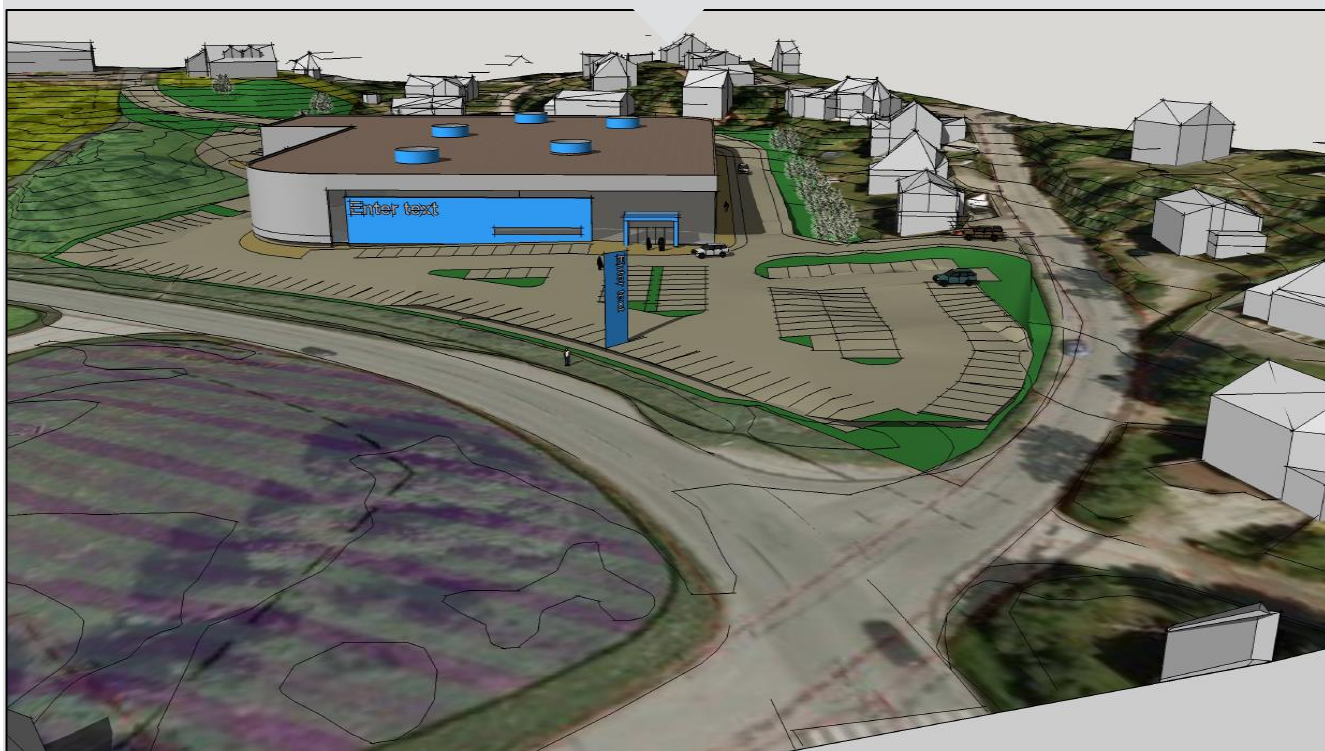


Gangsås Næringspark AS

Gangsås Næringspark, Handelsanalyse

Gangsås Næringspark AS

Harstad kommune



Oppdragsnr.: 5165813 Dokumentnr.: 01 Versjon: 02
2017-05-29

Oppdragsgiver: Gangsås Næringspark AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Jan Ivar Dybvik
Rådgiver: Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad
Oppdragsleder: Lars Andre Uttakleiv
Fagansvarlig: Morten Selnes
Andre nøkkelpersoner:

Forsidebilde: Skissert plassering av Gangsås Næringspark på omsøkt tomt. Bildemontasje. Kilde; Norconsult, Harstad.

02	2017-05-29	Handelsanalyse. Utkast	Mosel	LaAUt	Mosel
01	2017-05-23	Handelsanalyse	MoSel	LaAUt	MoSel
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag og konklusjon

Forslagstiller Gangsås Næringspark AS ønsker å bygge et kjøpesenter på ca 6.000m² på Gangsås i Harstad kommune. Interessent som leietaker er Biltema AS som i dag er lokalisert med en forretning på ca 2.300 m² i Stangnesparken. En realisering av dette prosjektet innebærer derved at Biltema AS dobler sitt butikkareal og samtidig flyttes ca 800 m nærmere sentrum.

På grunn av størrelsen på dette kjøpesenteret, må denne etableringen vurderes i forhold til Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms.

Målet med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Harstad er et viktig regionalt senter for Sør-Troms og også for nordre del av Nordland fylke. Harstad er Nord-Norges 4. største by og blant de byene som vokser mest befolkningsmessig i Nord-Norge.

Harstad er – regnet etter dagligvareomsetning pr innbygger – den viktigste handelsbyen i Troms. Handelsnæringen er den klart viktigste sysselsettingsfaktoren i privat sektor i Harstad.

Konklusjon

Dagens Biltema er lokalisert til Stangnesparken med et butikklokale på ca 2.300m². Biltema ønsker en utvidelse av butikkarealet på grunn av økt varesortiment, økt vareomsetning og økning i kundemassen. Det er inngått avtale mellom Biltema og Gangsås Næringspark AS.

Det er motstrid mellom etableringen av et 6.000 m² kjøpesenter i Gangsås Næringspark og Regional planbestemmelse som forbyr en slik etablering utenfor godkjente handelsområder som;

- ❖ Harstad Sentrum
- ❖ Seljestad avlastingssenter
- ❖ Kanebogen bydelssenter.

Gangsås næringspark disponerer en tomt på 15,7 daa på Gangsås noe som er nødvendig for å sikre areal til selve bygningsmassen, parkeringsareal, manøvreringsareal, annet veiareal og annet areal. Det anses som ikke mulig å finne et tilsvarende areal i de godkjente handelsområdene nevnt foran.

Det er i kommuneplan for Harstad åpnet for handelsvirksomhet ut over 3.000 m² for plasskrevende varegrupper i

- ❖ Stangnesparken
- ❖ Nordlysparken
- ❖ Langmoen

Biltema er ikke kategorisert som plasskrevende handel, og det vil heller ikke her være mulighet for en utvidelse av Biltema ut over dagens handelsareal på 3.000 m².

Det har gjennom denne handelsanalysen ikke vært mulig å finne alternativt areal til en ny-etablering / flytting av Biltema både ut fra arealmessige vurderinger og ut fra bestemmelser gitt i regional planbestemmelse og gjeldende arealdelplan for Harstad kommune.

Gitt dagens situasjon er det derved ikke avsatt relevante arealer til å møte økt handelsvirksomhet for Biltema i Harstad. Det bør vurderes om dette er en konkurransevidende situasjon sett i forhold til konkurransereguleringen.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Innledning	7
1.1.1	Gangsås Næringspark AS	7
1.1.2	Prosess	7
1.2	Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre / Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms	8
1.2.1	Sentrumsstrukturen i Harstad	8
1.3	Kommuneplanens mål for handels- og næringsstruktur	11
1.4	Kollektivtrafikk Harstad	11
1.5	Om Biltema	12
1.6	Bakgrunnsdokumenter	14
1.7	Problemstilling og mål for denne handelsanalysen	14
1.8	Beregning av dekningsgrad	15
2	Grunnlagsmateriale	16
2.1	Demografisk utvikling i Harstadregionen	16
2.1.1	Historisk befolkningsutvikling. År 2008-2017	16
2.1.2	Befolkningsutvikling i Harstad – sett i forhold til byer og tettsteder i landsdelen.	17
2.1.3	Historisk befolkningsutvikling i grunnkretser og delområder i Harstad 2013-2017	18
2.1.4	Prognosert befolkningsutvikling i Sør-Troms. År 2018-2035	19
2.1.5	Prognosert aldersfordelt befolkningsutvikling i Harstad 2018-2035	20
2.2	Næringsutvikling.	22
2.2.1	Sysselsatte i Sør-Tromsregionen	22
2.2.2	Sysselsatte i Harstad - bransjefordelt	22
2.2.3	Omsetning i dagligvarehandel – unntatt bilbransjen	23
2.2.4	Dagligvarehandelen i Harstad sammenlignet med 20 byer.	25
2.2.5	NHO Kommunebarometer. Kommune NM.	25
2.3	Tiltaket	27
2.3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	27
2.3.2	Planstatus	28
2.3.3	Planlagt utbygging og plannivå	29

3	Byggevarebransjen i Harstad 2008-2016. Omsetning, dekningsgrad og lokalisering i forhold til sentrum	31
3.1	Omsetning og dekningsgrad i deler av byggevarebransjen år 2008-2016	31
3.1.1	Omsetning i NACE 47.521. «Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer» i Harstad sammenlignet med Troms fylke og resten av landet.	32
3.1.2	Omsetning og dekningsgrad år 2008 og 2016	33
3.2	Bilrekvisita-, bygge- og jernvarebransjen i Harstad 2016. Lokalisering i forhold til byens sentrum	34
3.2.1	Bransjens influens på handel i sentrum sett i relasjon til regional kjøpesenterforskrift	34
3.3	Vurdering av konkurranseforhold i bransjen	37
4	Analyse	39
4.1	Viktige utviklingstrekk i regionen	39
4.2	Analyse. 0-alternativet vs tiltaket.	39
4.2.1	Analyse i forhold til kriterier	39
5	Sammendrag og konklusjon	43
5.1	Sammendrag	43
5.2	Konklusjon	43

Figurer

Figur 1. Kart over Harstad sentrum, Seljestad avlastingssenter og Kanebogen bydelssenter. Kilde: Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025.....	9
Figur 2. Temakart med dagens situasjon for næringsbebyggelse, mulig fortetningspotensial og ledige kontorarealer. Sentrumsplan for Harstad. Planbeskrivelse.....	10
Figur 3. Nytt rutesystem i Harstad. Kilde; Statens vegvesen. http://www.vegvesen.no/Riksveg/harstadpakken/Buss	12
Figur 4. Biltema Varehus Harstad. Nåværende plassering i Stangnesparken. Kilde; www.biltema.no	12
Figur 5. Befolkningsutvikling i byer og tettsteder i Nord-Norge 2007-2017. Kilde: SSB 07459.	18
Figur 6. Befolknings tetthet i Harstad. Befolkning pr dekar. Kilde; Boliganalyse Harstad. Asplan Viak. 2015-02-18.	19
Figur 7. Prognose. Aldersfordelt befolkningsutvikling i Harstad for perioden 2018-2035. Indekserte tall der 2018 = 0. Kilde SSB 11168	21
Figur 8. Endring. Omsetning av detaljhandel i sentrum 2004-2008 og 2008 – 2012. Kilde: TØI (2014).	25
Figur 9. Kategorisering av kommuner i Troms og Nordland. Kilde NHO KommuneNM.	26
Figur 10. Planområdet sin beliggenhet i Harstad kommune, vist med rødt omriss.....	27
Figur 11. Avgrensning av planområdet markert med blått omriss. Utviklingsareal for ny næringsetablering innenfor eiendom 56/822, markert med mørk rødt felt.	28

Figur 12. Dagens reguleringsstatus. Rødt omriss markerer planavgrensning på ca 25 da.
Tiltaksområdet er begrenset til regulert næringsareal på eiendom 56/822, med samlet areal på 15,7 da. 29

Figur 13. Skisse av planlagt utbygging med omlegging av gjennomkjøringsvei. 30

Figur 14. Inndeling av Harstad etter postnummer. Grunnlag for omsetningstall og beregning av dekningsgrad. 32

Figur 15. Forhandlere av bilrekvisita mv i Harstad. 2017. Kilde: Gulesider.no 35

Figur 16. Forhandlere av byggevarer i Harstad i 2017. Kilde: Gulesider.no 36

Figur 17. Jernvarer i Harstad i 2016. Kilde: Gulesider.no 37

Tabeller

Tabell 1. Oversikt over varesortimentet i Biltema. Kilde: Biltema.no 13

Tabell 2. Driftsinntekter og antall betalende kunder. Biltema Harstad. Periode 2010-2016. Kilde; Biltema Harstad. 14

Tabell 3. Folketall i Sør-Troms pr 1. januar i perioden 2008-2017. Kommunene 1901 Harstad og 1915 Bjarkøy ble sammenslått 1. januar 2013. I tabellen er folketall for disse to kommunene summert for perioden 2008-2012 og lagt til kommune 1903 Harstad. Kilde; SSB. 16

Tabell 4. Historisk, aldersfordelt befolkningsutvikling pr 1. januar i Harstad kommune. År 2013-2017. Kilde: SSB 07459 17

Tabell 5. Befolkningsvekst i byer og tettsteder i Nord-Norge. Fordelt på fem kategorier. Kilde; SSB 07459. 17

Tabell 6. Befolkningsutvikling i delområder i Harstad 2013-2017. Kilde SSB 04317. 18

Tabell 7. Prognose. Befolkningsutvikling i kommunene i Sør-Tromsregionen og Troms fylke for perioden 2018-2035. Kilde SSB 11168. 20

Tabell 8. Aldersgruppert befolkningsutvikling i Harstad for perioden 2018 – 2035. Kilde SSB 11168. 20

Tabell 9. Sysselsetting etter arbeidssted i de utvalgte kommunene. 2008-2015. Kilde: SSB 22

Tabell 10. Sysselsatte etter arbeidssted i Harstad. Bransjefordelt. Kilde SSB 07984 23

Tabell 11. Dekningsgrad for sentrale varegrupper i Harstad 2013. Kilde; Asplan viak 2014. 23

Tabell 12. Omsetning av dagligvarer pr capita pr kommune (kr). Tallene er eksklusiv omsetning av motorkjøretøyer og bensin, og eksklusiv merverdiavgift. Kilde SSB 04776 og KommuneProfilen.no. . 24

Tabell 13. Dagligvareomsetning i Harstad. Mill kr. År 2008-2016. Kilde: KommuneProfilen.no 24

Tabell 14. Omsetningstall for NACE 47.521 fr landet, Troms fylke, Harstad og Harstad sentrum. Kilde SSB. 32

Tabell 15. Dekningsgrad for NACE 47.521 for Harstad kommune i forhold til Troms fylke. År 2008 og 2016. Kilde SSB. 33

1 Bakgrunn

1.1 Innledning

1.1.1 Gangsås Næringspark AS

Denne handels- og sentrumsanalysen er initiert av Gangsås Næringspark AS i Harstad.

Gangsås Næringspark AS har ervervet en eiendom med ubebygd næringsareal på Nedre Gangsås i Harstad kommune. Samlet areal på denne eiendommen er på 15,7 daa. Området ligger i tilknytning til nytt vei- og kollektivtrafikksystem i veipakke Harstad, og kan enkelt knyttes til fjernvarmeanlegget i Harstad.

Gangsås Næringspark AS ønsker å omregulere hele eiendommen (56/822) i samsvar med dagens regulering (planid 376), men med økt omfang av næringsformål og endring av trase for regulert kjørevei gjennom planområdet. Det er inngått samarbeid med Biltema AS som aktuell utbygningsaktør. Det skal legges til rette for etablering av nytt varehus for detaljhandel, med utgangspunkt i hele eiendommen. Tiltak er beskrevet og visualisert gjennom en innledende mulighetsstudie med et varehus inntil 6000 m² BYA.

Forretningsvirksomhet i denne størrelsesorden må vurderes gjennom regional planbestemmelse om handelsetableringer.

1.1.2 Prosess

- Det er gjennomført oppstartsmøte med Harstad kommune, Areal og byggesakstjenesten, 10. oktober 2016.
-
- Det er utarbeidet planprogram som har vært ute på høring. Det er innkommet uttalelser fra;
 - Fylkesmannen i Troms
 - Troms fylkeskommune
 - Statens vegvesen
 - Felles nabomerknad
 - Kirsti Gangsås Trudvang
 - Randi Hægdah

Uttalelsene er merknadsbehandlet

- Det er gjennomført et oppfølgingsmøte med Harstad kommune den 20. februar 2017.
- Det er gjennomført dialogmøte og befarings med Troms fylkeskommune, Fylkesmann og Harstad kommune den 17. mars 2017. Konklusjonen her er at det er mulig å starte en samtykkebehandling.
- Det ble gjennomført en befarings i Harstad den 15. mai 2017 der mulige lokaliseringalternativ for Biltema Harstad ble gjennomgått. Morten Selnes og Lars Andre Uttakleiv deltok.

Parallelt med denne prosessen er det under gjennomføring en revisjon av kommuneplanens arealdel (KPA) i Harstad. I denne sammenhengen er det relevant at Fylkesmannen har gitt innsigelse mot KPA og at Fylkeskommunen har gitt innsigelse mot KPA vedr handelsvirksomhet.

1.2 Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre / Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms

Målet med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene¹.

Forskrift om Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft 27. juni 2008. I forskriften fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer gitt i godkjente regionale planer. Det regionale planverktøyet i dette tilfellet er «Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms²».

Det er spesielt pkt 7.1 og 7.2. i den regionale planbestemmelsen som er relevante i denne sammenhengen;

7.1. Formål

Formålet med denne bestemmelsen og retningslinjene er å legge til rette for at handelsetableringer i Troms styrker eksisterende by- og tettstedssentre, bidrar til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og legger til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg.

Bestemmelsen og retningslinjene skal bidra til å effektivisere arealbruk slik at inngrep i landbruks-, natur- og friluftsområder blir redusert og nasjonale og regionale mål om jordvern, kulturminnevern og bevaring av det biologiske mangfoldet blir fulgt opp.

7.2. Regional planbestemmelse for lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomheter

Etablering av ny handelsvirksomhet som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal (BRA) større enn 3000 m² eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet som medfører et samlet bruksareal over 3000 m² er bare tillatt i sentrumssoner slik disse er definert, lokalisert og avgrenset i denne plan.

Kart med sentrumssoner er fremstilt i planens kapittel 8. På vilkår gitt i regionale planretningslinjer i denne planen kan det også tillates etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet utover 3000 m² i definerte avlastningssentre og bydelssentre.

Forbudet gjelder ikke handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, dersom disse lokaliseres i tilknytning til sentrum, eller innenfor etablerte områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum.

Bestemmelsen skal legges til grunn for nye kommuneplaner og reguleringsplaner, og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelse. Den vil gjelde foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommunedelplaner og kommuneplaner.

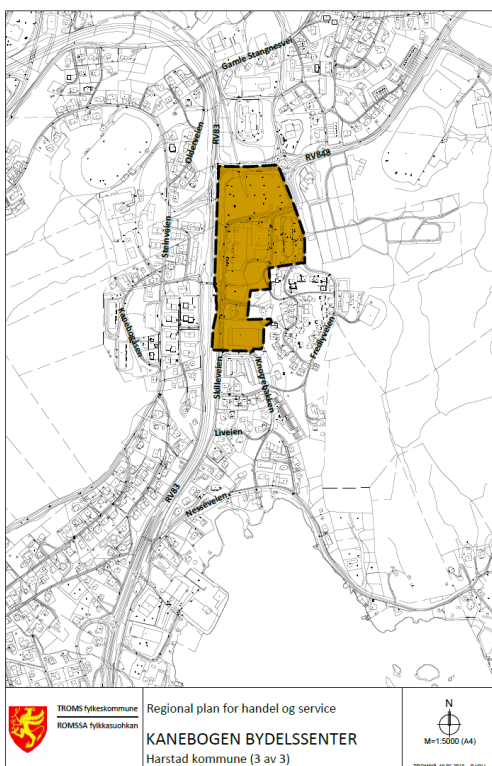
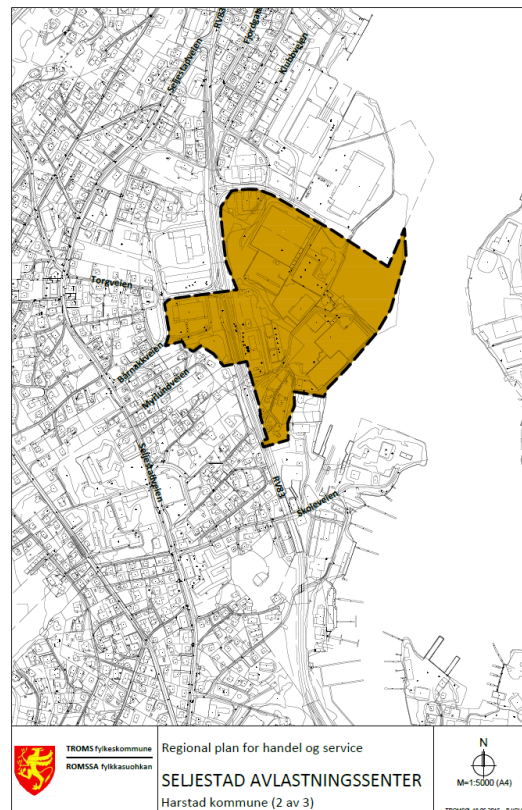
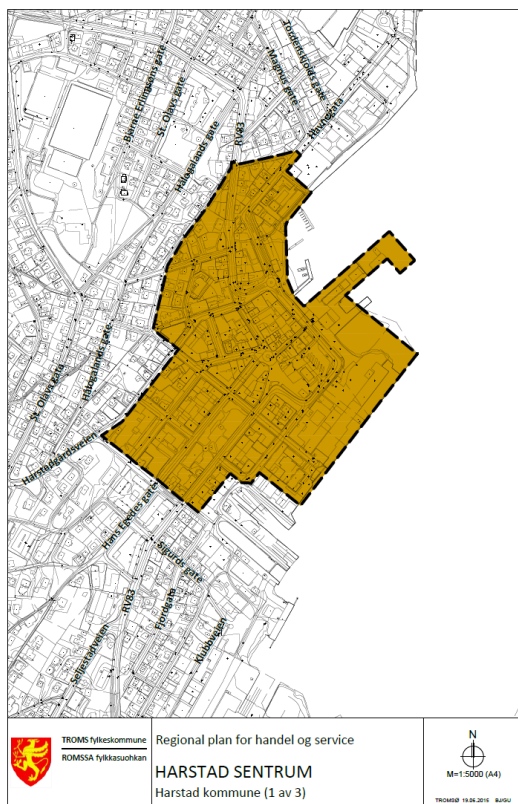
1.2.1 Sentrumsstrukturen i Harstad

Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025 angir tre handelsområder i Harstad;

- ❖ Harstad Sentrum
- ❖ Seljestad avlastingssenter
- ❖ Kanebogen bydelssenter

¹ <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/regional-planlegging1/regionale-plantema/rikspolitisk-bestemmelse-for-kjopesentre/id499464/>

² Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025.



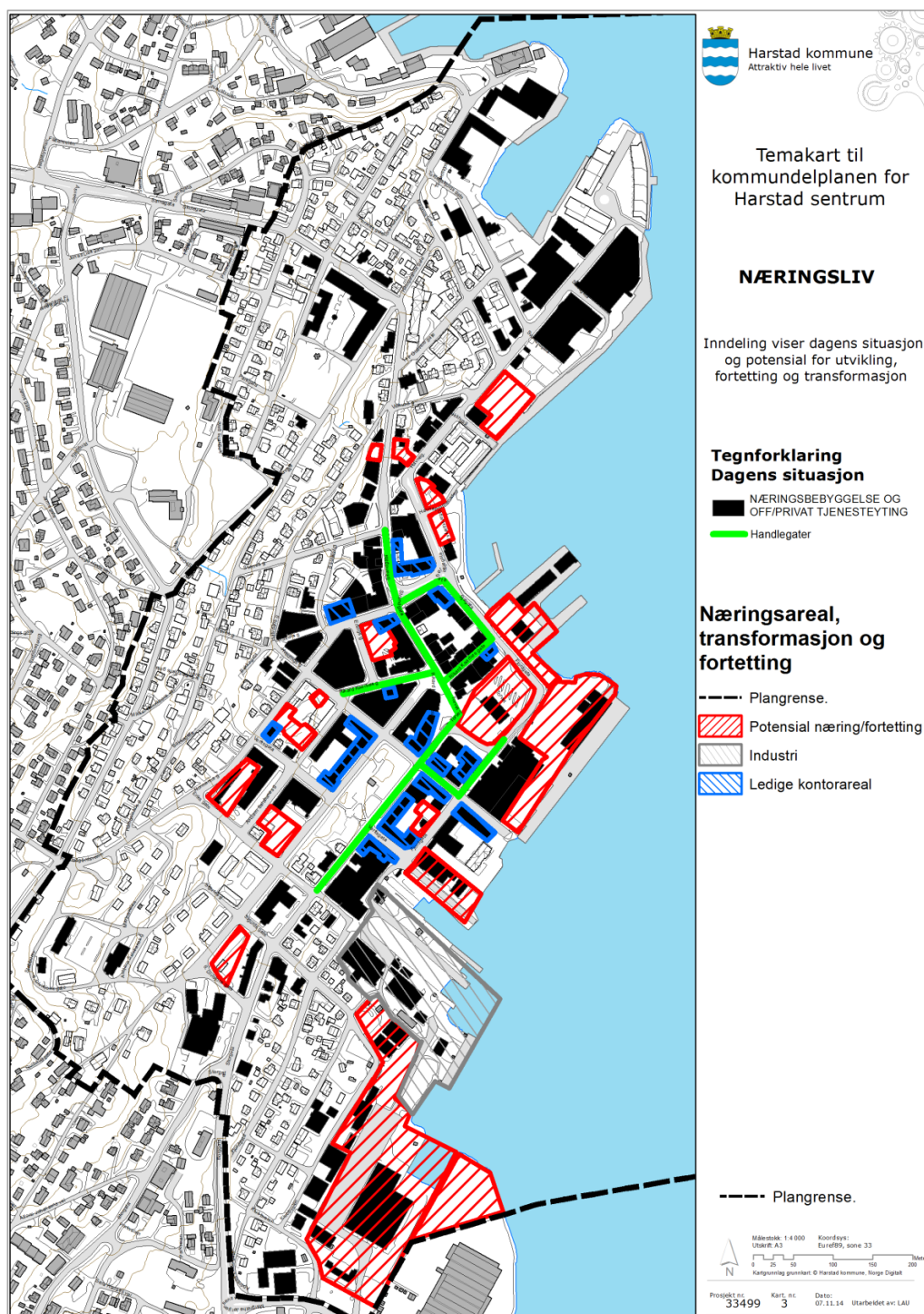
I disse angitte områdene er det tillatt med kjøpesenter (dvs detaljhandel i kjøpesenter med en samlet grunnflate større enn 3.000m² BRA).

Utenfor disse sonene er slike etableringer ikke tillatt med mindre detaljvarehandelen gjelder salg der den dominerende delen av vareutvalget er plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer eller utsalg fra hagesentre og planteskoler).

For større kart viser vi til Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025.

Figur 1. Kart over Harstad sentrum, Seljestad avlastingssenter og Kanebogen bydelssenter. Kilde: Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025.

Vi viser også til Sentrumsplan for Harstad (vedtatt 08.12.2016) der det bl.a. er gitt et temakart over dagens situasjon for næringsbebyggelse, mulig fortettingsareal og ledige kontorarealer.



Figur 2. Temakart med dagens situasjon for næringsbebyggelse, mulig fortettingspotensial og ledige kontorarealer. Sentrumsplan for Harstad. Planbeskrivelse.

Det er i Sentrumsplanen lagt opp til utvikling av busstorget og ledige arealer på Larsneset. En stor del av disse arealene er i dag svakt utnyttet med bl.a. parkeringsareal. En utvikling av disse arealene er spennende, men er sannsynligvis lite aktuelle i forhold til Biltema;

- ❖ Disse arealene er svært attraktive som sjørettede / havnerettede arealer «beste tomte i by'n».
- ❖ Arealene bør prioriteres til virksomheter som profilerer en spesiell sjørettet beliggenhet og høy grad av offentlig tilgjengelighet.

Som det framgår av kartskissen i figur 2 er det ikke mulig å finne areal til etablering av en bedrift som krever 6.000m² BRA, parkeringsplass, manøvreringsareal mv. innen sentrumsområdet uten at eksisterende strukturer fjernes / omreguleres. I dette ligger også en vurdering av hvor lang tid en sanering / omregulering vil kreve før tiltaket er aktuelt.

I etterkant av arbeidet med gjennomgang av arealsituasjon (fig 2) i sentrumsplan, er det allerede skjedd større endringer i sentrum. Arealene på Larsneset er disponert gjennom videreføring av reguleringsplan for kjøpesenter i regi av Nordic eiendom og det er igangsatt flere større byggeprosjekter som følge av vedtak i sentrumsplan i 2016. Her nevnes ferdigstilling av Statoil bygget, kontor/bolig i Fjordgata og Havnegata/Tordenskjoldsgt.

1.3 Kommuneplanens mål for handels- og næringsstruktur

Kommuneplan for Harstad 2009-2025 angir følgende strategier for tiltaksområdet «Handels- og næringsstruktur»;

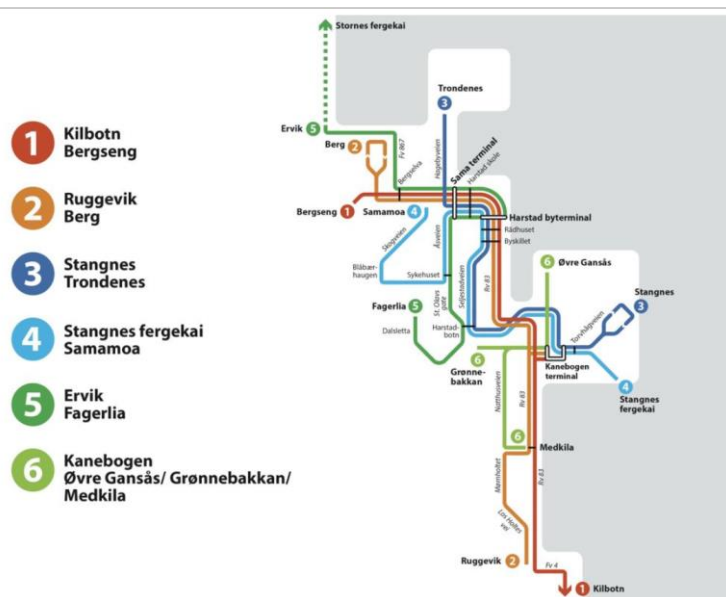
- ❖ Sikre at forretningsetableringer, både nye og etablerte virksomheter, skjer etter prinsippet «rett virksomhet på rett plass».
- ❖ Bidra til å legge til rette for områder med flere funksjoner
- ❖ Opprettholde næringsformål i reguleringssammenheng
- ❖ Styrke sentrum
- ❖ Etablere næringsklynger.

Det er i kommuneplanen angitt følgende områder for handel med plasskrevende varer utenfor sentrum. Forretningsareal skal her fastsettes i reguleringsplan:

- ❖ Stangnesparken
- ❖ Nordlysparken
- ❖ Langmoan

1.4 Kollektivtrafikk Harstad

Som en del av Harstadpakken skal det utvikles et nytt buss-system for byen. Gangsås Næringspark vil her bli betjent av rutene 3,4 og 6.



Figur 3. Nytt rutesystem i Harstad. Kilde; Statens vegvesen.
<http://www.vegvesen.no/Riksveg/harstadpakken/Buss>

1.5 Om Biltema

Biltema er en varehuskjede som har varehus over hele landet. Sett i forhold til Harstad, har Biltema varehus i Bodø, Fauske, Narvik, Finnsnes og Tromsø.

I tillegg til omsetning gjennom varehusene, er netthandel og postordre en økende del av vareomsetningen også i Biltema.



Figur 4. Biltema Varehus Harstad. Nåværende plassering i Stangnesparken. Kilde; www.biltema.no

Biltema selger deler og utstyr til;

Bil-MC, Båt, Fritid, Hjem, Kontor-teknikk, Bygg, Bilepleie, Verktøy. Følgende tabell gir en oversikt over varesortimentet:

Bil / MC	Båt	Fritid	Hjem	Kontor / teknikk	Bygg	Bilepleie	Verktøy
Bil, tilbehør	Anker og kjetting	Campingvogn og bobil	Baderoms-tilbehør	Batteri og strømforsyning	Arbeidsklær og verneutstyr	Bremse-væske	Arbeidsbenk og oppbevaring
Bilreservedeler	Bøyer og fendere	Fiske	Hygiene	Datamaskin	Arbeidsredskaper	Fett og smøremidler	Elektrisk håndverktøy
Bilstereo	Dekkestyr	Friluftsliv	Innredning	Klokker og termometre	Belysning og lamper	Kupé-rengjøring	Håndverktøy
Elektrisk	Elektrisk	Hage	Kjøkken	Kontorutstyr	Beslag	Maling og lakk	Måleverktøy
Laste og trekke	Kjemikalier	Hestesport	Oppbevaring	Mobilt	Elektrisk	Olje	Skjæreverktøy
MC	Komfort	Jakt	Rengjøring og vask	Radio og TV	Festelementer	Rengjøring og vedlikehold	Skrustikke
Nyheter	Monteringsdeler	Kjæledyrutstyr	Sikkerhet		Flislegge og mure	Rust-beskyttelse	Slipe og kappe
Verktøy og verkstedutstyr	Motor	Lek og hobby	Utfukt		Hengsel	Sparkel	Stasjonære maskiner
	Opplag	Reise			Kjemikalier	Spyler-væske og Frostvæske	Sveis og lodding
	Pumpe	Sport			Lås	Tetning	Trykkluft
	Sikkerhetsutstyr	Sykkel			Maling og fuging	Tilsetninger	
	Sinkanoder				Monteringsdeler	Vask og rengjøring	
	Tau				Oppbevaring		
	Teak				Teip		
	Tilhengere og vinsj				Vaier og ståltråd		
	Vannsport				Vifte		
	VVS				VVS		
	Øvrig				Øvrig		
	Årer, padleårer og åtshaker						

Tabell 1. Oversikt over varesortimentet i Biltema. Kilde: Biltema.no

Av denne tabellen ser vi et typisk utviklingstrekk hos varehuskjeder. Biltema har utviklet seg fra å selge bil-rekvisita – for en stor del gjennom postordre, til dagens varehuskjede med et meget omfattende varesortiment fordelt på flere varegrupper. Dette avspeiler Biltemas utfordring (også i Harstad) ved at varesortimentet og butikkdelen krever større plass for å kunne tilby kundene et komplett vareutvalg.

År	Driftsinntekter kr	Antall betalende kunder
2010	35 369 524	104 277
2011	42 631 872	125 688
2012	41 757 174	123 110
2013	43 341 693	176 989
2014	48 226 763	195 101
2015	58 155 903	211 546
2016	56 395 114	194 442
Endring % i perioden:	59,4%	86,5%

Tabell 2. Driftsinntekter og antall betalende kunder. Biltema Harstad. Periode 2010-2016. Kilde; Biltema Harstad.

Av tabell 2 ser vi at driftsinntekter og antall betalende kunder hos Biltema Harstad har økt med henholdsvis ca 60% og 86% i perioden 2010 til 2016. Antall betalende kunder har i de siste tre årene ligget omkring 200.000 pr år. Antall betalende kunder er her «kunder i butikk». Postordre og netthandel kommer i tillegg.

Dette indikerer en bedrift i sterkt vekst og med et reelt behov for mer plass.

1.6 Bakgrunnsdokumenter

Viktige bakgrunnsdokumenter for denne handels- og samfunnsanalysen er:

- ❖ Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025
- ❖ Handelsanalyse – Harstad kommune. Utgave 1. 2014-12-10
- ❖ Kommuneplan for Harstad 2009-2025. Ved egne krefter – for fremtids Harstad.
- ❖ Kommunal planstrategi 2016-2019. Harstad kommune. Vedtatt i kommunestyret 27.05.2016.
- ❖ Kommunedelplan for Harstad sentrum 2016-2026. Harstad kommune, Vedtatt 08.12.2016
- ❖ TØI. Detaljvarehandel i 20 bykommuner. Analyse av utviklingen i bysentrum og kommunen totalt 2004-2012. TØI-rapport 1303/2014.

1.7 Problemstilling og mål for denne handelsanalysen

Gangsås Næringspark AS ønsker å bygge et kjøpesenter på ca 6.000m² på Gangsås i Harstad kommune. Interessent som leietaker er Biltema AS som i dag er lokalisert med en forretning på ca 2.300 m² i Stangnesparken. En realisering av dette prosjektet innebærer derved at Biltema AS dobler sitt butikkareal og samtidig flyttes ca 800 m nærmere sentrum (rett luftlinje).

I forhold til regional planbestemmelse er det viktig å belyse følgende faktorer;

- ❖ En slik realisering er i utgangspunktet i motstrid med regional planbestemmelse.
- ❖ Hvor i Harstad er det mulig å lokalisere en for så vidt stor etablering – fysisk og i forhold til gjeldende plan?
- ❖ Hvordan vil denne flyttingen av virksomhet påvirke eksisterende handel i området og i sentrum?
- ❖ Hvordan kan denne etableringen bidra til at lokale og regionale målsettinger oppnås?

- ❖ Biltema er kategorisert under NACE 47.521 som detaljvarehandel – og er derved ikke kategorisert som «plasskrevende detaljvarehandl». Er avsatte områder til plasskrevende varer (Stangnesparken mv) åpne for en utvidelse av Biltema?

Etter befaring i Harstad den 15. mai 2017 – med gjennomgang av mulige lokaliseringalternativer for Biltema i Harstad i forhold til kommuneplanen og regional planbestemmelse, ble følgende problemstilling belyst;

Hvor i Harstad er det mulig å plassere en bedrift med krav til 6.000m² BRA, parkering, manøvreringsareal, tilknytning til kommunikasjonsnett, sentrumsnærhet og som ikke handler med plasskrevende varer?

1.8 Beregning av dekningsgrad

For å kunne beregne dekningsgraden og omsetningstall for Biltema, har vi bestilt en spesiell datautskrift fra Statistisk Sentralbyrå SSB. NACE er en standard for gruppering av ulike typer næringsvirksomhet. Den er en viktig standard i økonomisk statistikk og gjør det mulig å sammenligne og analysere statistiske opplysninger. For å oppnå en tilstrekkelig nøyaktighetsgrad er det i denne type handelsanalyser nødvendig å innhente NACE-tall på 5-sifret nivå.

Biltema er kategorisert under NACE 47.521 «Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer». Dette plasserer Biltema under «Detaljhandel» i den regionale planforskriften. Den regionale planforskriften skiller mellom «Detaljhandel» og handel med «Plasskrevende varer» som er definert som handel der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.

Biltemas arealbehov vurderes opp mot tilgjengelig areal i Harstad som er avsatt til detaljhandel i henhold til kommuneplanen og til Regional planbestemmelse.

De kriteriene som framkommer i denne rapporten analyseres i forhold til 0-alternativet (dagens situasjon) og tiltaket (Etablering av Gangsås næringspark).

2 Grunnlagsmateriale

2.1 Demografisk utvikling i Harstadregionen

2.1.1 Historisk befolkningsutvikling. År 2008-2017

Den 1. januar 2013 ble kommunene 1901 Harstad og 1915 Bjarkøy slått sammen. I tabell 3 har vi derfor vist befolkningstall for begge disse kommunene i perioden 2008-2012 og slått disse sammen. Vi har valgt Sør-Troms regionråd som en avgrensning av Harstadregionen. Denne regionen omfatter kommunene Gratangen, Harstad, Ibestad, Kvæfjord, Lavangen, Salangen og Skånland.

Folkemengde pr 1. januar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Endring	Endring %
1901 Harstad (-2012)	23108	23126	23257	23423	23640	0	0	0	0	0		
1915 Bjarkøy (-2012)	509	503	482	476	455	0	0	0	0	0		
1903 Harstad	23 617	23 629	23 739	23 899	24 095	24 291	24 441	24 676	24 695	24 845	1 228	5,2
1911 Kvæfjord	3 036	3 032	3 049	3 050	3 025	3 082	3 107	3 076	3 029	2 986	-50	-1,6
1913 Skånland	2 862	2 841	2 855	2 896	2 972	2 940	2 951	2 988	3 041	3 048	186	6,5
1917 Ibestad	1 511	1 440	1 408	1 419	1 410	1 421	1 436	1 410	1 403	1 394	-117	-7,7
1919 Gratangen	1 168	1 151	1 150	1 115	1 136	1 119	1 135	1 137	1 137	1 121	-47	-4,0
1920 Loabåk - Lavangen	1 010	1 023	1 012	1 003	1 016	1 012	1 014	1 008	1 051	1 076	66	6,5
1923 Salangen	2 169	2 203	2 211	2 179	2 214	2 220	2 223	2 219	2 230	2 220	51	2,4
Sum Sør-Troms	35 373	35 319	35 424	35 561	35 868	36 085	36 307	36 514	36 586	36 690	1 317	3,7
19 Troms - Romsa	154 642	155 553	156 494	157 554	158 650	160 418	162 050	163 453	164 330	165 632	10 990	7,1

Tabell 3. Folketall i Sør-Troms pr 1. januar i perioden 2008-2017. Kommunene 1901 Harstad og 1915 Bjarkøy ble sammenslått 1. januar 2013. I tabellen er folketall for disse to kommunene summert for perioden 2008-2012 og lagt til kommune 1903 Harstad. Kilde; SSB.

Det er bemerkelsesverdig at folketallet er for så vidt stabilt i regionen og at flere av småkommunene har en positiv utvikling. Det er i dagens situasjon *flytting* som er den viktigste faktoren som bestemmer folketilveksten. Faktoren *fødselsoverskudd* har en langt mindre betydning enn tidligere. Tabell 3 indikerer at det er relativt lite flytting i regionen. Dette er logisk i og med at regionen har relativt korte reiseavstander med relativt gode veger. Sett i forhold til at Harstad er et bysentrum i en region, er det relativt svak folketilvekst i kommunen (5,2% i perioden 2008 – 2017). Sett i forhold til folketall, ser vi at Harstad står for ca 93% av veksten i regionen.

Sammenlignet med Troms fylke, har Sør-Tromsregionen en klart svakere utvikling enn fylkesgjennomsnittet. Harstad har også en svakere befolkningsutvikling enn fylkesgjennomsnittet. I Troms er det Tromsø som har den klart sterkeste veksten og som derved løfter fylkesgjennomsnittet.

Tabell 4 gir en oversikt over befolkningsutviklingen i Harstad kommune etter kommunesammenslåingen i 2013. I denne tabellen har vi aldersfordelt befolkningsutviklingen slik at det dannes et bilde av hvilke aldersgrupper som utvikler seg mest.

1903 Harstad	2013	2014	2015	2016	2017	Endring	Endring %
0 år	266	278	269	259	240	-26	-9,8
1-5 år	1 414	1 398	1 432	1 426	1 385	-29	-2,1
6-12 år	1 963	1 925	1 948	1 996	2 051	88	4,5
13-15 år	914	948	871	853	826	-88	-9,6
16-19 år	1 327	1 339	1 309	1 250	1 247	-80	-6,0
20-44 år	7 822	7 814	7 922	7 874	7 884	62	0,8
45-66 år	7 116	7 112	7 153	7 127	7 165	49	0,7
67-79 år	2 373	2 519	2 650	2 796	2 922	549	23,1
80-89 år	935	926	921	906	915	-20	-2,1
90 år eller eldre	161	182	201	208	210	49	30,4
Sum 1903 Harstad	24 291	24 441	24 676	24 695	24 845	554	2,3

Tabell 4. Historisk, aldersfordelt befolkningsutvikling pr 1. januar i Harstad kommune. År 2013-2017. Kilde: SSB 07459

Vi ser av tabell 4 at de største aldersgruppene i perioden er 20-44 år og 45-66 år. Vi ser også at den klart største veksten har kommet i aldersgruppen 67-79 år. Den største nedgangen ser vi i aldersgruppene 13-15 år og 16-19 år.

Dette er et bilde vi ser i flere byer i Nord-Norge der ungdomskullene blir svakere og pensjonistkullene er i vekst. Dette er en utvikling som vi forventer vil forsterke seg i årene som kommer (figur 7).

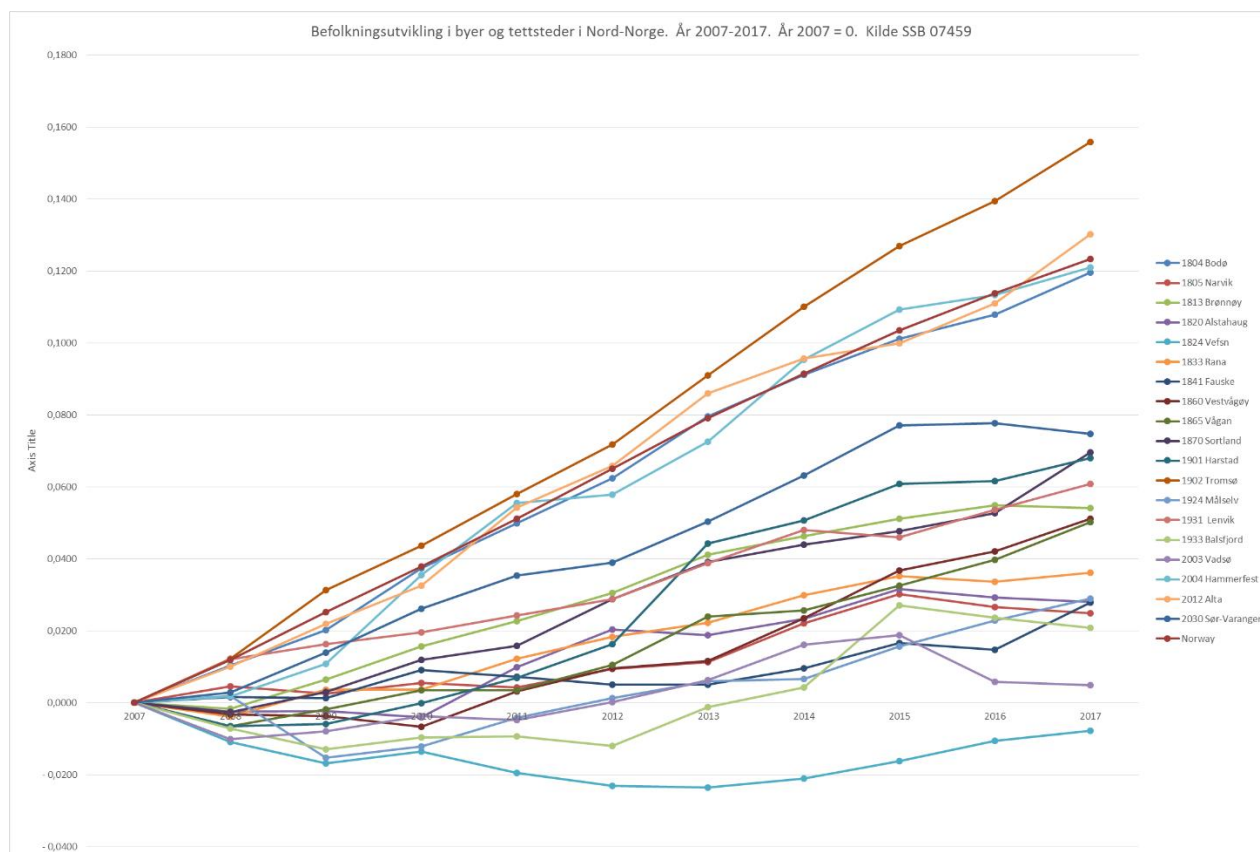
2.1.2 Befolkningsutvikling i Harstad – sett i forhold til byer og tettsteder i landsdelen.

Sett i forhold til befolkningsutvikling i byer og tettsteder i landsdelen Nord-Norge, framkommer det av figur 5 at vi grovt kan dele denne befolkningsutviklingen inn i fem kategorier:

Kategori	Vekstrate i perioden	Byer og tettsteder
Vekst over landsgjennomsnittet	Ca 15%	Tromsø
Vekst omkring landsgjennomsnittet	Omkring 12%	Alta, Hammerfest og Bodø
Middels positiv vekst	Vekstrate 4-7%	Brønnøy, Vestvågøy, Vågan, Sortland, Harstad, Lenvik og Sør-Varanger.
Lav positiv vekst	Vekstrate 2-4%	Narvik, Alstahaug, Rana, Fauske, Målselv og Balsfjord.
Nullvekst	Vekstrate omkring 0	Vefsn og Vadsø

Tabell 5. Befolkningsvekst i byer og tettsteder i Nord-Norge. Fordelt på fem kategorier. Kilde; SSB 07459

I dette bildet plasserer Harstad seg høyt i kategorien «Middels positiv vekst» med en vekstrate i perioden på 6,8%. Medregnet i dette bildet ligger at Harstad fikk en befolkningsøkning i 2013 etter sammenslåingen med Bjarkøy. Uten denne sammenslåingen ville Harstad ha ligget omkring midten i denne kategorien.



Figur 5. Befolkningsutvikling i byer og tettsteder i Nord-Norge 2007-2017. Kilde: SSB 07459.

2.1.3 Historisk befolkningsutvikling i grunnkretser og delområder i Harstad 2013-2017

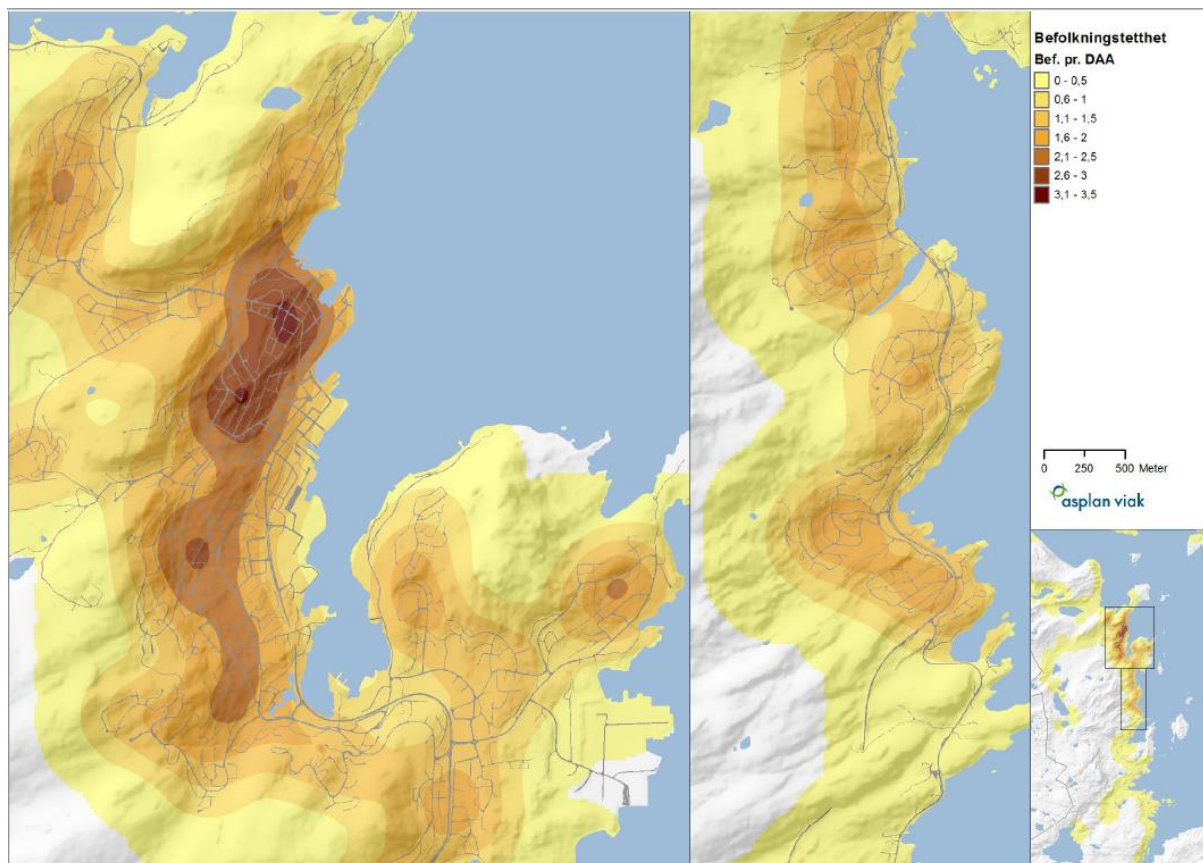
Harstad kommune er inndelt i grunnkretser som igjen er samlet i delområder. Vi viser befolkningsutvikling i delområdene i tabell 6.

År. 1. januar. Delområder	2013	2014	2015	2016	2017	Endring	Endring %
190301. Gausvik og Sørvik	1 353	1 357	1 336	1 342	1 338	-15	-1,1
190302. Kila	2 553	2 619	2 646	2 652	2 699	146	5,7
190303. Kanebogen og Seljestad	9 899	9 917	9 988	9 967	9 979	80	0,8
190304. Harstad	4 479	4 463	4 521	4 583	4 583	104	2,3
190305. Hagebyen	1 904	1 946	1 951	1 896	1 913	9	0,5
190306. Bergseng	2 104	2 112	2 185	2 215	2 325	221	10,5
190307. Ervik, Kasfjord og Aun	1 106	1 117	1 146	1 136	1 139	33	3,0
190308. Grytøy	398	401	394	395	385	-13	-3,3
190309. Bjarkøy	454	458	449	447	425	-29	-6,4
1903. Harstad kommune	24 250	24 390	24 616	24 633	24 786	536	2,2

Tabell 6. Befolkningsutvikling i delområder i Harstad 2013-2017. Kilde SSB 04317

Gangsås er den mest folkerike grunnkretsen i Harstad kommune med et folketall i 2017 på 1.460 innbyggere. Gangsås grunnkrets ligger i delområde Kanebogen og Seljestad som er det mest folkerike delområdet i Harstad med 9.979 innbyggere i 2017.

Kartet under viser befolkningstetthet (befolkning pr dekar) i Harstad. Vi ser at befolkningstettheten er størst i Sentrum, og noe åpnere i f.eks delområde «Kanebogen og Seljestad». Dette har sammenheng med at delområdet har en åpen bystruktur dominert av villabebyggelse.



Figur 6. Befolkningstetthet i Harstad. Befolkning pr dekar. Kilde; Boliganalyse Harstad. Asplan Viak. 2015-02-18.

2.1.4 Prognosert befolkningsutvikling i Sør-Troms. År 2018-2035

En prognose gir et sannsynlig bilde av en utvikling forutsatt at det ikke skjer større endringer i løpet av perioden. Sannsynligheten svekkes jo lenger ut i tid man strekker prognosen. Ut fra det tallmaterialet som foreligger i SSB, er det mulig å beregne prognoser fram til år 2040. Vi har her valgt å avgrense prognosen fram til 2035.

Ut fra erfaringstall velger vi mellomalternativet MMMM for Harstad og Skånland og lavalternativet LLML for de øvrige kommunene. Dette sammenligner vi med utviklingen i Troms fylke etter alternativet MMMM.

Dette gir følgende tabell (tabellen er todelt):

Folkemengde 1. januar	Hovedalternativ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1903 Harstad	MMMM	24 986	25 140	25 276	25 390	25 505	25 624	25 740	25 870	25 993	26 127
1913 Skånland	MMMM	3 067	3 072	3 074	3 085	3 082	3 105	3 107	3 108	3 117	3 120
1911 Kvæfjord	LLML	3 009	3 007	2 984	2 996	2 981	2 982	2 983	2 969	2 962	2 964
1917 Ibestad	LLML	1 367	1 347	1 335	1 309	1 293	1 276	1 256	1 247	1 222	1 211
1919 Gratangen	LLML	1 114	1 103	1 096	1 082	1 073	1 061	1 042	1 026	1 022	1 015
1920 Loabæk - Lavangen	LLML	1 058	1 053	1 046	1 042	1 038	1 033	1 029	1 023	1 019	1 012
1923 Salangen	LLML	2 230	2 225	2 209	2 203	2 188	2 179	2 178	2 173	2 167	2 162
19 Troms - Romsa	MMMM	166 623	167 689	168 547	169 295	170 038	170 769	171 513	172 243	173 003	173 776

Folkemengde 1. januar	Hovedalternativ	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Endring	Endring %
1903 Harstad	MMMM	26 262	26 372	26 488	26 625	26 716	26 836	26 949	27 044	2 058	8,2
1913 Skånland	MMMM	3 132	3 140	3 140	3 140	3 145	3 149	3 145	3 152	85	2,8
1911 Kvæfjord	LLML	2 960	2 964	2 950	2 952	2 939	2 939	2 936	2 929	-80	-2,7
1917 Ibestad	LLML	1 192	1 172	1 152	1 139	1 130	1 107	1 093	1 084	-283	-20,7
1919 Gratangen	LLML	1 005	1 002	990	976	976	964	947	943	-171	-15,4
1920 Loabæk - Lavangen	LLML	1 006	1 000	1 000	1 002	993	982	986	984	-74	-7,0
1923 Salangen	LLML	2 158	2 143	2 129	2 123	2 114	2 110	2 106	2 096	-134	-6,0
19 Troms - Romsa	MMMM	174 504	175 248	175 951	176 635	177 301	177 932	178 520	179 111	12 488	7,5

Tabell 7. Prognose. Befolkningsutvikling i kommunene i Sør-Tromsregionen og Troms fylke for perioden 2018-2035. Kilde SSB 11168

Vi ser av denne prognosen at det kan forventes en høyere vekst i Harstad enn fylkesgjennomsnittet. Det kan forventes en positiv vekst i Skånland, mens de øvrige kommunene kan forvente en negativ vekst. Den største negative veksten kan forventes i Ibestad og Gratangen.

2.1.5 Prognosert aldersfordelt befolkningsutvikling i Harstad 2018-2035

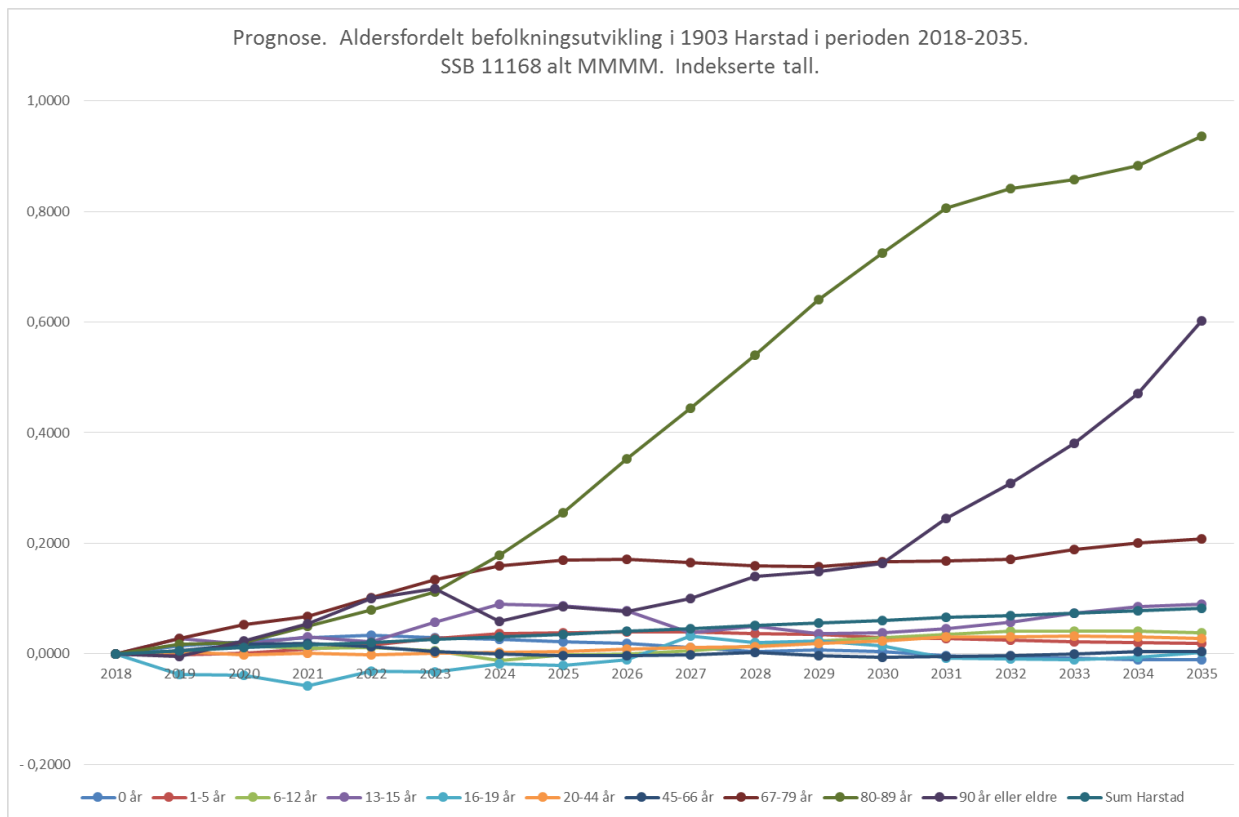
I denne prognosen har vi valgt samme aldersgruppering som i tabell 4 (tabellen er todelt).

1903 Harstad	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0 år	268	272	274	276	277	276	275	274	273	271
1-5 år	1388	1385	1390	1399	1411	1427	1438	1440	1442	1442
6-12 år	2057	2065	2086	2079	2080	2068	2032	2052	2057	2069
13-15 år	865	889	880	891	884	915	943	940	932	898
16-19 år	1225	1180	1177	1154	1187	1185	1202	1200	1211	1264
20-44 år	7849	7878	7832	7855	7839	7852	7864	7886	7912	7934
45-66 år	7164	7203	7283	7302	7256	7194	7158	7140	7135	7148
67-79 år	3030	3113	3191	3236	3336	3438	3511	3545	3550	3531
80-89 år	919	935	937	965	992	1022	1083	1153	1243	1327
90 år eller eldre	221	220	226	233	243	247	234	240	238	243
Sum Harstad	24 986	25 140	25 276	25 390	25 505	25 624	25 740	25 870	25 993	26 127

1903 Harstad	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Endring	Endr. %
0 år	269	270	269	267	266	266	265	265	-3	-1,1
1-5 år	1 439	1 436	1 428	1 426	1 423	1 419	1 417	1 415	27	1,9
6-12 år	2 086	2 104	2 118	2 129	2 140	2 141	2 140	2 136	79	3,8
13-15 år	908	897	898	904	915	928	939	943	78	9,0
16-19 år	1 250	1 254	1 243	1 215	1 213	1 212	1 218	1 229	4	0,3
20-44 år	7 950	7 998	8 032	8 084	8 088	8 102	8 087	8 071	222	2,8
45-66 år	7 181	7 144	7 122	7 128	7 140	7 156	7 191	7 193	29	0,4
67-79 år	3 512	3 507	3 536	3 537	3 550	3 600	3 637	3 658	628	20,7
80-89 år	1 415	1 508	1 585	1 660	1 692	1 707	1 730	1 780	861	93,7
90 år eller eldre	252	254	257	275	289	305	325	354	133	60,2
Sum Harstad	26 262	26 372	26 488	26 625	26 716	26 836	26 949	27 044	2 058	8,2

Tabell 8. Aldersgruppert befolkningsutvikling i Harstad for perioden 2018 – 2035. Kilde SSB 11168.

Tabell 6 kan grafisk framstilles slik:



Figur 7. Prognose. Aldersfordelt befolkningsutvikling i Harstad for perioden 2018-2035. Indekserte tall der 2018 = 0. Kilde SSB 11168

Vi ser av tabell 6 og figur 7 at det må forventes en sterk vekst i de eldre aldersgruppene (80+) etter ca. år 2025. Dette er en situasjon som Harstad vil dele med de aller fleste bysamfunn i Nord-Norge og landet for øvrig. Årsaken til dette er:

- ❖ de store fødselstallene i det første ti-året etter 2. verdenskrig
- ❖ sterk flytting inn til bysentra i samme periode
- ❖ personer i aldersgruppen 67+ har lav flyttetilbørighet.

Sammenlignet med tabell 4 ser vi denne utviklingen i aldersgruppen 67+, og at denne utviklingen forplanter seg etter hvert som populasjonen blir eldre.

Tabell 6 og figur 7 viser også en positiv utvikling i aldersgruppene 6-12 år og 13-15 år. Denne utviklingen vil oppveie den negative utviklingen vi ser i samme aldersgrupper i tabell 4.

I sum kan det forventes en utvikling der;

- ❖ Befolkningen i Harstad vokser noe mer enn fylkesgjennomsnittet i perioden fram mot 2035.
- ❖ Den største økningen kommer i de eldste aldersgruppene (67+) og spesielt i aldersgruppen 80-89 år.
- ❖ Nabokommunene i regionen vil – med unntak av Skånland – oppleve en befolkningsnedgang.

2.2 Næringsutvikling.

For å gi et bilde på næringsutvikling i regionen, viser vi her utviklingen i sysselsetting målt etter arbeidssted og omsetningstall for dagligvarehandelen. Vi tar også med et bilde på næringsutvikling ut fra NHOs næringsbarometer.

2.2.1 Sysselsatte i Sør-Tromsregionen

Tabell 9 viser utviklingen i totalt antall sysselsatte etter arbeidssted i de utvalgte kommunene i Sør-Tromsregionen. Vi ser av tabellen at ca. 73 % av de sysselsatte i regionen i 2016 er sysselsatt i Harstad.

Harstad, Kvæfjord og Ibestad har nedgang i sysselsetting, mens de øvrige kommunene har en positiv utvikling. Det er en relativt stor nedgang i antall sysselsatte i Harstad fra 2014 til 2015 på 318 sysselsatte. Statistikkgrunnlaget for tabell 9 er endret fra år 2014 til 2015. Dette forklarer en del av fallet fra 2014 til 2015.

Sysselsatte etter arbeidssted	2012	2013	2014	2015	2016	Endring	Endr. %
1903 Harstad	12 345	12 352	12 478	12 160	12 165	-180	-1,5
1911 Kvæfjord	1 244	1 225	1 162	1 131	1 075	-169	-13,6
1913 Skånland	921	927	942	984	1 009	88	9,6
1917 Ibestad	569	571	584	552	540	-29	-5,1
1919 Gratangen	410	430	410	421	489	79	19,3
1920 Loabæk - Lavangen	317	342	375	344	362	45	14,2
1923 Salangen	957	972	982	981	1 007	50	5,2
Sum Sør-Troms	16 763	16 819	16 933	16 573	16 647	-116	-0,7
19 Troms - Romsa	81 190	82 863	83 111	82 567	83 464	2 274	2,8

Tabell 9. Sysselsetting etter arbeidssted i de utvalgte kommunene. 2008-2015. Kilde: SSB

2.2.2 Sysselsatte i Harstad - bransjefordelt

Tabell 10 viser sysselsatte etter arbeidssted i Harstad bransjefordelt i perioden 2008-2016. Vi ser at Helse- og sosialtjenester er den viktigste bransjen for sysselsetting i Harstad. Utenom offentlig sektor er det varehandel og motorvognreparasjoner som er den klart viktigste bransjen for sysselsetting i Harstad. Denne bransjen sysselsetter hele 15,4% av alle sysselsatte i Harstad, og dette er et relativt høyt tall sammenlignet med tilsvarende byer i regionen. I denne bransjen er det imidlertid en nedgang på 66 sysselsatte i perioden. Nedgang i sysselsettingen i handelsbransjen er bl.a. en følge av framveksten av kjøpesentre som har gitt en «industrialisering» av handelsnæringen.

Den sterkeste veksten i antall sysselsatte finner vi i bransjene;

- ❖ Helse og sosialtjenester
- ❖ Overnattings- og serveringsvirksomhet
- ❖ Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift
- ❖ Bygge og anleggsvirksomhet

Den største nedgangen i antall sysselsatte finner vi i bransjene

- ❖ Informasjon og kommunikasjon
- ❖ Jordbruk, skogbruk og fiske
- ❖ Bergverksdrift og utvinning
- ❖ Industri

1903 Harstad, Sysselsatte etter arbeidssted	2012	2013	2014	2015	2016	Endring	Endring %
01-03 Jordbruk, skogbruk og fiske	216	214	195	152	147	-69	-31,9
05-09 Bergverksdrift og utvinning	413	457	436	360	335	-78	-18,9
10-33 Industri	622	579	583	588	556	-66	-10,6
35-39 Elektrisitet, vann og renovasjon	170	174	185	181	160	-10	-5,9
41-43 Bygge- og anleggsvirksomhet	945	944	925	972	995	50	5,3
45-47 Varehandel, reparasjon av motorvogner	1 941	1 912	1 936	1 808	1 875	-66	-3,4
49-53 Transport og lagring	824	840	822	797	797	-27	-3,3
55-56 Overnattings- og serveringsvirksomhet	399	417	412	431	477	78	19,5
58-63 Informasjon og kommunikasjon	341	302	290	221	206	-135	-39,6
64-66 Finansiering og forsikring	129	122	108	98	85	-44	-34,1
68-75 Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	501	510	549	572	577	76	15,2
77-82 Forretningsmessig tjenesteyting	484	541	529	434	445	-39	-8,1
84 Off.adm., forsvar, sosialforsikring	1 092	1 034	1 117	1 132	1 121	29	2,7
85 Undervisning	901	884	915	936	936	35	3,9
86-88 Helse- og sosialtjenester	2 861	2 903	2 954	2 989	2 953	92	3,2
90-99 Personlig tjenesteyting	452	463	478	436	448	-4	-0,9
00 Uoppgitt	54	56	44	53	52	-2	-3,7
Sum 1903 Harstad	12 345	12 352	12 478	12 160	12 165	-180	-1,5

Tabell 10. Sysselsatte etter arbeidssted i Harstad. Bransjefordelt. Kilde SSB 07984

Vi ser en markant nedgang i antall sysselsatte fra 2014 til 2015. Dette ser vi også innen antall sysselsatte i varehandelen. Denne kan dels forklares ved at statistikkgrunnlaget ble endret fra år 2014 til 2015.

Vi ser at sysselsatte etter bosted i Harstad for årene 2015 og 2016 er omtrent likt med sysselsatte etter arbeidssted. Netto innpendling er derved i balanse med netto utpendling. Pendling spiller derfor en liten / ingen rolle i forhold til handel i Harstad.

2.2.3 Omsetning i dagligvarehandel – unntatt bilbransjen

Tabell 12 viser omsetning i dagligvarehandelen pr capita for perioden 2013-2016 for kommunene i Sør-Tromsregionen og nabokommuner i Nordland. Vi har også tatt med Tromsø, Troms fylke og landsgjennomsnittet som en sammenligning.

Omsetning av dagligvarer pr. capita viser at dagligvareomsetningen i Harstad ligger klart over landsgjennomsnittet, fylkesgjennomsnittet og Tromsø. Harstad er derved den kommunen med høyest dagligvareomsetning pr capita i Troms. Av de svake omsetningstallene i nabokommunene (spesielt Tjeldsund) ser vi at disse kommunene har en sterkt negativ handelsbalanse til Harstad.

Dette bekrefter de funn som er gjort i Asplan Viak's handelsanalyse av Harstad (2014) der dekningsgraden for 2013 for sentrale varegrupper lå klart over 100% dvs det er positiv handelsbalanse for Harstad for disse varegruppene (tabell 11);

Varegruppe	Dekningsgrad Harstad 2013
Detaljvarehandel	122%
Dagligvarer	109%
Utvalgsvarer	117%
Møbler og hvitevarer	147%
Bygg / Hagesenter	175%

Tabell 11. Dekningsgrad for sentrale varegrupper i Harstad 2013. Kilde; Asplan viak 2014.

	2013	2014	2015	2016	Endring	Endring %
1870 Sortland	110 726	113 963	123 158	127 395	16 669	15,1
1903 Harstad	89 506	92 982	93 002	98 340	8 834	9,9
1805 Narvik	78 910	81 452	82 554	85 339	6 429	8,1
1923 Salangen	72 259	75 687	79 046	84 165	11 906	16,5
1913 Skånland	59 025	60 391	65 952	68 535	9 510	16,1
1851 Lødingen	50 149	50 905	55 231	55 018	4 869	9,7
1920 Loabæk - Lavangen	40 572	43 616	45 405	52 382	11 810	29,1
1917 Ibestad	38 986	34 961	37 158	39 063	77	0,2
1919 Gratangen	18 934	19 169	20 811	25 155	6 221	32,9
1853 Evenes	20 646	21 531	21 984	22 271	1 625	7,9
1911 Kvæfjord	19 027	19 062	20 481	21 892	2 865	15,1
1852 Tjeldsund	19 614	11 128	9 672	9 694	-9 920	-50,6
1902 Tromsø	87 684	90 197	93 294	96 517	8 833	10,1
1900 Troms fylke	75 767	77 922	80 278	83 278	7 511	9,9
Landet	75 802	78 244	80 678	82 477	6 675	8,8

Tabell 12. Omsetning av dagligvarer pr capita pr kommune (kr). Tallene er eksklusiv omsetning av motorkjøretøyer og bensin, og eksklusiv merverdiavgift. Kilde SSB 04776 og KommuneProfilen.no.

Tabell 13 viser verdien av dagligvareomsetningen i Harstad i mill.kr i perioden 2008-2016. Vi ser at denne verdien har vært tilnærmet konstant over denne perioden med en markant nedgang i 2013. Det har vært en sterk økning i dagligvareomsetningen fra 2013 til 2016.

Region/Kommune	År	Omsetning i alt. Mill.kr	Endring fra forrige år		%Andel av varehandelen i:	
			Mill.kr	Prosent	Landet	Eget fylke
Harstad	2008	2 427	0	0,0	0,736	22,19
Harstad	2009	2 416	-11	-0,5	0,711	21,63
Harstad	2010	2 474	57	2,4	0,707	21,48
Harstad	2011	2 621	148	6,0	0,727	21,95
Harstad	2012	2 705	84	3,2	0,723	21,78
Harstad	2013	2 174	-531	-19,6	0,568	17,89
Harstad	2014	2 273	98	4,5	0,568	18,00
Harstad	2015	2 295	22	1,0	0,554	17,49
Harstad	2016	2 429	134	5,8	0,565	17,65

Kilde: Statistisk sentralbyrå <>> Bearbeiding: Kommuneprofilen
*) Omfatter bare Detaljhandel. Omfatter ikke detaljhandel ved bensinstasjoner.

Tabell 13. Dagligvareomsetning i Harstad. Mill kr. År 2008-2016. Kilde: KommuneProfilen.no

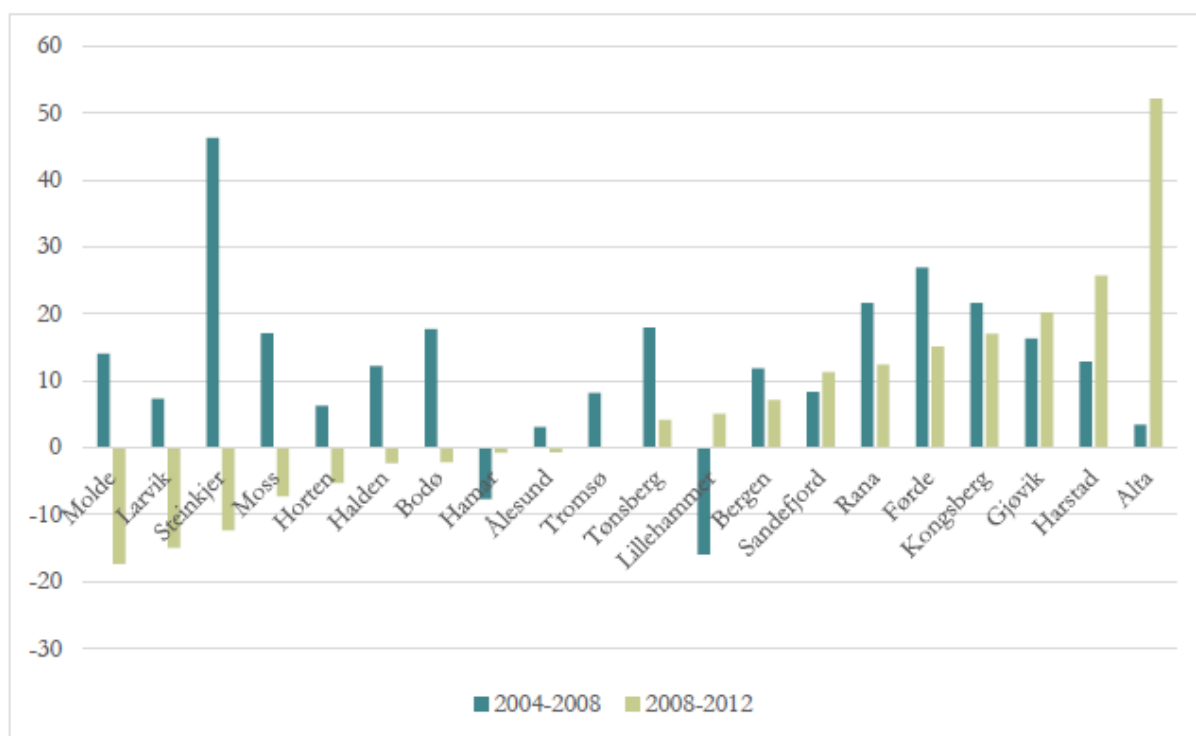
Den totale omsetningen av dagligvarer (unntatt motorkjøretøy og bensin) i Troms fylke i 2016 var kr 13.759 mill.kr. I Harstad ble det i 2016 omsatt dagligvarer for 2.429 mill kr. eller 17,6% av all omsetning i fylket. I Harstad økte omsetningen i dagligvarer med 134 mill kr fra 2015 til 2016³ samtidig som befolkningen økte med 19 innbyggere (tabell 4).

³ KommuneProfilen.no

Vi noterer at omsetningstallene gikk ned fra 2.705 mill kr til 2.174 mill kr fra 2012 – 2013. Vi har ikke funnet en forklaring på denne nedgangen, men det er her en mulig sammenheng med nedgangen i sysselsetting (også i varehandelen) fra 2014-2015.

2.2.4 Dagligvarehandelen i Harstad sammenlignet med 20 byer.

TØI (Transportøkonomisk institutt) har sammenlignet dagligvarehandelen i 20 byer i Norge i perioden 2004-2012. Harstad er en av disse byene. Figuren under viser at Harstad er en av byene i landet med høyest vekst i dagligvarehandel for perioden 2008-2012.



Figur 8. Endring. Omsetning av detaljhandel i sentrum 2004-2008 og 2008 – 2012. Kilde: TØI (2014).

Figur 8 viser betydningen av å ligge i / nært sentrum i Harstad for en varehandel som omsetter detaljvarer. Biltema er definert som en bedrift som omsetter detaljvarer (kap 1.8.).

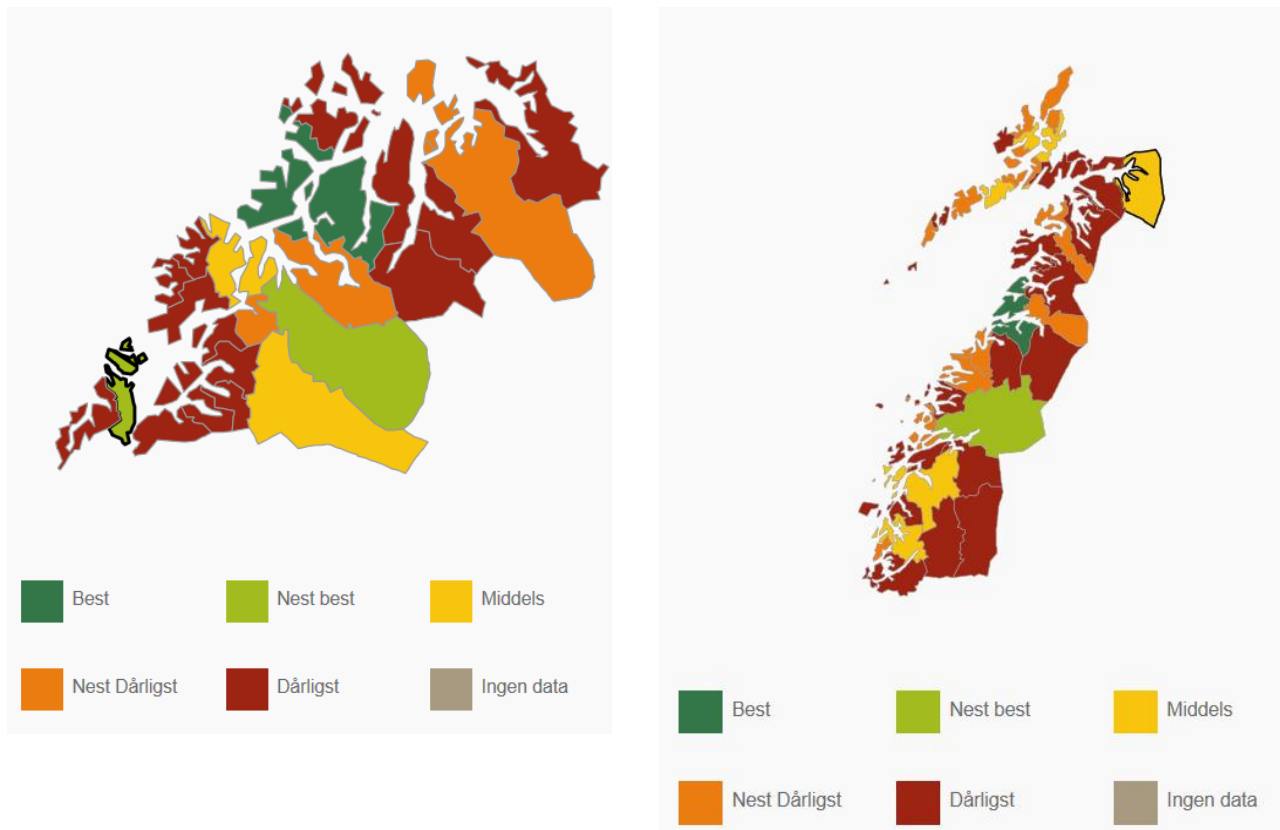
2.2.5 NHO Kommunebarometer. Kommune NM.

NHOs KommuneNM rangerer kommunene etter attraktivitet og lokal vekstkraft basert på forhold ved næringsliv, arbeidsmarked, demografi, kompetanse og kommunal økonomi. Tallgrunnlaget er fra 2015. Ut fra denne kategoriseringen kommer Harstad ut i nest beste kategori. De øvrige kommunene i utvalget i Sør-Tromsregionen kommer i kategoriene «dårligst».

Sammenlignet med kommunene i nordre del av Nordland, ser vi at Harstad og Målselv er de eneste kommunene mellom Bodø og Tromsø som oppnår kategorien «Nest best».

Et KommuneNM er en oversikt over kommunenes rangering ut fra gitte kriterier, og skal ikke tas for bokstavelig.

Denne oversikten viser imidlertid at Harstad har en meget viktig regional funksjon som bysenter for begge sider av fylkesgrensen.



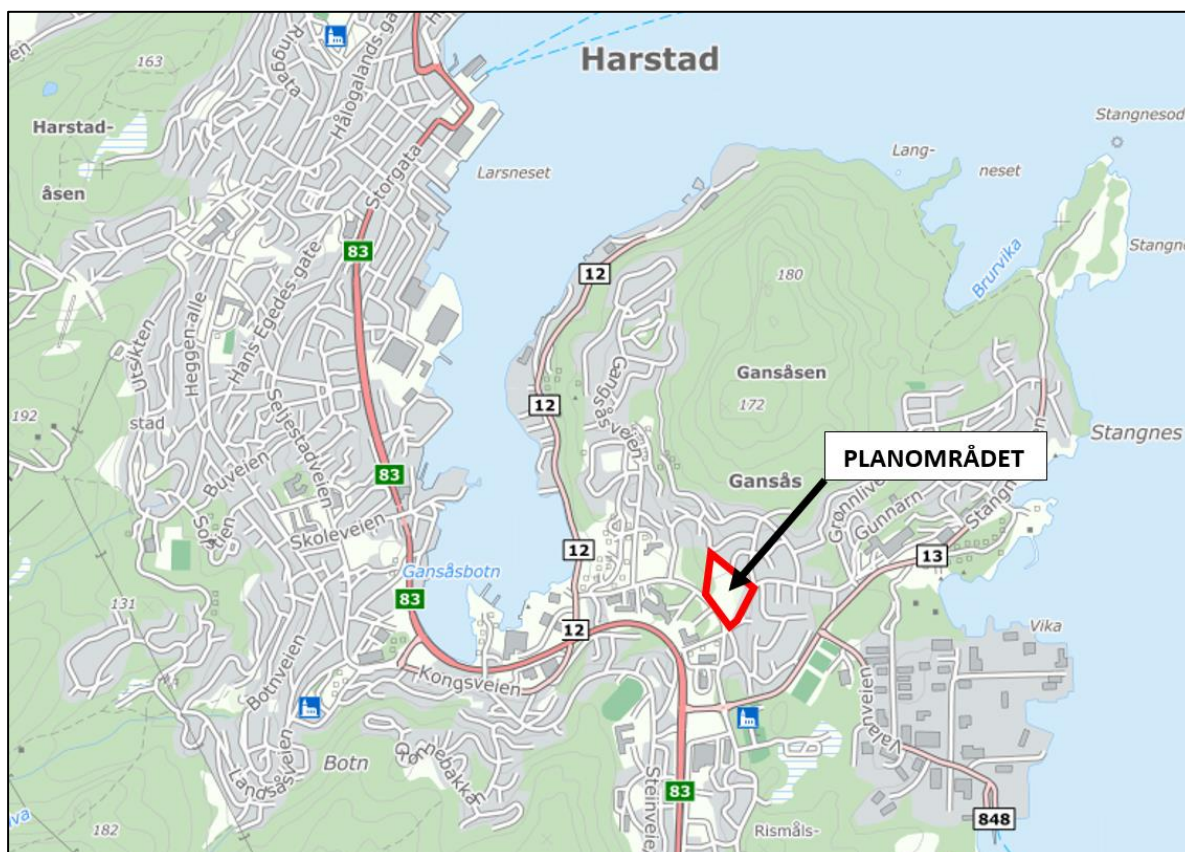
Figur 9. Kategorisering av kommuner i Troms og Nordland. Kilde NHO KommuneNM.

2.3 Tiltaket

Vi viser i denne sammenhengen til planprogrammet.

2.3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ca. 3 km sør for Harstad sentrum, på Nedre Gangsås, langsmed Rødbergveien i sør og Gamle Stangnesvei i øst. Planområdet ligger ca 300 meter langs vei mot nord, fra Kanebogen senter.

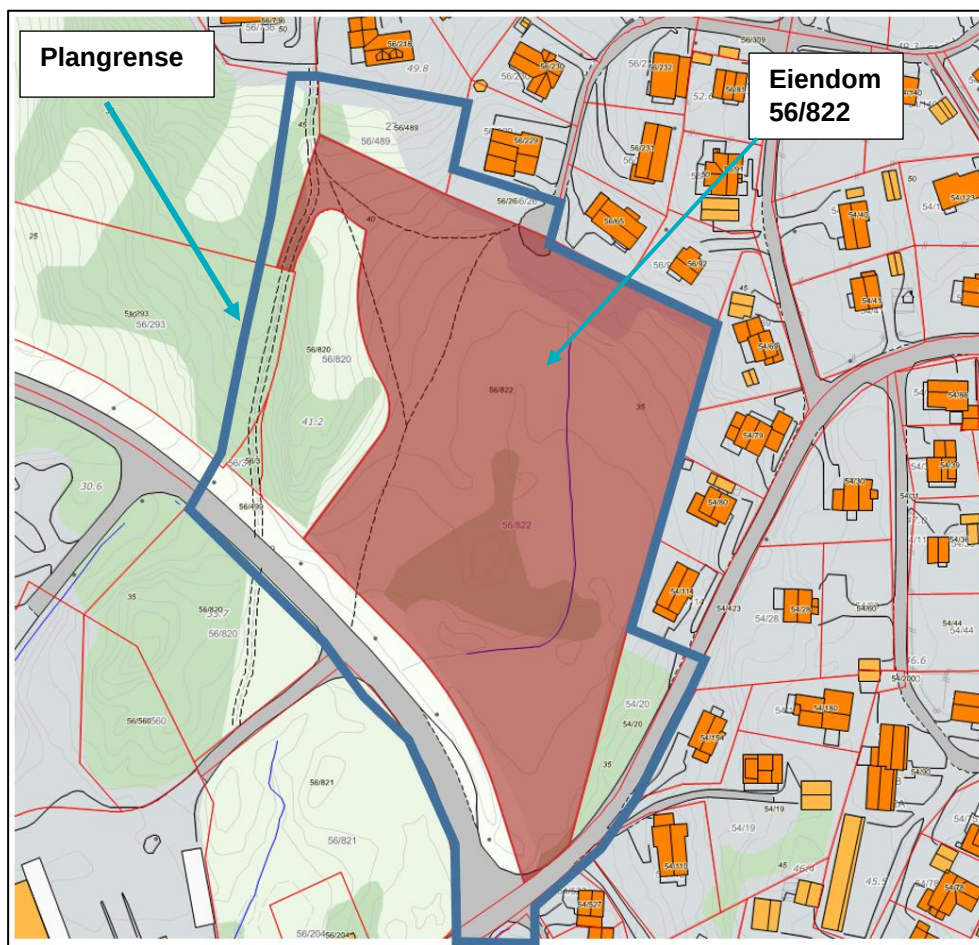


Figur 10. Planområdet sin beliggenhet i Harstad kommune, vist med rødt omriss.

Planområdet omfatter tiltakshavers eiendom Gnr/Bnr 56/822 og tilgrensende eiendommer som omfatter gjeldende reguleringsplan (planid 376). I tillegg inkluderes krysset mellom Rødbergveien og Gamle Stangnesvei og regulert friområde og gangvei mot vest.

Planavgrensning er satt for å inkludere pågående reguleringsplaner i veipakke Harstad og håndtering av gjennomkjøringsvei mellom Gamle Stangnesvei og Gangsås allé.

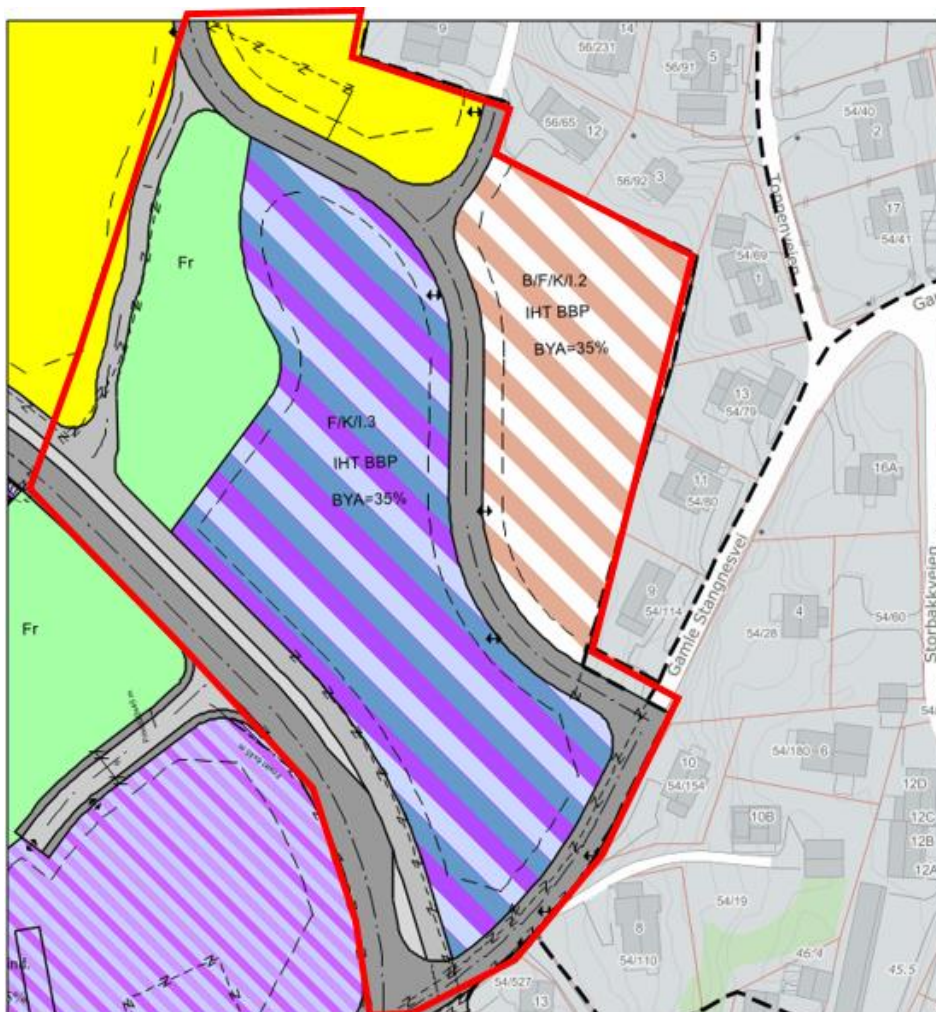
Størrelse på planområdet er ca 25 daa. Utviklingsareal for ny næringsetablering innenfor eiendom 56/822 er på 15,7 daa, se figur 8.



Figur 11. Avgrensing av planområdet markert med blått omriss. Utviklingsareal for ny næringsetablering innenfor eiendom 56/822, markert med mørk rødt felt.

2.3.2 Planstatus

Eiendommen inngår i reguleringsplan for nedre Gangsås, vedtatt 22.02.2001, planId 376. Eiendommen er regulert til henholdsvis forretning/kontor/industri og bolig/forretning/kontor/industri, noe til veiareal og en mindre del til bolig. Se figur 12.



Figur 12. Dagens reguleringsstatus. Rødt omriss markerer planavgrensning på ca 25 da. Tiltaksområdet er begrenset til regulert næringsareal på eiendom 56/822, med samlet areal på 15,7 da.

2.3.3 Planlagt utbygging og plannivå

Gangsås Næringspark AS ønsker å omregulere deler av planområdet i samsvar med dagens regulering (planid 376), men med økt omfang av næringsformål. Det skal også legges til rette for endring av trase for regulert kjørevei gjennom planområdet. Øvrige deler med friareal mot vest og boligformål i nord skal videreføres i ny reguleringsplan. Det vil være aktuelt med justering av regulert gangvei i påkobling mot kjørevei gjennom planområdet mot nord.

Det er inngått samarbeid med Biltema AS som aktuell utbyggningsaktør. Det skal utredes for etablering av nytt varehus med utgangspunkt i hele eiendom 56/822 på 15,7 da. Tiltak er beskrevet og visualisert gjennom en innledende mulighetsstudie med et varehus på 6000 m², se kap 7. Avdempende tiltak mot tilgrensende boligområder skal ivaretas ved etablering av grønnsstruktur sone rundt næringsbygg. Regulert friområde med terrengrygg i nord-sør retning skal videreføres og gir nytt bygg en god innramming og avgrensing mot vest.

Det skal gjennom videre planprosess jobbes med avdempende tiltak for en god tilpasning til omgivelsene.

Området planlegges regulert som reguleringsplan. Ny reguleringsplan medfører utvidelse av næringsformålet i forhold til dagens reguleringsplan og endring av trasé for gjennomkjøringsvei. Likevel kan ny reguleringsplan sees på som tilrettelegging av ønsket utvikling for området, slik det har ligget siden reguleringsplan fra 2001. Regulert friområde skal videreføres i ny reguleringsplan.



Situasjonsplan 1:1500

Figur 13. Skisse av planlagt utbygging med omlegging av gjennomkjøringsvei.

3 Byggevarerbransjen i Harstad 2008-2016. Omsetning, dekningsgrad og lokalisering i forhold til sentrum

3.1 Omsetning og dekningsgrad i deler av byggevarerbransjen år 2008-2016

Næringsgruppen (NACE) som omfatter Biltema AS er definert i kapittel 1.8; Vi har i samråd med SSB valgt å plassere Biltema AS i næringsgruppe NACE 47.521 «Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer». Biltema defineres derved å tilhøre en del av byggevarerbransjen. Vi vil i dette kapitlet analysere viktige utviklingstrekk i denne bransjen og hvordan denne delen av bransjen forholder seg til sentrum.

Plassering i riktig næringsgruppe kan være komplisert i og med at varesortimentet i de enkelte butikk-kjeder utvikler seg over tid (se kap 1.5. tabell 1.). Biltema AS har utviklet seg fra å være en bilrelatert butikk til å drive butikk med et bredt vareutvalg av detaljvarer.

Dekningsgrad er forholdet mellom omsetning i en handelssone og det antatte forbruket til bosatte i samme sone. Dette blir uttrykt i prosent. En handelssone kan være kommunegrense, by/tettsteder innenfor kommunen, bydeler eller det kan være en regional handelssone som strekker seg over flere kommuner. Forholdet mellom omsetning og det antatte forbruket innenfor en sone kan si noe om handelsbalansen mellom handelssoner.

Dekningsgraden uttrykkes i % og beregnes på følgende måte:

$$\text{Omsetning i sonen} / (\text{Antatt forbruk per person}) * (\text{Antall bosatt i sonen})$$

Dersom dekningsgraden er rundt 100 % betyr dette at det er balanse mellom omsetning og forbruk i handelssonen. Dersom tallet er under 100 % er det en underdekning og handelslekkasje til andre handelssoner, og dersom det er over 100 % betyr det at området tiltrekker seg handel fra andre handelssoner (positiv handelsbalanse).

For å få fram forholdet til sentrum, har vi delt Harstad i to etter postnummer der postnummer 9405, 9406 og 9407 omfatter Harstad sentrum og der 9408, 9409, 9411 og 9414 omfatter bydeler sørøst for sentrum (Gangsås, Kanebogen mv.). Inndeling etter postnummer er valgt fordi SSB oppgir omsetningstall tall etter bedriftens postnummeradresse. Dersom det er færre enn 3 bedrifter innen angitt sone, oppgis ikke omsetningstall av konfidensialitetshensyn.

Postnummer er her ikke sammenfallende med grunnkretser. Dette gjør det komplisert å beregne folketall i postnummerområdene.

Kartet under viser den inndelingen vi har valgt for å få fram omsetningstall i Harstad fordelt på sentrum og øvrige byområder for denne delen av byggevarerbransjen.



Figur 14. Inndeling av Harstad etter postnummer. Grunnlag for omsetningstall og beregning av dekningsgrad.

3.1.1 Omsetning i NACE 47.521. «Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer» i Harstad sammenlignet med Troms fylke og resten av landet.

I tabellen under viser vi totale omsetningstall for denne delen av byggebransjen.

Omsetning NACE 47.521	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hele landet	18 831 772 328	17 883 954 321	19 509 597 917	20 600 520 697	21 864 916 044	22 098 305 634
Troms fylke	741 153 902	679 505 751	731 502 540	760 964 769	812 965 805	857 812 446
Harstad kommune	245 466 391	206 299 674	214 413 577	217 472 304	222 012 108	241 414 676
Harstad sentrum	214 087 541	206 299 674	214 413 577	217 472 304	222 012 108	241 414 676
Botn, Gangsås ...	...	...	...	...	...	...
Omsetning NACE 47.521	2014	2015	2016	Endring	Endring %	
Hele landet	25 725 719 064	24 718 927 748	25 868 118 469	7 036 346 141	37,4	
Troms fylke	1 031 555 802	1 067 333 088	1 127 971 058	386 817 156	52,2	
Harstad kommune	292 119 148	265 927 923	302 226 480	56 760 089	23,1	
Harstad sentrum	243 584 510	208 207 229	211 373 480	-2 714 061	-1,3	
Botn, Gangsås ...	...	...	...	...	...	

Tabell 14. Omsetningstall for NACE 47.521 fr landet, Troms fylke, Harstad og Harstad sentrum. Kilde SSB.

Det er i tabell 14 ikke vist tall for bydelene sørøst for sentrum (Botn, Gangsås m.fl.) Dette fordi disse bydelene omfatter færre enn tre bedrifter innen den valgte bransjekoden.

Vi ser at denne delen av byggebransjen viser en sterk vekst på landsbasis og i Troms fylke i denne perioden. I Harstad ligger denne veksten noe under landsgjennomsnittet, og i sentrum (se fig 14) er den svakt negativ over perioden med et tydelig fall på ca 35 mill kr fra år 2014 til 2015. Vi ser det samme fallet i tallene for Harstad, men ikke i tallene for Troms fylke. I Harstad kommune har

utviklingen stabilisert seg i 2016, men dette skjer ikke i sentrum. Det at bransjen re-etablerer seg i Harstad kommune, men ikke i sentrum må bety at det har skjedd en forflytning av omsetningen innen bransjen ut av de tre postsonene vi har valgt for å avgrense sentrum (fig 14).

Den avgrensningen av postnummer vi har valgt, omfatter både sentrum og Seljestad avlastingssenter (fig 1 og fig 14).

3.1.2 Omsetning og dekningsgrad år 2008 og 2016

Vi har innhentet en spesialkjøring av statistikk fra SSB som viser omsetningstall for denne delen av byggebransjen fordelt på Harstad kommune, Troms fylke og landet fordelt på 6 terminer for årene 2008 til 2016. Vi gjengir her oppsummerte omsetningstall pr år og sammenligner disse med befolkningstall for gjeldende år. Dette gir grunnlag for å beregne omsetning pr. person og dekningsgrad i forhold til Troms fylke. Vi beregner for årene 2008 og 2016 for å sammenligne.

År 2008		Omsetning i deler av byggebransjen, NACE 47.521			
Region	Regionnavn	Omsetning kr	Befolkning pr 01.01.	Omsetning kr pr person	Dekningsgrad %
19	Troms	741 153 902	154 642	4 793	
1901	Harstad	245 466 391	23 617	10 394	216,9

År 2016		Omsetning i deler av byggebransjen, NACE 47.521			
Region	Regionnavn	Omsetning kr	Befolkning pr 01.01.	Omsetning kr pr person	Dekningsgrad %
19	Troms	1 127 971 058	164 330	6 864	
1901	Harstad	302 226 480	24 695	12 238	178,3

Tabell 15. Dekningsgrad for NACE 47.521 for Harstad kommune i forhold til Troms fylke. År 2008 og 2016.
Kilde SSB.

Vi ser av tabell 15 at Harstad hadde ca 33% av omsetningen innen denne delen av byggebransjen i år 2008 og at denne er falt til ca 27% i år 2016. Tilsvarende har dekningsgraden i Harstad for denne bransjen falt fra ca 217% til ca 178%.

Dekningsgraden for denne delen av bransjen er fortsatt meget høy i Harstad noe som klart indikerer at Harstad har en positiv handelsbalanse innen denne delen av bransjen. Dette er også i samsvar med Asplan Viak's handelsanalyse fra 2014 (tabell 11).

3.2 Bilrekvisita-, bygge- og jernvarebransjen i Harstad 2016. Lokalisering i forhold til byens sentrum

Biltema AS hører til under NACE-kode 47.521 «Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer». Dette er en gruppering som Biltema deler med andre forretninger som Jula, Byggmakker mv.

Biltema har sin opprinnelse i butikksalg og postordresalg av bildeler og rekvisita til biler, motorsykler, tilhengere mv. Dette er fortsatt en viktig del av varesortimentet til Biltema (se kap 1.5).

Vi vil i dette kapitlet fokusere hvordan butikker i denne bransjen er fordelt i Harstad og vurdere hvordan dette influerer på sentrumsstrukturen i Harstad – j.fr. den regionale planbestemmelsen (kap 1.2.)

3.2.1 Bransjens influens på handel i sentrum sett i relasjon til regional kjøpesenterforskrift

Hensikten med regional kjøpesenterforskrift (kap 1.2.) er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, effektiv arealbruk og bidra til miljø og helsefremmende transportvalg.

Det er utpekt tre soner der det kan tillates kjøpesentre på mer enn 3.000 m2 BRA;

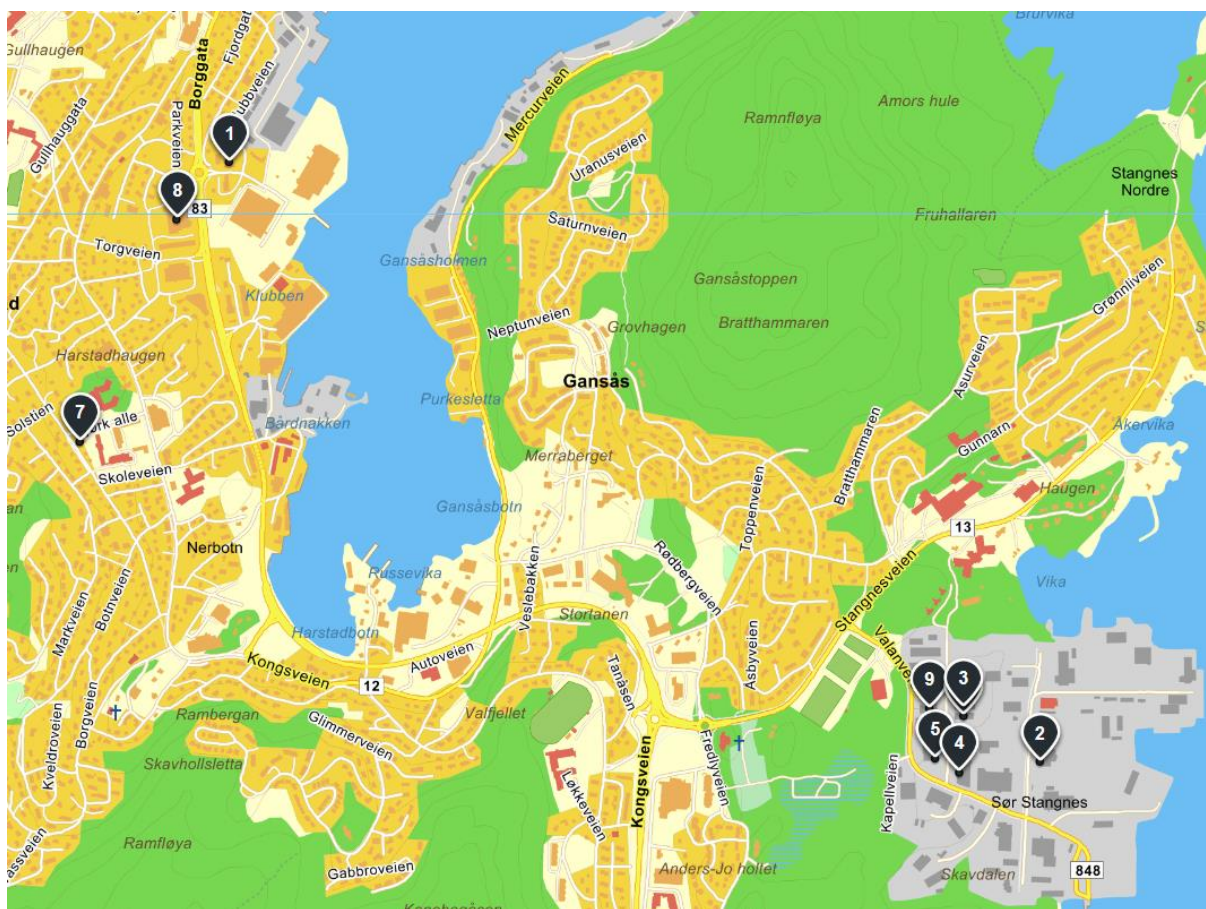
- ❖ Harstad sentrum
- ❖ Seljestad avlastingssenter
- ❖ Kanebogen bydelssenter

Det er i tillegg – gjennom kommuneplanen utpekt tre områder der det er tillatt med kjøpesentre på mer enn 3.000m2 BRA der hovedtyngden i vareutvalget er s.k. «plasskrevende varer»;

- ❖ Stangnesparken
- ❖ Nordlysparken
- ❖ Langmoan.

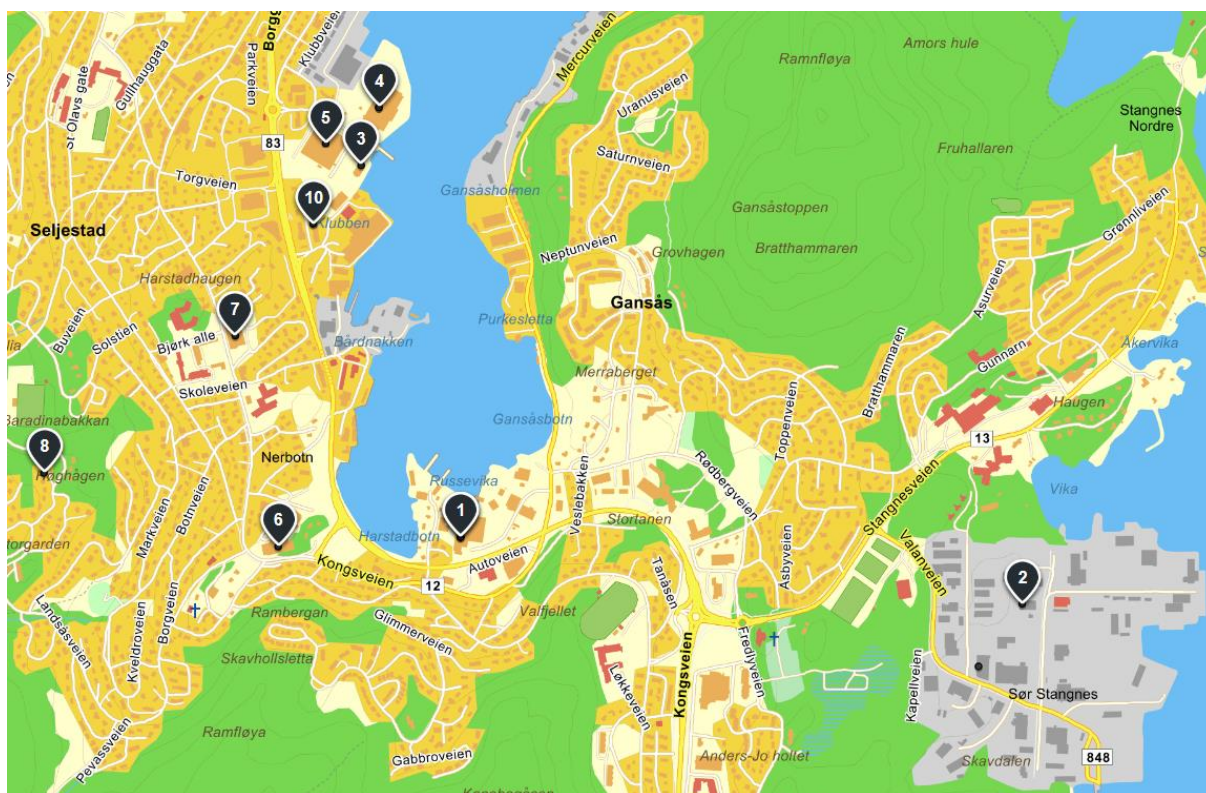
Sett i forhold til bransjens fysiske plassering i Harstad (figur 15, 16 og 17), har dagens bransje liten eller ingen influens på eksisterende senterstruktur. En flytting av Biltema som foreslått i dette tiltaket, vil heller ikke influere på senterstrukturen. Det er pr i dag ikke lokalisert konkurrerende eller tilsvarende virksomheter i Harstad sentrum slik dette er definert i den regionale planbestemmelsen.

Det er etablert konkurrerende virksomheter innen samme bransje i Seljestad avlastingssenter (Clas Ohlson, Jula).



Figur 15 Forhandlere av bilrekvisita mv i Harstad. 2017. Kilde: Gulesider.no

1. Harstad Batteriservice
2. Dekkmann Harstad
3. Mekonomen AS avd Harstad
4. Biltema Harstad
5. Bil i Nord AS. Avd Delelageret Harstad
6. Vianor AS
7. Bilutstyr Nor AS
8. Nordic Bilservice avd Harstad
9. Zigo MC AS.



Figur 16. Forhandlere av byggevarer i Harstad i 2017. Kilde: Gulesider.no

1. Bygger'n Harstad
2. Felleskjøpet Agri Harstad
3. Fargerike Interiør
4. Byggmakker Per Strand Harstad
5. Neumann bygg AS
6. Storgata fargehandel AS
7. Extra Seljestad
8. Icopal AS
9. EA Smith AS, avd Bygger'n Harstad
10. Jula Norge AS avd 629 Harstad



Figur 17. Jernvarer i Harstad i 2016. Kilde: Gulesider.no

1. Clas Ohlson, Sjøkanten

Sammenlignet med omsetningstallene for deler av byggebransjen i kap 3.1., ser vi at veksten må ha kommet i bedrifter som ligger utenfor sentrum. I følge denne enkle kartanalysen, er det sannsynlig at veksten i hovedsak er kommet i bedrifter lokalisert i Stangnesparken.

Det er et mål i kommuneplanen at veksten i detaljvarehandelen skal styrke sentrum. I forhold til denne delen av byggevarebransjen – som er detaljhandel – ser vi at det ikke er måloppnåelse.

3.3 Vurdering av konkurranseforhold i bransjen

Varesortimentet hos Biltema ((tabell 1) tilsier at Biltema i første rekke konkurrerer med bedrifter som Jula, Clas Ohlson og dels Byggmakker.

Jula, Clas Ohlson og Byggmakker er lokalisert i Seljestad avlastingssenter (figur 1) noe som gir disse bedriftene muligheter til å utvide sitt handelsareal ut over 3.000m² BRA.

Biltema er lokalisert til Stangnesparken som er et handelsområde der kriteriet for å etablere kjøpesenter (over 3.000m² BRA) er at bedriften i hovedsak omsetter «plasskrevende varer». Biltema er en bedrift som ikke omsetter plasskrevende varer og som derved ikke kan utvide handelsarealet ut over de 3.000m² de har i dag i Stangnesparken.

En lokalisering av Biltema til avlastingssenteret på Seljestad, i Harstad Sentrum eller i Kanebogen bydelssenter er komplisert fordi disse handelsområdene ikke har plass til en etablering av den størrelsen Biltema trenger for å ivareta sine kunder og et økende varesortiment (tabell 1).

Konkurrentene har derved i Harstad en konkurransemessig fordel som Biltema ikke har eller kan få på grunn av arealdisponeringen i Harstad og i regional kjøpesenterforskrift.

Det bør vurderes om det her er en konkurransevidning i motstrid med konkurransepolitikken slik den kommer til uttrykk i EØS-avtalen⁴. Statsstøttebegrepet i EØS-avtalen omfatter alle former for støtte – også tilgang til areal – og alle former for offentlig støtte.

⁴ <https://www.regjeringen.no/no/tema/europapolitikk/tema/konkurranse1/id685970/>

4 Analyse

4.1 Viktige utviklingstrekk i regionen

Det pågår / er under utvikling flere større prosjekter som vil påvirke utviklingen – og derved handelen – i regionen. Oppsummert er dette prosjekter som;

- ❖ Harstadpakken inkluderer et omfattende gang- og sykkelveisystem, en rekke nye rundkjøringer, en avlastningstunnel utenom sentrum og økt satsing på kollektivtrafikken – bl.a. nytt buss-rutesystem med gjennomgående ruter (kap 1.4.)
- ❖ Bjarkøyforbindelsen (ferjefri forbindelse mellom Sandsøy, Grytøy og Bjarkøy). Mandag 30. januar 2017 var det gjennomslag i Kvernsundtunnelen, som går fra Grytøya til Bjarkøya i Harstad kommune i Troms fylke.
- ❖ Hålogalandsbrua. Bru og tilførselsveier over Rombaken. Dette innebærer betydelig kortere reisetid mellom Narvik, Evenes og Harstad.
- ❖ Hålogalandsveien. E10 – Rv85 Evenes – Sortland.
- ❖ Evenes Kampflybase. Etablering fra ca år 2020.
- ❖ Evt olje/gassvirksomhet i havområdene utenfor Lofoten, Vesterålen, Senja.

Disse utviklingstrekkene vil sannsynligvis skape prosesser som gjør direkte framskrivninger av statistisk materiale mer usikkert (j.fr. kap 2).

Gjennomføringen av tiltakene vil i seg selv skape økt aktivitet og derved økt etterspørsel etter varer og tjenester.

I sum vil den videre utviklingen av transportinfrastrukturen gjøre regionen mindre med kortere reisetider. En sannsynlig konsekvens av dette er at Harstads betydning som regions- og handelssenter i Sør-Troms og nordre del av Nordland vil bli forsterket.

4.2 Analyse. 0-alternativet vs tiltaket.

Vi legger til grunn for analysen de problemstillingene som er vist i kap 1.6. Vi analyserer konsekvensen av en etablering av Gangsås Næringspark ut fra:

- ❖ et 0-alternativ (dvs der Biltoma fortsetter i Stangnes park som nå)
- ❖ et alternativ der Gangsås næringspark er etablert og Biltoma flytter dit.

4.2.1 Analyse i forhold til kriterier

Vi vil i denne oversikten analysere funn i denne handelsanalysen i forhold til

- ❖ Kriterier gitt i rikspolitisk bestemmelse
- ❖ Kriterier gitt i regional planbestemmelse
- ❖ Kriterier gitt i kommuneplanen
- ❖ Kriterier i forhold til Harstads utvikling
- ❖ Kriterier i forhold til Biltomas utviklingsbehov

Kriterier;	0-alternativet: Dagens løsning for Biltema i Harstad	Alternativ: Flytting av Biltema til Gangsås Næringspark
Kriterier gitt i Rikspolitisk bestemmelse.		
Styrke by- og tettstedsentrene. Unngå byspredning	Detaljhandel relativt langt unna befolkningskonsentrasjonen i sentrum. Innen den aktuelle delen av byggevarebransjen svekkes detaljhandelen i sentrum.	Detaljhandel flyttes nærmere sentrum og etableres i byens mest befolkede grunnkrets
Miljøvennlig transport	Vanskelig tilgjengelig for gående og for kollektivtransport	Enklere forbindelse til kollektivtrafikk og gang/sykkelveisystem
Kriterier gitt i regional planbestemmelse		
Kjøpesenter > 3.000 m2 skal legges til sentrum eller i et definert avlastingssenter / bydelssenter	I samsvar med forskriften	I motstrid med forskriften. Må evt løses gjennom samtykke § 8.5, 4.ledd Pbl.
Forbudet gjelder ikke «plasskrevende varer»	Biltema er ikke «plasskrevende varer». Biltema ligger i et område (Stangnesparken) som er angitt for «plasskrevende varer i kommuneplanen».	Må avklares gjennom egen reguleringsplan for Gangsås. Dagens reguleringsplan åpner for forretning/kontor Vindustri.
Effektivisering av arealbruk	I forhold til kriteriet «plasskrevende varer» ligger Biltema i feil arealkategori, og i et havnetilknyttet areal som bør prioriteres for sjørettet virksomhet.	Dagens tomt er et sentrumsnært, ubenyttet areal uten aktivitet ut over funksjon som friområde.
Effektivisering av arealbruk i sentrum	Ingen effekt	Eneste ledige areal er Larsneset. Dette er et av de aller viktigste arealene i sentrum, og bør vurderes kritisk i forhold til etablering av kjøpesenter som Biltema.
Effektivisering av arealbruk i Seljestad avlastingssenter	Ingen effekt	Seljestad avlastingssenter er fullt i forhold til nyetableringer i denne størrelsesorden.
Effektivisering av arealbruk i Kanebogen bydelssenter	Ingen effekt	Kanebogen bydelssenter er fullt i forhold til nyetableringer i denne størrelsesorden.
Kriterier gitt i kommuneplanen		
Stangnesparken handelsområde for plasskrevende varer	Ingen effekt	Stangnesparken er avsatt til «Plasskrevende varer». Biltema driver med detaljhandel og kan

		ikke utvide over 3.000m2 BRA her.
Nordlysparken handelsområde for plasskrevende varer	Ingen effekt	Nordlysparken er avsatt til «plasskrevende varer». En lokalisering av Biltema her vil være i motstrid med rikspolitisk bestemmelse om å unngå byspredning.
Langmoan handelsområde for plasskrevende varer	Ingen effekt	Langmoan er avsatt til «plasskrevende varer». En lokalisering av Biltema her vil være i motstrid med rikspolitisk bestemmelse om å unngå byspredning.
Rett virksomhet på rett plass	Biltema i Stangnesparken representerer detaljhandel i et område avsatt til plasskrevende varer. Det er ikke mulighet for utvidelse av virksomheten	Gangsås er avsatt til næringsvirksomhet, men er i motstrid til regional planbestemmelse Det har gjennom denne handelsanalysen ikke vært mulig å finne alternativt areal til en ny-etablering / flytting av Biltema både ut fra arealmessige vurderinger og ut fra bestemmelser gitt i regional planbestemmelse.
Bidra til å legge til rette for områder med flere funksjoner	Stangnesparken har mange funksjoner	Gangsås er i dag i hovedsak et boligområde med gangavstand til Kanebogen bydelssenter
Opprettholde næringsformål i reguleringssammenheng	Stangnesparken er et areal avsatt til plasskrevende varer.	Gangsås – planområdet er i dag et ubenyttet areal siden år 2001. Det er ikke oppnådd realisering av planens formål på 16 år.
Styrke sentrum	Innen den aktuelle delen av byggevarebransjen har kommunen ikke oppnådd målet om å styrke sentrum	Gangsås – planområdet kan bidra til planoppnåelse ved at virksomhet flyttes nærmere sentrum og flere kollektivlinjer
Etablere næringsklynger	Stangnesparken er en utviklet næringsklynge.	Gangsås-planområdet ligger ikke i en næringsklynge, men nært flere butikker med detaljhandel i Kanebogen bydelssenter. Planområdet tilgrenser en sammenhengende struktur med næringseiendommer, fra Kanebogen bydelssenter, via Vegvesen bilstasjon, Elkjøp, Kiwi, Hålogaland kraft og helsesenter på Nedre Gangås.

Kriterier i forhold til Harstads utvikling		
Demografisk	Ingen effekt	Lokalisering av handelsvirksomhet nære opp til sentrum og grunnkretser der det kan forventes befolkningsvekst
Næringsmessig	Ingen effekt	Handel er en meget viktig næring i Harstad. Bidra til å forsterke Harstad som Handelssentrum i regionen.
Handel	Ingen effekt	Siden 2013 har handelen i Harstad økt. Bidra til å forsterke Harstad som handelssentrum. Redusere mulig konkurransevidende effekt.
Kriterier i forhold til Bilemas utvidelsesbehov		
Økt varesortiment	Negativ effekt	Tilstrekkelig areal til å håndtere økt varesortiment og økte varevolum.
Økt kundemasse	Negativ effekt	Større nærhet til kundemassen og til kollektivtrafikk-nettet i byen.

5 Sammendrag og konklusjon

5.1 Sammendrag

Forslagstiller Gangsås Næringspark AS ønsker å bygge et kjøpesenter på ca 6.000m² på Gangsås i Harstad kommune. Interessent som leietaker er Biltema AS som i dag er lokalisert med en forretning på ca 2.300 m² i Stangnesparken. En realisering av dette prosjektet innebærer derved at Biltema AS doubler sitt butikkareal og samtidig flyttes ca 800 m nærmere sentrum.

På grunn av størrelsen på dette kjøpesenteret, må denne etableringen vurderes i forhold til Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms.

Målet med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Forskrift om Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft 27. juni 2008. I forskriften fastlegges at kjøpesenter bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer gitt i godkjente regionale planer. Det regionale planverktøyet i dette tilfellet er «Regional planbestemmelse og retningslinjer for handelsetableringer i Troms».

Harstad er et viktig regionalt senter for Sør-Troms og også for nordre del av Nordland fylke. Harstad er Nord-Norges 4. største by og blant de byene som vokser mest befolkningsmessig i Nord-Norge.

Harstad er – regnet etter dagligvareomsetning pr innbygger – den viktigste handelsbyen i Troms. Handelsnæringen er den klart viktigste sysselsettingsfaktoren innen privat sektor i Harstad.

5.2 Konklusjon

Dagens Biltema er lokalisert til Stangnesparken med et butikklokale på ca 2.300m². Biltema ønsker en utvidelse av butikkarealet på grunn av økt varesortiment, økt vareomsetning og økning i kundemassen. Det er inngått avtale mellom Biltema og Gangsås Næringspark AS.

Det er motstrid mellom etableringen av et 6.000 m² kjøpesenter i Gangsås Næringspark og Regional planbestemmelse som forbyr en slik etablering utenfor godkjente handelsområder som;

- ❖ Harstad Sentrum
- ❖ Seljestad avlastingssenter
- ❖ Kanebogen bydelssenter.

Gangsås næringspark disponerer en tomt på 15,7 daa på Gangsås noe som er nødvendig for å sikre areal til selve bygningsmassen, parkeringsareal, manøvreringsareal, annet veiareal og annet areal. Det anses som ikke mulig å finne et tilsvarende areal i de godkjente handelsområdene nevnt foran.

Det er i kommuneplan for Harstad åpnet for handelsvirksomhet ut over 3.000 m² for plasskrevende varegrupper i

- ❖ Stangnesparken
- ❖ Nordlysparken
- ❖ Langmoen

Biltema er ikke kategorisert som plasskrevende handel, og det vil heller ikke her være mulighet for en utvidelse av Biltema ut over dagens handelsareal på 3.000 m².

Det har gjennom denne handelsanalysen ikke vært mulig å finne alternativt areal til en ny-etablering / flytting av Biltema både ut fra arealmessige vurderinger og ut fra bestemmelser gitt i regional planbestemmelse.

Gitt dagens situasjon er det derved ikke avsatt relevante arealer til å møte økt handelsvirksomhet for Biltema i Harstad. Det bør vurderes om dette er en konkurransevidende situasjon sett i forhold til konkurranseregelverket.