

Handel i Riska bydel

S T H Eiendom AS

Riska bydel

Passert 7.000 innbyggere og raskt voksende.

4 skoler, 3 barnehager, idrettshall, svømmehall, fotballstadion, båthavn, lokale helsetjenester, eldresenter.

3 spisesteder

4 matbutikker

Store deler av hyttene i Sandnes.

Båtruter til Stavanger.

Hommersåk er sentrum i Riska bydel.



Hvem er vi

Vi er de som først etablerte lokal bensinstasjon, matbutikk, leketøysbutikk, sportsbutikk og gatekjøkken på Bjellandsletta i Riska. Nå er neste generasjon med på å bygge ut tjenestetilbudet for Riska etter dagens behov.

Da var vi 3.000 innbyggere.



Hva vil vi

Vi ønsker å legge til rette for mer lokal handel i Riska bydel.

Vi anerkjenner at det er nødt til å være to områder for handel.

Hommersåk sentrum

Restaurant, frisør, småbutikker, matvarer, apotek, klær, bakeri, helsetjenester etc.

Bjellandssletta

Større aktører som trenger stort areal for logistikk og vareutvalg.

Hva vil vi

Vi ønsker at det skal være mulig å ha tilgang til basisvarer til hus og hjem for innbyggere i vår bydel.

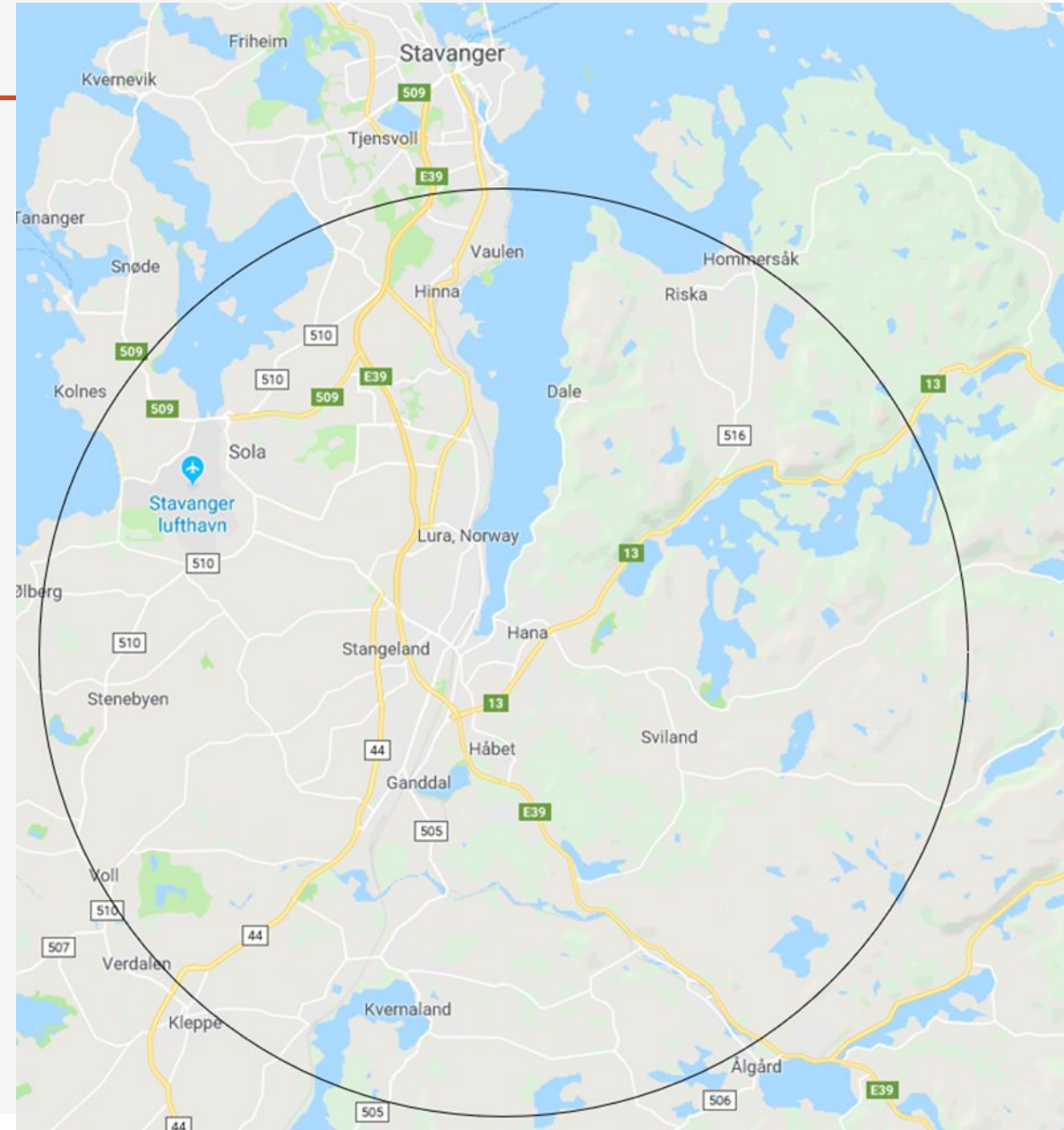
Unngå at en må til Sandnes, Stavanger, Ålgård eller Bryne for å handle dette.

Utvide servicetilbudet lokalt og redusere kjøring til og fra bydelen.

Forstå vårt perspektiv

7.000 innbyggere må i dag reise 10–20 km for å handle basisvarer til hus og hjem.

For sammenligning, så vil det si at de som bor i Sandnes Sentrum skulle måtte reise til Sola, Madla, Klepp eller Ålgård for alt annet enn annet enn matvarer.



Matjord

Ingen tap av matjord da prosjektet har signert avtale med lokal bonde som ny-dyrker areal på utmark.

Som en kan se av bildene så passer dette bra inn med et allerede veldig aktivt jordbruksområde med mye dyrket mark.



Plassering

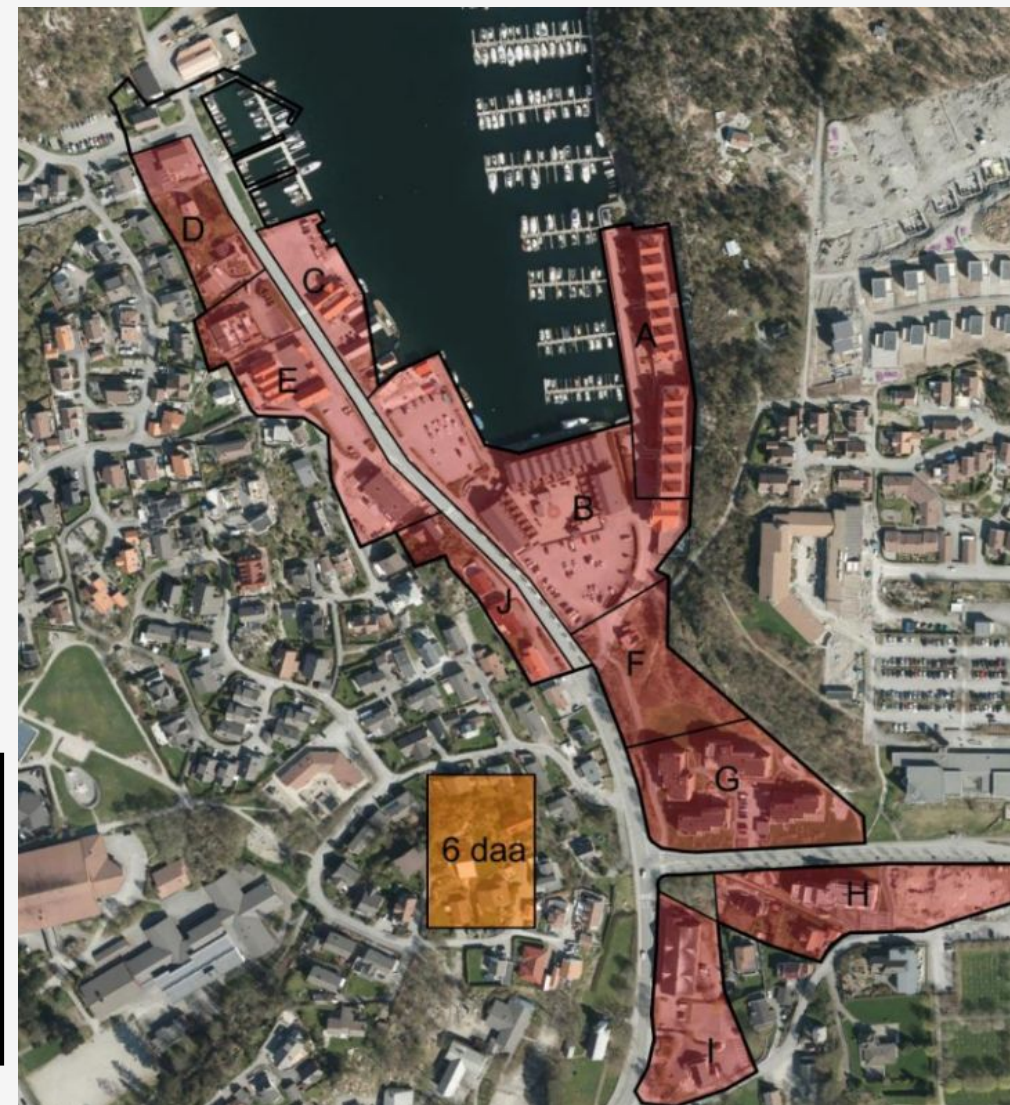
Det er bra med et levende sentrum og nær tilgang til servicetilbud som frisør, restaurant, tannlege, apotek, bakeri, blomsterbutikk, grønnsaksbutikk, fast food, serveringssteder, med mere.

Det kan også være bra med lokal tilgang til mer arealkrevende butikker som kan tilby maling, verktøy, materialer, og utstyr til hus og hage.

Arealkrevende aktører krever minimum 6 daa og disse er det ikke plass til i sentrum!

Områdene på kartet er kommentert i listen under:

- A: Ferdig utbygd med boligblokker.
- B: Bryggen senter, utbygd samt parkeringsplasser.
- C: Kai og naustområde. Viktig del av sentrums identitet.
- D: Klubbhus båtforening og boliger.
- E: Butikk for Coop og boligblokk, ferdig utbygd- ikke tilgjengelig areal.
- F: Varslet planoppstart for boligbebyggelse. Område G: boligbebyggelse – fullt utbygd.
- H: boligbebyggelse – fullt utnyttet.
- I: Ombygges til boligformål – ikke tilgjengelig areal.



Veien frem til nå

Hva stopper oss

Hvordan kan dere hjelpe



Sandnes Kommune
Kommuneplanavdelingen

Vår ref.:

Deres ref.:

Dato: 10.06.2021

INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNEPLAN FOR SANDNES KOMMUNE 2023 - 2038

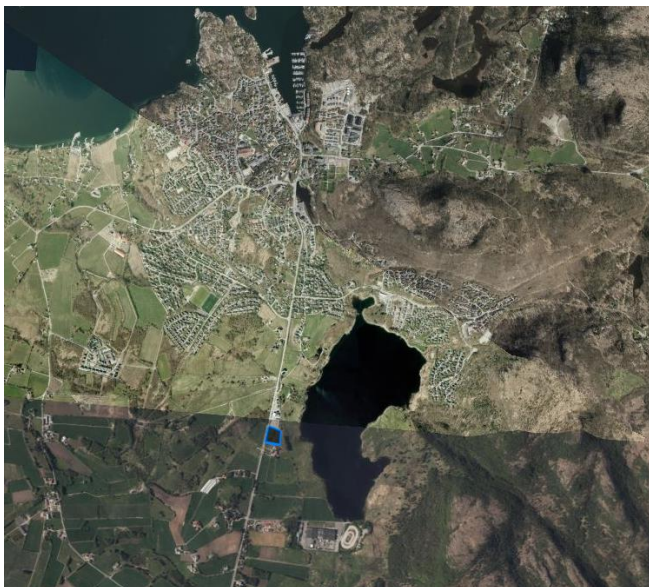
MINDRE DEL AV GNR 102 BNR 16, 40 og 61 BJELLANDSLETTA, HOMMERSÅK

På vegne av Riska Autosenter AS oversendes innspill til revisjon av kommuneplan for Sandnes.

Bakgrunnen for henvendelsen er at Riskabydel har et innbyggerantall som er like stort som flere norske bykommuner, uten at det gjenspeiles i det tilbud av handel og service som disse har. Eksisterende areal avsatt til senterformål i gjeldende kommuneplan er heller ikke stort nok til å romme slike tilbud.

Innspillet gjelder 2 områder med et areal på til sammen ca. 35 daa på deler av gnr 102, bnr 16, 40 og 61. Området ligger rett sør for eksisterende næringsområde, på begge sider av Bjellandsletta. Det er i dag etablert en bensinstasjon, matbutikk og solstudio i området (102/803).

Gnr. 102, bnr. 40 har et samlet areal på 56 daa, derav 50 daa fulldyrka jord. Arealene som ønskes omdisponert er delvis registrert som fulldyrka jord, men benyttes i dag som lufting-/treningsløype og dyrking av før for hester, samt dyrking av før. Parsellen ligger i kjerneområde landbruk, vist som hensynssone landbruk i gjeldene kommuneplan.

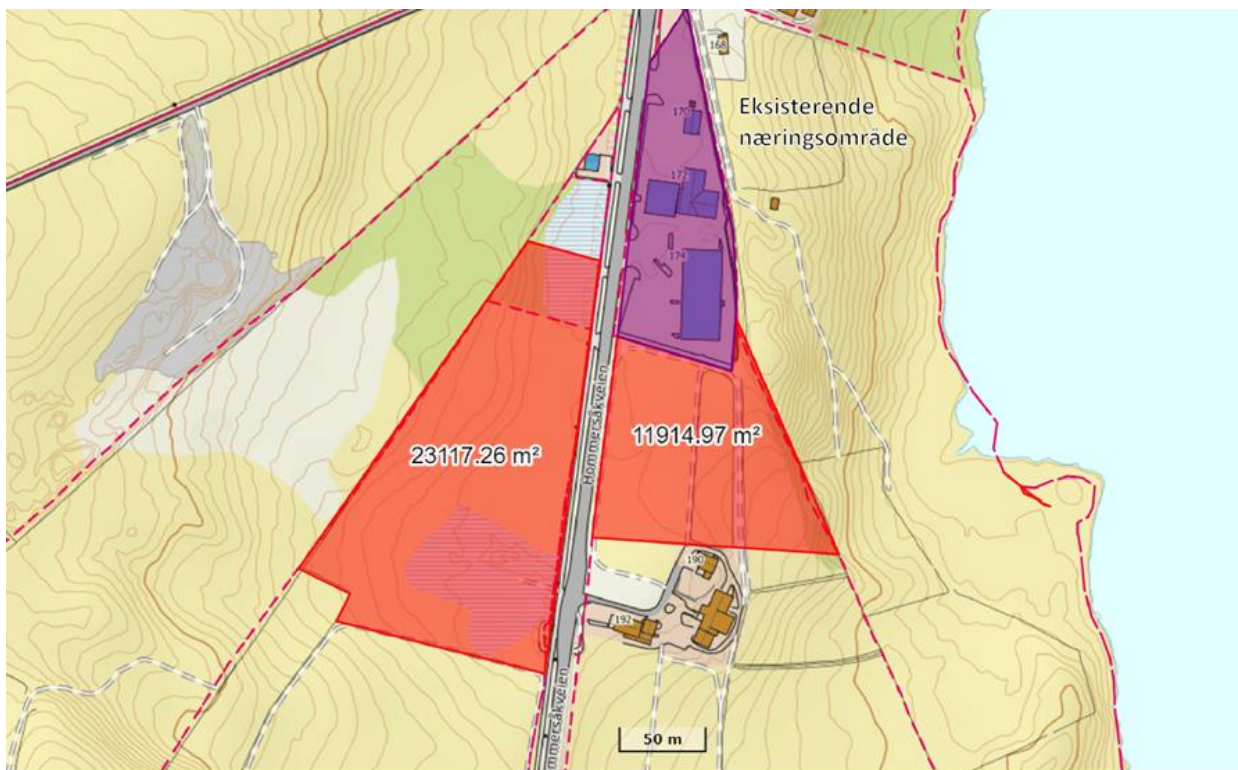


Omsøkt område er vist med blå strek.

Området ligger ved Bjellandsletta, inntil hovedveien mellom sandes sentrum og Hommersåk.

Bakgrunn for søknaden:

Bakgrunn for søknaden er at virksomheter for salg av plasskrevende varer ønsker å etablere seg i Riska bydel. De har henvendt seg til Riska Autosenter og bedt om å få etablere seg i området som allerede er regulert til næringsområde på Bjellandssletta. Med de arealkrav som virksomhetene har behov for er det ikke mulig å etablere seg eksisterende næringsområde/plangrense. Det søkes derfor om å få utvide området som vist på kart nedenfor.



Lilla område viser eksisterende næringsområde ved Bjellandssletta. Lys markering viser areal som ønskes omdisponert.

Det er tidligere søkt om å få omdisponere arealet ved søknad om dispensasjon, men dette er avslått og vist til at spørsmålet må avklares gjennom kommuneplanprosessen.

Saken om å utvide området er behandlet i Riska bydelsutvalg den 06.06.2016, og gjorde følgende vedtak: «Riska bydelsutvalg støtter forslag om å etablere Europris og utvide Kiwi på Hommersåk».

Det søkes derfor nå om at arealet omdisponeres ved revisjon av kommuneplanen.

Hommersåk:

Riska bydel i Sandnes kommune har ca. 7300 innbyggere.

Det er nesten 10 % av kommunes innbyggere, og vokser med ca. 50 boliger i året. I tillegg er det ca. 1000 hytter i området, som også vil dra nytte av et godt handelstilbud i Hommersåk. Flere av hyttene har fått innlagt kommunalt vann og avløp, og har dermed fått utvidet sesongen betydelig.

Riska bydel er på størrelse med mange norske bykommuner (Lillesand tettsted: ca. 8000, Jørpeland: ca. 7300, Varhaug: ca. 3200, Sauda: ca. 5900, Suldal: ca. 3800, Flekkefjord: ca. 9000, Lyngdal ca. 8100), men

har langt dårligere tilbud av varer og tjenester enn disse.

Senterfunksjoner og butikker er for det meste lokalisert rundt Hommersåkvågen. I tillegg er det regulert næringsområder på Hesthammeren og på Bjellandssletta. Det finnes noe handel og andre virksomheter i disse og spredt rundt i boligområdene.

Tilbud av varer og tjenester står ikke i forhold til befolkningsmengden. Med økt vekst forventes også økt etterspørsel etter varer og tjenester. Alternativet til å etablere slike tjenester i lokalmiljøet, er handelslekkasje og økt transportarbeid til andre bydeler og/eller sentrum.

Flere aktører innen salg av plasskrevende varer har ytret ønske om å etablere seg i bydelen, men finner ikke egnede arealer. Ifølge dem er Bjellandssletta et utmerket sted for lokalisering. Antatt gulvflate for de som har signalisert ønske om etablering tilsier et minste gulvareal på 6000 – 9000 m² BRA. Det er umulig å få til innenfor avsatt senterområde i bydelen.

Når bydelen vokser så raskt som nå, vil det om noen år sannsynligvis bli behov for bemannet brannstasjon. Dagens stasjon kan ikke takle dette, og ny lokalisering på Bjellandssletta vil være en god plassering for denne.

Transport

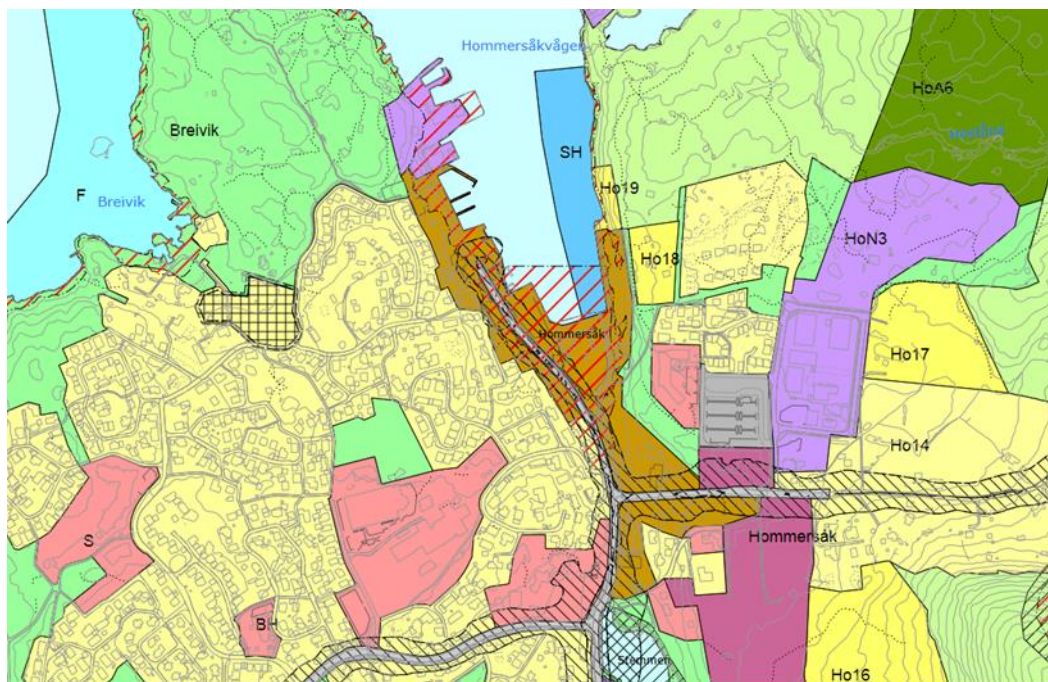
Hommersåk er et av lokalsentrene som ligger lengst unna Sandnes sentrum. Det er ca. 12 km til sentrum. Bydelen er derfor i en særstilling, og det vil gi store besparelser i trafikk og utslipp hvis det er mulig å handle lokalt i bydelen. En forutsetning for dette er at det etableres et variert og konkurransedyktig tilbud i bydelen.

Det vil dessuten gi en stor transportøkonomisk gevinst å kunne kjøre forbruksvarer inn til Riska med lastebil istedenfor at hver enkelt forbruker må reise til Sandnes sentrum for å hente varene. 1 tur med lastebil (10 tonn varer) tilsvarer 1000 turer for å hente hjem de samme varene (snitt 10 kg/tur).

Rammer i kommuneplan for Sandnes 2019– 2035:

I gjeldende kommuneplan har Hommersåk status som lokalsenter. Et lokalsenter skal, iht. kommuneplanen, legge til rette for attraktive felles utearealer for barn, unge og voksne, offentlig og privat tjenesteyting, barnehager, handel, boliger, næring, kultur, interne gater og plasser, anlegg for lek, grønnstruktur ol.l. Lokalsenteret skal betjene bydelen, og ikke utkonkurrere kundegrunnet i andre bydeler eller sentrum.

Området som er avsatt til «sentrumformål» ligger rundt Vågen på begge sider av Kaiveien og opp Bergsagelveien mot Riska nye kirke. Området er langt og smalt. Det er ca. 750 m fra kaien og opp til helsesenteret ved Stemmen. I tillegg til at Kaiveien deler området, renner også elven mellom Stemmen og Vågen gjennom hele området, og deler området opp ytterligere. Med unntak av området ved Bryggen senter, finnes det ingen arealer som er store nok til at virksomheter som ønsker å flytte til Hommersåk finner egnet plass.



Område avsatt til senterområde er vist som brunt. Det er langt og smalt, og lite egnet for etablering av virksomheter som krever større arealer.

Servicebehov og –tilbud i Hommersåk.

Handel og service er grunnleggende for en vital og sterk bydel. Et godt handels- og servicemiljø øker verdien av bydelens andre goder som arbeidsmiljø, omkringliggende boligområder, infrastruktur, kollektivtilbud, møteplasser og kulturtilbud. Lønnsom drift og moderne handel er en forutsetning for å få virksomheter til å etablere og opprettholde et slikt servicenivå.

En stor del av handel og servicetilbud overtas mer og mer av landsdekkende kjeder, med spesifikke krav til lokalisering, størrelse og adkomstforhold for å kunne etablere seg. Butikkene må ha en viss minimumsstørrelse for å kunne tilby hele varesortimentet. Det er en utfordring at etablerte «senterområder» og bydeler ikke har arealer som er store nok eller passer for virksomhetene. Resultatet er at virksomhetene etableres et annet sted, og bydelen går glipp av tilbudet. Dette gjelder spesielt for Riska bydel.

Netthandel er også en trend som ser ut til å komme. For å kunne overleve i markedet, tilbyr butikkene en større bredde i varesortiment, og gjerne «opplevelseskonsepter» for å trekke kunder. Dette vil måtte få konsekvenser for lokalisering, dimensjonering av arealene, samt reguleringsbestemmelsene i bydelene.

I kommuneplanener er det vanlig å sette et maks antall m² som tillates for handel og service i et lokalsenter. Man opplever at flere matkjeder etablerer sine butikker i bydelen. De «spiser» derved av totalarealet, og bydelen får overkapasitet på matbutikker, mens andre varetilbud ikke får anledning til å etablere seg. Resultatet er at bydelen ikke får den variasjon som er ønskelig.

For å få ønskede etableringer til Riska bydel, og det ikke bare størrelsen på areal som avsettes til senterformål som er viktig, men også plassering og brukbarheten til arealene.

Størsteparten av dagens handel og servicetilbud er lokalisert rundt Vågen og i Vågen senter. Her finnes matbutikker (Coop, Rema 1000), samt bakeriutsalg, kiosk, pizza- og kebabutsalg, blomsterbutikk og Nille). Ved Stemmen ligger en matbutikk (Prix), apotek, legesenter og fysikalsk institutt. Tannlegetjenester er lokalisert utenfor senterområdet. På Bjellandssletta er det etablert bensinstasjon, matbutikk (Kiwi) og solstudio.

Det er viktig med klynger og variasjon i tilbudene. De må være store nok til å trekke folk, men ikke så store at de konkurrerer med sentrum. En vanskelig balansegang, men i Riska oppleves tilbudet av varer for lite. At konkrete aktører ønsker å etablere seg her styrker oppfatningen av at det finnes et marked i bydelen.

Plasskrevende varer

Flere aktører ønsker å etablere seg i Hommersåk. Man må i dag reise ut av bydelen for å finne et godt utvalg i varer som ikke finnes i dagligvarebutikker. Disse forhandler er rekke varer som ikke tilbys i Hommersåk, og vil kunne gi bydelen et tilbud de ikke har i dag. Nærmeste tilbud fra Hommersåk ligger i Sandnes sentrum. Det kan være husholdningsartikler, sportsutstyr, hvitevarer, byggevarer ol.l.

Vareleveranser skjer med store lastebiler, og behøver, av sikkerhetsmessige årsaker, godt tilrettelagte leveranseområder.

En av aktørene sier følgende:

«Mulighetene her har frem til nå vært begrenset, men vi er av den oppfatning at ovennevnte område (Bjellandssletta) kan egne seg godt for butikk av vår type bl.a. på bakgrunn av god plass for varelevering. Vi kan ikke ligge i trange sentrumsgater men må ha rom/plass rundt seg for å kunne ta imot semitrailere og godt tilrettelagt varemottak for store biler som kommer flere ganger i uken. Butikken genererer mye trafikk da majoriteten av kundene kommer med bil. En stor del av butikken består i sesong av mange arealkrevende varer som ikke lar seg gjøre å ta med kollektivt.»

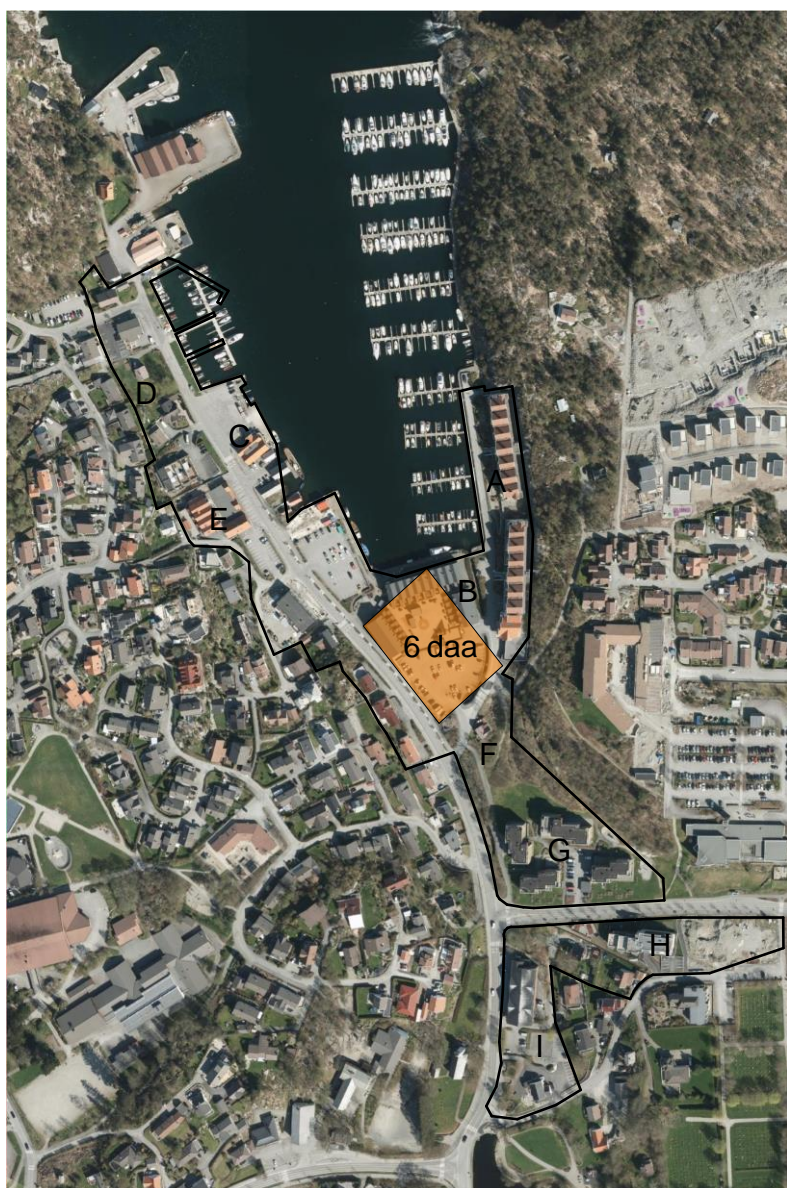
En etablering her vil kunne tilføre 6 – 10 nye arbeidsplasser i området. Vi ser for oss at vi vil kunne styrke det totale handelstilbudet for en stadig økende befolkning (jfr. nybyggingstakten i området). Etablering vil kunne redusere den handelslekkasjen fra området som er en realitet i dag».

Dette er utsagn fra én av aktørene, og man kan lett forestille seg opp mot 50-60 arbeidsplasser dersom 4-5 virksomheter vil etablere seg her.

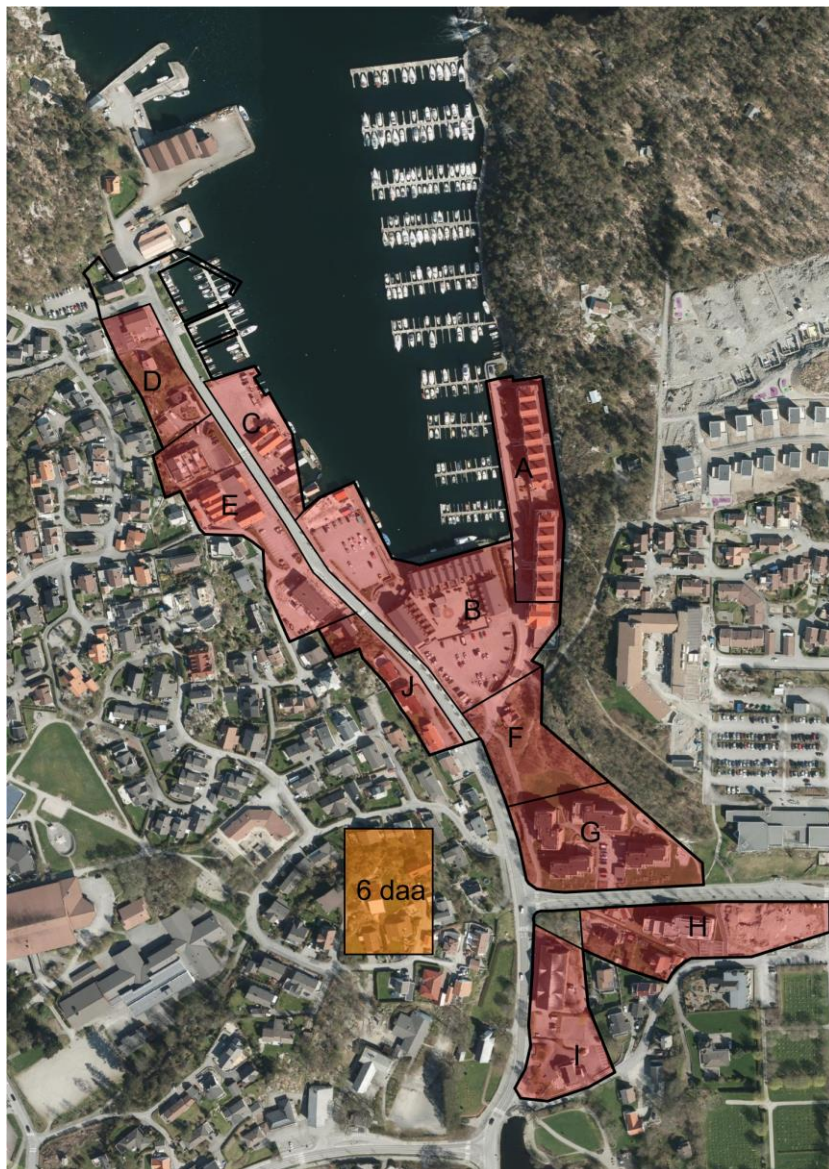
Ledige arealer innenfor område avsatt til lokalsenter:

Som beskrevet ovenfor er det ikke bare størrelsen på arealene som avsettes til senterformål som er viktig, men også lokalisering og brukbarheten.

I kommuneplanen er områdene rundt Vågen og opp mot Riska kirke avsatt til handel og servicetilbud (senterfunksjoner). I tillegg er det etablert mindre næringsområder ved Bjellandssletta og Hesthammeren. Det finnes allerede noe handel i disse næringsområdene. Både områdene rundt Vågen og ved Bjellandssletta er gode plasseringer for handel, også med tanke på kollektivtransport. Senterområdet er i stor grad opptatt, og det finnes lite eller inget areal som er brukbare for større aktører med de arealkrav de har. Områdene ved Hesthammeren er lite egnet for handel. For det første ligger det i ca. 350 m gangavstand fra kollektivtransport, men ytre del av området er allerede utbygd, og de arealer som fortsatt er ledige ligger så avgjemt og inne i området, at det er uaktuelt for handelsvirksomheter å etablere seg her.



Kartet viser en aktørs arealbehov på 6 daa (gult felt) lagt inn i dagens senterområde. Det viser at arealbehovet vanskelig kan realiseres innenfor avsatt senterområde. Med 4-5 aktører ser man lett at senterområdet i Hommersåk ikke er stort nok.



Kartet viser arealer som ligger innenfor regulert senterformål i kommuneplanen. Det gule kvadratet viser arealbehovet for Europris. Oversikten viser at det ikke finnes delområder (A-I) som har nok ledige arealer for dem.

Område A: Ferdig utbygd med boligblokker.

Område B: Bryggen senter, utbygd samt parkeringsplasser.

Område C: Kai og naustområde. Viktig del av sentrums identitet.

Område D: klubbhus båtforening og boliger.

Område E: butikk for Coop og boligblokk, ferdig utbygd- ikke tilgjengelig areal.

Område F: Varslet planoppstart for boligbebyggelse.

Område G: boligbebyggelse – fullt utbygd.

Område H: boligbebyggelse – fullt utnyttet.

Område I: Ombygges til boligformål – ikke tilgjengelig areal.



Illustrasjon av en mulig utnyttelse av arealet ved Bjellandsletta..

Område som ønskes omdisponert:

Arealet som ønskes omdisponert benyttes i dag som lufting-/treningsløype og dyrking av fôr. Resten av arealet på 102/40 leies ut, og foret slås og kjøres ut av bygden.

Det er inngått en intensjonsavtale med en nabogård (107/6). Dersom arealet blir frigitt, skal nabogården leie resten av arealet og benytte det til fôrproduksjon så han kan øke besetningen på sin gård. Føret vil da bli fraktet lokalt i bygden, og ikke som i dag ut av bygden.

Utbygger påtar seg å gi tilskudd til å dyrke opp mot 50 daa nytt jordbruksareal på gnr/bnr.107/6, som erstatning for det arealet som blir frigjort til næringsareal. Ev. brukbare jordbruksmasser vil bli fraktet til 107/6 og bli benyttet i nydyrkingsområdene. Kart som viser eksakt plassering av areal som kan nydyrkes kan ettersendes ved forespørsel.

OPPSUMMERING:

Riska bydel inneholder nær 10 % av byens samlede befolkning. Bydelen er godt dekket med matbutikker, men mangler et utvidet og mer variert handelstilbud for å kunne tilby innbyggerne et tilbud de kunne hatt. Tilbud som andre byer/tettsteder med omtrent samme antall innbyggere har. Resultatet er mange og unødvendige turer til Sandnes sentrum eller Forus.

Det finnes virksomheter som ønsker å etablere seg i bydelen, med det finnes ikke ledige arealer i kommuneplanen som oppfyller de krav om lokalisering og størrelse som de etterspør. Områdene som allerede er avsatt til senterfunksjoner i bydelen er i stor grad utbygd. De arealer som er ledige er ikke store nok, eller har en lokalisering som gjør at disse virksomhetene velger å ikke etablere seg i bydelen.

Som dette innspillet forsøker å vise, finnes det ikke arealer som er egnet innenfor det område som er avsatt til sentrumsfunksjoner i dagens kommuneplan, og topografien i området gjør det vanskelig å utvide senterområdet i bredden.

Arealer som ønskes omdisponert er i dag dyrket areal, men av lav kvalitet. Det er inngått avtale mellom utbygger og grunneier av 107/6 som sikrer at arealer som frigis vil bli erstattet ved nydyrking av minimum samme størrelse areal med høyere kvalitet. Brukbare masser vil bli fraktet for ny bruk på 107/6. Det er inngått avtale som sikrer at opparbeidelse av nytt areal skal være utført innen 2 år. Arealet som frigis har, ifølge grunneierne, liten verdi som dyrket areal, og benyttes i dag som treningsareal og dyrking av før.

Vi ber derfor om at et areal på ca. 35 daa av gnr/bnr. 102/16,40 og 61 avsettes som nærings- og handelsareal i ny kommuneplan.

Med vennlig hilsen
AROS Arkitekter AS

Odd M Vatne
Siv.ark MNAL
AROS arkitekter AS
omv@aros.no

Fra: Johannes Hetland <Johannes.Hetland@norgesgruppen.no>

Sendt: tirsdag 15. juni 2021 16:06

Til: oddgeir@berge.gs

Emne: Utvidelse av Kiwi på Bjellandsletta.

Hei Oddgeir,

Vi i NorgesGruppen har et ønske om å utvide butikken om det blir videre utbygging på Bjellandsletta. En større butikk betyr mer varer i butikken og et bedre mangfold til de som benytter butikken i sin daglige handel.

Da venter vi spent på svar på dette.

Med vennlig hilsen

Johannes Hetland

NorgesGruppen Øst AS
Prosjektdirektør

Mobil + 47 410 40 135

johannes.hetland@norgesgruppen.no

Fredrikstad juni 2021

Vedrørende eventuell etablering av Europris forretning i Hommersåk (Riska bydel) – Bjellandsletta (Hommersåkv. 190)

Europris har i flere år vurdert en etablering i Hommersåk-området. Dette blant annet på grunn av avstand til øvrige butikker (MAXI Sandnes og Bogafjell).

Mulighetene for en etablering der lokalene tilfredsstillt vårt konsept krav til areal og utforming i Hommersåk har frem til nå vært begrenset, men vi er av den oppfatning at ovennevnte område kan egne seg godt for vår type virksomhet.

På Bjellandsletta er det blant annet mulig å legge til rette for både tilstrekkelige parkeringsmuligheter for våre kunder og plass for varelevering med semitrailer.

Europris er en arealkrevende virksomhet med behov for store innvendige og utvendige salgsarealer, og kan derfor ikke ligge i trange sentrumsgater. For å sikre både trygghet for kunder og effektiv drift må det være tilrettelagt for varemottak med levering opptil flere ganger i uken (3-5 ganger pr. uke i snitt avhengig av sesong).

Vår virksomhet genererer mye trafikk da majoriteten av kundene kommer med egen bil. En stor del av butikken består i sesong av mange arealkrevende varer som ikke lar seg gjøre å frakte via kollektivtransport som for eksempel buss.

- En etablering av Europris vil kunne tilføre nye arbeidsplasser i området (normalt ca. 6 faste ansatte og 5-6 deltidsansatte).
- Det vil kunne styrke det totale handelstilbudet for en stadig økende befolkning, og dermed også begrense noe av handelslekkasjen mot eksempelvis Sandnes sentrum.

Med vennlig hilsen



Tor Armén Chaparian Ludvigsen

Eiendomssjef

Europris AS

