

Framtidig behov for næringsareal

Notat til Kommuneplanmelding for byutvikling 2014-50

Svein Åge Relling og Sveinung Eiksund, byplankontoret - 27.02.2015

Innledning

Framtidig behov for næringsareal er avhengig av mange faktorer. Mye av behovet bestemmes av den generelle veksttakten i økonomien og befolkningsutviklingen, men også strukturendringer i næringslivet, teknologisk utvikling og endringer i virksomhetenes lokalisering og arealdisponering har betydelig innvirkning på arealbehovet. I dette notatet presenteres forskjellige metoder for å anslå behovet for næringsareal i Trondheim fram mot 2050.

I første del benyttes sysselsettings- og byggearealstatistikk de senere årene som en pekepinn på hvordan utviklingen kan bli dersom den fortsetter som den har gjort.

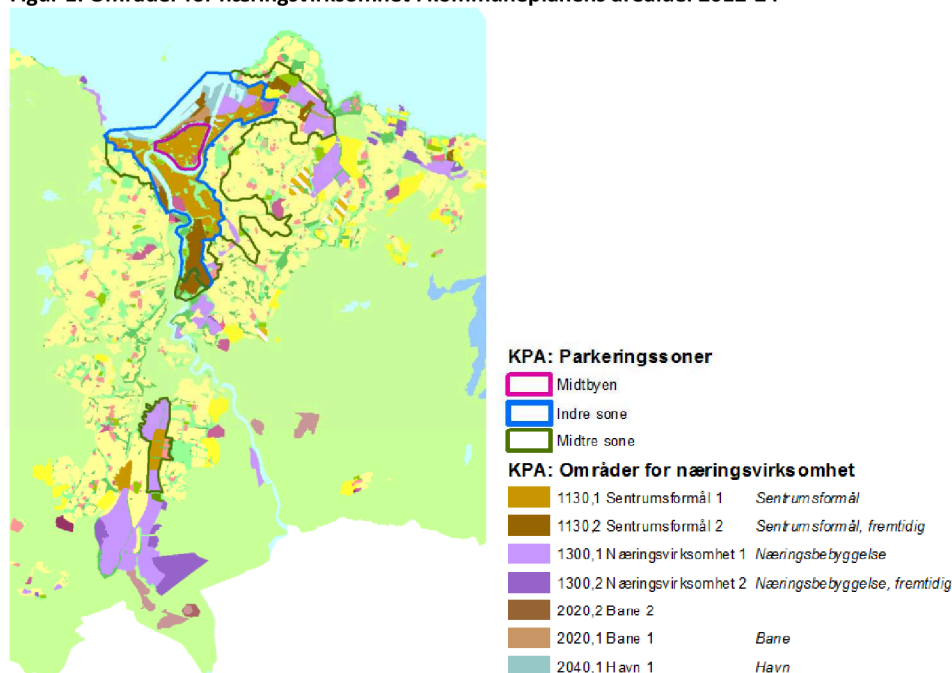
I siste del benyttes arealopplysninger sammen med data på antall ansatte i virksomheter i ulike bransjer (bedriftsregisterdata) og matrikkeldata på bruksareal i eksisterende bygg for å vurdere:

- omfanget av ledig areal i ubebygde næringsområder
- potensial for fortetting i bebygde eller delvis bebygde næringsområder
- potensial for frigjort areal og behov for nytt areal ved relokalisering
- potensial for fortetting i områder som kan omformes til sentrumsbebyggelse.

Datagrunnlag og metode

Datagrunnlaget består av arealopplysninger fra kommuneplanens arealdel 2012-24, bedriftsregister og matrikkelen (se vedlegg 1: Datagrunnlag). Bestemmelser i kommuneplanens arealdel om arealformål og utnyttelsesgrad i ulike områder er lagt til grunn i analysen. De arealformålene som er inkludert er sentrumsformål (eksisterende og framtidig), næringsvirksomhet (eksisterende og framtidig), bane og havn. På grunn av bestemmelser om arbeidsplassintensiv virksomhet og parkeringsbestemmelser er områdene også kategorisert etter parkeringssone.

Figur 1: Områder for næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel 2012-24



Virksomheter er kategorisert i:

- arbeidsplassintensive virksomheter uten detaljhandel (A bedrifter)
- arealkrevende virksomheter (B- og C- bedrifter)
- detaljhandel, overnatting, servering og andre sentrumsfunksjoner
- offentlige tjenester
- andre virksomheter (restkategori)

Se vedlegg 2 for definisjon av virksomhetskategorier basert på næringskoder (NACE 2007).

Inndelingen i A-, B- og C-bedrifter er benyttet for å skille mellom arbeidsplassintensive virksomheter (A) som i størst mulig grad ønskes lokalisert i godt kollektivtilgjengelige områder, og arealkrevende næringsvirksomhet (B og C) som har relativt få ansatte og som bør ha lett tilgjengelighet fra hovedvegnettet. Enkelte virksomheter kan også være støyende eller sjenerende på en slik måte at de bør ligge atskilt fra boligområder (C).

Matrikkelen inneholder blant annet opplysninger om bygningstype og mengde og type bruksareal (bolig eller annet enn bolig). Bygningstypene kan deles inn i hovedkategorier som sammenfaller med virksomhetskategoriene nevnt over. Eksempelvis regnes ordinære kontorbygg og bygg for høghskole-/universitets- og sykehusformål som bygg for arbeidsplassintensive virksomheter, mens lager- og industribygg regnes som bygg for arealkrevende virksomheter. Se vedlegg 3 for definisjon av bygningskategorier basert på bygningstypekodene i matrikkelen.

Sysselelingsutvikling og byggevirksomhet siste 10 år

Sysseleling

I følge SSBs sysselelingsstatistikk har sysselelingen i Trondheim økt med 29,1 % fra 1.1.2001 til 1.1.2014. Dette er omtrent like mye som veksten i folkemengden i arbeidsfør alder (20-64 år). Utviklingen har vært ulik for forskjellige næringskategorier. Innenfor arbeidsplassintensiv virksomhet (unntatt detaljhandel) har veksten vært på hele 43,7 % i perioden. Dette er høyere enn befolkningsveksten i samme periode og kan dermed gi en pekepinn på hvordan det framtidige arealbehovet kan utvikle seg. For arealkrevende virksomhet har det vært liten sysselelingsvekst i samme periode. Dette kan ha flere årsaker; lav nyetablering, nedleggelser, nedbemanning, men også effektivisering i driften. På grunn av manglende vekst i sysselelingen vil det være vanskelig å benytte denne utviklingen som indikator for framtidig arealbehov for arealkrevende virksomheter.

Tabell 1 Antall sysselelsatte i Trondheim etter næringskategori. 2001 og 2014

Næringskategori	2001	2014	Endring 2001-2014	
			Antall	Prosent
Arbeidsplassintensiv virksomhet u/detaljhandel	33379	47961	+14582	+43,7
Arealkrevende næringsvirksomhet	26378	27158	+780	+3,0
Detaljhandel, overnatting, servering og andre sentrumsfunksjoner	14641	17873	+3232	+22,1
Offentlige tjenester	12135	19238	+7103	+58,5
Annet	852	624	-228	-26,8
Sum	87385	112854	+25469	+29,1

Byggevirkosomhet

I perioden 2004-13 ble det i gjennomsnitt bygd ca. 44500 kvm bruksareal (BRA) per år i kontor-, universitets- og sykehusbygg. En betydelig andel av dette gjelder sykehusbygg (21000 kvm BRA per år), i hovedsak knyttet til utbyggingen av det nye sykehusområdet, og kan derfor anses å dekke behovet for denne typen bygg langt utover den aktuelle tiårsperioden. Ordinære kontorbygg alene

utgjør også ca 21000 kvm BRA per år. I samme periode ble det i gjennomsnitt bygd ca. 24500 kvm BRA per år i lager- og industribygg. En del av de oppførte byggene ble bygd i nye næringsområder, men en del ble også oppført som erstatning for eldre eksisterende bygg eller som tilbygg.

Tabell 2 Nybygd bruksareal (annet enn bolig) 2004-13 etter bygningstype

Bygningstype	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gj.snitt 2004-13
Kontor, universitet, sykehus	10437	53555	49827	24965	67051	78081	29349	31104	35171	65946	44549
Ordinære kontorbygg	2550	860	10974	24965	27363	18856	29349	31068	33026	29716	20873
Høgskole-/universitetsbygg	38	316	5510	0	208	1765	0	36	2145	17660	2768
Sykehusbygg	7849	52379	33343	0	39480	57460	0	0	0	18570	20908
Lager, industri	8154	16485	39084	24826	49890	20335	6937	22050	47825	9373	24496
Forretning, samferdsel, hotell, restaurant	35737	33219	45824	39296	38767	18480	48947	75819	107650	83239	52698
Undervisning, kultur, helse, sosial	52827	25841	12771	39254	43671	20109	37551	27652	17834	37182	31469
Boliggarasjer m.m.	15931	33743	27479	27203	14299	15222	6921	13383	30500	41427	22611
Sum	123086	162843	174985	155544	213678	152227	129705	170008	238980	237167	175822

Om det forutsettes at det også framover skal bygges ca. 24500 kvm BRA til lager og industri kan vi beregne et årlig arealbehov for denne næringskategorien. For å gjøre dette må det i tillegg gjøres forutsetninger om andel bebygd areal, her forstått som bygningens fotavtrykk på bakken, og antall etasjer bruksarealet skal fordels på. I grunnlagsarbeidet for IKAP2 ble arealforbruk per ansatt og utnyttelsesgrad for arealkrevende virksomheter analysert. Her konkluderes det med at 175 arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen i gjennomsnitt hadde 29,8 % bebygd areal og 246,9 kvm per ansatt. Andelen varierte etter bransje (tabell 3). Bedriftene i denne undersøkelsen lå på relativt godt utnyttede tomter. Gjennomsnittlig arealutnyttelse blant alle arealkrevende virksomheter i Trondheim i dag er lavere enn dette.

Tabell 3 Tomteareal per ansatt og utnyttelsesgrad i et utvalg av arealkrevende virksomheter

Næringsgruppering	Kvm tomteareal per ansatt	Utnyttelsesgrad i prosent	Antall tomter
Industri	313,4	30,8	61
Maskinreparasjon og -installasjon/ kjøretøyreparasjon og -handel	281,6	25,6	33
Anleggsvirksomhet	92,9	21,8	27
Agentur- og engroshandel	303,3	38,3	34
Transport, lager, post og distribusjon	157,7	21,5	27
Alle	246,9	29,8	175
Beregnet tomteareal per ansatt ved 40 % BYA	183,9	40	

Kilde: Grunnlagsdokument for høringsutkast IKAP2: Notat for utarbeiding av prognose for fremtidig næringsareal til plasskrevende næringer i Trondheimsregionen.

Ved å legge denne andelen til grunn for arealkrevende virksomheter i Trondheim, samt en forutsetning om kun én etasje per bygg, får vi et gjennomsnittlig forbruk på 82 dekar per år dersom alle bygg oppføres på ubebygd areal. Om man legger 40 % bebygd areal til grunn får man et behov på 61 dekar per år. Dersom noen bygg oppføres med mer enn én etasje vil arealbehovet bli mindre.

Tabell 4 Nybygd bruksareal 2004-13 og beregnet arealbehov for lager og industri

Bygningstype	Gjennomsnitt 2004-13 (m ²)	Beregnet arealbehov per år*	
		29,8 % BYA	40 % BYA
Kontor, universitet, sykehus	44549		
Lager, industri	24496	82 daa	61 daa
Forretning, samferdsel, hotell, restaurant	52698		
Undervisning, kultur, helse, sosial	31469		
Boliggarasjer m.m.	22611		
Sum	175822		

*Forutsatt én etasje per bygg i lager og industri. Dette må regnes som et minimum. Dersom enkelte bygg har flere enn én etasje vil arealbehovet bli lavere.

Tilgjengelig areal, fortettingspotensial og arealbehov ved relokalisering

Tilgjengelig areal for arealkrevende virksomheter (B/C-bedrifter)

Arealkrevende virksomheter kan i følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel lokaliseres i områder for næringsvirksomhet. I første rekke er det områder for *framtidig* næringsvirksomhet som er aktuelt da disse i hovedsak er ubebygde. I deler av områdene for *eksisterende* næringsvirksomhet er det dessuten mulig å forbedre arealutnyttelsen og på den måten få plass til nye virksomheter eller utvidelse av eksisterende virksomheter.

Det er i dag 1339 dekar ubebygde areal innenfor arealformålet framtidig næringsvirksomhet. Det meste av dette er lokalisert sør i kommunen (Torgård, Heggstadmoen og Løvåsområdet). Noe er også lokalisert i øst (Ranheim, Grillstad og Rotvoll). De områdene som synes mest aktuelle for arealkrevende virksomhet er de sørlige områdene og arealene som grenser til papirfabrikken på Ranheim. Øvrige områder er til dels allerede regulert til arbeidsplassintensiv virksomhet (Grillstad). Dette utgjør imidlertid en svært liten del av totalarealet på 1339 dekar.

Med et forbruk på 82 dekar per år vil 1339 dekar være tilstrekkelig i 16 år. Dette forutsetter 29,8 % bebygde areal og at alle nye bygg kommer i framtidig næringsområde. 16 år må derfor sees på som et minimum.

Fortettingspotensialet i eksisterende næringsområder og havn er beregnet til 915 dekar dersom man øker arealutnyttelsen til 29,8 % bebygde areal. Av dette er 621 dekar i ytre parkeringssone, 271 i indre parkeringssone og 23 dekar i havneområdene. Ved å inkludere dette fortettingspotensialet øker arealreserven til 2254 dekar. Med et behov på 82 dekar per år vil reserven da være tilstrekkelig i 27 år. Med høyere utnyttelse i både nye og eksisterende næringsareal øker arealreserven ytterligere.

Tabell 5 Arealreserve i framtidig og eksisterende næringsareal inkludert havneformål

	Ingen fortetting	29,8 % bebygde areal	40 % bebygde areal
Ledig areal i framtidig næring	1339	1339	1339
Fortettingspotensial havn		23	40
Fortettingspotensial i eksisterende næringsområde (indre og midtre p-sone)		271	480
Fortettingspotensial i eksisterende næringsområde (ytre p-sone)		621	1100
Sum fortettingspotensial		915	1620
Sum i alt	1339	2254	2959
Behov per år (dekar)	82	82	61
Antall år med tilgjengelige reserver	16 år	27 år	48 år

Relokalisering av arealkrevende virksomheter fra sentrum

I kommuneplanens arealdel er omforming av sentrumsnære områder fra næringsformål til mer blandet sentrumsformål et mål. Dette betyr at arealkrevende virksomheter i sentrumsnære områder på lang sikt skal erstattes med arbeidsplassintensiv virksomhet, andre sentrumsfunksjoner og boliger. I hovedsak gjelder dette virksomheter på Tempe, Sluppen, Lade og Leangen. For å anslå omfanget av bedrifter og arealbehovet disse vil ha ved eventuell relokalisering, er det foretatt en analyse ved hjelp av data fra bedriftsregisteret (antall ansatte etter næringskategori) og en forutsetning om 246,9 kvm tomteareal per ansatt i arealkrevende virksomheter (tabell 3).

Hvor stort areal de flyttede virksomhetene vil legge beslag på, er avhengig av utnyttelsesgrad (andel bebygde areal). Om man flytter alle arealkrevende virksomheter fra sentrumsformål (eksisterende og framtidig) vil de trenge 807 dekar, gitt en utnyttelsesgrad på 29,8 % (tabell 6). Næringsområder i

indre og midtre parkeringssone er i KPA pekt på som alternative plasseringer for arbeidsplassintensiv virksomhet. Dette kan potensielt fortrenge arealkrevende virksomheter også fra disse områdene. Eksempel på slike områder er Nyhavna, Lade-Leangen, Torbjørn Bratts veg og Rosten-Tiller. Dersom man i tillegg relokaliserer alle disse virksomhetene vil behovet for erstatningsareal øke til 1696 dekar (tabell 7). En høyere arealutnyttelse i nye næringsarealer kan redusere arealbehovet. Ved 40 % bebygd areal reduseres behovet ved full utflytting fra sentrum til 601 dekar og til 1263 dekar om man inkluderer arealer i indre og midtre parkeringssone.

Det er tilstrekkelig med areal i områder for framtidig næringsvirksomhet til full utflytting av arealkrevende virksomheter fra eksisterende og framtidig sentrumsformål, selv uten fortetting i områder for eksisterende næringsvirksomhet. Tabell 6 viser at det etter utflytting vil være over 500 dekar tilgjengelig etter slik utflytting. Ved fortetting i eksisterende næringsområder til 29,8 % bebygd areal kan arealreserven økes til over 1400 dekar. Ved 40 % utnyttelse i både eksisterende og framtidige næringsområder er reserven over 2300 dekar.

Med full utflytting av arealkrevende virksomheter også fra indre og midtre parkeringssone blir det mindre areal igjen å fortette (kun ytre p-sone), samtidig som det vil kreves mer erstatningsareal (tabell 7). I så fall vil det ikke være tilstrekkelig med areal med mindre man forutsetter en viss fortetting i eksisterende områder og minst 29,8 % bebygd areal i gjennomsnitt i nye områder.

Tabell 6 Tilgjengelig areal etter full utflytting av arealkrevende virksomheter fra sentrumsformål

	Utflytting fra eksisterende og framtidig sentrumsformål (A)		
	Dagens utnyttning*	29,8 %	40 %
Ledig areal i framtidig næring	1339	1339	1339
Fortetningspotensial havn		23	40
Fortetningspotensial i eksisterende næringsområde (indre og midtre p-sone)		271	480
Fortetningspotensial i eksisterende næringsområde (ytre p-sone)		621	1100
Sum fortetningspotensial		915	1620
Sum tilgjengelig kapasitet	1339	2254	2959
Behov for erstatningsareal	807	807	601
Tilgjengelig etter full utflytting	532	1446	2357

* Ingen fortetting i eksisterende næringsareal, 29,8 % ved utflytting.

Tabell 7 Tilgjengelig areal etter full utflytting av arealkrevende virksomheter fra sentrumsformål og indre og midtre parkeringssone

	Utflytting fra sentrumsformål (A) og indre/midtre p-sone (B)		
	Dagens utnyttning*	29,8 %	40 %
Ledig areal i framtidig næring	1339	1339	1339
Fortetningspotensial havn			
Fortetningspotensial i eksisterende næringsområde (indre og midtre p-sone)			
Fortetningspotensial i eksisterende næringsområde (ytre p-sone)		621	1100
Sum fortetningspotensial		621	1100
Sum tilgjengelig kapasitet	1339	1960	2438
Behov for erstatningsareal	1696	1696	1263
Tilgjengelig etter full utflytting	-357	264	1175

* Ingen fortetting i eksisterende næringsareal, 29,8 % ved utflytting.

Tilgjengelig areal til arbeidsplassintensive virksomheter (A-bedrifter)

I eksisterende og framtidig sentrumsformål er minimumsbestemmelsen for arealutnyttelse 140 prosent. I dag er gjennomsnittlig arealutnyttelse på 125 prosent i eksisterende sentrumsformål og 83 prosent i framtidig sentrumsformål (tabell 8). I følge dagens bestemmelser kan det bygges minimum

1,7 millioner kvm nytt bruksareal i disse områdene. Bevaringsområder er holdt utenom. Medregnet andre næringsområder innenfor indre og midtre parkeringssone øker potensialet til 3,8 millioner kvm nytt bruksareal. Ved eventuell utflytting av eksisterende virksomheter fra disse områdene vil også deler den eksisterende bygningsmassen kunne omdisponeres. Dette bruksarealet kommer i tillegg til det beregnede fortetningspotensialet.

Dersom det i gjennomsnitt bygges like mye kontor-, sykehus- og universitets- og høyskolebygg fremover som i 10-årsperioden 2004-14 (44 500 kvm BRA per år), trengs det ca 1,6 millioner kvm BRA fram til 2050. Dette utgjør ca 40 prosent av det beregnede potensialet. Øvrig areal kan da benyttes til bolig, offentlige tjenester, handel eller andre sentrumsfunksjoner. Potensialet for arbeidsplassintensiv virksomhet i sentrumsformål og sentrumsnære områder er dermed tilstrekkelig til å møte behovet i flere tiår.

I dag er 24 prosent av bruksarealet i sentrum brukt av arbeidsplassintensive virksomheter. Det er ventet at sysselsettingen i denne næringskategorien vil øke raskere enn andre næringer. Det er derfor mulig at andelen av bruksarealet vil bli høyere i framtida. Dersom en likevel antar at kun 24 prosent av fortetningspotensialet skal benyttes til arbeidsplassintensive virksomheter er potensialet i eksisterende og framtidig sentrumsformål over 400000 kvm BRA.

Dersom alt dette avsettes til ordinære kontorbygg og behovet tilsvarer gjennomsnittlig bygging av slike bygg i perioden 2004-13 (21000 kvm BRA per år), kan det beregnede potensialet innenfor eksisterende og framtidig sentrumsformål alene dekke behovet i 20 år. Ved å inkludere relevante deler av havn og jernbanelområdene, samt eksisterende næringsområder i indre og midtre parkeringssone øker potensialet til over 930 000 kvm BRA. Dette vil være tilstrekkelig i 45 år. Ved å bygge 30000 kvm i året tilsvarer hele potensialet 31 års forbruk. Dersom man også inkluderer høgskole-/universitets- og sykehusbygg og forutsetter at det bygges like mye bygg for arbeidsplassintensive virksomheter som i 10-årsperioden 2004-13 (44500 kvm BRA per år) tilsvarer potensialet 21 års forbruk. Dersom mer enn 24 prosent av sentrumsarealet settes av til arbeidsplassintensive virksomheter i fremtiden vil potensialet være større.

Tabell 8: Areal, bruksareal og potensial for nytt bruksareal totalt og for arbeidsplassintensive virksomheter etter arealkategori i kommuneplanens arealdel

Arealkategori	Areal totalt (dekar)	Bruksareal (kvm BRA)	Prosent BRA	Potensial totalt* (kvm BRA) ved 140 %	Potensial for arbeidsplassintensive virksomheter (24 %)
Eksisterende sentrumsformål	2846	3569520	125,4 %	915983	222329
Framtidig sentrumsformål	1151	954717	83,0 %	783917	190274
Havn	396	136529	34,5 %	377165	91546
Jernbane	272	33542	12,3 %	96856	23509
Eksisterende næring, indre og midtre p- sone	1600	793091	49,6 %	1663602	403792
Sum sentrumsformål (eksisterende og framtidig)	3997	4524237	113,2 %	1699900	412602
Sum i alt	6264	5487399	114,2 %	3837524	931449

*Bevaringsområder er unntatt. Kun 75 % av havn og 84 daa av jernbane er vurdert til å ha fortetningspotensial.

Med en befolkningsvekst på ca 80000 personer fram mot 2050 kan man forvente en økning i sysselsettingen på ca. 40000. Dette tilsvarer omtrent veksten i aldersgruppen 20-64 år. Ved å framskrive sysselsatte etter næringskategori med samme vekstfordeling som i perioden 2001-14 får vi at over halvparten av veksten kan ventes innen arbeidsplassintensive virksomheter (tabell 9). Med et gjennomsnitt på 30 kvm bruksareal per ansatt i disse bransjene tilsvarer dette behov for ca 720000 kvm BRA. Med 20 kvm per ansatt reduseres behovet til ca 480000 kvm BRA.

Tabell 9: Endring i sysselsetting 2001-14 og forventet endring 2014-50 etter næringskategori

	Endring 2001-14	Forventet endring 2014-2050*
Arbeidsplassintensivt	14582	23954
Arealkrevende næringsvirksomhet	780	-2195
Detaljhandel, overnatting, servering og andre sentrumsfunksjoner	3232	2816
Offentlige tjenester	7103	15177
Annet	-228	-224
Sum	25469	39528

*Endring iht til middels prognose TR2014M

Sammenholdt med potensialet for nytt bruksareal til denne typen virksomhet i sentrumsformål (minst 400 000 kvm BRA) og sentrumsnære områder (530 000 kvm BRA) ser det ut til å være tilstrekkelig areal til arbeidsplassintensiv virksomhet i sentrumsformål og sentrumsnære næringsområder i lang tid. Dette gjelder selv uten å endre minimumsbestemmelsene for utnyttelse i KPA. En viss utflytting av arealkrevende virksomheter vil imidlertid kunne bli nødvendig.

Vedlegg 1: Datagrunnlag

Areal

- Kommuneplanens arealdel 2012-24: Gruppering av arealformål og parkeringssoner.
- Eksisterende vegareal (FKB) skilt ut som egen arealkategori (1601fkb_veg.shp (datert 29.08.2014, basert på flyfoto 2013)
- Alle arealkategorier underinndelt på grunnkretser.
- Areal beregnet for alle arealkategorier/grunnkretser.
- Samlet areal innenfor bevaringsområder/hensynssoner for bevaring av kulturmiljø per 31.12.2013 beregnet for alle arealkategorier/grunnkretser.

Bedriftsregisterdata 2013

- Antall ansatte i virksomheter lokalisert i Trondheim (kvalitetssikret koordinat)
- Gruppert i næringskategorier (se vedlegg 2)
- Kategorisert i arealkategorier/grunnkrets (GIS-analyse).

Matrikkelen 15.08.2014

- Bruksareal til annet enn bolig i eksisterende bygningsmasse 1.1.2014
- Nybygd bruksareal til annet enn bolig 2004-13
- Gruppert i bygningstypekategorier tilpasset næringskategoriene som benyttes i bedriftsregisterdataene (se vedlegg 3)
- Kategorisert i arealkategorier/grunnkrets (GIS-analyse).

Bygningsflater 2013

- 1601fkb_bygg.shp (datert 31.10.2014, basert på flyfoto 2013)
- Beregnet areal
- Gruppert i arealkategorier/grunnkretser ved hjelp av GIS-analyse av senterpunkt i flatene.
- Ikke benyttet i denne analysen.

Datasettene for areal, bedrifter, matrikkel og bygningsflater er knyttet sammen ved hjelp av en felles koblingsnøkkel basert på grunnkrets og arealkategori.

Vedlegg 2 Virksomhetskategorier

	Virksomhetskategori	NACE 2007	Innholdt
1	Arbeidsplassintensive virksomheter	9, 58-84, 854, 861	Tjenester tilknyttet utvinning av råolje og naturgass Kontor Universitet/høgskoler Sykehus
2	Arealkrevende virksomheter	10-46, 49-53	Industri, lager, bygg, anlegg, transport
3	Detaljhandel, overnatting, servering og andre sentrumsfunksjoner	47, 55, 56, 90-96, 99, 0	Detaljhandel, overnatting, servering, kultur, idrett, personlig tjenesteyting
4	Offentlige tjenester	851-853, 855-859, 862-889	Barnehage, grunnskole, videregående skole, annen undervisning utenom høgskole/universitet,
9	Annet	1-8, 97	Primærnæringer, lønnet arbeid i private husholdninger

Vedlegg 3: Bygningstypekategorier

	Bygningstypekategori	Bygningstype
1	Bygg for arbeidsplassintensive virksomheter	311-319, 621-629 711-719
2	Bygg for arealkrevende virksomheter	211-299
3	Bygg for detaljhandel, overnatting, servering og andre sentrumsfunksjoner	321-399, 411-499, 511-599
4	Bygg for offentlige tjenester	611-619, 631-699, 721-799, 811-899, 911-999