
RAPPORT

Nærings- og markedsanalyse

OPPDRAKSGIVER

Harstad kommune

DATO / REVISJON: 24. februar 2015 / 21.04.15

DOKUMENTKODE: 712671



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	Nærings- og markedsanalyse	DOKUMENTKODE	712671
EMNE	Rapport	OPPDRAGSLEDER	Hilde Grimstad
OPPDRAGSGIVER	Hørstad kommune	UTARBEIDET AV	hg
KONTAKTPERSON	Lars Andre Uttakleiv	ANSVARLIG ENHET	4032 Tromsø Plan
		KVALITETSSIKRING	Guri Ugedahl

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
2	Nærings- og markedsanalyse	6
2.1	Tilnærming	6
2.2	Problemstilling	6
3	Grunnlagsinformasjon	8
3.1	Grunnforutsetning i nærings- og markedsanalyse for Harstad	8
3.2	Næringsareal	8
3.3	Befolkningstall	11
3.4	Sysselsettingsstruktur	12
3.5	Pendling	14
3.6	Lokaliseringskvotienter	14
4	Handel	16
4.1	Om handelsanalyser og prognoser	16
4.2	Regional handelsanalyse for Troms	17
4.3	Handelsanalyse for Harstad	18
4.4	Varehandel og dekningsgrader	19
5	Prognoser og utviklingspotensial	21
5.1	Befolkningsframskrivninger	21
5.2	Utviklingspotensial i arbeidsmarked og sysselsetting	25
5.3	Utviklingspotensial, areal	26
6	Oppsummering og anbefaling	27

E:\O712\712671\712671-03 ARBEIDSOMRÅDE\150224 rapport_endelig.docx

1 Bakgrunn

Harstad kommune arbeider med kommunedelplan for sentrum. Underlagt denne er det varslet områderegulering av sentrumsområdet med Harstad havn, herunder tiltakene

- kjøpesenter på Larsneset
- utvidelse av sentrumshavna

Som del av samordnet prosess skal utredningskrav til områdeplan samordnes med temautredningene i sentrumsplan.

Detaljeringskrav for områdeplan er ordinær konsekvensutredning i forbindelse med utbyggingstiltak. I denne sammenheng skal det derfor gjøres en nærings- og markedsanalyse som grunnlag for den oppsummerende konsekvensvurderingen av tiltak i områdeplan og målsetningene i sentrumsplan.

Som grunnlag til begge planprosesser er det krav til utredning av markedsbehov for etablering av foreslåtte tiltak. Dette skal vurderes i sammenheng med utvikling av nye næringsareal innenfor sentrumsplan forøvrig. Målsetning i sentrumsplan er fortetting i tråd med nye retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Kommunal og moderniseringsdepartementet 2014).

«Handel og service er grunnleggende for et vitalt og sterkt sentrum. Et godt handels- og servicemiljø øker verdien av sentrums andre goder som arbeidsmiljø, omkringliggende boligområder, infrastruktur, kollektivtilbud, møteplasser og kulturtilbud. Byer og steder grunnidé ligger i markedsplassen. De gamle kaupanger og ladesteder vokste i sin tid frem som handelssentra. Fortsatt er handel og service grunnleggende funksjoner for et sterkt og attraktivt sentrum og en av de viktigste årsakene til at vi reiser dit.

For å tiltrekke seg sterke og mangfoldige handels- og servicebedrifter, må stedet tilby lokaliserings- og utviklingsmuligheter som gir gode betingelser for lønnsom drift. Utviklingen av handel og service i sentrum må ikke bare styres ut fra handelsaktørenes interesser. Man må i fellesskap finne gode løsninger for den samlede handelen i sentrum eller for utvikling av stedet».

....

Fra <https://www.regjeringen.no/nb/sub/stedsutvikling>

2 Nærings- og markedsanalyse

2.1 Tilnærming

Den foreliggende handelsanalysen er i hovedtrekk disponert slik:

Innledende del

- Bakgrunn. Tilnærming. Problemstilling.
- Generelt om handelsanalyser, trender og utviklingstrekk.

Grunnlagsinformasjon og næringsareal

- Grunnlagsdata med kildehenvisninger. Geografiske definisjoner av områder som vurderes. Nærings- og sysselsettingsstruktur. Befolkningsutvikling.
- Statusbeskrivelse næringsarealer (ref. grunnlagsdata fra Harstad kommune).
- Utregning av lokaliseringskvotienter samt gjennomgang av næringsfordelt sysselsettingsstruktur.

Handelsanalyse

- Dagens omsetning i varehandelen sortert på varegrupper som følger NACE-standard¹. Harstad kommune og Harstad økonomiske region. Dekningsgrad.
- Tolkning av data og komparative vurderinger mtp. omsetningsutvikling og dekningsgrad.

Konklusjoner og oppsummering

- Prognoser. Vurderinger av markedsgrunnlaget for etablering av nye næringsareal, ref. utlysningsteksten. Nærings- og markedsanalysen tar utgangspunkt i potensialet på eksisterende næringsareal og for utvikling av nye næringsareal innenfor sentrumsplan. Dette vurderes opp i mot eksisterende næringsareal i kommunen for øvrig, som grunnlag for markedsvurdering.
- Oppsummering av funn og potensial.

Alle datakilder er oppgitt i fotnoter i rapporten, forutsetninger som er lagt til grunn for resonnementer fremkommer i teksten.

2.2 Problemstilling

Det skal utarbeides en nærings- og markedsanalyse som belyser driftsgrunnlaget for etablering og utvikling av nye næringsareal innenfor sentrumsplanavgrensningen.

Problemstillingene som inngår, er:

- Antall m² areal som er tilgjengelig i dagens sentrum og som er planlagt i tillegg. Dette vil gi oversikten over **hvor mange m² BRA** det er mulig å bygge.

¹ <http://stabas.ssb.no/ItemsFrames.asp?ID=8118001&Language=nb>

- Hva kan Harstad tiltrekke seg i et (eksempelvis) 20-årsperspektiv fordelt på **antall m² BRA**.
Det gjøres differensieringer på formål og varegrupper/kategorier.

Nærings- og markedsanalysen systematiserer og fremstiller relevant kvantitativ informasjon, analyserer og sammenfatter informasjon slik at nærings- og markedsanalysen kan brukes som beslutningsstøtte i kommunedelplanarbeidet.

3 Grunnlagsinformasjon

3.1 Grunnforutsetning i nærings- og markedsanalyse for Harstad

Nærings- og markedsanalysen behandler kommunen under ett og går ikke inn på enkeltområder innenfor sentrumsområdet, dvs. fordeling mellom areal til kjøpesentre, handlegater, bedrifter, osv. Heller ikke hvor/hvordan disse bør plasseres i forhold til hverandre innenfor sentrumsområdet.

I samråd med Harstad kommune er det gjort følgende regioninndeling for *handelsområdet som sokner til Harstad*

- Harstad, Kvæfjord, Skånland og Ibestad i Troms
- Tjeldsund, Lødingen og Evenes i Nordland

For enkelte kommuner over er det tenkelig at også Narvik eller Sortland brukes som handelssted, men i dette arbeidet legger vi til grunn at slik «lekkasje» veies opp av tilreisende trafikk fra andre kommuner som ikke er inkludert over.

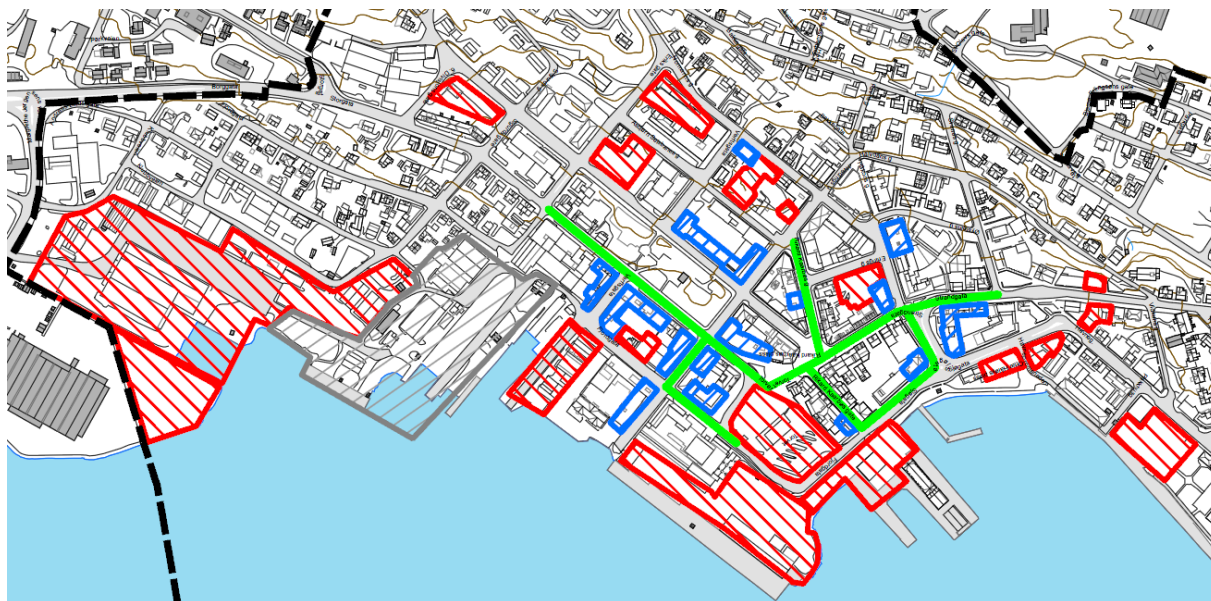
Den foreliggende nærings- og markedsanalysen gjør ikke tilsvarende geografiske skiller på dekningsgrad (handel), sysselsetting, befolkningstall og -prognoser, osv. I Harstad er det aggregerte kommunedata (hele kommunen under ett) og regionale data (syv kommuner) som sammenholdes mot landsdels- og landsgjennomsnitt.

3.2 Næringsareal

I «Handelsanalyse – Harstad kommune» (Asplan Viak 05.01.2015) skilles det på handelsområder innenfor Harstad by og mellom ulike deler av kommunen. Det fremkommer at rundt 90 % av kommunens innbyggere bor innenfor en radius på 10 kilometer fra sentrum, og rundt 15 % av befolkningen bor innenfor en radius på 1 kilometer fra sentrum.

Det legges til grunn en samlet oversikt over ledige areal innenfor sentrumsplangrensen, både regulert til næringsformål og andre åpne / brakk liggende areal og overflateparkering. Datagrunnlag synliggjør arealpotensial for fortetting og transformasjon. Potensielt transformasjonsareal i et 20-års perspektiv legges til grunn for markedsanalysen sammen med eksisterende næringsareal. Det meste av datagrunnlaget er framskaffet av Harstad kommune.

Dagens næringsbebyggelse (status / data fra Harstad kommune)	Areal (flate)
Næringsbebyggelse	25 800,57
Kontor	19 775,76
Forretning	35 930,64
Hotell/bevertning	8 725,34
Offentlig og privat tjenesteyting	29 528,08
Sum flate	119 760,38



Kartutsnitt fra «Temakart til kommunedelplan for Harstad Sentrum», Harstad kommune 07.11.2014. Forklaring: Grønt er handlegater, skravert rødt er fortettingspotensial/næring og blått er registrerte ledige arealer.

Det er drøyt 230.000 m² bebygd og ledig flate innenfor planavgrensningen. Boligarealer, friarealer, trafikkarealer, osv. inngår ikke som tema i arbeidet med nærings- og markedsanalysen.

Det skilles på flateareal og byggflate (BYA²). Førstnevnte er innmålt tomt og innenfor dette skal det inngå areal til parkering og annet. I samråd med kommunen er det lagt til grunn en utnyttelsesgrad på % **BYA = 75** i sentrum. **Arealreserven** er summen av ledige arealer og fortettingspotensial, og i Harstad sentrum er denne drøyt 128.000 m² flate fordelt på:

- Fortettingspotensial 76 962 m²
- Industriareal 25 055 m²
- Ledige kontorarealer 26 245 m²

Planlagte nye næringsbygg (fra rapport «arbeidsgruppe næringsliv» i sentrumsplanarbeidet) skisserer mulige etableringsplaner for rundt 30 061 m² BYA per oktober 2014, noe som tilsier en arealflate på 40 081 m². Dette inkluderer også nybygg på verftet.

- Forretning, næring 9 983 m², byggflate (BYA)
- Næring 20 078 m², BYA

Når nærings- og markedsanalysen vurderer hva arealreserven kan fylles med, vil det primært fokuseres på potensialet knytta til kontorer og ulik næringsvirksomhet. Antall kvadratmeter næringsareal som arealreserven består av, er BYA ganget opp med en faktor som er lik et gjennomsnittlig antall etasjer som bygges på eiendommene, og det legges til grunn en gjennomsnittlig byggehøyde på 4 etasjer.

Industriareal er holdt utenfor i dette arbeidet.

² Fra www.standard.no: Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av boliger. En veileder basert på NS 3940:2012 - P704

Oppsummert, arealreserve i antall kvadratmeter næringsareal (forretning, kontor, annen næring):

	Flate	BYA	Sum i 4 etasjer
Ledige arealer fortettpotensial	76 962 m ²	57 722 m ²	230 886 m ²
Ledige arealer kontorarealer	26 245 m ²	26 245 m ²	26 245 m ²
Arealreserve	103 207 m²	83 967 m²	257 131 m²

Planlagte/mulige etableringer, næring		30 061 m ²	120 244 m ²
Planlagte		30 061 m²	120 244 m²

3.3 Befolkningstall

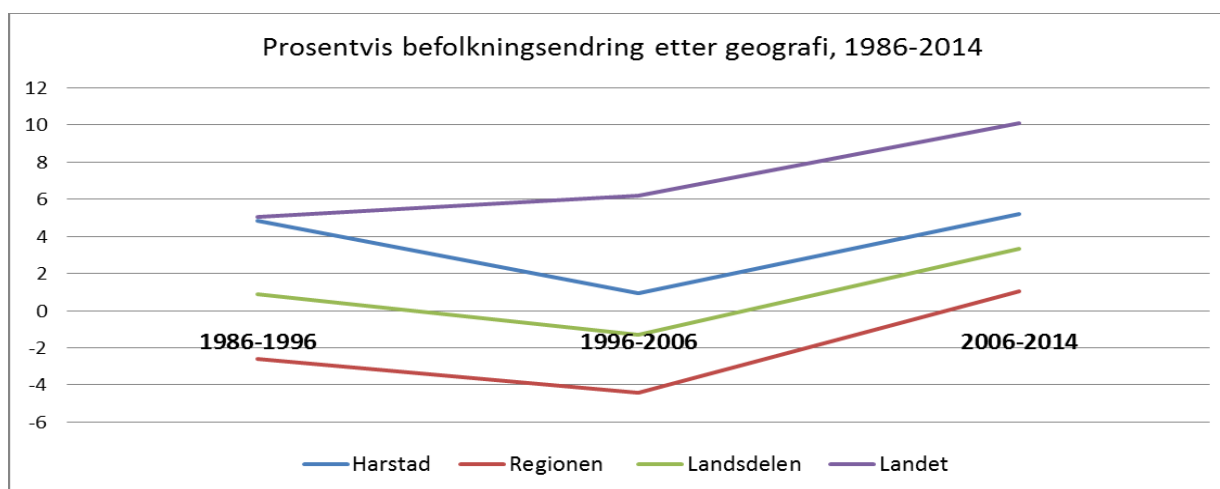
Folketallet i Harstad har vært nesten påfallende stabilt de siste 30 årene. Kommunen har opplevd samme konjunkturedringene som resten av landsdelen med utfordrende perioder både på 80-tallet, slutten av 90-tallet og begynnelsen av 2000-tallet. Regionen og byen har i denne perioden opplevd at Forsvarets aktivitet har blitt trappet sterkt ned / avviklet, industrien er nedbygd, men på den andre siden har kommunen fått tilført stor aktivitet gjennom olje- og gassnæringens etablering i landsdelen. Likevel er folketallet nesten uendret.

Harstad-regionen har hatt en tilbakegang i folketallet i 30-årsperioden. Endringen i landsdelen har i perioder vært negativ, og fra 2006-2014 er befolkningsveksten nokså mye lavere i Nord-Norge enn for landet som helhet.

	1986	1996	2006	2014
Harstad	21 947	23 009	23 228	24 441
Region ³	39 149	38 131	36 455	36 830
Landsdel	464 610	468 768	462 779	478 134
Landet	4 159 187	4 369 957	4 640 219	5 109 056

Tabell: Befolkningstall på fire geografiske nivå. Tall fra SSB.

Tallene over tar hensyn til kommunesammenslåing i 2012 mellom Bjarkøy og Harstad. De prosentvise endringene i 10-årsintervall ser slik ut for de fire geografiske nivåene:

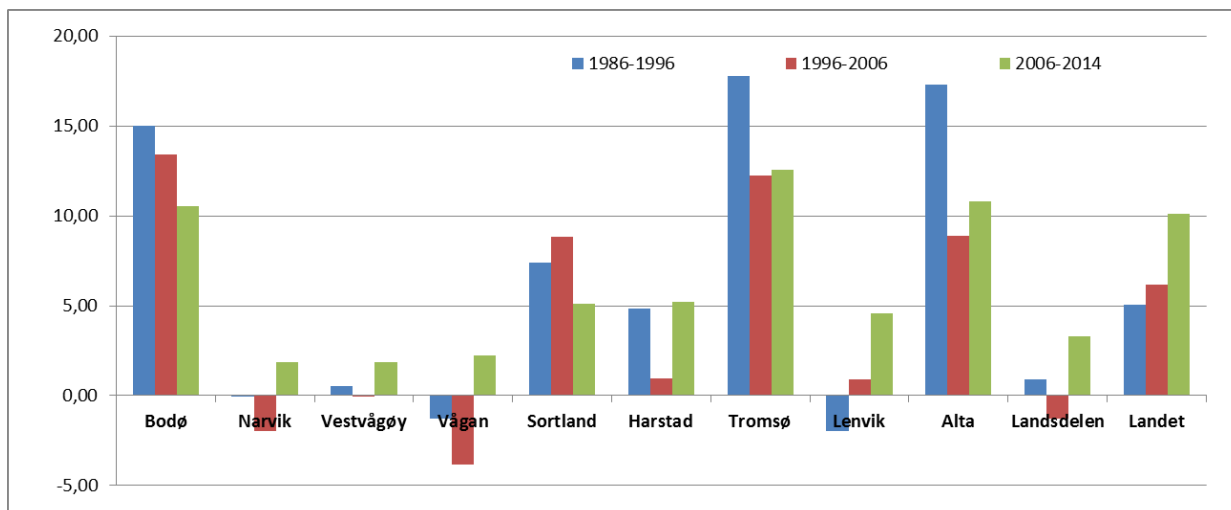


Både Harstad-regionen og landsdelen opplevde befolkningsnedgang fra 1996-2006. Harstad har ikke hatt negativ folketallsutvikling i disse periodene, men vekstraten har vært veldig lav. Fra 1996-2006 økte befolkningen med mindre enn én prosent.

Uten at man skal gå veldig nøye inn i tematikken, har regionssentre i Nord-Norge som Bodø, Tromsø og Alta vokst sterkt med høyere faktor enn landsgjennomsnittet.

Midtre-Hålogaland er en effektiv arbeidsmarkedsregion og relativt tett befolket med flere byer/regionssentre innenfor en to-tre-timers radius; Sortland i Vesterålen, Leknes og Svolvær i Lofoten, Narvik i Ofoten og Harstad i Sør- Troms. Alle disse stedene/bykommunene har hatt et stabilt folketall den samme 30-årsperioden. (For sammenlikningens del er også Finnsnes tatt med under).

³ 7 kommuner som utgjør Harstad-regionen: Harstad, Ibestad, Kvæfjord og Skånland i Troms. Evenes, Lødingen og Tjeldsund i Nordland



Figur: Prosentvise befolkningsendringer i 3 perioder. Tall fra SSB.

Veksttakten i Bodø er riktignok avtakende, men fortsatt over 10 % siste periode.

3.4 Sysselsettingsstruktur

For å si noe om sysselsettingsstrukturen i Harstad, er det hentet inn næringsfordelte sysselsettingsregisteringer for

- Harstad
- Harstad-regionen
- Landsdelen
- Landet

Denne inndelingen er gjort for å synliggjøre likhetstrekk og forskjeller i sysselsettingsstrukturen på de ulike geografiske nivåene. Generelt er det strukturforskjeller mellom by og mer rurale områder. Konkrete eksempler på det er de relative andelen sysselsatt i primærnæringene vs. for eksempel forskning og undervisning. Tabellen under viser også at den prosentvise andelen sysselsatt i primærnæringene er mer enn dobbelt så høy i Nord-Norge sammenlikna med Harstad by.

	Harstad, antall	Harstad, %-vis	Region, antall	Region, %-vis	Landsdel, %-vis	Norge, %-vis
SN01-03 Jordbruk, skogbruk og fiske	236	1,91	598	3,33	4,68	2,44
SN05-09 Bergverksdrift og utvinning	531	4,30	612	3,40	1,75	2,49
SN10-33 Industri	517	4,19	859	4,78	6,65	8,82
SN35-39 Elektrisitet, vann og renovasjon	160	1,30	248	1,38	1,51	1,13
SN41-43 Bygge- og anleggsvirksomhet	843	6,83	1.278	7,11	8,19	7,95
SN45-47 Varehandel, motorvognrep.	1.918	15,54	2.455	13,65	12,39	13,87
SN49-53 Transport og lagring	798	6,46	1.294	7,20	6,58	5,44
SN55-56 Overn.- og servering	399	3,23	518	2,88	3,35	3,27
SN58-63 Informasjon og kommunikasjon	305	2,47	412	2,29	1,74	3,47
SN64-66 Finansiering og forsikring	127	1,03	156	0,87	0,99	1,84
SN68-75 Teknisk tjenesteyting, eiendom	541	4,38	690	3,84	3,91	6,27
SN77-82 Forr.messig tjenesteyting	508	4,12	632	3,51	3,54	5,05

SN84 Offentlig adm., forsvar, sos.forsikr.	1.003	8,13	1.499	8,34	8,46	6,15
SN85 Undervisning	928	7,52	1436	7,98	9,45	7,86
SN86-88 Helse- og sosialtjenester	3.054	24,74	4.646	25,83	23,17	19,75
SN90-99 Personlig tjenesteyting	441	3,57	594	3,30	3,22	3,69
SN00 Uoppgitt	35	0,28	57	0,32	0,40	0,51
SUM	12.344	100	17.984	100	100	100

Tabell: Registerbasert sysselsetting 4. kvartal 2013. Næringsfordelt. Kilde: SSB,

Sysselsettingen innen «Bergverksdrift og utvinning» i Harstad er 4,3 %, noe som er godt over landsdels- og landsgjennomsnittet. Ansatte i offshore/olje- og gassnæringen er bosatt i hele landet fordi operatør- og driftsselskaper pendler inn arbeidskraft til rigg- og driftsoperasjoner. Årsaken til næringens høye sysselsetting i Harstad, er primært på grunn av lokaliseringen av oljeselskapers driftsavdelinger i Harstad. Disse miljøene utgjør en spesialisert næringsklynge, og slike er det relativt sett få av i landet. Det er også innpendling fra regionen til disse arbeidsplassene i Harstad, jfr. samme nærings sysselsettingsandel i regionen.

Det er grunn til å anta at sysselsatte i Harstad og regionen innen «Bergverksdrift og utvinning» i relativt stor grad representerer kompetansearbeidsplasser (Statoil, Aibel, DNO, andre).

I Norge representerer kunnskapsnæringene mellom en femtedel og en sjettedel av sysselsettingen. KIFT Kunnskapsintensiv forretningsmessig tjenesteyting er en samlebetegnelse for yrkesgrupper som selger informasjon og kunnskap – og representerer ofte U'en i FoU-sammenheng. Næringsgruppene 58-82 inkluderer

- profesjonelle rådgivningstjenester: Juss, økonomi, utviklingsbistand, ledelse
- tekniske tjenester og utviklingsbistand inkl. reklame/markedsbistand
- operative tjenester og bistand: utleie og formidling av arbeidskraft, kontorservice, annet.

Begrepet **kreative næringer** er brukt av Nordisk Råd for deler av denne sektoren. For Harstad kan betegnelsen *også* være beskrivende for de deler av KIFT-næringene som inkluderer kunstnerisk aktivitet, reklame og design, arkitektur, musikk og annen utøvende kunst, m.v.

KIFT-næringene er relativt sett mindre i Harstad og Harstad-regionen enn landsgjennomsnittet. En årsak til dette kan være at rådgivningstjenester i økende grad tilbys gjennom store selskaper, ofte konsern, som heller ikke trenger være norske. Eksempler på slike er de store rådgivningsfirmaene som PWC, KPMG, Norconsult og andre.

Andre sektorer/næringer hvor Harstad og regionen skiller seg fra landsdels- og landsgjennomsnittet er:

- Handel og service: Harstad har et høyt antall sysselsatte og ligger forholdsmessig høyere enn både landsdelen og landet.
- Helse og sosialtjenester: Harstad og regionen ligger forholdsmessig høyt sammenlikna med landsgjennomsnittet, mens avviket fra landsdelsgjennomsnittet er mindre

Til sistnevnte punkt kan det pekes på at «tettheten» av sykehus i Midtre Hålogaland høy. Nordlandssykehuset har sykehus både på Gravdal og Stokmarknes (nytt i 2014), og Universitetssykehuset i Nord-Norge (UNN) har sykehus i Narvik og Harstad.

3.5 Pendling

Registerbasert sysselsettingsstatistikk 2013 viser

- 12 344 sysselsatte med Harstad som bosted
- 12 352 sysselsatte med Harstad som arbeidssted

De fleste kommuner har en forskjell mellom disse fordi mange arbeider offshore, på Svalbard, i en nabokommune eller har yrker som medfører pendling, eksempelvis olje- og gassnæringen.

3.6 Lokaliseringskvotienter

Som input i vurderingene av hvor Harstad kan ha et potensial for vekst, brukes lokaliseringskvotienter for å si noe om forskjeller mellom Harstad, regionen og resten av landet.

Lokaliseringskvotient er et kvantitativt mål på styrkeforhold mtp sysselsetting i henholdsvis kommunen (Harstad) og regionen relativt til landet.

$$\frac{E_{i,k}/E_k}{E_{i,n}/E_n} \text{ og tilsvarende } \frac{E_{i,r}/E_r}{E_{i,n}/E_n}$$

der E =sysselsettingstall per 2013 og fotnotasjonene i =sektor, k =kommune, r =region og n =landet

Der $LQ > 1$ indikerer det at regionen er relativt spesialisert innenfor et område. Lokaliseringskvotient kan således si noe om regionens konkurransekraft.

Sektor	Harstad vs. Norge	Regionen vs. Norge
SN01-03 Jordbruk, skogbruk og fiske	0,78	1,36
SN05-09 Bergverksdrift og utvinning	1,72	1,36
SN10-33 Industri	0,47	0,54
SN35-39 Elektrisitet, vann og renovasjon	1,14	1,22
SN41-43 Bygge- og anleggsvirksomhet	0,86	0,89
SN45-47 Varehandel, motorvognrep.	1,12	0,98
SN49-53 Transport og lagring	1,19	1,32
SN55-56 Overn.- og serveringsvirksomhet	0,99	0,88
SN58-63 Informasjon og kommunikasjon	0,71	0,66
SN64-66 Finansiering og forsikring	0,56	0,47
SN68-75 Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	0,70	0,61
SN77-82 Forretningsmessig tjenesteyting	0,81	0,70
SN84 Off. adm., forsvar, sosialforsikring	1,32	1,36
SN85 Undervisning	0,96	1,02
SN86-88 Helse- og sosialtjenester	1,25	1,31
SN90-99 Personlig tjenesteyting	0,97	0,89
SN00 Uoppgitt	0,55	0,62

Lokaliseringskvotienter skal ikke nødvendigvis være 1 eller mest mulig lik landsgjennomsnittet. Det er et forholdstall som sier noe om sektorens betydning lokalt/regionalt sammenliknet med landsgjennomsnittet. Eksempelvis vil «bergverksdrift og utvinning» være meget høy i Stavanger-

regionen, og primærnæringene står som regel forholdsmessig mye sterkere i små kystsamfunn enn i bysamfunn.

Utrechnet LQ for 2013 viser at Harstad har en styrke innenfor bergverks/utvinningssektoren. Dette henger sammen med driftsfunksjonene for olje- og gassnæringen som er lokalisert i Harstad, i tillegg til større leverandører; Statoil, DNO, Aibel, andre.

Harstad har en forholdsmessig stor offentlig sektor. To av fylkets største videregående skoler er lokalisert her, i tillegg til Høgskolen i Harstad, UNN Harstad (Harstad sykehus), Forsvaret, m.fl.

Utregning av LQ for både Harstad kommune og regionen, tyder på at det er relativt stor innpendling til Harstad fra regionen. Regionen er relativt kompakt med få flaskehalsar som fjelloverganger eller rasutsatte (les: ofte stengte) vegstrekninger. Hurtigbåtforbindelsene gjør det mulig å dagpendle mellom Harstad og Bjarkøy.

Områder/sektorer hvor både Harstad og regionen har en forholdsmessig stor «underrepresentasjon» i forhold til LQ=1, er innenfor «Industri» og «Bygg- og anlegg». Det fremkommer også over hvor prosentvis sysselsetting sammenliknes med landsgjennomsnittet.

4 Handel

4.1 Om handelsanalyser og prognoser

Generelt påvirkes norsk varehandel av utvikling i norsk økonomi og svake internasjonale konjunkturer. Hovedorganisasjonen Virke har gjennomført en konjunkturundersøkelse i 2014 som bygger på en makroøkonomisk analyse og vurdering samt egne undersøkelser. Makrobetraktninger på et overordnet nivå er blant annet IMS's World Economic Outlook som indikerer en forventet BNP-vekst kommende år på mellom 0-2 % i Vest-Europa.

Veksten som norsk handelsstand har opplevd tidligere år, ser nå ut til å avta. Det legges til grunn en forventet vekst i varehandelen på rundt 4 %, men med store bransjevise forskjeller. Det er blant annet forventet at økte priser vil kompensere for redusert etterspørsel.

Handelsanalyser har blitt mer vanlig å gjennomføre i kommunal plansammenheng. Bysentre konkurrerer med kjøpesentre om kunder og lokalisering av attraktive forretninger. Kjøpesentre er ofte kjeder som er representert mange steder i landet og i større eller mindre grad har et gjennomgående konsept. Senterkjedene inngår avtaler med butikkjeder som dermed får stor profilering og geografisk spredning.

De senere årene har kjøpesentre fått flere etableringer av tjenesteleverandører som tannlege/lege, treningsentre, kinoer, o.a. Flere⁴ anser det som sannsynlig at boliger, alders- og sykehjem i fremtiden etableres i de øverste etasjene av kjøpesentre da disse i økende grad bærer preg av å være byutviklingsprosjekter som kombinerer handel med boliger og offentlige tjenestetilbud. I Sør-Norge er dette konseptet lagt til grunn for flere nye sentre. I Tromsø inneholder Nerstanda både kjøpesentre, kontorlokaler, utdanning-/kurscenter og boliger.

En samling av mange funksjoner i ett senter kan være utfordrende for butikker som ikke er, eller vil være i kjede, og kanskje spesielt for mindre og selvstendige faghandler. For at handelen i bysentrene skal overleve, trengs god tilgjengelighet og en sentrumsorganisering som sikrer attraktivitet og forbrukervennlighet.

Tradisjonell faghandel vil møte økt konkurranse horisontalt og vertikalt, i tillegg til netthandel. Såkalt **horisontal** bransjeglidning innebærer at varesortimentet utvides slik at klesbutikker også tilbyr sko, dagligvareforretninger har jernvarer, osv. Tilsvarende innebærer økt **vertikal** konkurranse at detaljister søker oppstrøms i verdikjeden for å kontrollere logistikk og øke lønnsomheten. Slik hentes deler av produsentenes profitt ut på egne merkevarer (eksempelvis Apple Store, Levi's Store, osv.). Den tradisjonelle faghandelen utfordres av næringsgruppen «bredt vareutvalg» med butikkonsepter i lavprissegmentet (eksempelvis Clas Ohlson, Biltema og Europris).

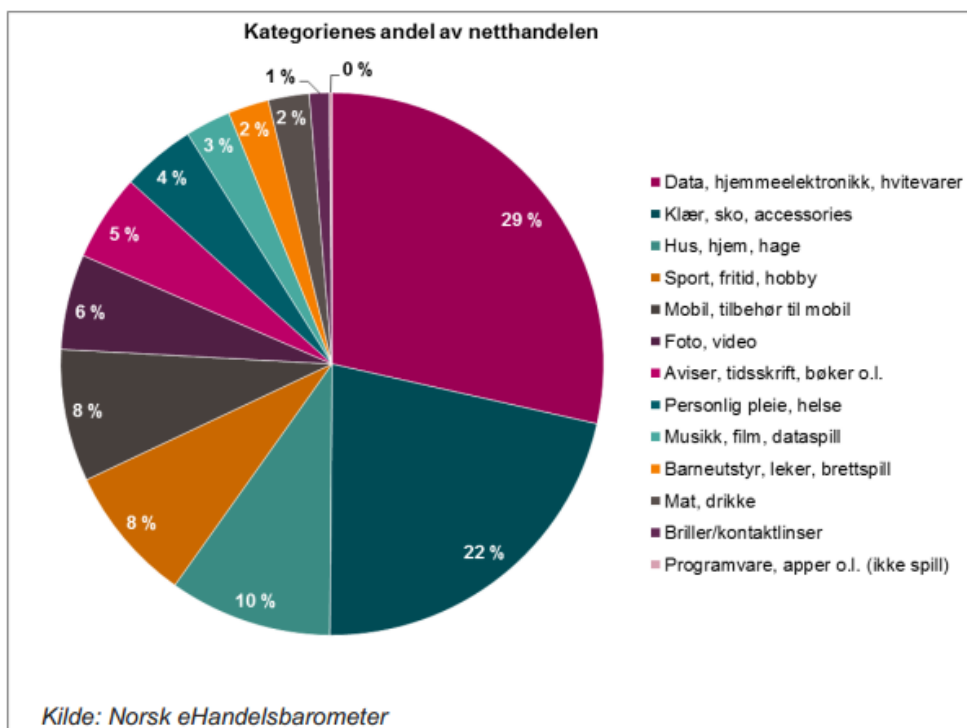
Hovedorganisasjonen Virke har data om netthandelen og tall fra 2013 viser at over halvparten av netthandelen er varer som ellers selges fra større varehus. Det er usikkerhet omkring veksttakten i netthandelen. Sammenholdt med øvrige trender i samfunnet, er det kanskje ingen grunn til å forvente at netthandelen vil avta.

For fritids- og sportsklær har det vært høy temperatur i bransjen over tid. Stormarkedene har størst markedsandeler, men kjedene har også høy vekst på nett. Innenfor bransjen er det en del nisjebutikker som klarer seg godt.

⁴ Se <http://estatekonferanse.no/konferanse/retail-property>

Salg av klær har vist en svakere utvikling de siste årene, og prisene har fortsatt å falle. Mange aktører åpner nettbutikk, og på dette området er konkurransen økende også fra utenlandske nettbutikker.

Trendene innenfor elektriske husholdningsartikler er i grove trekk at dyrere hvitevarer trekker opp omsetningen. Innen data fortsetter nettbrett-økningen, mens salg av PC stuper og smarttelefoner «kannibaliserer» markedet for foto/kamera. Det er de samme kjedene som også har stor andel av netthandelen, og volumene er meget høye.



Netthandel påvirker norsk handelsstand i økende grad. Grensen for avgiftsfritt kjøp fra utlandet ble innført i 1970, og siden 1999 har 200-kronersgrensen vært uendret. Dette er ikke en særnorsk bestemmelse, da de fleste land har en beløpsgrense for handel fra utlandet før varen skal avgiftsbelegges eller fortolles. Norske bedrifter må beregne merverdiavgift på salg til norske kunder, mens utenlandske næringsdrivende kan selge samme vare under denne bagatellgrensen avgiftsfritt.

4.2 Regional handelsanalyse for Troms

Regional handelsanalyse for Troms (05.06.2014) inngår som grunnlag for revisjon av gjeldende fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms. Handelsanalysen besvarer fire spørsmål som omhandler

- Handelsregioner
- Status og utvikling for tilbud, etterspørsel og dekningsgrad
- Befolkningsendringer og utvikling for kjøpekraft, handlemønster og handelslekkasjer
- Endringer fra forrige plan og forventninger fremover

I det følgende har vi primært vektlagt konklusjoner som er særlig relevant for Harstad. Analysen peker på syv handelsregioner hvor Harstad er én og inkluderer primært Kvæfjord og Skånland. Det hevdes at bosatte i Ibestad og Gratangen i større grad handler i Salangen, Narvik og Lavangen enn hva de øvrige kommunene i Harstad sitt handelsområde gjør.

Det forventes befolkningsvekst i området som tilsier potensial for utvidelse av handelsareal i størrelsesorden 30-35 %. Estimert utbyggingspotensial er

Dagligvarer: 9.000 m ²	Utvalgsvarer: 8.000 m ²	Plasskrevende: 4.000 m ²	SUM 21.000 m²
--------------------------------------	---------------------------------------	--	---

Data fra 2012 viste at Harstad sentrum hadde 34 % av all handel i regionen (de tre nevnte kommunene). Det er gjort modellsimuleringer med tre scenarier for markedsandeler – og da legges det til grunn at utbyggingspotensialet over er realisert⁵ – der Harstad sentrum i fremtiden «kan få» enten status quo, en økning på 6 % eller en tilbakegang på 9 %. Siste scenario innebærer at Sjøkanten har 80 % markedsandel.

Ny Hålogalandsbru kan være en «trussel» for handelslekkasje til Narvik.

Planen trekker frem Harstad som et av syv steder med potensial for økt handelsetablering, og peker samtidig på at sentrums andel er svekket siden forrige handelsanalyse i 2004.

4.3 Handelsanalyse for Harstad⁶

Harstad kommune har i hht. gjeldende kommuneplan (2009-2025) en målsetting om å oppnå en bærekraftig og robust by- og tettstedsstruktur. Sentrale elementer er blant annet mer effektiv arealutnyttelse, redusert transportbehov og mindre forurensning. Utvikling av kommunens handelsstruktur er et sentralt element for å oppnå disse målene.

Omsetningsstatistikk fra 2013 er levert fra SSB og analyseres for tre postsoner:

1. Sentrum
2. Sjøkanten
3. Kanebogen

Varegruppene som inngår er detaljvarer, dagligvarer, utvalgsvarer (eks. klær/tekstiler/skotøy), plasskrevende varer som møbler og hvitevarer. Alle varegrupper/-kategorier inngår i 47.000 i NACE-grupperingen. Sammenlikningsgrunnlaget er nasjonalt nivå.

Blant hovedkonklusjonene i handelsanalysen er:

- Harstad har en overdekning for alle varegrupper i 2013 og dekker således et regionalt behov. Det innebærer at all handelsetablering konkurrerer i et marked som er større enn det lokale kundegrunnlaget
- Forventet befolkningsvekst frem til 2030 gir grunnlag for 1-2 nye dagligvareforretninger i tillegg til økt handelsomsetning som følger av generell vekst i kjøpekraften.
- Vekst i kjøpekraft kan anslagsvis være 1-1,5 % per år, noe som tilsier en økning på 20 % inn mot år 2030, og denne veksten anbefales det at kommunen tilrettelegger for i sentrum.
- Sentrumshandelen har gått ned over tid sammenlikna med resten av kommunen. Omsetningen av utvalgsvarer har i første rekke økt på Sjøkanten.
- Sentrum er ikke mest hensiktsmessig for lokalisering av handel med plasskrevende varer.

⁵Vår antakelse

⁶«Handelsanalyse – Harstad Sentrum» (Asplan Viak 5.1.2015 på oppdrag fra Harstad kommune)

4.4 Varehandel og dekningsgrader

Innledningsvis ønsker vi å peke på noen nyanseringer knytta til forståelsen av dekningsgradsbegrepet i handelsanalysen for Harstad og den regionale analysen for Troms. Der fremkommer det at dekningsgrad = 100 % indikerer balanse mellom tilbud og etterspørsel og at det dermed ikke er handelslekkasje. Dette tror vi er en forenkling, og at en mer korrekt forståelse i alle fall innebærer at summen av tilbud og etterspørsel må inkludere handelslekkasje (minus) og det tilreisende og andre ikke-bofaste handler i den aktuelle regionen (pluss).

Handelsdata - omsetning per capita - er innhentet for

- Harstad kommune (alle postnummer akkumulert)
- Hele handelsregionen (se spesifisering foran)
- Hele landet

Følgende varegrupper inngår: Detaljvarer, dagligvarer, utvalgsvarer (som klær/tekstiler/skotøy), plasskrevende varer som møbler og hvitevarer. Alle varegrupper/-kategorier inngår i 47.000 i NACE-grupperingen. Plasskrevende varer som byggvarer/hagesenter er holdt utenfor.

Det er rundt 60 forretninger i Harstad sentrum som sorterer under kategorien detaljvarehandel. Innenfor sentrumsplanavgrensninga i foreliggende rapport, er det 2 dagligvareforretninger. Videre er de fleste firma/arbeidsplasser lokalisert i Harstad sentrum med der tilhørende servicefunksjoner. Sentrum er et kommunikasjonsknutepunkt for veg-, transport og kollektivtrafikk.

Handelsdata er sammenliknet med **landsgjennomsnittet**.

Omsetning (kr) per capita	Harstad	Regionen	Troms	Landsgjennomsnitt
Befolkning	24 291	36 608	160 418	5 051 275
Detaljvarehandel	97 561	77 024	77 224	75 143
Dagligvarer	35 118	32 458	35 633	32 368
Utvalgsvarer	30 580	22 371	25 560	26 167
Plasskrevende 1	20 444	#VERDI!	9 425	10 159
Plasskrevende 2	11 419	8 294	6 605	6 449

Tallmaterialet som er mottatt fra SSB avviker noe fra det som benyttes i «Handelsanalyse for Harstad». Avviket er ikke veldig stort. Beregnede dekningsgrader viser at omsetningen i Harstad er over landsgjennomsnittet for alle varegrupper, noe som bekrefter Harstads status som handelssenter i regionen.

Dekningsgrader 2013 sammenlikna med landsgjennomsnittet	Harstad	Regionen inkl. Harstad
Detaljvarehandel	129,83 %	102,50 %
Dagligvarer	108,50 %	100,28 %
Utvalgsvarer	116,87 %	85,49 %
Plasskrevende 1: Møbler, hvitevarer, fargevarer, motorutstyr	201,24 %	#VERDI!
Plasskrevende 2: Byggvarer/Hagesenter	177,07 %	#VERDI!

Det kan være verdt å merke seg at omsetning innen detaljvarehandel sannsynligvis må ha et annet marked utenfor regionen, gitt at dekningsgraden i Harstad er nærmere 130 og Harstad-regionen er over 100.

Innenfor dagligvarer synes det ikke å være påtrengende overkapasitet i Harstad selv om dekningsgraden overstiger 100.

For utvalgsvarer og plasskrevende varer har Harstad åpenbart en sterk posisjon som handelssenter i regionen.

Sammenliknet med dekningsgrader utregnet for Tromsø og Finnsnes i 2012, ligger Harstad over Tromsø på tre av fem kategorier. Finnsnes har høyere dekningsgrad enn både Tromsø og Harstad på tre av fem kategorier:

Dekningsgrader 2012	Harstad	Tromsø	Lenvik (Finnsnes)
Detaljvarehandel	123 %	120 %	136 %
Dagligvarer	107 %	116 %	125 %
Utvalgsvarer	120 %	131 %	127 %
Plasskrevende 1	155 %	136 %	150 %
Plasskrevende 2	168 %	70 %	205 %

Kilde: Regional handelsanalyse for Troms

På møbler og hvitevarer («plasskrevende 1») er det kun Harstad, Finnsnes og Tromsø som har dekningsgrad over 100 i Troms.

Tilsvarende dekningsgrad for Alta er tatt med for sammenlikningens skyld. Alta kommunene er også et regionsenter, og tiltrekker seg kunder fra Vest-Finnmark (Kautokeino og Loppa spesielt) og Nord-Troms. Omlandet rundt er ikke særskilt tett befolket, men forholdet til geografiske avstander er kanskje litt annerledes i Finnmark enn eksempelvis på Østlandet.

For Alta har vi hentet tall fra NCM Development, rapport O-2866, 15.11.2011, «Handelsanalyse Alta handelspark» på oppdrag fra Coop. Følgende dekningsgrader opplyses:

Dagligvarer	129 %
Klær og sko	123 %
Andre varer	121 %
Herav:	
Møbler	142 %
Elektro	71 %
Byggevarer	101 %
Øvrig faghandel	144 %

Ut fra dekningsgradene som er beregnet for Alta basert på 2010-tall, kan det se ut som at byen har en sterkere posisjon som handelssenter enn Tromsø, og på noen områder også Harstad. Alternativt tyder tallene på sterk overetablering, men vi går ikke nærmere inn i denne problemstillingen her.

En sammenlikning med Bodø kunne vært interessant, men innhentede handelsanalyser fra Bodø kommune viste at data/metode var ulik og grunnlaget for sammenlikning forsvant.

5 Prognoser og utviklingspotensial

5.1 Befolkningsframskrivninger

Som grunnlag for vurdering av utvikling i markedsgrunnlaget for handel i sentrum, brukes prognoser for befolkningsutvikling. Det vil si noe om hvilke forventninger man kan legge til grunn for utvikling i markedets størrelse.

Mest brukte verktøy for framskrivninger, er Statistisk sentralbyrå sine prognosemodeller. Disse tillater variasjoner innenfor fire grunnforutsetninger⁷ i følgende rekkefølge:

- **Fruktbarhet:** Reproduksjonsrate. Framskrivning av folketallet for ulike grupper kvinner med bakgrunn fra Norge. I tillegg hensyntas fruktbarhetsforskjellene mellom innvandrerkvinner i 15 kombinasjoner av landbakgrunn og botid i Norge.
- **Levealder:** Forventet (utvikling i) levealder. Dødelighet.
- **Innenlands flytting.** Summen av **mobilitet**/flyttestrømmer som bygger på utflytting fra hver prognoseregion, fordeling til nye prognoseregioner ved hjelp av utflyttingsområder og en flyttematrise (ned til kommunenivå)
- **Innvandring, dvs. nettoinnvandring** fordi innvandring og utvandring til regionen beregnes hver for seg

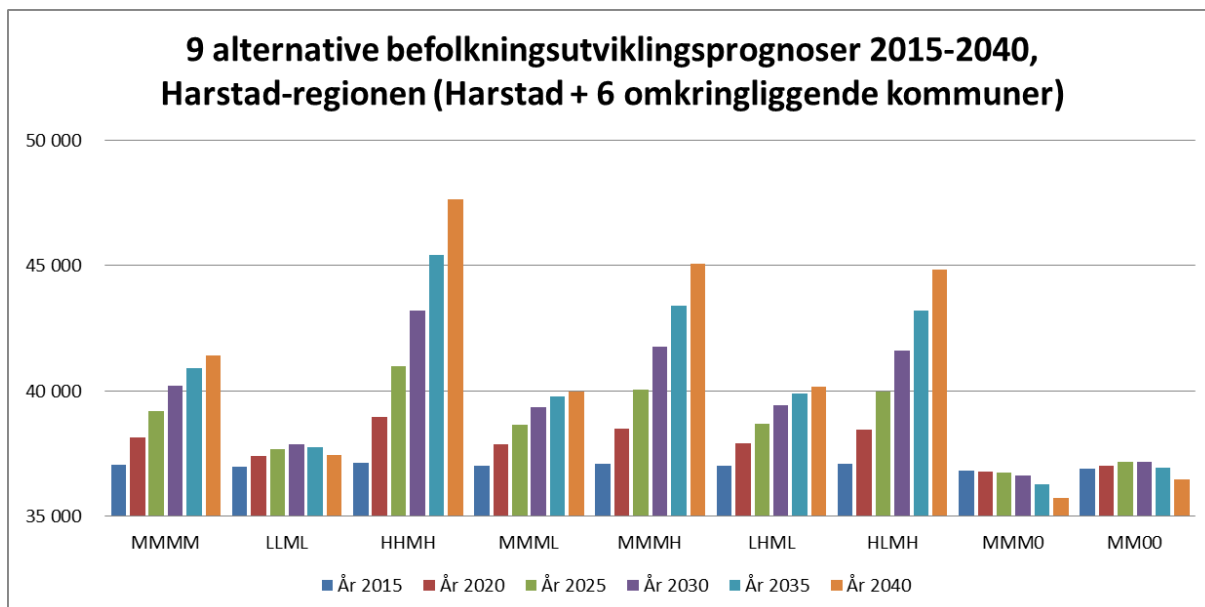
Skalaen disse vurderes på er henholdsvis

0	Null
L	Lav
M	Middels
H	Høy

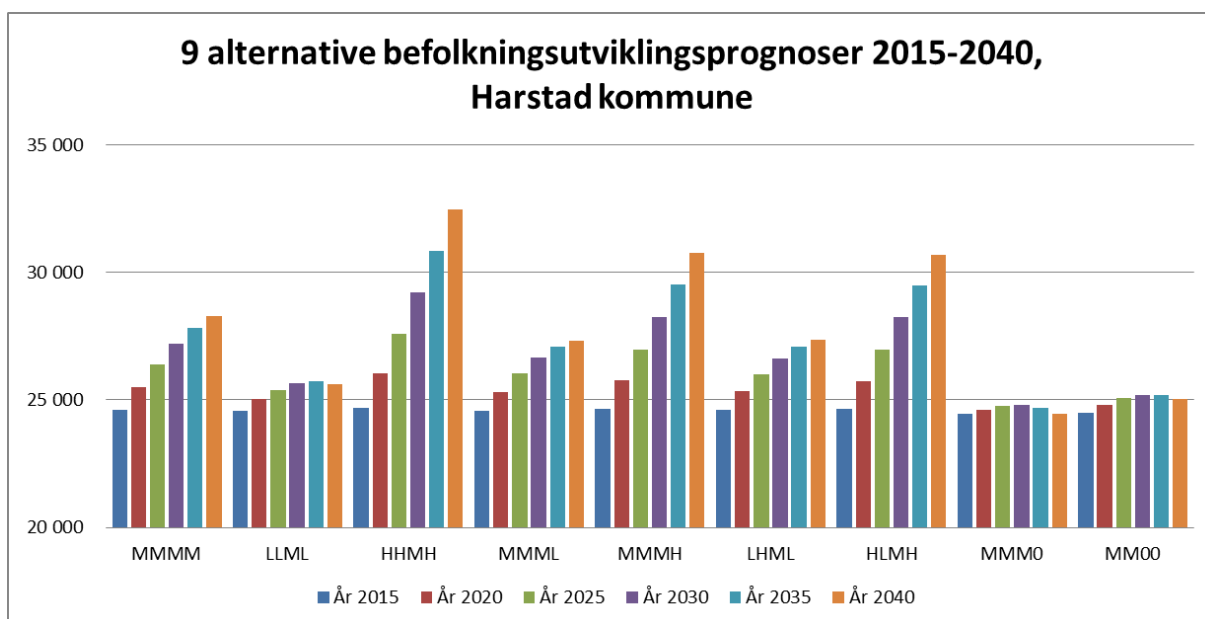
Middelalternativet MMMM er SSB's hovedalternativ som fremskriver den folketallsutvikling som har vært. Dvs. at ingen sprang i verken positiv eller negativ retning legges inn i prognosene. De øvrige prognosealternativene innebærer scenarier med variasjoner i enten fruktbarhet, levealder eller nettoinnvandring.

I statistikkbanken fins det 9 scenarier ned på kommunenivå. Vi har fremstilt de 9 alternativene for Harstad kommune + de definerte omkringliggende kommunene som til sammen utgjør den aktuelle regionen (Harstad, Kvæfjord, Skånland og Ibestad i Troms. Tjeldsund, Lødingen og Evenes i Nordland).

⁷ For spesifikk gjennomgang av forutsetningene befolkningsframskrivningen bygger på, viser vi til SSB's publikasjon https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/_attachment/192644?ts=147ee2cb0a0



Tilsvarende scenarier er satt opp bare for Harstad kommune. Det fremkommer at Harstad er «driveren» for utviklingen.



Det er middelalternativet som dominerer de fleste alternativene. Noen sammenlikninger kan være verdt å trekke frem:

- Nettoinnvandring (siste bokstav i alternativene) ser ut til å gi store utslag. Sammenlikner man **MMMO** med tilsvarende **MMML/MMMM/MMMH**, ser man befolkningsnedgang i **regionen** uten innvandring. Det samme gjelder for Harstad kommune, men i mindre grad.
- Netto flytting er en variabel man intuitivt skulle tro påvirket befolkningsutviklingen i en kommune/region over tid, særlig i Nord-Norge hvor sentralisering har vært en vedvarende tendens i flere tiår. SSB baserer flytteforutsetningene på at flyttemønstrene de siste fem årene vil fortsette. Det beregnes ikke lav- eller høyalternativer for innenlandske flyttinger, men det lages et eget alternativ med null flytting (MM00-alternativet).

Mobilitet er den variabelen som potensielt kan slå sterkest ut i de ulike prognosene, men SSB's modell har ingen framskrivingsalternativ som fraviker middelalternativet.

Fra 1996-2015 har befolkningsveksten totalt sett vært i underkant av 7 % i Harstad inkludert kommunesammenslåinga med Bjarkøy. Gjennomsnittlig vekstrate fra 1996-2015 (19 år) er dermed

$$g = \sqrt[n]{X_t + n/X_t} - 1 = \mathbf{0,35 \% \text{ per år}}$$

der g = vekstrate, X_{t+n} = befolkningstall i 2015 og X_t = befolkningstall i 1996

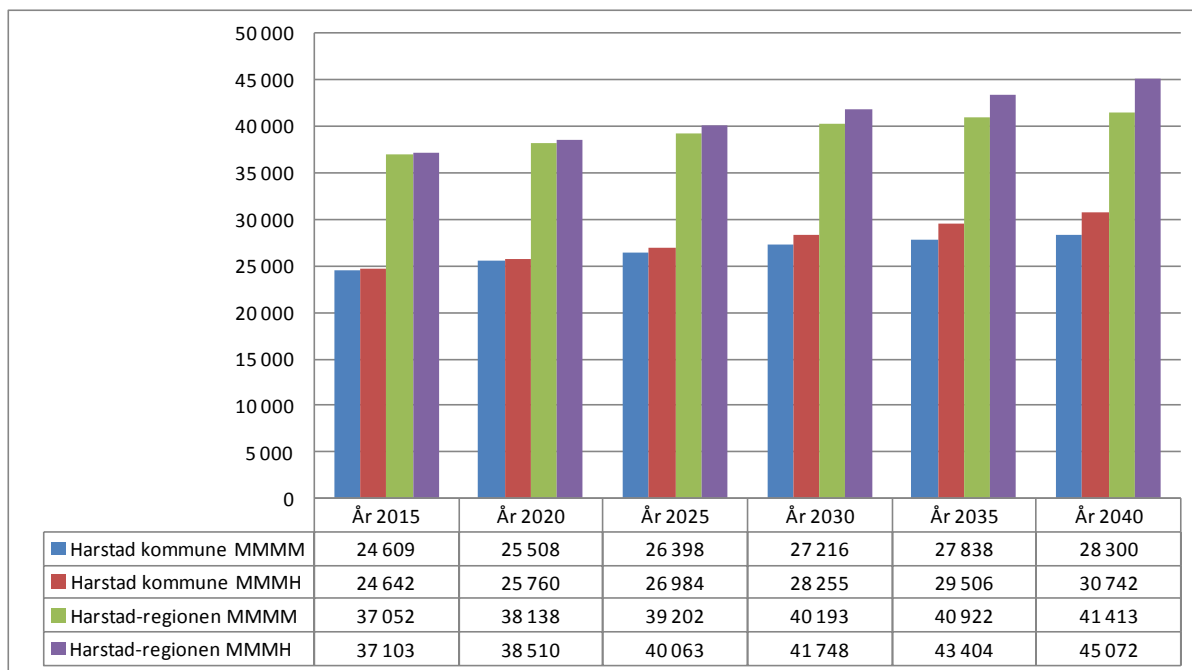
MMMM-alternativet til SSB prognostiserer et middels vekstalternativ som er dobbelt så høy vekst i kommende 20-årsperiode; 13,12 % befolkningsvekst til 27.838 mennesker i 2035. Jamfør utregning over er årlig vekstrate i SSB's middelalternativ på **0,62 %**.

I arbeidet med nærings- og handelsanalysen er det ikke funnet grunn for å ha et «tilbakegangsalternativ» for befolkningsutvikling. Et nullalternativ er i praksis en stagnasjon, gitt øvrig byvekst- og sentraliseringstendens i landsdelen.

Harstad har over flere tiår hatt et påfallende stabilt befolkningstall. Eksempelvis la Forsvaret ned sin virksomhet i Harstad uten at befolkningstallet sank dramatisk. Likeledes har etableringer av Statoil og andre driftsfunksjoner for olje- og gassnæringen etablert seg uten at dette har representert veldig store sprang. Basert på sysselsettingsregistreringer og lokaliseringkvotienter kan man legge til grunn at næringsstrukturen i Harstad er sunn når landsgjennomsnitt er målestokken. Det er ingen åpenbare hjørnesteinsbedrifter som potensielt kan «velte hele samfunnet» dersom disse forsvinner. Unntaket måtte i tilfelle være sykehuset, men det anses kanskje ikke som særlig sannsynlig.

Et nullalternativ kunne vært videre vekst basert på vekstraten siste 30 år. Vi tror kanskje ikke en årlig vekstrate under en halv prosent verken er sannsynlig for Harstad sin del, eller vil gi grunnlag for en større sentrumsutbygging.

Sum hovedalternativ brukes SSB's MMMM-alternativ. Den andre vekstprognosen kan være MMMH. Her legges det til grunn en middels utvikling både på fruktbarhet, levetid og mobilitet. I dette alternativet oppstår veksten i stor grad på grunn av innvandring, noe som kanskje ikke er usannsynlig gitt etterspørselsutviklingen etter kompetanse på viktige bransjer for Nord-Norge. Områder hvor man kjenner til at utenlandsk arbeidskraft sysselsettes i økende grad, er olje- og gassnæringen og i noen grad industrien.



Vi ser at befolkningsframskriving for Harstad kommune og tilsvarende for regionen viser svak, nesten lineær vekst for begge alternativene.

Tabellene under kan illustrere hvilke utslag nettoinnvandring har på folketallsprognosene både for Harstad og regionen. Sammenliknet med de framskrivingsalternativene som er valgt (svart skrift), viser tilsvarende middelalternativer med henholdsvis lav og null innvandring (rød skrift) betydelig lavere befolkningsvekst. For regionen er befolkningsutviklingen negativ uten innvandring.

Harstad kommune	År 2015	År 2020	År 2025	År 2030	År 2035	År 2040
Middels nasjonal vekst MMMM	24 609	25 508	26 398	27 216	27 838	28 300
Høy nettoinnvandring MMMH	24 642	25 760	26 984	28 255	29 506	30 742
Lav nettoinnvandring MMML	24 581	25 315	26 047	26 648	27 072	27 320
Ingen nettoinnvandring MMMO	24 464	24 614	24 746	24 811	24 693	24 439

Regionen består av kommunene

- Harstad, Kvæfjord, Skånland og Ibestad i Troms
- Tjeldsund, Lødingen og Evenes i Nordland

Hele regionen	År 2015	År 2020	År 2025	År 2030	År 2035	År 2040
Middels nasjonal vekst MMMM	37 052	38 138	39 202	40 193	40 922	41 413
Høy nettoinnvandring MMMH	37 103	38 510	40 063	41 748	43 404	45 072
Lav nettoinnvandring MMML	37 012	37 857	38 668	39 352	39 768	39 971
Ingen nettoinnvandring MMMO	36 835	36 799	36 745	36 640	36 273	35 733

(Alle tall i tabellene over er hentet fra SSB).

5.2 Utviklingspotensial i arbeidsmarked og sysselsetting

Legger man til grunn at yrkesdeltakelsen i gjennomsnitt er den samme som i dag⁸, vil de to alternative scenariene for befolkningsfremskrivning også tilsi en vekst i yrkesaktiv del av befolkningen.

I et 20 årsperspektiv vil dette tilsi

- $(27.838 - 24.609) * 52 \% = \mathbf{1.679 \text{ personer}}$ i middelalternativet
- $(29.506 - 24.642) * 52 \% = \mathbf{2.529 \text{ personer}}$ med høy nettoinnvandring

Forskjellen på alternativene er 850 sysselsatte, noe som kan utgjøre en stor forskjell for så vel kommunal økonomi og verdiskaping i regionen, som tilsvarende behov for kapasitetsøkning på offentlig tjenestetilbud, transport, osv.

Hvor skal disse arbeidsplassene skapes? Med befolkningsvekst vil det være rom for flere aktører innen detaljhandel, i tillegg kan det arbeides for å redusere handelslekkasje både ut av regionen og til netthandel. Dersom Harstad satser på vekst i reiselivsnæringen, kan også synergien til varehandel og service være positiv.

Det ligger utenfor denne oppgaven å svare fullgodt på problemstillingen, men basert på gjennomgangen foran synes Harstads utviklings- og vekstpotensial å ligge i

- Varehandel og service
- konkurranseutsatt (privat) sektor / KIFT-sektoren: Finans og forsikring, teknisk tjenesteyting, forretningsmessig tjenesteyting
- Reiselivsnæringen (sorterer både under overnatting og servering, og ulike tjenesteprodusenter)

I tillegg kan det være et vekstpotensial rundt nye og allerede etablerte aktører i olje- og gassnæringen.

Akkurat nå er det usikkerhet rundt aktivitetsnivået i Nordområdene både på grunn av oljeprisfallet og usikkerhet knyttet til utbyggingsløsninger, nye blokker/omfanget av leteaktivitet og fremtidige funn. Samtidig planlegger Statoil for satsing i Harstad med (bl.a.) etablering av nytt kontorbygg i sentrum.

Usikkerheten påvirker norsk fastlandsøkonomi og husholdningene. Lavere oljepris kan bidra positivt til konsumentenes kjøpekraft og dempe bedriftenes kostnadsvekst. Store deler av verdensøkonomien har vært gjennom en lang kriseperiode med lav inflasjon, lav produktivitsvekst og lav styringsrente. Dette påvirker norsk arbeidsmarked, valutakurs («terms of trade», dvs. bytteforholdet med utlandet), privat konsum og sparing, osv. Norges Bank styrer pengepolitikken og deres langsiktige utviklingsbane viser en dipp nå med lav realrente som skal opp på normalnivå på mellomlang og lang sikt. Prognosene sier videre at veksten i privat konsum antas å fortsette, delvis hjulpet av økt sysselsetting og realinntektsvekst.

Statlige og regionale føringer peker i retning av at sentrum skal styrkes. Handelsanalysen som kommunen har fått gjennomført i forbindelse med kommuneplanen, anbefaler at det fra kommunens side tilrettelegges for at forventet handelsvekst skjer i sentrum av Harstad.

⁸ Antall sysselsatte i prosent av antall innbyggere varierer noe, men vi har lagt til grunn et anslag på 52 % basert på flere års gjennomsnitt.

Et annet moment som kan styrke driftsgrunnlaget for mer handel i sentrum, er etablering av flere boliger i Harstad sentrum (se omtale av boliganalyse i neste kap.). Dette vil styrke nærmarkedet for handel i tillegg til at aktiviteten i sentrum generelt øker med mer folk. Ett scenario kan være at en overetablering av handel i sentrum kan tiltrekke seg større kjøpegrupper enn i dag og således ha en selvforsterkende effekt på vekst (dynamikk) – på en måte å ta et aktivt grep for å forsterke rollen som regionalt senter.

Utfordringene for kommunen vil blant annet være samarbeid med næringslivet for å trekke i lag i samme retning for å oppnå positiv utvikling, sysselsetting og befolkningsvekst. Harstad kommune kan bidra gjennom utarbeidelse av Strategisk næringsplan med tiltaksdel som tilrettelegger for vekst ved

- Akkvisjonsarbeid. Strategi og tiltak for nyetableringer
- Vekst i etablerte næringsklynger. Dersom en klynge oppnår en kritisk masse, kan selvforsterkende effekter inntreffe. Tilretteleggerrolle og pådriver.
- Redusere/fjerne eventuelle etableringshindre. Forutsigbarhet.
- Utvise langsiktighet og tålmodighet i arealdisponering. Tilrettelegge for synergier i nærings- og verdikjeder. Hindre feiletableringer.

Eksempelvis kan et næringsmiljø eller en næringsklynge styrke seg gjennom «organisk vekst», dvs. at de øker/utvider omfanget av det de allerede er gode på. Mange lykkes også med innovasjon enten i prosess eller produkt (ny metode vs. nytt produkt), gjennom å oppnå markedsandeler i nye markeder, spinoff, strategisk samarbeid, el.l. Utviklingsaktører kan igangsette tiltak, lede og bistå bedrifter eller ressurspersoner i prosessen.

5.3 Utviklingspotensial, areal

Arealreserven i Harstad sentrum er totalt sett langt større enn det foreligger mulige utbyggingsprosjekter for, ref. gjennomgangen av grunnlagsinformasjon. Det er en gunstig situasjon for Harstad kommune fordi bysentrum dermed har vekstpotensial utover det tidsperspektivet som pågående kommuneplanarbeid har.

Et nøkkeltall for totalt arealbehov per ansatt på kontor, er 25 m² som også inkluderer andel fellesareal. Tilsvarende tall for forretningslokaler finnes ikke, så vidt oss bekjent. Et antall kvadratmeter per ansatt i handel vil avhenge veldig av varesortiment og grad av selvbetjening. Eksempelvis vil en sportsforretning vil ha færre ansatte per kvadratmeter butikk, enn en gullsmed.

Dersom man legger til grunn at all sysselsettingsvekst i kommunen skjer i sentrumsområdet, vil 1.679 personer ansatt på kontor ha behov for tett oppunder 42.000 m² i middelalternativet (MMMM). Med høy nettoinnvandring vil arealbehovet være 63.225 m². Nå vet vi både at all vekst ikke kan/vil skje i sentrum, og også at all sysselsettingsvekst ikke etterspør tradisjonell kontorplass. I Harstad har det vært stor satsing som har fører aktivitet ut av sentrum, som for eksempel Sjøkanten. Dette representerer også en faktor i vurderingen av hvilket nyetableringspotensial som fins i Harstad sentrum.

Dersom skisserte sysselsettingsvekst etter de to ulike prognosene i større grad sysselsettes i varehandel, servicenæringer (hotell, restaurant, frisør, annet) kan arealbehovet bli langt større, avhengig av hvilken brøk sysselsettingsveksten fordeler seg etter i sentrum. Brukes estimert utbyggingspotensial beregnet i regional handelsanalyse for Troms, innebærer dette 21.000 m² uten at dette spesifikt er allokert til Harstad sentrum.

«Boliganalyse for Harstad» (Asplan Viak 19.12.2014) konkluderer blant annet med at

«Bolitypesammensetningen i Harstad, sammen med forventet befolkningsutvikling tilsier at det vil være behov for flere leiligheter og rekkehus i tiden fremover. (...) Det er også nødvendig å redusere arealforbruket pr. boenhet, for å blant annet møte fremtidens utfordringer med hensyn til offentlige investeringer, transportomfang og klimagassutslipp, samt muligheten for å legge til rette for et konkurransedyktig kollektivtilbud.»

Det er antydning et arealbehov i størrelsesorden 500 daa for de neste 20 årene, og rundt 120 daa av disse (120.000 m²) kan potensielt være «transformasjonsarealer» i Harstad sentrum og gi plass til 650-750 leiligheter.

Uten at det er gjort noen kartlegging av teknisk tilstand på eksisterende bygningsmasse i Harstad sentrum, kan det være hensiktsmessig å se på om omregulering fra forretning/kontor til bolig kan være et verktøy eller måte å tilrettelegge for ønsket byutvikling.

6 Oppsummering og anbefaling

Harstad er i en heldig posisjon med store arealer og vekstpotensial i sentrum.

Harstad har hatt et nesten påfallende stabilt befolkningstall de siste 30 årene. Dette til tross for både store positive og negative vekstimpulser som nyetableringer (Statoil), nedleggelse (Forsvaret) og kommunesammenslåing. Skisserte prognoser for befolkningsvekst fra SSB antyder en årlig vekstrate på 0,62 % de neste 20 årene. Dette er betydelig høyere enn hva reell befolkningsvekst har vært, og vil utfordre kommunen på tilrettelegging for vekst.

Dekningsgrader for ulike segmenter innen varehandel viser en generell overdekning i Harstad, dvs. at tilbudet overstiger etterspørselen fra kommunens innbyggere, og at handelslekkasjer veies opp av handel fra tilreisende. Det bekrefter Harstad sin status som regions- og handelssenter.

Handelsanalysen som er gjennomført for Harstad i forbindelse med kommuneplanen går nærmere inn på hvordan handelen fordeler seg mellom sentrum og øvrige områder, og konkluderer med at sentrumshandelen med fordel kan styrkes.

I forlengelsen av dette er det grunn til å tro at vedtatte utvidelser av større kjøpesenter utenfor sentrum både kan utfordre eksisterende handelsbedrifter i tillegg til å senke tempoet for nyetableringer og vekst i sentrum. God tilrettelegging for handels- og næringsvirksomhet i sentrum kan bidra til å motvirke en slik utvikling.

Sysselsettingsregistreringer viser generelt en god spredning mellom næringer og bransjer. Harstad har ingen åpenbare hjørnesteinsbedrifter eller ensidig avhengighet til én spesifikk bransje som representerer en «trussel». Utregnede lokaliseringkvotienter viser hvor Harstad har en over- eller underrepresentasjon sammenliknet med landsgjennomsnittet. De områder vi anser Harstad kan ha et vekstpotensial på, er

- Handel og service
- Tjenesteytende sektor (KIFT)
- Reiselivsnæringen
- Olje- og gassnæringen

Næringsutviklingsområder med vekstpotensial bør følges opp og forankres i en «Strategisk næringsplan for Harstad».

Harstad kommune sin gjennomgang av areal og formål i Harstad sentrum er lagt til grunn. Betraktninger rundt hva disse kan brukes til er knytta til befolkningsendring og mulig potensial for næringsutvikling/vekst. Ledig og uutnyttet areal inngår i en beregnet arealreserve på anslagsvis 420.000 m². Det er sannsynlig at en relativt stor andel av forventet befolknings- og sysselsettingsvekst slår ut i økt etterspørsel etter kontorlokaler i sentrum. Regional handelsanalyse beregner utbyggingspotensialet for handelsareal til 21.000 m² frem mot 2030, og legges beste alternativ for sentrum til grunn, kan det innebære 10.500 m² (halvparten). I tillegg kommer behovet for boliger som både kan bygges sentralt og bidra til generell aktivitetsøkning i sentrum, og anslagsvis utgjøre 120.000 m² i et 20-årsperspektiv.

Faktorer som vil påvirke kjøpekraft og omfanget av handel og næringsetableringer for Harstad, er

- Nasjonale og internasjonale trender
- Befolkningsendring
- Harstads attraktivitet som handelssenter, og konkurranse med handelstilbud utenfor sentrum
- Bosetting i og rundt sentrum
- Fremtidig vekst i reiselivsnæringen
- Hvordan tilrettelegges det for ny handels- og næringsaktivitet i sentrumsplanen

Basert på overstående vil vi ved vurdering av ledige arealer anbefale at Harstad kommune, prioriterer arealer/bygg i tilknytning til etablerte handlegater, primært til handel. Ved plassering av boliger må det hensyntas krav til utearealer, begrensninger i forhold til støy og andre bomiljøforhold.

Ved bruk av blandet formål skaper man fleksibilitet i planen, noe som kan være et sentralt poeng i et langsiktig perspektiv for utvikling av Harstad sentrum.