

APRIL 2016
STJØRDAL KOMMUNE

STJØRDAL SENTRUM - HANDEL, NÆRING OG ARBEIDSPLASSE

DELRAPPORT

APRIL 2016
STJØRDAL KOMMUNE

STJØRDAL SENTRUM - HANDEL, NÆRING OG ARBEIDSPlassER

DELRAPPORT

OPPDAGSNR.	A072365
DOKUMENTNR.	1
VERSJON	3
UTGIVELSESDATO	april 2016
UTARBEIDET	oybe
KONTROLLERT	bsme
GODKJENT	spaa

INNHOLD

1	Oppsummering	7
2	Innledning	9
3	Bakgrunnsinformasjon	10
4	Alternativene som skal vurderes	13
5	Handel	16
5.1	Dagens situasjon	16
5.2	Kjøpesentrenes betydning for byutvikling	17
5.3	Plassering av type handel	18
5.4	Konsekvenser av økt fortetting i sentrum	18
6	Næring og arbeidsplasser	20
6.1	Dagens situasjon	20
6.2	Næringsliv, geografi og økonomisk tetthet	23
6.3	SWOT	25
6.4	Bedre sentrum – mer produktive næringer	30
7	Praktisk implementering av sentrumsplanen	32
7.1	Hvor mye næringsareal?	32
7.2	Realisering av en sentrumsplan	33
8	Kilder	36

1 Oppsummering

Stjørdal vurderer en ny sentrumsplan, som skal erstatte den eksisterende sentrumsplanen fra 2008. Kommunestyrets intensjonsvedtak fra 12. september 2013 åpner for høyere hus i sentrumsområdet, og i tillegg tre høyhus. Det ønskes 5 og 6 etasjer i store deler av sentrum, i tillegg til tre signalbygg med henholdsvis 10, 12 og 15 etasjer. Det er også utviklet en alternativ sentrumsplan, som har noe lavere tetthet enn sentrumsplanen fra 2013, med et større fokus på kvaliteten i byrommene. Den gjeldende planen som er sammenlikningsgrunnlaget i denne analysen, tillater mellom 3 og 5 etasjer i sentrum og ingen signalbygg. Det legges altså opp til en betydelig fortetting av sentrum sammenliknet med gjeldende plan fra 2008 i begge alternativene som er vurdert. I denne delrapporten vurderes virkninger av disse endringen på handel, næringsliv og arbeidsplasser.

Handel er viktig for å skape et levende og urbant sentrum i Stjørdal. Handel gir liv i gatene, trekker folk utenfra inn til sentrum og sentrumsbeboerne ut av leilighetene og ut i gatene. For handelen i Stjørdal sentrum er det positivt med fortetting. Flere boliger, arbeidsplasser og butikker i sentrum vil styrke områdets posisjon i den regionale konkurransen. Og det vil øke størrelsen på det lokale handelsområdet, som er en viktig kundegruppe. Begge alternativene for sentrumsplan som er analysert vil være mer positiv for handelen i Stjørdal enn den gjeldende fra 2008.

Men for å sikre at det blir mer handel i sentrum må man begrense handelen rundt sentrum. Det kreves en helhetlig tilnærming fra kommunens side for å regulere handelen i hele Stjørdal kommune for å sikre at sentrum styrker seg som handelssentrum. Handel utenfor sentrum bør begrenses så mye som mulig, og kun såkalte plasskrevende varer bør etableres utenfor sentrum. Detaljhandel med nedslagsfelt utover det lokale handelsområdet i gangavstand rundt butikken bør ikke tillates utenfor sentrum.

For næringsliv og arbeidsplasser er konklusjonen den samme. Økt fortetting legger bedre til rette for en riktig utvikling av næringslivet og arbeidsplasser enn den gjeldende planen gjør. Økt tetthet gir bedre grobunn for et moderne næringsliv, med flere attraktive arbeidsplasser innen moderne tjenesteyting. Økt tetthet gir i seg selv høyere produktivitet, noe som er helt avgjørende for at næringslivet i Stjørdal skal stå rustet for fremtiden. De to alternativene for sentrumsplan som er

analysert legger også bedre til rette for en næringssammensetting med høyere verdiskaping per sysselsatt.

Det er viktig å understreke at selv om fortetting er nødvendig for å skape en ønsket utvikling, er den ikke tilstrekkelig for å skape et mer urbant sentrum med et mer attraktivt næringsliv. Sentrumsplanen bør derfor etterfølges av en helhetlig næringslivsstrategi for Stjørdal, med utvikling av sentrum som et viktig tema.

2 Innledning

Denne temarapporten tar for seg hvilke konsekvenser fortetting av Stjørdal sentrum vil ha for handel, næringsliv og arbeidsmarkedet.

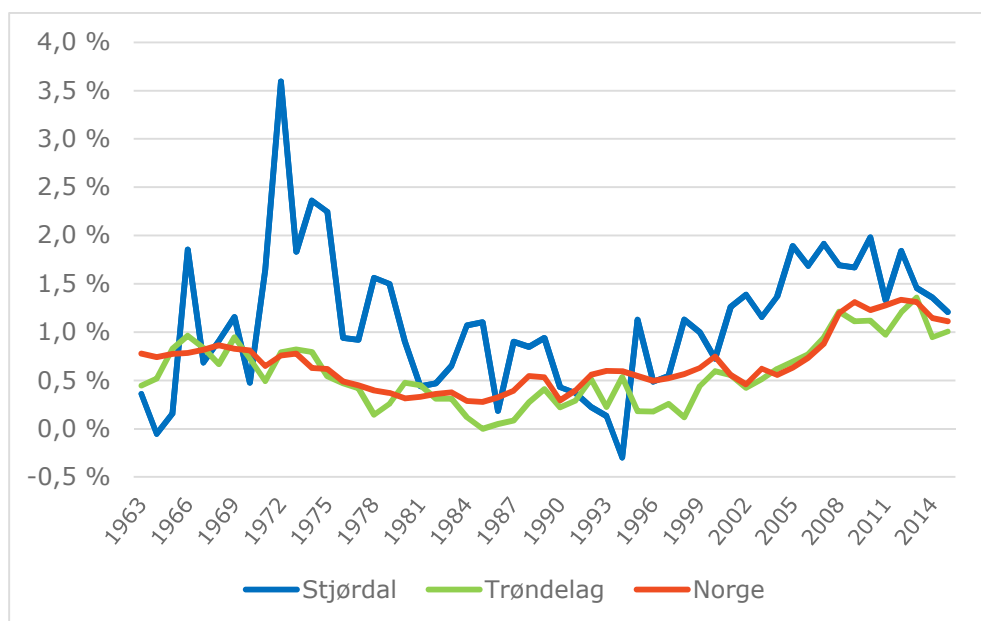
Det er noen utfordringer når man analyserer arealplaners konsekvenser for næringsliv og handel. I motsetning til de mer tekniske fagene, er det en rekke eksterne faktorer som påvirker dette, og som er helt eller delvis utenfor kommunens kontroll. Det kan være seg makroøkonomiske trender og konjunkturer, innovasjonstakt, konkurransesituasjon, demografisk utvikling osv. Dette bidrar til at usikkerheten knyttet til slike analyser er stor. Samtidig er arealplanen en av de viktigste virkemidlene kommunene har til næringsutvikling. Næringslivet trenger god og forutsigbar tilgang på areal for å blomstre. Og den trenger riktig type arealer. Forskning har påvist en sterk positiv sammenheng mellom tetthet av økonomisk aktivitet og produktivitet. Jo større og tettere arbeidsmarkedet er, jo mer verdiskaping får vi per sysselsatt. Dette aspektet må med i arealplanene.

Denne delrapporten har to hoveddeler. Først omtales konsekvenser for handelen. Deretter konsekvenser for næringslivet og arbeidsplasser. Begge delene starter med litt generell bakgrunnsinformasjon før vurdering av det nye forslaget til sentrumsplan opp mot den gjeldende fra 2008. I tillegg har delen om næringslivet med en såkalt SWOT-analyse, som er verdifull input til politiske vurderinger.

I utgangspunktet er det lite som skiller de to alternativene for sentrumsplan når det kommer til næringslivsutvikling, men begge alternativene er betydelig bedre enn dagens situasjon. Samtidig er det et stort spørsmålstegn knyttet til realisering av planene. En ny sentrumsplan er en nødvendig forutsetning for utvikling, men er ikke tilstrekkelig. Utbygging av sentrumstomtene kommer ikke av seg selv, og en utbygging må være etterspørselsdrevet. Her må kommunen også benytte andre virkemidler i felleskap med andre aktører for at sentrumsplanen skal bli realisert.

3 Bakgrunnsinformasjon

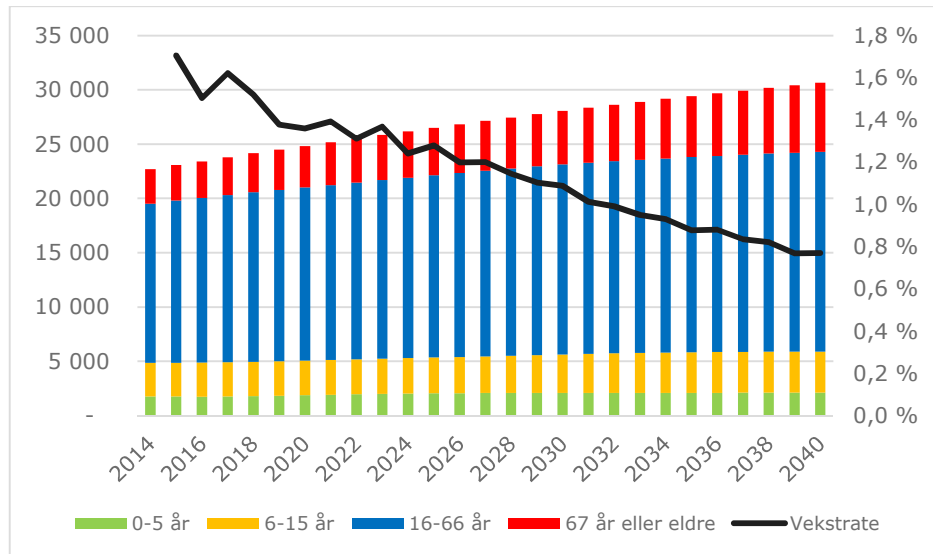
Demografisk utvikling er viktig både for utvikling av handel og næringsliv. Stjørdal har en sterk befolkningsutvikling over mange år. Figur 1 viser vekstrater i befolkningen i Stjørdal, Trøndelag og Norge.



Figur 1 Vekstrater befolkningen, 1963-2015; kilde: SSB

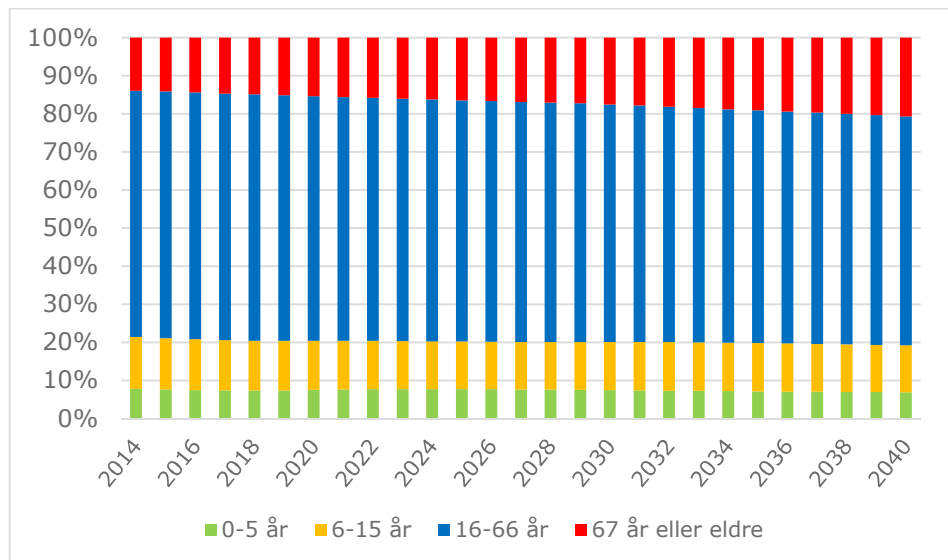
Stjørdal har hatt sterkere befolkningsvekst enn både Norge og Trøndelag i nesten hele perioden fra 1963 til i dag. Det er en populær kommune med sterk tiltrekningskraft.

Det er forventet at befolkningsveksten fortsetter fremover. SSB sine befolkningsframskrivninger frem mot 2040 viser at Stjørdal skal vokse fra dagens 23 000 innbyggere til over 30 000 innbyggere om 25 år. Figur 2 viser befolkningsveksten fremover fordelt på aldersgrupper. Søylen viser antall innbyggere og linjen viser prosentvis vekst i befolkningen. Figuren viser at det er forventet befolkningsvekst i hele perioden, men at den prosentvise veksten samtidig er avtagende i hele perioden.



Figur 2 Befolkningsframskrivninger Stjørdal mot 2040, aldersgrupper, og vekstrate; kilde: SSB

Figur 2 viser også at befolkningen blir eldre. I Figur 3 under er dette tydeliggjort gjennom å vise prosentvis alderssammensetting i Stjørdal frem mot 2040. I dag utgjør de eldre, 67 år og eldre, 14 prosent av befolkningen. I 2040 er det ventet at denne gruppen vil utgjøre godt over 20 prosent. Samtidig vil andelen av befolkningen i arbeidsfør alder, fra 16 til 66 år, reduseres fra dagens 65 prosent til 60 prosent i 2040. Dette vil påvirke handel, næringsliv og kommuneøkonomien i årene som kommer.



Figur 3 Aldersfordeling i Stjørdal frem mot 2040, prosent; kilde: SSB

Omtrent 28 prosent av Stjørdals befolkning bor i sentrum eller umiddelbar nærhet til sentrum. Som vist i Tabell 1, bor det til sammen rundt 6 500 innbyggere med gangavstand til sentrum.

	Innbyggere	Andel av Stjørdal kommune
Sentrumskjerne	1 887	8 %
Sentrumsperiferi	4 565	20 %
Sum	6 452	28 %

Tabell 1 Innbyggere i Stjørdal sentrum

Kartet i Figur 4 viser grunnkretser sentralt i Stjørdal. I denne analysen er sentrumskjernen definert som grunnkrets Sentrum. Sentrumsperiferi utgjøres av grunnkretsene Husby, Tangmoen, Stokkmoen, Værnesmoen og Øian. Dette er grunnkretsene i umiddelbar nærhet til sentrum, og hvor det vil naturlig gangavstand til sentrumskjernen.



Figur 4 Kart med grunnkretser, Stjørdal sentrum

Tallene viser at Stjørdal er en vekstkommune som klarer å tiltrekke seg folk. Men det er usikkert hvor i kommunen de nye innbyggerne kommer. Økt boligbygging i sentrum vil gi flere innbyggere sentralt i kommunen. En utfordring er å sikre demografisk mangfold i sentrum, og å gjøre sentrum attraktivt også for barnefamilier.

4 Alternativene som skal vurderes

Utgangspunktet for denne analysen er to alternativer for sentrumsplan. Det første alternativet er gjeldende reguleringsplan fra 2008, og alternativet er intensjonsvedtaket i kommunestyret fra september 2013.

Alternativ 0 = Gjeldende reguleringsplan fra 2008

Alternativ 1 = Maksimalt, Kommunestyrets intensjonsvedtak fra 2. september 2013

Alternativ 2 = Nytt planforslag

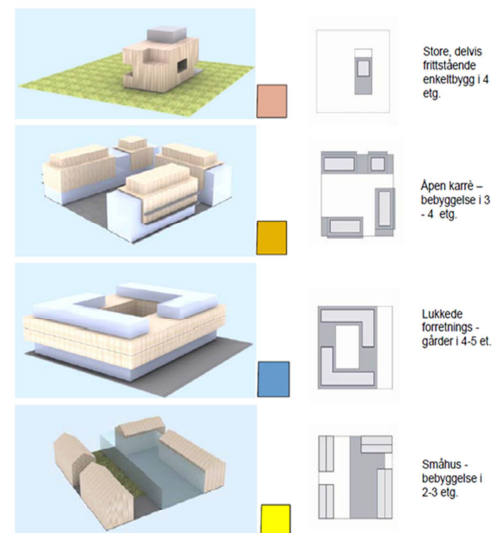
4.2 Utbyggingsprinsipper

Ny bebyggelse skal underordnes et samlende ordensprinsipp – en kvartalstruktur – som tar utgangspunkt i gatenettet som nedfelt i Sverre Pedersens byplan fra 1922. Kvartalene skal bygges ut iht. fire utbyggingsprinsipper:

- Store, delvis frittstående enkeltbygg med henvendelse mot park/offentlig plass i hovedsak 4 etasjer.
- Åpen karrébebyggelse i hovedsak 3-4 etasjer.
- Lukkede forretningsgårder i hovedsak 4-5 etasjer
- Eksisterende gammel bebyggelse kompletteres med ny småhusbebyggelse tilpasset i målestokk i hovedsak 2-3 etasjer.



Bebyggelsesstruktur



Figur 5 Gjeldende reguleringsplan fra 2008, Alternativ 0

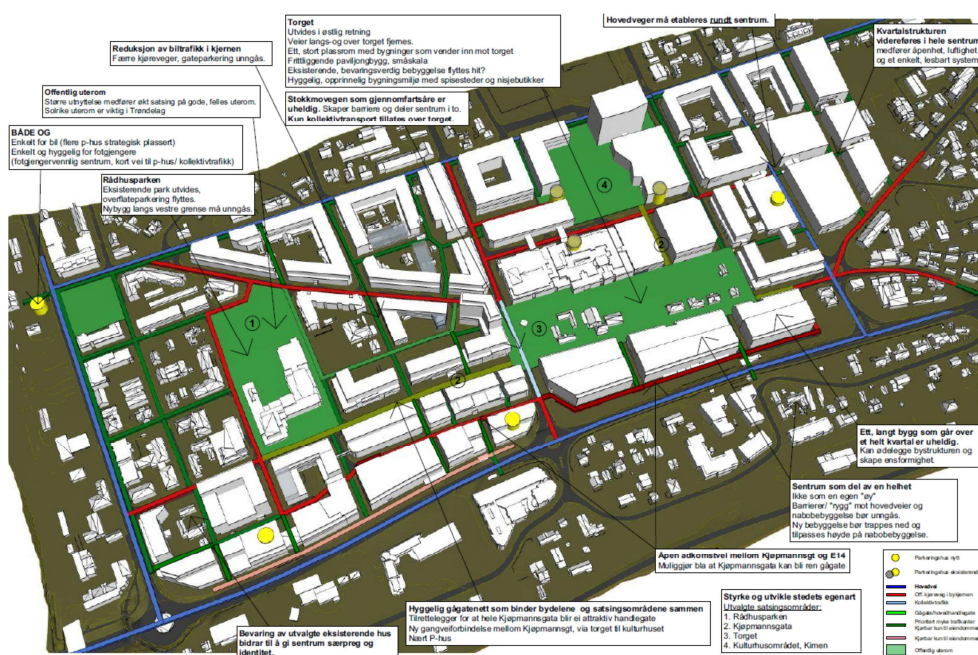
Figur 5 viser en grafisk fremstilling av gjeldende sentrumsplan fra 2008. Denne begrenser byggehøyden til 5 etasjer for forretningsbygg i sentrum, og i deler av sentrum er kun 3 og 4 etasjer tillatt. Intensjonsvedtaket fra september 2013 tillater betydelig høyere bygg.



Figur 6 Illustrasjon antall etasjer i Alternativ 1, Maksimalalternativet

Figur 6 illustrerer Alternativ 1. Her tillates 5 og 6 etasjer i store områder, og det er i tillegg gitt mulighet til tre signalbygg på henholdsvis 10, 12 og 15 etasjer. Dette vil medføre et mer kompakt sentrum, mer aktivitet og gi sentrum et mer urbant preg.

Alternativ 2 innebærer en lavere tetthet enn i Alternativ 1, med mer fokus på kvalitet på boliger. Det er også å regne som et fortetningsforslag, men det er gitt mer plass til åpne områder og mer gågater enn i Alternativ 1. Dette alternativet er illustrert i Figur 7.



Figur 7 Illustrasjon Alternativ 2, Nytt foreslått planprogram

5 Handel

Handel i sentrum er en forutsetning for en levende by. For å skape mer liv i sentrum er det avgjørende at det blir mer handel. Og handelen må foregå i gatene i tillegg til inne i kjøpesenteret. Dette kapitlet tar for seg hvordan den reviderte sentrumsplanen kan bidra til dette. Denne utredningen utreder ikke plassering av handel utenfor sentrum. Men det har vært viktig å få frem at begrensning av visse typer handel utenfor sentrum er et viktig grep for å styrke sentrum som handelsområdet.

5.1 Dagens situasjon

Handelen i dag foregår i stor grad i kjøpesentre. I Stjørdal sentrum og umiddelbar nærhet er det to kjøpesentre. Torgkvartalet ligger plassert midt i sentrumsområdet, mens Hell Kjøpesenter ligger noen få minutters kjøretur unna. Torgkvartalet har et effektivt salgsareal på vel 10 000 m² (11 500 inkludert fellesarealer) og en omsetning per år på ca. 535 millioner kroner. Det er en relativ høy omsetning per m².

Det foregår også en del handel i gågata. Under en befaring i oktober 2015 ble det observert betydelig lavere aktivitet i gågata enn inne i Torgkvartalet. Det syntes som kundene foretrekker å handle inne i senteret. Torgkvartalet fremstår innadventd i dag. Det er nesten ikke aktivitet som er åpent ut mot gateplan, utenom en kafé med uteservering, og bygget tilbyr derfor lite til omgivelsene. Kjøpesenteret utnytter dermed ikke sitt potensial til å skape liv i sentrumsgatene i Stjørdal.

Handelen i Stjørdal senter er i sterk konkurranse med kjøpesentre i kjøreavstand. Kjøpesenteret på Hell er det nærmeste, kun minutter unna Stjørdal sentrum i bil. Hell Kjøpesenter har om lag 12.500 m², og omsetning på omkring 250 millioner.

40 minutters kjøretur nordover ligger Magneten kjøpesenter inntil E6 ved Levanger. Dette er et betydelig større kjøpesenter, som er ekspandert og modernisert de senere årene. I tillegg er det et mindre kjøpesenter i Malvik. Avstanden til Trondheim er kort, og til Leangen er det kun 25 minutter i bil. Handel i Trondheim konkurrerer dermed med handelen i Stjørdal sentrum. De nærmeste sentrene i Trondheim er Sirkus Shopping på Strindheim og kjøpesentrene på Leangen.

Med sterk konkurranse fra omkringliggende områder, er det viktig med en sentrumsplan som legger til rette for en styrking av sentrum som handelsområde.

5.2 Kjøpesentrenes betydning for byutvikling

Kjøpesentre trekker folk vekk fra gatene og inn i sentrene. Det skaper mindre liv i gatene, og gjør sentrumsområder mindre urbane (Strand, Kvarud, Christiansen og Engebretsen (2014)).

Det viktigste grepet Stjørdal kommune, og nabokommunene, kan gjøre for å skape mer liv i Stjørdal sentrum er å begrense kjøpesentre og storbutikker utenfor sentrum.

Håndtering av det eksisterende kjøpesenteret i Stjørdal sentrum, Torgkvartalet, er litt mer komplisert. På den ene siden virker Torgkvartalet som en magnet på folk, og trekker store grupper til Stjørdal sentrum. Og med folk i sentrum blir det også mer liv i gatene rundt Torgkvartalet, noe som er positivt for handelen i gågata. På den andre siden trekker Torgkvartalet kunder inn fra gata, noe som er negativt for handelen på gateplan og dermed bylivet utenom senteret. Det er vanskelig å si hvilken av disse effektene som er sterkest. I dag er Torgkvartalet drivkraften i sentrumshandelen. Utfordringen for Stjørdal er å få resten av sentrum til å utnytte dette til å skape liv i hele sentrum.

Torgkvartalet skal nå utvides med 3 etasjer på den andre siden av Sandgata nord for dagens senter. De foreløpige tegningene for det nye bygget viser aktivitet og servering ut mot parken som ligger mellom senteret og Kimen. Men det kan se ut til å bli mer lukket ut mot gatene på de tre andre veggene i bygget. Hvis det bygges et nytt senterbygg som er lukket mot gatene er det uheldig for sentrumshandelen. For å skape liv i sentrumsgatene bør det nye bygget i Torgkvartalet åpnes på alle sider, og butikker og kafeer i 1. etasje bør ha inngangspartier ut mot gatene rundt. Dette vil gjøre det nye senterbygget til en integrert del av sentrumshandelen. I plan- og byggesaker i sentrumsområdet bør det stilles krav til at fasaden bidrar positivt til bylivet. Satt på spissen, kan det hevdes at førsteetasjen er langt viktigere for byutvikling enn hvor høyt et bygg er. Utadvendte førsteetasjer gjør at gatene i brukes. Kommunen bør også jobbe for at det eksisterende Torgkvartalet åpnes mot gatene og torget.

I gjeldende sentrumsplan er tomte der utvidelsen av senteret skal bygges regulert til 5 etasjer, mens i den foreslåtte sentrumsplanen som nå ligger til behandling er det tillatt med 6 etasjer. I begge sentrumsplanene er det lagt opp til boliger i de øverste etasjene. Vennatrøgruppen, som eier Torgkvartalet, begrunner bygging av kun tre etasjer med parkeringsbegrensninger. De ønsker å beholde planlagte parkeringsplasser til kunder, og mener det er vanskelig å selge boliger uten tilknyttede parkeringsplasser.

Både utbyggere og næringsliv vi har vært i kontakt med understreker viktigheten av parkeringsplasser i forbindelse med næringsbygg, butikker og boliger. Grunnforholdene i Stjørdal gjør det dyrt å bygge flere etasjer med parkering under bakken. Det argumenteres for at kunder, kjøpere og leietakere uteblir hvis det ikke

er parkeringsplasser til alle. Samtidig er det vanskelig å utvikle et urbant sentrum uten at bilandelen går ned. Bil er et plasskrevende fremkomstmiddel, både på veien og når den er parkert. Fortetting av sentrum innebærer at flere folk skal benytte et lite område. Bilveier fungerer i tillegg som barrierer for syklistene og gående, og flere biler i sentrum gjør sentrum mindre attraktivt for andre.

En gjennomgang fra TØI i 2015 viser at lavere bilandel ikke nødvendigvis vil gi mindre handel, se Tennøy, Tønnesen og Øksenholt (2015). Utviklingen i retning av å gjøre bil til en tjeneste, ikke en eiendel, gjennom bildeling og, lenger fram i tid, selvkjørende biler, vil redusere etterspørselen etter parkeringsplasser betydelig. Det vurderes derfor som naturlig å legge opp til lavere parkeringsdekning i sentrum over tid, slik det foreslås i det foreslåtte planprogrammet i Alternativ 2.

Nye boliger i sentrum er leiligheter. Og leiligheter i mindre bysentrum tiltrekker seg eldre beboere. Mange eldre ønsker mindre husarbeid og hagestell og velger derfor leiligheter. Eldre handler mindre enn yngre grupper¹, så etterspørselen fra det lokale handelsområdet blir svakere med eldre beboere. Stjørdal bør forsøke å lokke yngre grupper til å bosette seg i sentrum. Det kan være utfordrende å få barnefamilier inn i sentrum i første omgang. Barnefamilier som ønsker å bosette seg i Stjørdal velger hus og hage fremfor leiligheter, men unge voksne før de får barn ønsker ofte å bo urbant. Studenter som fullfører på normert tid og som starter studiene rett etter videregående, er uteksaminert med master eller tilsvarende når de er 24 år. Gjennomsnittlig alder for førstegangsfødende i Norge er over 30 år. Det betyr at unge i dag normalt har 6 år mellom de er ferdigutdannet til de får barn. I denne perioden ønsker mange å bo sentralt og urbant. Mange av disse velger Trondheim eller Oslo i disse årene, men også Stjørdal bør forsøke å gjøre seg attraktiv for denne gruppen. De unge voksne bruker byen mye, noe som vil være positivt for handel, uteliv og restaurantnæringen.

5.3 Plassering av type handel

Varehandelen er normalt delt i detaljhandel og plasskrevende varer. Plasskrevende varer er i bestemmelsen om kjøpesenteretableringer definert som "biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre". Alle andre varer regnes som detaljhandel.

For å skape et levende bysentrum i Stjørdal er det viktig at mest mulig av handelen foregår der. Derfor bør kommunen begrense tillatelsen til å drive handel andre steder rundt Stjørdal sentrum, slik at kundene benytter sentrum for å handle.

5.4 Konsekvenser av økt fortetting i sentrum

Den gjeldende sentrumsplanen fra 2008 legger allerede til rette for en fortetting i forhold til dagens situasjon. Alternativ 1 gir tillatelse til ytterligere 40 000 m² forretninger.

¹ Se <http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa120/kap2.pdf>

Økt fortetting vil gi potensial for et tettere og mer urbant Stjørdal sentrum, som vil fremstå som et mer spennende handelsområdet. Det vil kunne trekke flere kunder, og dermed butikker, til sentrum utenfra og øke aktiviteten. I tillegg er det lagt inn nesten 84 000 m² ekstra boliger i Alternativ 1 sammenliknet med planen fra 2008. Dette vil kunne gi over 2 000 ekstra innbyggere i Stjørdal sentrum, som vil bidra til det lokale handelsområdet.

Alternativ 2 har noe mer beskjeden økning i arealer enn Alternativ 1. Samtidig er det lagt opp til høyere kvalitet på byrommene, som vil gjøre handel mer attraktivt. I tillegg blir gågata foreslått forlenget langs Kjøpmannsgata i Alternativ 2 og Torget utvidet.

Et betimelig spørsmål er hvorvidt økningen i handelsareal lar seg realisere. Torgkvartalet skal som nevnt utvide, og vil få en økning i butikkarealene sine på om lag 9 000 m². Dette vil utgjøre en betydelig utvidelse av dagens totale handelsareal, og dermed kan det bli mindre attraktivt å bygge ut ytterligere handelsareal i handelsgata og gatene rundt.

Det viktigste grepet kommunen kan gjøre for å realisere økt utbygging vil være å stoppe all utbygging av detaljhandel utenfor sentrum. Med alle nyetableringer innfor sentrumsområdet vil fortetting av sentrum gå langt fortere.

En levende handelsgate i sentrum er en forutsetning for et levende bymiljø i Stjørdal. Gågata er i sterk konkurranse med Torgkvartalet, og det bør gjøres grep for å styrke attraktiviteten i gågata. Et slikt grep kan være å få et tak over gågata, slik at kunder blir beskyttet for nedbør på handletur. Det vil også være lettere å holde på varmen utenfor kafeer og restauranter med varmelamper hvis det er tak over. Alternativ 2, med utvidelse av torget og gågata vil bidra til mer attraktiv handel i sentrum

Konklusjonen av denne analysen blir dermed at den kommunestyrets intensjon om å øke høydene og fortettingen i sentrum er bedre for handelen i Stjørdal sentrum enn den eksisterende planen fra 2008. Flere innbyggere i sentrum vil gi større lokalt handelsomland som øker den lokale etterspørselen. I tillegg vil det redusere transportbehovet, som gjør handelen enklere logistisk. Hvilken av Alternativ 1 og 2 som er best for handelen er vanskelig å avgjøre. Men kvalitetsforbedringene i Alternativ 2 vil øke sannsynligheten for at potensialet blir realisert. Det er mer aktuelt for nyetableringer i et sentrum som oppleves som godt å være i. Og Alternativ 2 vil trolig gi bedre byrom for brukerne.

6 Næring og arbeidsplasser

I denne delen analyseres næringslivet i Stjørdal, og hvilke konsekvenser foreslåtte etasjehøyder kan ha for utviklingen av dette. Først presenteres dagens situasjon, med fokus på næringssammensetting og utvikling. Deretter er det et delkapittel om sammenhengen mellom økonomisk tetthet og verdiskaping. Så kommer en såkalt SWOT-analyse, som er et verktøy for å si noe om potensialet for næringslivsutvikling i Stjørdal sentrum. Til slutt omtales mer konkret sentrumsplanens konsekvenser for slik utvikling.

6.1 Dagens situasjon

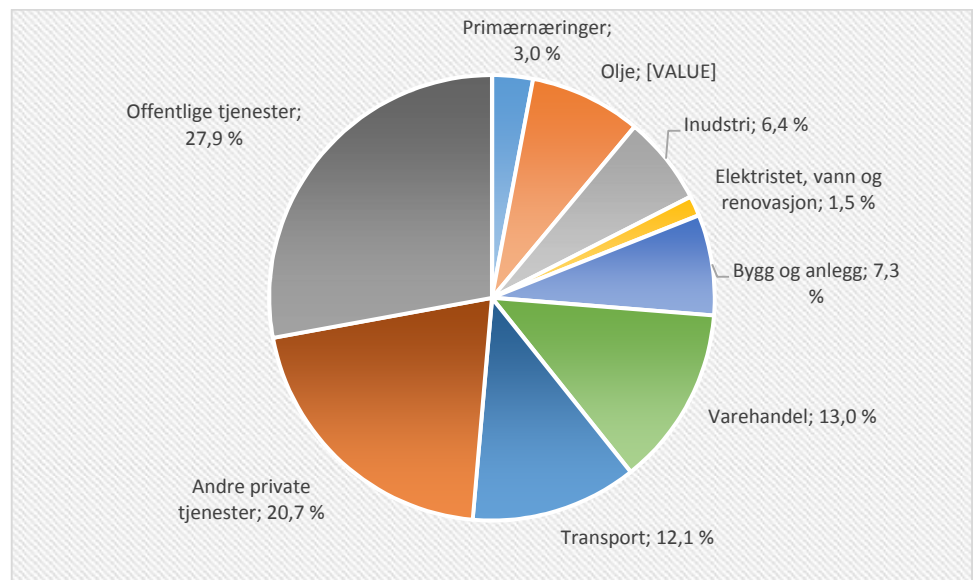
Stjørdal kommune har om lag 11 500 sysselsatte innbyggere og 11 000 arbeidsplasser. Det betyr at kommunen har en svak netto utpendling. Men bak disse tallene skjuler det seg en betydelig brutto ut- og innpendling. Tabell 2 viser antall sysselsatte i Stjørdal etter bosted og arbeidssted fordelt på næringer i 2014.

Tabellen viser også netto utpendling i prosent og antall for hver enkelt næring. Vi ser at netto innpendling i oljesektoren er over 500 sysselsatte, og disse er i stor grad knyttet til Statoil sin virksomhet på Tangen. I tillegg har transportnæringen stor innpendling, noe som skyldes Værnes Lufthavn. For de fleste andre næringer er det netto utpendling, og spesielt bygg- og anlegg, helse og sosialtjenester og tekniske tjenester har mange som pendler ut av kommunen.

Med 11 500 sysselsatte er halvparten av innbyggerne i Stjørdal i arbeid. Dette er omtrent like stor andel som landsgjennomsnittet.

	Bosted	Arbeidssted	Utpendling	Utpendling prosent
Jordbruk, skogbruk og fiske	364	326	38	12 %
Bergverksdrift og utvinning	372	891	-519	-58 %
Industri	850	708	142	20 %
Elektrisitet, vann og renovasjon	132	161	-29	-18 %
Bygge- og anleggsvirksomhet	1 038	802	236	29 %
Varehandel	1 583	1 433	150	10 %
Transport og lagring	1 025	1 329	-304	-23 %
Overnatting og servering	512	567	-55	-10 %
IKT	245	111	134	121 %
Finans og forsikring	135	81	54	67 %
Teknisk tjenester, eiendomsdrift	578	398	180	45 %
Forretningsmessig tjenesteyting	636	713	-77	-11 %
Off.adm., forsvar	706	608	98	16 %
Undervisning	940	902	38	4 %
Helse- og sosialtjenester	2 043	1 723	320	19 %
Personlig tjenesteyting	314	244	70	29 %
Uoppgitt	55	52	3	6 %
Sum	11 528	11 049	479	4 %

Tabell 2 Sysselsatte i Stjørdal kommune etter arbeidsted og bosted, 2014. Kilde: SSB



Figur 8 Næringssammensetting Stjørdal, 2014. Kilde: SSB

Næringssammensettingen i Stjørdal er vist i Figur 8. 28 prosent av de sysselsatte i kommunen jobber i det offentlige. Stjørdal har relativt stor andel sysselsatte i oljerelaterte næringer, mens det er få ansatte i tradisjonell industri. Hver femte

arbeidsplass er i andre private tjenester. Men få av disse er i høyproduktive næringer som IKT, finans og eiendomsdrift.

I perioden fra 2008 til 2014 ble det skapt nesten 950 nye arbeidsplasser i Stjørdal kommune, en økning på om lag 10 prosent. Dette tilsvarer veksten befolkningen i samme periode. Tabell 3 viser utviklingen i ulike næringer. Rød farge viser næringer med en nedgang i antall arbeidsplasser i perioden. Grønn farge viser næringer med vekst på over 100 arbeidsplasser mellom 2008 til 2014. Industrien er den eneste næringen som er redusert betydelig i perioden, med 37 prosent færre sysselsatte nå enn i 2008.

Det er interessant at det ikke er flere arbeidsplasser i varehandelen i dag enn i 2008. Både befolkningsøkning og økningen i husholdningenes konsum skulle tilsi en økning. Det kan være flere årsaker til at denne økningen har uteblitt. For det første kan det ha vært en økt handelslekkasje i perioden. Det vil si at stjørdalingene i større grad handler utenfor kommunen. For det andre kan det være at handelsnæringen har blitt mer effektiv, og omsetter mer uten å øke antall ansatte. For det tredje kan konkurranse fra netthandelen ha påvirket den lokale varehandelen. Netthandelen utgjør en betydelig trussel for butikkene, og handelsnæringen må tilpasse seg de endrede konkurranseforholdene for å overleve.

	2008	2014	Prosentvis endring	Endring antall
Jordbruk, skogbruk og fiske	369	326	-12 %	-43
Bergverksdrift og utvinning	567	891	57 %	324
Industri	1 122	708	-37 %	-414
Elektrisitet, vann og renovasjon	143	161	13 %	18
Bygge- og anleggsvirksomhet	750	802	7 %	52
Varehandel	1 445	1 433	-1 %	-12
Transport og lagring	1 077	1 329	23 %	252
Overnattings- og serveringsvirksomhet	481	567	18 %	86
Informasjon og kommunikasjon	77	111	44 %	34
Finansiering og forsikring	94	81	-14 %	-13
Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	293	398	36 %	105
Forretningsmessig tjenesteyting	640	713	11 %	73
Off.adm., forsvar, sosialforsikring	528	608	15 %	80
Undervisning	755	902	19 %	147
Helse- og sosialtjenester	1 503	1 723	15 %	220
Personlig tjenesteyting	226	244	8 %	18
Uoppgitt	33	52	58 %	19
Sum	10 103	11 049	9 %	946

Tabell 3 Utvikling i arbeidsplasser i Stjørdal, 2008 og 2014. Kilde: SSB

Arbeidsplasser i oljenæringen har vokst med 57 prosent i perioden. Dette har frem til nå vært svært bra for Stjørdal. Men lavere oljepriser og mindre aktivitet på norsk sokkel gjør at disse arbeidsplassene må regnes som mindre sikre fremover. Det er i hvert fall vanskelig se for seg en vekst fremover. Fokus bør derfor rettes mot andre næringer, som vil vokse frem når oljenæringen avtar i betydning. Det er positivt at næringen "Teknisk tjenesteyting og eiendomsdrift" har økt med mer enn

en tredjedel i perioden. Dette er en næring med høy verdiskaping per sysselsatt, og dermed gunstig både for sysselsatte og kommunen.

Selv med over 11 000 arbeidsplasser i kommunen, kan det argumenteres for at Stjørdal i dag ikke har et veldig spennende arbeidsmarked. Et søk på www.finn.no 30. september 2015 viser kun 14 ledige stillinger i 11 ulike annonser. Av de ledige stillingene var det kun 2 som krever høyere utdanning, mens de fleste er innen transport og renhold. For en ung familie hvor begge voksne har høy utdanning er det vanskelig å finne relevante jobber i Stjørdal, og insentivene til å flytte dit svekkes. Dette forsterker inntrykket av Stjørdal som en bokommune.

Samtidig har Stjørdal lav arbeidsledighetsandel sammenliknet med andre deler av Norge, som vist i Tabell 4.

	2013	2014
Stjørdal	2,3	2,5
Sør-Trøndelag	2,2	2,5
Nord-Trøndelag	2,4	2,7
Norge	2,6	2,8

Tabell 4 Arbeidsledighetsprosent 2013 og 2014. Kilde: SSB

I sentrum finnes det, utenom varehandelen, noen restauranter, hoteller, enkelte bankfilialer, noe tjenester rettet mot husholdningene, noen eiendomsmeglere og advokatfirma. Men omfanget av næringsliv i dag er relativt beskjedent, og i stor grad rettet mot husholdningene i området (utenom hotellene). Veksten i denne delen av næringslivet begrenser seg ofte til veksten i lokal etterspørsel. Den lokale etterspørselen vil kunne øke mer med den foreslåtte sentrumsplanen enn med den gjeldende. Men sentrumsplanen bør ha som mål å bidra til å utvikle et næringsliv i sentrum som har et videre nedslagsfelt enn kun Stjørdal. Dette perspektivet er med i den videre analysen.

6.2 Næringsliv, geografi og økonomisk tetthet

Tradisjonelt har bedrifters valg av lokalisering blitt bestemt av ytre faktorer. Frem til den industrielle revolusjon foregikk det meste av den økonomiske aktiviteten på bondegårder og i fiskevær. Plasseringen ble bestemt av tilgangen på jord og hav. Med den industrielle revolusjon vokste det frem en rekke industrisamfunn i Norge. Felles for disse er nærhet til havner og/eller tilgang på kraft og naturressurser. Folk flyttet dit fabrikkene var for å få arbeid.

Det moderne næringslivet er av en helt annen karakter. Det viktigste for bedrifter i dag er å tiltrekke seg de beste hodene. Den viktigste kapitalen er ikke lengre fysisk eller plassbestemt. Humankapital er mobil, og for bedrifter gjelder det å etablere seg der de har størst tilgang på kvalifiserte arbeidstagere. Større arbeidsmarkeder gir større sannsynlighet for å finne rett person å ansette. Nye bedrifter ønsker seg dermed til byene.

Og mye tyder på at de søker seg mot de mest sentrale delene av de største byene. Barcode i Oslo har årlig leiepriser på rundt 3 300 kroner per m², noe som tilsvarer

omkring 80 000 kr per ansatt med høy utnyttelse av plassen. Dette er langt høyere priser enn det man finner noen stopp med t-banen unna. Enkelte bedrifter regner altså med at en sentral plassering i en storby øker produktiviteten såpass mye at det kompenserer for svært høye priser.

Selv om ikke Stjørdal kan konkurrere med de mest sentrale områdene i Norge, kan en urbanisering av sentrum tiltrekke seg en annen type næringsliv enn de som eksisterer der i dag. Realisering av en sentrumsplan vil forme sentrum i svært lang tid. Det er derfor viktig at en forsøker å planlegge for fremtiden. Morgendagens næringsliv vil ha andre krav og behov enn dagens. Sentrumsplanen er et virkemiddel for å påvirke hvilken næringsstruktur man ønsker i Stjørdal om 10, 20 og 50 år. Fortetting er et nøkkelord når Stjørdal skal legge til rette for morgendagens næringsliv.

Tabell 5 viser verdiskaping per sysselsatt i Sør-Trøndelag. Kilden er det Fylkesfordelte nasjonalregnskapet til SSB, og der finnes det kun tall på fylkesnivå. Selv om Stjørdal ligger i Nord-Trøndelag, er det mer naturlig å sammenlikne med Sør-Trøndelag. Stjørdal er integrert i Stor-Trondheim, og den økonomiske samhandlingen er størst sørover.

Tabellen bruker fargekoder for å synliggjøre forskjellene i verdiskaping, fra rødt for de næringene med lavest verdiskaping per sysselsatt, via gult, lysegrønt og til dyp grønn for de mest produktive næringene.

	Verdiskaping per sysselsatt
Totalt for næringer	738
Jordbruk og skogbruk	288
Fiske, fangst og akvakultur	488
Bergverksdrift	840
Utvinning av råolje og naturgass, inkl. tjenester	970
Industri	705
Elektrisitets-, gass- og varmtvannsforsyning	2 881
Vannforsyning, avløp og renovasjon	978
Bygge- og anleggsvirksomhet	785
Varehandel og reparasjon av motorvogner	449
Utenriks sjøfart	1 940
Transport utenom utenriks sjøfart	686
Post og distribusjonsvirksomhet	464
Overnattings- og serveringsvirksomhet	400
Informasjon og kommunikasjon	1 109
Finansierings- og forsikringsvirksomhet	2 623
Omsetning og drift av fast eiendom	2 443
Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	994
Forretningsmessig tjenesteyting	501
Offentlig adm. og forsvar	797
Undervisning	718
Helse- og omsorgstjenester	487
Kultur, underholdning og annen tjenesteyting	491

Tabell 5 Verdiskaping per sysselsatt Sør-Trøndelag, 1000 kroner, Kilde SSB

Stjørdal har relativt lite av næringer med høy verdiskaping per sysselsatt, og mye av næringene med lav verdiskaping. Unntaket er oljerelaterte næringer som har

betydelig verdiskaping. Men denne næringen er under press, og vil sannsynligvis ikke etablere mange nye arbeidsplasser de neste årene.

Et mer urbant Stjørdal sentrum vil i større grad kunne konkurrere med Trondheim om bedrifter innenfor attraktive næringer innen finans, forsikring, IKT og vitenskapelig og tekniske tjenester. Dette er næringer med høy verdiskaping og som foretrekker tett sentrumsbebyggelse.

Det er også slik at økt tetthet gir økt produktivitet, uavhengig av næringssammensetningen. Såkalte agglomerasjonseffekter inntreffer når tettheten av økonomisk aktivitet øker. Det er tre hovedforklaringer på sammenhengen mellom tetthet og produktivitet; samsvar, læring og deling. Med *samsvar* menes det at i større markeder blir det bedre match mellom arbeidskraften som blir etterspurt og den som blir tilbudt. Da blir hver arbeidstager mer produktiv. Med *læring* menes at i store tette arbeidsmarkeder skjer det mye mer interaksjon og kunnskapsoverføringer mellom aktørene. Både gjennom at arbeidstagerne hyppigere bytter jobb og tar med seg noe av kunnskapen, at folk i samme bransje oftere treffes utenom jobbsituasjonen og det kan lettere etableres plattformer for uformell kunnskapsdeling. *Deling* betyr at i store markeder er det større plass for spesialiserte produkter og tjenester, noe som gjør det lettere for næringslivet å ha innsatsfaktorer tilpasset sin aktivitet. Dette øker produktiviteten.

For Stjørdal betyr dette at produktiviteten vil øke hvis det etableres flere arbeidsplasser i sentrum. Økt tetthet i sentrum, det vil si høy utnyttelse per m², er dermed et viktig virkemiddel for kommunen.

6.3 SWOT

For å si noe om potensialet for næringslivsutvikling, og hvilke grep som kommunen kan gjøre for å realisere dette potensialet, er det nyttig med en såkalt SWOT-analyse. SWOT står for Strengths, Weaknesses, Opportunities og Threats eller Styrker, Svakheter, Muligheter og Trusler.

Styrker og svakheter sier noe om dagens situasjon for næringslivet, mens muligheter og trusler sier noe om mulige framtidsscenarioer.

6.3.1 Styrker

De viktigste styrkene til Stjørdal er knyttet til infrastruktur og nærhet til Trondheim. Først og fremst er det nærheten til Værnes Lufthavn som gjør Stjørdal til en av de mest spennende plasseringene for næringsliv i Norge. Nærhet til destinasjoner over hele Norge og Europa er viktig for et stadig mer nasjonalt og globalt næringsliv.

I tillegg til flyplassen, er Stjørdal sentrum også tilknyttet et godt veinett og jernbane. E6 i en nord-sør-akse og E14 vestover gjør Stjørdal til sentralt knutepunkt for veitrafikken i Midt-Norge. I tillegg gir tilknytningen til både Nordlandsbanen og Meråkerbanen gode togforbindelser.

En annen kvalitet ved Stjørdal er at området er relativt flatt, både nordover, sørover og østover langs Stjørdalselva. Dette gjør Stjørdal veldig godt egnet for sykling, som er en arealeffektiv måte å bevege seg i og rundt sentrum. I tillegg vil syklistene oppfattes som en del av det levende bylivet, i motsetning til biler som hemmer bykvalitetene.

Stjørdal betraktes derfor som svært attraktivt for alle typer bedrifter innen logistikk og for selskaper som ønsker kort reisevei til mange destinasjoner. Spesielt hovedkontor eller regionalkontor for store konsern og bedrifter som opererer globalt vil se dette som en styrke. Mange kunnskapsbedrifter er med i internasjonale fagnettverk, og for dem vil Stjørdal være en bra lokalisering.

Nærheten til Trondheim er også en styrke for Stjørdal. Store og viktige deler av næringslivet tiltrekkes storbyene, og byene vokser raskt. Stjørdal ligger nært Trondheim, og er godt tilknyttet for både kollektivreisende og med bil. Stjørdal er dermed en integrert del av et større arbeidsmarked i Trondheimsregionen, noe som gjør kommunen attraktiv for både bedrifter og befolkning.

Nærhet til Trondheim betyr også nærhet til NTNU, som er blant landets fremste utdanningsinstitusjoner. Det kan gjøre det lettere å rekruttere høyt kvalifisert arbeidskraft.

Plasseringen av et stort Statoilkontor og andre oljerelaterte bedrifter som har valgt Stjørdal viser at kommunen er attraktiv. Det kan bane vei for at også andre ser mot Stjørdal.

6.3.2 Svakheter

Men Stjørdal har også en del svakheter. Kommunen har få høyproduktive næringer utenom oljerelaterte bedrifter. Og oljenæringen opplever nå betydelige utfordringer. Næringen vil i fremtiden være mindre enn i dag og må bli betydelig mer kostnadsbevisste. Stjørdal må, som store deler av Norge, gjennom store omstillinger. En sentrumsplan bør legge til rette for en slik omstilling og en endret næringsstruktur i kommunen.

De mest produktive næringene i Norge er kunnskapsintensive private tjenestenæringer innen finans og forsikring, IKT, tekniske tjenester og deler av forretningsmessig tjenester med høyt utdannede og kvalifiserte ansatte. Disse næringene har Stjørdal i dag lite av. Som nevnt tidligere, er det få ledige stillinger for høyt utdannede i Stjørdal. Dette gjør Stjørdal langt mindre attraktiv å flytte til.

Sentrum i Stjørdal fremstår som relativt dødt, spesielt i ukedagene. De store bedriftene som er etablert ligger utenfor bysentrum, med stor pendlerandel. Dermed bidrar disse bedriftene i liten grad til å gjøre sentrum mer levende. Dette gjør det mindre attraktivt for en del næringer å etablere seg i Stjørdal.

Stjørdal oppleves nok av mange som en bokommune mer enn en næringslivskommune. Det er en utfordring for Stjørdal å konkurrere med Trondheim om nyetableringer.

Til slutt er bilavhengigheten en svakhet for Stjørdal. På befaring i Stjørdal sentrum var parkeringsproblematikken det temaet som kom hyppigst opp. Det syntes å være en mental bilavhengighet blant innbyggerne i Stjørdal, hvor det er vanskelig for byens aktører og innbyggere å se for seg løsninger for sentrumsutvikling som ikke inkluderer bil som det viktigste fremkomstmiddelet. I et sentrumsperspektiv er bilen svært lite effektiv. Den krever stor plass til veikapasitet, store parkeringsarealer og skaper mye lokal forurensing. Et urbant sentrumsområde må baseres på andre måter å komme seg rundt på. Planprogrammet ønsker et trafikkhierarki, der gående og syklende er rangert øverst. Å klare å gjennomføre denne intensjonen gjennom politiske beslutninger vil styrke sentrumskvalitetene i Stjørdal.

6.3.3 Muligheter

Mulighetene for Stjørdal kommune er først og fremst å realisere potensialet som ligger i infrastrukturen, nærheten til Trondheim og å heve kompetansenivået.

Nærheten til flyplass, jernbane og europaveier er en stor fordel for næringslivet. Potensialet dette har er på langt nær realisert. En urban utvikling i sentrum kombinert med synliggjøring av fordelene, vil kunne trekke mange bedrifter. Spesielt bør Stjørdal kunne trekke til seg hovedkontorfunksjoner for større bedrifter som ønsker å være etablert i Midt-Norge. Fremtidige hovedkontor og andre store arbeidsplasser (à la Statoil) bør plasseres i sentrum. Gjerne i signalbygg, eller i moderne kontorbygg på 5-6 etasjer. Ved å plassere disse i sentrumskjernen vil de kunne bidra til en mer levende by. De ansatte vil da i større grad benytte byen, noe både den lokale handelsstanden og restaurantnæringen vil nyte godt av.

Plassering av næring i sentrum bør kombineres med utvikling av et boligtilbud tilpasset arbeidstagerne man ønsker seg. Leiligheter med et urbant preg er det få av i Stjørdal, men slike boliger kan være attraktive for de som søker seg mot sentrale strøk. Både innenlandske flyttemønstre i Norge og forskning på den kreative klassen viser at unge med høy utdanning ønsker å bo urbant. Bygging av boliger som møter denne gruppens ønsker vil kunne bidra til at flere av disse vil finne Stjørdal attraktivt.

Fremtidens næringsliv ser annerledes ut enn dagens. Norge, med vårt høye kostnadsnivå, må konkurrere på kvalitet. Derfor vil utdanning og spesialisering bli stadig viktigere. Bioøkonomien er pekt ut som en retning som vil styrke seg fremover. Midt-Norge har gode forutsetninger for å lykkes innen disse næringene. Både hav- og landbruksressursene er fortrinn for regionen. Hvis Stjørdal lykkes i å etablere et gründermiljø som satser på innovativ utnyttelse av disse ressursene kan det gi betydelig vekst i arbeidsplasser og verdiskaping.

Men skal Stjørdal lykkes må byen få flere høyt utdannede arbeidstakere. Fusjonering mellom Høyskolen i Nord-Trøndelag (HiNT) og Universitetet i Nordland (UiN) gir muligheter for å styrke Stjørdals studietilbud. En omorganisering kan gi nye studiesteder, og Stjørdal er foreslått som mulig plassering av fremtidig studietilbud. I dette ligger et stort potensial. Et større høyskoletilbud vil gi mange flere unge til Stjørdal, noe som vil bidra til en mer levende by. Hvis man kan få

etablert en campus i sentrum, vil studentene bli en del av sentrum og bidra til vekst. Hvis studietilbudet inneholder innovative fremtidsrettede utdanningsretninger vil det kunne hjelpe næringslivet i stor grad. Det er ideelt med tett samarbeid med eventuelle nye studier og det lokale næringslivet, og helst samlokalisering. Et eksempel kan være samlokalisering av ny høyskole og gründerpark, med felles kantiner og oppholdsområder.

Et interessant eksempel på samarbeid mellom utdanningsinstitusjoner og arbeidslivet er Ullern Videregående Skole i Oslo. Ullern var for noen tiår siden den minst attraktive skolen i Oslo. I dag er den en av skolene i Oslo det er vanskeligst å komme inn på. Et av mange grep skolen har gjort, er å knytte seg tett opp til Radiumhospitalet som ligger ved siden av. Skolen har en samarbeidsavtale med forskningsmiljøet på sykehuset og deler bygg med Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark. Skolen og innovasjonsparken deler fellesarealer og kantine, som blir naturlig møteplass mellom elevene og verdens fremste kreftforskere².



Figur 9 Fellesarealer for Ullern VGS og OCCI (Bildet fra skolens hjemmeside)

Stjørdal kommune bør se på mulighetene for å samlokalisere utdanning og arbeidsplasser når nye arealer i sentrum skal fylles.

Forsvarssjefen har anbefalt å legge ned skolesenteret på Kjevik og flytte driften til Værnes. Seks nye avdelinger kan bli tilført: Luftforsvarets baseforsvarstaktiske skole, Luftforsvarets tekniske skolesenter, flytaktisk skole, HVs befalsskole og HVs kurscenter. Muligheter for rekruttskole er også til stede. Forsvaret begrunner anbefalingen med Stjørdals sentrale plassering og den gode infrastrukturen. Dette kan tilføre mange kompetansearbeidsplasser til kommunen.

Elektrifisering av Meråkerbanen vil gi mer effektiv togtransport østover. Det kan gi bedre rutetilbud, som vil gagne gods- og persontransport.

² For mer informasjon, se <https://ullern.vgs.no/om-skolen/om-oss/samarbeidsskolen/>

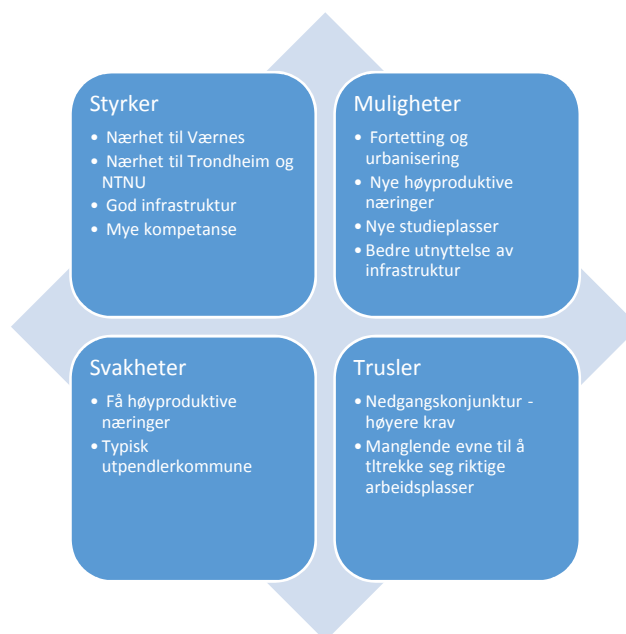
6.3.4 Trusler

Norsk økonomi står foran flere alvorlige trusler, som også vil påvirke Stjørdal. Den lange vekstperioden Norge har vært igjennom har vært drevet av en ekspansiv finanspolitikk, lave renter, godt bytteforhold ovenfor utlandet, god produktivitsvekst og sterke impulser fra oljeøkonomien. Fire av disse fem årsakene kan være i sterk endring. Det er trolig at renten vil forbli lav i en lang periode fremover. Selv om Norge kan føre en ekspansiv finanspolitikk i en periode, begrenser lavere oljeinntekter dette på sikt. Bytteforholdet er svekket gjennom lavere oljepris. Den lave oljeprisen påvirker også aktiviteten på norsk sokkel, noe som rammer norsk økonomi hardt. Dette er alvorlig for Stjørdal, som har (og har hatt) store oljerelaterte bedrifter i kommunen. Produktivitsveksten i Norge er fallende.

En nedgangskonjunktur vil bli krevende for Norge, og noen områder vil bli rammet hardere enn andre. Det er byområdene i Norge som har høyest produktivitet, og det er grunn til å tro at det er småkommuner som vil bli rammet hardest av en økonomisk nedtur. For å skape et levende bysentrum som oppfyller kommunens mål for urbanisering av Stjørdal sentrum, må det skapes nye arbeidsplasser der. Det kan bli krevende. Uten nye arbeidsplasser vil det ikke være behov for flere kontorplasser, og det blir vanskelig å realisere planen for fortetting. Konkurransen fra Trondheim kan bli tøffere i fremtiden.

Gjennomgangen av ledige stillinger i Stjørdal viser at det ikke er et attraktivt arbeidsmarked i dag. Mangelen på attraktive arbeidsplasser kan gjøre at bedrifter vegrer seg for å etablere seg. Hvis ikke Stjørdal klarer å snu inntrykket av kommunen som en bokommune mer enn en næringslivskommune, vil det bli tungt å lokke nye bedrifter til kommunen.

SWOT-analysen er oppsummert i Figur 10:



Figur 10 Oppsummering SWOT-analyse

6.4 Bedre sentrum – mer produktive næringer

Stjørdal sentrum har utviklet seg i urban retning. Flere boliger er bygget i sentrum. Stor idrettshall ble åpnet i 2012 og i fjor ble Kimen Kulturhus åpnet, med moderne kino, bibliotek, ungdomsklubb, kirke, kulturskole, konsertsaler, dansesaler, galleri og møterom. Det er også vedtatt å bygge skatepark inntil sentrum. Alt dette bidrar til mer aktivitet i sentrum og gir det også et mer urbant preg.

Alternativ 1 som er under vurdering foreslår en utvidelse av kontorareal med ytterligere 26 000 m² sammenliknet med Alternativ 0. Dette vil gi plass til omtrent 1 000 flere kontorarbeidsplasser i den nye sentrumsplanen sammenliknet med den fra 2008. Økt tetthet vil gjøre Stjørdal mer attraktivt for morgendagens næringsliv, og denne utvidelsen kan potensielt være svært positiv for næringslivsutviklingen.

Alternativ 2 vil også gi en betydelig økning i antall kontorarbeidsplasser, men ikke like mange som i Alternativ 1.

Økning i antall m² kontorlokaler er en forutsetning for å oppnå en ytterligere fortetting. Men det er på ingen måte tilstrekkelig for å oppnå ønsket tetthet. For å realisere de nye byggehøydene i en ny sentrumsplan må etterspørselen være stor nok til at utbyggerne ønsker å utvikle tomtene.

For å skape et mer urbant Stjørdal sentrum bør næringsarealer settes av til kontorplasser og eventuelt universitets/høyskolebygg. Verksteder, bensinstasjoner og andre typer næringsliv som trenger mye arealer og/eller er avhengige av biltrafikk bør legges utenfor sentrum, mens sentrum rendyrkes som kontorarbeidsplasser, ikke-plasskrevende tjenesteyting, detaljhandel og boliger.

Signalbyggene som er foreslått kan være med å gi Stjørdal et mer tydelig bypreg, og dermed være positivt for næringslivsutviklingen. Men hva skal signalbyggene huse? Et hotell er nevnt, og det kan være positivt for næringslivet. Både turisme og øvrig næring som samhandler med omverden vil kunne dra nytte av gode hotell- og konferansemuligheter, og det vil øke aktiviteten i sentrumsområdet. Det kan også være positivt å få inn et hovedkontor eller store avdelinger i et konsern, å la Statoil-bygget, inn i et signalbygg i sentrum. Da vil kontorplassene bidra positivt til sentrumsutviklingen.

Forsøket på å få hovedsetet til det sammenslåtte Trøndelag Politidistrikt til Stjørdal ble mislykket. Men kommunen utviste stor fleksibilitet i forsøket. Den foreslåtte tomten ligger på Tangen, utenfor sentrum. For sentrumsutviklingen er det bedre om potensielle store kontorarbeidsplasser foreslås lagt til sentrum. Da vil de bidra til økt sentrumsnivå.

For å oppnå økt fortetting av arbeidsplasser i kommunen bør kommunen legge langsiktige planer sammen med næringslivet, utdanningsinstitusjoner, forsvaret og andre aktører for hvordan man kan gi næringslivet et løft. Tiltak for å få innovative gründerbedrifter til å etablere seg i sentrum bør iverksettes. Det bør utarbeides en helhetlig plan for mer produktivt næringsliv med økt tetthet av arbeidsplasser, økt tetthet i sentrum (høyde) og kompetanse.

Konklusjonen å trekke fra denne analysen er at både Alternativ 1 og Alternativ 2 er bedre for næringslivsutvikling enn den gjeldende fra 2008 (Alternativ 0). De to alternativene for ny sentrumsplan er ikke tilstrekkelig for å nå ønsket utvikling, men den legger bedre til rette for en slik utvikling enn den gjeldende.

I utgangspunktet vil høyere tetthet gi høyere produktivitet. Det er dermed naturlig å tenke seg at Alternativ 1 er marginalt bedre enn Alternativ 2, sett fra et produktivitetsperspektiv. Samtidig er det ikke gitt at denne fortettingen vil la seg realisere, og Alternativ 2 fremstår som bedre for kvaliteten i byrommene. Høyere kvalitet vil gjøre byen mer attraktiv, og dermed blir det enklere å realisere sentrumsplanene.

7 Praktisk implementering av sentrumsplanen

Det er viktig med et langsiktig perspektiv i sentrumsplanen. De fleste utbyggere, og i noen tilfeller politisk ledelse, vil ha kortere perspektiver når de gjør sine beslutninger. Utvikling av sentrum i dag vil påvirke Stjørdal i mange år, på samme måte som dagens sentrumsstruktur bærer preg av valg som ble foretatt tidlig i forrige århundre. Sentrum bør planlegges for å kunne huse mange flere beboere og arbeidsplasser, og økt tetthet er en forutsetning for dette.

7.1 Hvor mye næringsareal?

Hvor mye av de nye bruksarealene som skal utvikles som næringsareal er et komplisert spørsmål. Kommune, utbyggere og lokalt næringsliv bør samarbeide for å finne den riktige kombinasjonen av kontorareal, butikker og boliger.

Normalt vil eiendomsutviklere foretrekke å bygge boliger fremfor næringslokaler. Det gir normalt høyere inntekt og lavere risiko, sammenliknet med annen bruk. Men for å skape et mest mulig levende sentrum, er det viktig å også ha næringslokaler plassert sentralt. Kombinasjon av arbeidsplasser og boliger gir et mer kompakt sentrum, som vil bli brukt i større deler av døgnet. Det gir også mindre transportbehov, og dermed miljøgevinster.

Førsteetasjen er den viktigste etasjen i et levende sentrum. Leiligheter i første etasje vil i de fleste tilfeller lukke bygningene mot gateplan, og gjøre dem innadvendte. Derfor bør alle bygg som oppføres eller restaureres i sentrum ha næring, handel, kultur, offentlig virksomhet eller annen aktivitet som fremstår som åpent mot gateplan i første etasje.

Triangel Park, som er under oppføring i Kjøpmannsgata 7, fremstår som et fornuftig prosjekt med blanding av boliger og næringsareal. Fra utbyggers side kan det fremstå som en utfordring å få fylt 2. etasjen med næring. Men på lengre sikt vil det være positivt for Stjørdal sentrum å ha denne miksen.

Det er vanskelig å si nøyaktig hvor mye næringsarealer som bør bygges. Det avhenger av etterspørsel, konjunkturutvikling og hvordan lokale aktører tolker

markedet. Siden det er en naturlig preferanse for boligbygging blant tomteeiere og eiendomsutviklere, bør kommunen ønske så mye næringslokaler som mulig. En løsning kan være at boligprosjekter kun tillates når det samtidig bygges næringslokaler i tilknytning til boligene. Det vil sikre en ønsket utvikling. Som det diskuteres i neste delkapittel, bør dette utvikles i samarbeid med private aktører.

7.2 Realisering av en sentrumsplan

En av utfordringene i vurderinger av ny sentrumsplan er usikkerhet i hvilken grad planene lar seg realisere og med hvilken hastighet. Den eksisterende sentrumsplanen fra 2008 er ambisiøs sammenliknet med dagens situasjon. Og både Alternativ 1 og Alternativ 2 er betydelig mer ambisiøs enn den foreliggende planen. Samtidig er det lite av planen fra 2008 som er realisert, eller påbegynt, nå mer enn syv år etter. Noen vil da kanskje stille spørsmål om de to alternativene for sentrumsplan vil være mulig å realisere, og hevde de er for ambisiøse. Men det kan være lettere å realisere 6 etasjer enn 4 etasjer. Flere etasjer gir flere kvadratmeter, og kan derfor generere mer inntekter i salg eller utleie. Det kan derfor argumenteres for at sentrumsplanen i Alternativ 1 og Alternativ 2 er lettere å realisere enn planen i Alternativ 0.

Det kan også tenkes at etterspørselen øker med tilbudet av boliger og lokaler. Både folk og næringsliv beveger seg ofte i flokk, og hvis noen først etablerer seg vil det gjøre sentrum mer attraktivt. Et spennende eksempel er Lillestrøm, utenfor Oslo. Lillestrøm, som Stjørdal, ligger nær en flyplass og nær en storby. For 20 år siden var næringslivet på Lillestrøm stort sett rettet mot lokal etterspørsel. Siden da har byen opplevd enorm vekst, en markant og tydelig sentrumutvikling og betydelig økt attraktivitet. Dette henger også sammen med bedre togforbindelse til Oslo sentrum, og veksten hos Oslo Lufthavn. Men det virker også som om veksten i seg selv har generert ytterlige vekst. De tidligste etableringene synliggjorde Lillestrøm som en bra bedriftslokalisering, og bidro til at flere syntes dette var et interessant område. I tillegg virker agglomerasjonseffektene, som er beskrevet i kapittel 6.2, som gjør det attraktivt å etablere seg der det allerede finnes mange bedrifter.

En vellykket strategi for realisering av sentrumsplanen bør forankres hos næringslivet, tomteeiere og utbyggere. Det beste er om næringslivet og kommunen kan inngå en form for forpliktende samarbeid om utvikling av sentrum, med felles mål for utviklingen. En metode som kan vurderes er en såkalt BID-ordning som er anbefalt av Norsk Sentrumsutvikling (NSU). Et Business Improvement District (BID) er et offentlig / privat bindende samarbeidsfelleskap, der eiendoms- og virksomhetseiere aktivt velger å gå sammen med felles innsats og felles bidrag for å opprettholde, utvikle og markedsføre et nærmere avgrenset næringsområde³.

Sentrum skal utvikles over mange år, og derfor er rekkefølgen på hvor i sentrum utviklingen skjer relevant. For å skape et kompakt sentrum, bør utviklingen starte nærmest mulig sentrumskjernen som mulig. Området som dekkes av sentrumsplanen er såpass stort, at utviklingen kan fremstå fragmentert og usammenhengende om den starter i ytterkanten av sentrumsområdet.

³ Fra <http://www.norsk-sentrumsutvikling.no/>

Sentrumskjernen er på torget mellom Kjøpmannsgata og Torgkvartalet. Men med Kimen på plass og Torgkvartalets utbygging nordover kan parken utenfor Kimen bli et viktigere område for sentrum. Torgkvartalet har i sine forslag til utbygging også åpnet senteret mot denne parken. Parken og torget bør derfor knyttes mest mulig sammen gjennom sentrumsutviklingen.

Under vil tre områder av sentrum drøftes spesielt.



Figur 11 Illustrasjon med tre fokusområder

Område 1 på kartet i Figur 11 bør være blant de som først bygges ut. Dette ligger helt i sentrumskjernen, og med fasade ut mot torget. Her er det viktig å skape mer liv, og høy tetthet vil bidra til det. Alternativ 1 og Alternativ 2 tillater et signalbygg på opptil 12 etasjer her, og fra et næringslivsperspektiv virker det som en god løsning.

I området markert med 2 i illustrasjonen over er det viktig å gjøre grep som fører til at dette området bidrar positivt til sentrumsutviklingen. Parken utenfor Kimen vil bli en viktig møteplass i sentrum. For å få et bedre fungerende sentrum bør Kimen og Kjøpmannsgata knyttes bedre sammen. I dag virker bygningene og gatene som en barriere mellom de to. Å øke attraktiviteten i område mellom Kjøpmannsgata og Sandgata er viktig. Som nevnt tidligere, er førsteetasjen den viktigste etasjen, og i dette område er det viktig at folk ønsker å ferdes. Derfor må førsteetasjene tilby noe til de som går forbi, det være seg butikker, kafeer eller andre tilbud for besøkende. Det vil skape aktivitet i området, og binde Kimen og Kjøpmannsgata sammen til et sentrum. Det er også ønskelig at fasaden på Torgkvartalet blir mer åpen mot dette området. Alternativ 2 svarer fint på dette, ved å utvikle hele torgområdet.

Det tredje område som er markert i illustrasjonen er i utkanten av sentrumsområdet. Området mellom Kjøpmannsgata og E14, ved Innherredsveien, er et stort område som kan være attraktivt for større aktører. Alternativ 1 og Alternativ 2 tillater 6 etasjer i denne delen og et signalbygg på 10 etasjer. Her vil det være perfekt med en større aktør som kan utnytte hele området. Det kan være høyskole, et hovedkontor, en offentlig institusjon, et forskningsinstitutt eller liknende. Det kan også være et bra område for strategiske samlokalisering mellom

utdanning, forskning og næringsliv. Kommunen bør derfor være restriktive med å tillate utbygging som ikke retter seg mot en stor aktør i dette området.

8 Kilder

Strand, Kvarud, Christiansen og Engebretsen (2014), Detaljvarehandel i 20 bykommuner - analyse av utviklingen i bysentrum og kommunen totalt 2004-2012, TØI-rapport 1303/2014

Tennøy, Tønnesen og Øksenholt (2015), Kunnskapsstatus Handel, tilgjengelighet og bymiljø i sentrum. TØI-rapport 1400/2015