

## Næringsvirksomhet og arbeidsplasser

### Næringsvirksomheten i vestkorridoren

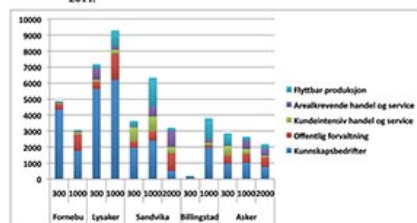
Oslo som navet i næringsutviklingen i Osloregionen har sterke føringer for regionene rundt hovedstadsområdet med klare tyngdepunkter for ulike typer næringer. Næringslivets sammensetning i Oslo og korridorene ut fra Oslo gir sterke føringer for utviklingen videre ut i Akershus. Fra sentrum strekker høyteknologi- og kompetanseaksen seg vestover. Fra Ulven via Alna og Furuset ligger logistikkvirksomhet som transportører, og plasskrevende handel langs en akse som går videre nordøst mot Lørenskog. Etter hvert som arealletspørsele øker i Oslo, viser utviklingen at mye av den arealkrevende virksomheten i Oslo flytter videre ut. Sør i Oslo er det en svakere næringsutvikling sammenlignet med den utviklingen som skjer særlig vest for Oslo.

Vestkorridoren starter ved Skøyen/Lysaker i Oslo, og inkluderer Asker og Bærum og strekker den funksjonelle vestkorridoren videre i retning Hurumlandet, Drammen og Kongsberg. Ifølge Vista Analyse (2013) som på oppdrag fra Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus har kartlagt bl.a. nærings sammensetning og konkurransefortrinn i hovedstadsområdet, pekes det på at næringslivet i vestkorridoren og særlig ved Lysaker/Fornebu, er dominert av kunnskapsbedrifter. Eksempler på bransjer innen denne kategorien er oljerelatert virksomhet, ingeniørfaglige miljøer, forsknings- og rådgivningsmiljøer.

Vista Analyse har delt næringslivet inn i fem grupper som er relevante for areal- og transportplanlegging. Det er kunnskapsbedrifter, offentlig forvaltning, kundeintensiv handel, arealkrevende handel og service, flyttbar produksjon. (OsAker-modellen).

Kilde Plannarbeidet

Figur V-2 Fordeling av næringskategorier langs høykompetanseaksen, OsAker, 2011.



Fig

Figuren viser arbeidsplasser i byer/knutepunkt innenfor ulike næringskategorier (OsAker-modellen).

### Lysaker/Fornebu som regionalt næringsområde

Lysaker/Fornebu er et viktig regionalt næringsområde som etter hvert vil få en mer sentral rolle i Oslos byutvikling. I NOU 2011:3 om kompetansearbeidsplasser vises det til at kompetansearbeidsplasser har stor betydning for den regionale utviklingen. Veksten på landsbasis har vært på 32 prosent de siste ti år, mot 15 prosent for andre næringer. Hovedbildet er at storbyregionene tar den største andelen av veksten. Dette har sammenheng med den langsiktige strukturendringen i norsk næringsliv siden 70-tallet som har vært overgangen fra vareproduksjon til tjenesteproduksjon og et sterkt økende kunnskapsinnhold i både varer og tjenester. Nye jobber i kompetanseintensive arbeidsplasser skapes primært der det allerede er eksisterende virksomhet. Særlig kompetansearbeidsplasser gir et vesentlig bidrag til dynamikken i omstillingen av regionale arbeidsmarkeder fremår det av utredningen om kompetansearbeidsplassenes rolle i økonmien.

Ifølge Vista Analyse har Bærum hatt den desidert største veksten i antall kompetanseintensive arbeidsplasser i Akershus på hele 20 000 fra 2000-2011 (41 %). Særlig knyttet til «teknologiaksen» fra

Skøyen, via Lysaker/Fornebu og Asker til Kongsberg. Både innen teknologi og finans har veksten vært større i Bærum enn i Oslo. Årsaken er bl.a. tilgang på relevant arbeidskraft, samt nærhet til der ledelse og beslutningstakere bor, foruten gode kommunikasjoner.

### **Næringslivet på Lysaker er mer spesialisert enn ved Sandvika/Asker**

Som oversikten nedenfor viser, er næringslivet på Lysaker/Fornebu mer spesialisert enn f.eks i Sandvika og Asker og har for sine næringer den høyeste sentralitet i Osloregionen, bortsett fra Oslo sentrum. I forbindelse med utarbeidelse av areal- og transportstrategien for Osloregionen, ble det i 2007 gjennomført en analyse av sentralstedsfunksjoner innenfor 5 min kjøretidsområder i byer og større knutepunkter. (PBE 2007). Dette gjorde det mulig å sammenlikne ulike byers befolkning og arbeidsplasser. Antall arbeidsplasser innenfor sammenliknbare områder er en viktig indikator fordi opphopingen av bedrifter i byene er en vekstforsterkende mekanisme, påpekt blant annet i økonomiske vekstteori og i teori om vekst gjennom klynger. I sum sier dette noe om konkurransedyktighet for næringslivet i området. Viktige kvaliteter ved byer og næringsmiljø avhenger bl.a. av oppsamlingen av aktivitet innenfor et område.

Befolkning og arbeidsplasser kalles ofte nattbefolkning og dagbefolkning. Ved å summere natt- og dagbefolkningen får en sammenliknbare størrelser for områder. Her kom Lysaker/Fornebu på topp i Osloregionen med en dag- og nattbefolkning på 109 925, mens Sandvika fikk 74748 og Drammen 66840. Til tross for et avgrenset kjøretidsområde på bare 1 min mot Skøyen knutepunkt, kommer Lysaker/Fornebu likevel først av alle byer, bortsett fra Oslo sentrum, når det gjelder beliggenhet i forhold til arbeidsplasser og bosatte.

Indikator for sentralstedsfunksjoner er et annet mål på sentralitet. Innenfor det samme kjøretidsomlandet kom Lysaker/Fornebu ut med flest bransjer (439) av alle studerte områder i Osloregionen, mens Drammen hadde 423 og Sandvika 410 bransjer. Også for næringslivets konkurransedyktighet kom Lysaker/Fornebu på topp med hele 76 000 arbeidsplasser innenfor de fem viktigste næringsklyngene. Her hadde Sandvika tilsvarende 35 862 ansatte mens Drammen hadde 23 845 ansatte innenfor de samme næringsklyngene. Noe forenklet består slike klynger av kjernevirksomheter, avledede virksomheter og støttenæringer. Avledede virksomheter er gjerne underleverandører til kjernevirksomheter mens støttenæringene betjener befolkningen som har sitt arbeid tilknyttet klyngen. Både avlede virksomheter og støttenæringer kan betjene flere klynger og kan derfor bli talt opp flere ganger. Likevel er dette i sum gode indikatorer på at Lysaker/Fornebu er et av de mest konkurransedyktige næringsområdene i Osloregionen.

### **Arbeidsplasser innenfor gangavstand fra stasjonen**

Lysakerbyen næringsvel og SPOR arkitekter AS beregnet i 2014 antall m<sup>2</sup> bruttoareal (BTA) og antall arbeidsplasser innenfor delområder på Lysaker. Avgrensingen av delområdene omfatter i grove trekk VPOR-området, med tillegg for kontorbebyggelsen på Drammensveien 206-264 (Hydro m.fl.) som ligger utenfor VPOR-området. Beregningen la til grunn et bruttoareal for alle områdene samlet på ca. 660 000 m<sup>2</sup>. Ut fra tallene fremgår det at ca. 90 % av arealene er benyttet til kontorformål. De øvrige 10 % er forretninger, bevertning osv. Det er beregnet totalt ca. 23 000 arbeidsplasser innenfor disse delområdene.



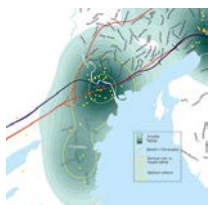
Anslag over arbeidsplasser i gangavstand fordelt på delområder

Lysakerfjorden 4400  
 Granfoss næringspark 1100  
 Lysaker sydvest 4000  
 Lysaker sentrum 3300  
 Sollerudstranda 4700  
 Lilleaker 5600  
**Sum 23 100**

Lysakerbyen næringsvel og SPOR arkitekter AS viser også til 5 tidligere studier av omfanget av arbeidsplasser på Lysaker, utført i perioden 2000 – 2014. Tallene varierer fra ca. 18 000 til 25 000.

### Senteravgrensning for sysselsettingen på Lysaker/Fornebu

Lysaker har en noe utydelig definert sentrumsbebyggelse, med småhusbebyggelse, kjøpesenter og annen næringsvirksomhet innblandet i bebyggelsen. Denne analysen tar først og fremst utgangspunkt i arbeidsplassene og deres romlige fordeling i området og ser på konsentrasjoner i sysselsettingen for hele området fra Lysaker til Fornebu under ett. Gis-metoden som er brukt går ut på å bestemme tetthet bestående av senter og omland ved å lage ringmarkeringer basert på sysselsettingstetthet. Først fjernes ytterområdene for næringsområder der hvor det er for lav tetthet. Derneft vurderes verdiene for å bestemme hva som utgjør sentrum og omland. Polygon-omrisset for dette området tegnes som en isoterm der alle verdier for tetthet er like for dette nivået. Disse polygonene for sentrum og omland (gule markeringer på kartet) brukes også som klippemaske mot sysselsattedata for de bedriftene som er inne i og utenfor kjernen når næringsprofiler skal beregnes. Verdiene for Lysaker er lett lesbare. Vi får et bilde av konsentrasjoner og ser på tettheten av næringsmiljøene i området. Analysen viser en sterk markering av sysselsettingstetthet i området ved Lysaker stasjon og en del svakere markering av en topp i det sentrale næringsområdet på Fornebu. (Datagrunnlaget er fra SSB 2013, dvs etter etablering av de store bedriftene på Fornebu). Gule prikker viser bedrifter med over 100 ansatte, der de fleste av disse er lokalisert nærmest kommunikasjonsknutepunktet på Lysaker.



Figur. Tetthetskart over næringsområdet Lysaker/Fornebu (PBE 2015)

For bransjeinndelingen i analysen er det brukt såkalte ISP bransjer, en klassifisering utviklet i Sverige med en inndeling som er basert på samme hovedprinsipper som Vista Analyse har brukt i analysen for Areal og transportplan for Oslo og Akershus, men her er brukt ti istedenfor fem hovedinndelinger i OsAker-modellen. Begge disse inndelingene avviker fra hovedbransjene i SSBs NACE-inndeling for bedre å kunne ivareta variasjoner i kompetanse, lokalisering og arealbruk.

Ser vi på hele det utvalgte området fra Fornebu til Lysaker, omfatter dette i 2013 noe over 26-tusen arbeidsplasser med en næringsfordeling som forventet er endel forskjellig fra tallene for Oslo og Akershus. Vi ser særlig en dominans innenfor kunnskapsintensive regionale og nasjonale tjenester som består av ulike typer forretningstjenester og konsulenter. Bransjene omfatter finans, forretningstjenester, yrkesorganisasjoner, etc. Her omfattes også banker og forsikringselskaper, samt forskning og utvikling av selskaper. Også Øvrige regionale og nasjonale tjenester med engroshandel som den største undergruppen, er godt representert på Lysaker. Denne

hovedinndelingen inkluderer også hoteller og restauranter, post og telekommunikasjon, rekreasjon, kulturelle og sportslige aktiviteter.

		Oslo/Akershus		Lysaker/Fornebu	
Nr	ISP-bransjer	Ansatte	pst	Ansatte	pst
1	Kunnskaps-Industri	19836	3	3082	12
2	Øvrig industri	23726	4	168	1
3	Lokale tjenester	92388	14	1483	6
	Kunnskapsintensive				
4	regionale/nasjonale tjenester	143137	21	11899	45
5	Øvrige reg /nasjonale tjenester	124414	18	6885	26
6	Off. forvaltning	43224	6	0	0
7	Undervisning	45986	7	85	0
8	Helse/Sykehus	70009	10	288	1
9	Sosialhjelp	41608	6	80	0
10	Øvrige næringsgrener	70837	10	2410	9
		675165		26380	

Figur. Sysselsatte i næringsområdet på Lysaker/Fornebu og for hele Oslo/Akershus (ssb2013)

Tabellen viser med all tydelighet hvor spesialiserte bransjene på Lysaker/Fornebu er, om en sammenlikner mot bransjeinndelingen i Oslo-Akershus. Området har høykompetanse i kunnskapsintensive bransjer rettet mot markeder regionalt og nasjonalt. Dette er en bedriftssammensetning og tyngde som en på Østlandet stort sett bare finner i Oslo vest og Bærum øst.

Som det fremgår av tabellen nedenfor er tallene for Lysaker senter i forhold til næringsomlandet rundt, enda mer markert, her er hele 60 pst av arbeidsplassene innenfor kunnskapsbasert tjenesteproduksjon og innenfor en radius på ca 300 meter fra stasjonen. I omlandet er ulike former for tjenesteproduksjon mot regionale og nasjonale markeder sterkt representert.

		Lysaker		Omlandet	
Nr	ISP-bransjer	Ansatte	pst	Ansatte	pst
1	KunnskIndustri	954	11	2128	12
2	ØvrigIndustri	113	1	55	0
3	LokaleTjenester	171	2	1312	7
	Kunnskapsintensive regionale/nasjonale				
4	tjenester	5096	<b>60</b>	6803	38
5	Øvrige reg /nasjonale tjenester	1017	12	5868	33
6	OffForvaltning	0	0	0	0
7	Undervisning	11	0	74	0
8	Helse/Sykehus	26	0	262	1
9	Sosialhjelp	0	0	80	0
10	ØvrigeNæringsgrener	1094	13	1316	7
		8482		17898	

Figur. Sysselsatte innenfor næringsområdet på Lysaker/Fornebu (ssb2013)

Tabellen nedenfor gir noen nøkkeltall for sysselsettingsområdene med angivelse av forskjeller i brutto tetthet for området ved Lysaker sentrum og omlandet rundt. (Brutto tetthet inkluderer bl.a.

alt areal for veier og andre kommunikasjoner, parkering og friareal). Vi ser det er lave verdier for befolkning i den sonen som utgjør radius 300-m fra sentrum, mens det er tilsvarende høye tall for ansatte-tettheten i sonen. Det er lave tall for befolkning i sentrum, men i sonen 300-600 meter er det endel høyere tall enn det som fremgår av tabellen, fordi det i dette området er omkring 2000-2200 bosatte i denne avstandssonen fra Lysaker.

Område	Areal daa	Radius Ca. m	Befolkning 2011	Ansatte 2013	Tetthet Bef/daa	Tetthet Ans/daa
Lysaker Sentrum	270	300	136	8482	0,5	31,5
Omlandet	1887	3-600	2614	17898	1,4	9,5

Figur. Befolkning og sysselsetting og tetthet innenfor næringsområdet (PBE2015)

### Regionale føringer

Det er godt dokumentert at kompetansearbeidsplasser har stor betydning for den regionale utviklingen og det forventes betydelig vekst innenfor disse næringene i fremtiden. Næringsklyngen på Lysaker/Fornebu er et av de mest konkurransedyktige områdene i Osloregionen innenfor teknologi, IKT og maritim sektor. Her er flest bedrifter og raskest vekst. Den regionale areal- og transportplanen legger vekt på at kunnskapsnæringene er kontorbaserte og arealintensive, og generelt godt egnet for lokalisering i sentrumsområder. Det er viktig å sikre tilstrekkelig med arealer til denne type næringsvirksomhet ved knutepunkter.

Den regionale planen peker på at det er særlig krevende å etablere nye tyngdepunkt for kunnskapsbedrifter, det tar tid og er svært krevende å bygge opp nye tyngdepunkt for kunnskapsbedrifter, og det er mer krevende jo lenger unna Oslo man kommer. I følge Vista Analyses undersøkelser hos eiendomsaktørene tar det lenger tid å endre kontormønsteret enn bolig mønsteret. I følge NOU 2011:3 om kompetansearbeidsplasser, skapes nye jobber primært i allerede eksisterende virksomheter, mens et mindre antall skapes av nyetableringer.

Vista Analyse mener det kan knytte seg utfordringer til konsentrert utvikling av byer i vestkorridoren, fordi sterk boligbygging i bysentraene, i kombinasjon med vekst i kompetansearbeidsplasser, handel, service og tjenesteyting, vil kunne presse næringslivet ut av sentrum. Fortetting i mange knutepunkt kan på sikt derfor være bedre alternativ i denne korridoren. Utfordringen her er at Lysaker/Fornebu allerede utgjør kjernen i etablert en næringsklynge som fortsatt er i vekst. I perspektivene for den langsiktige utviklingen konkluderer den regionale planen med at en styrking av Lysaker som næringskjerne er positivt for regionens konkurransekraft. Verdien av Lysaker-Fornebu som næringskjerne er viktig for hele Osloregionens konkurransekraft. En utvikling av boliger som går på bekostning av kontorlokaler må derfor vurderes nøye i dette området.

### Næringslivets behov og lokaliseringpreferanser

Bærum har med tilgjengelig areal på Fornebu og gamle industriområder ved Lysaker en stor tilvekst av kompetansearbeidsplasser. Det er en tydelig samlokalisering i området fra Skøyen via Lysaker til Fornebu. Dette området danner starten på en kompetanseakse som går via Drammen til Kongsberg. Desto flere som etablerer seg, desto flere nye trekkes mot samme område. Det ligger et konkurransefortrinn i at mange bedrifter samles på ett sted. For mange bedrifter handler det også om å etablere seg der ledelse og beslutningstakere bor. Etableringer skjer gjerne nær eget bosted.

Lysaker er et eksempel på en samlokalisering av kunnskapsbedrifter som har utviklet seg over tid. Utviklingen av slike områder henger sammen med tunge strukturer som nærhet til kompetent arbeidskraft, utdanningsnivå, tilgang på attraktive boliger i nærområdet, velfungerende transportsystem osv. Dette gjør det vanskelig å etablere nye, kompetansetunge næringsområder og øker viktigheten av å videreutvikle de man allerede har her. Vista analyse har kartlagt ulike faktorer som er særlig viktige for kunnskapsbedriftene når de velger lokalisering. Et generelt funn er at kunnskapsbedriftene har samlet sett flest krav eller preferanser ved lokalisering, sammenlignet med andre deler av næringslivet. Det er gjort mange undersøkelser på hvor kompetansenæringene ønsker å etablere seg. God tilgang på relevant arbeidskraft lokalt vektlegges svært høyt, og tilgang på kompetanse er derfor en forutsetning for å tiltrekke seg kompetansearbeidsplasser.

Drivkreftene bak veksten i arbeidsplasser er et sett av faktorer som samlet sett utgjør de fortrinn et område må kunne tilby for å tiltrekke seg kompetansearbeidsplasser. Kompetansebedrifter søker områder med en viss profilering, der det allerede er etablert private eller offentlige virksomheter. De oppgir å være opptatt av estetikk, og mange ønsker signalbygg. God kollektivtransport nevnes som en stadig viktigere faktor, først og fremst kort vei til bane – herunder Flytoget. Av andre lokaliseringpreferanser nevner Vista Analyse også stedlige fortrinn som fysisk og digital infrastruktur, kapitaltilgang, lokal kjøpekraft, dynamikk, omstillingsevne, regionale sentre, nettverk, og bransjebredde. Det er ønske om fleksibilitet i forhold til arealtilgang, og bedriftene ønsker helst å ha alle ansatte i samme bygg. Lokaliseringpreferanser hos kompetansebedrifter vil være et sett av faktorer som infrastruktur, kapitaltilgang, kompetansetilgang, Det er utviklet et attraktive boområder vestover i korridoren for de med høyere inntekt og høy kompetanse. Med et effektivt flytog og et stort nytt utviklingsområde på Fornebu, bidrar dette til at Bærum er svært attraktivt for høykompetansevirksomhet

I tillegg til ovenstående faktorer peker den regionale planen på behovet for at disse næringskjernene bør ha en urban struktur med høy utnyttelsesgrad, tilgjengelighet til et høyfrekvent kollektivtilbud, god tilknytning for gående og syklende og en noe begrenset sentrumsnær parkeringsdekning.

Viktige faktorer for kunnskapsbedriftene:

- Nærhet til kompetent arbeidskraft
- Estetiske forhold, gode omgivelser
- Områdets omdømme, profilering, eksponeringsmuligheter
- God infrastruktur, kort vei til bane og flytoget
- Fleksibilitet og langsiktighet
- Planmessige rammebetingelser

### **Oppsummering**

Lysaker tilfredsstillers i dag flere av de grunnleggende faktorene som nærhet til arbeidskraft og gode transportmuligheter. Omgivelsenes kvalitet er sannsynligvis en av faktorene som trekker ned. Vista analyse oppsummerer utfordringer for videre næringsutvikling på Lysaker med følgende hovedpunkter

- Det blir utfordrende å utvikle Lysaker til et urbant sentrumsområde som også dekker handel, service, tjenesteyting og boliger
- Vekst i boligmassen må vurderes om dette går på bekostning av de fortrinn Lysaker har som kompetanse og teknologisenter
- Det blir utfordrende å hindre ytterligere vekst av kunnskapsbedrifter langs E18 fremfor i sentrum ved kollektivknutepunktet Lysaker