

NOTAT

Oppdragsgiver: Roligheden Panorama AS
Kontaktperson:

Emne: Næringsanalyse Roligheden Panorama

Dokumentkode:

Ansvarlig enhet: Samfunnsutvikling Sør

Utført av: Stian Stedal

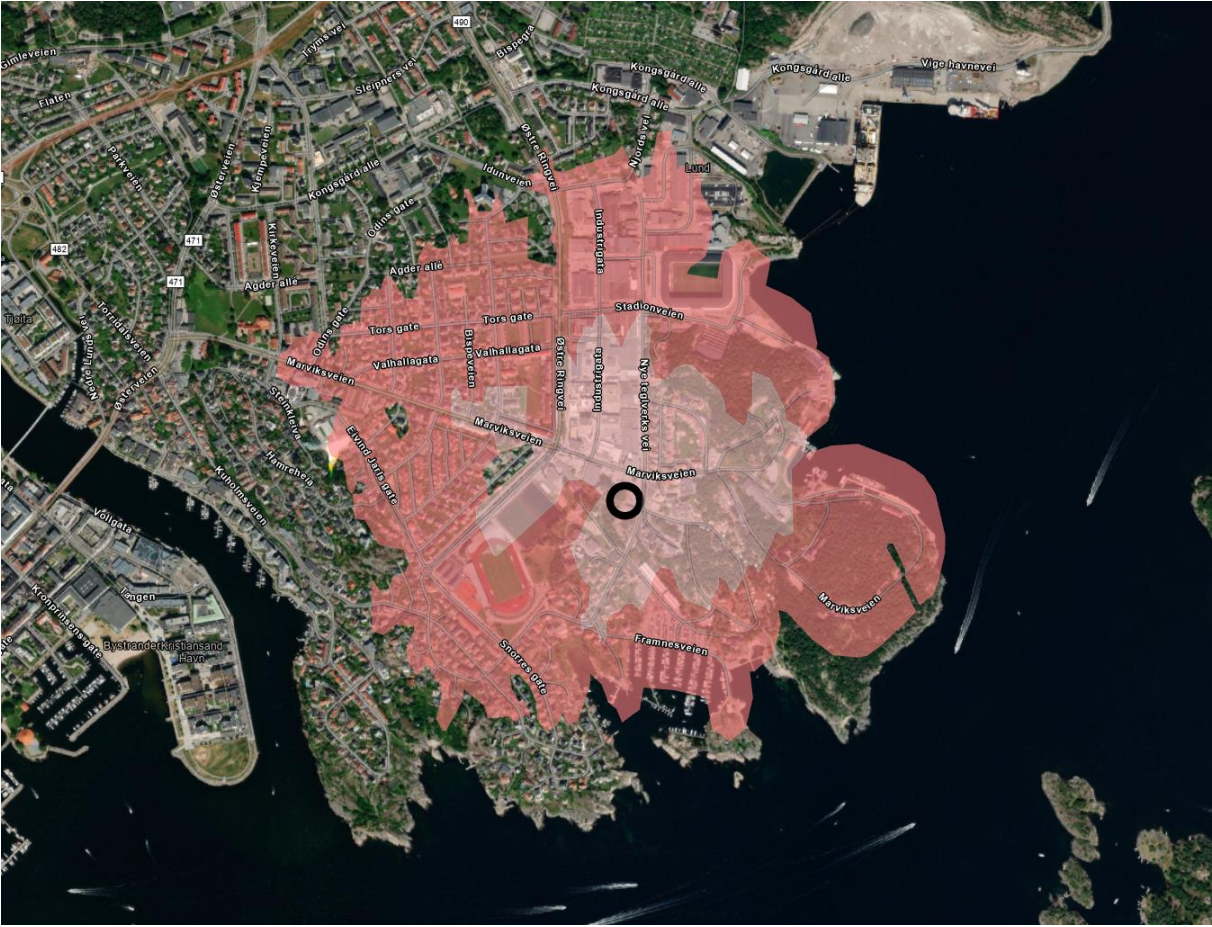
Dato: 30.06.2023

Det er et ønske å etablere inntil 200 m² med næringsareal i prosjektet Roligheden Panorama. Denne næringsanalysen tar for seg hva som finnes av tilsvarende næring i nærheten av prosjektet som underlag for vurdering av behov for nye næringsarealer. Næring omfatter industri, forretning, kontor, lager m.v. I vår vurdering er næringsbegrepet avgrenset til forretning og tjenesteyting.

Analyseområdet

Analyseområdet er definert som influensområdet fra Roligheden Panorama innen 10 minutters gange. Den lyse innerste sirkelen i figur x viser hva man kan nå innen 5 minutter gange og den røde viser 10 minutter.

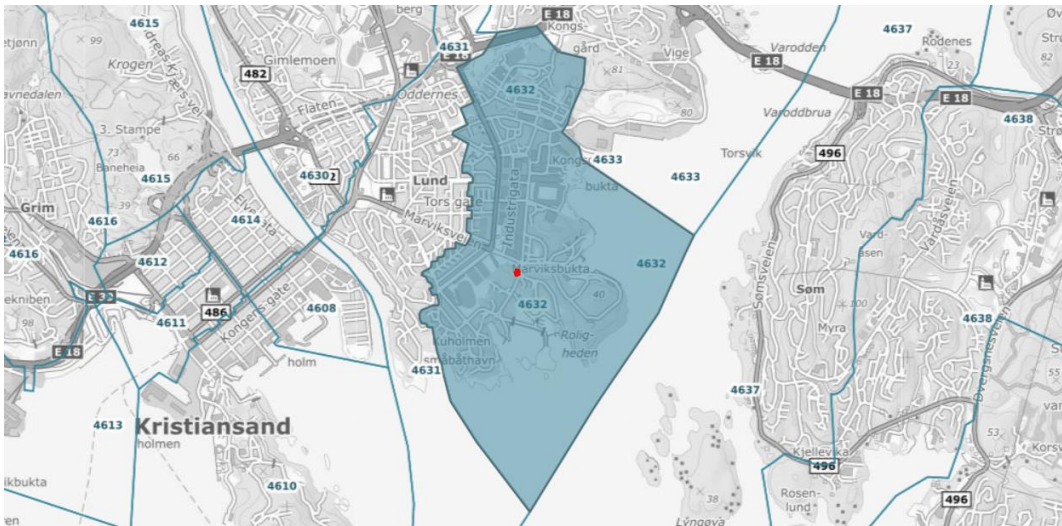
Nettverksanalysen viser at hele bydelssenteret Marvika torv er innenfor 5 minutter gange, og majoriteten av områdeplanen Marviksletta er innenfor 10 minutter gange. Nettverksanalysen viser de som naturlig sogner til næringsarealene til Roligheden, og som følgelig utgjør det sannsynlige kundegrunnlaget. Sannsynlige kundegrunnlaget til Roligheden panorama er også innenfor samme kundekrets som Marvika Torv.



Dagens situasjon

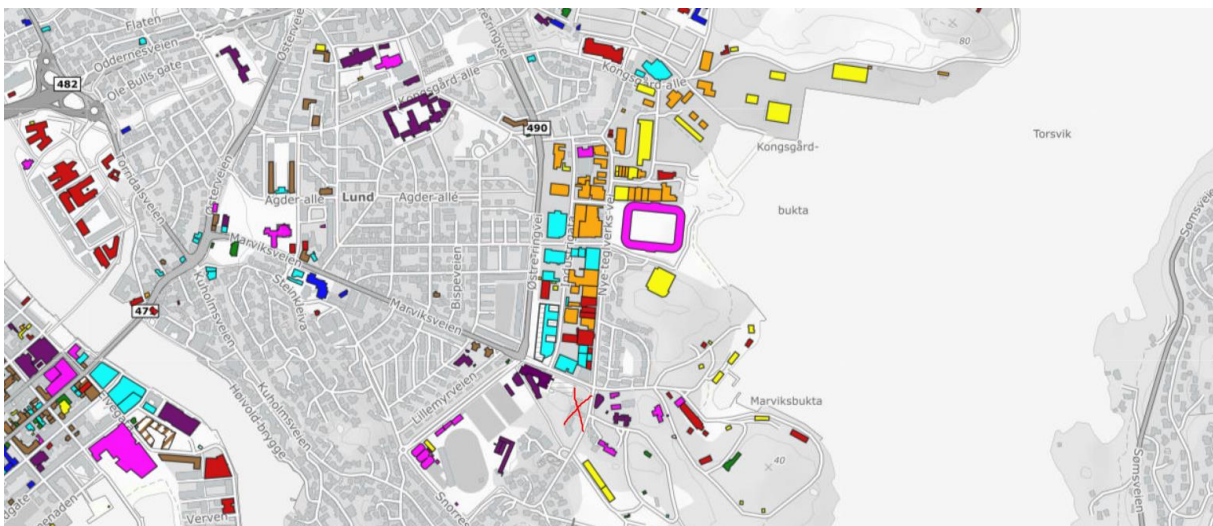
Næringsbygg og bransjebredde

Analyseverktøyet som blir brukt er Nordeca Insight som henter statistikk fra Brønnøysundregisteret, Kartverket, Easy Connect og Posten Norge, med månedlig oppdateringsfrekvens.



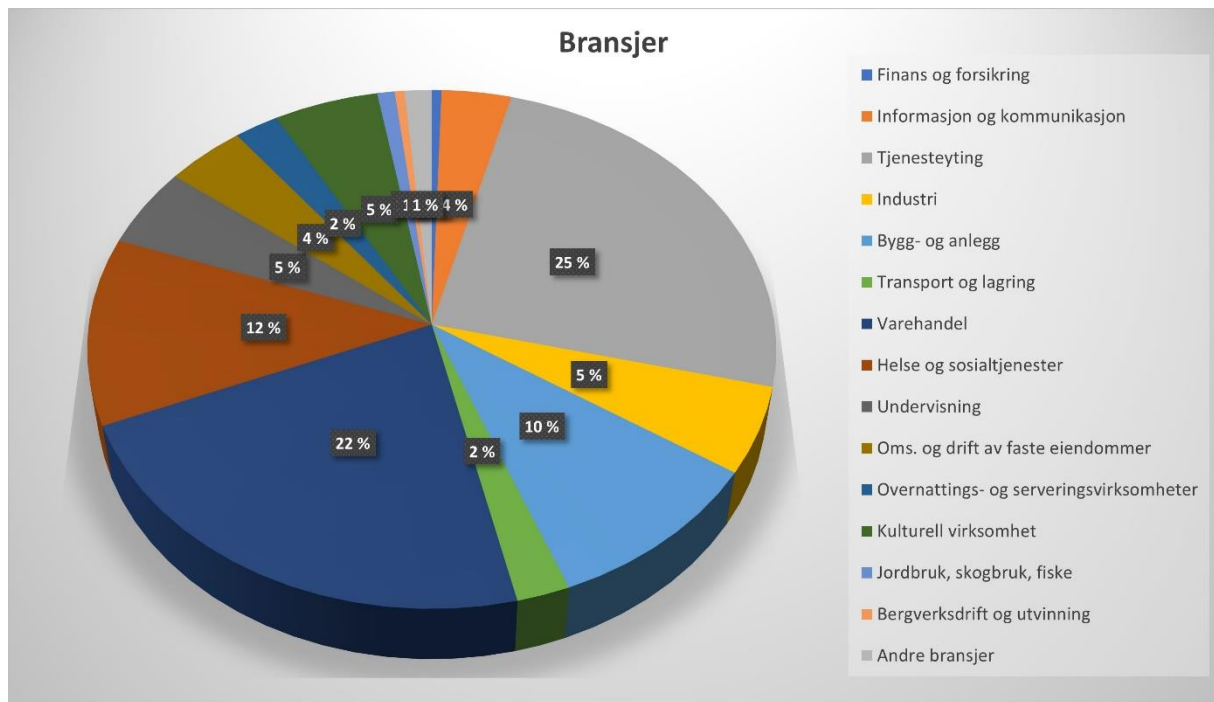
Figur 1 Analyseområdet - Postnummer 4632 - vist med blått. Planområdet vises med rød prikk sentralt i kartet.

Nærområdet kjennetegnes som bydelssenter tett på Kristiansand sentrum med en rekke bedrifter konsentrert rundt Industrigata. Det er i dag totalt 222 bedrifter registrert i området med totalt 3 529 ansatte. 70 % av bedriftene har mellom 2 og 50 ansatte, med et snitt på 15.



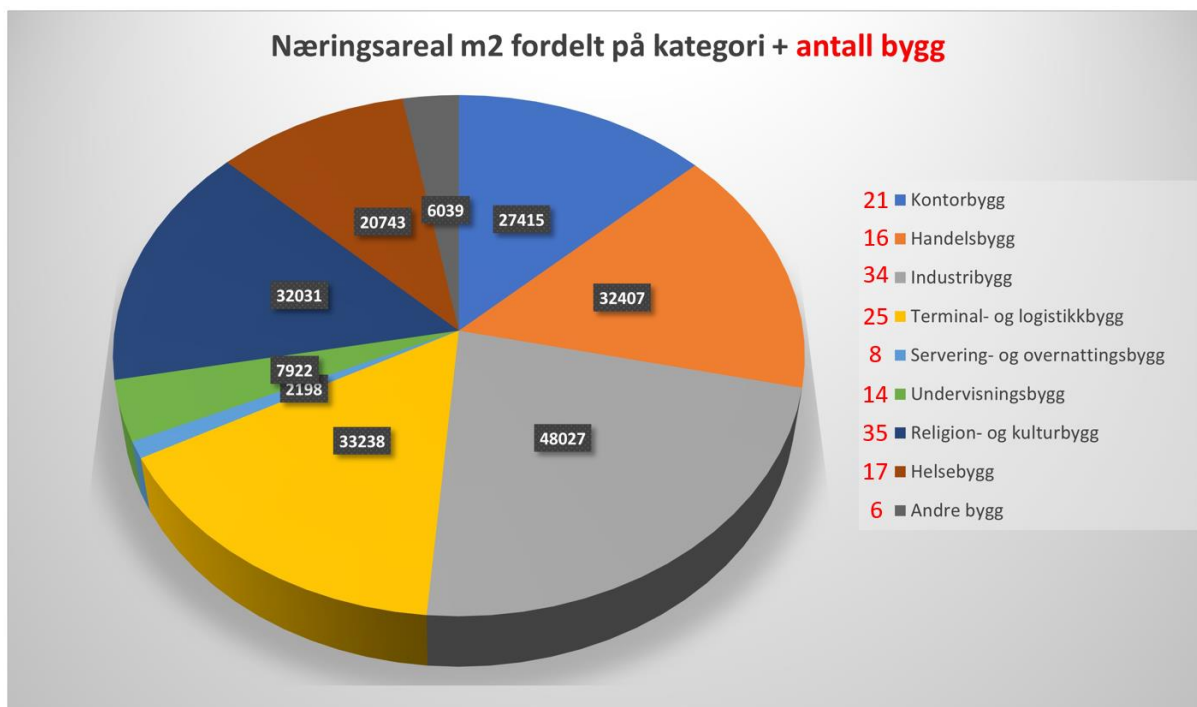
Figur 2 Alle næringsbygg i nærheten av planområdet er vist med farge. Lokalisering av planområdet er vist med rødt kryss. Kilde: Kartverket, Brønnøysundregisteret

Bransjebredden preges av de fire største kategoriene som til sammen utgjør 70 % av næringsaktiviteten. Av dette utgjør tjenesteyting (25%), varehandel (23%), helse og sosialtjenester (12%) og bygg- og anlegg (10%).



Det er totalt 176 næringsbygg i området med et samlet areal på 210 000 m². Industribygg, terminal- og logistikkbygg, handelsbygg og religion- og kulturbygg utgjør den største bygningsmassen. Av handel er det i alt 4 dagligvarebutikker innenfor 500 meter fra planområdet.

Den minste kategorien er servering- og overnattingsbygg, med til sammen 8 bygg. Hovedtyngden i denne kategorien er lokalisert i Kristiansand sentrum. Området er generelt preget av en høy andel biltrafikk, noe som gjenspeiler bransjefordelingen og næringsarealene med stor andel av bilbasert næring.



Registrerte bedrifter/leietakere med publikumsrettet virksomhet

Det er ønskelig å etablere type publikumsrettet virksomhet i næringsarealene til prosjektet. Som et underlag i vurdering er det gjort en registrering av bedrifter/leietakere innenfor analyseområdet som faller inn under kategorien «publikumsrettet». Informasjonen vises i tabellen under:

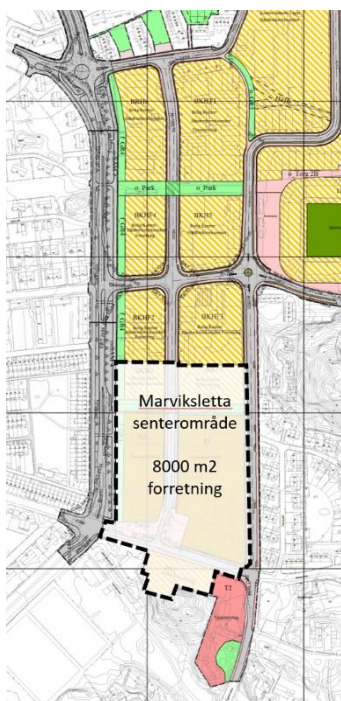
Organisasjonsform	Antall registrerte
Butikkhandel med bredt vareutvalg med hovedvekt på nærings- og nytelsesmidler	4
Treningscentre	4
Allmenn legetjeneste	3
Drift av restauranter og kafeer	3
Frisering og annen skjønnhetspleie	3
Andre post- og budtjenester	2
Butikkhandel med apotekvarer	2
Tannhelsetjenester	2
Butikkhandel med bakervarer og konditorvarer	1
Butikkhandel med blomster og planter	1
Butikkhandel med bredt vareutvalg ellers	1
Butikkhandel med fritidsbåter og -utstyr	1
Butikkhandel med kjæledyr og fôrvarer til kjæledyr	1
Butikkhandel med klær	1
Butikkhandel med optiske artikler	1
Butikkhandel med sportsutstyr	1
Butikkhandel med tapeter og gulvbelegg	1

Drift av gatekjøkken	1
Drift av idrettsanlegg	1
Drift av lokaler tilknyttet kunstnerisk virksomhet	1
Fysioterapitjeneste	1

Dagens kundegrunnlag

Lund bydel er relativt tett bebygd med flere virksomheter som tiltrekker seg kunder fra hele kommunen. Etablering av næring i et etablert næringsområde innebærer normalt at man kan utnytte eksisterende kundegrunnlag. Næringsanalysen viser imidlertid at flertallet av eksisterende bedrifter er typisk større bilbaserte bedrifter. Bedriftene har da et annet kundegrunnlag enn Roligheden Panorama, som forventes ha et kundegrunnlag primært i gange- og sykkelavstand til prosjektet.

Analyse – planlagt arealer for forretning og tjenesteyting



Tilgjengelige arealer for forretning

Følgende formålsområder/detaljplan innenfor influensområdet åpner opp for tilsvarende næringsvirksomhet som Roligheden Panorama (figur x):

- Felt BKHF2 = Maks 3000 m² BRA forretning
- Felt BKHF3 = Maks 3000 m² BRA forretning
- Felt BKHF4 = Maks 3000 m² BRA Forretning
- Marviksletta senterområde = 8000 m² forretning

Det er altså avsatt 17 000 m² forretning i detaljplan og områdeplan innenfor 10 minutter gange fra Roligheden Panorama.

Figur 3 Utklipp av områdeplan med illustrasjon av detaljplan med oppgitt utnyttelsesgrad for forretning

Vurdering av behov for næringsareal i Roligheden Panorama

Ut fra tilgjengelig areal for forretning og tjenesteyting innenfor analyseområdet, , antas behovet for nye næringsarealer å være minimale. Konklusjonen understøttes av et allerede godt utbud av publikumsrettede virksomheter, noe som vil bli ytterligere forsterket med etableringen av Marvika torv.

