Fylkestinget i Agder vedtok i 2020 å utarbeide en regional plan for senterstruktur og handel for hele Agder.

Med dette følger Agder fylkeskommune også opp nasjonale føringer. I de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023–2027 forventer regjeringen at senterstrukturen fastsettes i regionale eller interkommunale planer og at handel og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. I tillegg har vi statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Disse sier 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.

3 Grunnlaget for retningslinjene

Sterkere by-, kommune- og lokalsentre

For at by-, kommune- og lokalsentrene i Agder skal oppfattes som attraktive og levende må de ha funksjoner som trekker folk. Historisk sett har handel vært en viktig drivkraft for utviklingen av byer. Forventningene til hva et attraktivt bysentrum er har endret seg over tid. Innbyggerne forventer fortsatt å finne et bredt utvalg av butikker i et bysentrum. I tillegg ønsker de seg kafeer, restauranter, aktiviteter, opplevelser og kulturtilbud, helst i omgivelser med lokalt særpreget, estetikk og god arkitektur.

Det store flertallet av Agders befolkning bor i bykommuner. Samtidig er det viktig at også de mindre lokalsentrene i Agder sikres funksjoner som gjør dem attraktive. Lokalbefolkningen må finne det de trenger i hverdagen i nærheten av der de bor.

Jo mindre et by-, kommune- eller lokalsentrum er, jo større er faren for å svekke det dersom det etableres nye butikker eller tjenestevirksomhet utenfor sentrum. For et lite lokalsentrum kan etableringen av én større ny dagligvarebutikk ved en hovedvei utenfor sentrum føre til at tilbudet i sentrum etter hvert forsvinner.

På 1980- og 1990-tallet ble det bygget en rekke store kjøpesentre og andre større handelssentre utenfor byene og tettstedene. Dette førte til at mange butikker og tjenestevirksomheter flyttet til de nye handelsstedene. Dermed mistet både byer og mindre kommune- og lokalsentre en del av sin attraktivitet som handelssteder. Utviklingen de seneste årene skiller seg noe fra denne utviklingen ved at det ikke lenger er større kjøpesentre som bygges utenfor bysentrene, men i stedet enkeltstående, ofte store, handelskonsepter. Noen eksempler på disse er IKEA, Bauhaus, Biltema, Gigaboks, Jula mfl. Disse ønsker helst å etablere seg langs hovedveger for å være synlige og tiltrekke seg andre målgrupper enn kun lokalbefolkningen.

Detaljhandel og tjenesteyting krever areal og skaper trafikk. Hvor, og i hvilken dimensjonering, slike virksomheter utvikles har betydning for hvor mye trafikk som skapes. Lokalisering av detaljhandel og tjenesteyting bør derfor ikke skje tilfeldig og basert på enkeltinitiativ, men vurderes grundig gjennom overordnede planprosesser som ser hele regionen under ett.

Ikke alle typer handels- og tjenestevirksomhet kan lokaliseres i by-, bydels-, kommune- eller lokalsentre, fordi de krever mer areal enn det som er tilgjengelig i

sentrum. Det kan også være andre grunner, for eksempel støy, som gjør at det ikke vil være hensiktsmessig å plassere dem i sentrum. Slike virksomheter bør likevel lokaliseres nærmest mulig eksisterende by-, kommune- og lokalsentre, og nærmest mulig der folk bor. Lokalisering av handel og tjenester i nærheten av der folk bor har også et viktig sosialt element i seg ved at det bidrar til å gi alle innbyggere god tilgang til viktige servicefunksjoner innen en akseptabel reiseavstand. Det betyr at virksomhetene bør lokaliseres der det er gode kollektivforbindelser og god tilgjengelighet for myke trafikanter.

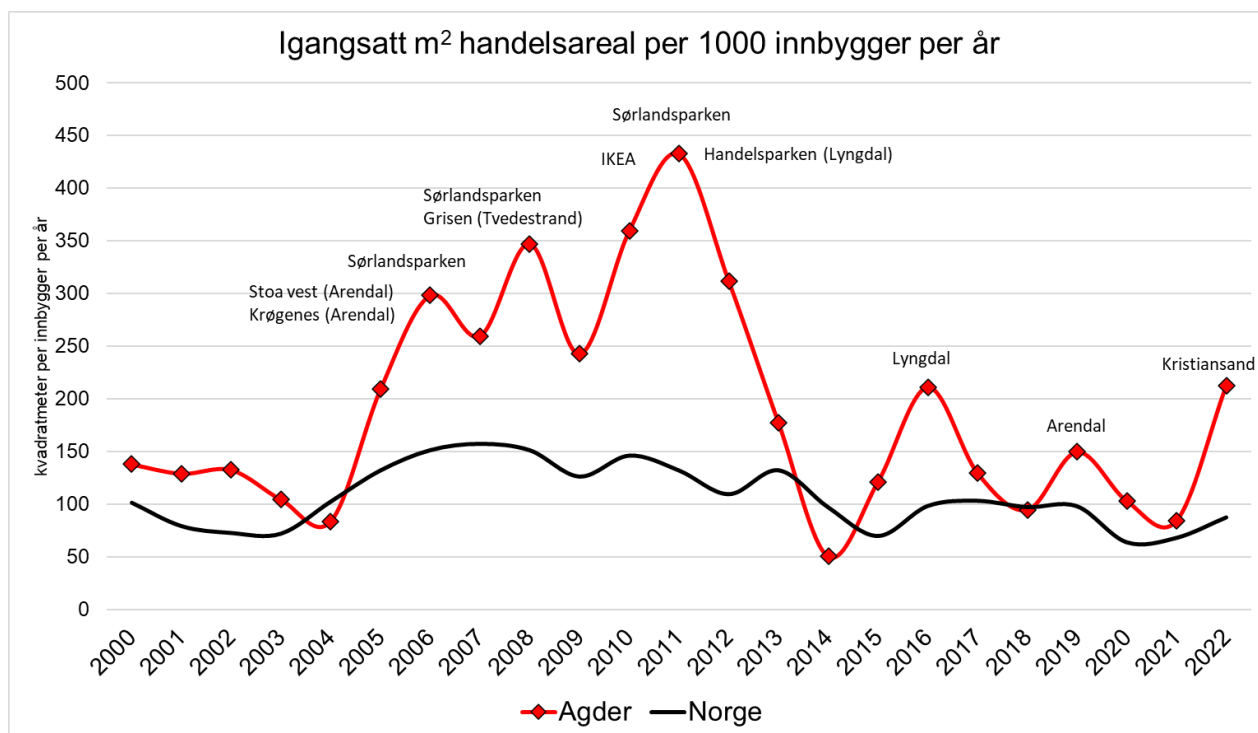
Det er et mål for planen å styrke bysentrene og handels- og tjenestetilbudet i byene. De historiske Sørlandsbyene Risør, Tvedestrand, Arendal, Grimstad, Lillesand, Kristiansand, Mandal, Farsund og Flekkefjord har verneverdige kulturmiljøer som kan bidra til å vitalisere og gjøre byene mer attraktive.

Kulturmiljøene i byene forteller om deres historie og gir dem særpreg. De kan bidra til å skape de miljøene hvor folk ønsker å bo, besøke og arbeide. Dette er viktige faktorer som bør ha prioritet i utviklingsplaner. I dette arbeidet vil Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling være et viktig verktøy.

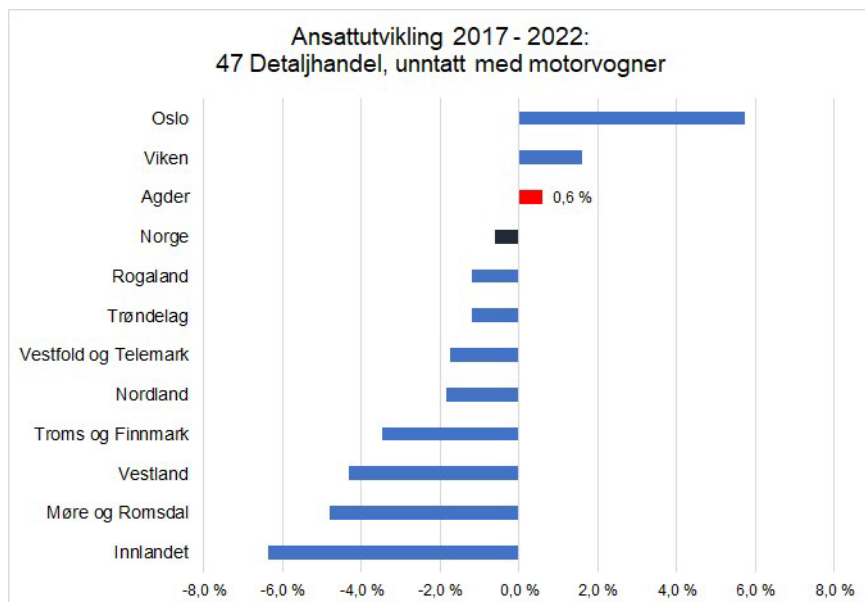
Høy utbyggingstakt av handelsareal i Agder

I Agder er det nesten hvert år siden 2000 tatt i bruk betydelig mer areal til handel enn i landet for øvrig sett i forhold til befolkningstallet (se figur 1 om igangsatt handelsareal per 1000 innbyggere). Hovedårsaken er flere store etableringer og utvidelser som IKEA, Sørlandssenteret og Sørlandsparken forøvrig, Stoa og handelparken i Lyngdal.

Den høye utbyggingstakten for handelsvirksomheter har ikke ført til tilsvarende stor vekst i antall ansatte innen handelsnæringen (se figur 2). Oslo, Viken og Agder var de eneste fylkene som opplevde vekst i antall ansatte innen detaljhandel mellom 2017 og 2022. I Agder økte antall sysselsatte i detaljhandel med 0,6 prosent, til 8,3 prosent av alle ansatte (12 055 personer). Dette er over landsgjennomsnittet på 7,6 prosent.



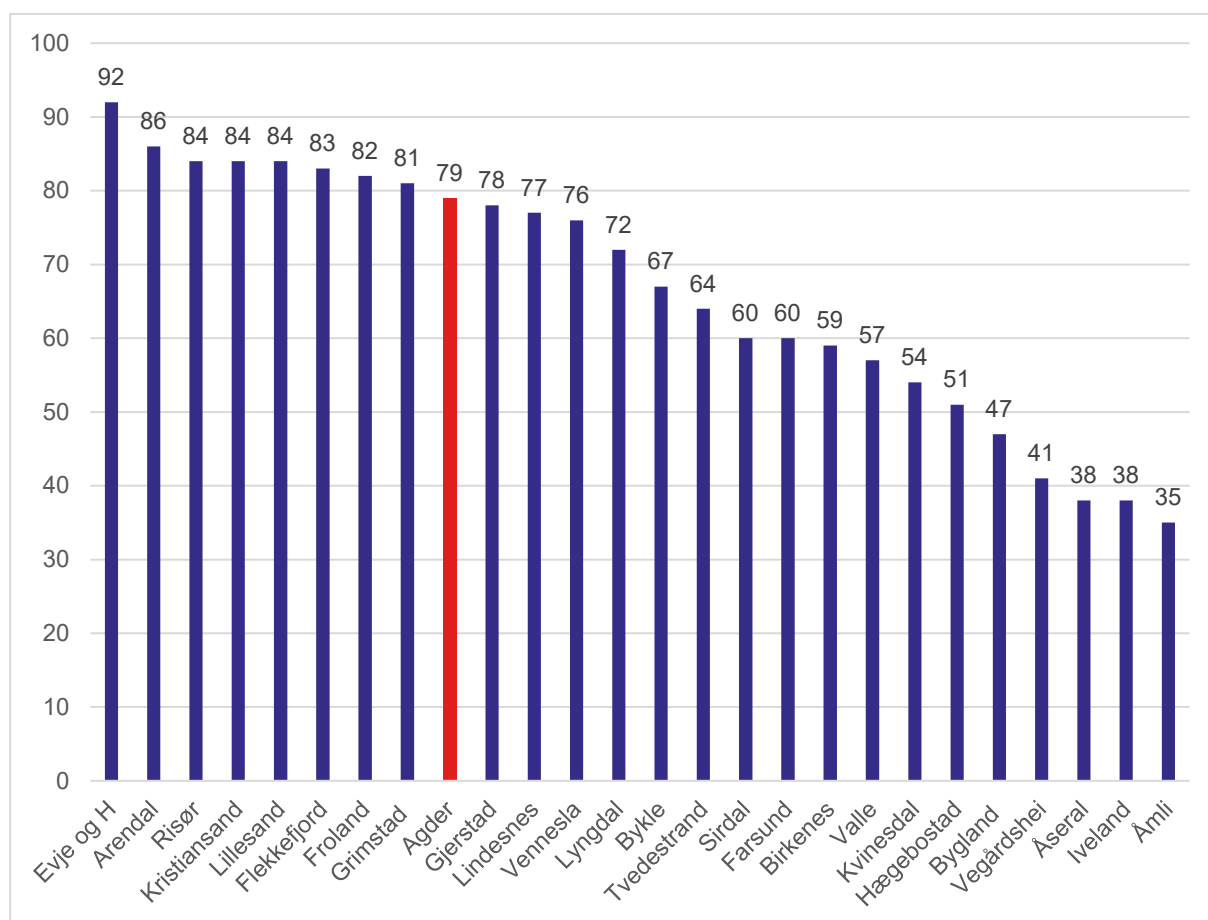
Figur 1: Igangsatt m² handelsareal per 1000 innbygger per år i Agder og i Norge.
(Kilde: Statistisk sentralbyrå)



Figur 2: Ansattutvikling innen detaljhandel (unntatt med motorvogner) 2017-2022 etter fylke.
(Kilde: Statistisk sentralbyrå)

Analyser av handelstilbud viser at det først og fremst er kommunene som ligger langs europavegene eller andre hovedveger som har et bedre handelstilbud enn forventet sett opp imot innbyggernes kjøpekraft. Disse kommunene tiltrekker seg dermed kunder fra andre kommuner. Dette samsvarer med hvordan befolkningen

selv opplever tilbudet. Folkehelseundersøkelsen fra 2023 viser at en større andel av innbyggerne i de større og mer sentrale kommuner er fornøyd eller svært fornøyd med tilbudet av handel og servicetilbud (se figur 3). Innbyggerne i Evje og Hornnes kommune, Arendal kommune, Risør kommune, Kristiansand kommune og Lillesand kommune er mest fornøyde med tilbudet av butikker, spisesteder og andre servicetilbud. Henholdsvis mellom 92 og 84 prosent av de spurte i disse kommunene synes at tilbudet enten er god eller svært god. Under halvparten av de spurte i Bygland kommune, Vegårshei kommune, Åseral kommune, Iveland kommune, og Åmli kommune synes det samme.



Figur 3: Andelen i befolkningen som er fornøyd eller svært fornøyd med tilgangen til butikker, spisesteder og andre servicetilbud

(Kilde: Folkehelseundersøkelsen 2023)

Endringer innen handel og arealbruk

Trender innen handel og varedistribusjon, digitalisering og forbruksvaner påvirker behovet for areal på ulike måter. Flere av trendene kan bidra til at etterspørselen etter handelsareal avtar. Forbrukere bruker relativt sett stadig mindre penger på kjøp

av varer og tilsvarende mer på kjøp av tjenester. Andelen netthandel av den totale detaljhandelsomsetningen øker. Netthandelen er fortsatt mye mindre enn omsetningen i fysiske butikker og ligger i dag på rundt 14 prosent, men andelen øker jevnt. Utfordringen for by- og tettstedssentre er at de mest populære varene som handles over nett er varer som tradisjonelt selges i sentrum. Det er også stadig flere som dropper dagligvarehandelen og får varene levert på døra. Mer netthandel vil endre distribusjonsstrukturen og øke behovet for lagerbygninger.

Det er også trender som bidrar til at det fortsatt vil være etterspørsel etter nye handelsarealer. I dagligvarehandelen er det tre store aktører som dominerer markedet. Disse konkurrerer om de beste lokaliseringene både i nærheten av der folk bor, og i handels- og næringsområder utenfor by- og kommunesentrene. Samtidig oppstår det nye handelskonsepter i detaljhandel ellers som ønsker å etablere seg, og populære etablerte handelskonsepter som ønsker å ekspandere på nye steder. Flere av de disse handelskonseptene kjennetegnes av at de er store og krever mye areal, for eksempel Biltema, Gigaboks, Jula.

Når det gjelder tjenester, er det spesielt tilbud innen helse, trening og fritid at økningen er sterkest. På samme måte som for handel er trenden også her at virksomhetene blir mer arealkrevende og i større grad ønsker å etablere seg utenfor by-, kommune- og lokalsentrene.

Brukthandel og reparasjonstjenester øker også, noe som skyldes at flere forbrukere er opptatt av miljøvennlig forbruk.. Disse virksomhetene er ofte lite arealkrevende, og de lokaliseres gjerne i etablerte bysentra.

Den demografiske utviklingen med en aldrende befolkning, og en økende sentralisering, kan utfordre spesielt mindre lokalsentre. For å opprettholde attraktiviteten til mindre steder, bør handel og andre viktige funksjoner konsentreres i eller nærmest mulig sentrum.

Handelsområder og bærekraft

Det er etablert en del handelsområder utenfor eksisterende by- og tettstedssentre i Agder. De største av dem er Sørlandsparken i Kristiansand kommune og Stoa i Arendal kommune. I Sørlandsparken ligger Norges største kjøpesenter målt i areal. Det er viktig at disse handelsområdene utvikler seg i en retning som bidrar til å støtte opp under eksisterende by-, kommune- og lokalsentre. Etablering av viktige offentlige eller private tjenester som for eksempel kino, bibliotek, kulturhus, forsamlingslokaler og NAV-kontor bør ikke tillates i slike områder.

I andre land, spesielt i USA, rammes kjøpesentre på samme måte som bysentrene av økende netthandel og at befolkningen bruker mer penger på tjenester enn varer. Dette har allerede ført til «kjøpesenterdød» flere steder. Det er ikke gitt at dette kommer til å skje i Norge, men det er allerede tomme lokaler og arealer både i Sørlandssenteret og i Sørlandsparken, og på Stoa. God utnyttelse av allerede bebygde handelsområder, framfor etablere nye er viktig for å få en bærekraftig arealbruk.

Det har over lang tid vært stor interesse for handelsetableringer utenfor etablerte by- og tettstedssentre. Spesielt i den senere tid har vi sett en utbygging av ulike handels- og servicetilbud ved vegkryssene langs E18 og E39. Det er et press på videre utbygging, fordi utbyggere og eiere av slike næringsområder viser til at det er etterspørsel etter nettopp slike etableringer.

Enkelte mener at små handelsparker flere steder i Agder vil bidra til mindre bilkjøring totalt sett, fordi færre vil trenge å kjøre til de store regionale handelsområdene. Det eksisterer imidlertid per i dag ingen forskningsbasert dokumentasjon på at etablering av nye eksterne handelsområder fører til mindre bilkjøring totalt sett. Tvert imot viser undersøkelser fra Transportøkonomisk institutt at etablering av nye handelsparker utenfor bysentrene fører til at handelstilbud etter hvert flytter fra sentrum og fra områdene der flest folk bor, til de nye handelsområder, noe som fører til økt bilkjøring.

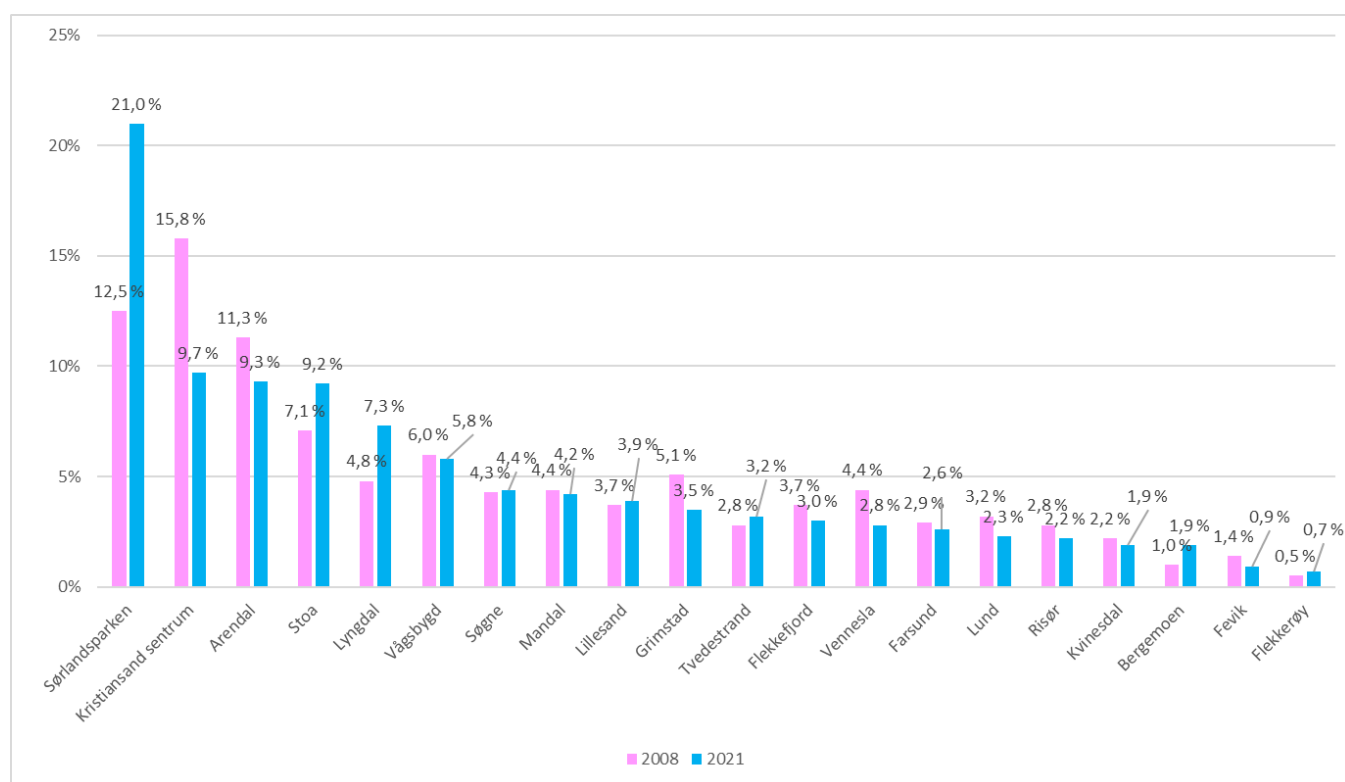
En lokalisering av handelsvirksomheter synlig langs europaveg kan bidra til at besøkende på gjennomreise vil stoppe og handle der. Det argumenteres med at slike etableringer vil føre til at disse kundene vil kjøre videre inn til nærmeste by- eller kommunesentrum, når de først har stoppet ved det som markedsføres som «innfallsport til kommunen». At dette skjer i nevneverdig omfang, finnes det imidlertid heller ikke noen forskningsbasert dokumentasjon på.

Etablering av handel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i områder utenfor eksisterende by- eller tettstedssentre strider mot ABC-prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Dette prinsippet sier at virksomheter (handel, service eller kontorbedrifter) som har mange arbeidsplasser og/eller mange besøkende bør lokaliseres så nær by-/kommunesentrum som mulig.

Erfaringen viser at etableringer langs europaveg kjennetegnes av svært høyt arealforbruk. Siden arealene er relativt billige, er byggene i seg selv større enn de ville vært om de hadde vært bygd i eller nærmere by- og tettstedssentrene. I tillegg

bygges det store parkeringsarealer, som ofte er overdimensjonerte. Resultatet blir store naturinngrep, og i enkelte tilfeller nedbygging av jordbruksområder.

Tall fra varehandelsrapporten fra SpareBank 1/SR-Bank (se figur 4) viser tydelig at bysentrene taper for handelsområdene utenfor sentrum. I 2008 var det Kristiansand sentrum som hadde den høyeste omsetningsandelen for detaljvarer i Agder. Men i 2021 er det Sørlandsparken som er størst. Dette skyldes at detaljhandelsomsetningen i Sørlandsparken i denne perioden har økt mye mer enn i Kristiansand sentrum. Samme utvikling ser vi i Arendal, der Arendal sentrum har tapt markedsandeler mens Stoa har økt, og i Grimstad (sentrum versus Bergemoen).



Figur 4: Figuren viser andel (%) detaljvarer solgt på handelssteder i Agder i 2008 og 2021
(Kilde: Egen framstilling med tall fra SpareBank 1/SR-Bank, Varehandelsrapporten 2022)

Etablering av handel er ofte et nullsumspill. Det vil si at nye etableringer ikke nødvendigvis bidrar til økt handel og i liten grad genererer nye arbeidsplasser. Dette kan være lokale bedrifter som flytter fra et annet sted, og da gjerne fra et mindre lokalsenter, til et nytt næringsområde. Slike flyttinger kan bidra til å svekke attraktiviteten til de stedene bedriftene flytter fra. Dersom de nyetablerte bedriftene har et varesortiment eller tjenestetilbud som utkonkurrerer allerede etablerte tilbud i eksisterende by- og kommunesentre i en kommune, kan en få som resultat at kommunen ikke får flere arbeidsplasser i handelsnæringen samlet sett.

Det er spesielt viktig å unngå etablering av dagligvarebutikker langs europavegene og andre hovedveger, eller i andre næringsområder utenfor by-, kommune- og lokalsentre. Slike etableringer vil nesten uten unntak være bilbaserte, fordi befolkningen ikke bor i nærheten. Flere steder i Agder har et lite befolkningsgrunnlag. Dette øker sannsynligheten for at nyetableringer langs hovedveger fører til at eksisterende dagligvarebutikker flytter ut fra for eksempel et mindre lokalsentrum til hovedvegen, for å betjene folk som pendler eller som er på vei til ferie og fritidsaktiviteter. Lokalbefolkningen får da lengre reisevei til sine innkjøp.

Handelskonsepter

I diskusjoner og vurderinger om hva som kan være en hensiktsmessig lokalisering for en handelsvirksomhet, er det viktig å skille mellom

- a) virksomheter som selger *varer* som er store og som krever plass, og
- b) virksomheter der selve *bygget* er stort og krever mye areal, men der enten ingen av varene eller bare en del av varene er store og plasskrevende.

Disse to forskjellige typene virksomheter blandes ofte sammen under begrep som «storhandel» eller «plasskrevende handel». Bedrifter av typen a) som selger store varer som landbruksmaskiner, store byggevarer, biler, eller båter kan det være mer krevende å lokalisere midt i en by. Sortimentet konkurrer som regel ikke med butikker i sentrum. Det finnes riktignok mange eksempler på at også plasskrevende varer kan selges i sentrum av byer og tettsteder. Det gjelder både møbler, store elektrovarer og biler. For eksempel er det i det siste blitt etablert visningsrom for biler midt i sentrum av større byer. I tillegg blir for eksempel møbler og elektrovarer levert til kundens bosted uansett om de kjøpes i en butikk i sentrum eller i et kjøpesenter utenfor sentrum. Dette viser at plasskrevende varer ikke generelt er avhengig av å bli solgt i plasskrevende handelskonsepter utenfor sentrumsområder.

Typiske virksomheter av typen b) er populære handelskonsepter som består av et stort firkantet bygg (også kalt for «big box») med et sortiment som for det meste består av varer som uten problemer kan tas med i vanlige handleposer. Handel i slike big boxes er dermed i konkurranse med etablerte butikker i sentrum. I tillegg skaper slike handelskonsepter med et stort vareutvalg mye mer trafikk enn virksomheter som selger plasskrevende varer, fordi sistnevnte kjøpes mye sjeldnere.



IKEA planleggingsstudio med en begrenset vareutstilling i Harebakken kjøpesenter i Arendal

(Bilde: Ingunn Dahlseng Håkonsen)



Et vanligvis plasskrevende handelskonsept tilpasset bysentrum (Oslo sentrum).

(Bilde: Manuel Birnrich)

Senterstrukturen i Agder

En viktig oppgave til denne planen er å definere en enhetlig senterstruktur for hele Agder. Den skal være retningsgivende for hvor hvilke funksjoner (handel, service etc.) bør ligge. Et viktig mål er at senterstrukturen skal bidra til å gi innbyggerne i Agder god tilgang til handels- og tjenestetilbud i nærheten av der de bor.

I denne planen er det pekt ut til sammen 126 region-, kommune-, bydels- og lokalsentre, samt 8 handelsområder. Definisjonen og kategoriseringen av sentrene er basert på et sett med kriterier som brukes likt over hele Agder.

Datakildene som har vært benyttet er:

- Statistiske grunnkretser
- SSB's rutenettstatistikk (250 m – befolkning og sysselsatte)
- Bedriftsregister / Brønnøysundregistre
- Anleggsregisteret
- Matrikkelen

Følgende kriterier som er blitt benyttet i utvelgelsen:

- Demografiske data for stedene (folketall og befolkningstetthet)
- Funksjoner på stedet (f.eks. dagligvare, skoler, kommuneadministrasjon, kulturhus, helsesenter)
- Tilgjengelighet (med sykkel, bil og gange)
- Sentralitet (bussavganger, andel reiser med bil, sykkel og gange, avstand til europaveg)
- Virksomheter og antall ansatte

Klassifiseringen av stedene på de ulike nivåene baserer seg på vekting av funksjonsinnhold, befolkningstall og sentralitet. Når det gjelder vekting av funksjoner, er det funksjonen «kommuneadministrasjonen» som er vektet høyest. Skole og dagligvare er vektet nest høyest.

I denne regionale planen har vi i utgangspunktet brukt en enhetlig definisjon av senterstruktur for hele Agder. Den vil ikke nødvendigvis samsvare helt med senterstruktur og begrep som kommunene selv har definert i sine kommunale planer. Det er derfor blitt gjort enkelte tilpasninger, slik at senterstrukturen i denne planen også tar hensyn til gjeldende kommuneplaner. Det er i tillegg gjort ytterlige endringer og tilpasninger etter dialog med kommunene i løpet av planprosessen, slik at kommunene i størst mulig grad skal kjenne seg igjen i senterstrukturen.

En framstilling av senterstrukturen på kart for de fire delregionene i Agder finnes i kapittel 5 på slutten av planen.

4 Planretningslinjer

4.1 Retningslinjer om senterstruktur i Agder

Lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting skal bidra til attraktivitet, liv og arbeidsplasser i de eksisterende regionsentre, kommunesentre, bydelssentre og lokalsentre slik de er nevnt her. Muligheter for fortetting og transformasjon i eksisterende sentre og handelsområder skal alltid vurderes nøye før nye områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting tas i bruk.

Regionsentre

Kvadraturen i Kristiansand med randsone og **Arendal sentrum** er regionsentrene i Agder. Regionsentrene skal ha det mest varierte handels-, tjeneste- og kulturtilbudet og den høyeste konsentrasjonen av arbeidsplasser i Agder. Tjenestetilbud som er avhengig av et stort befolkningsgrunnlag, og som er rettet mot hele befolkningen i Agder, bør ligge i regionsentrene. Det legges ikke begrensninger på etablering eller utvidelse av handels- og tjenestevirksomhet innenfor regionsentrene. I Kristiansand inngår sykehusområdet og universitetsområdet i «randsonen» for Kvadraturen.

Kommunesentre

Kommunesenteret er i de fleste kommuner det stedet der rådhuset eller kommuneadministrasjonen er lokalisert. Kommunesentrene skal ha plass til et bredt spekter av handel, kultur, offentlig og privat service, som først og fremst er dimensjonert for å dekke kommunenes behov. Når kommunesenteret er avgrenset i kommunale planer, jf. retningslinje 4.2, legges det ikke begrensninger på etablering eller utvidelse av handels- og tjenestevirksomhet innenfor det.

Kommunesentre i Agder:

- Birkeland (Birkenes kommune)
- Birkeland (Hægebostad kommune)
- Birketveit (Iveland kommune)
- Brokelandsheia (Gjerstad kommune)
- Bygland
- Evje sentrum
- Farsund sentrum
- Flekkefjord sentrum
- Grimstad sentrum
- Hovden (Bykle kommune)

- Kyrkjebygda (Åseral kommune)
- Liknes (Kvinesdal kommune)
- Lillesand sentrum
- Lyngdal sentrum
- Mandal sentrum
- Myra (Vegårshei kommune)
- Osedalen (Froland kommune)
- Risør sentrum
- Tonstad (Sirdal kommune)
- Tvedestrand sentrum
- Valle sentrum
- Vennesla sentrum
- Åmli sentrum

Bydelssentre i Kristiansand

Denne planen definerer bydelssentre kun for Kristiansand. Bydelssentre skal inneholde detaljhandel og offentlig tjenestetilbud som først og fremst er dimensjonert for å dekke bydelens behov. Når bydelssenteret er avgrenset i kommunale planer, jf. retningslinje 4.2, legges det ikke begrensninger på etablering eller utvidelse av handels- og tjenestevirksomhet innenfor det.

Bydelssentre:

- Lund
- Nodeland
- Randesund
- Tangvall
- Vågsbygd

Lokalsentre

Lokalsentre skal inneholde detaljhandels- og tjenestetilbud som primært er dimensjonert for å betjene lokalmiljøets behov. For å bli definert som lokalsenter må et sted som regel ha minst 50 innbyggere og flere funksjoner (slik som dagligvare, grunnskole og / eller tjenestevirksomhet).

Det er stor variasjon i størrelsen på lokalsentrene. Som hovedregel er det anbefalt med inntil 3.000 m² samlet bruksareal detaljhandel i et lokalsenter, men kommunene kan regulere dette i kommunale planer.



Lokalsentre i Agder fordelt på kommune:

Arendal kommune:

- Bjorbekk
- Eydehavn
- Færvik
- Harebakken
- His
- Kilsund
- Krøgenes
- Kongshavn
- Myra
- Nedenes
- Rykene
- Saltrød

Birkenes kommune:

- Engesland
- Herefoss

Bygland kommune:

- Byglandsfjord
- Ose

Bykle kommune:

- Bykle

Evje og Hornnes kommune:

- Dåsnes

Farsund kommune:

- Vanse sentrum
- Vestbygd

Flekkefjord kommune:

- Andabeløy
- Kirkehamn
- Kongevold
- Rasvåg
- Sira

Froland kommune:

- Blakstadheia
- Mykland

Gjerstad kommune:

- Kirkebygda
- Holte-Sundebru

Grimstad kommune:

- Bergemoen
- Campus Grimstad
- Fevik
- Homborsund
- Vik

Hægebostad kommune:

- Eiken
- Skeie

Iveland kommune:

- Skaia
- Vatnestrøm

Kristiansand kommune:

- Brennåsen / Rosseland
- Dvergsnes
- Flekkerøy
- Gimle
- Fagerholt
- Grim
- Hamresanden
- Hellemyr
- Hånes
- Justvik
- Kilen
- Langenes
- Lund torv
- Lunde
- Mosby
- Solsletta



- Strai
- Søm
- Tinnheia
- Trekanten
- Voie

Kvinesdal kommune:

- Feda
- Kvinlog
- Storekvina

Lillesand kommune:

- Borkedalen
- Høvåg
- Tingsaker

Lindesnes kommune:

- Bjelland
- Heddeland
- Frøysland
- Holum
- Laudal
- Marnardal
- Skinsnes-lme
- Spangereid
- Vigeland
- Vigmostad
- Øyslebø

Lyngdal kommune:

- Byremo
- Konsmo
- Korshamn
- Kvås
- Monan

Risør kommune:

- Hope
- Søndeled

Sirdal kommune:

- Tjørhom / Sinnes

Tvedestrand kommune:

- Dypvåg
- Gjeving
- Nesgrenda
- Songe

Valle kommune:

- Rysstad

Vegårshei kommune

- Ubergsmoen

Vennesla kommune:

- Homstean
- Hægeland
- Kvarstein
- Skarpengland
- Vikeland

Åmli kommune:

- Dølemo

Regionale handelsområder og andre områder for handel

Dette er områder som er blitt etablert utenfor by-, kommune-, bydels-, og lokalsentrene. De har mer eller mindre store konsentrasjoner av detaljhandel, spesielt handel med plasskrevende varer og plasskrevende handelskonsepter. Flere av dem har også tjenesteytende virksomhet. Noen av disse områdene har en regional betydning, det vil si at de tiltrekker seg kunder fra et større handelsomland, mens andre i større grad er rettet mot lokalbefolkningen.

Nye handelsetableringer i disse områdene bør være forbeholdt handel med plasskrevende varer og plasskrevende handelskonsepter. Kommunene bør gjennom sine planer fastsette krav om minste tillatte enhetsstørrelse i handelsområder.

I handelsområder skal det legges til rette for høy arealutnyttelse både ved nybygg og utvidelser, og det skal sikres mulighet for framtidig fortetting og transformasjon, for eksempel ved å fjerne parkeringsarealer over bakken. Fortetting og transformasjon skal alltid vurderes.

Det bør også legges til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, både til og i handelsområdene.

Regionale handelsområder i Agder:

- Sørlandsparken (Kristiansand kommune og Lillesand kommune)
- Stoa (Arendal kommune)
- Handelsparken Rom (Lyngdal kommune)

Andre områder for handel i Agder:

- Grenstøl (Tvedestrand kommune)
- Jåbekk-Doneheia (Lindesnes kommune)
- Trøngsla (Flekkefjord kommune)
- Verksmoen-Evjemoen nord (Evje og Hornnes kommune)
- Østebø (Risør kommune)

4.2 Retningslinje om avgrensning av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer

Kommunene skal fastsette den konkrete utstrekningen av regionsenteret, kommunesenteret, bydelssenteret, lokalsenteret, regionalt handelsområde og annet område for handel, i sine kommunale planer, i samsvar med intensjonene i denne planen.

Avgrensingen må skje gjennom arealformål som tillater etablering av detaljhandel og tjenesteyting. Dette skal fortrinnsvis gjøres i kommuneplanens arealdel eller i en kommunedelplan. Endringer og avgrensninger kan skje i en områderegeringsplan eller detaljreguleringsplan.

4.3 Retningslinje om tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange

Detaljhandel eller besøksintensiv tjenestevirksomhet lokaliseres med effektiv og trafiksikker infrastruktur for alle trafikanter, dette inkluderer miljøvennlig person- og varetransport. Regionsentre, kommunesentre, bydelssentre, lokalsentre og handelsområder bør ha god og universelt utformet kollektivdekning, være tilknyttet overordnet sykkelvegnett og ha et godt utformet og trygt transportnett for gående. Bebyggelsen i handelsområder planlegges og utformes slik at ulike enheter så langt som mulig kan nås til fots uten å måtte forflytte seg med bil.

4.4 Retningslinje om arealeffektivitet

Høy arealutnyttelse skal legges til grunn ved nyetablering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet. Det gjelder også i handelsområder. Det bør vurderes å legge til rette for bygging i høyden og på parkeringsplasser. Ved etablering av flere bedrifter i samme område skal samordning av infrastruktur og sambruk av parkeringsarealer vurderes.

4.5 Retningslinje om etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer

Etablering og utvidelse av detaljhandel og tjenestevirksomhet skal tilpasses stedets omgivelser, egenart og bygningsmiljø. I de historiske sørlandsbyene skal det legges stor vekt på å bevare de historiske kulturmiljøene og særpreget som byene har. Nye tiltak må innordne seg eksisterende bebyggelse og videreføre kulturmiljøenes verdier. Ved utvikling av nye handelskonsept bør det vurderes å benytte eksisterende bygningsmasse.

4.6 Retningslinje om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet)

Ved lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet bør kommunene legge til grunn prinsippet om rett virksomhet på rett sted, også kjent som ABC-prinsippet, slik det er definert i kapittel 4.7. Etablering av detaljhandel og tjenesteyting langs europavei strider generelt mot dette prinsippet og bør derfor unngås.

4.7 Definisjoner og begrepsavklaringer

ABC-prinsippet for lokalisering av virksomheter:

- A. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter. Eksempler: Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service, skoler og institusjoner med mange ansatte, besøkende, studenter og elever. Denne type virksomheter skal som hovedregel lokaliseres så nær by- / kommunesentrum som mulig, med god kollektivtilgjengelighet, mange innbyggere i gang- og sykkelavstand, lav parkeringsdekning med bil og høy med sykkel.
- B. Allsidige virksomheter er en mellomkategori. Dette er virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/ kunder. Håndverksbedrifter og ulike kombinasjoner av lager og kontor er eksempler på slike virksomheter. Disse bør ligge integrert i by- / tettstedsstrukturen, med kollektivtilgjengelighet, middels parkeringsdekning for bil, og høy parkeringsdekning for sykkel.
- C. Arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport / biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder / besøkende. Dette er virksomheter som vanligvis ikke er avhengig av godt kollektivtilbud eller god tilgjengelighet for gående og syklende. Eksempler: Gods- og logistikkvirksomhet. Slike virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i tilknytning til stam- og riksveg og ha god parkeringsdekning for bil. Virksomheter som benytter tog, skip eller fly, bør lokaliseres i nærheten av trafikknutepunktene for den aktuelle infrastrukturen.

Arealkrevende handelskonsepter brukes synonymt med «plasskrevende handelskonsepter» (se egen definisjon der).

Bruksareal (BRA): Bruksareal er alle målbare plan inne i en bygning, pluss åpne arealer med overbygg (som carport eller lignende). Det inkluderer blant annet salgsareal, lagerlokale, spiserom / kantine, kontorareal og fellesareal (f.eks. i et kjøpesenter).

Dagligvarebutikker er detaljhandel med hovedvekt på salg av mat og drikke til sluttbrukere.

Detaljhandel: Med detaljhandel forstås i denne planen all handelsvirksomhet, uansett arealstørrelse og type varer, som er rettet mot private sluttbrukere og husholdninger, jf. det som er den anerkjente definisjonen av detaljhandel både nasjonalt og internasjonalt. I denne planen inkluderes også **visningsrom / utstillingsrom** for varer rettet mot private sluttbrukere og **utleveringssted** til private kunder for varer kjøpt via netthandel. Planen omfatter ikke engroshandel / grossisthandel.

Handelsomland er det geografiske området en kommune eller et senter tiltrekker seg handel fra.

Handelsvirksomhet: Når det i denne planen er snakk om handel menes det, om ikke annet er nevnt, detaljhandel.

Kjøpesenter er en samling av flere selvstendige eller enkeltstående butikker i en bygning eller et bygningskompleks med felles senteradministrasjon eller som markedsføres som en enhet under et eget navn. Senteret har typisk felles inngang, og flere leietagere innen butikkhandel. Senteret vil typisk være av en slik størrelse og karakter at det har potensial til å tiltrekke seg trafikk fra omkringliggende kommuner. Som kjøpesenter regnes som regel enheter med minst 2500m² salgsareal og minst fem ulike detaljhandelsenheter.

Plasskrevende handelskonsepter er bygningsmessig store enheter innen detaljhandel som krever mye areal og som i hovedsak retter seg mot et større geografisk omland. Det kan dreie seg om store frittstående enkeltbygg (også kalt for «**big boxes**») eller flere større bygg som står vegg i vegg med hverandre. Noen plasskrevende handelskonsepter er plasskrevende, fordi de selger plasskrevende varer (se egen definisjon der), mens andre først og fremst selger et stort utvalg av diverse ikke plasskrevende varer på et stort areal (f.eks. varehus og større outlet-butikker). **Varehus** er enkeltstående større butikker som kan tiltrekke seg kunder fra et større omland, på samme måte som et kjøpesenter. Det vil være en stor butikk, typisk med mange avdelinger og / eller et bredt vareutvalg. Varehus kan selge ulike varer eller være spesialisert innen én bransje. For å anses som et varehus må det være av en viss størrelse (anslagsvis over 4000 m²), og ha kafeer eller lignende sosiale samlingspunkt.

Plasskrevende varer

Plasskrevende varer omfatter i denne planen følgende varegrupper: biler, båter, landbruksmaskiner, bobiler og campingvogner, andre motorkjøretøy, trelast og andre større byggevarer, og salg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.



Tjenesteyting (offentlig eller privat) er virksomheter som driver med salg eller gratis ytelse av tjenester rettet mot privat sluttbruker som hovedvirksomhet, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. Det er mange virksomheter som kan oppfattes som «**tjenesteyting med høy besøksfrekvens**». Denne planen styrer kun følgende typer tjenesteyting (listen er uttømmende):

- kino, kulturhus, scenekunst, kulturtilbud
- offentlig tjenesteyting som bibliotek, kommuneadministrasjon, NAV-tjenester, publikumsrettete polititjenester
- offentlige utdanningsinstitusjoner med et regionalt nedslagsfelt som universitet, høyskoler og videregående skoler
- helsetjenester som sykehus, lege- eller tannlegekontor eller – klinikker, fysioterapi
- restauranter og cafeer

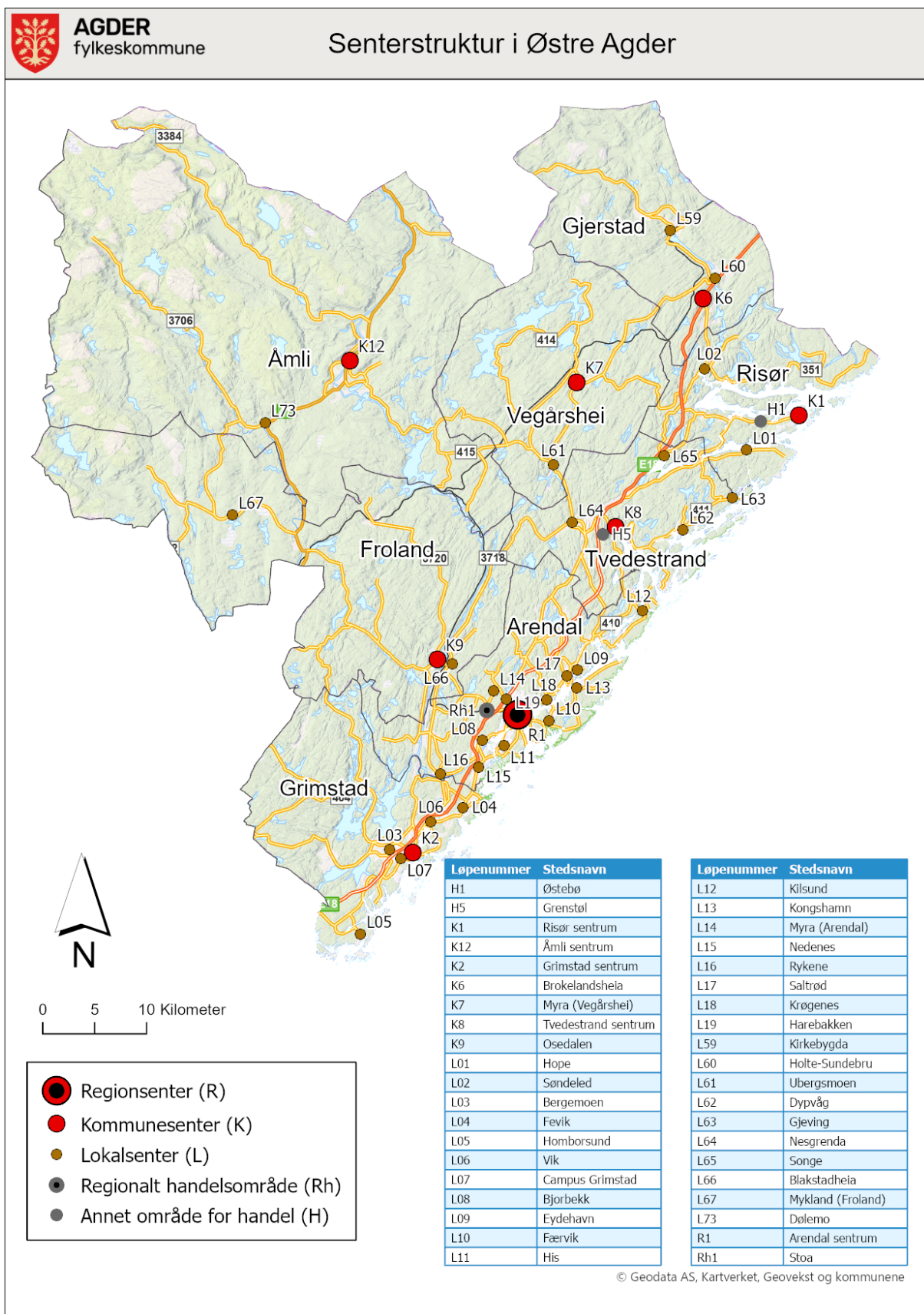
Planen, inkludert retningslinjene, omfatter ikke (listen er ikke uttømmende):

- reiselivsattraksjoner som det ikke er naturlig å lokalisere i by-, bydels-, kommune- eller lokalsentre. De gjelder særlig store arealkrevende virksomheter som for eksempel, fornøylesparker / temaparker, campingplasser o.l.
- hotell- og annen overnattingsvirksomhet
- store idrettsanlegg som for eksempel skianlegg / skiløyper, golfanlegg, motorsportanlegg og skytebaner
- brannstasjoner
- fengsler
- barnehager og grunnskoler
- bilrelatert tjenesteyting (vaskehall / bilpleietjenester, bilverksted uten salg av biler og biltilbehør)

Visningsrom / utstillingsrom («showroom»): Er arealer der det utstilles varer til enten direkte salg derfra, eller til senere salg gjennom andre kanaler. Visningsrom er i utgangspunktet bransjeuavhengig. Det betyr at de ikke kun er knyttet til virksomheter som driver med handel, men de kan også være knyttet til f.eks. virksomheter som formelt er produksjons- eller håndverksbedrifter.

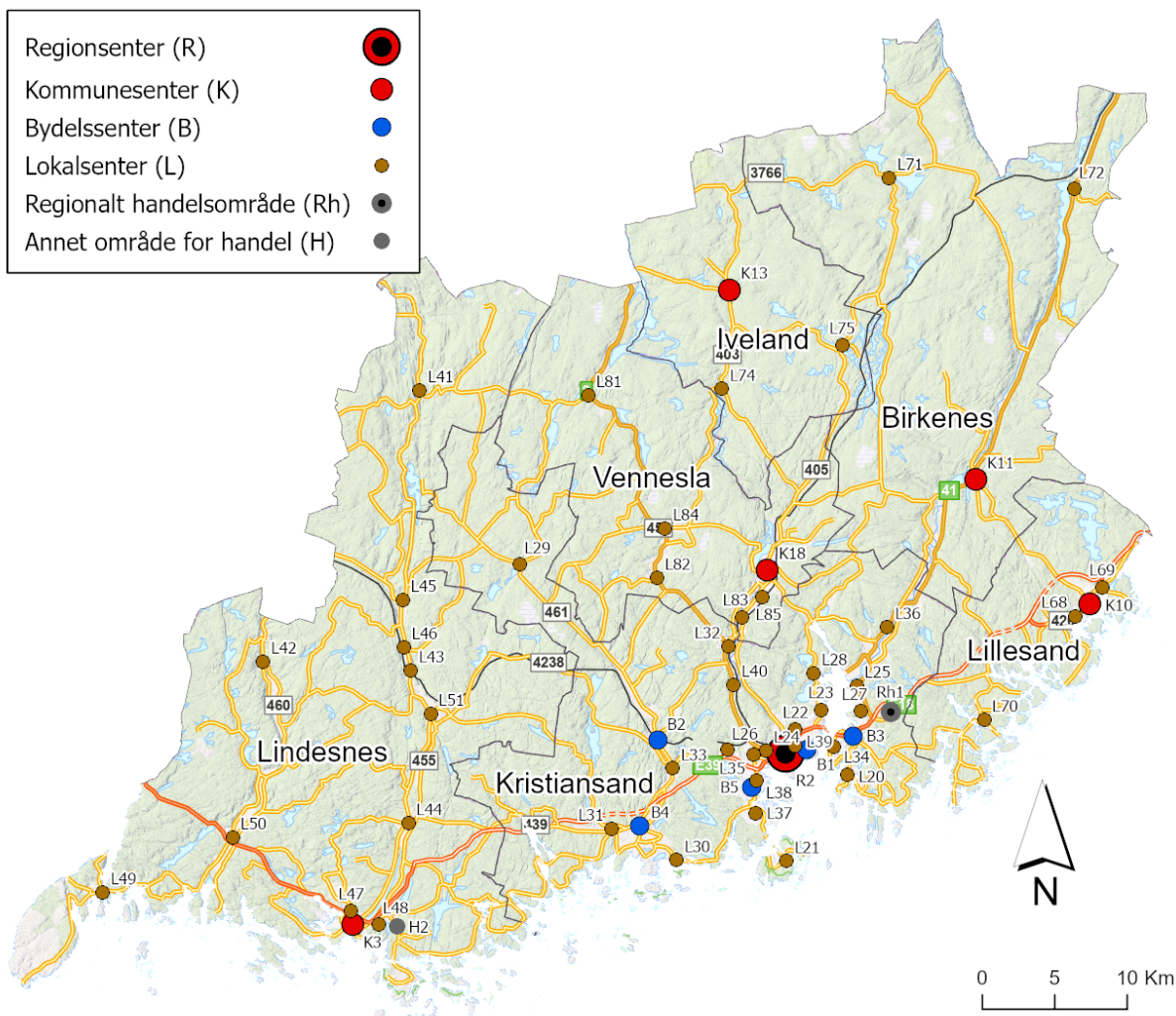
Vegserviceanlegg defineres her som ladestasjon for kjøretøy, bensinstasjon, kafé eller annen enkel servering og overnattingssted.

5. Kartframstilling av senterstrukturen i Agder





Senterstruktur i kristiansandsregionen



Løpenummer	Stedsnavn
B1	Lund
B2	Nodeland
B3	Randesund
B4	Tangvall
B5	Vågsbygd
H2	Jåbekk-Donheia
K10	Lillesand sentrum
K11	Birkeland (Birkenes)
K13	Birketveit (Iveland)
K18	Vennesla sentrum
K3	Mandal sentrum
L20	Dvergsnes
L21	Flekkerøya
L22	Gimle
L23	Fagerholt

Løpenummer	Stedsnavn
L24	Grim
L25	Hamresanden
L26	Hellemyr
L27	Hånes
L28	Justvik
L29	Kilen
L30	Langenes
L31	Lunde
L32	Mosby
L33	Brennåsen/Rosseland
L34	Søm
L35	Tinnheia
L36	Solsletta
L37	Voie
L38	Trekanten

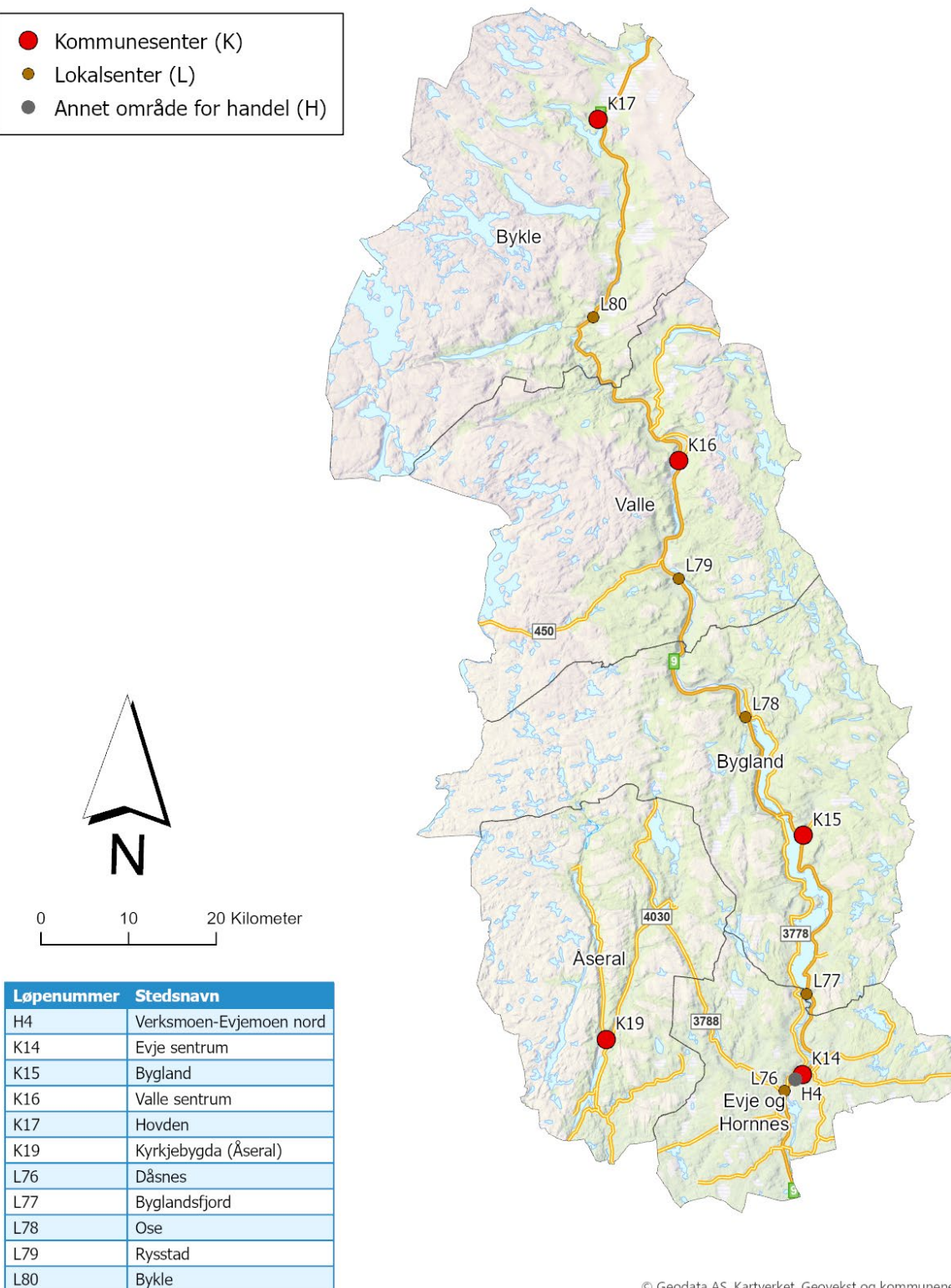
Løpenummer	Stedsnavn
L39	Lund torv
L40	Strai
L41	Bjelland
L42	Vigmostad
L43	Heddeland
L44	Holum
L45	Laudal
L46	Marnardal
L47	Frøysland
L48	Skinsnes-Ime
L49	Spangereid
L50	Vigeland
L51	Øyslebo
L68	Borkedalen
L69	Tingsaker

Løpenummer	Stedsnavn
L70	Høvåg
L71	Engesland
L72	Herefoss
L74	Skaiaa
L75	Vatnestrøm
L81	Hægeland
L82	Homstean
L83	Kvarstein
L84	Skarpengland
L85	Vikeland
R2	Kvadraturen
Rh1	Sørlandsparken



Senterstruktur i setesdalsregionen

- Kommunesenter (K)
- Lokalsenter (L)
- Annet område for handel (H)





AGDER
fylkeskommune

Agder fylkeskommune

Postboks 788, Stoa
NO-4809 Arendal

Besøksadresse Kristiansand:
Tordenskjolds gate 65

Org.nr.: 921 707 134
Bank: 3207.28.74993

Besøksadresse Arendal:
Ragnvald Blakstads vei 1

www.agderfk.no

