



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Kommuneplanens arealdel 2006-2018

Delrapport 3

Analyse av arealutvikling innenfor næringsvirksomhet

Høringsutkast desember 2006



Trondheim kommune

Kommuneplanens arealdel 2006-2018



Analyse av arealutvikling innenfor næringsvirksomhet.

Byplankontoret, desember 2006

Innhold

1	Sammen drag og vurdering av analysefunn	2
2	Innledning.....	3
2.1	Bakgrunn for arbeidet.....	3
2.2	Befolkningsendringer og trender innen næringsutvikling.....	3
2.3	Hovedstrategier for lokalisering av næringsvirksomhet	4
3	Analys er av næringslivsutviklingen i Trondheim	5
3.1	Tilgang og etterspørsel på næringsarealer i dag.....	5
3.1.a	<i>Lager og industribygg 1996-2005.....</i>	5
3.1.b	<i>Regulerte næringsareal.....</i>	6
3.1.c	<i>Spørreundersøkelse blant virksomheter i Trondheim høsten 2006.....</i>	7
3.2	Andre undersøkelser vedr. næringsutviklingen i Trondheim.....	9
3.2.a	<i>Regional utvikling i Sør-Norge, Østlandsforskning 2005.....</i>	9
3.2.b	<i>Detaljhandelen i Trondheim, Næringsforening i Trondheim 2004.....</i>	10
3.2.c	<i>Kartlegging av senterstruktur og varehandel.....</i>	10
3.2.d	<i>Næringslivets lokaliseringsmønster og arealbruksutvikling, RF/Asplan Viak 2004.....</i>	11
3.2.e	<i>Verdiskapingsevnen i fire norske storbyregioner, Rogalandsforskning 2002.....</i>	13
4	Handel og senterpolitikk i andre norske byer.....	15
4.1	Oslo	15
4.2	Stavanger.....	15
4.3	Bergen	16
5	Vedlegg	17
5.1	Litteratur.....	17

1 Sammendrag og vurdering av analysefunn

Hovedutfordringene for Trondheim som arealplanmyndighet er todelt, på den ene siden å sikre en framtidig arealtilgang for store og mellomstore næringsetableringer ved omdisponering av LNF-arealer og på den andre siden å gjøre sentrale, bebygde næringsstomter mer attraktive gjennom tilrettelegging av infrastruktur og replanlegging for utvidelse av eksisterende virksomhet eller omforming til ny bruk. Disse grepene til sammen vil bidra til en arealtilgang både sentralt i byen og i tilnytning til hovedvegnettet i utkantene av dagens bebyggelse, og forbedre mulighetene for Trondheims bedrifter til å utvikle seg videre. Det vil fortsatt være en målsetting å styre lokaliseringen av bedrifter ut fra prinsippene om ”rett virksomhet på rett sted”, hvor de mest besøks- og arbeidsplassintensive virksomhetene lokaliseres sentralt og i tilknytning til kollektivnettet.

Det er ingen entydige svar på hvor stor arealvekst Trondheim må ha beredskap for i årene framover. Næringen spør en sterk etterspørsel på nye areal, men samtidig vurderer enkelte aktører at det har foregått en overetablering innen varehandel. Spørreundersøkelsen som Trondheim næringsforening har gjort viser f.eks. at man opplever at myndighetene har lagt til rette for mye areal og at det er for stor konkurranse. Det er likevel grunn til å understreke at dagens arealreserver er svært knappe, og at man i dag har en underdekning for lager og industri. Det er derfor gode grunner til å gå skrittvis fram og signalisere vilje til en langsiktig arealpolitikk hvor arealtilførselen blir sikret, uten at man derfor på kort sikt ”oversvømmer” næringsmarkedet med mye nytt areal. Med en rullering av arealdelen hvert 4. år, har man gode muligheter for å justere tilgangen når man har erfart utviklingen de nærmeste årene. En historisk framskrivning viser ved ulike metoder en etterspørsel vesentlig mindre enn 100 dekar pr.år for lager og industri. Spørreundersøkelsen som er gjort blant bedriftene i Trondheim antyder en arealetterspørsel i samme størrelsesorden. En åpning for nye areal i størrelsesorden 1000-1200 dekar vil derfor sikre etterspørselen langt på veg helt fram til 2020, med mindre det skjer en sterk befolknings- og etableringsvekst de nærmeste årene. Dersom utnyttelsen av dagens næringsareal blir mer effektiv, kan dette i noen grad dempe arealetterspørselen, endringer i konjunktorene kan ha samme virkning. En bredere regional strategi og samarbeid med nabokommuner vil være viktig for å sikre en god lokaliseringpolitikk og tilgang på arealer i regionen.

Kartleggingen av senterstrukturen og gjennomgangen av dagens regelverk for etablering av detaljhandel viser at Trondheim har den minst utviklede areapolitikken i forhold til senterstruktur av de store norske byene. Trondheim har fokusert på prioritering av Midtbyen, og de senere årene også bysentrene på Lade og Tiller. Dette har bidratt til mange og små sentra med en svært desentralisert struktur. Dette har gitt kort avstand til daglige gjøremål i mange bydeler, men samtidig til lokaliseringer som i liten grad bygger opp under kollektivnettet og gir dårlig tilgjengelighet for andre. En klarere prioritering av viktige lokalsentre kan bidra til en bedre situasjon både for innbyggerne og bedrifter.

2 Innledning

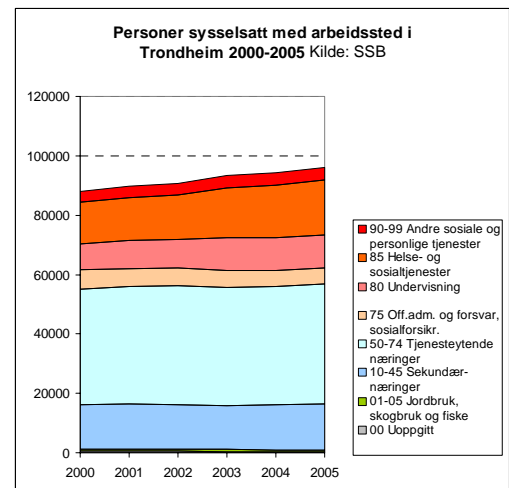
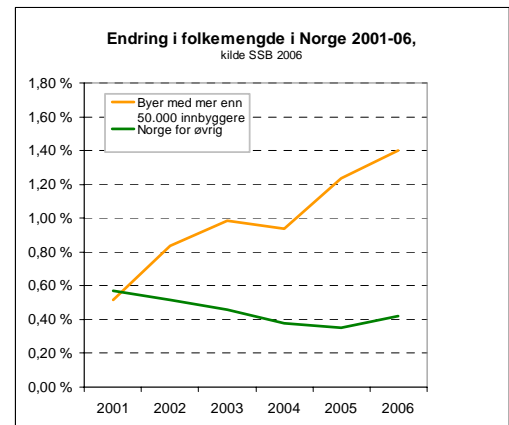
2.1 Bakgrunn for arbeidet

Hensikten med dette notatet er å dokumentere dagens arealtilgang og status for næringsarealer, analysere tilgjengelig datagrunnlag i forhold til befolkningsendringer og byggeaktivitet knyttet til næringsvirksomhet og foreta en vurdering av behovet for videre utbyggingsarealer for virksomheter. Notatet skal danne grunnlag for en konkret vurdering av beredskapsnivået for arealer til virksomheter både med hensyn til omfang og lokalisering i kommuneplanens arealdel.

2.2 Befolkningsendringer og trender innen næringsutvikling

Trondheim opplever en sterk vekst i befolkningen, med en netto befolkningsøkning i 2005 på mer enn 2.400 personer. Befolkningstilveksten er både generert av tilflytting til byen og vekst i egen befolkning. Befolkningsveksten har de seneste årene vært vesentlig høyere i de store byene enn i landet for øvrig. Det er grunn til å anta at denne utviklingen vil fortsette, både på bakgrunn av at bybefolkning har en egenvekst gjennom fødselsoverskudd og en generell urbaniseringstrend både med hensyn til bosetting og arbeidsplassvekst. Andelen av befolkningen i yrkesaktiv alder (20-69 år) viser små endringer fram mot 2020, den endringen som antydes er en økt andel innenfor denne aldersgruppen. Trendene for befolkningsutviklingen peker mot en fortsatt vekst i arbeidsplassutviklingen og næringsetablering.

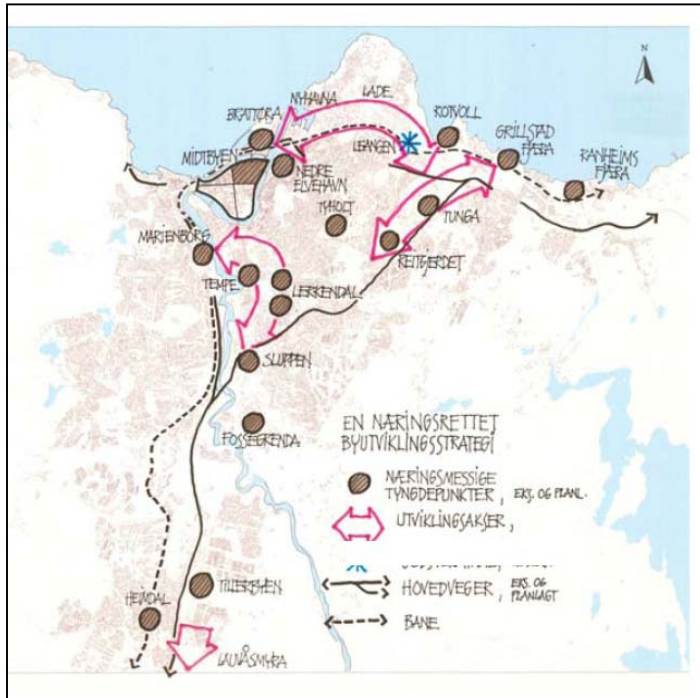
Sysselsettingsfordelingen på bransjer i Trondheim er preget av en stor offentlig sektor, sammen med privat tjenesteyting og handel. Trondheim har de siste fem årene hatt en vekst i sysselsettingen på knapt 2% pr.år, med en vekst på nesten 10.000 personer sysselsatt. Det meste av veksten har kommet innen offentlig sektor, dvs. helse og undervisning. En fortsatt satsing på offentlig sektor vil bidra til å forsterke veksten i Trondheim. I motsetning til de andre fire største byene i Norge har Trondheim ikke hatt enkeltår med fall i sysselsettingen de seneste årene.



Ser man på bransjesammensetningen i Trondheim i forhold til landsgjennomsnittet, er Trondheim sterke på innenfor hotell/restaurant, forretningsmessig tjenesteyting/FoU og statlig tjenesteyting.

2.3 Hovedstrategier for lokalisering av næringsvirksomhet

Hovedstrategien i kommuneplanens arealdel 2003 er å konsentrere virksomheter langs de viktigste transport- og kollektivlinjene. Figuren viser særlig viktige strategiske akser og utviklingsretninger markert med pilsymboler. Utbyggingstetthet i næringsarealene tar utgangspunkt i to faktorer, nærhet til hovedkollektivåre og hvilket utbyggingsformål som området er avsatt til. Områdene innenfor "framtidig bybebyggelse" har generelt god tilgjengelighet både regionalt og innenbys. I disse områdene forutsettes det en tomteutnytting over 160%, samtidig som retningslinjene for lokalisering understrekes at dette er områder for bedrifter med høy arbeidsplass- og besøksintensitet. I rene virksomhetsområder er det et lavere nivå på utbyggingstetthet, varierende fra 120%-140%.



Figur 1. Kommuneplanens arealdel 2001-12. Næringsrettet byutviklingsstrategi

primærlokalisering av detaljhandel. I øvrige deler av byen skal sentrene dimensjoneres i forhold til at de betjener sitt naturlige omland. Avlastningssentrene krever fokus på gode offentlige rom, fellesløsninger for parkering og et mer variert funksjonsinnhold for å opprettholde attraktivitet.

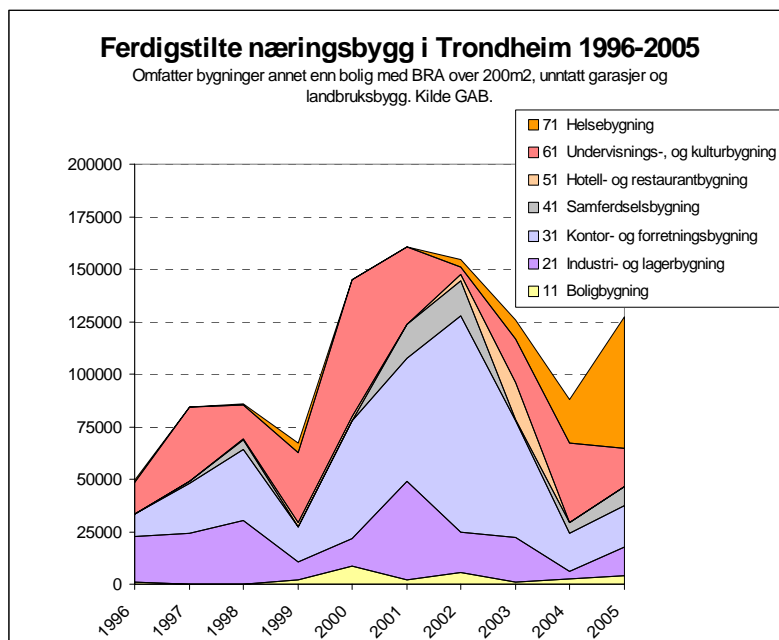
- Teknologibuen Marienborg – St.Olav hospital - Gløshaugen/Dalsenget - Lerkendal - Tempe. Aksen er et nøkkelområde som innovativt teknologisk tyngdepunkt i Norden.
- Østaksen Brattøra - Nedre Elvehavn - Lademoen - Leangen har også konsentrasjon om teknologisk innovasjon i den mest bynære delen: Pirsenteret og Nedre Elvehavn.
- Tungaområdet er i hovedsak et produksjonsområde for næringsmiddelindustri. Derfor ønsker en å videreføre at disse områdene fortsatt prioriteres for produksjon og lager og at virksomhet med stort besøk eller mange arbeidsplasser ikke lokaliseres her.

Tillerbyen og Lade/Leangen er avlastningssenter for handel, og sammen med det sentrale bysenteret i Midtbyen

3 Analyser av næringslivsutviklingen i Trondheim

3.1 Tilgang og etterspørsel på næringsarealer i dag

De siste ti årene har det i gjennomsnitt blitt bygget 110.000 m² næringsareal i Trondheim pr.år. Av dette er om lag 90.000m² i kategorien kontor, forretning, private og offentlig tjenester, mens den øvrige delen er produksjons- og lagervirksomhet. Det aller meste av denne byggevirksomheten skjer som fortetting innenfor eksisterende byggeområder. Dette bidrar til en mer effektiv og tilgjengelig by og i tråd med Trondheims overordnede arealpolitikk hvor arbeids- og besøksintensive virksomheter lokaliseres til områder med god tilgjengelighet. Det er lite aktuelt å sette av *nye* arealer for denne type virksomheter, derimot bør nye arealer som omdisponeres i utkanten av byen planlegges for lager- og produksjonsbedrifter. Dette kan bidra til en omlokalisering av virksomheter og bedre arealtilgang for kontor, forretning og tjenestevirksomheter. Trondheim vil basere seg på at tilgang på arealer for disse virksomhetene reguleres gjennom markedsmekanismene og en tilrettelegging ved egenplanlegging. Både den fortettingen som er gjennomført og kjente planer for nye prosjekter, viser at det er et stort utnyttet potensiale for utbygging av næringsarealer i sentrale deler av Trondheim.



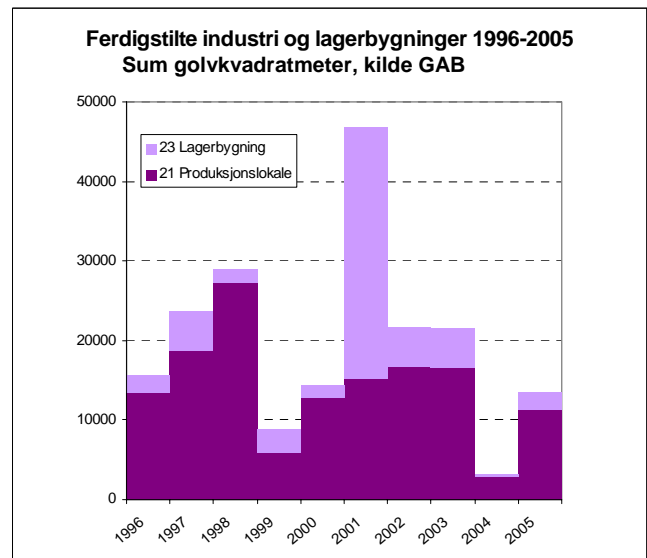
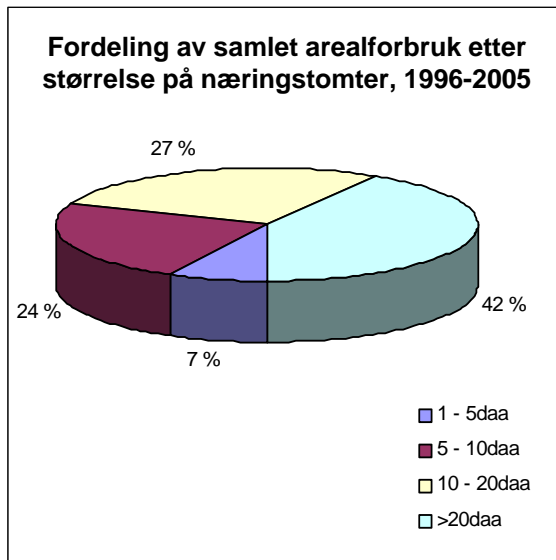
Det er foretatt tre ulike studier for å få mer kunnskap om tilgangen på næringsarealer i Trondheim:

- Undersøkelse av lokalisering og tomtebruk for godkjente lager- og industribygg over 800m² de siste 10 årene.
- Registrering av regulerte næringsarealer i Trondheim og eksisterende bebyggelse.
- Spørreundersøkelse overfor et utvalg bedrifter i kommunen.

I tillegg oppsummeres enkelte andre aktuelle undersøkelser som vedrører utvikling og status for næringer i Trondheim.

3.1.a Lager og industribygg 1996-2005

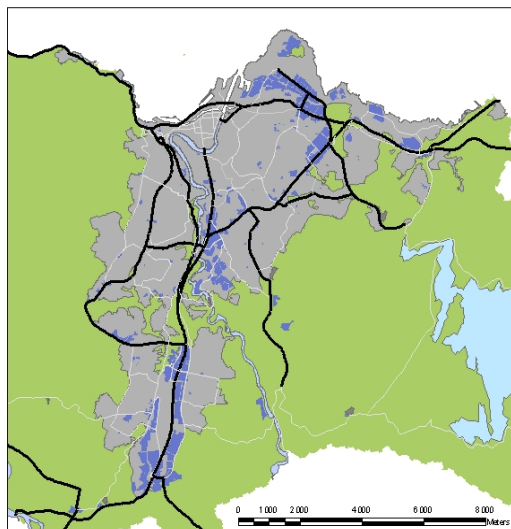
Gjennomgangen av større næringsbygg bygget etter 1996 viser at 2/3 av de større nybyggene er oppført på tomter med lite eller ingen bebyggelse fra før av. Disse utgjør et utbyggingsvolum på 365.000m² og representerer et tomteforbruk på 365 dekar. Tomteetterspørselen fordeler seg relativt jevnt over alle størrelsesgrupper, slik at det er om lag like mange som ønsker en tomt på under 5dekar, som de som etterspør tomter på 5-10 og 10-20 dekar. I arealplansammenheng er det imidlertid de som etterspør de største tomtene som har betydning. Selv om de i antall er relativt få står de for 42% av det samlede arealforbruket innenfor denne kategorien.



Dersom en ser på hva slags type næringsbygg som er bygd i perioden etter 1996, kommer det fram at hoveddelen (70%) er produksjonsanlegg, mens kun en mindre del er bygd for lagervirksomheter, størstedelen av dette arealet utgjøres av NKL- og ASKO-anleggene på Lauvåsmyra. Det er knyttet usikkerhet til disse tallene, fordi bruken av bygningene er basert på GAB-registreringer, som ikke tar hensyn til hvilke ulike aktiviteter som faktisk foregår i bygningene, men kun definerer hovedbruken/formålet med bygget. Bygningene kan derfor også inneholde kontor og annen utleie som ikke registreres.

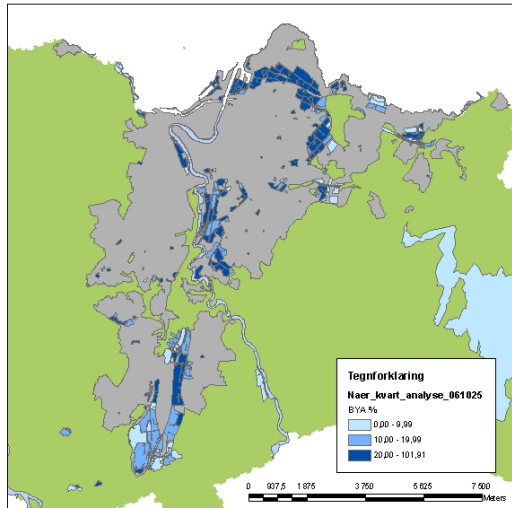
Generelt kan en karakterisere utnyttingen av tomtene som god, selv om 95% av utbyggingene har en bebygd andel av tomten lavere enn 50%. Denne type utbygging har gjennomgående behov for både utelager og tilstrekkelig manøvringsareal, samtidig som det er gunstig med reserveareal for eventuelle framtidige utvidelser. Om lag halvparten har en tomteutnytting på mellom 20-49%, mens en tredel av de undersøkte tomtene har en bebygd andel på 50-75%.

3.1.b Regulerte næringsareal



Figur 1. Regulerte næringsareal i Trondheim

Større industriområder er regulert i tre faser i Trondheim. De første industri- og verkstedsanleggene ble etablert langs Nidelva og fjorden. I forlengelsen av dette ble det etter 1945 regulert et større sammenhengende industriområde på Lade. Det neste steget i industrietableringer skjedde på 60-tallet hvor Tempe/Sluppen-området ble tilrettelagt for større industrivirksomheter, mens den hittil siste fasen skjedde på 80-tallet, hvor byen regulerte nye næringsarealer på Tiller og sørover på Lauvåsmyra. En forlengelse av dette mot Torgårdsletta vil representere en komplettering av denne fasen, men samtidig innebære at denne arealreserven blir uttømt. Nye industriarealer etter at disse områdene er bygd ut, må finnes andre steder i kommunen eller i regionen. En slik utvikling er allerede påbegynt med etablering av



Figur 1. Tomteutnyttelse på næringsstomter 2006.

andre områder som har liten bebyggd andel, f.eks. Dragvoll og Tofase-anlegget, men disse vurderes som lite aktuelle for nyetablering av næring enten pga. pågående planlegging eller ugunstig lokalisering.

Når en ser på tomtene/reguleringsplanene under 5dekar, har 78 en bebyggd andel under 10%. Dette utgjør en arealreserve på 160 dekar. Totalt er det om lag 1.150 dekar av det regulerte arealet som har en BYA-andel på under 10%.

Det kan ikke trekkes bastante konklusjoner om utbyggingspotensialet for nyetableringer ut fra dette materialet. Dels henger dette sammen med at eierne ser på de ubebygde arealene som strategiske tomter som en er villig til å "sitte på" inntil riktig virksomhet viser interesse (f.eks. Teknotomta som Trondheim kommune eier), dels at tomtene representerer en ren kapitalplassering, eller det kan være tomter for egen framtidig bruk. Samlet kan det være mange ulike årsaker til at attraktive tomter forblir ubebygde over lengre tid. Det er heller ikke slik at tomtene med høyere bebyggd andel ikke er aktuelle for nyetableringer, både bygningsmassens tilstand og lokalisering kan gjøre at tomtens verdi overstiger nåverdien på anlegget.

Digitaliseringen av regulerte næringsareal har dokumentert at næringsområdene er relativt effektivt utbygd i dag, men at det samtidig er reserver på de fleste tomtene for til dels vesentlig utvidelser av virksomhetene enten innefor egne tomter eller tilgrensende areal. Disse reservene er både dokumentert i forhold til dagens regulering, og i forhold til de målsettingene om tetthet som er gitt i gjenldende arealdel. Utbyggingsomfanget er gjennomsnittlig på 20-25% BYA for de regulerte områdene, andelen bebyggd areal varierer lite om en beregner gjennomsnittstall for store og små tomter separat.

Det er også forsøkt foretatt beregninger av tomteutnytting i områdene, men resultatet viser at registreringer av golvareal i GAB er så vidt mangelfulle at dette ikke gir et realistisk bilde av den aktuelle utbyggings situasjonen.

3.1.c Spørreundersøkelse blant virksomheter i Trondheim høsten 2006

Trondheim kommune foretok en representativ undersøkelse blant byens bedrifter for å få økt kjennskap til forventninger om arealetterspørsel i næringslivet. Spørsmålene var knyttet til tre

virksomheter langs E6 i Malvik og gjennom det interkommunale havneselskapet.

Gjennomgangen av regulerte næringsarelene utenfor Midtbyen viser at av det totale arealet på 6.860 dekar regulert til næringsvirksomhet har 4.000 dekar en bebyggd andel (BYA) av tomten på mer enn 35%. Hoveddelen av dette er sentrale tomter på Lade, Tunga og Tiller.

Dersom en undersøker områder med liten eller ingen bebyggelse i dag (BYA på mindre enn 10%), er det 11 tomter med "lett utbyggbart" potensiale og over 10 dekar. Disse utgjør til sammen 540dekar. I tillegg er det et framtidig potensiale på Heggstadmoen fyllplass. Deler av dette arealet er ferdigstilt, men pga setninger og avgasser kan det ikke tas i bruk før etter en viss tid. Det er flere

hovedproblemstillinger: i hvor stor grad de var fornøyd med dagens fysiske situasjon, om de hadde konkrete planer for endringer og i tilfelle hvilke, og til slutt hvilke kriterier de legger vekt på ved lokalisering av sin bedrift. Bedriftene er delt i fire grupper etter antall ansatte, mindre enn 7, 8-19, 20-99 og 100 eller fler ansatte. I tillegg er svarene vurdert i forhold til bransjetilhørighet og lokalisering. Trondheim gjennomførte en tilsvarende undersøkelse fem år tilbake, noe som gir oss mulighet til å se på endringer over tid.

Generelt kan en konkludere med at bedriftene er godt fornøyd med lokalenes egnethet og tomtens utearealer. Det samsvarer med de funnene vi fant fem år tilbake. Blant de spurte bedriftene er det 58% som er en av flere leietaker i større næringsbygg, mens det er 11% som leier tomt og anlegg eksklusivt. Av de største bedriftene er det 26% som enten eier anleggene selv eller har egne eiendomsselskap som håndterer bygningmassen.

De bedriftene som er lite fornøyd med dagens situasjon har gjennomgående mindre areal pr.ansatt enn gjennomsnittet og/eller har kortvarige leiekontrakter.

¾ av bedriftene har besvart spørsmålet om dagens arealbruk av tomt og lokaler. Resultatet er bearbeidet både etter bransje og bedriftsstørrelse. Fordelingen viser at lokalenes størrelse pr ansatt varierer mellom 50-115 m² for ulike bedriftsstørrelser. Den samme variasjonen har vi mellom bransjer der tjenesteytende næringer bruker minst (45m²), mens undervisning anvender 100m² og industrien i snitt anvender 65m². Dette må sees i lys av at nye kontorlokaler i dag planlegges med ned mot 25m² i gjennomsnitt pr. ansatt. Dagens arealbruk må kan derfor karakteriseres som romslig og sannsynligvis delvis ineffektiv og i noe uhensiktsmessige lokaler.

De fleste anser at mulighetene i dagens lokaler for omrokking og utvidelse vil være tilstrekkelig i den neste 3-års perioden, men svarene viser at det er stor usikkerhet knyttet til hva som faktisk kan foretas av endringer på tomten. Bedriftene har i liten grad konkret kunnskap om utbyggingsmuligheter, eller at planene for utbygging er lite konkrete. 25% har derimot gitt uttrykk for konkrete flytteplaner. Andelen er noe mindre for de største og mest arealkrevende bedriftene. Gruppen av store bedrifter etterspør på denne bakgrunn 100-150 dekar alene i den nærmeste 3-årsperioden. Denne gruppen antas å svare for 40-60 pst av den samlede arealetterspørsel. Samlet sett antyder svarene fra spørreundersøkelsen en arealetterspørsel på om lag 100 dekar pr år. Etterspørselen etter nytt tomteareal reduseres betydelig dersom bruken på dagens arealer blir mer effektiv.

Andelen som vurderer utvidelser eller ombygginger i løpet av de neste årene er 53%. I forhold til de funnene som er gjort ved registrering av regulert næringsareal (2.4.b) er det lite trolig at dette vil skape et økt arealbehov. For de bedriftene som har planer for eller vurderer utvidelse/endringer, svares det mellom 35-60 kvm pr ansatt i utvidelsesbehov. Dette er grove nettotall som ikke er underlagt streng kostnadskontroll. Men samtidig kan arealbruk til adkomst, parkering og hjelpefunksjoner være undervurdert.

En fjerdepart av bedriftene vurderer en omlokalisering, de fleste oppgir bedriftsinterne endringer som årsak til flytting, dvs. økt bemanning, omsetning eller andre endringer i driften.

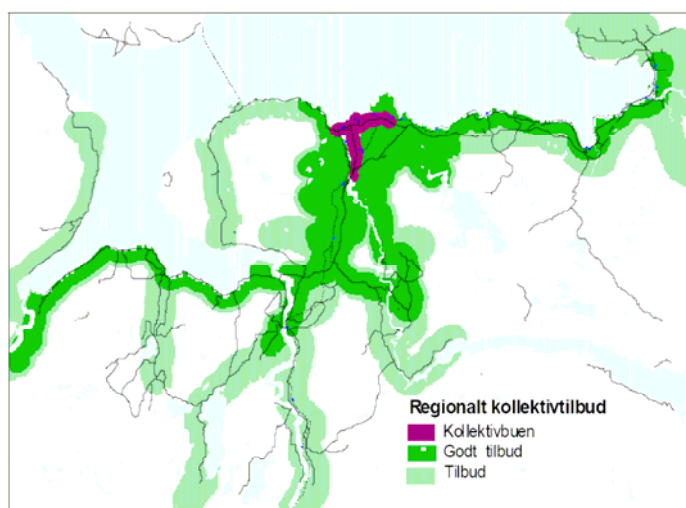
Kriteriene for lokalisering av bedriften som vurderes som mest viktig er, ikke uventet, nærhet til hovedvegnettet. Også lokalisering nært kollektivnettet og sentral vurderes som viktig. Det som er klart minst attraktivt er en lokalisering i tilknytning til detaljhandelsområder. Dersom en ser på bydelene,

vrderes det som minst attraktivt å være lokalisert på Byåsen, mens det er mest attraktivt å være plassert i Trondheim øst eller Heimdal-Tiller. De minste bedriftene foretrekker i litt større grad å være sentralt lokalisert enn de største. Det er få som ser det som aktuelt å omlokalisere seg ut av Trondheim.

3.2 Andre undersøkelser vedr. næringsutviklingen i Trondheim

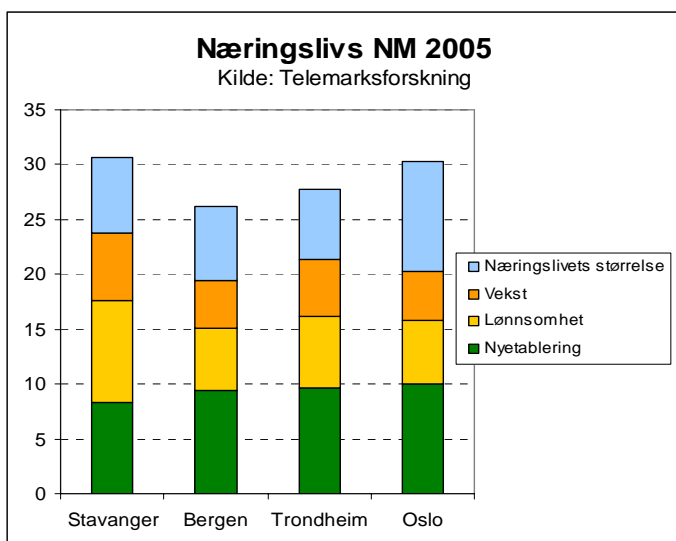
3.2.a Regional utvikling i Sør-Norge, Østlandsforskning 2005.

Utredningen kartlegger næringsutvikling og –dynamikk, befolkningsstruktur og regionale kjennetegn i 27 økonomiske regioner. Undersøkelsen ser spesielt på forskjeller mellom distriktsregioner med svak næringsutvikling og sterke næringsregioner, men i denne sammenhengen er det spesielt av interesse å se på særtrekk i utviklingen for Trondheimsregionen i forhold til landet for øvrig. Regionsbegrepet som benyttes omfatter kommunene Trondheim, Klæbu, Melhus, Midtre Gauldal, Skaun, Rissa, Malvik, Selbu og Tydal.



Sysselsettingen i Trondheim 1990-2001 økte om lag 3% mer enn landsgjennomsnittet på 12%. Trondheim har et større tap av industriarbeidsplasser enn landet for øvrig, men utviklingen i andre bransjer gir en større sysselsettingsvekst enn landsgjennomsnitt. En analyse av dynamikken i næringsregionen viser at veksten i sysselsatte i Trondheimsregionen i stor grad er knyttet til næringsstrukturen, dvs. at det er mange sysselsatte i bransjer med vekst. Konkurranseskraften i regionen er likevel ikke sterk nok til at sysselsettingsveksten er på høyde med gjennomsnittet innenfor disse bransjene. En

vesentlig årsak til dette er trolig at Trondheim ikke klarer å holde tritt med den sterke veksten i Oslo-regionen. Næringsstrukturen for Trondheim viser at regionen har fortrinn innenfor bransjene statlig sektor, hotell og restaurant, privat tjenesteyting og forskning, samt næringsmiddelindustri, mens regionen er svak innen industri og produksjon.



Befolkningsstrukturen er relativt ung i regionen i forhold til landet for øvrig, andelen eldre over 67 år er lavest blant de undersøkte regionene, mens andelen av befolkningen i alderen 0-19 år er på linje med landsgjennomsnittet. Dette innebærer at Trondheim har størst andel av befolkningen i yrkesaktiv alder blant utvalget. I forhold til nærhet til arbeidsmarked, har Trondheimsregionen høyest andel av befolkningen som er bosatt i regionsenteret, samtidig som regionen har lav andel av de sysselsatte som pendler ut til andre regioner kombinert med et overskudd av innpendling. Trondheim har også den største andelen av befolkningen med høyere utdanning.

Forfatterne skisserer at trenden vil gå i retning av større arbeidskraftregioner, med bakgrunn i økt etterspørsel etter spesialkompetanse og større krav fra arbeidstakere om attraktive arbeidsplasser. Utvikling på regionalt nivå forutsetter en godt fungerende samferdselsstruktur og et fleksibelt arbeidsmarked.

3.2.b Detaljhandelen i Trondheim, Næringsforening i Trondheim 2004

Utredningen av regional utvikling dokumenterer at regionen som helhet har en balanse innenfor tilbud og etterspørsel innen varehandel. Trondheim som kommune har imidlertid et handelsoverskudd i forhold til omegnskommunene. Veksten innen kommunen ligger både over gjennomsnittet for landet og i forhold til sammenlignbare storbyer i Norge. Dette gjenspeiler den sterke posisjonen byen har som regionsenter. Undersøkelsen peker på at i perioden fra 2000-03 har omsetningen i detaljhandelen gått ned i Midtbyen, mens Trondheim for øvrig har en vesentlig vekst.

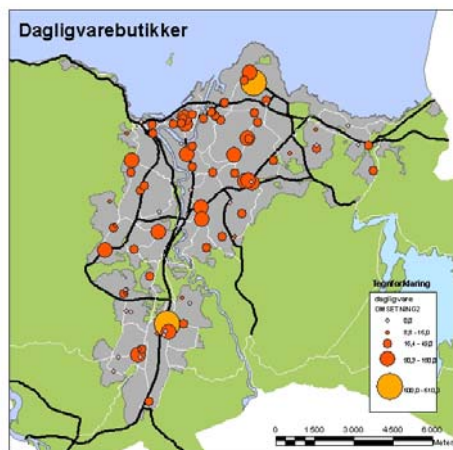
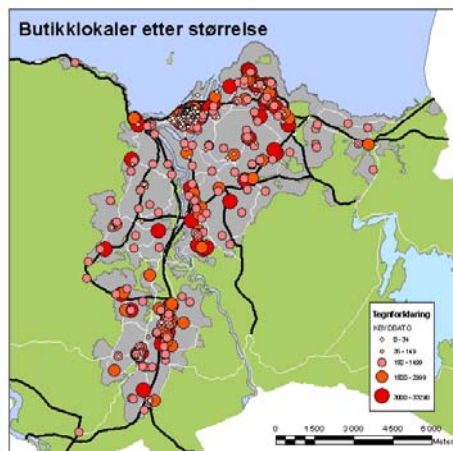
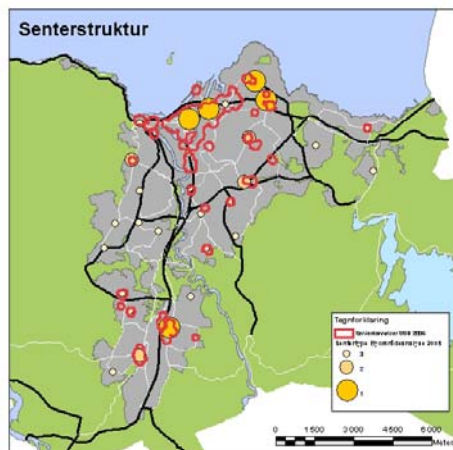
Det er foretatt en spørreundersøksle blant bedrifter i Trondheim for å kartlegge hvilke begrensninger og utfordringer som oppleves som mest viktig. Begrensninger på parkering og dårlig kollektivdekning rangeres som mest viktig i Midtbyen, sammen med mye konkurranse i bransjen og at myndighetene tillater for mye etablering av handel. Utenfor Midtbyen er bedriftene dels opptatt av at det er for liten tilgang på areal, men også de mener at det er for mye konkurranse i bransjen og at det tillates overetablering.

3.2.c Kartlegging av senterstruktur og varehandel.

Trondheim har tradisjonelt hatt en relativt småskala-struktur på nærservice i bydelene med hovedvekt på dagligvarehandel. En vesentlig årsak til dette kan trolig tilskrives generalplanen fra 1967 hvor strategien som ble valgt var en to-senterstruktur, hvor Midtbyen ble definert som hovedsenter for handel og service, mens Heimdalsbyen (dagens Tillerbyen) ble pekt på som framtidig avlastningscenter for virksomheter som ikke egnet seg innenfor elveslyngen. Den sterke prioriteringen av Midtbyen som handelssenter har gjort at betydningen og posisjonen til det tradisjonelle bysenteret er opprettholdt til tross for den sterke byveksten på 60-, 70- og 80-tallet. De få sentrene som er vokst fram i bydelene har enten hatt historiske tradisjoner (Heimdal), vært knyttet til større feltutbygginger (Flatåsen/Kolstad/Risvollan) eller er trafikknutepunkt (Moholt/Nidarvoll/Nardo). Det opprinnelige industriområdet Lade har utviklet seg til et handelssenter og ble definert som bysenter (avlatningscenter) i 2001.

I de senere årene har kjedebutikker endret lokaliseringsstrategi, samtidig som det har skjedd strukturelle endringer. I flere bransjer opplever en at de enkelte butikkene blir større og får karakter av "varehus". De store kjedene velger nå å være tilstede i begge bydelssentrene Tiller og Lade i tillegg til Midtbyen. I bransjer med varer som kommer som store kolli er det en tendens til at Midtbyen blir utelatt. Funksjonen og betydningen til Midtbyen som handelssentrum er endret mot mer rekreasjon og livstilsbutikker med stort innslag av kafeer og klesbutikker.

Som følge av regjeringens rikspolitiske bestemmelse om stans i kjøpesenteretablering i 1999 ble det nødvendig å definere sentra hvor denne type handelshus kunne etableres. I samarbeid med Sør-Trøndelag fylkeskommune foreslo kommunen at det skulle tillates kjøpesentra i tre områder i kommunen: Midtbyen inkludert Nedre Elvehavn, Tillerbyen og Lade-Leangen. Utover dette er det ikke nedfelt noen arealpolitikk for senterstruktur i Trondheim.



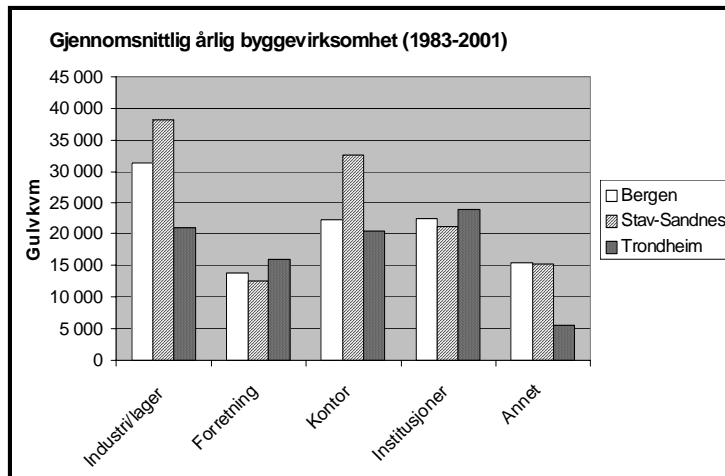
I samband med utredningen av samlokalisering av NTNU ble det foretatt en byområdeanalyse for Trondheim for å vurdere konsekvensen av et nytt bydelssenter på Dragvoll. Undersøkelsene var basert på ansatte i varehandelsbedrifter. Funnene fra denne undersøkelsen er oppsummert i den øverste illustrasjonen til venstre. På bakgrunn av antall ansatte og fordeling innenfor bransjene matvarer, fagvarer og plassvarer har man analysert seg fram til en tredelt senterstruktur. "Regionsenter" samsvarer med de avsatte kjøpesenterområdene, fire "større bydelssenter" ble utpekt på bakgrunn av stor bransjevariansjon, dette omfatter Heimdal, Moholt, Valentinlyst og Byåsen. "Mindre bydelssenter" er øvrige konsentrasjoner av detaljhandelsbedrifter med en stor variasjon av antall ansatte, men de er karakterisert med relativ liten bransjevariansjon.

Også Statistisk sentralbyrås senterdefinisjon er vist i samme illustrasjon. Denne er basert på at minst tre flere hovednæringsgrupper, herunder detaljvarehandel og offentlig service, er lokalisert i området og at avstanden mellom bedriftene er mindre enn 50m.

Kartet i midten gjengir butikklokalenes lokalisering og arealstørrelse basert på opplysninger i GAB. Denne omfatter alle typer bransjer, både plassvarer, fagvarer og detaljhandel. Situasjonen som illustreres er i hvor stor grad handelen er bilbasert, med lokaliseringer langs hovedtrafikkårene. Senterdannelsene blir imidlertid underrepresentert i denne framstillingen fordi arealpunktene legger seg over hverandre.

Det nederste kartet viser lokalisering av dagligvarebutikker i Trondheim, rangert etter omsetning. Omsetningstallene er hentet fra Brønnøysundregisteret og Adresseavisen. Pga konsernregnskap for enkelte kjeder, bl.a. Trondos, ICA og Kiwi er det enkelte butikker som kun er registrert som punkter uten omsetning. Kartet gir likevel et bilde på viktige senter for varehandelen og kompletterer registreringen som er gjort i byområdeanalysen.

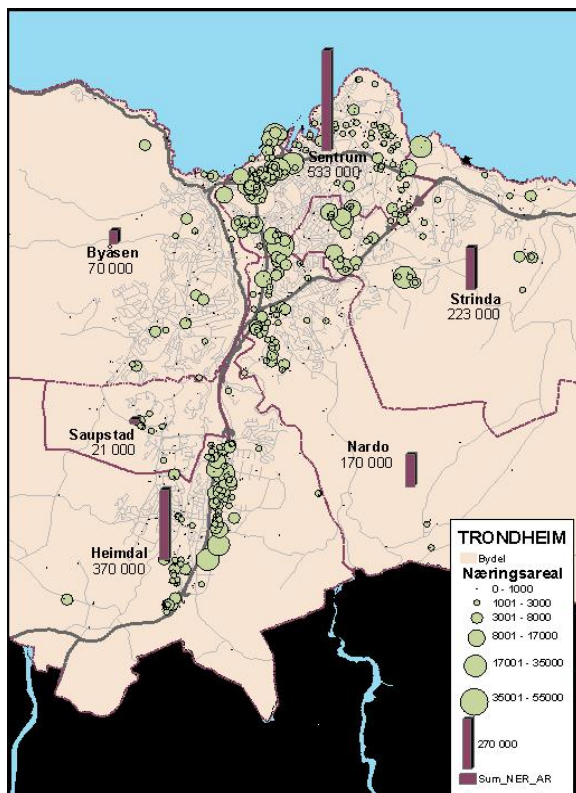
3.2.d Næringslivets lokaliseringsmønster og arealbruksutvikling, RF/Asplan Viak 2004. Næringslivets utvikling i storbyene materialiserer seg gjennom nybygging, rehabilitering og bruksendring av bygninger. Knapphet på ubebygde sentrumsnære arealer for næringsvirksomhet har bidratt til transformasjon av sentrumsnære industri- og lagerområder til moderne fasiliteter for nye typer næringsvirksomhet. Samlet sett utgjør imidlertid disse byggene kun en liten del av næringslivets samlede nybruk av yrkesbygg.



I årene 1983 – 2001, er det i hele Norge bygd 45 millioner nye gulvkvmadrater yrkesbygg inkludert påbygg og tilbygg. I overkant av 1/4 av denne byggevirsomheten har foregått i de fire storbyene Oslo, Bergen, Stavanger/Sandnes og Trondheim. Storbyene har imidlertid nesten 1/3 av tilveksten av arbeidsplasser i samme periode (SSB 2002). Dette viser at storbyenes arealknapphet og høye tomtekostnader medfører mindre arealkrevende næringsvirsomhet og høyere arealutnyttelse her enn ellers i landet.

Det bygges omtrent like mye yrkesbygg i de tre byene Bergen, Stavanger/Sandnes og Trondheim samlet som i Oslo. De årlige variasjonene i byggevirsomheten følger om lag samme mønster i de tre storbyene som i landet for øvrig. Byggeaktiviteten er svært konjunkturavhengig og stiller derfor store krav til tilpasning av kapasiteten i bygg- og anleggsbransjen. Sett i forhold til andre konjunktursvingninger viser empirien at endringer i byggeaktiviteten kommer 2 – 4 år etter endringer i BNP og sysselsetting. Derfor fortsetter byggeaktiviteten å vokse inn i nedgangsperioder og avta inn i vekstperioder. Resultatet blir at en får vekselvis etterspørselsoverskudd og produksjonsoverskudd i markedet.

Den største tilveksten av næringsbygg i Trondheim har kommet i sentrale bydeler (38%), i stor grad som fortetting innenfor den etablerte bystrukturen i Midtbyen, på Brattøra, Elgeseter og Lade. Likevel



har arbeidsplassområdet strukket seg sørover, spesielt langs innfartsåren fra sør, til dels også langs Omkjøringsvegen, men i liten grad østover mot flyplassen. Utenfor bydelen Sentrum har den største utbyggingen foregått i et belte langs E6 på Heimdal. Arbeidsplassområdene har i liten grad utviklet seg i andre retninger og framstår som vesentlig mer kompakt enn i Bergen og Stavanger.

Trondheim kommune har tilrettelagt byggeklare næringsarealer, men ikke hatt tilsvarende tomeselskap som i Bergen og Stavanger/Sandnes. Det har skjedd en storstilt transformering av industriområder til kontor/forretning/bolig, bl.a. langs Nidelva og fjorden, men også i andre sentrale bydeler.

Transformasjonsområdene er eksempler på partnerskapsprosjekter der private eiendomsutviklere har stått sentralt.

Arbeidsplassene i KIFT-næringene (Kunnskapsintensiv forretningsmessig tjenesteyting) er i stor grad lokalisert i Midtbyen eller andre sentrale deler av byen. 73 %

Figur 5. Lokalisering av næringsvirsomheter i Trondheim etter gulvkvmadrater

ligger i bydelen Sentrum, og dette er vesentlig mer enn gjennomsnittet for alle arbeidsplassene i byen (56 %). Hovedtyngden ligger også innenfor definerte senterområder i henhold til SSB sin definisjon. Spesielt finansnæringen ligger sentralt, hele 83 % ligger innenfor hovedsenteret. Denne næringen er dermed sterkt overrepresentert i områder med høyt prisnivå. Innbyggerne har samtidig i gjennomsnitt også kort reisetid til bedriftene med ulike transportmiddel.

De fleste arbeidsplassene innenfor ny økonomi finner en i forretningsmessig tjenesteyting. 63 % av disse ligger i bydelen sentrum og en tilsvarende andel innenfor sentrumsområder. De er overrepresentert i områder med høyt prisnivå og ligger middels sentralt i forhold til bruk av bil. FOU-arbeidsplassene ligger sentralt, 79 % i bydelen sentrum, men stort sett utenfor definerte senterområder. De fleste er knyttet til NTNU/Sintef på Elgeseter, Lerkendal og Tyholt.

Databedriftene ligger i større grad i andre bydeler, men også her er hovedtyngden i bydelen Sentrum (59 %). Bare 38 % ligger innenfor et definert senterområde i henhold SSBs definisjoner, herav bare 15 % i hovedsenteret og 23 % i lokalsenter. Databedriftene er overrepresentert i områder med middels prisnivå og til dels også i områder som ligger sentralt i forhold til bruk av bil (kort reisetid).

3.2.e Verdiskapingsevnen i fire norske storbyregioner, Rogalandsforskning 2002.

Indikator	Årgang	Innbyrdes rangering			
		Oslo	Stavanger	Bergen	Trondheim
1. Nyskapingsevne					
FoU utgifter pr innbygger	1999	3	1	1	4
Alderssammensetning (20-39 år)	2002	4	2	1	1
Nyetableringer av foretak	2001	4	1	1	1
Endring antall yrkesaktive	2000	4	1	1	1
2. Livskvalitet					
Omsetning hotell & restaurant	2000	4	1	1	2
Boligpriser	2001	1	4	4	4
Kulturtilbud	2000	4	1	1	2
Likestilling	2001	3	1	4	3
Levekår	2001	4	4	1	1
3. Kompetansekapital					
Utdanningsnivå	2000	4	1	1	2
Omfang kunnskapsnæringer	2000	4	1	1	2
Andel hovedkontorer	2000	4	2	1	1
4. Internasjonalisering og nettverk					
Antall internettdomener	2000	4	2	1	1
Utenlands lufttrafikk	2001	4	2	2	1
Andel med innvandrerbakgrunn	2000	4	2	1	1
Yrkesrelaterte hotellovmøtninger	2001	1	4	4	1
Hovedkontor utenlandseide storforetak	1999	2	4	1	1
SUM		58	35	27	29

Rapporten viser de norske storbyenes økonomiske vekst- og verdiskapingsevne. Basert på nyere økonomisk vekstteori er det identifisert fire drivkrefter som gir regionene et potensial for økonomisk verdiskaping: Nyskapingsevne, livskvalitet, kompetansekapital og tilgangen til internasjonale nettverk. Alle indikatorene er testet statistisk for å dokumentere at det finnes positive korrelasjoner mellom indikatorene og den faktiske verdiskaping i regionene. Hver av de fire hovedindikatorene er målt langs 3-5 dimensjoner for å fange opp bredden og mangfoldet i de fire indikatorene.

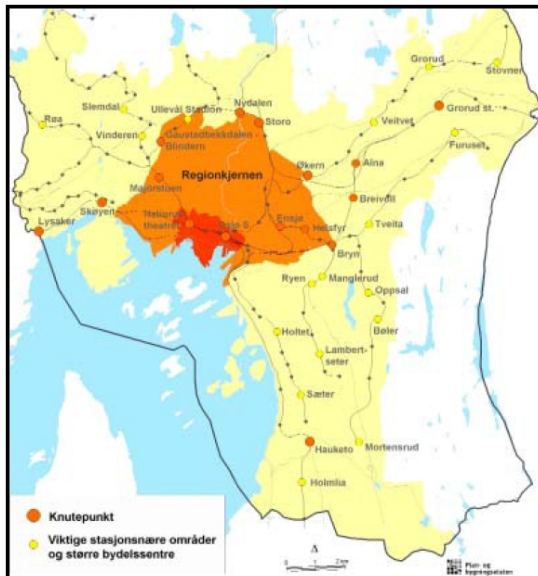
Som rapporten fra Østlandsforskning også viser, har Trondheims-regionen sin relative styrke i tilgangen til FoU og kompetansekapital koblet til dimensjoner på livskvalitet. Denne kapitalen omsettes imidlertid ikke i nyetableringer av nye foretak eller arbeidsplasser i etablerte bedrifter. Den offentlige FoU-innsatsen synes å gi liten

regional avkastning. Regionen har liten tiltrekningskraft på foretakenes hovedkontorer, noe som kan henge sammen med dens manglende evne til å orientere seg utenfor landets grenser.

Inntektsnivået varierer betydelig mellom regionene. Dette er en viktig indikator for flere forhold. For det første kan inntektsnivået oppfattes som en indikator på regionenes verdiskaping, idet inntektsnivået i en markedsøkonomi bestemmes av lønnsevnene i bedrifter og bransjer. For det andre vil inntektsnivået ha betydning for regionens evne til å tiltrekke seg arbeidskraft ved at det gir signaler om et arbeidsmarked med gode lønninger. For det tredje kan inntektsnivået tas som en indikator for levekårene i de respektive regionene. Samtlige storbyregioner tilbyr sine innbyggere et lønnsnivå over landsgjennomsnittet, men vi ser betydelige forskjeller: Oslo-regionens befolkning hever en inntekt på kr 291.000, sammenlignet med kr 258.000 for Stavanger, kr 238.000 i Bergen og kr 226.000 i Trondheim.

4 Handel og senterpolitikk i andre norske byer

4.1 Oslo

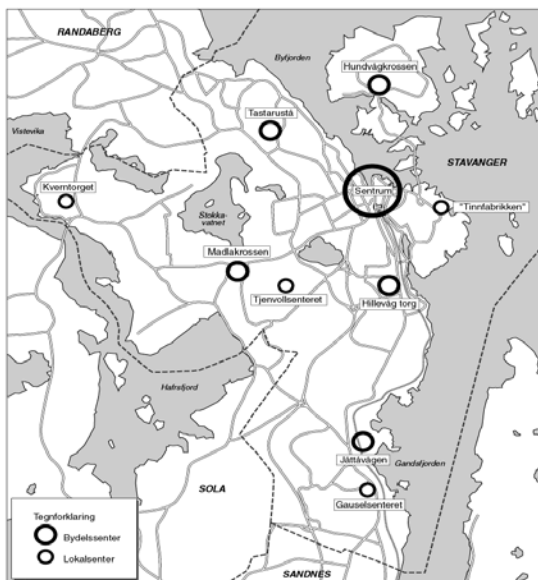


Oslo har definert handelssenter som konsentrasjon av minst tre varehandler kombinert med annen nærservice. Det er inndelt i følgende hierarki: Oslo sentrum, strøkgate i indre by, bydelssenter i ytre by, lokalsenter i ytre by og nærsenter i ytre by. Nærsentrenes funksjon er å ivareta best mulig handelstilbud i gangavstand fra bolig – men det legges vekt på at disse ikke skal henvende seg til et regionalt marked.

Oslo har en grense på 4000 m². Dette innbefatter senter i sentrum/indre by, 66 eksisterende handelssenter, 4 nydefinerte senter og også andre nye senter dersom følgende fire gitte kriterier er oppfylt: 1: 500 m fra kollektivknutepkt, 2: høy arealutnyttelse eller tydelige senterfunksjoner, 3: har lokalt kundegrunnlag fra boliger og arbeidsplasser tilpasset senterets størrelse/funksjon, 4: samlokalisering med andre off/private servicefunksjoner.

For alle forslag om utbygging av kjøpesenter over 4000 m² stilles det krav om utredning. Oslo stiller omfattende utredningskrav, knyttet til dokumentasjon av blant annet etterspørsel, konkurransevridding, tilgjengelighet for alle brukergrupper, trafikk, parkering, estetikk.

4.2 Stavanger

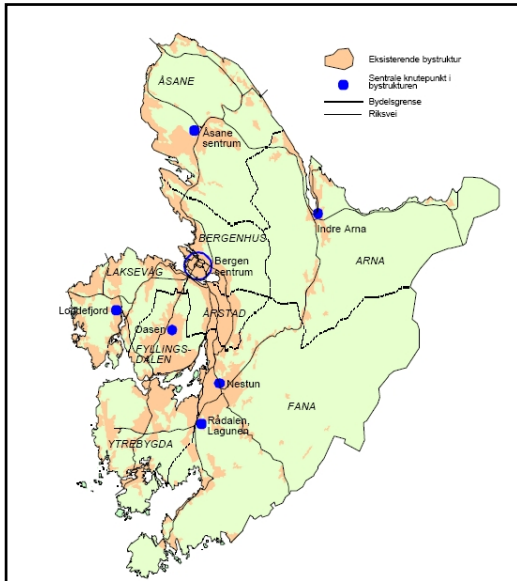


Tidligere kommuneplan praktiserte et *utredningskrav* knyttet til etablering av ny handel i sentre når etableringen førte til at størrelsen overskrider 3000 m². Dette var i tråd med gjeldende fylkesdelplan som erstattet kjøpesenterstoppen. Det viste seg at markedsutredninger som fulgte søknader om nyetableringer, ikke ga godt grunnlag for vurdering. Det ble derfor tilrådd at nye forretnings-etableringer heller styres gjennom arealrammer for detaljhandel, fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det ble på denne bakgrunn angitt 10 sentra med arealrammer som varierer fra 1.500 m² til 40.000 m² (Hillevåg torg). For totalt 6 senter åpnes det for mer enn 3000m².

Arealrammene skal løpende vurderes i forhold til utviklingen på tilbuds- og markedssiden, og tas opp til vurdering hver gang kommuneplanen rulleres.

Stavanger opererer også med en særskilt bestemmelse om etablering av nærbutikker, hvor butikker med dagligvareprofil og forretningsareal inntil 1000m² kan etableres fritt i tilknytning til boligområder så lenge de ikke overlapper nærmarkedet til de definerte bydels- og lokalsentrene eller andre nærbutikker.

4.3 Bergen



Bergen opererer med en senterstruktur som med 4 hovedkategorier. Bergen sentrum står i en særstilling og skal styrkes i forhold til offentlig administrasjon, service, handel og øvrig publikumsrettet næring. Neste nivå i senterstrukturen er bydelssentra som er definert i forhold til bydelen de ligger i, og disse 6 vil i de aller fleste tilfelle også ha en regional funksjon. Innenfor de enkelte bydelene er det i tillegg også lokalsentre som betjener et mer begrenset oppland. Lokalsentrene er varierende i størrelse og har ulik grad av servicetilbud. Det er ikke foretatt en samlet vurdering og konklusjon med hensyn til hvor mange eller hvilke områder som kvalifiserer til betegnelsen lokalsenter.

I tillegg til denne senterstrukturen som er definert ut fra tilbud og service rettet mot befolkningen, peker Bergen også ut fem arbeidsplass- og servicekonsentrasjoner som omfatter områder som har god kollektivdekning og er egnet for arbeidsplasslokalisering. Disse kvalifiserer dermed til betegnelsen knutepunkt.

Senterstrukturen er basert på en målsetting om knutepunktutvikling, hvor en anbefaler en konsentrert arealutnyttelse med høyere utbyggingsgrad enn omkringliggende områder (150-250%). I utgangspunktet skal knutepunktene ha et relativt begrenset omfang, knyttet til gangavstand fra kollektivstopp. En lokaliseringpolitikk som legger til rette for publikumsrettet virksomhet, vil kunne motvirke byspredning med økt transport og energibehov.

5 Vedlegg

5.1 Litteratur

- Næringslivets lokaliseringmønster og arealbruksutvikling, Rogalandforskning, Asplan Viak og NTNU 2005.
- Detaljhandelen i Trondheim, Næringsforeningen i Trondheim 2004.
- Regional utvikling i Sør-Norge – en kartlegging av utvalgte økonomiske regioner, Østlandsforskning 2005.
- Byområdeanalyse - Konsekvenser for befolkning og næring i Trondheim ved utvikling av boliger på Dragvoll; AsplanViak 2005.
- Verdiskapingsevnen i fire norske storbyregioner, Rogalandforskning 2002.
- Hovedrapport Kommuneplanens arealdel 2000-2011, Bergen kommune 2000.
- Flerkjerneutvikling, Oslo kommune 2004.
- Handel i Stavanger, Stavanger kommune 2004.
- Program for planlegging og tilrettelegging av næringsareal, Trondheim kommune 2000
- Næringslivs-NM 2004 og 2005, Telemarkforskning 2005 og 2006.