

Områdeplan for Valøya, Tempe og Sluppen: Vurdering av areal til forretning.

Sveinung Eiksund 08.11.2013

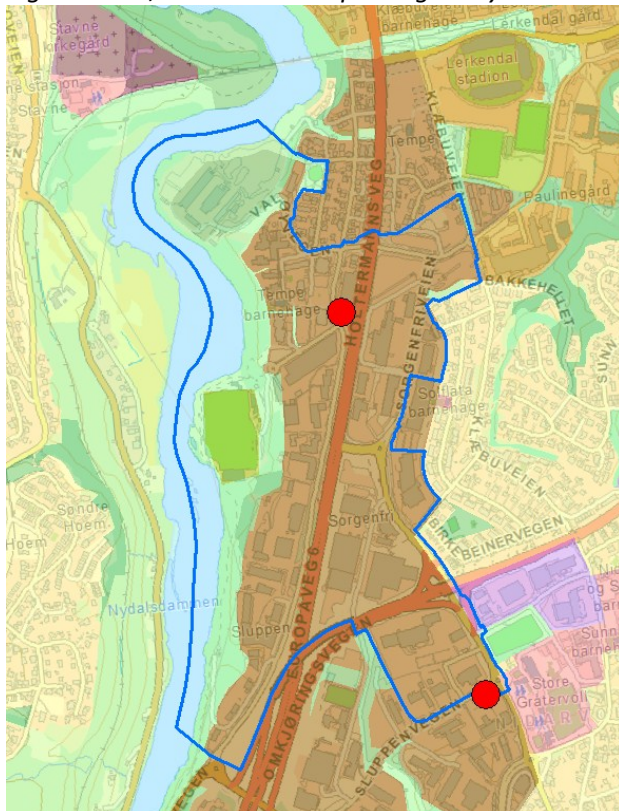
Bakgrunn

Dette notatet gir ei vurdering av kor mykje forretningsareal det kan opnast for innanfor planområdet for områdeplan for Valøya, Tempe og Sluppen. I kommuneplanens arealdel (KPA) er det aktuelle området satt av til framtidig sentrumsformål. KPA opnar for etablering av forretningar på inntil 2000 kvm, men eventuelt større etableringar skal være tilpassa befolkningsgrunlaget i omlandet. Omlandet er ikkje definert i KPA. Handel med arealkrevende varer er ikkje tillatt.

To ulike lokaliseringar av forretningsareal er vurdert, Tempe og Nidarvoll. Dei to områda vert her vurdert som lokalsenter etter same metode som lokalsentra som er definert i KPA. Punktet på Tempe er nær eit område som i områdeplanen blir vurdert som gunstig for senterfunksjonar. Punktet på Nidarvoll ligg sentralt på Nidarvoll og kan vere eit av mange aktuelle lokaliseringar av lokalsenter i området.

Problemstillinga omfattar også korleis ein skal forhalde seg til allreie eksisterande planar om nytt forretningsareal i omlandet. Planen for Holtermanns veg 70 og Sorgenfrivegen 9 og 11 (vedtatt) opnar for inntil 300 kvm forretning. Det same kan bli tilfelle for Sorgenfrivegen 12, 14, 16 og 18 (igansatt planarbeid).

Figur 1: KPA, omriss områdeplan og analyserte senterpunkt



Arealbehov forretning tilpasset omlandet

Behov for forretningsareal i lokalsenter vart i KPA vurdert ut fra følgende kriterier:

- Personar i omlandet (busette/ansatte innanfor 1 km gangavstand og 30 % innanfor 1-2 km).

- Kr 61 365 i forbruk pr person (88 % knyttet til bustad og 12 % til arbeidsstad).
- 50 % av forbruket skjer lokalt.
- Kr 30 000 i omsetning pr kvm BRA
- 80 % av omlandets arealbehov forretning forutsatt lokalisert i lokalsenteret, øvrig areal i lokalsenterets omland.

Befolkning pr 1.1.2012 og sysselsatte pr januar 2010 vart lagt til grunn for dagens situasjon. For befolkning i 2025 vart det lagt til 1,91 person per ny bolig forutsatt i befolkningsprognosen TR2012. Boligfelt som er lagt til grunn er vist i tabell 1. Antall sysselsatte i 2025 ble forutsatt å øke med 20 % fra 2010-situasjonen.

Tabell 1: Bustadfelt innanfor hhv 0-1 km og 1-2 km gangavstand frå senterpunktene.*

Feltnr	Feltnavn	Boligoptensial	Tempe	Nidarvoll
16010625	Foldal	70		1-2 km
16019315	Elgeseter gate 16 og 18	82	1-2 km	
16019322	Hornebergvegen, Fossegrenda	166		1-2 km
16019337	Magnus den Godes gt. 24	55	1-2 km	
16019447	Rimfaksevegen	12		1-2 km
16019562	Klæbuveien 175	9	1-2 km	
16019567	Krokstien 16, 18 og 20	10		1-2 km
16019579	Lerkendal Park	540	0-1 km	
16019669	Øysteins Møylas veg 25 og 27	18	0-1 km	
16019678	Sorgenfrivegen 12, 14, 16 og 18	275	0-1 km	0-1 km
16019718	Ullins veg 29	8		1-2 km
16019722	Veisletten Alle´ 13	20	0-1 km	
16019728	Osloveien 140	12	1-2 km	
16019770	Kringsjåveien 3 og 5, Nardovegen 7	35	1-2 km	
16019784	Øystein Møylas veg 14, 16 og 18	30	1-2 km	0-1 km
16019792	Njords veg 24 - 30, Tors veg 9 - 15	112		1-2 km
16019796	Tempe, Valøya og Sluppen	1800	0-1 km	1-2 km
16019800	Bakkehellet 7	41	0-1 km	1-2 km

Kjelde: Boligfeltbasen pr 04.11.2013

** Utvalget av boligfelt og plassering i avstandskategori er delvis basert på skjønn/visuell vurdering i kart.*

I analysene til KPA vart det også gjort beregningar for Tempe og Nidarvoll. Desse beregningane er her oppdatert med nyare befolkningsdata, ny boligfeltbase og antatt vekst i sysselsettinga 2010-2012 på linje med veksten i kommunen (3,3%). Resultat av oppdaterte beregningar er vist i tabell 2 og 3.

Tabell 2: Bosatte og ansatte i omlandet, beregnet omsetning og beregnet arealbehov for lokalsenter på Nidarvoll og Tempe 2013.

Lokalsenter	Bosatte i omlandet 16.1.2013	Ansatte i omlandet i dag (1.1.2010 +3,3%)	Beregnet omsetning i kroner	Beregnet arealbehov i dag
Nidarvoll	5 961	7 568	188 939 337	5 038
Tempe	4 749	8 851	161 144 650	4 297

Tabell 3: Bosatte og ansatte i omlandet, beregnet omsetning og beregnet arealbehov for lokalsenter på Nidarvoll og Tempe 2025.

Lokalsenter	Bosatte i omlandet 1.1.2025 (1,91 pr ny bolig*)	Ansatte i omlandet 1.1.2025 (1.1.2010 + 20 %)	Beregnet omsetning i kroner	Beregnet arealbehov 1.1.2025
Nidarvoll	7 815	8840	243 635 763	6 497
Tempe	10 023	10338	308 702 329	8 232

** Forutsetter utbygging av alle kjente bustadfelt. Fortettingspotensialet utanfor kjente boligfelt ikkje medrekna.*

Vurdering

Ved å vurdere Tempe og Nidarvoll på same måte som lokalsentra som er definert i KPA, har dei i dag eit behov på henholdsvis om lag 4500 og 5000 kvm forretning. Dette betyr at forretningsareal utover dette vurderes til å ville trenge eit kundegrnlag som er større enn det som finst i det lokale omlandet. Beregna behov i 2025 forutsett at alle kjente boligfelt i området er utbygd (inkluderer eit anslag på 1800 boligar i områdeplanen) og ein sysselsettingsvekst i området på 20 % frå 2010-nivået. Arealbehovet i 2025 vil då vere om lag 8000 kvm for Tempe og 6500 kvm for Nidarvoll. Dette betyr at befolkningsgrunlaget (inkludert både bosatte og ansatte) for dei to områda vil vere i størrelsesorden på same nivå som andre lokalsenter i Trondheim.

Sidan planområdet hovudsakleg ligg innanfor kollektivbogen og dermed er prioritert som lokalisering av areidsplassintensive verksemder, kan ein rekne med at veksten i antall arbeidsplassar kan bli større enn det som her er lagt til grunn (20 %). For begge dei aktuelle lokaliseringane vil beregningane gi om lag 1000 kvm større arealbehov for kvar 10000 nye arbeidsplassar, dersom dei ligg innanfor 1 km gangavstand.

Nidarvoll ligg i utkanten av planområdet og etablering av eit lokalsenter i dette området bør sjåast i samanheng med resten av Nidarvollområdet. Desse områda ligg utanfor planområdet for områdeplanen. Her bør konkret vurdering av lokalisering og eventuelt nytt forretningsareal gjerast i samband med eit eige arbeid eller eigen plan for dette området.

Tempe er aktuell lokalisering av haldeplass for superbuss. Dette kan bidra til at større kundegjennomstrøyming uavhengig av etableringar av meir forretning og servicefunksjonar. Dette kan bidra til eit større kundegrnlag og dermed tale for noko meir framtidig forretningsareal enn beregningane over viser. I vurdering av øvre grense for nytt forretningsareal på Tempe må eksisterande areal i eller i nær tilknytning til det aktuelle området inkluderast.

I berggningsmodellen forutsettes det at 80 % av arealbehovet lokaliseres i senteret. Dei øvrige 20 % er forutsatt å bli dekt av nærbutikkar i omlandet utanfor sjølvde lokalsenteret. Omfanget av forretningsareal i allereie vedtatte og igangsatte reguleringsplanar sør for det aktuelle området på Tempe er allereie av eit omfang som overgår 20 % av framtidig beregna arealbehov.

For å bidra til ei utvikling av senterfunksjonar på Tempe i tilknytning til framtidig superbushaldeplass, kan ein velje å sjå bort frå desse etableringane. Det kan vere problematisk av to grunnar. For det første kan desse etableringane samla kome i eit konkurranseforhold til Tempe og dermed redusere mulighetene for at dette senteret får utvikle seg slik ein ønskjer. Men her kan det argumenterast for at Tempe med sin lokalisering nær framtidig superbushaldeplass vil kunne ha den kokurransemessig beste plasseringa. For det andre kan det føre til at det samla forretningsarealet i planområdet blir så stort at det lokale befolkningsgrunlaget blir for lite og dermed bidra til meir persontransport inn til området. Her må hensynet til å begrense transportbehov vegast opp mot ønsket om å bidra til å styrke senterfunksjonane på Tempe.