ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING
ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

Fremtidens handel i Asker

Rapport utarbeidet av handelen i Asker (ABHSF), 2023

Foto: Vibeke Glosli – www.regjeringen.no

Fremtidens handel bygger på menneskers behov for å møte andre mennesker.

Kommunesenter og lokalsentrene i Asker må samle butikker på områder med gåavstand mellom aktivitetene. Det må tilrettelegges for variert handel, god tilgjengelighet og gode møteplasser.

Fremtidens handel vil få sterk konkurranse i møte med fremtidens bilbaserte, tilgjengelige netthandel.

Classification: Open

ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

Sammendrag med viktigste punkter per område

Asker Sentrum	Holmen	Slemmestad	Slependen	Øvrige Asker
Bygge videre på den gode sentrumsfølelsen i kommunesenteret med gangavstand til alt	Prioritere bedre veinett for gående og syklende	Detaljhandel bør samles på Rortunet og servering /kultur kan samles i Slemmestad sentrum.	Handelen er opptatt av at detaljhandel og storhandel ikke spres utover definerte handels-sentrum	Utvikling og etablering av ny og større handelsvirksomhet må skje i Askers kommunesenter eller i de ni lokalsentrene.
Sikre god nok korttidsparkering i hele sentrum	Anløp for båt på Holmen, for å bli et reelt kollektivknutepunkt	Boligveien åpnes opp, gjerne som en miljøgate, slik at Vaterland med spisesteder, småbutikker og kulturopplevelser og Rortunet bindes sammen.	Handelen støtter ikke etablering av et kjøpesenter til på Billingstadsletta.	Gi et bedre kollektivtilbud mellom alle Askers tettsteder, og spesielt må busstilbudet mellom kommunesentret og Tofte forbedres med ekspressbuss.
Sikre at nye områder i randsonen til sentrum blir lett tilgjengelig	Sentrere detaljhandel til de definerte senterne	Ved etablering av storhandelskonsepter bør de være i umiddelbar nærhet til Rortunet med gangavstand.		Sikre god nok korttidsparkering slik at kunder med lang kjørevei til handelstilbud får handlet innad i kommunen

Innhold

1. Mål for handelen i Asker 3
2. Transport, samferdsel og konkurransesituasjon for handelen 4
3. Målbilde for kommunesenteret i Asker 5
4. Målbilde for handelen på Holmen 5
5. Målbilde for handelen på Slemmestad 6
6. Målbilde for handelen på Slependen 6
7. Næringsparker i Asker 7
8. Målbilde for øvrig handel i Asker 7
9. Definisjoner 8

Classification: Open

ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING
ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

1. Mål for handelen i Asker

- Den tradisjonelle handelsstrukturen er under press fra endrede forbrukermønstre, spesielt internetthandel. Internetthandel en trussel både for dagens handel, sentrumsutviklingen og lokale arbeidsplasser. Ifølge SSB sysselsetter detaljhandelen i Asker (varegruppe 47) 4552 ansatte og engroshandel (varegruppe 46) 2433 ansatte, og tendensen er nedadgående. Internetthandel er økende og den er mindre arbeidsintensiv enn butikker, spesielt de internasjonale aktørene.
- Det er bred politisk enighet om at vi skal sikre sterke, levedyktige og bærekraftige sentrumsområder (kollektivknutepunkt), kortreist handel, gode møteplasser og lokale arbeidsplasser.
- Handelen mener at en god hensikt om å fjerne biler fra sentrum har en uønsket effekt knyttet til økt bilbasert internetthandel. Handelen mener derfor at det grønne skiftet best oppnås gjennom å samle handel, kultur, servering og opplevelsesbasert næring til sentrum og at sentrum blir tilgjengelig både med kollektivtransport, sykkel, til fots og bil. Butikker må være samlet på geografisk små områder slik at kundene velger å parkere ett sted og gå mellom butikkene. Sambruk på parkeringsplasser er derfor viktig.
- Det er et mål å utvikle Asker sentrum som et godt alternativ til Oslo. Med videre utvikling av sentrumsområdene, bredere spise- og kulturtilbud og godt tilrettelagt handel skal det være få grunner for å reise til Oslo for «byopplevelsen».

Mål hentet fra Kommuneplanens samfunnsdel:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud. I den nordre del av kommunen gjelder prinsippet om nullvekst i personbiltrafikken. I den sørlige del av kommunen er kollektivtilbudet ikke tilstrekkelig utbygd til å innføre et slikt prinsipp om nullvekst.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens ni lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Holmen, Heggedal, Vollen og Dikemark og kommunens 26 nærsentre. Det legges vesentlig vekt på etablering av gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.
- Utviklingen av Asker skal sikre et bredt bolig- og arbeidsplasstilbud, basert på kommunens behov og fortrinn.

Prioriterte vekstområder i Asker

- Asker sentrum. maks 2 km gangavstand til Asker stasjon.
- Heggedal: maks 1 km gangavstand til Heggedal stasjon.
- Dikemark: maks 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
- Holmen-Slependen: maks 0,5 km gangavstand fra høyfrekvent bussholdeplass.
- Lokale togstasjoner: maks 1 km gangavstand fra Billingstad, Hvalstad, Vakås, Høn, Bondivann og Gullhella stasjoner.
- Slemmestad, Røyken, Spikkestad, Sætre og Tofte: maks 1 km gangavstand til sentrumsområdet.
- Åros og Sagene: konkrete utviklingsprosjekt med maks 0,5 km gangavstand til nærsenter.

Kart 1 **Senterstruktur.** Kartet viser vedtatt senterstruktur i de regionale planene fra Akershus og Buskerud. Dette er sammenstilt med Askers senterstruktur.

Hentet fra Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032

Classification: Open

ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

2. Transport, samferdsel og konkurransesituasjon for handelen

Konkurransesituasjon for handelen

- Den tradisjonelle handelsstrukturen er under press fra endrede forbrukermønstre, spesielt internetthandel.
- Det er viktig for handelen at butikkene har god tilgjengelighet med bil i konkurranse med internetthandel.
- Dagligvarebutikkene er viktig for sentrumsutvikling fordi de har frekvent handel og derfor sikrer kunder til andre butikker. Det er derfor viktig for sentrumshandelen av at fysiske dagligvarebutikker er konkurransedyktig mot internetthandel. For å få til dette må det tilrettelegges for kostnadseffektiv logistikk, god tilgjengelighet med bil fra hovedvei og tilgjengelig parkering. Dagligvarebutikkene må ligge med gåavstand fra andre butikker/serveringssteder og møteplasser.

Grønn mobilitet, transport og samferdsel

- Asker kommune er en langstrakt kommune, med ca. 4 mil avstand fra syd til nord. Med svært begrenset kollektivtilbud i deler av kommunen og også mellom de ulike lokalsentrene er bilen fortsatt det eneste reelle transportmiddelet for mange innbyggere. Kommunen har lagt opp til en nullvekstlinje som deler kommunen i to, der det nord for linjen er vedtatt at all vekst i persontrafikk gjøres med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Områdene nord for nullvekstlinjen, herunder f.eks Asker sentrum tiltrekker seg kunder fra hele kommunen fordi det er kommunesenteret. Kommunen ønsker at innbyggerne først og fremst skal benytte egen kommune, fremfor Drammen, Sandvika og Oslo. Da er det viktig at det ikke blir for komplisert å bevege seg innad i egen kommune for å handle, arbeide og å oppsøke opplevelser og kulturtilbud.
- Den restriktive parkeringsnormen nord for nullvekstlinjen må ikke føre til at innbyggere som ønsker å oppsøke lokalsentrene her ikke kan benytte seg av bil.
- Handelsvirksomhet skal sentraliseres i prioriterte områder, dette betyr at det fortsatt vil være et behov for å forflytte seg for å gjøre nødvendige innkjøp utover de daglige behov. Det er derfor viktig at det legges til rette for tilstrekkelig og hensiktsmessige korttidsparkeringer i kommune- og lokalsentrene. Dette vil forhindre handelslekkasje til andre steder og bidra til å øke og beholde viktige arbeidsplasser i egen kommune.
- Korttidsparkering er særdeles viktig for en levende sentrumshandel. I Asker er denne stort sett gratis i 1 til 3 timer hos handelsstedene hvilket dekker de fleste kunders behov.
  Der hvor det er god tilgjengelighet for alle kunder, uansett fremkomstmiddel, er det også handel.
- Det er ikke gjensidig utelukkende å tilrettelegge for tilstrekkelig korttidsparkering, og samtidig styrke grønn mobilitet, som også er av stor betydning for både kommunen og sentrumshandelen. Sentrumshandelen er helt avhengig av begge deler nå, og i overskuelig fremtid.
- Dersom ikke tilstrekkelig tilgang på korttidsparkering blir ivaretatt og kollektivtilbud bedret, vil netthandel få bedre fotfeste og føre til tap av arbeidsplasser, dårligere møteplasser og tap av et yrende sentrumsliv.

Classification: Open

ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

3. Målbilde for kommunesenteret i Asker

Handelens lokalisering har «til alle tider» vært en pådriver for at folk skal få gode møteplasser som har betydning for folks sosiale liv. Møteplass dreier seg om det interne livet i hver enkelt forretning, og det dreier seg om livet som utspiller seg i rommet utenfor forretningene «gatelangs» både ute i sentrum og inne i sentrene. For oss som driver handel og sentre har det stor betydning at kommunen som planlegger og gjennomfører, ser betydningen av gode møteplasser og forutsetningene for at vi skal få de til i Asker.

Samlet sett har Asker sentrum hatt en formidabel utvikling de siste årene. Nye kvartaler og nabolag med boliger, butikklokaler og spisesteder har sett dagens lys og det er også større utviklingsprosjekter i vente, så som den planlagte utviklingen av Trekanten.
Veksten som har vært og fortsatt ventes vil være med på å forsterke Asker sentrum som destinasjon og et unikt tilbud til innbyggerne i kommunen. Asker sentrums beste fortrinn er skalaen på tilbudene; alt finnes innen gangavstand fra hverandre. Vi mener det er viktig å bevare denne tilgjengeligheten samtidig som det er viktig aktiviteter og næring i randsonen til sentrum.

- De planlagte prosjektene på Føyka, Elvely og Lensmannslia må knyttes til sentrum på en god måte, slik at besøkende fortsatt vil kunne bevege seg mellom disse områdene problemfritt.
- Adkomsten til kommunesenteret må være tilfredsstillende og at det må finnes tilgjengelig korttidsparkering og mulighet for kollektivtransport for hele Askers befolkning.
- Det er viktig å påpeke at for stor utvikling av handelstilbudet i småstedene vil svekke sentrums posisjon, som påpekt i planbeskrivelsen. Det er derfor viktig at det ikke gis dispensasjoner til etablering av handelsvirksomhet utover vedtatt struktur i kommuneplanen.

4. Målbilde for handelen på Holmen

På Holmen har det vært handel siden 1866 og kanskje like lenge har det vært en sentral møteplass for lokalbefolkningen. Holmen som møteplass har styrket seg gjennom årene grunnet områdets store og brede tilbud av handel, idrett, service og aktiviteter. Ikke minst også på grunn av en helt unik beliggenhet med nærhet til sjøen, Grønlia og E-18.
Holmen Senter består i dag av 2 bygg og har et ønske om å utvikle eiendommene. Mest funksjonelt for både besøkende og medarbeidere var om alt ble samlet under ett tak, at alt på gateplan ble mer utadvendt og innbydende, og i større grad kunne bidra til at livet beveget seg ute og inne like naturlig og hyggelig.

- En opplevet prioritet til gående og syklende i transportbildet vil bedre motivere til alternativer til bilen.
- Buss- og hurtigbåttilbudet må utvikles med flere avganger og med anløpssted på Holmen. Et utslippsfritt hurtigbåttilbud til Holmen kan gjennomføres på en enkel måte, og vil være en trygg, tilgjengelig og bærekraftig transportløsning. Det vil effekt gjøre Holmen til et trafikknutepunkt, hvor det allerede i dag eksisterer klimavennlig, sosial og teknisk infrastruktur, og hvor det allerede er arbeidsplasser, offentlig tjenesteyting, privat og frivillig service og sosiale møteplasser.
- Med en bedre utbygget og belyst gang-/sykkelsti fra Vakås eller Hvalstad stasjon, vil man med el-sparkesykler oppleve at toget er et tilgjengelig transportmiddel for arbeidsplasser på Holmen.
- Handelen støtter at plasskrevende varer legges til randsonen av Holmen senter, men mener at detaljhandel, inkludert større handelskonsepter, må samles i sentrum med naturlig gåavstand mellom aktørene og felles parkering. Handelen støtter derfor ikke at det etableres dagligvare på andre siden av E18. Kommunen må være svært restriktiv med dispensasjoner.

Classification: Open

ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

5. Målbilde for handelen på Slemmestad

Med Nye Rortunet som åpnet i Slemmestad 28. oktober 2021 er det lagt til rette for å få et godt møtested i Slemmestad. Senteret er et naturlig samlingssted som tilbyr et stort utvalg av det lokalbefolkningen trenger i hverdagen.

- For å opprettholde den lokale handelen er det viktig at næringsområde nord for Slemmestad Næringspark og Ankertunet fortsatt blir forbeholdt nettopp dette og at det ikke blir gitt dispensasjon for å kunne selge plasskrevende varer.
- Med Rortunet og Slemmestad Brygge vil vi være avhengig av tilreisende kunder fra andre tettsteder i kommunen for å opprettholde omsetning og arbeidsplasser.
- Tidligere var bindeleddet mellom Vaterland og Rortunet Boligveien. Veien ble stengt for gjennomkjøring for en del år siden. Handelen foreslår at denne må åpnes opp, gjerne som en miljøgate, slik at Vaterland med spisesteder, småbutikker og kulturopplevelser og Rortunet med handelstilbud knyttes sammen og oppleves som ett sentrum med gode møtepasser, ikke to som det oppleves i dag.
- Det er viktig at det tilrettelegges for kontorlokaler i næringslokalene som planlegges på Vaterland, da dette er en stor mangel i dette område i Asker. Dette vil føre til et levende sentrum og flere arbeidsplasser både for handelen og øvrig næring.
- I Slemmestad er det i dag tre store handels- og servicemiljøer. Rortunet som er det det største, Slemmestad Handelspark (Eternitveien) og Ankertunet (Almedalsveien). Det er i dag registrert flere ledige lokaler og utfordringer med å få leid ut alle tre steder. Vi mener derfor at det må tilstrebes å fylle opp ledige lokaler med riktig sortiment og ikke øke areal for detaljhandel i umiddelbar fremtid. Detaljhandel bør samles på Rortunet og servering /kultur kan samles i Slemmestad sentrum.
- Handelen mener at eventuelle storhandelskonsepter i fremtiden bør tillates i umiddelbar nærhet til Rortunet og i retning Slemmestad Sentrum med gåavstand fra Rortunet. På den måten kan storhandelskonsept binde dagens handelsområder sammen. Handel for plasskrevende varer bør samles i Slemmestad handelspark og Ankertunet og ikke spres nordover.

6. Målbilde for handelen på Slependen/Billingstad

Asker Kommune har i Kommuneplanens samfunnsdel skissert fremtidig senterstruktur på Slependen/Billingstad med fem Nærsenter. Handelen støtter dette og er opptatt av at detaljhandel og storhandel ikke spres utover definerte handels-sentrum.

Et av de fremtidige nærsentrene er Slependen senter. Senteret har tilbud tilsvarende lokalsenter, men handelen mener at det ikke bør defineres som dette, men at kommunale tjenester og liknende bør ligge på Holmen. ..

- Grunneiere på Billingstadsletta ønsker et nytt nærsenter mellom Slependen senter og Lundekroken. Handelen støtter ikke dette og mener det er for store avstander mellom Slependen senter og Lundekroken til at dette vil fungere som ett senter, og at det i så fall vil medføre at kunder kjører mellom sentrene. Dersom det er behov for mer handelsareal må det legges i direkte tilknytning til eksisterende nærsentre, med bruk av samme parkeringsplass.
- Handelen er positiv til plasskrevende handel mellom Ikea, Slependen Senter og Lundekroken.

Classification: Open

ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

7. Næringsparker i Asker

Tradisjonelt har næringsparkene vært tiltenkt lager, logistikk, små- og håndverksindustri, samt verksteder. Til en viss grad har de også vært tilrettelagt for proff-handel, men dette har endret seg til salg av plasskrevende varer. Det er et uttalt ønske i kommunale planer om å ikke utvikle handel i næringsparkene, selv om det i flere næringsparker i andre kommuner har vært tilrettelagt for «big-box» konsepter. Erfaringen fra disse stedene har vist at de drenerer store handelsvolumer bort fra detaljhandelen i sentrumsområder og svekker de viktige sentrale møteplassene.

- Fremtidig lager og logistikkrevende virksomheter og industri bør etableres i fremtidige arealer i Røyken Næringspark v/E134.
- Handelen understreker prinsippet med at det ikke må gis dispensasjon til storhandel i næringsparken.

8. Målbilde for øvrig handel i Asker

I Kommuneplanes samfunnsdel er de vedtatt at utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens ni lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark. Kommunesenteret Asker og de ni lokalsentrene skal dekke et større geografisk område og inneholde blandet arealbruk i form av service, detaljhandel, publikumsrettet virksomheter, kultur og arbeidsintensive arbeidsplasser.

Det er videre beskrevet at Asker kommune 26 nærsentre og at alle disse nær- og lokalsentre er avsatt med arealformål sentrumsformål. Nærsentre skal ha gode møteplasser og tilby tjenester som kolonialforretning, frisør og blomsterbutikk. Det er viktig at all utvikling i lokalsentrene skjer rundt eksisterende sentre, med gangavstand mellom funksjonene og at områdene ikke blir for spredt.

- Handelen støtter denne vurderingen og mener det er viktig at det følges opp slik det er beskrevet. Det er viktig at kommunen styrer etter kommuneplanens utviklingsstrategier når det gjelder fremtidig næringsutvikling og at det ikke gis dispensasjoner til større handelsvirksomhet enn det som er gjeldende for de 26 nær- og lokalsentrene.
- Utvikling og etablering av ny og større handelsvirksomhet må skje i Askers kommunesenter eller i de ni lokalsentrene.
- Det må også legges til rette for bedre kollektivtilbud mellom alle Askers tettsteder, og spesielt må busstilbudet mellom kommunesentret og Tofte forbedres med ekspressbuss.

Classification: Open

ASKER OG BÆRUM HANDELS- OG SERVICEBEDRIFTERS FORENING
ETABLERT 1976
Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no
Bank: 1627.32.45832

9. Definisjoner

Næring	Begrepet næring omfatter både handel, kontor, industri og annen økonomisk virksomhet.
Handel	Begrepet handel beskriver virksomhet som i arealplankartet er definert som forretning. Dette inkluderer både butikker, serveringsvirksomheter og annen detaljhandel.
Plasskrevende varer	Handelskonsepter som har fysisk store varer. Kommunen har definert plasskrevende varer i sine reguleringsbestemmelser til "biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra hagesentre og landbruksskoler".
Storhandelskonsepter	Handelskonsepter som krever store butikkareal for å få plass til varesortimentet.
Handelen	Når vi i dokumentet referer til at «handelen mener», henvises det til en samlet vurdering fra styret i handelsforeningen (www.abhsf.no)
Senterstruktur	Asker kommune har i sine planer definert ulike nivå på senterstruktur med kommunesenter Asker sentrum og kommunens ni lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark. De har også definert hva hver av disse nivåene på senter skal inneholde av ulike forretninger. Disse følger ABC-prinsippet som beskrevet nedenfor.

Classification: Open