

Vegvalg Tromsø – En viktig forutsetning for næringsutvikling og attraktivitet



**Næringsforeningen
i Tromsøregionen**

Troms Chamber of Commerce

En attraktiv region i sterk vekst



Kunnskap

**Bolyst
og
Kultur**

Næringsliv

**Infrastruktur
og
kommunikasjon**

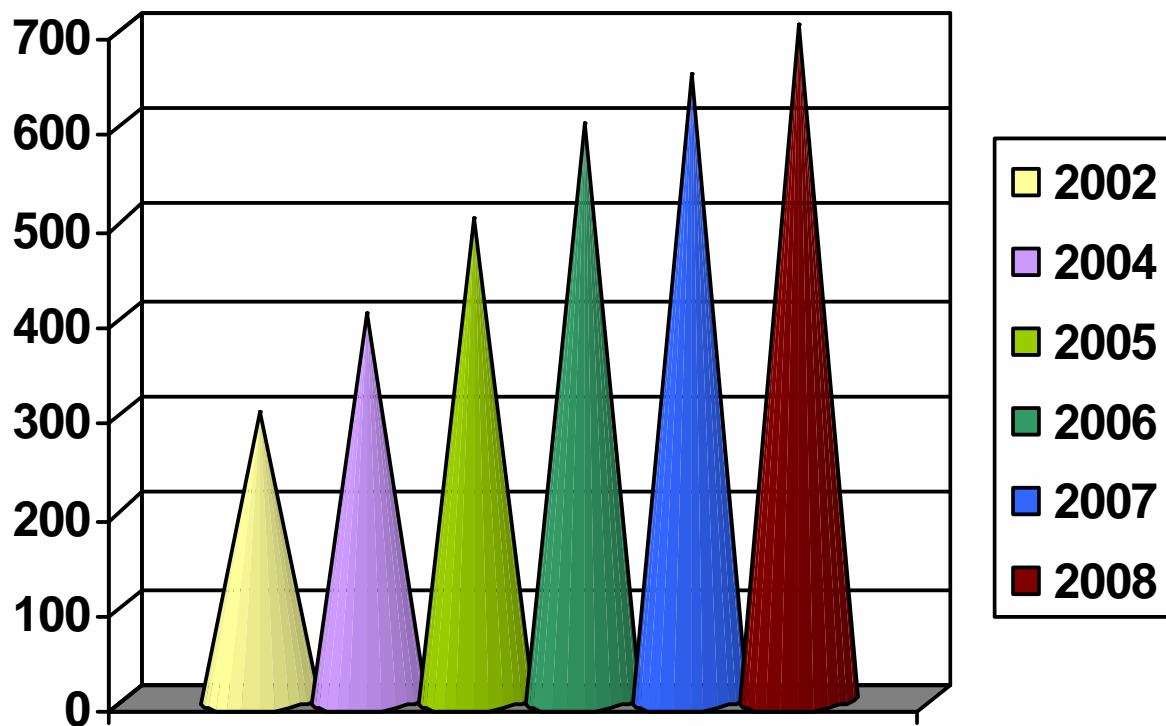
Næringsstrukturen i Nord-Norge

	Primær	Industri	Energi	Reiseliv	Bygg/ anlegg	Privat	Offentlig
Nordland	9%	8%	1%	10%	7%	25%	41%
Troms	7%	5%	1%	9%	7%	27%	45%
Finnmark	9%	4%	1%	9%	7%	24%	45%
Nord-Norge	8%	6%	1%	10%	7%	25%	43%
Hele landet	4%	13%	1%	9%	7%	33%	34%

- ⦿ Industrien er snart helt fraværende i Tromsø
- ⦿ Kunnskapsbaserte tjenester – den viktigste vekstnæringen?
- ⦿ **Hvilke areal- og transportbehov representerer dette?**

Næringsforeningen

- Håndverk og industri, petroleum
- Fiskeri og maritime næringer
- Privat tjenesteyting og varehandel
- Finansiell tjenesteyting
- Forretningsmessig tjenesteyting
- Reiseliv



Tromsø er by og land

Sentrum:

Utbyggingspress
Knapphet på areal
Kollektive ordninger
Miljø: + / -

Distriktene:

Utflyttingspress
Behov for arbeidsplasser
Tilgjengelige arealer
Avstandsulemper
Miljø: + / -





Næringslivet i endring

- blir vi akterutseilt?
- Et evig attraktivitetskappløp nasjonalt og internasjonalt
- Regional sentralisering (og rivalisering...!)
- Næringsstrukturen i regionen bør hensyntas i all fysisk planlegging
- **Prioriteringer:** Boligbygging vs næringsarealer
- **Dilemmaer:** Transport, avstander, avgifter, miljø, lønnsomhet
- **Hvor er det optimalt å samlokalisere fremtidens industri og plasskrevende virksomhet og hvilket transportsystem kreves?**

Byen er sprengt!

- Et sterkt økende behov for nye næringsarealer
- Flere arealkrevende utviklingsprosjekt i kø.
- Tromsøya er sprengt - industri og plasskrevende virksomhet må vike plassen.
- Utbyggingsprosjekter krever spleiselag
- Bruk av ytterkantene

Næringsdrivende **STENGES UTE**

Ukentlig opplever megler Tord Hammer i First Partners at folk ønsker å leie næringslokaler med tilhørende parkering i Tromsø sentrum. Men manglende plasser fører til at mange lar være å etablere seg i bykjernen.

Bliss Håkonsen forstår Mølling
Bliss Kure Statz Blihusen
«Denne Tromsø-kommunen forstår sin potensielle venge for å gjøre sentrum attraktivt, vi ser om til å få et fordyrt sentrum har angitt nybyggingsprosjekt av næringsarealer i Tromsø sentrum.
Hvor mange det er en innleggelse om utbyggingsprosjekt til å bygge næringslokaler uten parkeringsplasser og opplyser at parkeringsplasser i kjerneområdene var faktisk i noen år siden. Mølling.

«Men det kommer ikke til å bli liggende for å si mer når det ikke er noen plasser som man ønsker i sentrum. Det er en ønske at folk ikke vil komme, og det er ikke kommunen at ha noen gode muligheter for å bygge nye næringslokaler i sentrum.»

Tilber vil uten parkering
«Den største utfordringen er å finne

Manglende plasser
«Det er et stort behov for næringsdrivende å etablere seg i bykjernen. Megler Tord Hammer i First Partners opplever å etablere seg i bykjernen med tilhørende parkering i Tromsø sentrum.



Lite plass til ny næring

Tromsø er en attraktiv by for nyetableringer, og stadig flere store kjeder kommer hit. Likevel oppleves byen som en av de vanskeligste å finne egnede næringslokaler i.

- Ord: Hilde Sander Meling
- Bilde: Rune Stoltz Bertinussen

Et søk på finn.no er ikke oppløstende for de som er på jakt etter næringslokaler i Tromsø. «Markant» fant kun tre lokaler til leie, og to av dem var beregnet for kontorer. Det var heller ikke flere enn tre næringsleiligheter å kjøpe. Blant dem var det ett lokale på Stalkrevollveien og ett i Tromsdalen. Begge under 500 kvadratmeter store. Mange av de på vei inn trenger betydelig mer plass.

Vanskelig

– Tromsø er blant de vanskeligste byene å etablere seg i, sier drift og etableringssjef for Kiwi Midt- og Nord-Norge, Per Gunnar Evje.

Kiwi åpner sin første butikk i Tromsø denne uken og har allerede planer om flere. Per Gunnar Evje legger ikke skjul på at det er vanskelig å skaffe seg de riktige næringsarealene i Nordens Paris. Han synes kommunen bør bli mye flinkere til å tenke og prioritere næringsarealer, men understreker at han er positiv til videre utvikling i byen og at han har et godt samarbeid med kommunen.

– Man skal heller ikke undervurdere at håpet om OL i 2018 legger en begrensning på nyetableringer siden store areal beslaglegges, opplyser Evje.

Trafikkproblemer

Langnes er landsdelens største og mest ekspansive handelsområde og flere anser i handelsparken er under utvikling. Men Statens vegvesen kommer ikke til å gi klarsignal for disse planene, uten å stille krav til at det gjøres noe med de trafikale utfordringene i området.

– Vi når snart smertegrensa i dette området, sier senioringeniør Kjell Vang i Statens vegvesen.

Kapasitetsgrensa er i ferd med å nås i de fleste områdene på Langnes, men det er den såkalte Giæverrundkjøringen som er det verste punktet

i dag. Rundkjøringen har en belastningsgrad på 85 prosent – om lag det samme som Sandnes-sundbrua. Med så mye trafikk i området vil det fort merkes om det blir enda mer.

– Derfor stiller vi krav til både Taco og Jekta, som er i gang med å utvikle næringsarealer, om tiltak for å bedre de trafikale problemene – både når det gjelder kjøretøy og de myke trafikantene, forteller senioringeniør Pål Jaran Digernes i Statens vegvesen.

Flaks

3. november åpner Hoppeloppeland et 1.500 kvadratmeter stort aktivitetssenter på Håpet. Her skal det aller siste innen moderne lekekonstruksjoner og fysiske aktiviteter få plass.

– Vi har vært på utkikk etter lokaler i de fleste byer i Norge, men flaks gjorde at vi kom borti tomte i Tromsø. Da vi tenkte på å etablere oss her, fikk vi stadig høre hvor vanskelig det er å finne næringslokaler i Tromsø. Men da noen som holder på med nesten det samme som vi gjør ikke skulle etablere seg i nord likevel, fikk vi vite at lokalene på Håpet var ledig, forteller daglig leder og gründer Hilde Hatlebrekke i Hoppeloppeland AS.

Mange vil til Tromsø

Landets femte største by og Nord-Norges hovedstad er en attraktiv by å etablere seg i.

– Vi får henvendelse fra mange kjeder som ønsker å etablere seg Tromsø, og som megler er det vår oppgave å legge til rette for at disse virksomhetene finner de riktige lokalene, sier Trond Hammer i First Partner.

Han er enig i at mange opplever byen som et vanskelig sted å finne egnede lokaler i – ikke minst på grunn av mangel på tilhørende parkering.

– Men jeg har enda ikke opplevd å måtte si nei til kunder som har henvendt seg til oss for å få seg næringslokaler, sier Hammer.



Langnes handelspark er i en rivende utvikling, men Statens vegvesen kommer ikke til å gi klarsignal for næringsplanene uten å stille krav til at det gjøres noe med de trafikale utfordringene i området.

Vil stanse omregulering fra næring til boliger

Ordfører Arild Hausberg lover at det skal bli slutt på praksisen der man får omregulere næringsarealer til boligformål. Dermed kan marka mellom Workintunet Café og tunnelinnslaget være det siste området som er blitt omgjort fra nærings- til boligareal.



– Den nye planen for kommunens arealdel har satt klare grenser for hvilke områder som skal være forbeholdt næring og hva som er lagt til rette for boligbygging. Vi har for lite næringsarealer i dag og må bli flinkere til å legge til rette for næringslivet, sier Hausberg.

Han understreker at det vil ta tid å snu skuta, men at kommunen skal bli mye flinkere til å samarbeide med næringslivet.

Enøyd fokus på boliger

– Vi har vært bekymret for det som skjer med næringsarealene lenge. Jeg har nylig hatt møte med flere aktører som har behov for å relokalisere sin virksomhet, men det viser seg å ikke være så enkelt, sier fagleder for areal og utbygging, Marianne Knapp, ved Eiendom i Tromsø kommune.

Hun bekrefter at det for mange er svært vanskelig å finne seg næringslokaler i Tromsø. Eiendomsseksjonen har tatt dette på alvor og viet mangelen på næringsarealer plass i kommunedelplanen. Hovedsaken til manglende

næringsareal er at kommunen har hatt et for ensidig fokus på tilrettelegging for boliger, og at dette har hatt betydning for den situasjon som nå synes i ferd med å oppstå.

– Det har lenge vært en tendens at grunneiere ønsker å omregulere næringsareal til boligareal for å optimalisere verdien av sine arealer. Det er viktig å tilrettelegge for boliger, men det får konsekvenser å ha et så enøyd fokus på boligbygging som det har vært i Tromsø den siste tiden, mener Knapp.

Hun synes det er vanskelig å trekke en

konklusjon – ennå – om at Tromsø stenger ute næringsliv. Likevel kan det stilles spørsmål ved om Tromsø står i fare for å miste eventuelle nye etableringer dersom man ikke øker oppmerksomheten rundt en økt arealberedskap.

– Tromsø kommune gjør en innsats med å regulere og tilrettelegge for industrivirksomhet på Tønnes, men det er ikke alle typer virksomheter som kan lokaliseres dit av hensyn til blant annet krav til beliggenhet og marked, forteller Knapp.

Case: Utvikling av havner



Case: Utvikling av industriområder



Movikvatn

**Tønsnes industriområde
og havn**

Case: Samlokalisering av industri



Ambisjon

- Vi vil skape en attraktiv region for innbyggere, næringsaktører, potensielle etablerere og besøkende.
- Vi må øke etableringstakten og innovasjonsevnen slik at vi blir en mer konkurransedyktig region.
- **Samferdsel og infrastruktur er avgjørende for at Tromsø blir attraktiv for næringslivet og nye etablerere**

Samspill for å lykkes

- kunnskap om muligheter og virkemidler
- enighet om felles strategier og prioriteringer
- kompetente partnere i det offentlige, kunnskapsmiljøer, næringslivet
- kultur for utveksling av informasjon og data
- vilje til tett samarbeid