



NOTAT

Vår referanse

20/160-98 (79132/22)

Vår dato

2.6.2022

Til: Bygningsrådets medlemmer

Fra: Kommunedirektøren

Sak 109/22 Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060 m.fl. (City Syd), detaljregulering. Svar på spørsmål angående handelsareal. Bygningsrådets møte 8.6.2022

Notatet gjelder

Svar på spørsmål fra kommunalråd Ola Lund Renolen. Renolen stilte følgende spørsmål til Kommunedirektøren i e-post 31.5.2022:

«Spørsmålet gjelder sak til bygningsrådet om City Syd. (Detaljregulering Østre Rosten 28, 30, 32 og 34). Det anslås at prosjektet medfører ca. 104 millioner kroner mindre i årlig handelsomsetning i 2028 for Midtbyen, eller en negativ påvirkning på rundt 2 prosent og en svakere markedsandel. Hvilken utvikling i handelsareal på City Syd ville vært nøytralt for midtbyhandelen?»

Kommunedirektørens svar

Kommunedirektøren tolker spørsmålet til å omfatte forskjellen mellom kolonnen "omsetningsendring" i 0-alternativet ("2028, ingen nye tilbud") sammenlignet med alternativet "2028, økt handelstilbud på Tiller" i tabellen under fra handelsanalysen (tabell 5-3).

Begge alternativene viser positiv omsetningsvekst for Midtbyen, henholdsvis på 31 prosent og 28 prosent. Med økt handelstilbud på Tiller er det anslått at veksten for Midtbyen blir ca. 104 millioner kroner mindre med planforslaget.

Tabell 5-3 Resultater av tre ulike handelssituasjoner. Omsetning uttrykt i millioner kr.

Delområder	2018		2028, ingen nye tilbud			2028, økt handelstilbud på Tiller		
	Omsetning	Markedsandel	Oms. endring	% endring	Markedsandel	Oms. endring	% endring	Markedsandel
Heimdal	562	2 %	183	33 %	2 %	147	26 %	2 %
Tiller	3 330	13 %	1 042	31 %	13 %	1 374	41 %	14 %
Byåsen/Ila	818	3 %	222	27 %	3 %	212	26 %	3 %
Øya/Elgseter/Gløshaugen	374	1 %	114	30 %	1 %	111	30 %	1 %
Midtbyen	3 634	14 %	1 128	31 %	14 %	1 025	28 %	14 %
Solsiden/Bakklandet	1 338	5 %	425	32 %	5 %	401	30 %	5 %
Leangen/Lade	3 759	14 %	1 293	34 %	15 %	1 239	33 %	15 %
Moholt/Voll	508	2 %	173	34 %	2 %	170	34 %	2 %
Tunga-Bromstad-Valentinlyst	1 751	7 %	583	33 %	7 %	575	33 %	7 %
Trondheim rest	3 530	14 %	1 132	32 %	14 %	1 070	30 %	13 %
Nabokommuner	6 398	25 %	1 820	28 %	24 %	1 790	28 %	24 %
Totalt	26 002	100 %	8 115	31 %	100 %	8 115	31 %	100 %

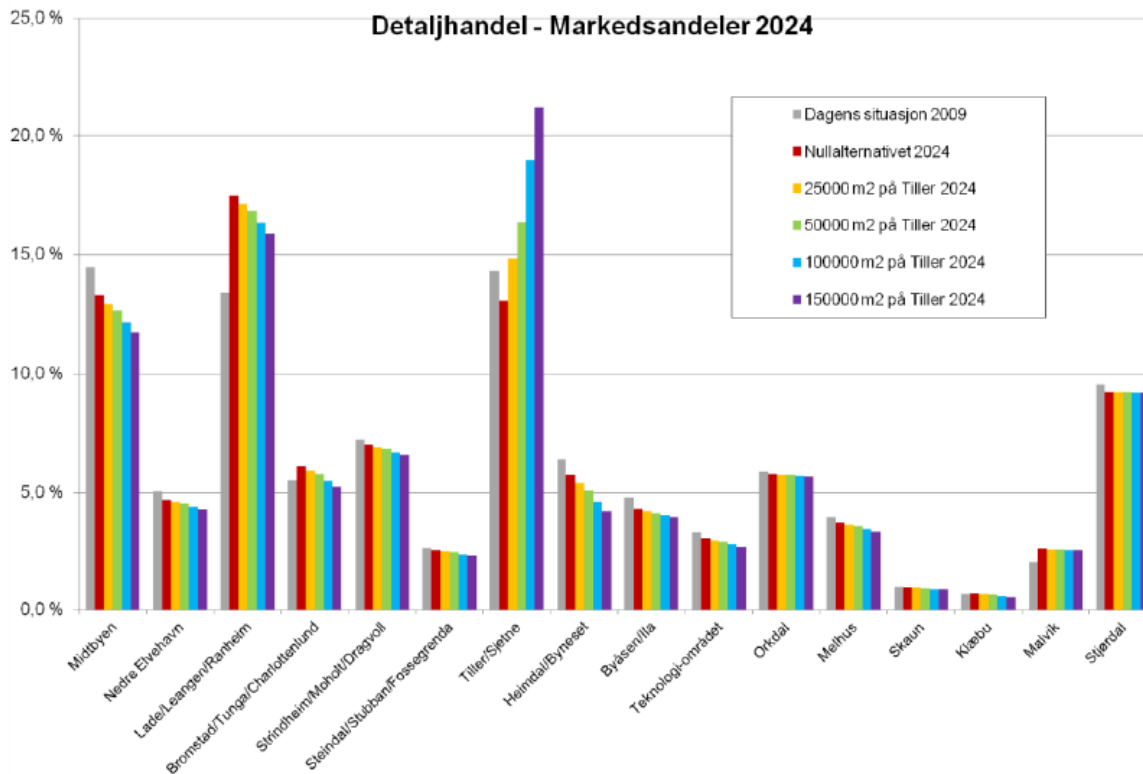
side 19 av 22

I arbeidet med kommunedelplanen for Tiller ble det laget et notat om handelsutviklingen på Tiller (2011) som baserte seg på handelsanalysen i den saken, se vedlegget. Notatet tok for seg hvilke konsekvenser utbygging av handelsnæring på Tiller vil medføre for øvrig handel i resten av byen og regionen.

Det ble sett på ulike scenarier med ulik mengde nytt handelsareal for Tiller ut fra to tidsperspektiv, 2016 og 2024, som igjen ble sammenlignet med et nullalternativ for hvert år. Mengden ny handel som ble vurdert på Tiller var størrelsene: 25 000 m², 50 000 m², 100 000 m² og 150 000 m²

Notatet om handelsutviklingen på Tiller (2011) konkluderte også med at mer handel på Tiller kan gi negativ utvikling for Midtbyen, Heimdal og mindre lokalsentre, men at den største påvirkningen for handel i Midtbyen er handelsutviklingen på Lade/Leangen.

I kommunedelplanen for Tiller ble det lagt til grunn en utvikling på Tiller hvor en tillater en maksimumsutbygging på 25 000 m² innenfor senterområdet. Den gangen ble omfanget vurdert som forsvarlig og riktig, ut fra handelsanalysen som fulgte planen.



1.3

Figur 2, markedsandeler 2024

Avslutningsvis er det viktig å påpeke at handelsanalyser er krevende, da det ikke bare er handelstilbud og befolkningstall som påvirker tallene, men også folks handlevaner og deres valg fram i tid. Disse kan endres av teknologi, konjunkturer og andre samfunnsendringer som vi ikke forutser i dag. Vi får derfor nødvendigvis ikke et eksakt svar.

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Vedlegg: Notat Handelsanalyse Kommunedelplan Tiller