

Samfunnsvirkninger av utbygging på Levanger Havn



Roald Sand
Gunnar Nossun

Trøndelag Forskning og Utvikling AS
Steinkjer
2008

Tittel : SAMFUNNSVIRKNINGER AV UTBYGGING PÅ LEVANGER HAVN.
Forfatter : Roald Sand og Gunnar Nossum
Notat : 2008
Prosjektnummer : 2002
ISSN :
Prosjektnavn : Samfunnsanalyse Levanger Havn
Oppdragsgiver : RG-prosjekt AS
Prosjektleder : Roald Sand
Medarbeider : Gunnar Nossum
Layout/redigering : Roald Sand
Referat : Rapporten beskriver sysselsettings- og bosettingsvirkninger av omregulering og utbygging på Levanger Havn.
Emneord : Regional utvikling, boligbygging, samfunnsvirkninger, næringsareal
Dato : Desember 2008
Antall sider : 44
Pris : 75,-
Utgiver : Trøndelag Forskning og Utvikling
Serviceboks 2501
7729 Steinkjer
telefon 74 13 46 60
telefaks 74 13 46 61

FORORD

Notatet inneholder betraktninger om lokale/regionale effekter på sysselsetting og befolkningsutvikling av regulering for ny utbygging på Levanger Havn (Havna). Prosjektet er gjennomført ved Trøndelag Forskning og Utvikling AS høsten 2008 og har hatt en ramme på to ukeverk.

Oppdragsgiver for prosjektet har vært RG-prosjekt AS.

I prosjektet har kontaktperson hos oppdragsgiver vært Øyvind Nybakken og Finn Åge Søråsen.

Rapporten er skrevet av Roald Sand, Gunnar Nossun har bidratt med statistiske analyser og utforming av tabeller mens direktør Joar Nyborg har hatt ansvaret for kvalitetssikring.

Steinkjer, desember 2008

Roald Sand
prosjektleder

INNHold

	side
FORORD	i
INNHold	iii
FIGURLISTE	iv
TABELLER	iv
1. INNLEDNING	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Formål, problemstillinger og metode	5
1.3 Rapportens oppbygging	6
2. BYUTVIKLINGSPROSJEKTET OG UTBYGGINGSKOSTNADER	7
2.1 Levanger Havn i dag	7
2.2 Levanger Havn om 20-30 år	7
3. VIRKNINGER AV BY- OG STEDSUTVIKLING	11
3.1 Teoretisk innfallsvinkel på stedsutvikling	11
3.2 Etterspørsel etter boliger og valg av bosted	13
3.3 Etterspørsel etter næringsareal og valg av lokalisering	16
3.4 Selvforsterkende vekst?	17
4. VEKST I REGIONEN	19
4.1 Regional vekst uten utbygging på Havna	19
4.2 Vekst i befolkningen pga. flere boliger på Levanger	23
4.3 Vekst som følge av utbygging og nye arbeidsplasser på Havna	26
4.4 Vekst som følge av økt attraktivitet?	28
5. SAMFUNNSVIRKNINGER AV UTBYGGING PÅ HAVNA	31
5.1 Vekstalternativer	31
5.2 Virkninger på aldersfordeling	29
5.3 Avsluttende diskusjon og konklusjon	32

FIGURLISTE

Figur	side
Figur 1.1: Flyfoto Levanger sentrum (Kilde: www.levanger.kommune.no)	5
Figur 2.1: Kart over Levanger Havn (Kilde: Levanger kommune 2008).	7
Figur 2.2: Skisse over nye Havna (Kilde: Levanger kommune 2008)	8
Figur 3.1: Modell for utvikling av attraktivitet på et sted (Kilde: Lysø et al. 2005).	11
Figur 3.2: Illustrasjon av sentrale faktorer som påvirker bostedsvalg (Kilde: Sand 2008)	13
Figur 5.1: Vekstalternativer for Levanger kommune i perioden 2010-2030.	31

TABELLER

Tabell	side
Tabell 2.1: Anslag på utbyggingskostnader.	9
Tabell 4.1: Folketall i Norge, Trøndelag og regioner i Trøndelag (Kilde: SSB)	19
Tabell 4.2: Sysselsettings- og befolkningsutvikling i landet og Trøndelag (Kilde: SSB)	20
Tabell 4.3: Utvikling bosatte arbeidstakere og pendling i Trøndelag (Kilde: SSB)	21
Tabell 4.4: Antall og utvikling i bosatte arbeidstakere og pendling i Trøndelag i perioden 2001-2007 (Kilde: SSB)	22
Tabell 4.5: Befolkningsframskrivinger Levanger (Kilde: SSB)	23
Tabell 4.6: Demografisk utvikling i ny bydel på Havna.	24
Tabell 4.7: Endring i demografisk utvikling i øvrig deler av kommunen.	25
Tabell 4.8: Anslag på endring i demografisk utvikling i hele kommunen.	26
Tabell 4.9: Regionale virkninger fra utbygging, hotell og næringsvirksomhet på Havna i utvalgte år.	27

1. INNLEDNING

Notatet inneholder betraktninger om lokale/regionale effekter på sysselsetting og befolkningsutvikling av regulering for ny utbygging på Levanger Havn.

1.1 Bakgrunn

Levanger, Verdal og øvrige deler av Innherred har behov for vekst i næringslivet og å legge til rette for boligbygging hvis folketallet skal opprettholdes eller økes i tiden

framover. På nærings siden er det satt i gang et arbeid med å legge til rette for økt industriareal. Dette gir mulighet til å flytte ut plasskrevende virksomhet fra sentrum slik at man her kan få økt boligbygging og mer arbeidsintensiv næringsaktivitet. Det største aktuelle, sentrumsnære utbyggingsområdet i Levanger ligger på havna.



Figur 1.1: Flyfoto Levanger sentrum (Kilde: www.levanger.kommune.no)

I figuren er det tegnet en rød strek langs Kirkegata og rundt det aktuelle området på 164-178 mål på havna. På området er det nå ulike typer næringsbygg. De aller fleste av disse foreslås nå revet slik at det blir plass til:

- 2000 nye boliger og 50 000 kvm. næringsbygg med bl.a. hotell og kulturhus
- Kaiområder, småbåthavner, parkområder, stier, møteplasser og diverse infrastruktur

Området forutsettes bebygd etappevis over minst en 5-10 årsperiode, kanskje opptil en 20-30 årsperiode. Størrelsen på utbyggingen gjør at det er ønsket om å se nærmere på mulige samfunnsmessige konsekvenser i forbindelse med regulering av området.

1.2 Formål, problemstillinger og metode

Formålet med utredningen er å øke kunnskapen om de samfunnsmessige konsekvensene av utbygging på Havna i Levanger kommune. Gjennomgangen er avgrenset til å belyse følgende problemstillinger:

- Kvalitative vurderinger av området i forhold til slik det er tenkt regulert/planlagt og i forhold til hvordan dette påvirker bl.a.:
 - Boliggetterspørsel på Havna og andre områder i kommunen
 - Innbyggere og aktuelle persons/organisasjoners bruk av området

- Kvantitative vurderinger og anslag for konsekvenser av planlagt utbygging:
 - etterspørsel etter bygg/anleggstjenester fra selve utbyggingsaktivitetene
 - vurdering av antall arbeidsplasser i næringsarealet og virkninger for bosetting i Levanger/Innherred
 - vurdering av tilflytting til de nye boligene og virkninger av en slik utbygging i sentrum for øvrige deler av kommunen
 - vurdering av sysselsettingsvirkninger fra av økt tilflytting til kommunen
 - samlede sysselsettings- og bosettingsvirkninger for Levanger og inntektsvirkninger for kommunen
 - virkninger for antall barn med behov for barnehage eller skole i sentrum og øvrige deler av kommunen

Våre vurderinger bygger på kunnskapsstatus og nye regionaløkonomisk beregninger. I tillegg til litteraturlisten vil vi nevne at vi har gått gjennom følgende grupper av dokumenter i forbindelse med arbeidet:

- Mulighetsstudier og saksbehandlingsdokumenter for regulering i Levanger sentrum inkludert havneområdet
- Nyere forskningsrapporter som tar for seg utviklingen i boligetterpørselen.

Regionaløkonomiske beregninger er brukt for å finne ringvirkninger i form av sysselsetting og samlede bosettingsvirkninger av boligutbygging og næringsutvikling i området. Beregningene er delvis utført i PANDA, en regionaløkonomisk og demografisk modell, og i egne tilpassede regneark for å fange opp lokale variasjoner.

1.3 Rapportens oppbygging

I kapittel 2 går vi kort gjennom hvordan utbyggingen og anslår utbyggingskostnader.

I kapittel 3 ser vi nærmere på sentrale samfunnmessige virkninger av by- og stedsutvikling og hvordan dette kan påvirke regional og lokal vekst.

I kapittel 4 går vi gjennom statistisk materiale om vekst i regionen og vi anslår mulige virkninger av utbygging på Havna for Levanger.

I kapittel 5 oppsummeres og diskuteres sentrale resultater fra kapittel 2, 3 og 4.

2. BYUTVIKLINGSPROSJEKTET OG UTBYGGINGSKOSTNADER

I dette kapitlet beskrives utbyggingsprosjektet helt kort som et grunnlag for våre anslag om utbyggingskostnader.

2.1 Levanger Havn i dag

Bildet nedenfor viser hvordan sentrale deler av det aktuelle utbyggingsområdet ser ut i dag:



Figur 2.1: Kart over Levanger Havn (Kilde: Levanger kommune 2008).

Kort sagt er havneområdet preget av redusert havnevirksomhet, tilfeldig utbygging over tid og grunnforhold og utfyllinger av varierende kvalitet. På området er det lokalisert et svært varierende spekter av virksomheter, men en interressentanalyse (Hoff 2006) viser at virksomhetene i området ikke er avhengig av dagens lokalisering men er positive til utbygging på området så langt de tilbyr hensiktsmessige lokaler/arealer andre steder. I grove trekk vil et byutviklingsprosjekt på Havna innebære at det meste av dagens bygninger saneres og det kommer ny infrastruktur og bygninger m.m. inn på området. Slik bildet viser er det et betydelig antall bygg som må rives. Dette vil gi betydelige rivings- og saneringskostnader.

2.2 Levanger Havn om 20-30 år

Figuren nedenfor illustrerer hvordan den nye bydelen Havna kan bli seende ut. I forslagene til hvordan Havna kan utvikles er skissen her et av flere forslag. Blant annet er det inkludert oppfylling utenfor eller øst for Ytre Havn slik at man også kan bygge boliger på den nye Holmen. Videre er det skissert boligbygg med stort sett fire etasjer

med næringsareal i første etasje i Indre Havn mens det er skissert boligløsninger uten næringsareal i første etasje i Ytre Havn.



Figur 2.2: Skisse over nye Havn (Kilde: Levanger kommune 2008).

Totalt antydes det om lag 2000 boliger og 50 000 kvm næringsareal på området inkludert framtidig utfylling på Holmen. Av næringsareal antar vi at hotellet med evt. kulturhus opptar 9000 kvm.

Videre er det illustrert at det blir behov for ny og oppgradert veg inn på området, småbåthavner og en rekke nødvendige utbedringer som må gjøres hvis man skal bygge i havneområdet. I tillegg kan det nevnes at det trolig blir nødvendig å heve

landområdet med om lag en halv meter pga. utsiktene til høyere vannstand pga framtidige klimaendringer.

Tabell 2.1: Anslag på utbyggingskostnader.

	Totalt mill. kr	Oppar- beiding 2009-10 mill. kr	Hvert år i bygge- fase i 20 år
ylling i sjø rundt Ytre Havn, 200 000 kr/mål, 5 mål	1,0	1,0	
ylling på nye Holmen, 1 mill kr/mål, 10 mål	20,0	20,0	
ylling på 0,5 meter, 50000 kr/mål og om lag 100 mål	5,0	5,0	
Riving- og saneringskostnader	30,0	30,0	
veg, vann og avløp 10000 kr/m og totalt 3000 meter	25,0	25,0	
tre møteplasser/torg/byrom 700 kr kvm a 3000 kvm	6,3	6,3	
småbåthavner med 200 plasser til 45000 kr/plass	9,0	9,0	
stier, lekeplasser, friområder	4,0	4,0	
Kaianlegg og diverse	4,0	4,0	
boliger: 2000 stk, 25000 kr/kvm og snitt på 100 kvm	5 000,0		250,0
Næring: 41800 kvm a 20000 kr/kvm	836,0		41,8
p-plasser langs veg: 400 stk a 15 kvm og 1000 kr/kvm	6,0		0,3
p-plasser ute: 1000 stk a 25 kvm og 1000 kr/kvm	25,0		1,3
p-plasser under dekke: 100 stk a 25 kvm, 10000 kr/kvm	22,5		1,1
vannbåren varme, 4000 kr/kW, 3000 kr/m for 3000 m rør	32,5	32,5	
Hotell 6-9000 kvm	275,0	275,0	
Sum utbyggingskostnader	6 301,3	411,8	294,5

Anslagene er basert på forslagene i planprogrammet (RG-prosjekt 2008), ulike forslag til utbyggingsalternativer og standardtall for kostnader i 2008. I tillegg har vi sånn grovt anslått antall meter med ny veg inn på området, saneringskostnader og kostnadene med stier, kaianlegg m.m.

Boligene er antatt å bli med standard som passivhus eller lavenergihus med effektbehov for oppvarming på ned mot 2,5 kW for gjennomsnittslleiligheten på 100 kvm. En gjennomsnittsstørrelse på 100 kvm er høyt men antas å kunne være den størrelsen man bør operere med for å trekke til seg et bredest mulig lag av befolkningen til området. Tilleggskostnadene med lavenergihus er anslått til fra 0-6 % og er inkludert i våre anslag. Tilleggskostnadene for vannbårent varmesystem er anslått ut fra kostnadene med flisfyringsanlegg. Kostnadene med hotellutbyggingen er anslått ut fra opplysninger gjennom media hvor det er presentert kostnader i størrelsesorden 250 til 300 mill. kr. Vi har her brukt det laveste anslaget.

Fylling i sjø gjelder utbedring rundt dagens område. Fylling av nye Holmen gjelder oppfylling til ny øy utenfor dagens landområde. Oppfyllingskostnadene er her svært usikre pga. grunnforhold og dybde ned mot 18 meter. Fylling på 0,5 meter gjelder oppfylling på dagens landareal. Dagens grunnforhold er av svært varierende kvalitet og det er derfor trolig behov for ny masse på det meste av arealet. Oppfyllingsmasse antas

videre å finnes på eller i nærheten av området pga. utgraving til nye bygg, sprenging og utgraving til Trønderhallen på Røstadområdet. Grunnforholdene er videre av en slik karakter at det neppe kan bygges parkeringskjellere eller andre typer kjellerløsninger under dagens bakkenivå. Vi har derfor anslått det vi mener er ekstrakostnader med å etablere 1500 ekstra parkeringsplasser på området. I tillegg til disse parkeringsplassene vil det trolig bli parkeringsplasser rundt de ulike byggene som inngår i anslåtte byggekostnader.

Totalt sett lander vi på et grovt anslag på 6,3 mrd. kr i utbyggingskostnader. Vår vurdering er her at opparbeidelse av tomter og infrastruktur bør gjennomføres før boliger og næringsbygg er klar til innflytting, slik at folk slipper ubehag med det å leve i et anleggsområde over lengre tid. Antall boliger og bygninger med næringsarealer er høyt og vi antar her at dette bør sprees over kanskje 20 år, bl.a. fordi det trolig vil skje betydelig annen boligbygging i kommunen (fortetting i sentrum i byene og bygdesentrene samt eneboliger både i sentrumsnære områder og for øvrig i kommunen).

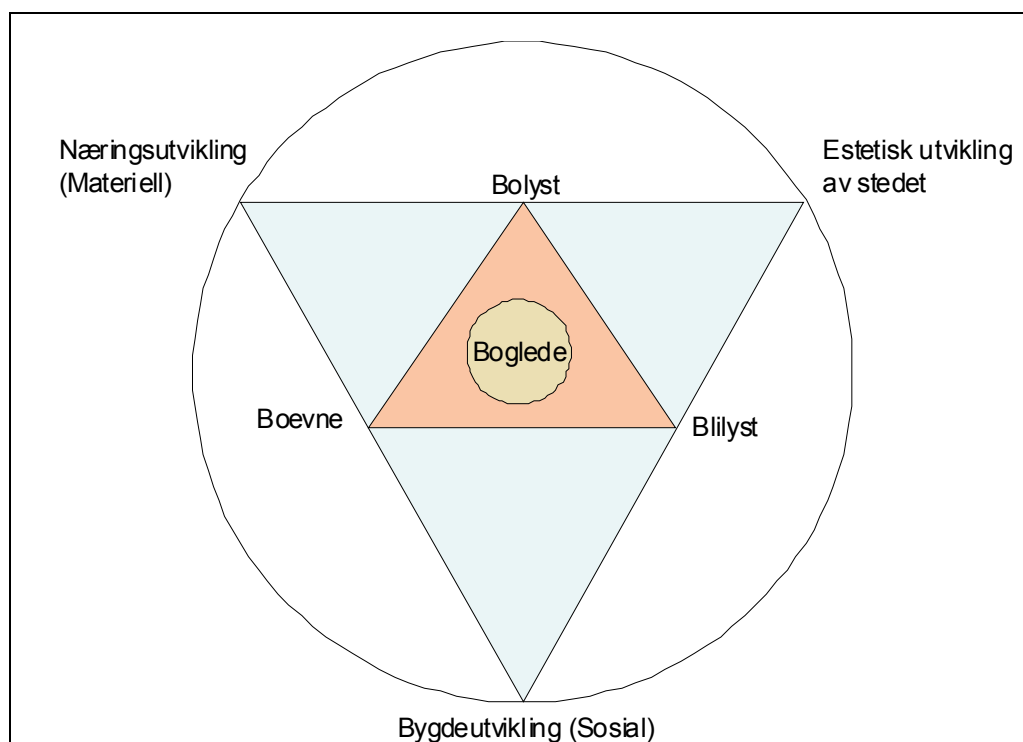
Opparbeidelse av området vil kunne medføre behov for forskuttering av infrastrukturutbygging og senere innkreving av andelsmessige beløp etter hvert som ulike bygg blir realisert. Dette vil kreve vesentlig kapital. Et alternativ er å innføre strenge rekkefølgebestemmelser hvor utbygging av bygninger følger etter klargjøring av infrastruktur i området (Levanger kommune 2008). Dette kan imidlertid svekke attraktiviteten i området og gi utbyggere incentiver til å satse på mindre leiligheter for å få de solgt. Begge deler vil medvirke til stor eldreandel i området og lav andel barnefamilier. For å få en bredest mulig rekruttering av folk inn i boligene kreves at det aller meste av fellesanlegg (møteplasser, parkområder, stier, front mot sjø etc.) blir forskuttet uavhengig av rekkefølge for den bygningsmessige utbyggingen. Kapital til infrastrukturutbyggingen vil delvis kunne realiseres gjennom kommunens salg av arealer til utbygger (Levanger kommune 2008). Skal området utvikles som skissert og få ønskede samfunnsmessige effekter, er det trolig helt nødvendig at kommunene benytter utbyggingsavtaler og kapitalen fra salg av arealer til å sørge for at nødvendig infrastruktur på området kommer i stand relativt tidlig.

3. VIRKNINGER AV BY- OG STEDSUTVIKLING

I dette kapitlet går vi kort gjennom det nye områdets attraktivitet. Først går vi gjennom en del grunnleggende begreper innen stedsutvikling før vi går over til å diskutere mulige virkninger på boliggetterspørsel og næringsutvikling i Levanger som følge av utbygging på Havna.

3.1 Teoretisk innfallsvinkel på stedsutvikling

Etter å ha følgevaluert stedsutviklingsprogrammet i fem år for Miljøvern-departementet, kommer Lysø et al. (2005) til følgende modell for hvordan et steds generelle attraktivitet påvirkes av næringsutvikling, estetisk utvikling og bygdeutvikling/byutvikling på den andre siden:



Figur 3.1: Modell for utvikling av attraktivitet på et sted (Kilde: Lysø et al. 2005).

Modellen har tre kanter som visualiserer det nødvendige triangel for kommuneutvikling og utvikling av attraktive og miljøvennlige tettsteder (Lysø et al. 2005):

- Den ene nødvendige komponenten er av materiell art og omfattes av næringsutvikling, verdiskaping, arbeidsplasser.
- Den andre komponenten er av estetisk karakter og omfatter hvordan det på stedet gjennomføres tiltak for forskjønning, formsetting og fargesetting, dekorering, opppynting, beplanting samt organisering, rehabilitering og rekonstruksjon iht. kulturhistoriske tradisjoner og estetiske normer.

- Den tredje komponenten kan karakteriseres som bygdeutvikling eller byutvikling, dvs. som utvikling, utnyttning og foredling av den sosiale kapitalen i den underkommunale virkelighet i kommunen som samfunn.

Modellen viser at viljen og evnen til å bo på et sted skapes som et samspill av de samme tre grunnleggende utviklingsfaktorer (Lysø et al. 2005):

- Bo-lyst innebærer ønske om å realisere et mål, dvs. er basert på lidenskapen til å forfølge det man begjærer. Lyst er altså knyttet til å realisere en ønskverdig tilpasning i framtid for eksempel i form av tilflytting eller tilbakeflytting.
- Bo-evne er et begrep som henspiller på en rasjonell resultatvurdering av stedets evne til å tilby jobb samt hvordan jobben svarer på forventninger om sjølrealisering. Det sees i sammenheng med om det sosiale miljøet oppleves åpent og inkluderende, og om man i dette miljøet føler at man vokser og utvikles som menneske. Bo-evne setter det sosiale i fokus, og gjelder særlig de som bor og har bebodd stedet historisk over tid.
- Bli-lyst er et begrep og et fenomen som går på lysten til å bli værende. Dette handler om noe annet enn gleden av å be-bo, evnen til å be-bo og lysten til å bo. Lysten til å bli på et sted er en kombinasjon av den estetiske siden ved stedet og den sosiale praksis slik den avdekkes i konkret samhandling folk imellom. Det å bli værende er derfor instrumentelt, m.a.o., behovs- og kravorientert (preferanseorientert), noe som altså betyr at mennesket selv skaper de sosiale, kulturelle og materielle omgivelser det er en del av og opererer innenfor. Samtidig er bli-lysten i like høy grad det vi kan kalle ontologisk orientert, dvs i hvilken grad man får være seg selv og skape seg selv i et ønskverdig framtidig bilde under de sosiale omgivelser det lever i.

Til forskjell fra bli-lyst kan en si at bo-glede er et uttrykk for den totale lykke og den livskvalitet det gir å bo på et sted, gitt dets sosiale og materielle muligheter, men det er mer enn summen av disse delene (Lysø et al. 2005). Bo-glede gir identitet og stolthet og er blant de sterkeste og mest skapende kreftene vi mennesker besitter, fordi det handler om at vi får eksponere oss som vi er, nettopp fordi vi er som vi er. Dessuten innebærer bo-glede at en har og viser omsorg for stedet, for andre og seg selv – stedet er noe en ønsker å hegne om og ta vare på (Lysø et al. 2005).

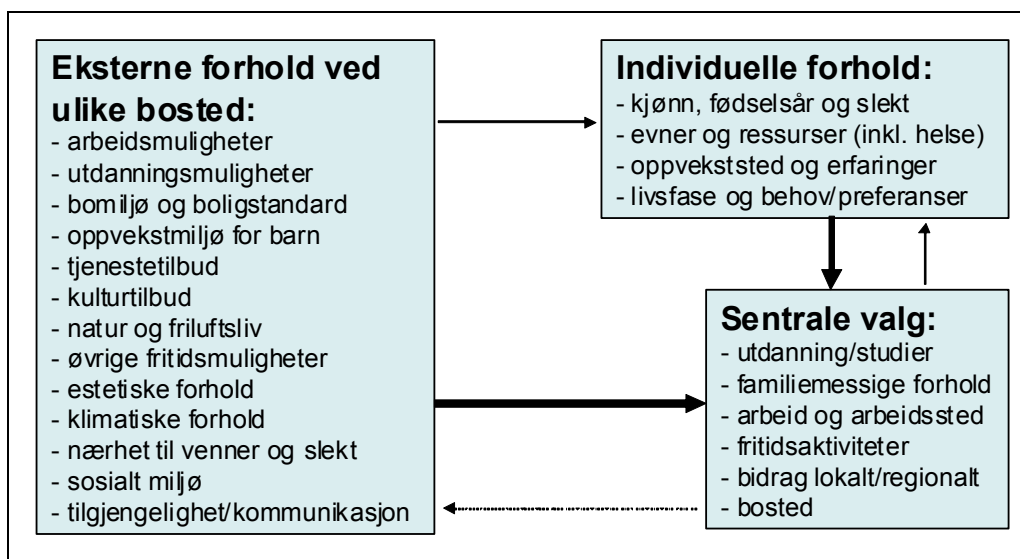
Slik vi ser det ser den skisserte utbyggingen på Havna ut til å passe godt med hvordan man kan pirre bo-lyst på Havna ut fra kombinasjonen estetikk og næring, boevne ut fra kombinasjonen næring og sosiale arenaer/byrom og bli-lyst ut fra kombinasjonen estetisk utvikling og sosial utvikling. I og med at Havna også planlegges å inneholde arbeidsplasser, offentlige områder og funksjoner vil Havna også kunne øke bli-lyst og bo-glede til eksisterende innbyggere i større deler av kommunen, ikke bare de som i framtiden bosetter seg på Havna. De offentlige områdene med for eksempel den skisserte strandparken, avstandene mellom byggene som åpner opp for kontakt med småbåthavner, kaiområder og sjøen, turstier osv.

3.2 Etterspørsel etter boliger og valg av bosted

På Havna planlegges det med opptil 2000 nye boliger og da i stor grad eller utelukkende leiligheter i ulike størrelser og med ulike kvaliteter. I tillegg antydes det i kommuneplanens arealdel,¹ avklart areal for om lag 900 boliger utenfor byområdet i Levanger. En slik arealpolitikk vil kunne legge til rette for en vesentlig økning i boligbyggingen i Levanger sammenlignet med de siste årene (ca 110 pr år i følge SSB 2008).

Økt boligbygging i Levanger må videre skje med grunnlag i forventet vekst i folketallet eller redusert antall personer pr bolig. Her kan det vises at antall personer pr bolig har gått jevnt nedover de siste årene med om lag 0,01 person pr bolig pr år i Levanger slik at man nå i 2008 er på 2,24 personer pr bolig i Levanger. Landsgjennomsnittet er å på om lag 2,08 personer pr bolig. Med fortsatt nedgang i antall personer pr bolig ned mot 2,11 i 2030, kan det beregnes at netto økning i 25 boliger pr år gir grunnlag for å opprettholde samme folketall i årene framover som i 2008. Når dagens nedgangskonjunktur er over vil det ganske så sikkert bygges langt over 100 boliger pr år igjen i Levanger. Det store spørsmålet i den sammenheng er hva slags forhold eller faktorer det er som påvirker hvor personer vil velge å bosette seg, slik at det kan bli grunnlag for en intensivert boligbygging i Levanger.

Når enkeltpersoner og familier velger bosted, evt. utdanningssted og arbeidssted er det en rekke forhold som er av betydning. Dette illustreres i figuren nedenfor:



Figur 3.2: Illustrasjon av faktorer som påvirker bostedsvalg (Kilde: Sand 2008)

Figuren over er basert på en gjennomgang av nyere forskning om bo- og flyttemotiv, og den viser ulike forhold som påvirker personers sentrale valg av utdanning, når man danner familie og får barn, hva man velger av arbeid og arbeidssted, om man kjøper og eventuelt hvordan man bruker fritidshus og hvordan dette påvirker fritidsaktiviteter man skaper eller deltar på, om man velger å skape arbeidsplasser eller annet som

¹ http://www.innherred-samkommune.no/saker/skom/070503/13_1.pdf,

påvirker bostedet og hvilket bosted man til slutt velger. De brede pilene i figuren viser den antatt sterkeste årsaksretningen, mens de tynnere pilene tilbake viser at sammenhengene ikke er entydig i en retning. For eksempel vil de sentrale valgene man gjør mhp. familie, bosted og aktiviteter man er med på påvirke behovene, verdiene og preferansene i de ulike livsfasene man er i.

Bo- og flyttemotivundersøkelsen 2008 er nylig presentert og fortsatt er arbeid eller inntektsmulighetene ansett som en nødvendig med ikke tilstrekkelig betingelse for å flytte (Sørli 2008). Ulike undersøkelser viser imidlertid at det er en rekke andre forhold som har betydning for personer/familiers sentrale valg av valg av bosted, og at disse andre forholdene ser ut til å ha fått økt betydning de senere årene (se Sørli 2006 og Sørli 2008). Godt nærmiljø, gode boforhold og nærhet til familie er her trukket spesielt fram som faktorer som har fått økt betydning når personer/familier skal velge mellom ulike steder med relevante arbeidsmuligheter (Sørli 2008), mens nærhet til tidligere bosted og tilgjengelighet/livssløpsstandard er av stor betydning for personer som er ferdig med yrkesdeltakelsen (Brevik og Schmidt 2005, Ytrehus og Fyhn 2006). I tillegg blir det stadig høyere krav til trenings- og aktivitetsmuligheter blant eldre (Brevik og Schmidt 2005).

I dag bor det mange storbyene som ønsker å flytte til et sted utenfor storbyen eller til mindre byer/tettsteder nærmere der de vokste opp (Sørli 2008). I studier av flytting viser det seg at en stor andel av ungdommene/ynge voksne søker seg mot utdanning og arbeid i større byer i en periode og at disse gjerne foretrekker mindre boliger eller leiligheter en periode til de eventuelt får barn og etter hvert behov for større plass, se for eksempel Sandlie (2008). I denne fasen vil svært mange barnefamilier orientere seg mot større boliger enn hva leilighetsmarkedet tradisjonelt har vært innrettet mot. Dette vil trolig også gjelde utflyttede personer som i denne fasen kan vurdere om de skal flytte tilbake til regionen de vokste opp i. I Norge er det slik at det store flertallet bosetter seg i rundt tettsteder/byer i regionen de vokste opp i etterhvert som man kommer opp i 30-årene (Sørli 2008). Svært mange ender opp i den kommunen man opprinnelig vokste opp i mens svært mange havner i et av de nærmeste tettstedene/byene (Rye 2006, Sørli 2008).

Senere kommer mange voksne i en fase der eventuelle barn flytter ut eller man på en annen måte kommer i en livssituasjon der behovet for stor plass blir mindre og man kan tenke seg å flytte til en mindre bolig helst ikke så langt fra boligen man har i utgangspunktet. Denne type intern flytting av relativt sett eldre personer inn til leiligheter i sentrum og fristilling av eneboliger/større boliger til såkalte etterflyttere har vi sett mye av på Innherred de senere årene. Studier viser her at eldredominansen kan bli svært stor i enkelte leilighetskomplekser, spesielt hvis leilighetene er små og det ellers ikke er lagt til rette for barnefamilier eller mer bred rekruttering (Bjørnstad og Wollan 1998).

Den planlagte bydelen på Havna planlegges å inneholde hotell, mulig kulturhus, grøntområder, møteplasser, båtplasser og boliger/næringsareal som ligger i umiddelbar nærhet til sjøen. I tillegg er området nært sjø og sentrumsnært med bl.a. 5 min gange til jernbanestasjon, kort veg til badeplasser, turstiområde og idrettshall/svømmehall m.m.

på Røstad og det vil inneholde andre typer næring/arbeidsplasser enn det som er der i dag. I sum vil dette gi et svært attraktivt område å bosette seg i for en rekke personer som er i kommunen fra før (interne flyttere), som er i kategorien mulige tilbakeflyttere eller som er rene tilflyttere. Med satsing på relativt store leiligheter og de skisserte uteområdene vil området også stimulere bolyst og framstå som attraktivt for mange barnefamilier og man vil kunne lykkes med å rekruttere de mer brede lag av befolkningen enn det tradisjonelle leilighetsmarkedet på Innherred.

For andre personer som bor i Levanger men som ikke vil flytte ned på Havna, kan utbyggingen stimulere bli-lyst og bo-evne. Gjennom det å bygge opp et større område helt fra bunnen av, slik som planlagt her, kan området gi attraktive uteområder for brede lag av befolkningen og tilføre aktivitet og liv i byen. Dette kan gi identitet, stolthet og bidra til sterk bo-glede i Levanger.

For personer i arbeidsstyrken vil som regel alltid dette med tilgang på arbeid eller muligheten til å skape seg et levebrød være en nødvendig betingelse for bosettingsvalg (Sørli 2008). Foruten flere arbeidsplasser i sentrum i Levanger, andre arbeidsteder i lokalområdet Verdal/Levanger kan man med gode transportsystemer ha mulighet til å arbeide og studere lengre fra bosted. Jf. registerbasert statistikk fra SSB, er det ikke unormalt med pendlingsandeler på 10 % fra distriktskommuner med en times reise inn til Oslo (for eksempel Kongsvinger). Samlet sett antyder pendlingsstatistikken økt aksept for lengre reiseavstand i storbyenes omland og da spesielt når befolkningen har mulighet til å benytte persontog til og fra arbeid (Sand 2008). Dette avspeiler trolig både kollektivtrafikkens betydning for effektiv transport rundt byene og at det er flere attraktive jobber å velge mellom i storbyene. I denne sammenheng betyr derfor sentrumsnære boliger, med kort gangvei til jernbanestasjon, mye for befolkningens bruk og potensielle bruk av tog som transportmiddel til og fra arbeid eller fritidsaktiviteter på strekningen Steinkjer-Trondheim. Vi vil derfor anta at utbygging på Havna vil trekke til seg et betydelig antall personer som kan tenke seg å pendle på strekningen Steinkjer-Trondheim. Potensialet er her stort innen alle de tre gruppene interne flyttere, tilbakeflyttere og tilflyttere.

Andre personer som fortsatt deltar eller skal delta i arbeidslivet vil tiltrekkes og flytte til området av andre grunner. En del personer som i dag har leiligheter vil kunne tenkes å bytte til antatt mer attraktive leiligheter i Havna. Dette vil frigjøre boliger og man kan også her få en etterflytting i siste instans som gir større befolkningsøkning i kommunen enn det antallet som faktisk flytter inn i de nye leilighetene.

Generell boliggetterspørsel men spesielt leilighetsetterspørselen er nå lav på grunn av den såkalte finanskrisen og usikkerheten for den videre økonomiske utviklingen. Om den medfølgende nedgangskonjunkturen vil nå bunnen i 2009 er selvsagt usikkert men nyere historie viser at nedgangskonjunkturer er relativt kortvarige. Med god utvikling i det ellers så lite konjunkturutsatte næringslivet på Innherred (bl.a. pga. landbruksdominans og høy andel i offentlig sektor) må det kunne antas at boliggetterspørselen vil ta seg opp i fra 2010 og utover fordi befolkningsutviklingen rente generelt er slik at det er et betydelig boligbehov for å dekke denne veksten (Johannesen 2008).

Selv med høy vekst i Levangerområdet vil det neppe være en gjennomsnittlig etterspørsel etter mer enn 100 boliger pr år på Havna (2000 boliger fordelt over 20 år) pga. annen boligbygging i området. Trolig vil det bli bygget et betydelig antall eneboliger og større boliger i sentrumsnære områder. Trolig vil det også kunne bli en viss boligbygging i rundt bygdesentrene i kommunen på Åsen, Skogn osv.

Et annet moment som er viktig for en slik satsing på boligbygging i Levanger er kjøpekraften blant mulige innflyttere, se for eksempel Ytrehus og Fyhn (2006). Denne bestemmes bl.a. av innflytternes daglige inntekter og prisene de kan få for boliger de eventuelt har fra før. Levanger er her sentralt plassert på en vekstakse i Trøndelag. Dagens vekst er riktignok lavere enn i Trondheimsområdet men de siste årenes boligpriser tyder på at lokalbefolkningen kan reise kapital til kjøp av leiligheter på Havna ved å selge eneboliger eller andre boliger av bra standard.

3.3 Etterspørsel etter næringsareal og valg av lokalisering

I Levanger og Verdal arbeider man nå med å gå gjennom og legge til rette for økt tilgang på ulike typer næringsarealer. Det jobbes blant annet med å øke næringsarealet for tyngre industri og relatert virksomhet både sør og nord for Levanger slik at denne type virksomhet på Havna i dag kan relokaliseres innad i kommunen/regionen.

Det planlagte næringsarealet på Havna er i første rekke attraktivt for varehandel, tjenesteyting og andre mindre plasskrevende virksomheter fordi kvadratmeterprisen her vil være høyere. Dette vil skje som en konsekvens at nye og eksisterende virksomheter velger lokalisering etter å ha vurdert faktorer som:¹

- pris og tilgang på næringsareal
- pris og tilgang på naturressurser, kvalifisert arbeidskraft og andre innsatsfaktorer
- nærhet til markeder og transport- og kommunikasjonskostnader
- mulighet til å ta del i selvforsterkende bedriftsklynger eller utviklingsmiljøer
- historie/tradisjon til eierne (svært mange lokaliseringer bestemmes av dette)

For arealintensiv næringsvirksomhet er det helt nødvendig med tilstrekkelig tilgang på industriareal av god kvalitet. For andre typer virksomhet er det andre forhold som vektlegges sterkest ved valg av lokalisering/relokalisering.

På Havna er det i dag om lag 300 arbeidsplasser hvorav de aller, aller fleste vil kunne relokaliseres. Med noe mer arbeidsintensiv virksomhet enn det som er på området i dag, vil vi anta at man minst bør få lokalisert 500 arbeidsplasser på området i tillegg til arbeidsplassene ved det planlagte hotellet. I tillegg bør dette kunne gi ringvirkninger og spredningseffekter i øvrig lokalt og regionalt næringsliv.

¹ Se for eksempel Normann (2000), Rusten (2004) eller Sand (2008).

3.4 Selvforsterkende vekst?

Konkrete investeringer og satsinger vil gi såkalte multiplikatoreffekter og etterspørselseffekter i den regionale økonomien. Dette kommer som tradisjonelle ringvirkninger gjennom bygg/anleggsvirksomhet i en midlertidig fase og hotell og annen næringsvirksomhet i en mer varig fase:

- intern verdiskaping i foretakene som gir grunnlag for bl.a. utbytte til eiere og lønn til ansatte. Dette gir etterspørselseffekter som gir økt sysselsetting i regionen
- økt turistkonsum. Besøkende ved hotellet må antas å kjøpe mat/servering og andre varer/tjenester. Dette gir etterspørselseffekter som gir økt sysselsetting i regionen
- sysselsetting og verdiskaping hos underleverandører med grunnlag i salg av varer og tjenester til bygg/anleggsvirksomhet og nye virksomheter

Sysselsetting i hotell, nye virksomheter og andre virksomheter gjennom underleveranser eller etterspørselseffekter gir videre tilflytting/befolkningsvekst og inntekter til kommunene og sysselsetting i kommunale tjenester. Dette vil i neste omgang gi vekstimpulser til privat næringsliv og man setter i gang vekstprosesser som vil vare over tid.

Større utbygginger og satsinger har imidlertid også en tendens til å spre seg og sette i gang nye satsinger og vekst bl.a. pga. større markeder i nærområdet. Tilflytting og økt antall personer i arbeidsstyrken vil for eksempel gi bedre rekrutteringsgrunnlag for næringslivet og er en de mest sentrale forutsetningene for vekst i næringslivet, se for eksempel Porter (1990), Krugman (1995) og NUTEK (2001). En mer attraktiv region å bosette seg i, en begynnende vekst i næringslivet, vil videre gi vekst i befolkningen og kan sette i gang en vekstprosess som kan bli selvforsterkende over tid (se Langørgen 2007 og Sand 2008). Sentrale virkninger kan oppsummeres slik:

- Økt befolkningsvekst gir næringsliv og offentlig sektor økt mulighet til å rekruttere medarbeidere med ulike typer kompetanse samtidig som befolkningsveksten gir etterspørselseffekter for næringslivet og økte kommuneinntekter.
- Vekst i deler av næringslivet gir videre økt sysselsetting, ringvirkninger i form av økt lokal etterspørsel etter varer og tjenester, økte kommuneinntekter, økt tilbud av tjenester, økt velferd og høyere bosetting.
- Nærings-, velferds- og bosettingsvirkningene vil videre gi et press på å forbedre infrastruktur og private og offentlig servicetilbud ytterligere.
- Samfunnet vil framstå som mer og mer attraktivt å etablere seg i for personer som kan skifte bosted og for næringsvirksomhet

4. VEKST I REGIONEN

I dette kapitlet går vi kort gjennom vekstkraft i regionen uten og med utbygging på Havna.

4.1 Regional vekst som det ser ut uten utbygging på Havna

Regional utvikling handler om økt verdiskaping, sysselsetting og bosetting i ulike regioner. I en videre forstand handler det om forbedret regional velferd og at dette kan gi grunnlag for høyere bosetting enn hva som ellers ville vært tilfelle. Bosetting og befolkningsutvikling er med andre ord de mest sentrale i vurderinger av regional utvikling.

I tabellen nedenfor beskrives historisk befolkningsutvikling og gjeldende befolkningsframskrivninger fra SSB (det mest brukte middelalternativet). SSBs befolkningsframskrivninger oppdateres med jevne mellomrom basert på de siste års endringer i flytting og befolkningsutvikling og ble sist oppdatert i 2008.

Tabell 4.1: *Folketall i Norge, Trøndelag og regioner i Trøndelag (Kilde: SSB)*

	1992	2008	2028	historisk: 1992-08		Framsrevet : 2008-2028	
				Sum	årlig %	sum	årlig %
Landet	4 273 634	4 737 171	5 762 153	10,8 %	0,6 %	21,6 %	1,0 %
Trøndelag	380 245	412 849	498 865	8,6 %	0,5 %	20,8 %	1,0 %
Trondheimsreg.	189 562	224 536	294 443	18,4 %	1,1 %	31,1 %	1,4 %
Innherred	60 325	61 905	71 065	2,6 %	0,2 %	14,8 %	0,7 %
Levanger	17 023	18 355	21 745	7,8 %	0,5 %	18,5 %	0,9 %
Verdal	13 677	14 094	16 295	3,0 %	0,2 %	15,6 %	0,7 %
Inderøy	5 812	5 836	6 402	0,4 %	0,0 %	9,7 %	0,5 %
Steinkjer	20 725	20 672	23 450	-0,3 %	0,0 %	13,4 %	0,6 %
Verran	3 088	2 948	3 173	-4,5 %	-0,3 %	7,6 %	0,4 %

Vi ser at den årlige veksten i Trøndelag har vært litt under landsgjennomsnittet en periode men at den nå har tatt seg opp og spås å bli på landsgjennomsnittet de neste 20 årene. Vi ser videre at veksten er stor i Trondheimsregionen, her definert som et område innen om lag 30 minutters reisetid fra Trondheim by, dvs. kommunene Trondheim, Malvik, Stjørdal, Klæbu, Melhus og Skaun. Om vi hadde satt grensen ved 45 minutter, en mer og mer akseptabel pendlingsavstand, hadde Orkdal kommune også blitt med i Trondheimsregionen. For Innherredsregionen ser vi at SSB har beregnet en årlig vekst under landsgjennomsnittet for Levanger og Verdal.

Det kan vises av SSBs beregninger at en klar forutsetning for vekst i Levanger er en relativ høy vekst i antall personer i arbeidsfør alder som bor i kommunen. Denne gruppen antas å vokse med 12 % i Levanger fra 2008 til 2025 (til sammen knapt 1300 personer). Denne gruppen vil naturligvis ikke få en slik vekst i regionen uten at innbyggere og potensielle tilflyttere opplever det er attraktive samfunn med god

lokal/regional tilgang på arbeidsplasser for den arbeidsføre delen av befolkningen. Uten netto tilflytting kan det for eksempel vises at befolkningsveksten i perioden fram til 2028 blir 9,6 % i SSBs framskrivinger. Dette gir en årlig vekst på under 0,5 % pr år.

I tabellen nedenfor ser vi hvordan utviklingen på Innherred har vært de senere årene.

Tabell 4.2: *Sysselsettings- og befolkningsutvikling i landet og Trøndelag (Kilde: SSB)*

	Sysselsetting/arbeidsplasser				Befolkning				Befolkning pr arbeids-Plass
	4. kvartal 2007	Vekst Siste år	Årlig Vekst siste 3 år	Årlig Vekst siste 6 år	1.1.2008	Vekst Siste år	Årlig vekst siste 3 år	Årlig vekst siste 6 år	
Landet	2 484 000	4,0 %	3,1 %	1,5 %	4 737 171	1,2 %	0,9 %	0,8 %	1,9
Trøndelag	212 930	4,0 %	3,6 %	2,0 %	412 849	1,2 %	1,0 %	0,8 %	1,9
Tr.heimsreg	124 432	4,0 %	4,5 %	2,7 %	224536	1,9 %	1,8 %	1,5 %	1,8
Innherred	28 689	4,2 %	3,1 %	1,6 %	61 905	1,0 %	0,5 %	0,5 %	2,2
Levanger	9 092	3,7 %	2,4 %	1,8 %	18 355	1,0 %	0,7 %	0,7 %	2,0
Verdal	6 382	4,8 %	5,1 %	1,9 %	14 094	0,9 %	0,7 %	0,5 %	2,2
Inderøy	1 925	2,1 %	2,2 %	1,0 %	5 836	-1,4 %	-0,4 %	-0,1 %	3,0
Steinkjer	10 076	2,4 %	2,0 %	0,9 %	20 672	0,2 %	0,2 %	0,2 %	2,1
Verran	1 214	28,9 %	9,9 %	6,1 %	2 948	12,4 %	3,5 %	1,8 %	2,4

Vi ser bl.a. at i slutten av 2007 var det om lag 28 700 arbeidsplasser på Innherred (målt som sysselsatte med arbeidssted på Innherred). Den relative veksten i antall arbeidsplasser i Verdal og Levanger har vært litt over landsgjennomsnittet de siste årene. Den årlige veksten i sysselsetting/arbeidsplasser på Innherred er imidlertid mye høyere enn den årlige veksten i befolkningen. En forklaring på dette er at dagens befolkningssammensetning er en ekstra utfordring for Innherred i forhold til landsgjennomsnittet og da spesielt storbyregioner. Prognosene for utvikling i andelen av befolkningen i mellom 16-66 år sier at denne vil gå ned fra rundt 65 % til 62 % i Levanger, Verdal og øvrige deler av Innherred de neste 20 årene. Dette er en svakere enn landsgjennomsnittet (67 % i 2008 og 65 % i 2025). Videre er yrkesaktiviteten i aldersgruppen 16-66 år om lag 80 % på Innherred i dag, dvs. om lag 2 % under landsgjennomsnittet. Man har med andre ord lavere andel av befolkningen i arbeidsfør alder og lavere yrkesaktivitet blant de som er i arbeidsfør alder i forhold til landsgjennomsnittet. Andelen yrkesaktive vil trolig øke på Innherred i årene framover. En stor andel av arbeidsplassene som nå utvikles på Innherred vil derfor ikke gi slå ut i befolkningsøkning men bidra til økt yrkesaktivitet i befolkningen.

I tabellen ser vi også at forholdstallet mellom antall innbyggere og antall arbeidsplasser (siste kolonne) er høyere på Innherred enn i Trondheimsregionen, Trøndelag og landet som helhet. Årsaken til dette er et underskudd på lokale arbeidsplasser på Innherred og stor grad av utpendling til spesielt Trondheim. Hvis vi i stedet hadde sett på forholdstallet mellom antall innbyggere og antall bosatte arbeidstakere, hadde vi funnet betydelige mindre forskjeller mellom Innherred (2,0) og landsgjennomsnittet (1,9).

Forskjellene her skyldes nettopp ulikheter i yrkesaktivitet, som nevnt i et avsnitt over, og ulikheter i inn- og utpendling.

Ulikheter i inn- og utpendling beskrives nærmere i neste tabell.

Tabell 4.3: *Utvikling bosatte arbeidstakere og pendling i Trøndelag (Kilde: SSB)*

	Bosatte arbeidstakere			Utpendlere			Innpendlere			Andel utpendling av bosatte arb. takere	Andel innpendling av antall selsatte
	An-tall	Vekst siste år	Årlig vekst siste 6 år	An-tall	Vekst siste år	Årlig vekst siste 6 år	An-tall	Vekst siste år	Årlig vekst siste 6 år		
Trondheim	88670	4,8%	2,6%	10402	8,9%	2,7%	26254	2,2%	3,3%	12%	25%
Malvik	6559	3,3%	2,1%	4895	4,5%	2,8%	1122	9,6%	6,3%	75%	40%
Stjørdal	10695	3,9%	2,1%	3347	2,6%	2,5%	2690	12,5%	11,6%	31%	27%
Levanger	9334	4,5%	1,8%	2618	7,6%	4,3%	2376	4,6%	5,4%	28%	26%
Verdal	7085	4,0%	1,8%	2373	2,4%	3,1%	1670	5,0%	4,5%	33%	26%
Inderøy	3022	2,2%	1,4%	1579	3,2%	2,3%	482	4,8%	3,2%	52%	25%
Steinkjer	10347	3,2%	1,1%	2391	4,6%	2,6%	2120	0,9%	2,2%	23%	21%
Verran	1344	25,7%	4,8%	328	7,5%	2,9%	198	11,2%	10,8%	24%	16%
Trøndelag	216207	4,1%	1,9%	13509	5,7%	0,3%	10232	3,4%	4,2%	6%	5%

Vi ser at veksten i antall bosatte arbeidstakere i Verdal og Levanger er nesten på høyde med gjennomsnittet for Trøndelag. Med noe svakere utvikling i antall arbeidsplasser tyder dette på høyere vekst i utpendling i Levanger og Verdal enn andre steder i Trøndelag. Dette ser vi tydelig i statistikken for antall utpendlere og vekst i dette de senere år. Vi ser imidlertid også at antallet innpendlere øker mye i Levanger og Verdal, bl.a. på grunn av økt pendling mellom Levanger og Verdal men også pga. økt innpendling fra Trondheimsregionen og fra andre kommuner i Trøndelag. Dette er helt naturlig ut fra Levanger og Verdals beliggenhet.

I tabellen nedenfor ser vi nærmere på pendlingsforholdene mellom Trondheim og Innherred. I første rad for hver bostedskommune har vi antall bosatte arbeidstakere med arbeidsplass i ulike kommuner. I andre rad har vi regnet om dette til andeler av alle bosatte arbeidstakere i bostedskommunen. I tredje rad har vi beregnet årlig, gjennomsnittlig vekst de siste seks årene i antall bosatte arbeidstakere med arbeidsplass i de ulike kommuner

For arbeidstakere bosatt i Trondheim og Malvik vi at det i økende grad er blitt interessant med pendling til Stjørdal og kommuner på Innherred. Om lag 350 personer var her registrert med bosted i Malvik og Trondheim men arbeidsplass på Innherred i

2007. Tar vi også med Stjørdal i Trondheimsregionen, ser vi at om lag 600 personer pendler fra Trondheimsregionen til Innherred i 2007.

Tabell 4.4: *Antall og utvikling i bosatte arbeidstakere og pendling i Trøndelag i perioden 2001-2007 (Kilde: SSB)*

Bosted		Trond-heim	Mal-vik	Stjør-dal	Le-vanger	Ver-dal	Inder-øy	Stein-kjer	Ver-ran
Trond-Heim	Antall	78268	542	959	148	42	24	104	7
	Andel	0,88	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vekst/år	2,5 %	4,1 %	16,1 %	13,1 %	8,3 %	23,3 %	10,0 %	6,7 %
Mal-Vik	Antall	3810	1664	451	17	6	1	6	0
	Andel	0,58	0,25	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vekst/år	2,4 %	0,2 %	10,7 %	14,8 %	-4,2 %	-11,1 %	8,3 %	-16,7 %
Stjør-dal	Antall	1885	256	7348	140	42	9	38	1
	Andel	0,18	0,02	0,69	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vekst/år	3,5 %	5,7 %	1,9 %	1,3 %	13,8 %	13,3 %	-0,4 %	0,0 %
Le-Vanger	Antall	544	24	262	6716	684	63	306	6
	Andel	0,06	0,00	0,03	0,72	0,07	0,01	0,03	0,00
	Vekst/år	6,3 %	33,3 %	9,8 %	0,9 %	3,3 %	4,3 %	6,6 %	8,3 %
Ver-Dal	Antall	273	4	65	1101	4712	130	340	2
	Andel	0,04	0,00	0,01	0,16	0,67	0,02	0,05	0,00
	Vekst/år	4,9 %	16,7 %	12,6 %	3,9 %	1,2 %	3,8 %	0,8 %	16,7 %
Inder-øy	Antall	131	2	24	192	325	1443	639	9
	Andel	0,04	0,00	0,01	0,06	0,11	0,48	0,21	0,00
	Vekst/år	-1,1 %	16,7 %	19,7 %	8,7 %	3,5 %	0,5 %	0,2 %	13,3 %
Stein-kjer	Antall	508	7	56	275	382	176	7956	121
	Andel	0,05	0,00	0,01	0,03	0,04	0,02	0,77	0,01
	Vekst/år	3,0 %	41,7 %	22,2 %	5,7 %	4,1 %	1,0 %	0,6 %	8,5 %
Ver-ran	Antall	38	0	5	2	18	3	144	1016
	Andel	0,03	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,11	0,76
	Vekst/år	-6,1 %	0,0 %	4,2 %	16,7 %	16,7 %	-4,2 %	10,3 %	5,4 %

Videre ser vi at spesielt Levanger har en høy vekst i antall utpendlere til Trondheimsregionen (inkl. Stjørdal) og disse utgjør nå nesten 10 % av alle registrerte arbeidstakere med bosted i Levanger. For de øvrige kommunene på Innherred er denne andelen utpendlere til Trondheimsregionen betydelig lavere (om lag halvparten).

Samlet sett har vekstkraften i næringslivet i Verdal og Levanger vært god de siste seks årene. Man har etter hvert fått vekst i næringslivet, økt attraktivitet som bosted (som veksten i utpendlere antyder), økt yrkesaktivitet og bedre grunnlag for befolkningsvekst senere. Fortsatt er imidlertid yrkesaktiviteten noe lavere enn i storbyregioner og for landsgjennomsnittet, slik at vekst i folketallet i Levanger, Verdal og øvrige deler av Innherred er svært avhengig av at det skapes lokale arbeidsplasser og/eller at pendlingsmulighetene blir vesentlig forbedret.

4.2 SSBs prognoser for veksten i Levanger

I tabellen nedenfor ser vi nærmere på SSBs beregninger eller prognoser for framtidig befolkningsvekst i Levanger.

Tabell 4.5: *Befolkningsframskrivinger Levanger (Kilde: SSB)*

		2008	2030	Vekst i antall	Vekst i prosent	Årlig vekst	Andel 2008	andel 2030
Middels Vekst MMMM	0-5 år	1415	1601	186	13,1 %	0,6 %	7,7 %	7,3 %
	6-15 år	2575	2842	267	10,4 %	0,4 %	14,0 %	12,9 %
	16-19 år	1129	1100	-29	-2,6 %	-0,1 %	6,2 %	5,0 %
	20-66 år	10865	12252	1387	12,8 %	0,5 %	59,2 %	55,6 %
	67 år og eldre	2371	4228	1857	78,3 %	2,7 %	12,9 %	19,2 %
	Sum alle	18355	22023	3668	20,0 %	0,8 %	100,0 %	100,0 %
Ingen Flytting MM00	0-5 år	1415	1520	105	7,4 %	0,3 %	7,7 %	7,5 %
	6-15 år	2575	2615	40	1,6 %	0,1 %	14,0 %	12,9 %
	16-19 år	1129	938	-191	-16,9 %	-0,8 %	6,2 %	4,6 %
	20-66 år	10865	11164	299	2,8 %	0,1 %	59,2 %	55,1 %
	67 år og eldre	2371	4020	1649	69,5 %	2,4 %	12,9 %	19,8 %
	Sum alle	18355	20257	1902	10,4 %	0,4 %	100,0 %	100,0 %

I tabellen ser vi at alternativene middels vekst og ingen flytting antyder en årlig vekst i befolkningen på hhv. 0,8 % og 0,4 % fram mot 2030. Begge alternativene antyder videre betydelig økt eldreandel (6-7 %), reduksjon i andelen personer mellom 20 og 66 år med om lag 4 % og reduksjon i andelen personer mellom 6-19 år med om lag 2,5 %. SSB beregner med andre ord marginal innvirkning på andelene av befolkningen i ulike aldersgrupper av økt tilflytting til kommunen.

I alternativet med ingen flytting kan det vises at det trolig er nødvendig med bygging av om lag 66 boliger i kommunen pr år, mens i alternativet med middels vekst trengs det trolig 104 boliger pr år. Dette er noe lavere boligbygging men høyere befolkningsvekst enn de siste årene. Den sterke nedgangen i antall personer pr bolig har imidlertid vært sterk de siste sju årene og vi antar den effekten avtar etter hvert.

Ovenfor har vi antatt at det kan bli bygget om lag 100 boliger på Havna pr år i en periode på 20 år. I tillegg vil det bli bygget boliger i andre deler av kommunen, noe som også vil påvirke nærings- og befolkningsgrunnlaget for utbygging på Havna.

4.3 Vekst i befolkningen pga. flere boliger på Levanger

De nye boligene på Havna vil medføre demografiske endringer. Vi har derfor utviklet et egen demografisk modell hvor det tas hensyn til korrekt alder på alle innbyggere, framskriving av denne for hvert år og gjennomsnittlig utflytting og dødelighet i alle

aldersgrupper samt innflytting som fordeles relativt bredt i befolkningen. Videre er det antatt 100 nye boliger pr år fram til og med 2029.

Blant de tilflyttede voksne i de nye leilighetene på Havna er det antatt 13 % mellom 25-39 år, 19 % mellom 40 og 49 år, 22 % mellom 50 og 59 år, 26 % mellom 60 og 69 år og 20 % over 70 år. I tillegg er det antatt en ensligandel på 25 % for de tilflyttede voksne. Videre er det antatt i gjennomsnitt 0,7 barn/ungdom (0-19 år) pr voksen i mellom 25 og 50 år, med noe høyere andel småbarn enn skoleungdom. Videre er det antatt noen få prosent utflytting for voksne, spesielt voksne over 70 år. Disse antas erstattet over tid av voksne som i gjennomsnitt er noe yngre enn de som flytter inn i leilighetene når de er nye. I tillegg kan det nevnes at det er antatt en liten men svært moderat utflytting av småbarnsfamilier fordi en del her vil flytte til eneboliger med større plass. Ved å dele på antall nye boliger, får vi om lag 2,2 personer pr bolig i de første årene og at dette går noe ned over tid. Denne nedgangen skyldes høyere gjennomsnittsalder blant de voksne over tid, fordi det antas at svært mange vil foretrekke å bo i en leilighet med livsløpsstandard, høyere andel enslige over tid fordi en del eldre personer vil bli alene og lavere barnetall pr voksen når svært mange er eldre enn 50 år.

Tabell 4.6: Demografisk utvikling i ny bydel på Havna.

		2010	2015	2020	2028	2029	2030
0-5 år	Antall	9	50	82	117	121	117
	Andel	4,3 %	3,9 %	3,5 %	3,0 %	2,9 %	2,8 %
6-15 år	Antall	23	46	68	89	109	128
	Andel	10,6 %	9,8 %	9,3 %	8,5 %	8,4 %	8,1 %
16-19 år	Antall	11	23	34	44	55	65
	Andel	5,1 %	5,0 %	4,8 %	4,6 %	4,6 %	4,5 %
20-66 år	Antall	129	742	1303	2124	2228	2203
	Andel	58,4 %	57,1 %	55,6 %	53,8 %	53,8 %	53,5 %
67+	Antall	48	315	628	1189	1259	1280
	Andel	21,5 %	24,2 %	26,8 %	30,1 %	30,4 %	31,1 %
Sum	Antall	221	1301	2343	3946	4144	4121
	Andel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabellen over antyder at bygging av 2000 boliger på Havna legger til rette for befolkningsvekst i Levanger på om lag 4100 personer. Et snitt på over to personer pr leilighet er høyt i forhold til det tradisjonelle leilighetsmarkedet på Innherred men bør kunne oppnås gjennom en helhetlig satsing på bred rekruttering. Trekker vi fra 0-åringene, kan vi anslå antall potensielle barnehagebarn til opptil 100 i 2030 på Havna. Videre kan vi anslå om lag 13 barn på hvert alderstrinn med behov for grunnskoleplass.

Innenfor en horisont på 20-30 år kan bosettingsvirkningene i Levangere bli sterkere fordi det må antas at voksne med få eller ingen barn blir overrepresentert i de nye leilighetene i forhold til hva som er situasjonen for større boliger. I tabellen nedenfor er

det beregnet anslag på veksten i befolkningen i øvrige deler av kommunen. Dette framkommer som differansen mellom anslag på antall personer som flytter innad i kommunen fra større boliger til Havna og personer som flytter inn i de ledige, større boligene. Det er tatt utgangspunkt i at halvparten av de nye boligene på Havna fylles av interne flyttere i kommunen fra relativt sett større boliger enn det de flytter inn i på Havna. Blant disse er det en ensligandel på 25 % og 6 % mellom 25 og 39 år, 11 % mellom 40 og 49 år, 17 % mellom 50 og 59 år, 31 % mellom 60 og 69 år og 35 % over 70 år. Videre er det antatt noe lavere barnetall for de voksne mellom 25 og 50 år i denne gruppen. Tilflytterne i de ledige, større boligene er antatt å være barnefamilier i stor grad med om lag 56 % av de voksne mellom 25 og 39 år, 27,5 % mellom 40 og 49 år og 4 % mellom 50 og 59 år. Også her antas en ensligandel på 25 %. De voksne mellom 25 og 50 år antas videre å ha mellom 1,0-1,4 barn i gjennomsnitt, dvs noe høyere enn for de som flytter inn i leilighetene på Havna.. I tillegg er det forutsatt en moderat utflytting til andre steder fra disse boligene, spesielt i fra 60 år og eldre personer.

Tabell 4.7: *Endring i demografisk utvikling i øvrig deler av kommunen.*

		2010	2015	2020	2028	2029	2030
0-5 år	Antall	22	128	190	194	190	164
	Andel	45,6 %	38,7 %	30,1 %	19,9 %	19,1 %	17,0 %
6-15 år	Antall	23	48	75	104	135	167
	Andel	45,9 %	14,4 %	11,9 %	10,7 %	13,6 %	17,4 %
16-19 år	Antall	2	5	8	13	19	26
	Andel	3,7 %	1,4 %	1,3 %	1,3 %	1,9 %	2,7 %
20-66 år	Antall	41	263	494	813	845	833
	Andel	83,8 %	79,8 %	78,4 %	83,8 %	85,0 %	86,4 %
67+	Antall	-39	-254	-464	-725	-750	-733
	Andel	-78,9 %	-77,1 %	-73,6 %	-74,8 %	-75,5 %	-76,1 %
Sum	Antall	49	330	630	970	994	964
	Andel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabellen viser virkningene på den demografiske utviklingen i øvrige deler av kommunen av at man får flyttet voksne med få eller ingen barn over i mindre boliger på Havna slik at 50 større boliger pr år i perioden 2010-2029 blir ledig til barnefamilier og andre med behov for stor plass. Gitt en knapphet på funksjonelle, sentrumsnære boliger viser tabellen at boligbygging på Havna kan medføre en befolkningsvekst på om lag 1000 personer ellers i kommunen. Trekker vi fra 0-åringene, kan vi anslå antall potensielle barnehagebarn til 137 i 2030. Videre kan vi anslå om lag 17 barn på hvert alderstrinn med behov for grunnskoleplass.

Tradisjonelle flyttemotiver og –ønsker betyr trolig her at relativt personer fra sentrumsnære områder vil være sterkt overrepresentert blant de som flytter internt i kommunen og inn til Havna. Disse flytter trolig fra relativt sett større boliger. Dette betyr at befolkningsveksten i øvrige deler av kommunen i stor grad vil kunne plasseres i sentrumsnære områder.

I tabellen nedenfor slår vi sammen tallene fra tabellene over, slik at vi får anslag om de samlede befolkningskonsekvensene i kommunen over en 20 års-periode.

Tabell 4.8: Anslag på endring i demografisk utvikling i hele kommunen.

		2010	2015	2020	2028	2029	2030
0-5 år	Antall	32	178	272	310	311	281
	Andel	11,8 %	10,9 %	9,1 %	6,3 %	6,1 %	5,5 %
6-15 år	Antall	46	94	143	193	244	296
	Andel	17,0 %	5,7 %	4,8 %	3,9 %	4,7 %	5,8 %
16-19 år	Antall	13	27	42	57	74	91
	Andel	4,9 %	1,7 %	1,4 %	1,2 %	1,4 %	1,8 %
20-66 år	Antall	170	1006	1797	2937	3073	3036
	Andel	63,0 %	61,7 %	60,4 %	59,7 %	59,8 %	59,7 %
67+	Antall	9	61	164	464	509	546
	Andel	3,2 %	3,7 %	5,5 %	9,4 %	9,9 %	10,7 %
Sum	Antall	270	1631	2973	4917	5138	5085
	Andel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabellen viser at totalt sett kan 2000 boliger legge til rette for en befolkningsvekst på om lag 5100 personer i løpet av en 20 års-periode. En slik vekst er noe høyere enn SSBs prognose med middels nasjonalt vekst og flytting, fødselstall og dødelighet som de siste årene. Slik vi ser det kan økt boligbygging på Havna legge til rette for en betydelig befolkningsvekst hvis disse boligene i stor grad kommer i tillegg til det Levanger har hatt som normal boligbygging. Her må det bl.a. kunne antas at det vil realiseres fortettingsprosjekter i sentrum og sentrumsnære områder samt bygging av eneboliger/andre boliger i både sentrumsnære byggefelt og andre områder av kommunen.

4.4 Vekst som følge av utbygging og nye arbeidsplasser på Havna

Den regionale veksten som følge av utbygging på Havna er kompleks fordi den forårsakes av forskjellige faktorer. Først tar vi for oss næringsutviklingssiden før vi går over til å diskutere dette ut fra befolkningssiden. Tabellen nedenfor viser her vekstimpulsene i regionen (Levanger/Verdal) som følge av utbygging på Havna, jf. tidligere anslag om utbyggingskostnader og etablering av hotell og etter hvert 500 andre arbeidsplasser på Havna.

Tabell 4.9: Regionale virkninger fra utbygging, hotell og næringsvirksomhet på Havna i utvalgte år.

	2010	2011	2015	2020	2028	2029	2030
Årsverk bygg/anlegg m/ringvirkn.	888	411	411	411	411	411	21
Årsverk hotell med turistkonsun		162	162	162	162	162	162
Årsverk andre arb.plasser Havna		50	150	275	475	500	500
Årsverk relokalisering i regionen		-10	-30	-55	-95	-100	-100
Ringvirkninger 40 %		81	113	153	217	225	225
Netto nye årsverk region	888	713	865	1055	1359	1397	1007
Befolkningsvekst regionen	466	1172	1523	2001	2639	2719	2104
Årsverk kommunale tjenester	19	47	61	80	106	109	84
Årsverk ringvirkninger kommune	2	5	6	8	11	11	8
Sum befolkningsvekst region	503	1266	1651	2177	2871	2958	2289
Sum befolkningsvekst Levanger	252	633	991	1483	2180	2268	1832

Utbyggingskostnadene er fordelt som i tabell 2.1 slik at rivningsarbeider, opparbeiding av området og bygging av hotell skjer i 2010 mens det blir bygget 100 nye boliger og vel 2000 kvm. næringsbygg hvert år i 20 år fram til og med 2029. Fra og med 2010 antas det om lag 5 % reinvesteringsbehov/vedlikeholdsbehov på byggene som ble satt opp først i perioden (2010). Med vanlige underleveranseandeler i den regionale økonomien får vi anslag på drøye 1,5 årsverk inkludert ringvirkninger pr million kroner i utbyggingskostnad. Vi antar i tillegg drøye 10 % i lekkasje til andre regioner slik at vårt anslag blir 1,4 årsverk i regionen pr million kr i utbyggingskostnad. Disse årsverkene fordeler seg grovt sett med 65 % i bygg/anlegg, 8,5 % i industri og primærnærings, 13 % i privat tjenesteyting og 12,5 % i varehandel og hotell/restaurant.

Arbeidsplassene ved hotellet og gjestenes forbruk vil generere betydelige lokale og regionale ringvirkninger, se for eksempel Dybedal (2007). Hotellet har vi antatt 90 årsverk ved (eksklusive restaurant). Gjestenes forbruk utover overnatting er videre kalkulert i tråd med 60 % belegg for 350 senger, turistundersøkelser og fordeling på 44 % fritid, 25 % forretning og 31 % spa/kongress. Dette gir om lag kr 750 i gjennomsnittlig forbruk utover overnatting for 76 750 gjestedøgn pr år og videre grunnlag for 72 årsverk i lokal/regional varehandel, restaurant og tjenesteyting (litt forsiktig anslått som at 800 000 kr i omsetning gir ett årsverk i gjennomsnitt). Videre antar vi en vekst på om lag 50 arbeidsplasser inn i de nye næringslokalene pr år slik at vi på slutten av perioden har 500 arbeidsplasser her. 20 % av disse antas å være rene relokaliseringsevirkninger innad i kommunen/regionen. Ringvirkninger gjennom underleverandører og via etterspørselseffekter antas å utgjøre om lag 40 % av nettoeffekten på antall arbeidsplasser i regionen. Dette er beregnet ved å legge de direkte effektene inn i den regionaløkonomiske modellen PANDA.

Netto nye årsverk i regionen ser vi er relativt høyt i 2010 pga. omfattende arbeid med å opparbeide området. Utover perioden øker imidlertid nye, varige årsverk såpass mye at det utgjør mer enn nedgangen som følge av lavere utbyggingsaktivitet. Når det fra 2030 og utover kun er et svakt reinvesteringsbehov som gir direkte virkninger for bygg/anleggsektoren, ser vi at netto nye årsverk blir på om lag 1000 årsverk pr år.

Netto nye årsverk i regionen antas videre å gi grunnlag for 5 % flere arbeidsplasser, fordi det i mange yrker er vanlig med deltidsarbeid, og videre grunnlag for befolkningsvekst på to personer i regionen som følge av hver nye sysselsatt eller hver nye arbeidsplass i regionen. Dette er et langsiktig forholdstall som er relativt stabilt på Innherred. For arbeidsplasser som direkte av utbyggingsaktivitetene er det antatt om lag 25 % lavere befolkningsvekst i regionen (Levanger/Verdal) pr arbeidsplass på lang sikt fordi det her må antas mye større grad av innpendling i bygg/anleggsbransjen. På kort sikt antar vi 20 % lavere forholdstall mellom nye arbeidsplasser og befolkningsvekst pga. tregheter i arbeids- og boligmarkedet og en jevn økning opp mot de langsiktige forholdstallene fra og med 2019. Her gjør vi ett unntak for arbeidsplasser som følge av utbyggingsaktiviteten første året (2010) hvor vi antar 0,5 innbyggere pr arbeidsplass pga. markedsforholdene i bygg/anleggsbransjen

I tillegg til ringvirkningene i privat sektor er det antatt inntekts- og sysselsettingsvirkninger i kommunal sektor. Dette er manuelt beregnet i tråd med metode i Sand og Storø (2006) hvor det antas 20 000 kr i inntektseffekt for kommunene som følge av en ny innbyggere i gjennomsnitt. Som videre grunnlag for årsverk kommunale tjenester er det beregnet 500 000 kr pr arbeidsplass i kommunal sektor. I tillegg antas det om lag 10 % i ringvirkninger for øvrig næringsliv i hovedsak pga. etterspørselseffektene i økonomien.

Totalt sett ser vi at utbyggingsaktivitet kan gi grunnlag for netto befolkningsvekst i regionen på 500 personer i 2010, nesten 1300 personer i 2011 og jevnt økende til nesten 3000 personer i 2029. Fra og 2030 går virkningene noe ned pga. betydelig redusert byggeaktivitet.

Med 100 nye boliger på Havna pr år og bygging av eneboliger i sentrumsnære områder og andre deler av kommunen er det god kapasitet i Levanger til å ta seg av en slik forventet befolkningsvekst. Normalt må vi regne med en viss innpendling fra spesielt Verdal i år med høy bygg/anleggsaktivitet. Vi vil derfor anta at Levanger sin andel av stipulert befolkningsvekst blir 50 % i 2010, og jevnt økende i tråd økende antall varige arbeidsplasser på Havna til 80 % i 2029. De antatt nye varige, arbeidsplassene er her beregnet til å gi grunnlag for over 1800 innbyggere i Levanger fra og med 2029. I årene før med høy utbyggingsaktivitet ser vi at det samlede grunnlaget for befolkningsvekst i Levanger kan være enda høyere.

4.5 Vekst som følge av økt attraktivitet?

Anslagene tyder på at nye boliger på Havna vil gi plass til nye 5100 innbyggere i 2030, mens den antatte næringsaktiviteten på Havna kun gir grunnlag for om lag 1800 innbyggere i kommunen. Differansen på 3200 innbyggere er stor og disse må få grunnlag for bosetting i kommunen på andre måter. Dette kan være gjennom attraktivt bosted for eldre eller personer utenfor arbeidslivet, gjennom at en økende andel personer vil pendle til andre kommuner og gjennom at det økt satsing på Havna gir spredningseffekter og satsinger innenfor andre deler av næringslivet.

Antallet eldre og personer utenfor arbeidslivet i kommunen vil øke med flere, tilrettelagte boliger på ett plan i sentrum. Slik vi har beregnet over kan veksten i

gruppen over 67 år bli på over 500 personer i kommunen over en 20-årsperiode. En god del av denne veksten er imidlertid inkludert i veksten i befolkningen som følge av økt næringsaktivitet i kommunen.

I de siste årene har utpendlingen økt med om lag 4 % pr år fra Levanger. Dette vil si om lag 113 arbeidstakere pr år. Et slikt tall er høyt og kan også inneholde en del pendling som ikke er reell, for eksempel studenter som i realiteten bor i andre byer. En satsing på boliger i sentrum av Levanger og medfølgende ledige eneboliger/større boliger nært sentrum vil kunne bidra til fortsatt sterk vekst i utpendlingen. Om vi antar at dette i årene framover utløser en økning i 50 personer i gjennomsnitt pr år i utpendling eller i personer som ikke deltar i arbeidslivet, kan det vises at dette gir grunnlag for omlag 1500 innbyggere i kommunen i 2030 forutsatt en rimelig jevn fordeling mellom arbeidstakere fra 20-62 år det første året og barnetall pr voksen i fertil alder som for øvrig i kommunen. 2200 innbyggere vil videre gi grunnlag for vekst i privat næringsliv gjennom etterspørselseffekter og vekst i kommunale tjenester gjennom inntektseffekter. Inntektseffektene kan grovt sett anslås til om lag 20 000 kroner pr nye innbygger, jf. Sand og Storø (2006). Til sammen vil dette kunne gi 175 arbeidsplasser, hvorav 59 i kommunen, og grunnlag for ytterligere 350 i befolkningsøkning. I så fall er vi oppe i at økt utpendling på 50 personer pr år i 20 år gir grunnlag for 1800 innbyggere i 2030.

I tillegg til økt utpendling som følge av utbygging på Havna må vi også kunne anta økt utpendling fra kommunen med bakgrunn i andre forhold, slik vi har sett de senere årene. Dette vil kunne forsterkes sterkt med en satsing på Trønderbanen som skissert i Nordtug (2002), Sand (2007) eller Jernbaneverket (2008).

En rekke studier viser at vekst har tendens til å føre til fortsatt vekst bl.a. fordi ressursene samles og markedene blir større. Satsingen på Havna vil derfor trolig utløse andre satsinger i kommunen som medfører betydelig vekst i kommunen. Samlet sett bør det derfor være gode muligheter for å oppnå en vekst i Levanger som er høyere enn SSBs prognoser for middels vekst.

4.6 Virkninger på framtidig utvikling

Tabellen nedenfor viser forventet vekst i Levanger framover med og uten utbygging på Havna. Lavest vekst antar vi ved alternativet med ingen netto flytting i noen aldersgrupper. Hvis utbygging ved Havna kommer i tillegg til et slikt alternativ vil den årlige veksten i befolkningen kunne løftes fra 0,42 % til 1,28 % i perioden 2010 til 2030. Høyest vekst antar vi ved alternativet middels vekst pluss utbygging ved Havna. Hvis utbygging ved Havna ikke blir realisert ved middels vekstalternativet vil den årlige veksten i befolkningen kunne gå ned fra 1,63 % til 0,74 % i perioden 2010 til 2030.

Tabell 4.10: *Befolkningsframskrivinger Levanger med utbygging Havna.*

		2010	2030	Vekst i antall	Vekst i prosent	Årlig vekst	Andel 2008	andel 2030
Middels Vekst MMMM	0-5 år	1454	1601	147	10,11 %	0,44 %	7,8 %	7,3 %
	6-15 år	2515	2842	327	13,00 %	0,56 %	13,4 %	12,9 %
	16-19 år	1157	1100	-57	-4,93 %	-0,23 %	6,2 %	5,0 %
	20-66 år	11174	12252	1078	9,65 %	0,42 %	59,6 %	55,6 %
	67 år og eldre	2444	4228	1784	73,00 %	2,52 %	13,0 %	19,2 %
	Sum alle	18744	22023	3279	17,49 %	0,74 %	100,0 %	100,0 %
Ingen Flytting MM00	0-5 år	1419	1520	101	7,12 %	0,31 %	7,7 %	7,5 %
	6-15 år	2467	2615	148	6,00 %	0,27 %	13,3 %	12,9 %
	16-19 år	1149	938	-211	-18,36 %	-0,92 %	6,2 %	4,6 %
	20-66 år	11008	11164	156	1,42 %	0,06 %	59,6 %	55,1 %
	67 år og eldre	2440	4020	1580	64,75 %	2,30 %	13,2 %	19,8 %
	Sum alle	18483	20257	1774	9,60 %	0,42 %	100,0 %	100,0 %
Utbygging Havna + Middels Vekst MMMM	0-5 år	1486	1882	396	26,7 %	1,08 %	7,8 %	6,9 %
	6-15 år	2561	3681	1120	43,7 %	1,66 %	13,5 %	13,6 %
	16-19 år	1170	1482	312	26,7 %	1,08 %	6,2 %	5,5 %
	20-66 år	11344	15288	3944	34,8 %	1,37 %	59,7 %	56,4 %
	67 år og eldre	2453	4774	2322	94,7 %	3,07 %	12,9 %	17,6 %
	Sum alle	19014	27108	8094	42,6 %	1,63 %	100,0 %	100,0 %
Utbygging Havna + Ingen Flytting MM00	0-5 år	1451	1801	350	24,1 %	0,99 %	7,7 %	7,1 %
	6-15 år	2513	3454	941	37,4 %	1,46 %	13,4 %	13,6 %
	16-19 år	1162	1320	158	13,6 %	0,58 %	6,2 %	5,2 %
	20-66 år	11178	14200	3022	27,0 %	1,09 %	59,6 %	56,0 %
	67 år og eldre	2449	4566	2118	86,5 %	2,87 %	13,1 %	18,0 %
	Sum alle	18753	25342	6589	35,1 %	1,38 %	100,0 %	100,0 %

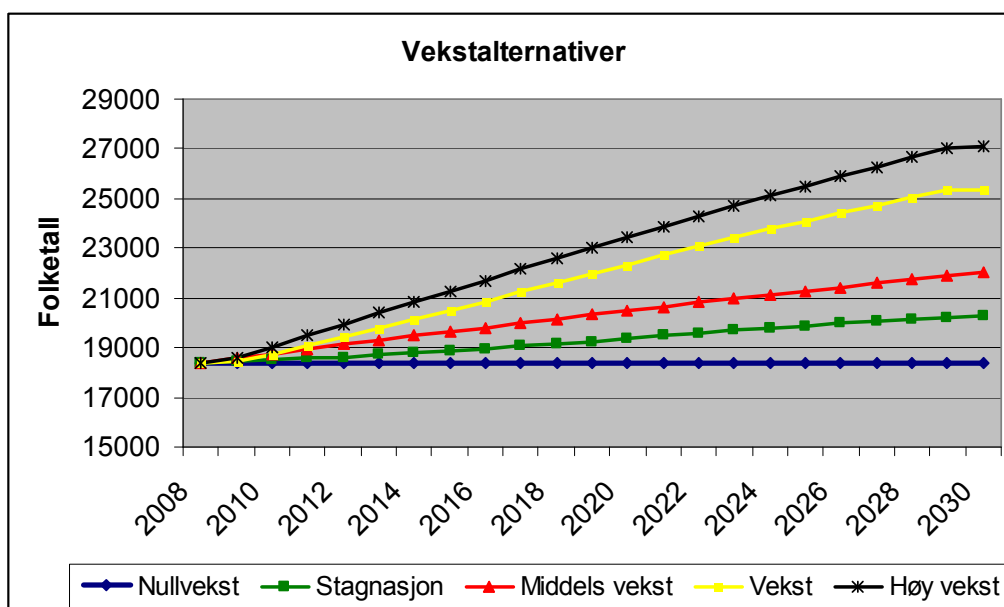
Fra tabellen ser vi at andelen unge under 19 år går noe opp og andelen eldre går ned i 2030 ved utbygging på Havna. Samlet sett påvirkes imidlertid befolkningsandelene i ulike aldersgrupper marginalt av utbygging på Havna i 2030. Dette skyldes bl.a. at utbyggingen skjer over lang tid og at de fleste innflytterne i nye boliger og de som flytter inn i ledige boliger i kommunen er ferdig med småbarnsfasen når man kommer til 2030.

5. SAMFUNNSVIRKNINGER AV UTBYGGING PÅ HAVNA

I dette kapitlet trekker vi ut sentrale resultater fra kapitlene over og diskuterer disse.

5.1 Vekstalternativer

Basert på en rekke forskningsarbeider om regional utvikling og gjennomgangen over, fokuserer vi her på fire utviklingsbaner for utvikling i folketall vi mener er mer sannsynlige enn andre. I figuren nedenfor viser vi våre anslag på befolkningsutviklingen i Levanger i perioden 2008-2030 ved de ulike alternativene.



Figur 5.1: Vekstalternativer for Levanger kommune i perioden 2010-2030.

I figuren viser vi også dagens folketall som et nullvekstalternativ der arbeidsplasser går tapt og folketallet holder seg stabilt. Med fortsatt nedgang i antall personer pr bolig ned mot 2,1 i 2030, gir dette behov for netto 25 boliger pr år. I stagnasjonsalternativet bygges det ikke ut på Havna og det er liten vekst for øvrig i kommunen. Det bygges 66 boliger i kommunen pr år. Dette gir en utvikling som SSBs alternativ med ingen flytting, 0,46 % befolkningsvekst pr år og 1774 flere innbyggere i 2030. I middels vekstalternativet bygges det ut som i tidligere år med 104 boliger pr år, det oppnås 0,81 % i befolkningsvekst pr år og 3279 flere innbyggere i 2030.

I vekstalternativet kommer virkningene av utbyggingen på Havna i tillegg til veksten i stagnasjonsalternativet. Det bygges 166 boliger pr år og det oppnås en befolkningsvekst på 1,52 % pr år og 6589 flere innbyggere i 2030. I det siste høy vekstalternativet kommer virkningen av Havna i tillegg til veksten i middels vekstalternativet. Det bygges 204 boliger pr år og det oppnås en befolkningsvekst på 1,79 % pr år og 8094 flere innbyggere i 2030. En slik vekst er mulig hvis satsingsviljen sprer seg i næringslivet og kommunen framstår som en pendlingskommune hvor man kan nå arbeidsmarkedet fra Trondheim til Steinkjer med en stadig bedre Trønderbane.

5.2 Avsluttende oppsummering

Skissene til utforming av utbyggingsområdet kan tyde på at området blir svært attraktivt som bosted, som del av et rekreasjonsområde og en satsing som kan gi bo-lyst, bli-lyst, bo-evne og bo-glede i Levanger. Virkningene av dette kan være langt større enn hva man kan forutsi ut fra historisk flytte- og befolkningsstatistikk.

Utbyggingskostnadene for infrastruktur, 2000 boliger, hotell og 41000 kvm. i øvrige næringsbygg er antatt til vel 6,3 mrd. Med jevn fordeling av boligbygging over 20 år og oppbygging av infrastruktur og bygging av hotell allerede første året, kan det antas godt over 400 mill. kr i utbyggingskostnader i 2010 og nesten 300 mill. kr i de påfølgende 19 årene. Dette vil gi betydelige sysselsettings- og bosettingsvirkninger i denne perioden.

Antall arbeidsplasser i næringsarealet på Havna kan bli over 660 inkl. hotellet. Med ringvirkninger kan dette gi grunnlag for vel 1100 nye arbeidsplasser (netto) i regionen (Levanger/Verdal), 2300 innbyggere i regionen hvorav vel 1800 i Levanger.

Den antatte boligbyggingen kan gi en vekst i befolkningen på Havna på vel 4100 personer fram til 2030. Her kan vi videre anslå antall potensielle barnehagebarn til 100 og antall skolebarn pr alderstrinn til om lag 13 i 2030.

Antall personer i andre områder av kommunen kan vokse med om lag 1000 i samme periode. pga. at det her blir ledig en god del større boliger. Her kan vi videre anslå antall potensielle barnehagebarn til 137 og antall skolebarn pr alderstrinn til 17 i 2030. Det aller meste av dette må forventes å plasseres i sentrumsnære områder.

Til sammen kan selve boligutbyggingen gi grunnlag for 5100 flere bosatte i kommunen. Med om lag 20 000 kr i innbyggertilskudd som i dag, kan dette gi vel 100 mill. kr i ekstra inntekter til kommunen.

En årlig tilflytting på for eksempel 50 personer mellom 20 og 66 år vil summeres opp til 500 personer i 2029. Med normalt barnetall blant disse vil dette kunne gi grunnlag for 175 arbeidsplasser i regionen, hvorav 59 i kommunen, og grunnlag for ytterligere 350 i befolkningsøkning. Totalt sett kan derfor økt tilflytting på 50 voksne pr år i 20 år gi grunnlag for 1800 innbyggere i 2030.

En helhetlig utbygging på Havna vil trolig gi betydelige ringvirknings- og spredningseffekter slik at det gjennom tilflytting, utpendling og økende næringslivssatsing kan gi en vekst på om lag 5100 personer i 2030 i tillegg til det SSBs har beregnet i alternativene uten flytting og med middels vekst.

Litteraturliste

- Bjørnstad, E. og G. Wollan (1998): Intern flytting i Steinkjer. En analyse av flyttestrømmer med hovedvekt på sentrumsflytting. NTF-rapport 1998:13. Steinkjer: Nord-Trøndelagsforskning.
- Brevik, I. og L. Schmidt (2005): *Slik vil eldre bo. En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*. NIBR-rapport 2005:17. Oslo: Norsk Institutt for by- og regionforskning.
- Bråthen, Svein (2001): *Essays on economic appraisal of transport infrastructure. Examples from aviation and fixed fjord links*. Doktor ingeniøravhandling 2001:5, Institutt for samferdselsteknikk, NTNU. IST-rapport 2001:12. Trondheim:
- Dybedal, P. (2007): *Fylkesvise økonomiske ringvirkninger av reiseliv i Nord-Norge og Trøndelag 2006*. Arbeidsdokument, 30.juni 2007, Transportøkonomisk institutt: Oslo.
- Jernbanelinjen Region Nord (2008): *Utviklingsplan for Trønderbanen*. Jernbanelinjen region nord.
- Johannesen, T. (2008): Boligpolitikk og boforhold i Norden. Artikkel i Boligpolitisk utvikling i Norden: En artikkelsamling om den boligpolitiske utviklingen i fire nordiske land. Nordiska Kooperative och Allmännyttige Bostadsföretags Organisation. August 2008
- Krugman, P. (1995): *Urban Concentration: The role of Increasing returns and transport costs*. Proceedings of the World Bank Annual Conference on Development Economics 1994, The World Bank 1995.
- Langørgen A. (2007): Sentralisering – årsaker, virkninger og politikk. Artikkel i *Samfunnsspeilet* nr. 2-2007, Statistisk Sentralbyrå.
- Levanger kommune (2003): *Kommunedelplan Sundet-Havna 2003-2015*. Levanger kommune.
- Levanger kommune (2008): *Et Byutviklingsprosjekt. En attraktiv bydel med kvalitet, miljø og opplevelse*. Arbeidsnotat fra Rådmannen, Levanger kommune, vedr. Utvikling av Havneområdet Levanger, juni 2008.
- Lysø, R. J. Karlsen og N.A. Sletterød (2005): *Miljøvennlige og attraktive tettsteder i distriktene. Sluttrapport fra følgeevalueringen av programmet*. NTF-rapport 2005:4. Steinkjer: Nord-Trøndelagsforskning.
- Nordtug, J. og R. Sand (2000): *Regional utvikling ved hjelp av bedret jernbanenett. Steinkjer-Trondheim 1 time*. NTF-notat 2000:2. Steinkjer: Nord-Trøndelagsforskning.
- Nordtug, J., R. Sand, T. Nicolaisen og L. Andersen (2001): *Videreutvikling av jernbanen mellom Steinkjer og Trondheim. Passasjergrunnlag og økonomi*. NTF-notat 2001:5. Steinkjer: Nord-Trøndelagsforskning.
- Nordtug, J., R. Sand, C.Wendelborg og J.Aasetre (2005): *Tilhørighet, pendling og kommunestruktur*. NTF-notat 2004:10. Nord-Trøndelagsforskning, Steinkjer.

- Normann, V.D. (2000): *Lokalisering av næringsvirksomhet*. Vedlegg 9 i NOU 2000: 21: En strategi for sysselsetting og verdiskaping. Utredning fra et utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon av 23. april 1999, Avgitt til Finansdepartementet 30. juni 2000.
- NUTEK (2001): *Regionförstoring. Hur kan åtgärder i transportsystemet bidra till vidgade lokala arbetsmarknadsregioner?* NUTEK R 2001:07, Stockholm: NUTEK.
- Nybakken, Ø. (2008): Levanger Næringssselskap AS. Planprogram KU Reguleringsplan Havna. RG-prosjekt AS.
- Hoff, A. (2006): Interessentanalyse vedrørende nytt kulturhus i Levanger. Notat fra Prosjekt og Teknologiledelse AS (PTL), november 2006.
- Porter, M: (1990): *The competitive advantage of nations*. Macmillan, London
- Rusten, G. (2004): Hovedkontorlokalisering og regional utvikling. Kapittel 6 (s.183-198) i Lindkvist, K.B. (red.) (2004): *Ressurser og omstilling – et geografisk perspektiv på regional omstilling i Norge*. Fagbokforlaget.
- Rye, J. F. (2006): Lokal kapital og arvelig bofasthet. Rurale ungdommers bostedspreferanser. *Tidsskrift for ungdomsforskning* 2006, 6 (1): 3-24.
- Sand, R. (2007): *OL-effekter på Innherred. Analyse av hvordan OL kan endre samfunnsutviklingen på Innherred*. Arbeidsnotat, 29.1.2007, Trøndelag Forskning og Utvikling AS.
- Sand, R. og Storø, H.M. (2006): *Hjørnesteinsbedriften Södra Cell Folla AS: en analyse av industripolitiske rammebetingelser og samfunnsmessig betydning*. Rapport 2006:1, Trøndelag Forskning og Utvikling AS, Steinkjer.
- Sandlie, H.C. (2008): *På sporet av fremtidens boligetablering*. Artikkel basert på Sandlie, H.C. (2008): To må man være. Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet. NOVA Rapport 9/08. Oslo: Norsk Institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- SSB (2008): Offentlig statistikk. Statistisk sentralbyrås hjemmesider: www.ssb.no.
- Sørli, K. (2006): *Bosettingspreferanser, flyttemotiver og flytteprosesser*. NIBR arbeidsnotat til Kommunal- og regionaldepartementet, 16.2.2006. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Sørli, K. (2008): *Arbeid - nødvendig men ikke tilstrekkelig for å flytte. Oppsummering av hva vi vet og videre utfordringer*. Presentasjon på konferansen: Bo- og flyttemotivundersøkelsen 2008, 29.10.2008, av Kjetil Sørli, seniorforsker NIBR: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Trondheim kommune (2007): *Framtidas eldre: Ønsker om bolig og tjenestetilbud*. Notat fra Utviklingstjenesten, Trondheim kommune, mai 2007.
- Ytrehus, S. og A. B. Fyhn (2006): Her vil jeg bo. Boligønsker blant 50-, 60, og 70-åringer i fire lokalområder. FAFO rapport 512. Oslo: FAFO.