

Kunde
Søndre Land kommune

Dokument type
Rapport

Dato
Oktober 2021

HANDELSANALYSE HOVLANDSVEGEN SØNDRE LAND



HANDELSANALYSE HOVLANDSVEGEN SØNDRE LAND

Oppdragsnavn **Handelsanalyse – Hovlandsvegen Søndre Land**
Prosjekt nr. **1350047327-004**
Mottaker **Søndre Land kommune**
Dokument type **Rapport**
Versjon **2**
Dato **2.11.2021**
Utført av **Synne Dækko Næss og Heidi Jensseter**
Kontrollert av **Thorbjørn Faber Geirbo**
Godkjent av **Bente Moringen**

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
<https://no.ramboll.com>

INNHOILDSFORTEGNELSE

1.	Innledning	2
2.	Planer og retningslinjer	3
2.1	Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2016	3
2.2	Kommuneplanens arealdel 2016-2026	3
2.3	Områdereguleringsplan for Hov sentrum i Søndre Land kommune	5
2.4	Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, 15. juni 2016	6
3.	Planforslaget	7
4.	Data og analyse	8
4.1	Begreper	8
4.2	Tidligere handelsanalyser	8
4.3	Beskrivelse av Hov sentrum	9
4.4	Avgrensning av handelsomland	13
4.5	Grunnlag for etablering av handel og forretning	14
5.	Vurdering av tiltaket	17
6.	Referanser	20

1. INNLEDNING

I forbindelse med prosjektet «Reguleringsplan Hovlandsvegen i Søndre Land kommune» har Rambøll utarbeidet en handelsanalyse. Det er Søndre Land kommune som er tiltakshaver for reguleringsplanarbeidet. Kommunen har bedt om bistand for å ferdigstille reguleringsplanen. Det foreligger planprogram som setter rammer for videre planarbeid. Dette ble vedtatt av formannskapet 10.februar 2021.

Analysen tar for seg hvilke overordnede planer og strategier som legger føringer for planen og viser hvordan befolkningsutvikling, omsetningstall og pendlingstall kan si noe om konkurranseforhold og hva man må være klar over når det gjelder etablering av handel i Hov.

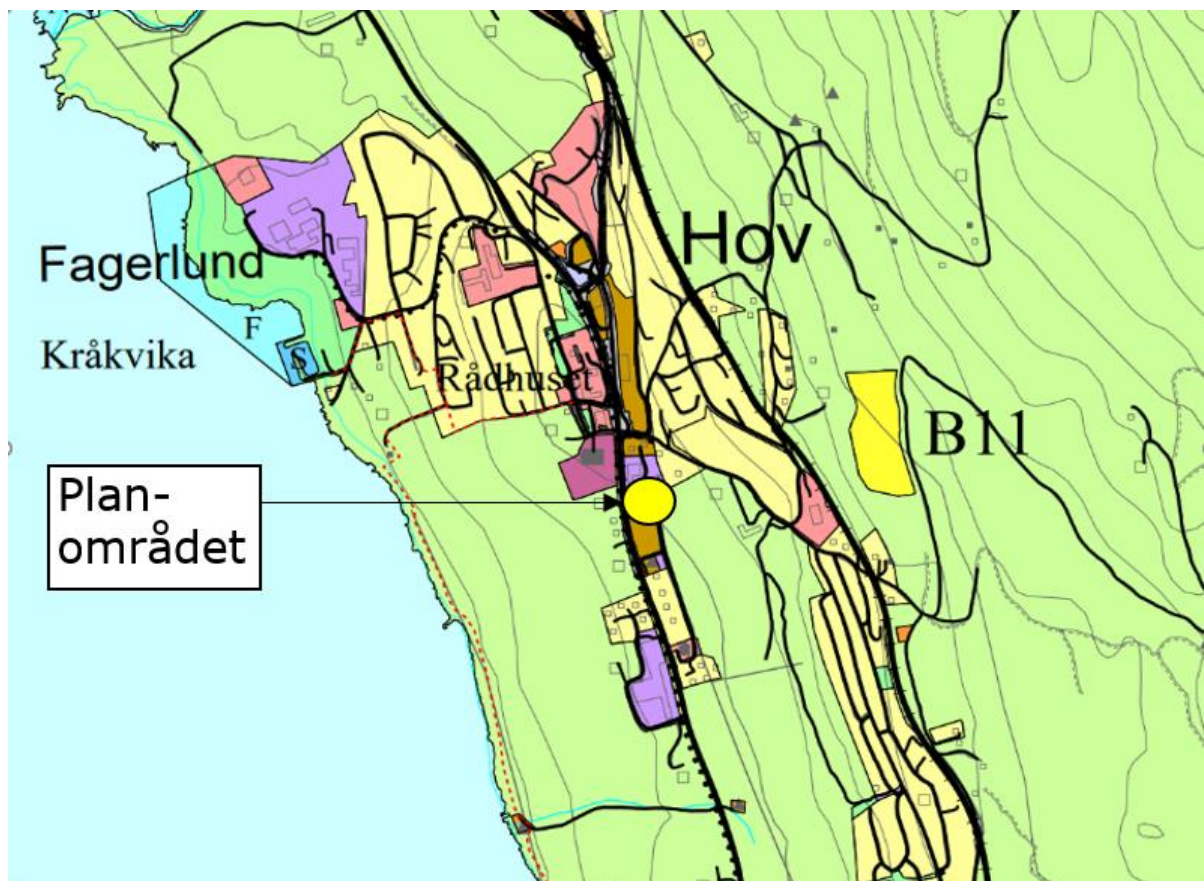
2. PLANER OG RETNINGSLINJER

2.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2016

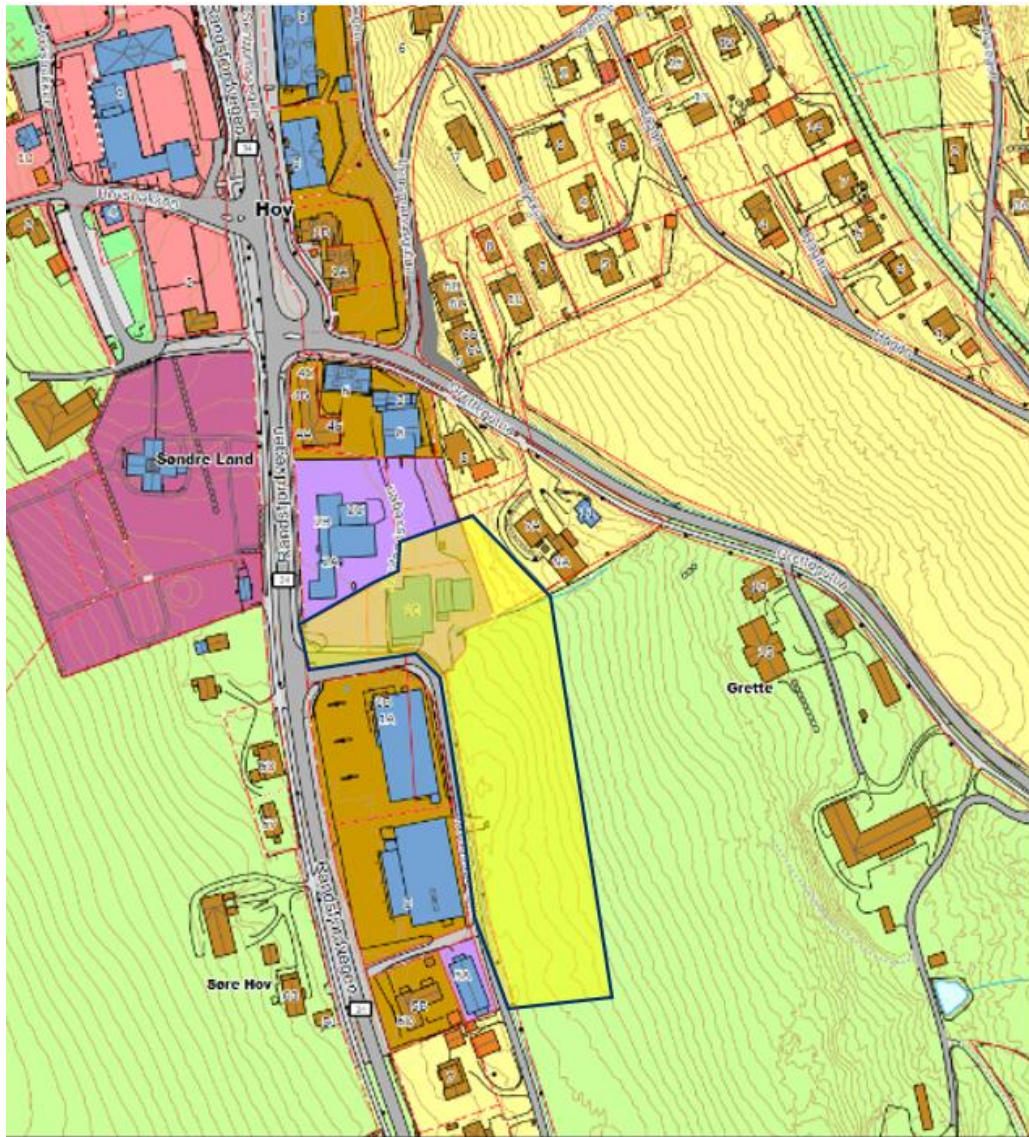
Kommuneplanens samfunnsdel for Søndre Land ble vedtatt i september 2014 med ett hovedmål, som er bostedskvalitet. Kommunen vil at Søndre Land skal være en attraktiv bo- og aktivitetskommune for folk i alle livets faser. Planen har syv innsatsområder. Disse omhandler blant annet næringsliv, arbeidsliv og samferdsel, og arealbruk. Når det gjelder Hov, ønsker kommunen å støtte opp om en sentrumsutvikling med økt aktivitet, økt handel, tryggere omgivelser og mer oppholdsvennlige utearealer (Søndre Land kommune, 2014, s. 7).

2.2 Kommuneplanens arealdel 2016-2026

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 11. april 2016. Planområdet er avsatt til nåværende næringsbebyggelse, LNFR-område og vegformål. I planbestemmelsene om sentrumsformål står det at områdereguleringsplan for Hov sentrum, vedtatt 03.06.14 gjelder.



Bilde 1: Kommuneplanens arealdel 2016-2026, tettstedet Hov



Bilde 2: Kommuneplanens arealdel 2016-2026, detaljert. Planområdet tegnet inn omtrentlig.

2.3 Områdereguleringsplan for Hov sentrum i Søndre Land kommune

Områdereguleringen ble vedtatt 10. desember 2013 og revidert 03. juni 2014. Målet med planen er å følge opp kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for positiv sentrumsutvikling og bidra til tryggere omgivelser og økt aktivitet, økt handel, trivsel og gode forhold for uteaktiviteter. Planen skal tydeliggjøre dagens sentrum som utviklingsområde, ved å tilrettelegge for en god langsiktig utvikling. Forholdene for bosetting og handel/næringsliv anses forbedret i planen.



Bilde 3: Områderegulering.

2.4 Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, 15. juni 2016¹

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland ble vedtatt 15. juni 2016. Målet for byer og tettsteder i Oppland er ifølge planen å framstå som både attraktive og bærekraftige i et langsiktig perspektiv.

Planen legger opp til å begrense antallet handelssentre, den argumenterer for at kreftene må samles om færre og større steder som blir robuste nok til å bli attraktive (s.6). Hov er ett av disse senterne som er kategorisert som "områdesenter" i den nye senterstrukturen. Det er definert som et "senter som primært dekker handels-, tjenester og arbeidsplassbehov for én kommune, men som også kan ha betydning i et større område som går utover kommunegrensene (s.22).

¹ Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland ble vedtatt opphevet av Fylkestinget 15. juni 2021. Planen er omtalt på bakgrunn av vedtatt planprogram og merknader i forbindelse med varsel om oppstart.

3. PLANFORSLAGET

Søndre Land kommune ønsker å endre deler av reguleringsplan 0536 051 Hov sentrum for å tilrettelegge for nytt nærings-/forretningsareal i Hov sentrum, langs Hovlandsvegen.

Planområdet ligger i Hov sentrum syd. Hovedmålet med endringen er å tilrettelegge for nytt nærings-/forretningsareal langs Hovlandsvegen, ved å omregulere nåværende LNFR-område til bebyggelse og anleggsformål. Planområdet er totalt 17,8 da, derav 8,5 da fulldyrket mark og 2,2 da dyrkbar mark tilhørende Grette gård med status LNFR i gjeldende kommuneplan 2016 - 2026. Ca. 10 daa av planområdet ønskes regulert til nytt næringsområde (inkludert vegetasjonsskjerm, se under). Ca. 3,5 da, som er regulert til næring i dag, ønskes omregulert til forretning.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2016-2026, avsatt til nåværende vegformål, næringsbebyggelse og LNFR-område. Disse arealformålene vurderes omregulert i reguleringsplan til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grøntareal. Ny reguleringsplan vil vise omfang og lokalisering av disse arealene.

Gjennom planprogrammet (vedtatt 10.2.2021) er det bestemt at det skal gjennomføres en konsekvensutredning der utbygging i planområdet og virkningen dette får for sentrum forøvrig og med hovedvekt på handel. Denne analysen vil være grunnlag for konsekvensutredningen som «skal skissere forløpet i sentrumsutviklingen over tid med vekt på handel. Analysen skal generelt vektlegge forholdet mellom handelen i Sentrumsvegen og handelen i Hov sentrum syd.» (s. 19).



Bilde 4: Planforslaget, avgrensning i gult

4. DATA OG ANALYSE

4.1 Begreper

I handelsanalyser skilles det mellom ulike typer handel ettersom hvem som er forbruker. *Detaljvarehandel* er forbruks- og kapitalvarer til private husholdninger, til forskjell fra engroshandel og varer som går videre i verdikjeden. For detaljvarehandelen skiller vi mellom handel med dagligvarer og utvalgsvarer. *Dagligvarer* er de varene husholdningene kjøper jevnlig, i hovedsak matvarer og andre husholdningsvarer. *Utvalgsvarer* omfatter derimot mange ulike varer som man kjøper sjeldnere, slik som klær, sko, husholdningsapparater og sportsutstyr.

Dagligvarebransjen og handelen med utvalgsvarer har ulik geografi, fordi forbrukeren har ulike forventninger til kjøpsprosessen. Innkjøpet av dagligvarer er forventet å være en effektiv prosess, og valgene forbrukeren tar er ofte bestemt av rutine. Dagligvareforretningene befinner seg gjerne i eller nær boligområder på steder der mange forbrukere reiser forbi daglig slik som nær store veier, ved trafikk-knutepunkter eller nær skoler.

Når forbrukeren kjøper utvalgsvarer som skal vare lenger, er man typisk villig til å reise lenger for å kjøpe, man er villig til å kikke i ulike butikker, man er villig til å bruke litt tid på å undersøke varesortimentet for å finne varer som passer best med hensyn til eget behov og pris, og man forventer også å få veiledning fra butikkansatte som kjenner produktene.

Dekningsgraden angir forholdet mellom omsetning i et område og kjøpekraften i det samme området. Hvis dekningsgraden er over 100 % betyr det at man tiltrekker seg kunder fra andre områder, mens en dekningsgrad på under 100 % indikerer handelslekkasje. I noen sammenhenger anses det som relevant å justere beregnet dekningsgrad for inntektsnivå, innslag av tilreisende turister eller stor studentbefolkning. Også tilgjengeligheten til handel vil påvirke hvor mye befolkningen i et område faktisk handler for. Dette vil kunne gi visse utslag, men for enkle lokale og regionale vurdering er det mindre relevant. Det vil også være mindre relevant når det gjelder dagligvarer enn andre detaljvarer.

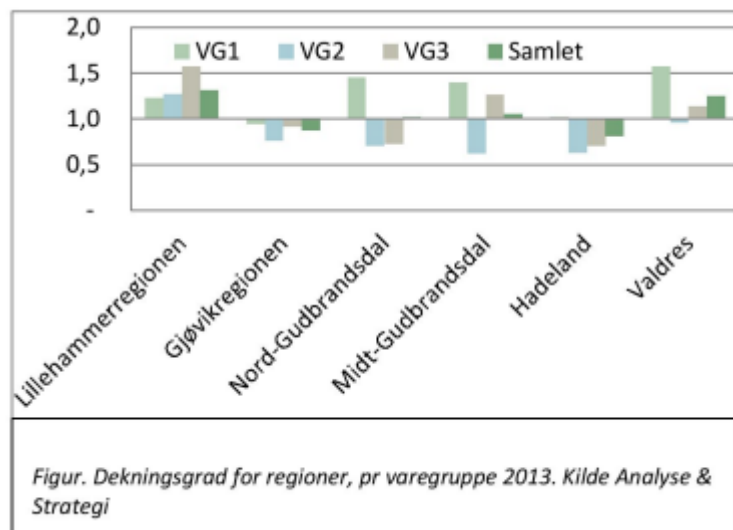
4.2 Tidligere handelsanalyser

Som en del av regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, ble det gjennomført en handelsanalyse i 2014. Den gir et kunnskapsgrunnlag om varehandel, herunder omsetning, struktur, dekningsgrad og fremtidige behov. Handelsanalysen evaluerer også om senterstrukturen i Oppland samsvarer med de overordnede målene i planprogrammet for attraktive byer og tettsteder i Oppland.

Den samlede omsetningen i Opplands varehandelsbedrifter i 2013 var 16,5 mrd. kr. Nær 75% av omsetningen foregikk innenfor grensene til en by eller et tettsted. Den geografiske plasseringen av omsetning per varegruppe fulgte et relativt normalt mønster der dagligvarer kan kjøpes lokalt, faghandel foregår i stor grad i byene, og store varer omsettes nært de store byene og tettstedene (ofte utenfor sentrumssonen). Oppland skiller seg ut ved å ha en overdimensjonert dagligvarehandel, ofte i tettsteder nær store hytteområder.

Samlet etterspørsel fra Opplands befolkning ble i 2014 beregnet til 16,4 mrd. kr. I tillegg kom etterspørsel fra ikke-opplendinger som eier hytter i Oppland på om lag 0,65 mrd. kr. Den samlede etterspørselen var størst i Gjøvikregionen, deretter fulgte Lillehammerregionen og Hadelandsregionen.

Gjøvikregionen og Hadeland hadde et tilbudsunderskudd², som antyder handelslekkasjer ut av regionen. Når det gjaldt utvalgsvarer, varegruppen som gjerne knyttes sterkest til by-/tettstedshandel, var det kun Lillehammerregionen som hadde overdekning. Alle de fem andre regionene hadde handelslekkasje ut av regionen innenfor denne varegruppen (Analyse & Strategi, 2014).



Tabellen viser dekningsgraden på regionnivå for å vurdere det samlede handelstilbudet i hver region. Dersom dekningsgraden er 1 betyr det at det er balanse mellom tilbud og etterspørsel. Er den mindre enn 1 er det handelslekkasje, og er den mer enn 1 er omsetningen større enn den lokale etterspørselen. VG1 - Dagligvarer, VG2 - Detaljhandel/faghandel, VG3 - Store varer. Søndre Land og Hov sentrum tilhører Gjøvikregionen (Oppland fylkeskommune, 2014).

Gjøvikregionen er en region som favner fem kommuner, og i de ytre delene av regionen er det nok mange som til tider velger å handle i Lillehammer, Hamar eller Hønefoss.

Denne oversikten viser at dekningsgradene i 2013 varierte veldig for noen varegrupper og mellom regionene. Behovet for økt handelstilbud framover vil avhenge av befolkningsøkning, økt kjøpekraft og ev. forsøk på å øke dekningsgraden (Oppland fylkeskommune, 2014).

4.3 Beskrivelse av Hov sentrum

Hov er administrasjons- og handelssenter i Søndre Land kommune. Hov var kultsentrum i jernalderen, kirkested i middelalderen og skysstasjon langs Bergenske hovedvei fra 1800-tallet. Tettstedets utvikling som kommunens sentrum er en gradvis utvikling fra 1830/50-tallet.

Dagens handelsted er resultat av en dynamisk prosess over tid. Hov sentrum vokste frem i Fladsrudkrysset mellom Bergenske hovedveg og Grettegutua fra midten av 1800-tallet. Samvirkelaget fra 1955 var første etablering i Sentrumsvegen. Forskyvning av tyngdepunktet i handelstedet fra Sentrumsvegen til Hov sentrum syd startet med flyttingen av Rema fra Fladsrud til Hov sentrum syd i 2011³.

Basert på befaring anser vi Hov sentrum som området som strekker seg ca. 800 m i retning nord/sør, fra Europris i sør til Maxbo i nord. Øst/vest strekker sentrum seg ca. 300 m, fra Grettejordet i øst til Hov kirkegård i vest. Fylkesvei 34, hovedforbindelsen mellom Hadeland/Oslo i

² Tilbudsunderskudd tilsier først og fremst at det ikke er mulig å handle alle varer lokalt, ikke at det burde vært et tilbud der.

³ Avsnittet er hetet fra planprogrammet for reguleringsplanen for Hovlandsvegen.

sør og mot Valdres i nord, går sentralt nord/sør gjennom sentrum. Parallelt med fylkesveien i den nordre delen av sentrum går Sentrumsvegen, som er en tidligere gjennomfartsåre, mens Hovlandsvegen går parallelt i den sørlige delen av sentrum. Dette sammenfaller også i stor grad med kommunens avgrensning av sentrum som ble sendt inn til fylket som høringsuttalelse til planen «Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland» (2015).



Bilde 5: Kommunens avgrensning av Hov sentrum tilsvarende områderegeringsplanen for Hov sentrum vedtatt 2014. I tillegg er Hov kirke tatt med.

Eiendommene på vestsiden av fylkesveg 34 er i hovedsak offentlige, mens eiendommene på østsiden i stor grad er private. På vestsiden finner vi rådhuset, NAV-kontor, helsehuset, biblioteket og kirken. På østsiden er bygningsmassen brukt til sentrumsformål, som et ungdomshus, forretninger, kontorer, kafeer og boliger. Det er også en bensinstasjon og et bilverksted øst for fylkesveien. Det er store parkeringsarealer på begge sider av fylkesveg 34. Store grå flater er dominerende i sentrum. Deler av næringslokalene på østsiden av sentrum står tomme.

Bebyggelsens arkitektur på østsiden av fylkesveg 34 er variert. Nord i sentrum har byggene for det meste to etasjer, der første etasje er åpen mot gateplan og andre etasje er fylt av kontorer eller leiligheter. Byggene har stort sett tre-kledning og saltak. Sør i sentrum er byggene større, med én etasje og flate tak.



Bilde 6: Deler av planområdet som er i bruk i dag



Figur 7: Rema 1000-butikken som ligger langsmed planområdet

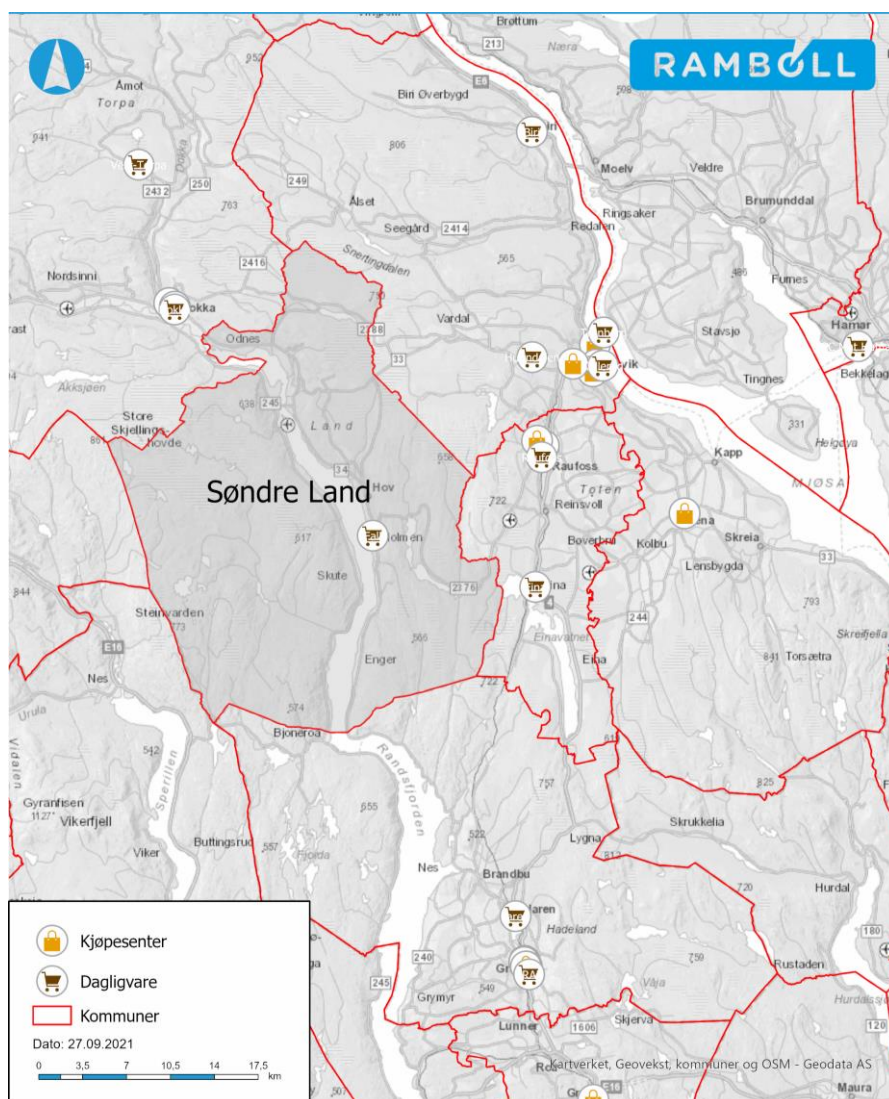


Bilde 8: Sentrumsmiljø med saltak og tilpassede høyder

4.4 Avgrensning av handelsomland

I handelsanalyser avgrenser man handelsomland for å kunne si noe om hvilken påvirkning tiltaket vil ha for allerede etablert handel. Handelsomlandet blir definert ut i fra hvilket omland man tenker at tiltaket vil trekke kunder fra. I denne rapporten definerer vi handelsomlandet som innbyggere i Søndre Land kommune. Siden Hov ikke er et regionalt senter, er det først og fremst egen kommune sentrum skal forsyne.

Søndre Land er en kommune som består av mange mindre grender, og de som bor nærmere andre kommuner eller kommunesentra enn Hov handler mest sannsynlig der i stedet. Dette kan for eksempel gjelde for de som bor på grensen til Nordre Land og bruker Dokka som nærmeste handelssenter. Vi velger likevel å definere hele kommunen som handelsomland. Dette skyldes først og fremst at tallmaterialet vi har tilgang på gjennom SSB er på kommunenivå, og å skille ut enkelte områder i kommunen blir vanskelig. Samtidig vil det være en fordel å operere med en slik inndeling med tanke på at dette vil bli synlig i utregningen av dekningsgrader som kommer senere i dokumentet. En dekningsgrad på under 100 % vil indikere at befolkningen handler i andre kommuner enn den de bor i.



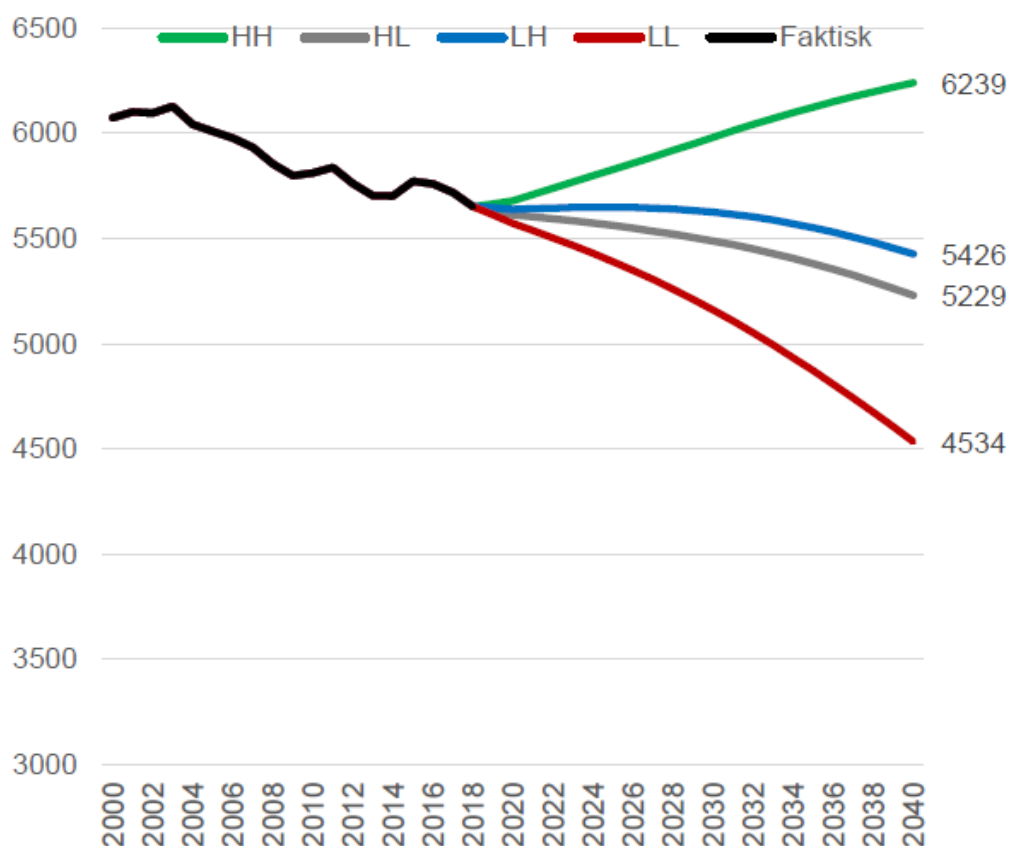
Bilde 9: Handelstilbud i Søndre Land kommune og i tilgrensende deler av nabokommunene. Kilder: Kartverket, Geovekst, kommuner, SOM – Geodata AS.

4.5 Grunnlag for etablering av handel og forretning

Når man skal finne ut av om det er grunnlag for etablering av ny handel og forretning i en kommune. Er det naturlig å se på tre ting; forventet befolkningsutvikling, omsetning i de varegruppene man ser for seg at kan bli aktuelle i området og pendlingstall/pendlingsmønster. Omsetningstallene kan også si noe om man har handelslekkasje for en varegruppe ut av kommunen (dekningsgraden).

Ifølge SSBs framskrivninger vil Søndre Land ha en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,4 % i året frem til 2030 (MMMM-alternativ). Om man ser i et lenger perspektiv mot 2050 viser SSBs prognoser en vest på 0,3 % i året. Samtidig så viser SSBs kommuneprofil at ved utgangen av 2020 hadde kommunen både negativt fødseloverskudd, nettoinnflytting og dermed også en negativ folketilvekst (innbyggertall). Flere flytter altså ut av kommunen enn det flytter inn og det blir ikke født nok barn for å veie opp for antall døde. Samtidig blir befolkningen stadig eldre i hele landet, og i Søndre Land er hovedtyngden av kommunens innbyggere over 50 år.

Dette underbygges også i rapporten «Omstillingsbehov i Søndre Land» som Telemarksforskning utarbeidet på oppdrag fra kommunen i 2019, der de har laget befolkningsprognoser for fire ulike attraktivitetsscenarioer. Her blir både nasjonal befolkningsvekst og kommunens aktivitet lagt inn i scenariene.



Bilde 10: Fire befolkningsscenarier hentet fra rapporten «Omstillingsbehov i Søndre Land» fra Telemarksforskning (2019). HH: Høy nasjonal vekst og høy attraktivitet i Søndre Land. Da vil folketallet øke til 6 239 i 2040. HL: Høy nasjonal vekst og lav attraktivitet i Søndre Land. Da vil folketallet synke til 5 229 i 2040. LH: Lav nasjonal vekst og høy attraktivitet i Søndre Land. Da vil folketallet synke til 5 426 i 2040. LL: Lav nasjonal vekst og lav attraktivitet i Søndre Land. Da vil folketallet synke til 4 534 i 2040.

Ut i fra disse scenariene er det kun høy nasjonal befolkningsvekst og høy attraktivitet for Søndre Land som fører til en økning i befolkningstallet i kommunen frem mot 2040. Det vil derfor være størst sannsynlighet for at Søndre Land kommune fortsetter trenden med synkende befolkningstall også frem mot 2030 og videre mot 2040.

Under blir resultater fra utregninger med omsetningstall presentert. Vi har regnet på dekningsgrader for både dagligvarer og utvalgsvarer. Vi har også presentert dekningsgradene for omkringliggende kommuner for å se tallene i et større bilde på regionsnivå⁴. Vi har også valgt å vise dekningsgradene for både 2019 og 2020, fordi det er noen ulikheter mellom disse som mest sannsynlig skyldes endret handlemønster under koronapandemien. Vi har ikke fått tak i omsetningstall for dagligvarer for Nordre Land i 2020 fra SSB, derfor er 2019-tallene også nyttige for å gi et bilde av omsetningen i dagligvarer i regionen.

Tabell 1: Dekningsgrader dagligvarer i utvalgte kommuner i Gjøvik- og Hadelandsregionen 2019. Kilde: SSB

Dekningsgrader dagligvarer* 2019				
	Omsetning i dagligvarer (mill. per år)	Gjennomsnittlig forbruk per person	Antall bosatte i sonen	Dekningsgrad
Søndre Land	162	42018	5617	69 %
Nordre Land	353	42018	6633	127 %
Gjøvik	1251	42018	30 560	97 %
Gran	592	42018	13 630	103 %
Vestre Toten	505	42018	13 427	90 %

Tabell 2: Dekningsgrader dagligvarer i utvalgte kommuner i Gjøvik- og Hadelandsregionen 2020. Kilde: SSB

Dekningsgrader dagligvarer* 2020				
	Omsetning i dagligvarer (mill. per år)	Gjennomsnittlig forbruk per person	Antall bosatte i sonen	Dekningsgrad
Søndre Land	191	48535	5579	71 %
Gjøvik	1458	48535	30 259	99 %
Gran	712	48535	13 624	108 %
Vestre Toten	587	48535	13 459	90 %

* Næringskode: 471 - Butikkhandel med bredt utvalg, 472 - Butikkhandel med nærings- og nytelsesmidler i spesialforretninger

Tabell 3: Dekningsgrader utvalgsvarer i utvalgte kommuner i Gjøvik- og Hadelandsregionen 2019. Kilde: SSB

Dekningsgrader utvalgsvarer* 2019				
	Omsetning i utvalgsvarer (mill. per år)	Gjennomsnittlig forbruk per person	Antall bosatte i sonen	Dekningsgrad
Søndre Land	27	50860	5617	10 %
Nordre Land	172	50860	6633	51 %
Gjøvik	1649	50860	30 560	106 %
Gran	570	50860	13 630	82 %
Vestre Toten	266	50860	13 427	39 %

Tabell 4: Dekningsgrader utvalgsvarer i utvalgte kommuner i Gjøvik- og Hadelandsregionen 2020. Kilde: SSB

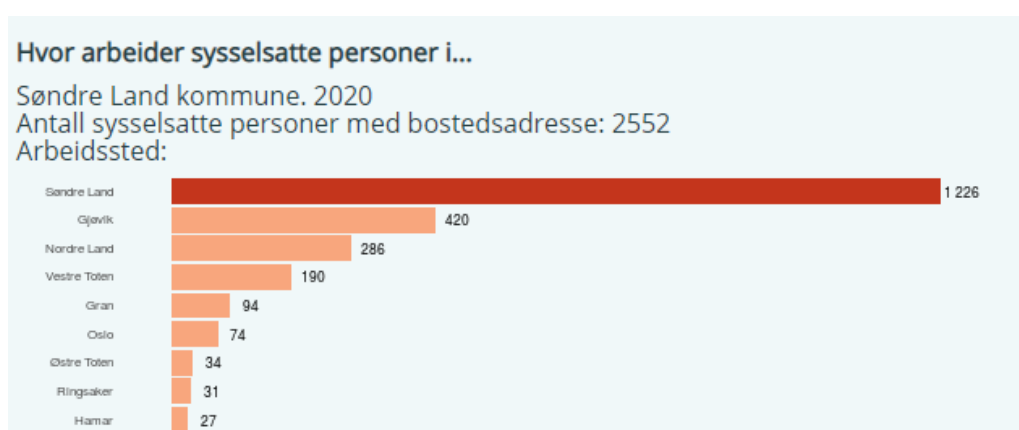
Dekningsgrader utvalgsvarer* 2020				
	Omsetning i utvalgsvarer (mill. per år)	Gjennomsnittlig forbruk per person	Antall bosatte i sonen	Dekningsgrad
Søndre Land	31	55610	5579	10 %
Nordre Land	182	55610	6 581	50 %
Gjøvik	1791	55610	30 259	106 %
Gran	592	55610	13 624	78 %
Vestre Toten	263	55610	13 459	35 %

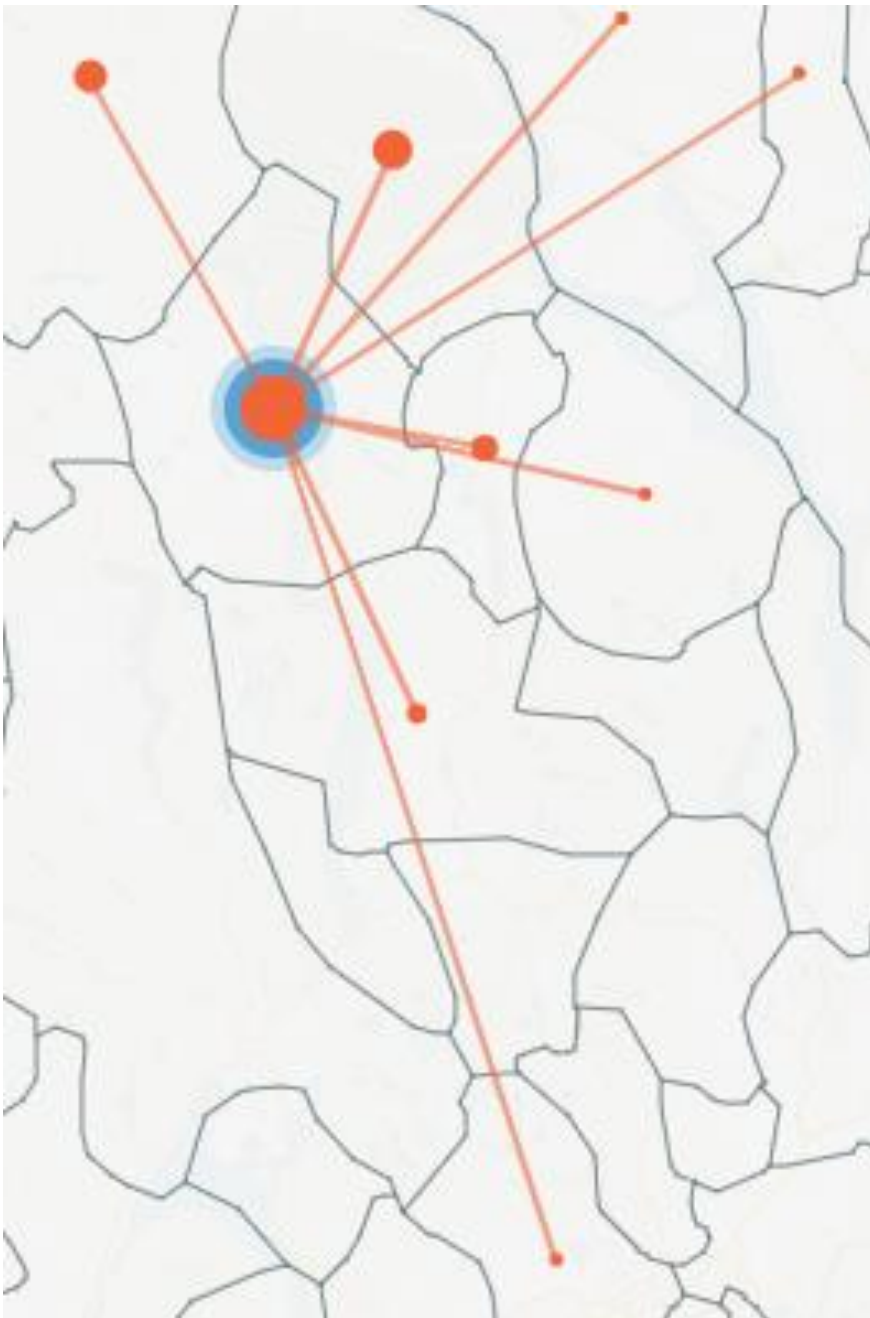
* Næringskoder: 474 - Butikkhandel med IKT utstyr i spesialforretninger, 475 - Butikkhandel med andre husholdningsvarer i spesialforretninger, 476 - Butikkhandel med bøker, musikkartikler og andre fritidsartikler i spesialforretninger, 477 - Annen butikkhandel i spesialforretninger

Tabell 1 og 2 viser at Søndre Land både i 2019 og 2020 hadde en dekningsgrad på dagligvarer på rundt 70 % som tilsier at mange av de bosatte i kommunen handler dagligvarer i andre kommuner. Dette blir ytterligere underbygget av at både Nordre Land og Gran kommuner har en overdekning i din dagligvarehandel, som tilsier at bosatte i andre omkringliggende kommuner handler der.

Tabell 3 og 4 viser at Søndre Land hadde en svært lav dekningsgrad når det gjelder utvalgsvarer både i 2019 og 2020. Dette betyr mest sannsynlig at de som bor i kommunen stort sett handler klær, sko, elektronikk, møbler osv. utenfor sin egen kommune. Dette henger også sammen med at man på mindre steder har mindre utvalg av butikker og derfor kan være nødt til å handle enkelte typer varer utenfor egen kommune.

Når det gjelder pendling ut av kommunen viser tall fra SSB at 52 % av de sysselsatte i kommunen reiser ut av kommunen til arbeidet. Flesteparten av disse pendler til nabokommunene Gjøvik, Nordre Land og Vestre Toten. Dette er forhold som også vil kunne påvirke folks handlemønster.

**Bilde 11: Pendling fra Søndre Land 2020: Kilde SSB**



Bilde12: Illustrasjon av pendlerstrømmer 2020. Kilde: SSB

5. VURDERING AV TILTAKET

Fra planområdet til enden av det som oppfattes som sentrums handlegate er det omtrent 500 meter. I større byer sier man at sentrum ikke burde ha en radius på mer enn 400 meter, og på mindre steder bør dette nedskaleres noe mer (Gehl 2010). Til sammenlikning er Karl Johans gate i Oslo sentrum omtrent 500 meter fra Jernbanetorget til Stortinget (gågaten). På befaring la vi merke til at en tidligere næringseiendom har blitt ombygget med flere leiligheter over bakkeplan, men har beholdt næring i 1. etasje. Denne eiendommen ligger helt i andre enden av sentrum (Sentrumsvegen 6). Siden næringslokalene fortsatt er beholdt i 1. etasje oppfatter vi dette som at man fortsatt satser på begge endene av sentrum.

Dette er problematisk med tanke på den lange avstanden mellom stedene. Vi ønsker derfor å peke på at det vil bli vanskelig å holde liv i *hele* sentrum når det strekker seg så langt, og anbefaler kommunen å konsentrere eller orientere virksomheter med varehandel til midten og mot én av endene av Sentrumsvegen/Randsfjordvegen. Med tanke på reguleringsplanen for Hov sentrum vil vi anbefale kommunen å ta et bevisst valg om hvor sentrum skal være, altså om sentrumssonene skal være i nord eller flyttes lenger mot sør. Om man ikke velger å konsentrere sentrum vil dette kunne ha konsekvenser for handel som ligger i «feil» ende av sentrum, og at folk heller velger å handle aktuelle utvalgsvarer når de uansett er i Dokka eller på Gjøvik fordi man vil unngå kjøring frem og tilbake i sentrum av Hov. Om det skal være rom for å etablere flere bedrifter som omsetter utvalgsvarer, eller som tilbyr kundeintensive tjenester, mener vi at dette bør konsentreres i en del av sentrum for å skape synergieffekter for de aktuelle bedriftene. Kommunen kan for eksempel vurdere å legge til rette for at næringslokalene i den motsatte delen av sentrum kan brukes til kontorer eller mindre kundeintensive aktiviteter.

Med en lav dekningsgrad på utvalgsvarer kan man trekke den slutningen at det er rom for etablering av mer handel i Hov sentrum, men vi mener at dette ikke nødvendigvis er tilfellet. Vi mener at den lave dekningsgraden heller tilsier at handelsområdet (kommunen) ikke er stort nok til å opprettholde en stor variasjon i ulike butikker og utvalg. Etablering av mer handel vil da kunne føre til at eksisterende handel og butikker må legges ned. Dette underbygges også av mengden ledige lokaler i sentrum i dag.

Dekningsgraden på dagligvarer tilsier også at noen velger å handle utenfor kommunen. Dette kan forklares med at Søndre Land er en langstrakt kommune og Hov sentrum ligger omtrent midt i kommunen. For de som bor lengst nord eller sør i kommunen vil det være kortere eller like langt å reise til Dokka eller Brandbu for å handle dagligvarer, kanskje i forbindelse med arbeidsreise. Vi kan også se at det ikke er store forskjeller mellom dekningsgradene i 2019 og 2020 så koronapandemien ser ikke ut til å ha hatt store utslag for handlemønsteret for innbyggerne i kommunen.

Etter omleggingen av RV 4 gjennom Gran sentrum er Hov et av få steder der veien går gjennom sentrum og man kan handle dagligvarer på vei til hytta på f.eks. Synnfjell eller Valdres, uten å ta av fra hovedveien. Her kan det ligge et potensiale for dagligvarehandel fra hyttefolk, i alle fall med tanke på at omtrent 1000 av 1500 hytteeiere i Søndre Land kommune er bosatt utenfor kommunen⁵. En kartlegging fra 2010 viser at kun 23 % av hytteeierne i Synndalen var bosatt i Nordre eller Søndre Land kommune. Med tanke på at dekningsgraden er såpass lav mener vi at dagens dagligvarebutikker i Hov vil kunne dekke etterspørsel også fra hyttefolk.

⁵ Tall hentet fra samtale med ansatte i kommunen.

Ved utbygging i sentrum mener vi at kommunen bør vurdere om man skal ha krav til næring i 1. etasje eller om man skal legge til rette for bolig også her. Vi mener en «motsatt» tankegang der 1. etasje *kan* brukes til næring heller enn at det er et krav, er noe man bør vurdere. Dette kan for eksempel bygge med forhager og heve 1. etasje slik at det blir mer egnet for bolig.

6. REFERANSER

Analyse & Strategi og Østlandsforskning (2014) *Attraktive byer og tettsteder: Utredninger regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.*

Flognfeldt, Thor (2012) *Hyttebrukerundersøkelse i Synndalen, Nordre Land kommune 2010 / 2011.* Høgskolen i Lillehammer. Forskningsrapport nr. 154.

Gehl, Jahn (2010) *Det nye byliv.* København: Arkitektenes forlag.

Oppland fylkeskommune (2014) *Regional plan for attraktive byer og tettsteder.*

Søndre Land kommune (2016) *Kommuneplanens arealdel 2016-2026*

Søndre Land kommune (2014) *Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2016*

Søndre Land kommune (2013) *Områdereguleringsplan for Hov sentrum i Søndre Land kommune*

Telemarksforskning (2019) *Omstillingsbehov i Søndre Land kommune. Søndre Land i møte med framtida.* TF-rapport nr. 478.