

5 Næringsareal og arbeidsplassar

5.1 Mål

Mål

Bergensområdet skal ha attraktive og gunstig lokaliserte næringsareal som dekker eit langsiktig behov.

Delmål

Det skal vere vekst i arbeidsplassar og næringsareal i alle deler av Bergensområdet.

Nye næringsareal skal lokaliserast på ein eigna måte i forhold til transportinfrastruktur og senterstruktur.

Alle næringsareal skal vere arealeffektive.

5.2 Innleiing

Det har vore vekst i tal på arbeidsplassar og sysselsette i Bergensområdet og det er forventa fortsatt vekst fram mot 2030¹. Omtrent 60 % av veksten i folketal er venta å kome frå innvandring², og då i stor grad arbeidsinnvandring. For at Bergensområdet skal vere ein konkurransedyktig og attraktiv næringsregion er det naudsynt å leggje til rette for fortsatt vekst i arbeidsplassar.

Framskrivningar tilseier at veksten i stor grad skjer innanfor arbeidsplassintensive verksemdar. Det vil alltid vere noko usikkerheit knytt til kva type og kor mykje næringsareal ein treng i framtida. Det er difor tenleg at kommunane har romslege arealreserver og næringsareal av ulike typar slik at ein har fleksibilitet. Tilgang til hamn og jernbaneterminal som effektiviserer godstraumane er viktig for einskilde verksemdar. Andre verksemdar etter spør areal til kontorarbeidsplassar med nær tilknytning til kollektivsystemet.

Lokalisering av næringsareal og arbeidsplassar har stor innverknad på kor mykje transport som blir skapt. Ein effektiv og gunstig lokalisering kan vere med å avgrense veksten i, og kanskje redusere biltrafikk og leggje til rette for at arbeidsreiser kan skje kollektivt, med sykkel og gange.

Køar kostar mykje i tapte inntekter. God framkomst for næringslivet er viktig både for bedrifts- og samfunnsøkonomi.

Næringsstruktur og sysselsetting

Dagens sysselsettingsstruktur i Bergensområdet skil seg ikkje vesentleg frå resten av landet, men har noko høgare andel innan finans og forretningsretta tenesteyting, råolje og naturgass og utvinning og røyrtransport. I tillegg er det noko mindre jordbruk enn landsgjennomsnittet.

Ansatteintensive verksemdar

Verksemdar med mange ansatte per gulvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Skapar store behov for persontransport.

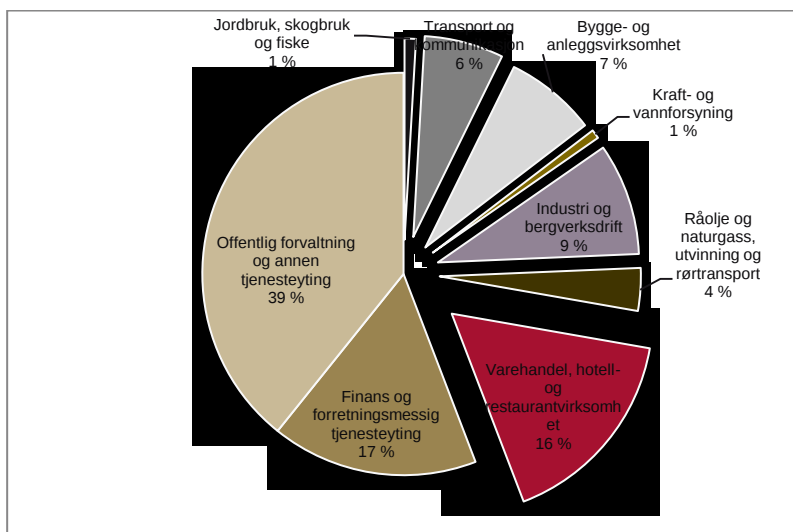
Arealkrevjande verksemdar

Verksemdar med få ansatte. Aktivitetar som krev mykje areal, typisk industri, lager, engros, transport/spedisjon, logistikk. Skapar mindre behov for persontransport.

Besøksintensive verksemdar
Verksemdar som generer mykje besøksaktivitet.

¹ Fylkesprognosar Hordaland: Arbeidsliv 2014-2030, AUD-rapport nr 3/14.

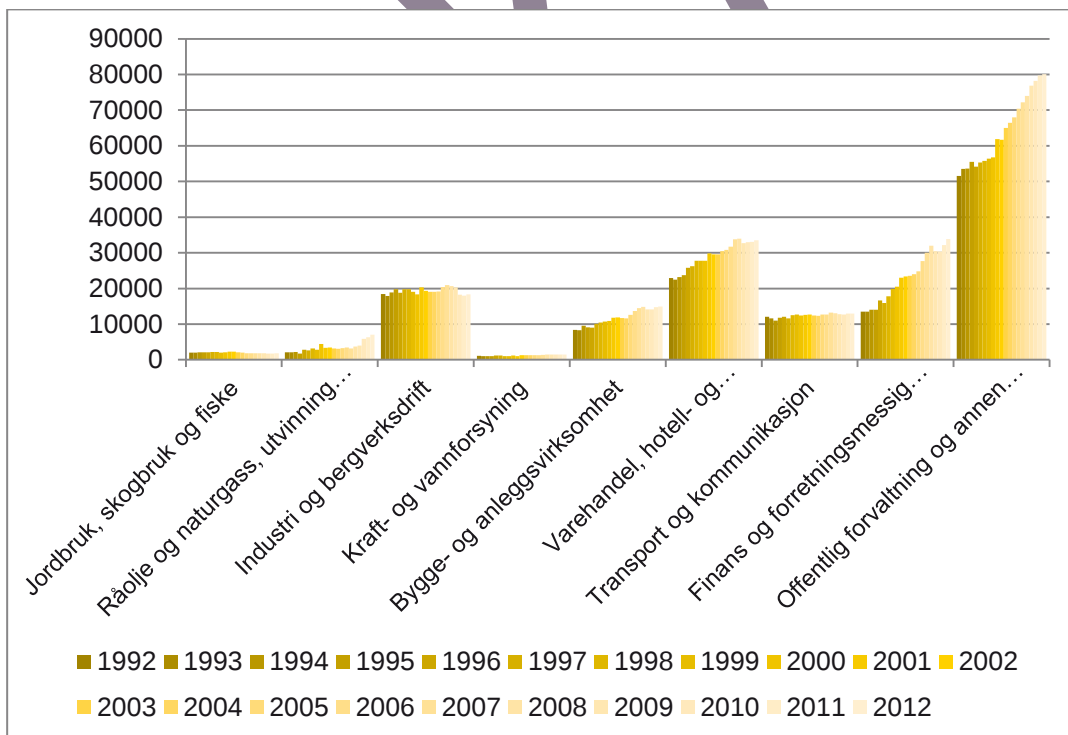
² Fylkesprognosar, statistikk.i.vest.no



Figur 1. Dagens sysselsetningsstruktur i Bergensområdet.

Figur 1 viser at for heile regionen samla så sysselset finans- og forretningsmessig tenesteyting, offentlig forvaltning og annan tenesteyting 56% av arbeidsstokken. Disse næringane vert rekna som dei mest ansatteintensive. Næringar som råolje og naturgass, industri og bergverksdrift, kraft og vannforsyning, bygge- og anleggsvirksomhet, og transport- og kommunikasjon er rekna som arealkrevjande med større arealforbruk per tilsett. Arealkrevjande verksemdar utgjør 28% av sysselsettinga i regionen. Varehandel, hotell og restaurantvirksomhet utgjør 16% av sysselsettinga, og i denne gruppa så står handel for broparten. Arealbruken for handel vil vanlegvis ligge ein stad mellom dei arealkrevjande og dei ansatteintensive verksemdene.

Frå 1992 til 2012 har det vore relativt store endringar i strukturen i regionen. Det har vore ei særskilt vekst i dei ansatteintensive verksemdene innan tenesteyting og forvaltning. Varehandel, hotell og restaurantverksemdar har hatt betydeleg vekst. Dei andre næringane er meir stabile, og spesielt dei arealkrevjande verksemdene.



Figur 2. Endring i sysselsetningsstruktur 1992-2012.

Veksten i sysselsette har i hovudsak kome innanfor offentleg og privat tenesteyting og varehandel, sjå Figur 2. Det er innanfor dei same kategoriane den framtidige veksten er venta. Veksten er forventa å bli størst i verksemder som er arbeidsplassintensive, og kanskje også besøksintensive.

Næringsklynger er sett på som ein viktig faktor for utvikling av eit robust næringsliv. Bergensområdet har viktige klynger for olje og gass, maritim og marin sektor. Desse er avhengig av tilgang på eit allsidig arbeidsmarknad, servicetenester, infrastruktur og kontakt mot forskingsmiljø. Ein tettare integrasjon av Bergensområdet kan leggje til rette for dette. Ved å ha eit bredt tilbod av næringsareal og gjennom satsing på fleire attraktive senter, vil ein kunne styrke føresetnadene for og stimuler til dynamisk utvikling av næringsklyngar.

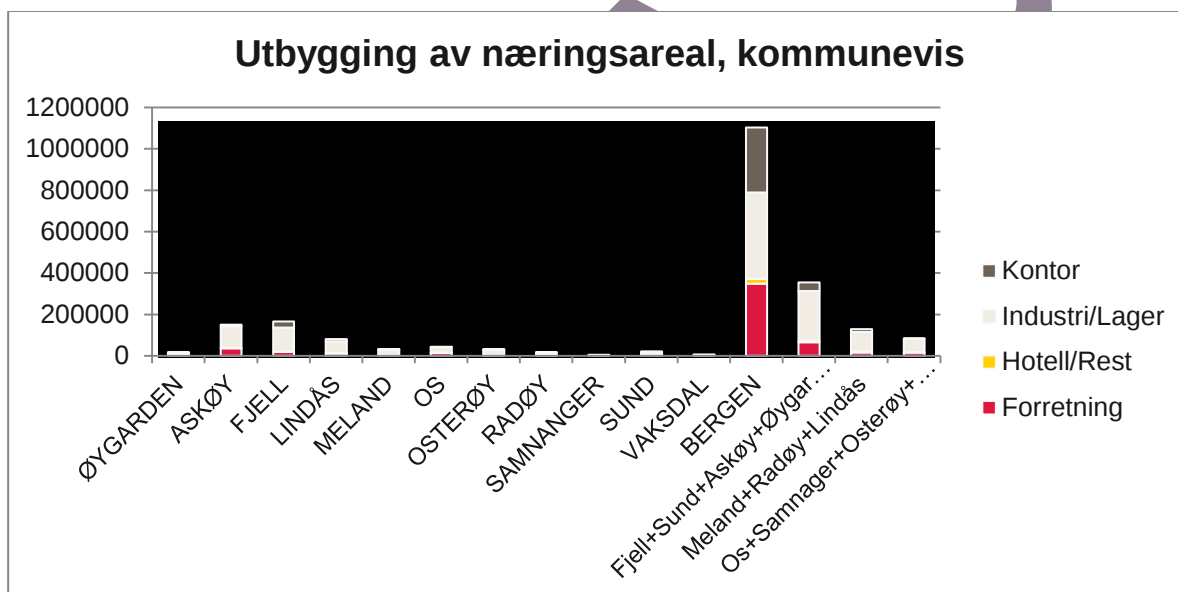
Historisk utbygging og lokalisering av arbeidsplassar og næringsareal

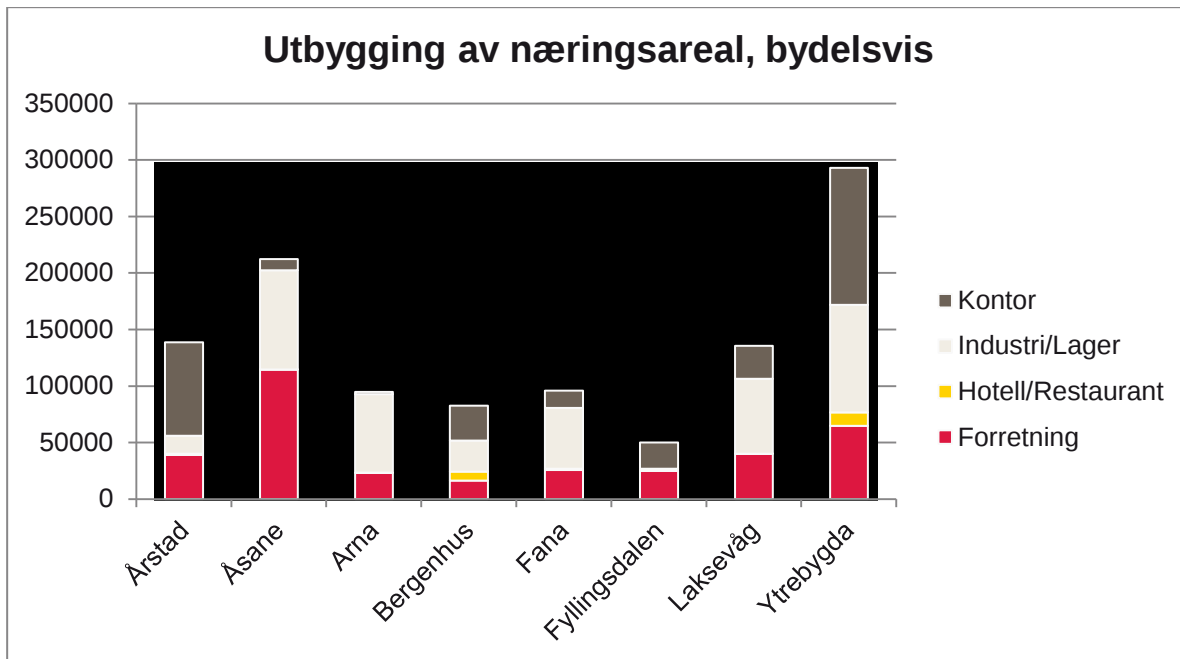
Tyngdepunkta i arbeidsplasskonsentrasjonane i Bergensområdet er i hovudsak i Bergen sentrum, Bergensdalen og Kokstad/Sandsli.

Av all utbygging av nytt næringsareal i Bergensområdet i perioden 2000-2013 har 66 % kome i Bergen kommune, 21 % i region vest, 8 % i Nordhordland og 5 % i andre kommunar.

Det er og store geografiske skilnader i type næringsareal som blir bygd. I Bergen er 28 % av areala til kontor, mens i Vest var talet 12 %, i andre kommunar berre 2 %. I reine arealtal dominerer utbygging av industri/lager (ca. 50%), mens kontor og forretning er om lag like store (25 % kvar). Variasjonane er betydelege frå år til år.

Også innanfor bydelane i Bergen er det stor skilnad på kva type areal som har blitt utbygd. Utviklinga styrkar den tendensen ein ser med arbeidsplasskonsentrasjon i Bergensdalen og Ytrebygda og Årstad, medan det i andre bydelar i hovudsak blir utbygd industri/lager og forretning.





Figur 3. Figurane over viser utbygging av næringsareal i kommunane i Bergensområdet og bydelane i Bergen i tidsrommet 2000-2013.

Utbygginga av nytt næringsareal dei siste 15 år har forsterka dette biletet. Når i tillegg ein forholdsmessig stor del av bustadbygginga skjer i omegnskommunane til Bergen, vil dette berre forsterke det transportmønsteret som finns i dag, med stor arbeidspendling til Bergen.

Næringslivets preferansar

I ei spørjeundersøking³ vart bedriftene i Bergensområdet spurd om lokaliseringpreferansar. Undersøkinga viste at langsiktige avtaleforhold med eigar, gode parkeringsmoglegheiter, og lave etableringskostnader var dei tre viktigaste lokaliseringpreferansane.

Nærleik til kollektivtransport er framheva som viktig av 60% av dei ansatteintensive verksemdene. 30% av dei arealkrevjande bedriftene svarer det same. 80 % av dei arealkrevjande verksemdene og 70 % av dei ansattintensive verksemdene legg vekt på at nærleik til hovudveg er viktig,

Rundt 3% av dei arealkrevjande verksemdar svarer at nærleik til hamn er heilt nødvendig, mens rundt 5% av arealkrevjande bedrifter synes det er heilt nødvendig eller svært viktig å ligge nær jernbane. Dette utgjør eit ikkje ubetydelig antal verksemdar som stille spesielle krav til næringsareala dei treng.

45% av dei arealkrevjande bedriftene svarer at skjerming frå annan arealbruk er heilt nødvendig, svært viktig eller viktig. Ein fjerdedel av ansattintensive bedrifter svarer det same. Behov for skjerming kan vere aukande i ein region i vekst der busetnaden kan vekse nærare inn på næringsareala.

Blant dei arealretta preferansane i næringslivet blir det lagt stor vekt på nærleik til hovudveg, men vidare skil dei ansatteintensive og arealkrevjande seg på behovet for kollektivtransport.

³ Næringslivets arealbehov og lokaliseringpreferansar, Asplan Viak 2009, for Business Region Bergen (BRB).

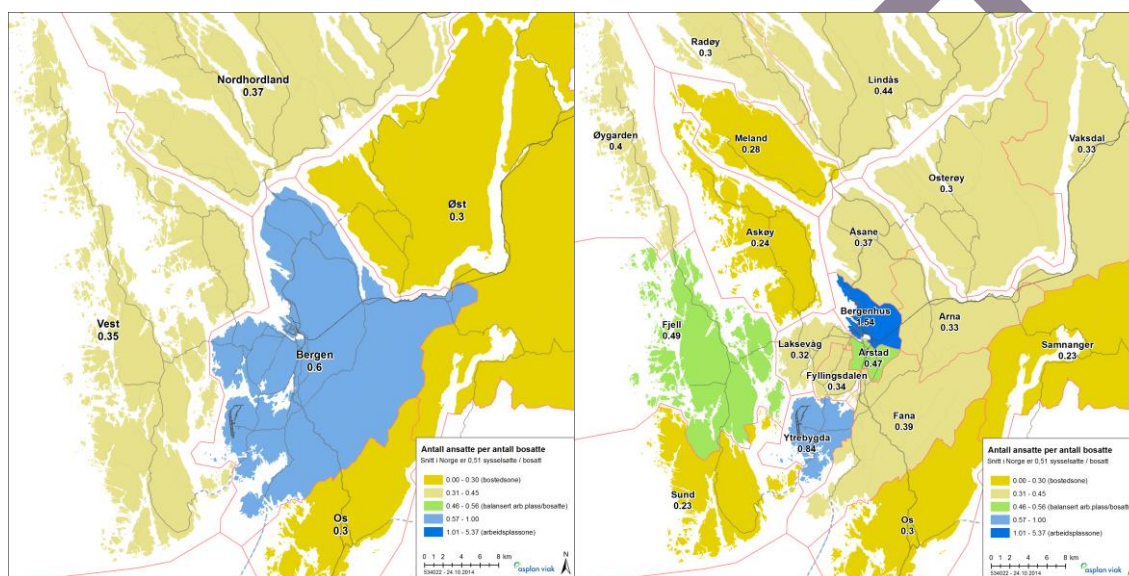
5.3 Planskildring

5.3.1 Fordeling av arbeidsplassar

Det er eit mål å betre den regionale balansen mellom busette og arbeidsplassar i dei ulike delane av Bergensområdet.

I Bergensområdet er 52 % av befolkinga som er arbeidsføre. Dette betyr at for at kommunane skal ha tilbod om arbeidsplassar til alle sine busette må forholdet mellom tal på arbeidsplassar og busette vere om lag 0,5.

Det er stor variasjon i arbeidsplassdeknaden mellom kommunane og regionane, sjå Figur 4. Utanom Bergen er det berre Fjell som er i nærleiken av å vere sjølvforsynte med arbeidsplassar. Dette syner at Fjell fungerer godt som ein regionsenterkommune ved å tilby arbeidsplassar til sine regionkommunar, men det er og ei ikkje ubetydeleg innpendling frå Bergen. I vestkorridoren er faktisk transportstraumane ganske like i begge retningar både morgon og ettermiddag, dette er på langt nær tilfellet i dei andre korridorane.



Figur 4. Balanse

Gjennom planlegging kan ein leggje til rette for at ein har mogelegheiter til å arbeide i nærleiken av der ein bur. Ein betre balanse vil fordele trafikkstraumane betre slik at ein får meir likeverdige pendelstraumar inn og ut av Bergen, slik som tilfellet er med Fjell kommune. Dette inneber at transportinfrastrukturen blir betre utnytta, både veginfrastruktur og kollektivsystem. Ein jamnare fordeling av arbeidsplassar kan og føre til at arbeidsreisetoppane blir redusert.

Bergen som fylkessenter skal vidareutviklast som næringscenteret det per i dag utgjer. Det bør likevel bli fokusert på balansen mellom busette og arbeidsplassar internt i kommunen, slik at det til dømes i Ytrebygda blir etablert fleire bustader, mens det i andre bydelar bør etablerast fleire arbeidsplassar.

Det er ein fordel for heile regionen at arbeidsplassane vert noko meir fordelt både på bydelar og kommunar utanfor Bergen. Det er likevel urealistisk at alle kommunar skal ha balanse mellom busette og arbeidsplassar.

Det kan vere hensiktsmessig at både Bergen og regionsenterkommunane har eit visst overskot av arbeidsplassar. Ei satsing på utvikling av fleire arbeidsplassar i regionsentra omkring Bergen vil bidra til måloppnåing på dette feltet. Dette inneber at større arbeidsplasskonsentrasjonar bør kome i regionsentra omkring Bergen, kanskje med spesielt fokus på Knarvik, Os og Kleppstø. Andre kommunar kan og bør leggje til rette for utvikling av arbeidsplassar gjennom arealkrevjande verksemd.

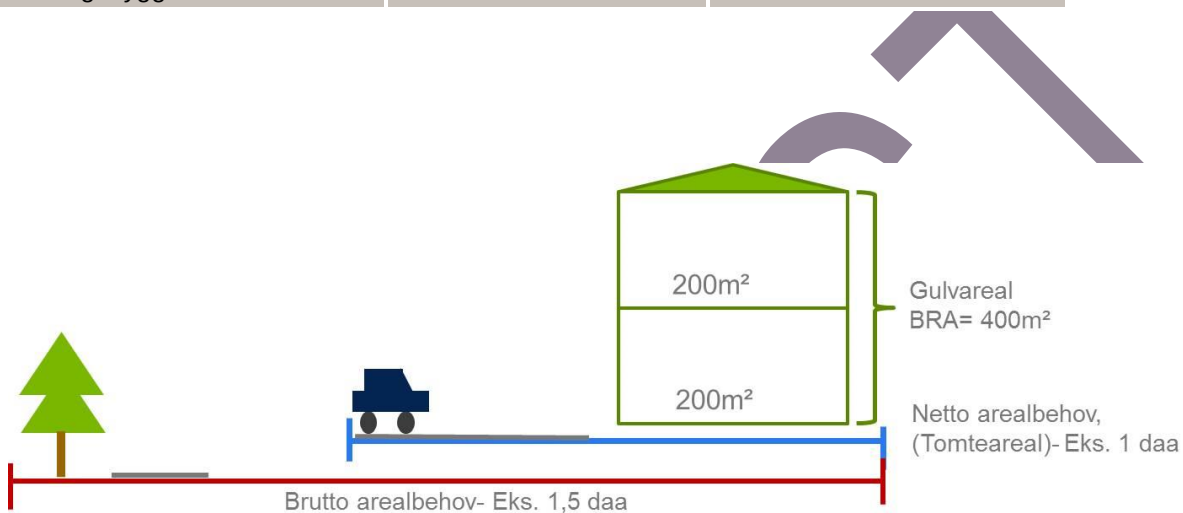
Ein kritisk masse på 10.000 innbyggjarar vert rekna som naudsynt for å vere attraktive for dei arbeidsplassintensive vekstnæringane. Dette betyr at alle bydelsentre allereie burde vere rimeleg attraktive for denne typen verksemd, men at regionsentera framleis bør få fleire busette sentrumsnært for å styrke sin attraktivitet for denne delen av næringslivet.

5.3.2 Langsiktig arealbehov og fortettingsmogelegheiter

For at veksten skal kunne fortsette er det naudsynt at ein gjennom planlegging har ei tilstrekkeleg arealreserve som dekker framtidens behov. Med utgangspunkt i prognosane for folkevekst og forventa vekst i sysselsette i Bergensområdet (AUD-rapport) er behovet for næringsareal berekna til å liggje ein stad mellom 2.900.000 – 4.800.000 m² fram mot 2040⁴, eller eit årleg brutto planarealbehov på mellom 330 – 450 daa årleg. Med utgangspunkt i ei høg utnytting fordelar årleg arealbehov seg som gitt i Tabell 1.

Tabell 1. Årleg arealbehov fordelt på kategoriar. Intervallet indikerar spennet frå låg til høg utnytting av arealet.

Type verksemd	Gulvareal per år (BRA)	Brutto årleg (plan)areal
Ansatteintensive	57.000 – 70.000 kvm	117-140 daa
Arealkrevjande	47.000 – 77.000kvm	93 – 256 daa
Handel, hotell, restaurant	25 000 kvm	42 daa
Næringsbygg totalt	129.000 – 172.000 kvm	252 – 447 daa



Figur 5. Illustrasjon av skilnad mellom gulvareal (BRA), netto arealbehov (tomteareal), og brutto arealbehov.

Antal kvadratmeter næringsareal til arealkrevjande verksemdar aukar betydeleg meir enn sysselsettinga innanfor dei same bransjane. Dette betyr at dei arealkrevjande verksemdene har blitt mindre arealeffektive med tida. Innanfor dei ansatteintensive verksemdene er biletet annleis, her har det vore ein betydeleg arealeffektivisering slik at det no er fleire tilsette per areal enn for 20 år sidan. Planlegginga må vere fleksibel og robust nok til å takle ein framtidig sterk vekst og ein mogeleg lågare vekst, mellom anna gjennom gode føresegner om rekkjefølgje for utbygging.

Fortettingspotensiale

For å undersøke fortettingspotensialet i dei ulike nærings- og sentrumsområda er det teke utgangspunkt i om dei ligg i A, B, C eller D områda i kartlegginga. Føresetnader som er lagt til grunn for utrekning av fortettingspotensialet og kapasiteten dette teoretisk gir er gitt i Tabell 2.

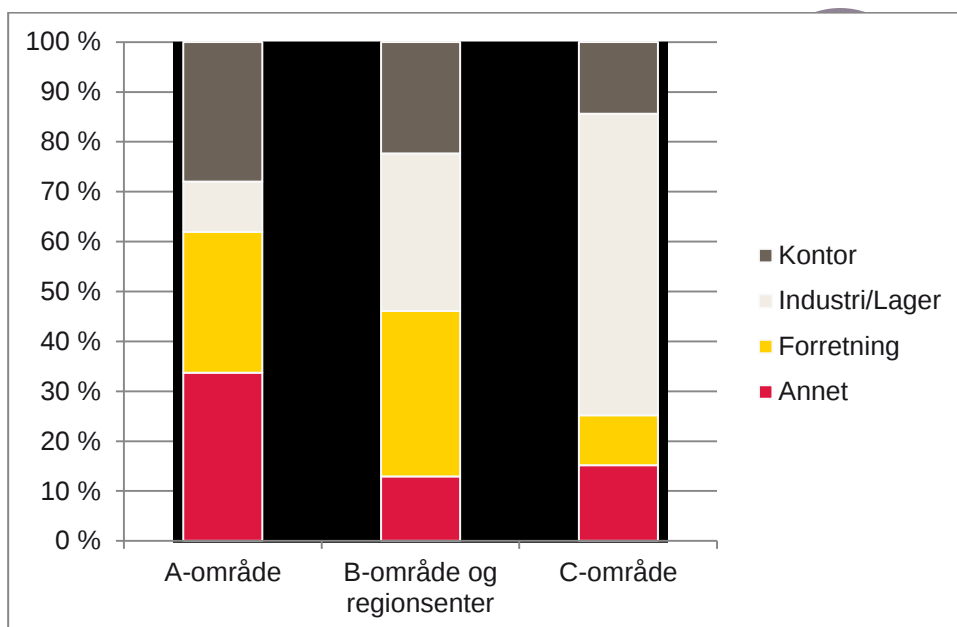
Tabell 2 viser at fortettingspotensialet er betydeleg i Bergensområdet, spesielt for A- og B- områda. I desse områda fins det per i dag mange verksemdar som er arealkrevjande, men som følgje av byutvikling over tid har areala blitt meir integrert i byen slik at dei no kan vere meir eigna for arbeidsplassintensiv verksemd, jf. Figur 6.

⁴ Asplan Viak

Tabell 2. Fortettingskapasitet i næringsstader i ulike tilgjengelegheitssonar

Næringsstad i tilgjengelegheitssonar	Potensiell tettleik BRA Næring/Tot areal	Ledig kapasitet kvm BRA
A - områder	0,60 (nivå med Bergen sentrum og Sandsli)	759.000
B – områder	0,45 (nivå med Åsane og Minde)	2.495.000
C – områder	0,15 (nivå med Blomsterdalen og Storebotn)	460.000
D – områder	0,15 (nivå med Blomsterdalen og Storebotn)	1.760.000*

* Utanom Mongstad, Sture og Kollsnes.



Figur 6. Fordeling av ulike typar næringsareal i A-, B- og C-område. Vist med prosentvis fordeling i høve til antal BRA-gulvareal.

Dette betyr at mogelegheitene for at nye kontorarbeidsplassar skal kome gjennom fortetting og transformasjon i våre senterområder er stort. Dette krev sjølvstg at det er ledig kapasitet til å take vare på verksemder som då må flytte. Dette er areal typisk i C-kategorien og som Tabell 2 viser er ikkje kapasiteten i desse områda like stor. Det vil difor vere behov for å finne nye areal sett av til arealkrevjande verksemd. Dette vil vere bra for dei som flyttar som då kan etablere seg i mindre urbane strøk med lågare konfliktnivå, og det vil vere naudsynt for å få til ein ønska transformasjon av sentrale område både i Bergen om regionsenterkommunane.

Dei siste åra har det vore eit betydelig fokus på fortetting i eksisterande utbyggingsområde, både av omsyn til jordvern, men også for å leggje til rette for at meir av transportarbeidet kan bli overført frå bil til meir miljøvenlege transportformer. Dette er også langt på veg samanfallande med tendensane i etterspurnaden hos næringslivet, der en ser at mange av de arbeidskraftintensive verksemdene ønskjer seg inn i sentrale næringsområde med høg arealutnytting og høg kollektivdeknad, mens dei arealkrevjande verksemdene ønskjer seg ut av trengselen.

Å leggje til rette for næringsflyttekjeder krev tilgang på alternative areal i randsona av bystrukturen. I første omgang til auka arealforbruk i regionen. Effekten på lengre sikt vil vere arealøkonomisering og høgare arealutnytting i sentrale område.

Fortetting fører til ein auka integrering av bustader og arbeidsplasser. For mange verksemdar er ein slik integrering uproblematisk, men for andre fører det til auka konfliktnivå og dette kan skape behov for å flytte til meir skjerma næringsområde.

Dersom alle ansatteintensive bedrifter, samt handel, hotell og restauranter vert etablert i A-områder, B-områder og regionsentra så vil ein gjennom fortetting ha kapasitet i 34-40 år fram i tid.

Om ein ser på dei arealkrevjande bedriftene, og desse i framtida berre vert etablert i C-områda, så ser ein at kapasiteten i desse områda er mykje mindre. Då er det berre 6-10 år før næringsområda er fulle og det må tilretteleggast med meir næringsareal. Dersom det i tillegg vert etablert handel, hotell eller restaurantverksemd i C-områda vert areala brukt opp på enda kortare tid.

Det er likevel lite truleg at alle arealkrevjande verksemdar vert etablert i C-områda, men at også D-områda må nyttast. Til dømes så har ein store arealreservar i kommunane rundt Bergen som er lokalisert i D-områda, men likevel har relativt god tilgjengelighet. Dersom ein tenkjer seg eit scenario der alle arealkrevjande bedriftene etablerer seg i C- eller D-områda, men ikkje på Mongstad, Sture eller Kolltveit, så vil arealreserven kunne vare i 22-37 år.

Fortettingspotensialet er betydeleg. Det er nok areal til at kontorarbeidsplassar kan bli utvikla gjennom fortetting i eksisterande område. Dersom ein får til næringsflyttekjeder vil dette frigjere enno meir areal her, men samtidig setje press på C- og D-områda. Dette inneber at det kan vere behov for å auke arealreserven for arealkrevjande verksemdar noko.

5.3.3 Transporteffektiv lokalisering av næringsverksemd

Lokalisering av nye næringsareal bør følgje prinsipp om «rett verksemd på rett plass». All transport har sitt utgangspunkt i arealbruken. Ein gunstig og effektiv lokalisering av arbeidsplassar og næringsareal vil difor kunne avgrense, og kanskje redusere, biltrafikk i Bergensområdet. Årsakene til dette ligg i at arealstrukturen påverkar kva reiseatferd som er praktisk mogeleg og som folk vel.

Tett framfor spreitt utbygging og rett lokalisering bidreg til kortare avstandar mellom målpunkt, noko som legg grunnlaget for at folk kan sykle og gå, og at kollektive transportmiddel blir meir attraktive og effektive. Dette kan vere med å senke bilandelen av reisene. Gjennomsnittleg kortare avstandar bidreg også til at bilturar blir kortare, og dette gjev og mindre bilkøyring i køyrte kilometer.

5.3.3.1 Arbeidsplass- og besøksintensive verksemdar

Nokre verksemdar har mange arbeidsplassar og skapar dermed store behov for persontransport. På same måte vil verksemdar som krev mange besøk frå kundar eller tilsvarande skape mykje persontransport. Slike verksemdar bør lokaliserast på ein måte som gjer at flest mogeleg kan nå dit med kollektive reisemiddel, sykkel og gange. Dette betyr at slike verksemdar bør vere godt integrert i bystrukturen og knyttast til senterstrukturen.

5.3.3.2 Arealkrevjande verksemdar

Denne typen verksemdar har færre tilsette per areal, men har aktivitetar som krev eit betydeleg arealbeslag og som ikkje skapar mykje persontransport. Dermed har dei ikkje eit like stort behov for kollektivtransport. Behovet for veginfrastruktur av høg kvalitet er derimot sentralt. Slike verksemdar kan med fordel lokaliserast i nærleiken av overordna og prioriterte vegar i dei områda som i analysane er vist som C- og D-område.

Nokre verksemdar er verken heilt ansatteintensiv eller arealkrevjande, men ligg ein stad midt i mellom. Industrierverksemdar kan og ha eit mindre behov for kontor knytt til aktivitetane sine. Ein må difor sjølvstendig ha fleksibilitet nok til at dette kan opnast for i dei kommunale planane. Det er likevel viktig at utnyttingsgraden i typiske område for arealkrevjande verksemdar blir halde på eit nivå som ikkje opnar for storstilt utbygging av kontor på areal som ikkje er eigna for dette.

Transport, industri, lager, engros er typiske arealkrevjande verksemdar.

5.3.3.3 Arealkrevjande handel

Regional plan for attraktive senter i Hordaland har føresegner for lokalisering av handel. Unntatt frå desse føresegnene er handelsverksemd kor den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Dette er arealkrevjande, men samtidig noko besøksintensiv handel. Slike forretningar bør ikkje lokaliserast i sentrum, men det er likevel ønskjeleg med god kollektivdekning og dei bør lokaliserast i tett tilknytning til hovudstrukturen.

5.3.3.4 Næringsklyngar

Lokalisering av dei ulike elementa i næringsklyngar bør følgje same prinsipp som anna næringsliv avhengig av kva type verksemd klynga legg til rette for.

5.3.4 Potensielle nye område for arealkrevjande verksemd

I næringslivet sjølv er det eit ønskje frå dei arealkrevjande verksemdene å liggje i rimeleg avstand til Bergen og langs hovudvegssystema. Dette er også ei fornuftig plassering i høve til ABC-prinsippa. For å finne potensielle framtidige satsingsområde for denne typen næring har ein difor tatt utgangspunkt i alle område som ligg inntil 2 km frå overordna hovudvegnett slik det er definert i Regional transportplan for Hordaland 2013-2024.

Det er gjort ei arealanalyse på dette arealet og har då enda opp med fire kategoriar av potensielle næringsareal for arealkrevjande verksemdar:

- Søkeområde med sannsynleg middels konfliktnivå innafor C-område.
- Søkeområde med sannsynleg middels konfliktnivå innafor D-område.
- Søkeområde med sannsynleg lavt konfliktnivå innafor C-område.
- Søkeområde med sannsynleg lavt konfliktnivå innafor D-område.

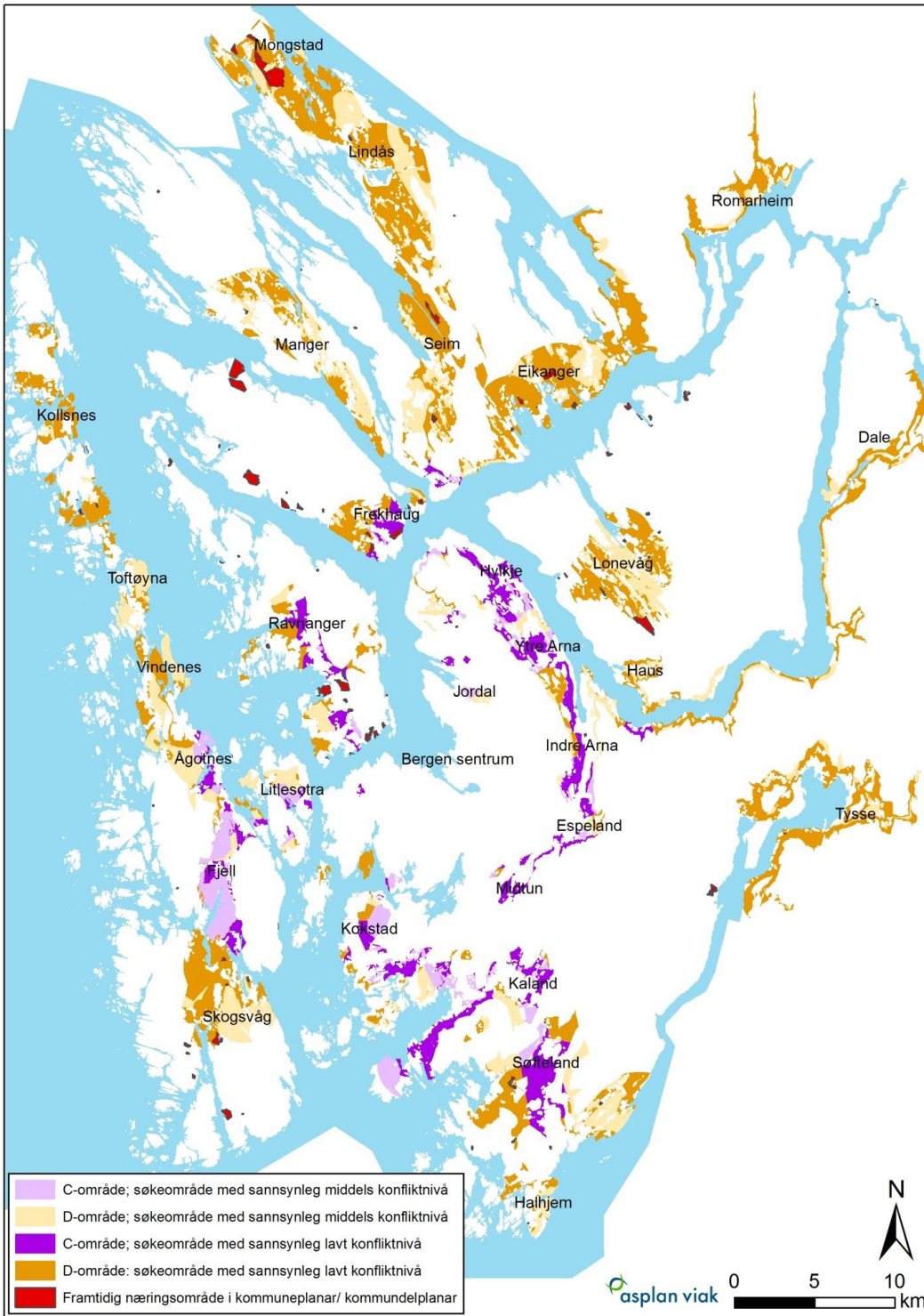
Det er innhenta ei stor mengde data for å luke vekk områder som ikkje er aktuelle som framtidig regionalt næringsområde. Dette er data frå kommuneplanar, kommunedelplanar og frå ei omfattande kartlegging av ulike miljøtema (naturmangfald, friluftsliv, kulturminner, landskap og landbruk) i samband med eige deltema i Regional Areal- og Transportplan⁵.

Det er fjerna areal der det er svært lite sannsynleg at det vert etablert næring, til dømes eksisterande bustadområde og naturmangfald med svært høg verdi. For søkeområda med sannsynleg lavt konfliktnivå har ein i tillegg fjerna areal der det kunne vore aktuelt å etablere næring, til dømes kulturminner (sær høg verdi og høg verdi) og samanhengande landbruksområder.

Arealanalysen viser at Bergensområdet har mange områder som kan være aktuelle for næringsareal. Totalt er det funnet 388 000 dekar, der 233 000 dekar der konfliktnivået sannsynlegvis er lågt, og 155 000 dekar der konfliktnivået sannsynlegvis er middels.

Dette syner at mogelegheitene for å dekke behovet for areal er til stades.

⁵ Sjå eigen rapport for temaområde 4, Regional Areal- og Transportplan. Her er det gjort verdisetting av naturmangfald, friluftsliv, kulturminner, landskap og landbruk.



Figur 7. Kart som syner potensielle næringsareal med ulikt konfliktnivå.

5.4 Retningslinjer – Næringsareal og arbeidsplassar

5.4.1 Retningslinjer for kommunal arealplanlegging

Retningslinjer for analyser

1. Kommunane må gjennom kommuneplanarbeidet analysere behovet for næringsareal på kommunenivå. Her må kommunen bli sett i samanheng med regionale behov. Fortettingsmogelegheitene i eksisterande område skal kartleggast slik at ein får ei oppdatert oversikt over arealreserver for næring i kommunen.
2. Kommunen skal kategorisere arealreserven og nye aktuelle næringsareal i kommunen og vurdere kor eigna dei er for ulike typar verksemder. Vurdering av nytt areal for arealkrevjande verksemd skal vurderast utifrå temakart i denne plan. Analysen bør og vurdere om areala har spesielle kvaliteter som mo-
lelegheit for djupvasskai, reginal hamn og nærleik til jernbane og flyplass.

Retningslinjer for medverknad

3. Næringslivet ved organisasjonar og verksemder bør delta i kommunale planprosessar.

Retningslinjer for areal

4. Kommunane skal sette av ei arealreserve i kommuneplanens arealdel som dekker eit prognosebasert behov for næringsareal i minimum 12 år fram i tid, maksimalt 20 år. Kommunen må ta utgangspunkt i kva type næringsareal dei bør ta ansvar for å dekkje.
5. Ansattintensive og/eller besøksintensive verksemder
 - a. Alle arbeidsplass- og besøksintensive verksemder skal lokaliserast i senter med god tilgjengelegheit for reisande med kollektiv, sykkel og gange.
 - b. Større konsentrasjonar av kontorarbeidsplassar skal lokaliserast i definerte område for arbeidsplassvekst i fylkessenter, regionsenter og bydelssenter.
 - c. Reguleringsplanar for ansattintensiv og besøksintensive verksemder og sentrumsområde bør ha ei utnyttingsgrad på minimum 200 % BRA.
6. Arealkrevjande verksemder
 - a. skal lokaliserast i nærleiken til hovudveggar og i område som er definert som C- og D områda som gitt i kart.
 - b. Reguleringsplanar for arealkrevjande verksemder bør ha ei utnyttingsgrad på maksimum %BRA=100. Det kan tillatas naudsynt innslag av kontorarbeidsplassar knytt til kjerneverksemda.
 - c. Arealkrevjande verksemder med høgt potensiale for konflikt med annan arealbruk bør skjermast med buffersoner.