

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen



Sutterø næringsareal, Stjørdal

Vedtatt i Trondheimsregionen 28. september 2018

Innhold

Sammendrag	4
Om strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen	13
Problemstilling.....	13
Politisk bestilling.....	13
Mål.....	13
Virkning av strategien.....	14
Arealkrevende virksomheter.....	14
Prosess.....	14
Relaterte vedtatte planer i Trondheimsregionen og Trondheim	16
Strategisk næringsplan for Trondheimsregionen (SNP).....	16
Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP)	17
Kommuneplanens arealdel 2012-2024 for Trondheim.....	19
Om utvikling i Trondheimsregionen.....	23
Befolkningsutvikling	23
Arbeidsplasser og fordeling etter bransje.....	24
Pendling.....	25
Utvikling arealkrevende bransjer i Trondheimsregionen	27
Lokaliseringskriterier til de ulike bransjene	31
Næringsareal i Trondheimsregionen.....	33
Fortettingsmuligheter næringsarealer i Trondheim	41
Byomformingsområder i Trondheim	43
Arealbehov og tilgjengelig areal.....	46
Arealbehov til de ulike bransjene	46
Tilgjengelig areal.....	47
Kommunenes virkemidler til å bidra til utvikling av næringsarealer	50
Oppsummering.....	51
Konklusjon	53
Anbefalinger	54
Trondheimsregionen	54
Trondheim kommune.....	54
Vedlegg.....	55

Sammendrag

At det er tilstrekkelig areal til kontor er alle enig om. Men spørsmålet er om det er tilstrekkelig egnet areal i Trondheimsregionen til forskjellige typer arealkrevende virksomheter.

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen er en utredning med vurdering om det er tilstrekkelig egnet areal til forskjellige arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen. Utredningen har ført til anbefalinger for kommunene i Trondheimsregionen hva de kan bidra med for å sikre at det både på kort, mellomlang og lang sikt er byggeklare tomter tilgjengelig for arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen. Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen erstatter ikke IKAP eller kommuneplanens arealdeler i kommunene.

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen er utarbeidet etter bestilling fra Formannskapet i Trondheim kommune (sak 1/16: Vedtak Formannskapet 5. januar 2016). Mål er å skape enighet i virkelighetsforståelse og vurdere om det er tilstrekkelig og egnet næringsareal til arealkrevende virksomheter. Hvis ikke, hvor i Trondheimsregionen det da bør vurderes å legge til rette for nytt næringsareal.

sak 1/16: Vedtak Formannskapet 5. januar 2016:

”Trondheim må legge ut nok næringsareal til å sikre ny næringsetablering. Tilgang på nok og riktig næringsareal er svært viktig for å sikre nyetableringer og muligheter for utvidelse av allerede etablerte bedrifter. Ulike næringer kan ha ulike behov for viktig infrastruktur, derfor må nytt næringsareal ses i sammenheng med viktig infrastruktur og kostnader for utvikling av arealet til riktig formål. Vi ønsker å bevare den plasskrevende industrien i Trondheimsregionen. Formannskapet ber derfor Rådmannen gå i dialog med næringslivet, og legge frem en plan for fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende næringsareal, og identifisere nye områder for næringsareal.”

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen har blitt utarbeidet av Trondheimsregionen. Det har vært tett dialog med Næringsforeningen i Trondheimsregionen (NiT), Landsorganisasjonen i Norge (LO i Trondheim), Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA Trøndelag), Håndverkerforeningen i Trondheim og Trondheim Havn i utredningsarbeidet.

Kommuneplanleggere og næringsrådgiverne i kommunene i Trondheimsregionen har bidratt aktivt i arbeidet.

I tillegg til egne kartlegginger og utredninger er det levert 2 konsulentutredninger:

- Potensiale for fortetting på næringsarealer i Trondheim (HUS arkitekter)
- Muligheter for blanding av arealkrevende virksomheter i byomformingsområder i Trondheim (Rambøll)

I prosjektet er arealkrevende virksomheter delt i tre bransjer:

- *Lokalservice* som omfattes av bygg- og anleggsvirksomheter, bilverksted og agentur/engros

- *Lager/logistikk* som omfattes av samlastere, vareleverandører, post- og pakkedistribusjon
- *Industri* som er produksjonsvirksomheter, både store og små



Lokalservice



Lager/logistikk



Industri

Inndeling i disse tre bransjene er begrunnet i lokaliseringskriterier og forventet utvikling i årene framover. Bransjene har forskjellig markedsområde, kundegrupper og transportomfang. Også utvikling i antall etableringer og antall ansatte de siste 10 år og forventninger til utvikling i årene framover er ulik for disse tre bransjene.

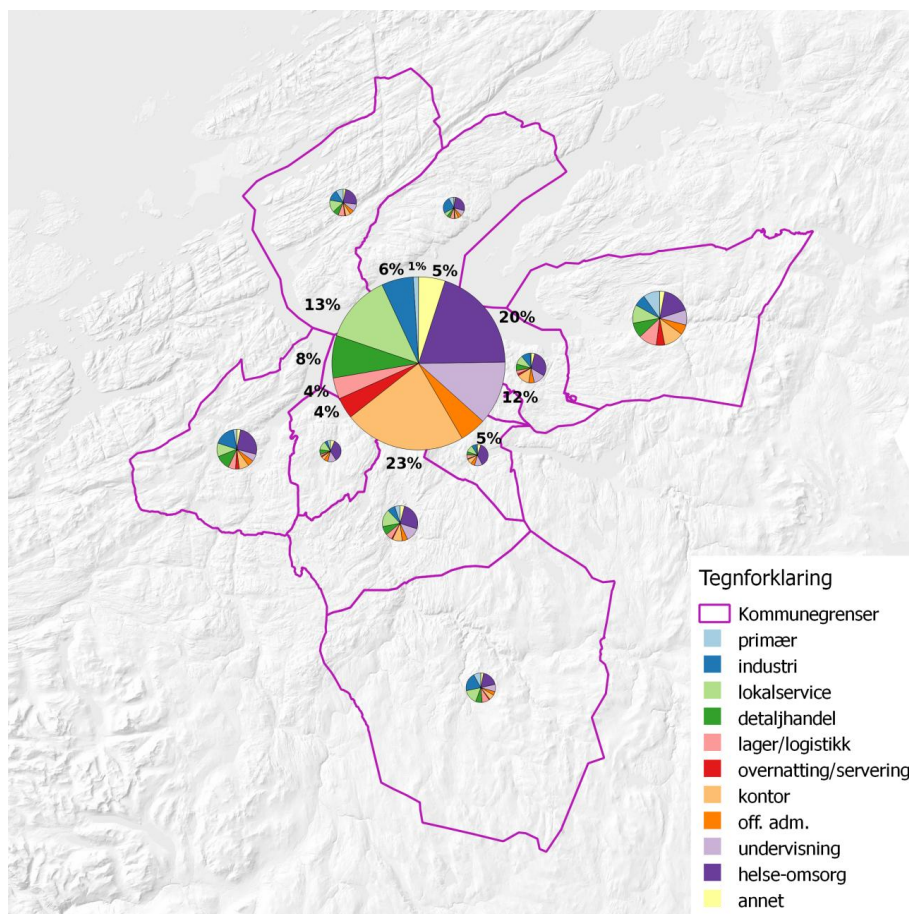
I tillegg til dette er det forskjeller innenfor bransjene i hvor mye areal virksomheter har behov for. Noen passer godt i kombibygge, andre har behov for store utearealer for manøvrering, oppstilling av utstyr eller lagring av materialer.

Fellestrekk for alle tre bransjene er at virksomhetene gjerne er etablert på næringsarealer med god tilknytning til hovedvegnettet. Etter prinsippet *Rett virksomhet på rett plass* er det B og C områder som er best egnet.

Om næringslivet i Trondheimsregionen

Næringslivet i Trondheimsregionen er variert og robust. En stor andel av arbeidsplassene er i kontorbransjen og offentlig sektor. Men det er også en god del virksomheter innenfor arealkrevende bransjer. Lokalservicevirksomheter som betjener regionen, logistikkvirksomheter som sørger for at varene blir distribuert i regionen, og produksjonsvirksomheter både smått og stort.

De *arealkrevende virksomhetene* utgjør 23 % av antall arbeidsplasser i Trondheim og 25 % i Trondheimsregionen.



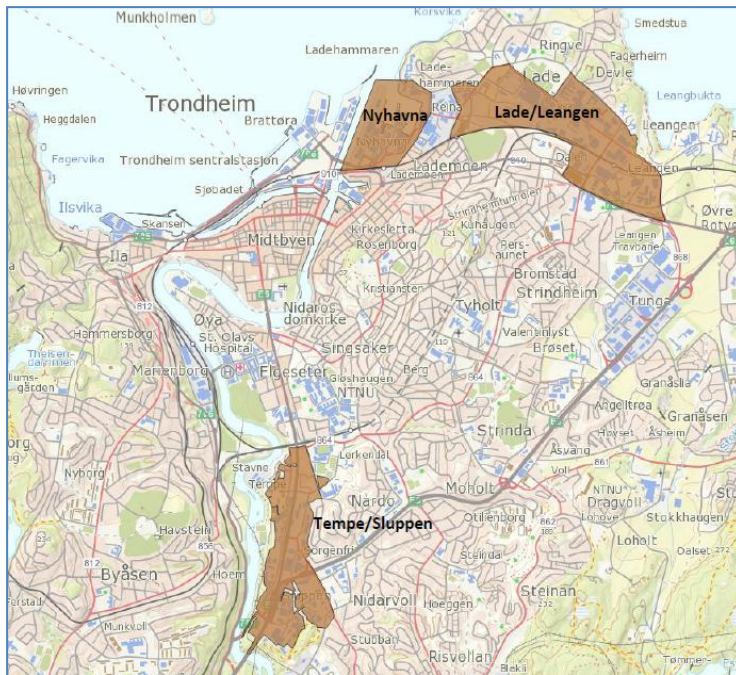
Arbeidsplassfordeling etter bransjer i kommunene i Trondheimsregionen.

Kilde: Virksomhets- og Foretaksregisteret og Aa-registeret 2015, SSB

Utvikling arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen

I alle arealkrevende bransjer er det en sentraliseringstrend på gang. De virksomhetene som er etablert i regionen får flere ansatte, mens antall nyetableringer er begrenset. I industribransjen ser vi en nedgang i antall etableringer, mens totalt antall ansatte har økt i perioden 2009-2015. Størst vekst i antall etableringer er i agentur- og engroshandel, reparasjon av motorvogner og i bygg- og anleggsbransjen, dette gjelder særlig små virksomheter med få ansatte. Logistikknæringen er en vekstnæring som i stor grad fanges opp av økt aktivitet i eksisterende virksomheter.

Behov for areal til næringsvirksomheter skyldes i stor grad byomforming i Trondheim. Brattøra/Nyhavna, Lade/Leangen og Tempe/Sluppen er alle områder som skal transformeres til urbane byområder. I disse områdene er det etablert en god del arealkrevende næringsvirksomheter. Transformasjon av et område tar lang tid. Noen av virksomhetene kan innpasse i den framtidige byområdet, enten permanent eller midlertidig til deres lokaler skal transformeres, de øvrige må flytte. På kort sikt er det behov for regulerte arealer til de store arealkrevende virksomhetene som må flytte for å få transformasjonsprosessen i gang.



Byomformingsområdene i Trondheim

Næringsareal i Trondheimsregionen

Kommunene i Trondheimsregionen har avsatt en god del areal til næringsformål, både eksisterende og framtidig, i sine kommuneplaner. Dette skaper forutsigbarhet for næringslivet og sikrer at det legges til rette for næringsutvikling "på rett sted".

Det er mange små og mellomstore næringsarealer i kommuneplanene, disse er godt egnet til lokalservicevirksomheter og små industrivirksomheter. I tillegg er det noen store næringsarealer som både er egnet til større industrivirksomheter, lager/logistikk og lokalservice. De fleste store næringsarealene kan på sikt utvides utover det som er avsatt i kommuneplanene.

Av de store næringsområdene utenfor Trondheim har Tulluan og arealene på Sveberg best strategisk beliggenhet, med korte transportavstander til tyngdepunkt i markedet og tilgang til arbeidskraft. Områdene egner seg godt som erstatningsareal for virksomheter som på sikt må flytte fra byomformingsområdene i tillegg til tilflytting eller nyetablering av øvrige virksomheter med behov for store tomter.

Grønøra/Furumoen næringsareal på Orkanger har svært god strategisk betydning på grunn av havnefasiliteter og nærhet til regionale hovedtransportårer.



Næringsareal Tulluan i Klæbu og Sveberg i Malvik har strategisk beliggenhet

Fortettingspotensial

Arealutnyttelse på de eksisterende næringsarealene er relativ lav på så godt som alle næringsarealer også sett i forhold til type virksomheter som er etablert i områdene. Delvis som følge av restarealer langs vegnettet, tomtestruktur, reservering av areal til mulig framtidig utvidelse av en virksomhet, eller på grunn av en relativ stor andel arealer til parkering på bakkeplan.

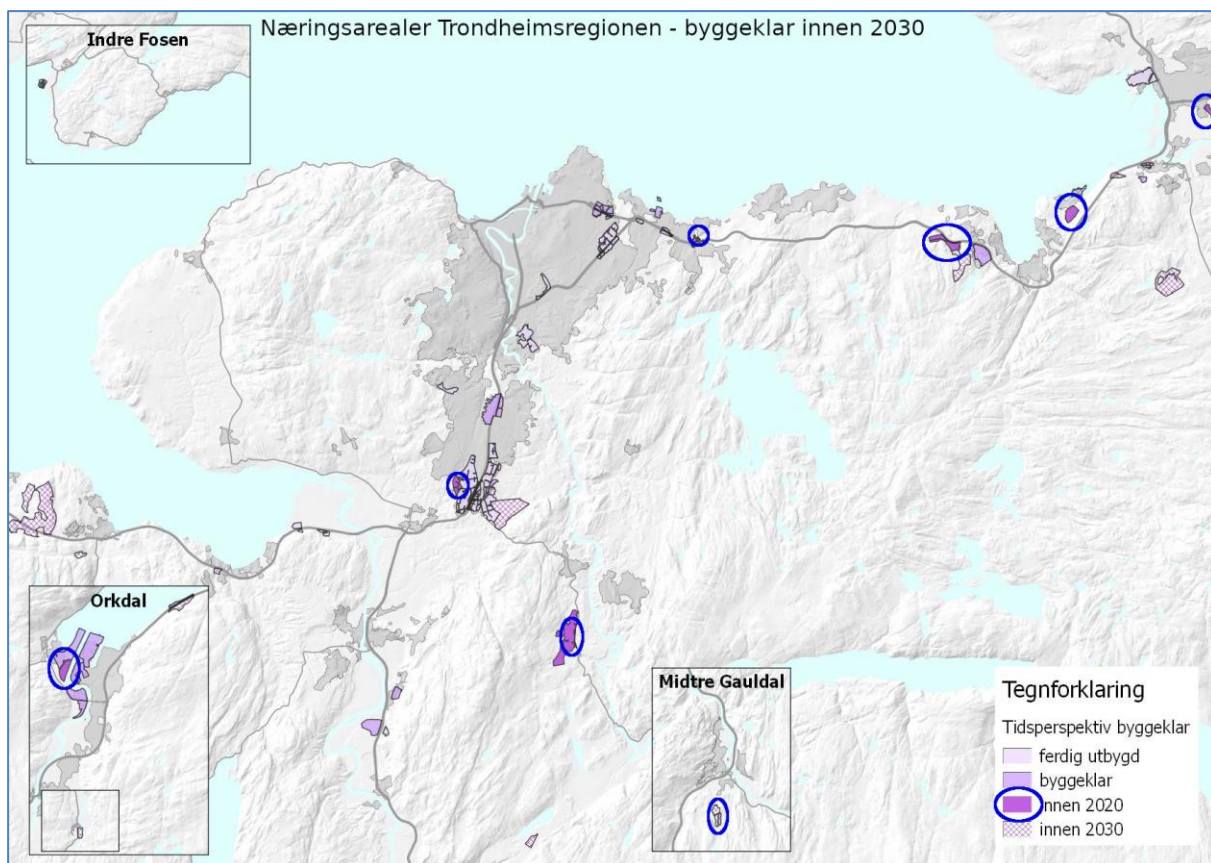
På noen av dem er det en naturlig fortettingsprosess i gang, som for eksempel Sutterø i Stjørdal som transformeres fra lager/industri til lokalservicevirksomheter. Andre områder kan ha behov for litt drahjelp fra kommunen for å få i gang fornying og fortetting.

Tilgjengelig areal

Det bør skilles mellom tilgjengelig areal på kort sikt (innen 2020), mellom lang sikt (2030) og lang sikt (2050). Med *tilgjengelig areal* menes areal som er ferdig regulert og ferdig til å bebygge. Det betyr at områder som har behov for omfattende tekniske infrastrukturtiltak, andre inngrep eller rekkefølgekrav før utbygging kan starte, ikke ansees som *tilgjengelige* før tiltakene er gjennomført.

Kort sikt (innen 2020)

Det er ledig areal i eksisterende bebyggelse på omtrent så godt som alle eksisterende næringsområder. Tilgjengelige tomter fins imidlertid ikke på alle eksisterende næringsarealer, men det er flere næringsarealer i Trondheimsregionen som har byggeklare tomter, enten allerede i dag eller snart (innen 2020). På de litt større næringsarealene (Vedlegg *Utvalg næringsarealer Trondheimsregionen: Planstatus – areal – egnethet bransjer – tidsperspektiv*) er det til sammen om lag 1 150 dekar byggeklare tomter og ytterlige 1 000 dekar byggeklar næringsareal innen 2020. I tillegg er det areal tilgjengelig på næringsarealene i Trondheimsregionen som ikke inngår i kartleggingen.



Næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen – byggeklar innen 2020

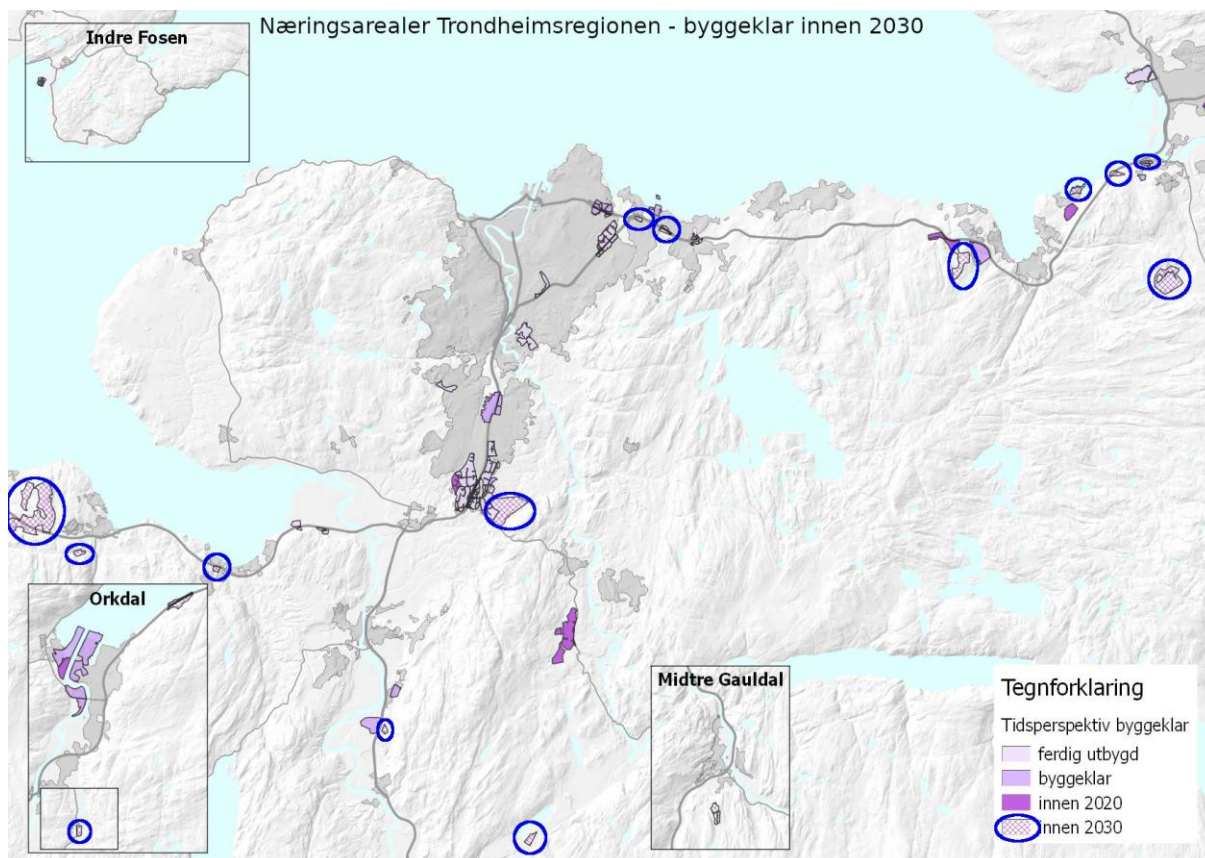
Mellom lang sikt (innen 2030)

Mange av arealene som er avsatt til næring i kommuneplanenes arealdeler i Trondheimsregionen kan tas i bruk etter 2020 og innen 2030. Dette forutsetter at arealene blir regulert og at eventuelle nødvendige tiltak for å kunne starte utbygging, gjennomføres innen 2030. På disse arealene er det potensiell ytterligere 5 000 dekar næringsareal tilgjengelig i 2030.

Lang sikt (2050)

En del av de næringsarealene som kan tas i bruk i et 2030 perspektiv, vil sannsynligvis ikke være ferdig bygd ut i 2050. I tillegg har både Svebergområdet, Tulluan og Stormyra utvidelsesmuligheter utover det som er avsatt i kommuneplanene.

Det er viktig å følge utviklingen, slik at det til enhver tid er reservekapasitet på næringsareal avsatt i kommuneplanene.



Næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen – byggeklar innen 2030

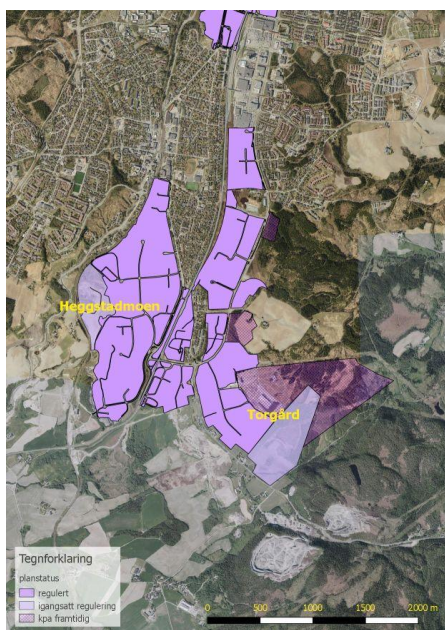
Heggstadmoen/Torgård

Heggstadmoen og Torgård er de to store næringsarealene i Trondheim som har store tomter og god tilknytning til E6. Områdene er svært attraktive og godt egnet for blant annet lager- og logistikkvirksomheter.

Hvor mye areal det vil bli tilgjengelig på Heggstadmoen er avhengig av muligheter for utbygging på søppelfyllingsområdet og valg av lokalisering av sentralt ettersorteringsanlegg for restavfall fra husholdninger i Midt-Norge (SESAM). På næringsarealet, som kommunen er i ferd med å regulere på Heggstad, er det avsatt 115 dekar til næringsbebyggelse, hvorav muligens 20 dekar skal brukes av SESAM.

Hvor stor del av arealet avsatt til næring på Torgård kan bygges ut er avhengig av den geotekniske situasjonen. Det må gjennomføres geotekniske undersøkelser for å kartlegge situasjonen og vurdere om det er mulig og hva det koster å stabilisere de resterende delene av området slik at det kan tas i bruk som næringsareal.

I tillegg er den uavklarte situasjonen rundt godsterminal på Torgård og tilhørende infrastruktur, inklusiv trasé gjennom Heggstadmoen, en begrensende faktor i utvikling av både Heggstadmoen og Torgård.



Figur 5-3 Prinsippkisse for terminalutforming for løsning med portalkraner

Heggstadmoen og Torgård behov avklaringer grunnforhold og godsterminal

Konklusjon

Det er et bredt utvalg av næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen, slik at alle bedrifter bør kunne finne et egnet sted å etablere seg eller flytte til. For de mindre bedriftene er det enklere å finne egnet areal enn for de større. Sammenlignet med de andre storbyregionene har Trondheimsregionen et bredt utvalg, dette styrker Trondheimsregionen sin nasjonale og internasjonale konkurransekraft.

Det er tilstrekkelig egnet areal for å dekke behovet for alle typer virksomheter i et langsiktig perspektiv. På kort og mellomlang sikt er det imidlertid et begrenset utvalg av næringsareal med byggeklare tomter.

Trondheim kommune bør vurdere å ta en mer aktiv rolle i å få på plass avklaringer om godsterminal med tilhørende infrastruktur og grunnforhold på Torgård og Heggstadmoen.

Fortettpotensial

Næringsarealene i Trondheimsregionen er preget av en relativ lav arealutnyttelse, også sett i lys av typer virksomhetene som er etablert i områdene. Mer effektiv arealutnyttelse på eksisterende næringsarealer bør skje gjennom transformasjon. På noen av næringsarealene er det en naturlig fortettpotensial i gang, som for eksempel Sutterø i Stjørdal som transformeres fra lager/industri til lokalservicevirksomheter. Andre områder kan ha behov for litt drahjelp fra kommunen.

Anbefalinger

Trondheimsregionen

- Kommunene i Trondheimsregionen kan bli enda flinkere til å tenke regionalt. Å ha en god utvikling av næringslivet i hele regionen styrker regionens nasjonale og internasjonale konkurransekraft.
- IKAP skal legges til grunn i næringsarealutvikling i kommunene i Trondheimsregionen.

- Trondheimsregionen bør følge næringsutviklingen i regionen, slik at det kan vurderes behov for nye grep dersom det blir nødvendig.
- Status på tilgjengelig næringsareal i regionen bør oppdateres årlig og publiseres i kartportalen.

Trondheim kommune

- Trondheim kommune bør i sterkere grad sikre at det etableres lokalservicevirksomheter, lager/logistikkbedrifter og mindre industrivirksomheter på eksisterende og framtidige næringsarealene avsatt i kommuneplanens areadel. Ved neste rullering av kommuneplanens arealdel bør det vurderes om Flatåsen næringsareal skal tas inn som næringsbebyggelse.
- Kommunen bør vurdere behov for litt drahjelp for å få fart i fornying og fortetting på eksisterende næringsarealer.
- Trondheim kommune bør ta initiativ til å få utredet behov, muligheter og kostnader for stabiliseringstiltak på Torgård og muligheter for næringsutvikling på søppelfyllingen på Heggstadmoen. Det er viktig å få avklart hvilke deler av områdene faktisk kan tas i bruk som næringsareal.
- Trondheim kommune bør gå i dialog med Bane NOR for å få en rask avklaring om godsterminal på Torgård og tilhørende infrastruktur, inklusiv trasé gjennom Heggstadmoen.

Om strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen

Problemstilling

Har Trondheimsregionen tilstrekkelig egnet areal til å dekke næringslivets behov? At det er tilstrekkelig areal til kontor er alle enig om. Det er imidlertid forventning om at dette ikke er tilfellet for de mer arealkrevende bedrifter som håndverkere og bygg- og anlegg bransjen, samt lager/logistikk og industri. Det er viktig å sikre at det er tilstrekkelig areal i Trondheimsregionen til alle disse tre bransjene.

Politisk bestilling

Strategi for næringsarealutvikling er utarbeidet med grunnlag i en politisk bestilling fra Formannskapet i Trondheim kommune, 5. januar 2016.

sak 1/16: Vedtak Formannskapet 5. januar 2016:

”Trondheim må legge ut nok næringsareal til å sikre ny næringsetablering. Tilgang på nok og riktig næringsareal er svært viktig for å sikre nyetableringer og muligheter for utvidelse av allerede etablerte bedrifter. Ulike næringer kan ha ulike behov for viktig infrastruktur, derfor må nytt næringsareal ses i sammenheng med viktig infrastruktur og kostnader for utvikling av arealet til riktig formål. Vi ønsker å bevare den plasskrevende industrien i Trondheimsregionen. Formannskapet ber derfor Rådmannen gå i dialog med næringslivet, og legge frem en plan for fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende næringsareal, og identifisere nye områder for næringsareal.”

Siden temaet angår hele Trondheimsregionen er Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen utarbeidet som del av IKAP-programmet.

Mål

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen har som mål å skape enighet i virkelighetsforståelse og vurdere om det er tilstrekkelig og egnet næringsareal til arealkrevende virksomheter.

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen gir svar på:

- Hvor mye næringsareal er det avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen
- Når kan de forskjellige næringsarealene være byggeklar
- Lokaliseringskriterier og arealbehov til de ulike bransjene
- Er det lagt til rette nok næringsareal til både utvikling av eksisterende og etablering av nye bedrifter i Trondheimsregionen?
- Er det behov for mer næringsareal?
Hvis det er behov for mer næringsareal:
 - Til hvilke bransjer?
 - Hvor i Trondheimsregionen?
- Hvilke virkemidler har kommunene til å bidra til utvikling av næringsarealene?

Virkning av strategien

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen er en utredning med vurdering om det er tilstrekkelig egnet areal til forskjellige typer arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen. Utredningen har ført til anbefalinger for kommunene i Trondheimsregionen hva de kan bidra med for å sikre at det både på kort, mellomlang og lang sikt er byggeklare tomter tilgjengelig for arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen. Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen erstatter ikke IKAP eller kommuneplanens arealdeler i kommunene.

Arealkrevende virksomheter

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen har fokus på de arealkrevende virksomhetene. Trondheim kommune og næringsorganisasjonene ble enig om å skille mellom lokalservice, lager/logistikk og industri, og at disse tre bransjer inngår i begrepet *arealkrevende virksomheter*. Inndelingen er begrunnet i lokaliseringskriterier og forventet utvikling i årene framover.

- *Lokalservice* som omfattes av bygg- og anleggsbedrifter, bilverksted og agentur/engros
- *Lager/logistikk* som omfattes av samlastere, vareleverandører, post- og pakkedistribusjon
- *Industri* som er produksjonsbedrifter, både store og små



Lokalservice



Lager/logistikk



Industri

Prosess

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen har blitt utarbeidet av Trondheimsregionen. Det har vært tett dialog med Næringsforeningen i Trondheimsregionen (NiT), Landsorganisasjonen i Norge (LO i Trondheim), Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA Trøndelag), Håndverkerforeningen i Trondheim og Trondheim Havn i utredningsarbeidet.

Kommuneplanleggere og næringsrådgiverne i kommunene i Trondheimsregionen har bidratt aktivt i arbeidet.

Utredningene er basert på:

- Data om næringsutvikling i Trondheim og Trondheimsregionen fra Virksomhets- og Foretaksregisteret og Aa-registeret 2015 fra SSB

- Befolkningsprognoser for Trondheimsregionen utarbeidet av Trondheimsregionen 2016
- Lokalkunnskap fra kommuneadministrasjonene og næringsorganisasjonene

Det er levert to konsulentutredninger:

- Potensiale for fortetting på næringsarealer i Trondheim (HUS arkitekter)
- Muligheter for blanding av arealkrevende virksomheter i byomformingsområder i Trondheim (Rambøll)

Prosess fram til vedtak

Trondheimsregionen-regionrådet vedtok i møtet 16. februar 2018 å sende høringsutkast til *Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen* ut på ekstern høring og offentlig ettersyn. Frist for uttalelser 4. april 2018.

I Felles formannskapsmøte 23. mars ble rådmannen bedt å ta en runde til med NiT for å se om man kan bli mer enige om konklusjonene. Tilleggsrunden har resultert i en justering av konklusjonen (se vedlegg: *Justeringer etter ekstern høringsperiode 16. februar – 4. april 2018*).

9. juli 2018 ble revidert høringsutkast sendt på høring til kommunene i Trondheimsregionen. Frist for uttalelser fra kommunene i Trondheimsregionen er satt på 11. september 2018.

Det tas sikte på vedtak av *Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen* i Trondheimsregionen-regionrådet 28. september 2018.

Relaterte vedtatte planer i Trondheimsregionen og Trondheim

En felles næringspolitikk samt å sikre tilstrekkelig regionalt næringsareal er et viktig grunnlag for samarbeidet i Trondheimsregionen. Felles næringspolitikk er forankret i Strategisk næringsplan for Trondheimsregionen (SNP), mens sikring av tilstrekkelig regionalt næringsareal er forankret i Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP).

Strategisk næringsplan for Trondheimsregionen (SNP)

Strategisk næringsplan for Trondheimsregionen 2017 - 2020



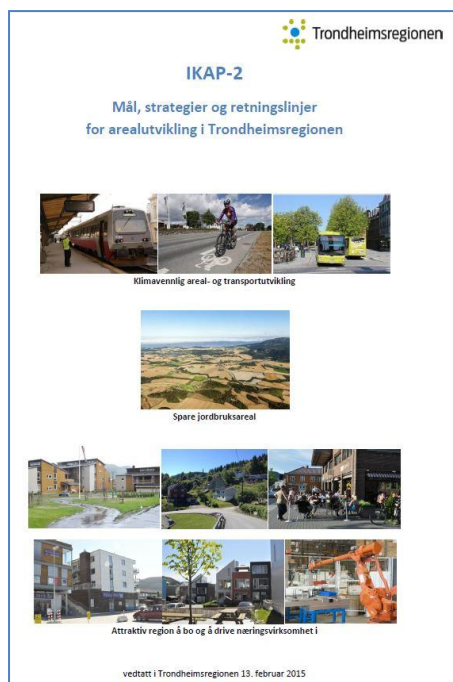
Trondheimsregionen har siden 2010 hatt en felles Strategisk næringsplan (SNP). Formålet med planen er at den skal danne grunnlag for satsinger og samarbeidsprosjekter i Trondheimsregionen. Den skal også løse næringspolitiske utfordringer på tvers av kommunegrensene, etablere en regionalt forankret næringspolitisk plattform og gi tydelige signaler om retningsvalg for regionen.

Det overordnede målet for næringsutvikling i Trondheimsregionen er at "*Trondheimsregionens andel av brutto nasjonalprodukt (BNP) skal tilsvare vår andel av befolkningen i 2020*".

I tillegg er det prioritert fem målområder med tilhørende strategier:

1. Kobling FoU og næringsliv
2. Næringsfremmende kommuner
3. Trondheimsregionen skal være området i Norge hvor det er lettest å utvikle eksisterende og starte nye bedrifter
4. Kommersialisering av teknologi
5. Attraktiv region

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP)



Interkommunal arealplan (IKAP) er en langsiktig plan med en sammenhengende arealstrategi for Trondheimsregionen. Gjennom IKAP er det vedtatt felles mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling i Trondheimsregionen. Retningslinjene er forpliktende for kommunene til å følge opp i alt arbeid med areal- og transportplanlegging i kommunene.

Det overordnede målet for samarbeidet i Trondheimsregionen er å styrke Trondheimsregionens utvikling i en nasjonal og internasjonal konkurransesituasjon og ivareta en positiv utvikling av deltakerkommunene, i samspill med Trøndelag og Midt-Norge. Trondheimsregionen skal bidra til at Trøndelag skal bli en nasjonal rollemodell for et konkurransedyktig, balansert og bærekraftig utbyggings- og bosettingsmønster.

Delmål for samordnet areal- og transportplanlegging i Trondheimsregionen:

- Trondheimsregionen skal ha en klimavennlig areal- og transportutvikling.
- Jordbruksarealet skal opprettholdes for å sikre dagens og framtidens matproduksjon.
- Trondheimsregionen skal være en attraktiv region å bo i.
- Trondheimsregionen skal være en attraktiv region å etablere og drive næringsvirksomhet i.

Strategi i IKAP som omhandler næringsarealutvikling:

- I Trondheimsregionen skal det sikres tilgjengelig næringsareal til arealkrevende bedrifter.
- Rett virksomhet på rett plass: ABC-lokaliseringsprinsippet legges til grunn i tilrettelegging av næringsareal til forskjellige næringsbransjer.
- I Trondheimsregionen skal det være et godt og variert tilbud av attraktive næringsarealer for forskjellige typer næringsvirksomhet (bransjer).

Retningslinjer knyttet til næringsarealutvikling (IKAP)

Variert tilbud og attraktive næringsarealer

- Kommunene skal sikre tilgang til attraktive næringsareal ut fra egne fortrinn og behov.
- Korridorenes langsiktige potensial i forhold til arealtilgang og næringsklynger skal vektlegges.

Areal til arealkrevende bedrifter

- Nye Sveberg, Torgård, Tulluan og Stormyra og Øysand sør for E39 (med forbehold om medholdt fra departementet etter avklaring av innsigelse til KPA) skal prioriteres som

regionalt næringsområde for arealkrevende næringsvirksomhet i Trondheimsregionen.

- Grønøra sin regionale betydning for videreutvikling av Orkdal som industrikommune med havn skal vektlegges.

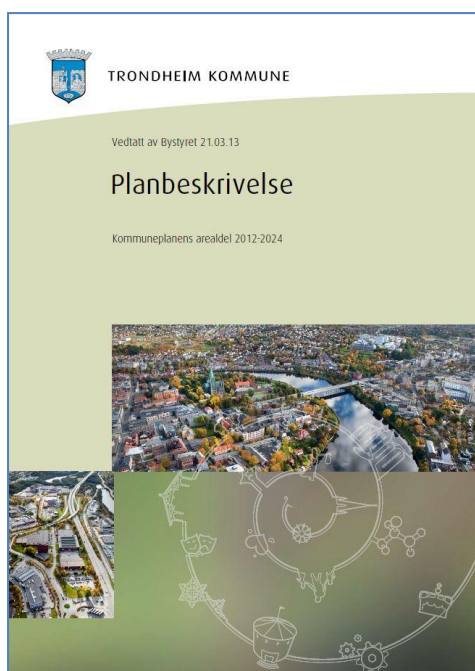
Rett virksomhet på rett plass

- Kommunene skal legge til rette for lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet i kommunesentra for å redusere behov for reiser, øke bruk av kollektivtransport i regionen, og for å oppnå tettere samhandling og dynamiske og aktive sentrumsmiljøer.

Effektiv arealbruk

- Kommunene skal legge opp til en effektiv arealbruk på både eksisterende og nye næringsområder, for å dempe behov for nye næringsareal i regionen, og dermed omdisponering av blant annet jordbruksareal.
- Mer effektiv arealutnyttelse på eksisterende næringsarealer skal prioriteres.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 for Trondheim



Strategien om å lokalisere "rett virksomhet på rett sted" (ABC-prinsippet) legges til grunn, i samsvar med IKAP. Dette tilsier at områder uten god kollektivdekning, som har god tilgjengelighet for bil og tungtrafikk (områder som ligger nært E6 eller riksveg og har kryssløsning med høy standard), forbeholdes industri- og lagerfunksjoner med mye tungtrafikk. I mange tilfeller bør lager- og industrivirksomhet også være adskilt fra boligbebyggelse av estetiske og sikkerhetsmessige hensyn, samt hensyn til driften av virksomhetene. Nærhet til stamvegnettet er ikke nødvendig for alle typer næringsvirksomhet, men det bør ikke legges opp til nye områder med dårlig vegtilknytning.

I Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) la Trondheim kommune inn 1 050 dekar nye næringsarealer på Tiller og knapt 100 dekar i østlige bydeler. I tillegg videreføres ca. 500 dekar ubebygde næringsområder fra kommuneplanens arealdel 2007-2018. Det gir til sammen om lag 1 650 dekar.

Næringsområder	Dekar
Ubebygde i gjeldende arealdel	500
Grilstad	40
Heggstadmoen	150
Kvenild	160
Rosten	60
Østre Rosten 8	20
Presthusjordet	70
Forslag i Kommunedelplan Tiller:	1 070
Løvås	65
Løvåsmyra (1, 2, 3)	150
Torgård	855
Forslag nye områder for øvrig:	100
Presthusjordet nord	30
Svenskjordet	30
Ranheim	40
Sum næringsareal	1 670



Figur 8-2 Videreførte ubebygde og nye forslag til næringsareal

I tillegg til arealene avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024 finnes det både store og mellomstore næringsområder med utrangert bebyggelse som kan

omformes til ny næringsvirksomhet. Næringsbebyggelse kan også oppføres i den øvrige bystrukturen, eksempelvis Tempe (690 dekar) og Nyhavna (360 dekar)

I kommuneplanens arealdel (KPA) er mindre ervervsområder beliggende i boligområder uten god tilknytning til hovedvegnett eller sammenheng med de større næringsområdene omdisponert til

boligbebyggelse. Arealformålet "boligbebyggelse" (gult i KPA) favner vidt og inkludere både eksisterende og ny næringsvirksomhet, så sant det ikke kommer i konflikt med omgivelsene. Endring fra erverv til boligformål gjør arealutviklingen i disse områdene mer fleksibel og skal ikke være til hinder for videre drift for virksomhetene. Dette gjelder følgende områder:

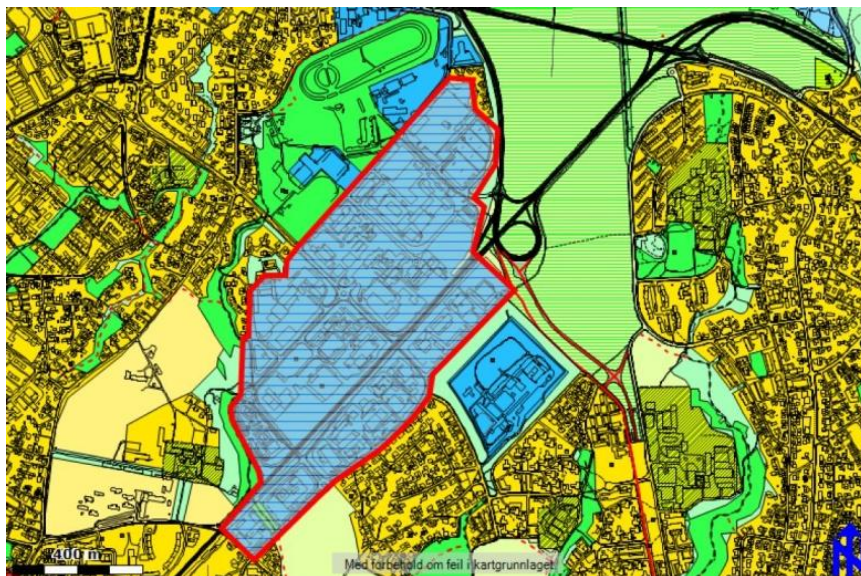
Forsøkslia, områder omkring Moholt senter, området øst for Byåsen videregående skole, området mellom Heimdalsveien og jernbanelinja sør for Heimdal sentrum, området langs Kongsveien på Flatåsen og området for Ladejarlen videregående skole.



Figur 8-3 Næringsområder

Arealformålet næringsbebyggelse er forbeholdt næring, og boliger tillates ikke. Handel og service tillates heller ikke. Næringsvirksomhet kan imidlertid utvikles i arealformålene boligbebyggelse og sentrumsformål der det lar seg forene med omgivelsene.

Tunga er et eget bestemmelsesområde i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 med bestemmelser i bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.08.2012, om endring av kommuneplanens areadel.



Bestemmelse § 8.4.1

"Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres i et område avgrenset av Ingvald Ystgaardsveg, Tungasletta, Tungavegen og Haakon VII's gate. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelfelt og gangveger."

Bestemmelse § 8.4.2

"I områder som primært har produksjons- og lagerfunksjoner bør tomteutnyttingen ikke overstige 100 %, dette gjelder spesielt for Tunga i et område avgrenset av Ingvald Ystgaardsveg, Tungasletta, Tungavegen og Haakon VII's gate."

Bestemmelse § 8.4.3

"Innenfor ervervsområdene på Tunga, avgrenset av Ingvald Ystgaardsveg, Tungasletta, Tungavegen og Haakon VII's gate, tillates det ikke at samlet bruksareal for arbeidsintensive virksomheter overstiger 80.000 m², før kollektivtrafikken har så godt rutetilbud og frekvens at ny utbygging kan forutsette parkeringsnormer tilsvarende midtre sone i arealdelen."

Bestemmelser "§ 5.3 Rekkefølgekrav for Tunga

Utbygging innenfor ervervsområdene på Tunga, avgrenset av Ingvald Ystgaardsveg, Tungasletta, Tungavegen og Haakon VII's gate, tillates ikke før det er etablert ny rundkjøring i krysset mellom Ingvald Ystgaardsveg og nordgående rampe fra Omkjøringsvegen og høyresvingefeltet er forlenget til minimum 50 meter på rampe fra Omkjøringsvegen."

Bestemmelser for bestemmelsesområde Tunga i bystyrets vedtak i sak 132/12, 30.08.2012

TRONDHEIM KOMMUNE
Kommunedeplan for
Tiller 2014-2026

Legende:

pbl. § 11-7, nr 1

- 1. Boligbebyggelse (110)
- Sentrumformål (1130)
- Tjenesteyting (1160)
- Næringsbebyggelse (1300)
- Kirkebebyggelse (1400)
- Utsattbebyggelse (1600)
- 3. Grønnelementer
- Grønnestruktur (2001)
- 5. Landbruk, natur- og friluftformål (LNF)
- LNF-areal (2100)

pbl. § 11-7, nr 2

- 4. Samferdselsanlegg
- Veg (2010)
- Fjernveg
- Hovedveg
- Samlingsveg
- Turveg
- Hovedveitrykkel

pbl. § 11-8, Hensynssoner

- a) Færøemidde
- Rør og skolefære (210)
- c) Angitte særlige hensyn
- Villkårsfor (260)
- e) Gjennomføring
- Planer (210)
- f) Detaljering
- Reguleringsplan (210)
- Forvaltning (210)

Juridiske linjer

- Planens begynnelse
- Planens slutte
- Analyseline
- Grensse hensynssone
- Grensse hensynssone
- Grensse hensynssone

Statistikk

Statistikk (2010)

Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE

Kommunedeplan for

Tiller 2014-2026

Revisjoner

Markertgrense som bestemmelser, etc.

Til sluttbehandling, kollektivare, annet vilkår.

Saksbehandling

Fil og bygningsplanen

Date

Sign

Følgende:

Trondheim kommune

Date: 15.11.2011

Kommunedeplan id

K20110003

Kommunedeplan id

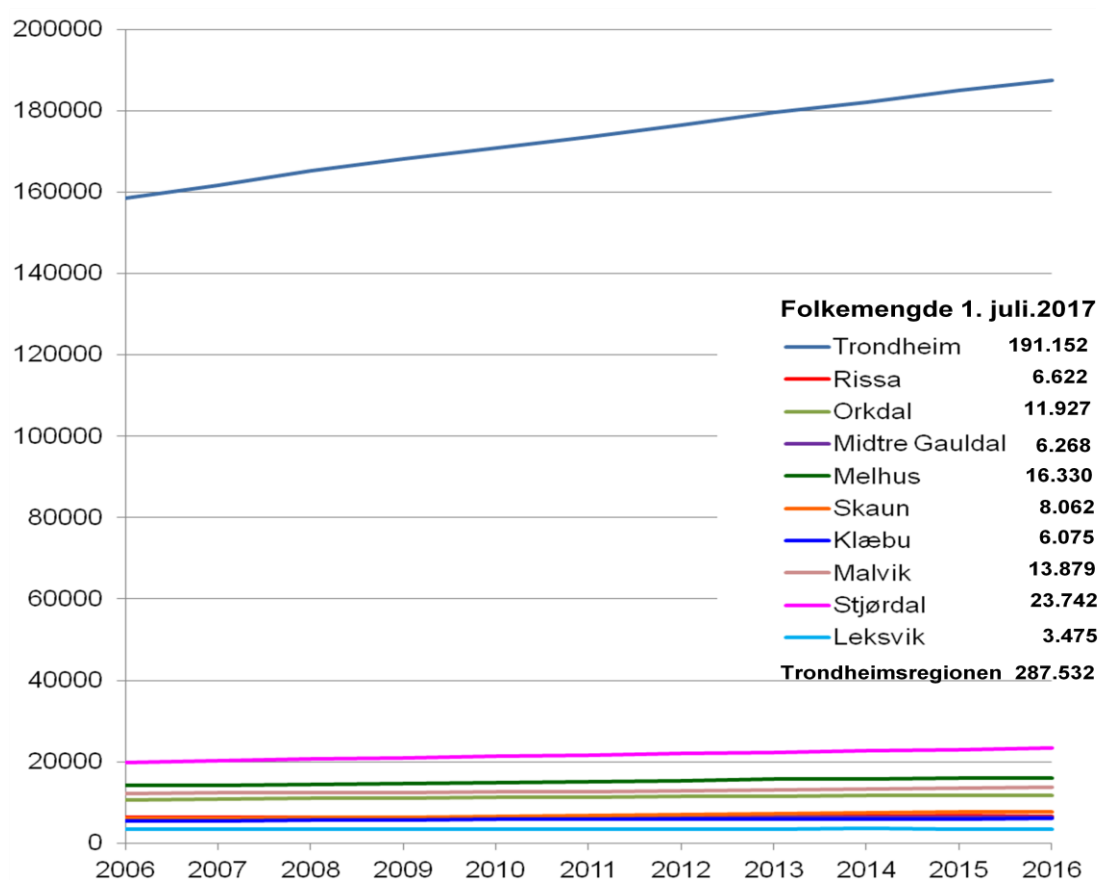
11/83460

22

Om utvikling i Trondheimsregionen

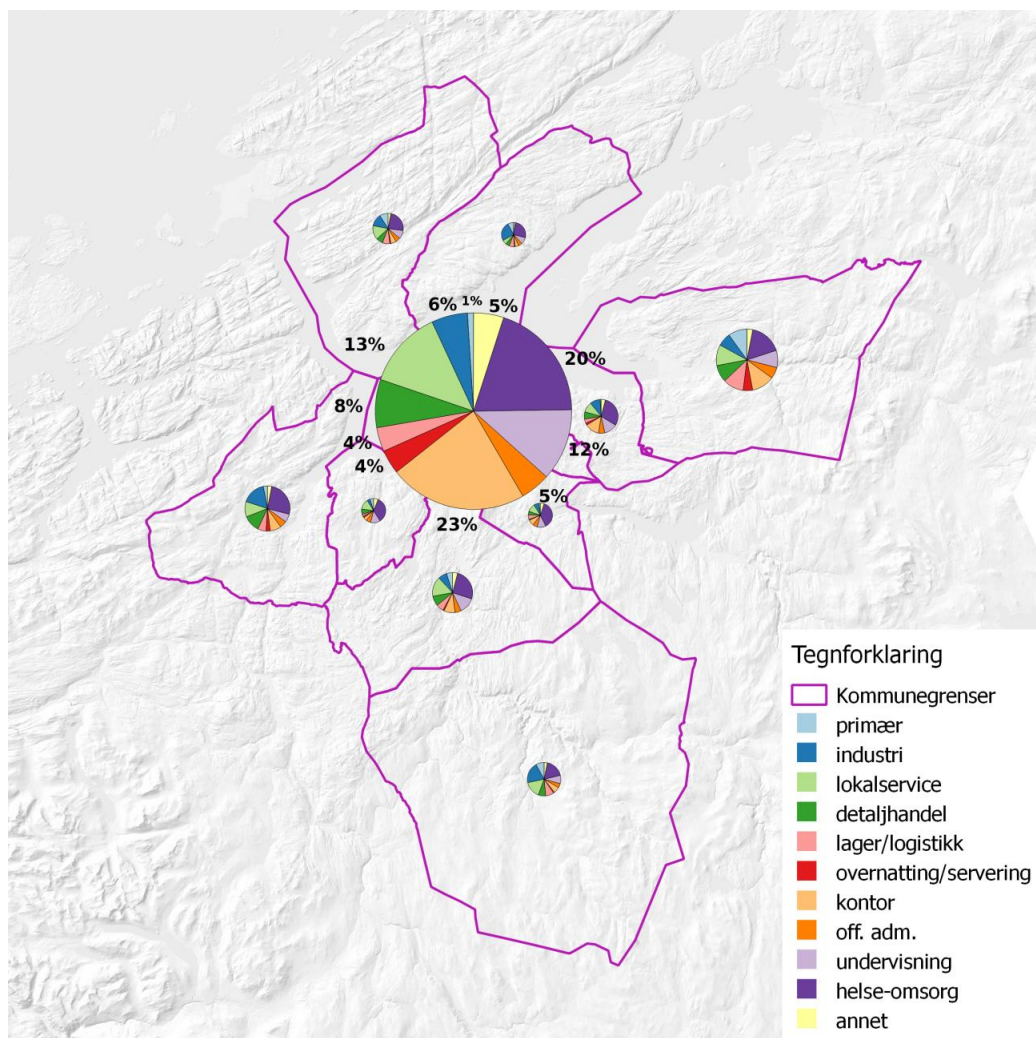
Befolkningsutvikling

Befolkningsprognoser viser at Trondheimsregionen om noen få år vil ha 300 000 innbyggere. Trondheim kommune er den desidert største kommune i regionen med snart 200 000 innbyggere og om lag 3 000 flere innbyggere årlig. Stjørdal, Malvik, Melhus og Orkdal er etter Trondheim størst i antall innbyggere og har en befolkningsvekst på 200-300 innbyggere hvert år. Skaun har ikke fullt så mange innbyggere, men det er forutsatt at kommunen skal vokse sterkt de nærmeste årene. Etter åpningen av ny E39 har Skaun hatt en stor vekst og har kommet på samme vekstnivå som Malvik og Melhus. Klæbu, Rissa, Leksvik og Midtre Gauldal har færrest innbyggere i Trondheimsregionen og har lite befolkningsvekst eller nedgang i antall innbyggere, dette varierer fra år til år.



Befolkningsutvikling i Trondheimsregionen. Kilde: SSB

Arbeidsplasser og fordeling etter bransje



Arbeidsplassfordeling etter bransjer i kommunene i Trondheimsregionen.

Kilde: Virksomhets- og Foretaksregisteret og Aa-registeret 2015, SSB

Trondheim, som regionhovedstad, har langt flere arbeidsplasser enn de øvrige kommunene. I 2015 hadde Trondheim om lag 113.000 arbeidsplasser, noe som tilsvarer mer enn 75 % av alle arbeidsplasser i Trondheimsregionen. Nest størst er Stjørdal med nesten 11.000 arbeidsplasser. I 2015 hadde Orkdal litt under 6.000 arbeidsplasser, Melhus 4.800, Malvik og Midtre Gauldal rundt 3.000 og Rissa 2.600, Klæbu og Leksvik litt over 1.000 arbeidsplasser.

Kun en liten del av arbeidsplassene er i primærnæringen, og den er høyest i Stjørdal, Rissa, Leksvik og midtre Gauldal med 8-10 % av arbeidsplasser i kommunene. I Malvik og Trondheim er kun 1 % av alle arbeidsplasser innenfor primærnæringen.

En stor andel av arbeidsplassene i Trondheimsregionen er innenfor offentlig sektor, dvs. skoler/barnehager, offentlig administrasjon eller helse- og omsorg. Det varierer mellom 30 % i Midtre Gauldal og 56 % i Klæbu. En stor del av arbeidsplassene i kommunene er i helse- og omsorgstjenester, med Klæbu og Skaun på topp (38 % og 35 %). Stjørdal og Midtre Gauldal har lavest andel arbeidsplasser innenfor helse- og omsorgstjenester (17 % og 18 %).

Kontorbransjen er langt størst i Trondheim med 23 % av alle arbeidsplasser innenfor kommunen. I Malvik og Stjørdal ligger andelen på 14 % og 12 %. I de øvrige kommunene er andel av kontorarbeidsplasser under 10 %.

Andel arbeidsplasser i lokalservicebedrifter varierer fra 10 – 16 % og er forholdsvis lavt i Leksvik som kun har 6 % av arbeidsplassene innenfor lokalservicevirksomheter.

Logistikknæringen har størst andel av arbeidsplasser i Stjørdal med 11 %. Trondheim, Malvik og Skaun har en andel ansatte i logistikkbransjen under 5 %.

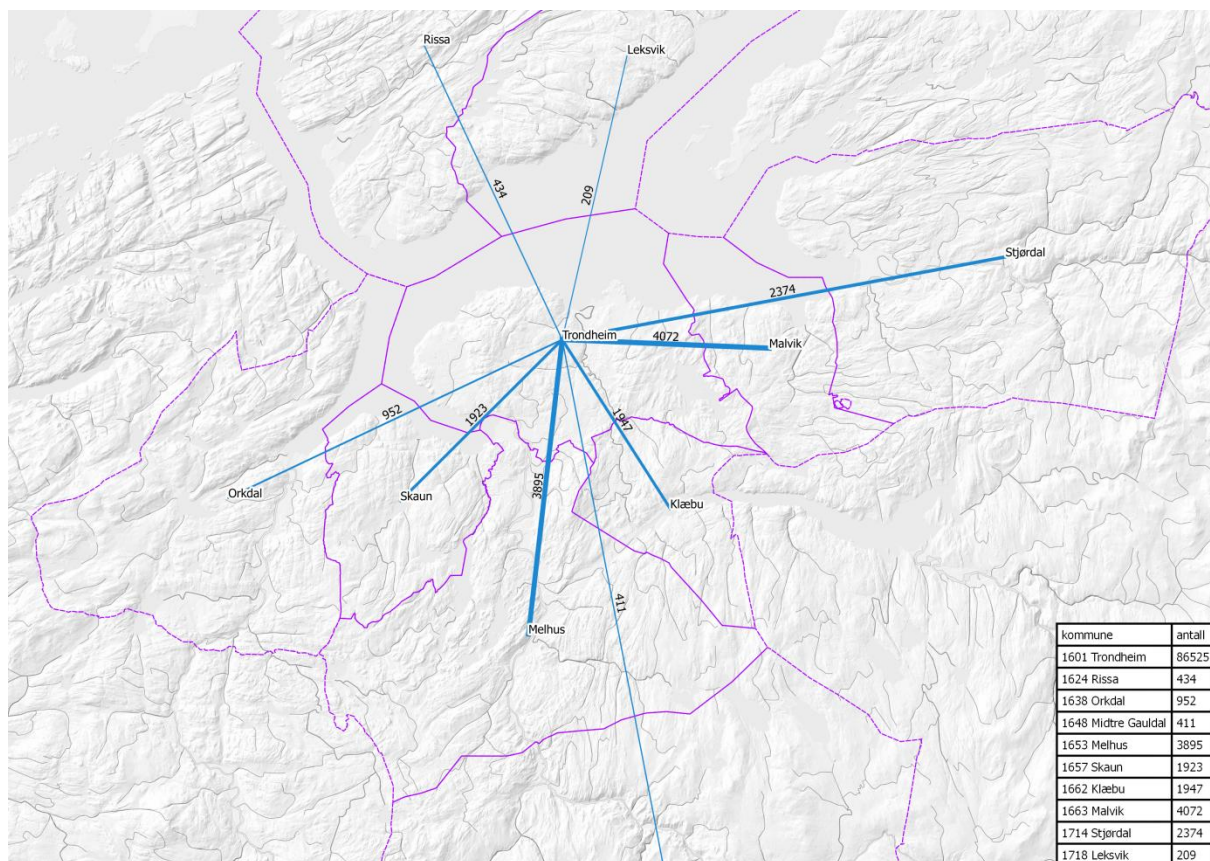
Andel arbeidsplasser innenfor industri er stor i Leksvik (25 %) og Midtre Gauldal (20 %), men også Orkdal (17 %) og Rissa (13 %) har en god del av arbeidsplassene innenfor industri. Skaun har lavest andel industriarbeidsplasser med kun 4 %.

Pendling

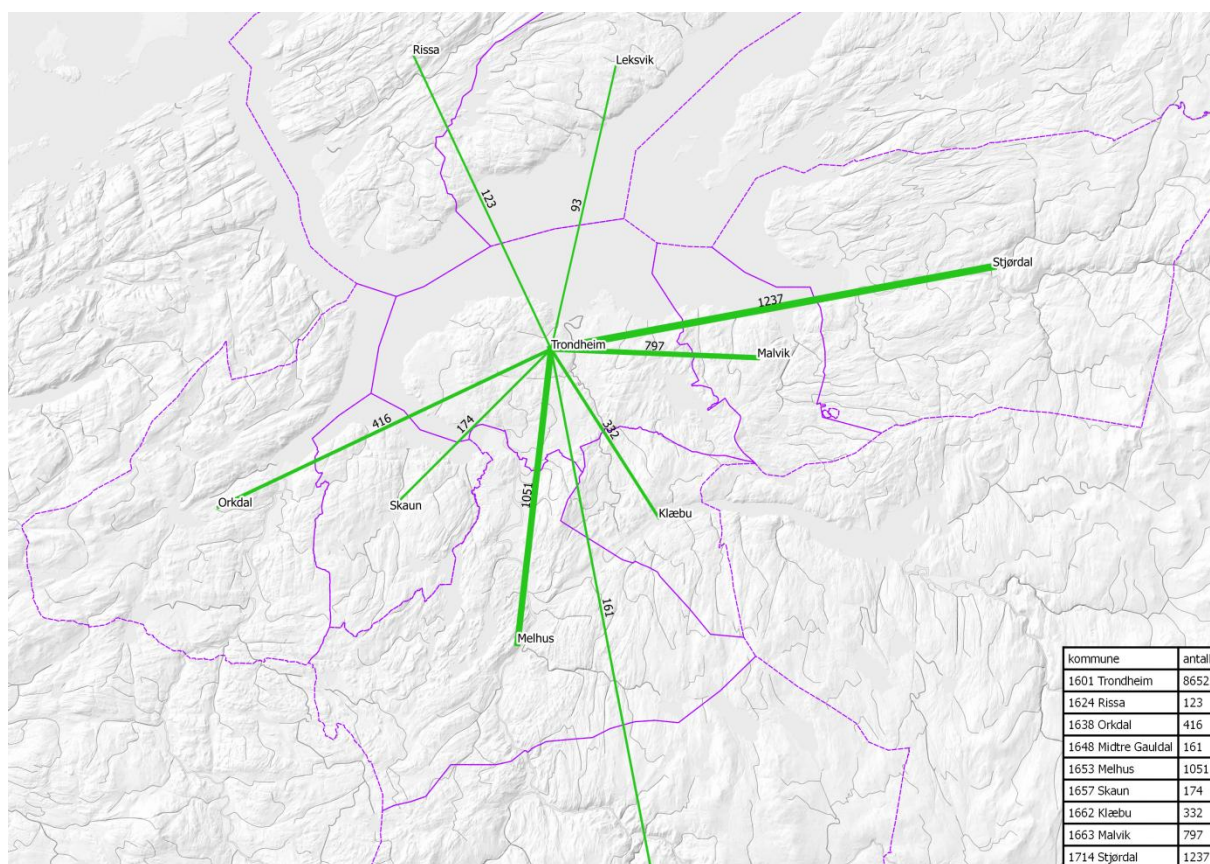
Trondheimsregionen, som er et felles bo- og arbeidsmarked, har en god del pendling mellom kommunene. De som bor i en kommune jobber ikke nødvendigvis i samme kommune.

Trondheim er den kommunen med klart størst innpendling. Hovedgrunn er at mer enn 75 % av arbeidsplassene er lokalisert i Trondheim. Den største innpendlingen til Trondheim er fra Malvik, Melhus, Stjørdal, Klæbu og Skaun kommune. I tillegg pendler det om lag 1 000 personer fra Orkdal. Til sammen er det litt over 16 000 innpendlere til Trondheim fra de øvrige kommunene i Trondheimsregionen.

Det skjer også utpendling fra Trondheim, men ikke i like stor grad som innpendlingen. I overkant av 1200 personer pendler fra Trondheim til Stjørdal, omtrent 1000 til Melhus og drøyt 800 pendler fra Trondheim til Malvik.



Pendling fra kommunene i Trondheimsregionen til Trondheim 2016. Kilde: SSB



Pendling fra Trondheim til kommunene i Trondheimsregionen 2016. Kilde: SSB

Utvikling arealkrevende bransjer i Trondheimsregionen

At det er tilstrekkelig areal til kontornæringen er alle enige om. Men spørsmålet er om det er tilstrekkelig areal til arealkrevende virksomheter.

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen har fokus på de arealkrevende bransjene. Trondheim kommune og næringsorganisasjonene ble enig om å skille mellom lokalservice, lager/logistikk og industri og at disse tre bransjer inngår i begrepet *arealkrevende virksomheter*, vitende at det er store forskjeller innenfor bransjene i hvor mye areal virksomheter har behov for. Noen passer godt i kombibbygg, andre har behov for store utearealer for manøvrering, oppstilling av utstyr eller lagring av materialer. Et fellestrekk er at virksomhetene innenfor disse tre bransjer gjerne er etablert på næringsarealer med god tilknytning til hovedvegnettet. Etter prinsippet *Rett virksomhet på rett plass* er det B og C områder som er best egnet.

- *Lokalservice* som omfattes av bygg- og anleggsbedrifter, bilverksted og agentur/engros
- *Lager/logistikk* som omfattes av samlastere, vareleverandører, post- og pakkedistribusjon
- *Industri* som er produksjonsbedrifter, både store og små

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen har til hensikt å sikre tilstrekkelig egnet areal til arealkrevende virksomheter. Det er derfor viktig å innhente kunnskap om hvordan utviklingen av disse virksomhetene har vært de siste årene i Trondheimsregionen og forventet utvikling.

Industri

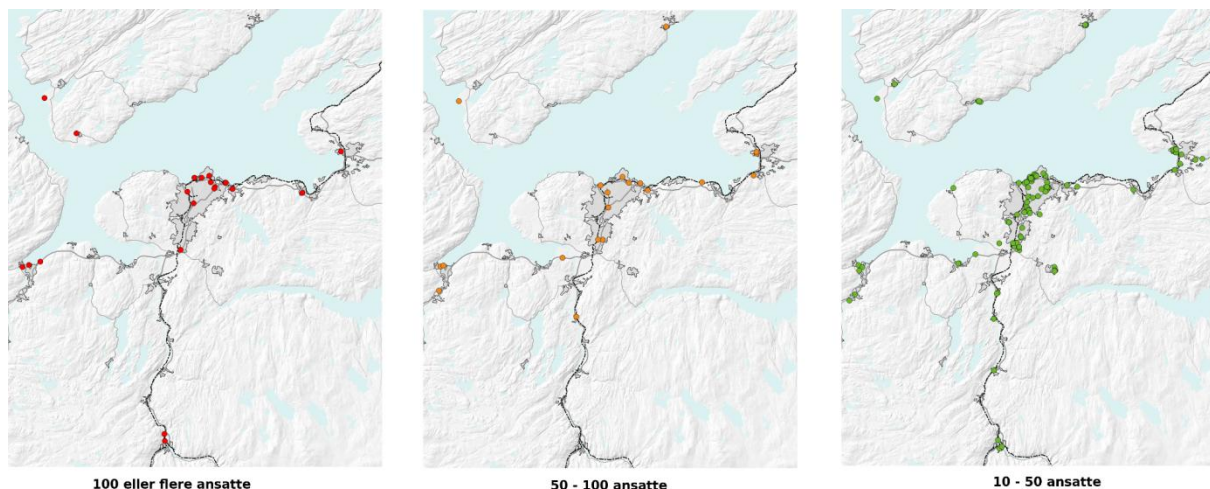
Industribransjen er ikke en vekstnæring i Norge, heller ikke i Trondheimsregionen. I tillegg er det en tydelig sentralisering på gang. Det blir færre etableringer. Likevel har det vært en vekst i antall ansatte i industrivirksomhetene som er igjen i Trondheimsregionen.



Eksempler industrivirksomheter

Produksjonsvirksomheter som Tine, Nortura og Norsk kylling er de største virksomhetene i industribransjen i Trondheimsregionen. Etterspørselen etter produktene ansees som stabil. Både råvarene og kundene er i Norge og Midt Norge. Sentral lokalisering i Trondheimsregionen med god tilknytning til E6/E39 er viktig for disse virksomhetene. Det forventes ikke at produksjonsvirksomhetene skal flyttes til andre deler av Norge, til utlandet, eller legges ned. For å beholde disse virksomhetene i regionen, sett i et langsiktig perspektiv, er det viktig at det sikres nok areal til en eventuell utvidelse av produksjonsvirksomhetene.

En tydelig trend innenfor industribransjen er at produksjonen flyttes til Asia og Øst-Europa. Etablerte industrivirksomheter som bearbeider lokale råvarer som korn, melk, kjøtt og fisk vil fremdeles være etablert i Norge.



Lokalisering industri etter antall ansatte.

Kilde: Virksomhets- og Foretaksregisteret og Aa-registeret 2015, SSB

Lager/logistikk

Også i logistikknæringen i Trondheimsregionen ser vi en sentraliseringstrend. I motsetning til industribransjen, er det imidlertid vekst både i antall etableringer og i antall ansatte. Antall ansatte i logistikkbransjen i Trondheimsregionen har økt med nesten 3 000 i perioden 2009-2015. I løpet av samme periode har antall etableringer økt med 46.

De største logistikkbedriftene har blant annet flyttet fra Brattøra til Torgård, i påvente av etablering av godsterminal for jernbane i samme området. På næringsarealene sør i Trondheim var det allerede etablert flere logistikkbedrifter, både på Heggstadmoen og Torgård. Tyngdepunktet for logistikknæringen er dermed flyttet til sørsiden av Trondheim.

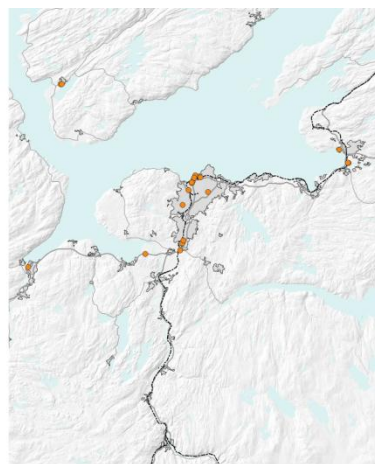


Logistikkvirksomheter på Torgård/Heggstadmoen

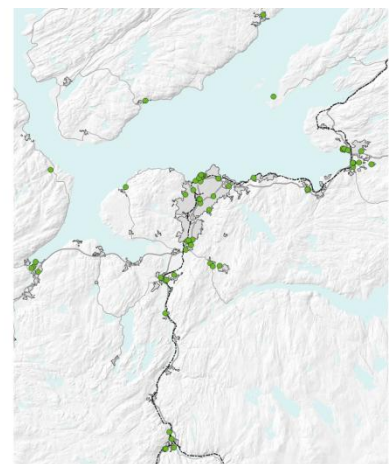
Logistikk er som industri en næring som fungerer i et internasjonalt marked. Konkurransen mellom lokale, nasjonale og internasjonale bedrifter er stor. Trondheimsregionen har i liten grad eksportprodukter. Vi er en importregion. Logistikknæringen leverer varer til oss, både til innbyggere, skoler/barnehager, helse- omsorg og bedrifter.



100 eller flere ansatte



50 - 100 ansatte



10 - 50 ansatte

Lokalisering logistikk etter antall ansatte.

Kilde: Virksomhets- og Foretaksregisteret og Aa-registeret 2015, SSB

Lokalservice

Både bygg- og anleggsbedrifter, bilverksteder og agentur/engrosvirksomheter inngår i definisjon *lokalservice*. Disse typer virksomhetene er svært forskjellige, men har som

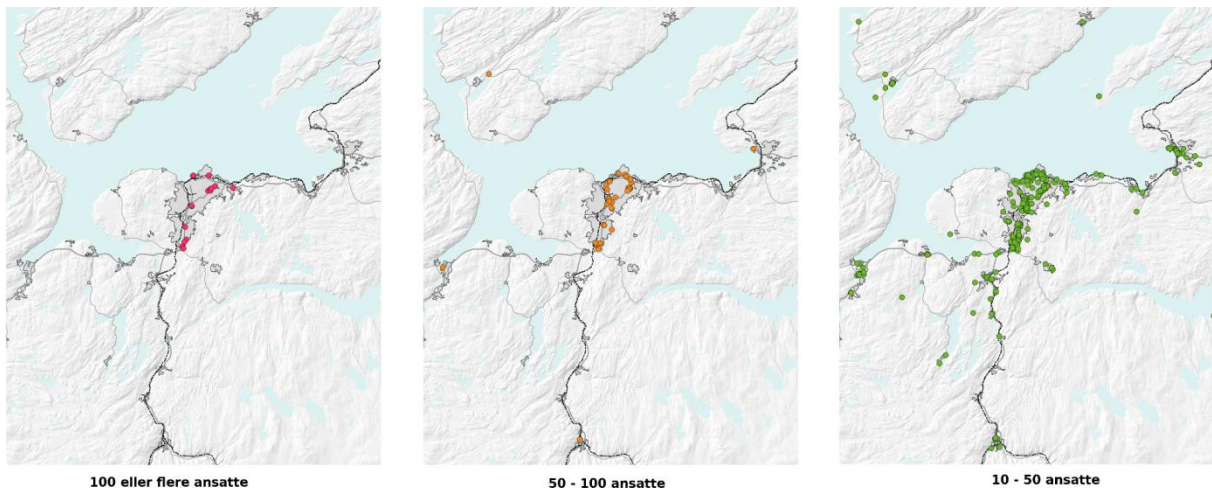
fellestrekk at de opererer i hovedsak regionalt og er i liten grad utsatt for konkurranse fra nasjonale eller internasjonale virksomheter.



Eksempler lokalservicevirksomheter

Lokalservicevirksomheter har færre ansatte enn i industri og lager/logistikkbransjen. Det er 54 lokalservicevirksomheter med 50 eller flere ansatte, 416 virksomheter med 10-50 ansatte og 1437 etableringer med 10 eller færre ansatte.

En god del lokalservicevirksomheter er etablert i kombibyg.



Lokalisering lokalservice etter antall ansatte.

Kilde: Virksomhets- og Foretaksregisteret og Aa-registeret 2015, SSB

Lokaliseringskriterier til de ulike bransjene

Det finnes rekke kriterier knyttet til lokalisering av ulike bransjer. Tomtepris, eie/leie kostnader, transportkostnader og tilgang til ansatte er de viktigste kriteriene for valg av lokalisering av en bedrift.

Alle virksomheter innenfor arealkrevende bransjer har behov for god tilknytning til hovedvegnettet. For lokalservicevirksomheter, som har en mer lokal funksjon og mindre biler, er god tilgang til hovedvegnett innenfor og mellom kommunene i regionen viktig. Lager/logistikk og industri har et større omland og har behov for god tilknytning til E6 eller E39.

For så godt som alle virksomheter gjelder at etablering i et næringsområde er den mest optimale lokaliseringen. Blanding av bolig/institusjoner og arealkrevende næringsvirksomheter er krevende, da det blant annet kan oppstå konflikt mellom næringstransport og myke trafikkanter.

For arealkrevende bedrifter er det viktig å ha langsiktig forutsigbarhet og trygghet for lokaliseringen. Forutsigbare rammebetingelser og utviklingsmuligheter er mer viktig enn estetisk kvaliteter eller områdets image. Avsatt næringsareal i kommuneplanens arealdel skaper forutsigbarhet. I tillegg kan etablering av klynger styrke og skape forutsigbarhet for virksomheter.

Lokalservice

Lokalservicevirksomheter kan i mange tilfeller etableres i kombibbygg, noe som kan være med på å redusere utgiftene til eiendommen. En del virksomheter i bygg- og anleggsbransjen har behov for areal til oppstilling av utstyr eller lager. Disse har behov for litt større tomter, som kan variere fra 2 til 10 dekar.

Lager/logistikk

I tillegg til god tilknytning til hovedvegnettet har lager- og logistikkvirksomheter behov for areal til manøvrering, noe som krever større tomteareal. Logistikkvirksomhetene på Torgård har omtrent 20-30 dekar tomteareal hver.

Industri

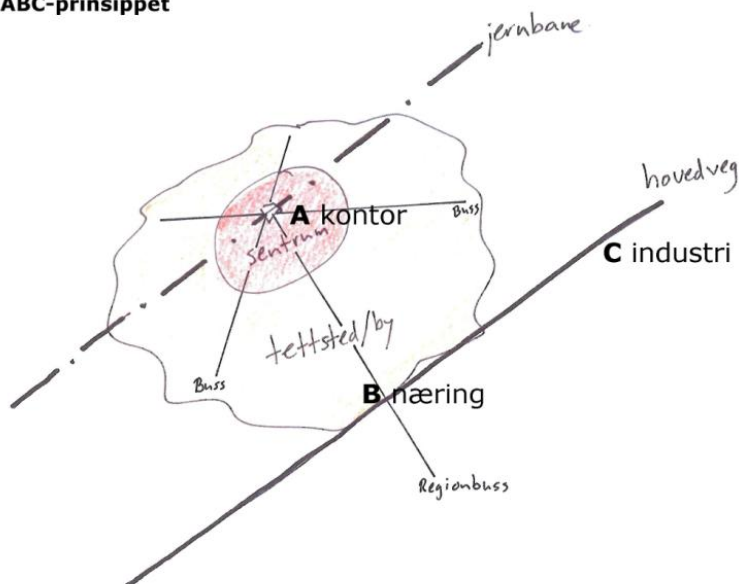
Industribransjen er svært sammensatt. De siste årene har små virksomheter som passer godt inn i kontorlokaler hatt vekst. Disse lokaliserer seg gjerne i sentrale byområder og i klynger. Etterspørsel etter store industritomter har vært minimal. Det er i hovedsak eksisterende virksomheter som har vært ute etter nye tomter. Disse typer virksomheter ser på egnete tomter i hele regionen.

Klima og miljø

Ut fra klima- og miljøperspektivet bør det legges til rette for korte transportavstander både for næringstransport og for de ansatte, og mulighet for ansatte til å komme seg på jobb med kollektiv, sykkel eller til fots.

I Trondheimsregionen legges *Rett virksomhet på rett sted* (ABC-prinsippet) til grunn som lokaliseringsprinsipp for virksomheter. Det vil si at arealkrevende virksomheter med en god del ansatte bør lokaliseres i eller i tilknytning til tettstedsareal med god tilknytning til hovedvegnettet. Dette gjelder ikke støy- og støvproduserende virksomheter og virksomheter med store sikkerhetssoner rundt som bør etableres på litt avstand fra tettstedsareal. For å sikre korte transportavstander for næringstransport bør virksomhetene være lokalisert nær sitt hovedmarkedsområde. Siden Trondheim er desidert størst i antall innbyggere og antall virksomheter er det viktig å sikre tilstrekkelig næringsareal i og nær Trondheim, særlig for lokalservicevirksomheter og lager-/logistikkvirksomheter.

ABC-prinsippet



A - kontor



B - næring



C - industri

Type næringsvirksomheter:

- A: arbeidsplass-, besøksintensiv, få nærings-/arbeidsreiser med bil
- B: få ansatte, få besøkende, høy andel nærings-/arbeidsreiser med bil
- C: få ansatte, få besøkende, høy andel reiser med tungbiler, støy/støv produserende virksomheter

Næringsareal i Trondheimsregionen

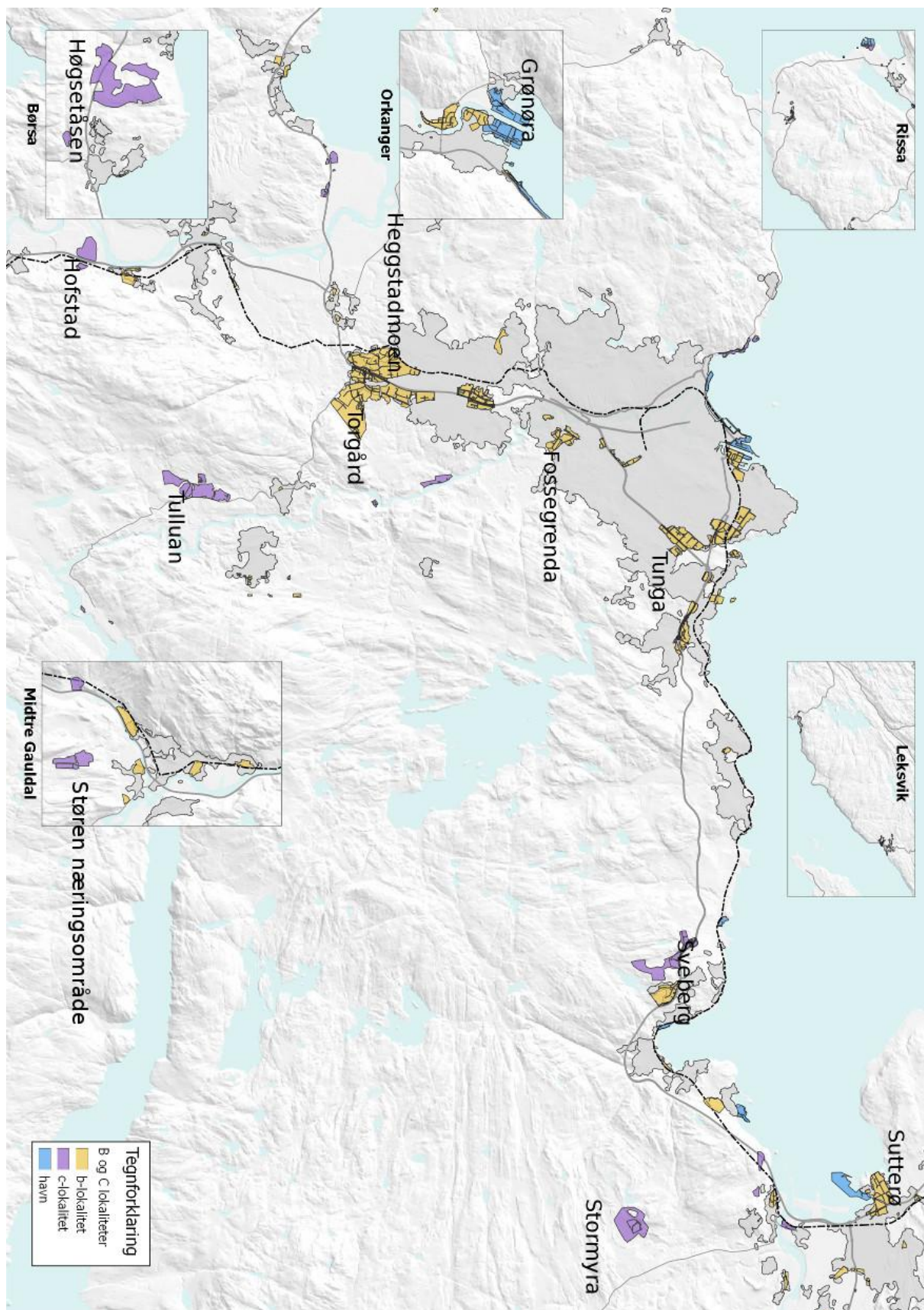
For at regionen skal ha tilstrekkelig næringsareal for det framtidige behovet, er det viktig å ligge i forkant av utviklingen. Det er også viktig å opptre koordinert og ha en regional tilnærming, slik at summen av næringsareal i regionen er tilstrekkelig og tilpasset de forskjellige virksomhetenes behov. Regionen trenger både store næringsarealer for de mer arealkrevende virksomheter og mindre arealer for lokalservicevirksomheter.

Byregioner skiller mellom regionale næringsarealer og lokale næringsarealer, som begge er viktig for regionen. Noen næringsarealer har derimot en sterkere regional rolle enn andre.

Regionale næringsarealer er områder med stor betydning for bedrifter som har et større omland og trenger god tilknytning til det regionale hovedvegnettet. Områdene må være minimum 100 dekar og gjerne ha utvidelsesmuligheter, slik at det skapes forutsigbarhet for næringslivet i et langsiktig perspektiv. I tillegg må områdene ha god tilknytning til det regionale hovedvegnettet.

Lokale næringsarealer er mindre arealer med mer sentral beliggenhet i kommunene og større arealer med perifer beliggenhet. Disse områdene er attraktive for lokalservicevirksomheter som i hovedsak betjener det lokale markedet, små industrivirksomheter og større arealkrevende virksomheter som ikke har et stort transportarbeid.

Torgård, Tulluan, Nye Sveberg og Stormyra er i IKAP utpekt som prioriterte områder til arealkrevende næring. Områdene har sentral beliggenhet i regionen og ligger dermed til rette for korte transportavstander. Ved å satse på enkelte store attraktive områder kan investering i infrastruktur begrenses. Tulluan, Sveberg og Stormyra har utvidelsesmuligheter utover det som er avsatt i kommuneplanene, noe som skaper forutsigbarhet for næringslivet i et langsiktig perspektiv.



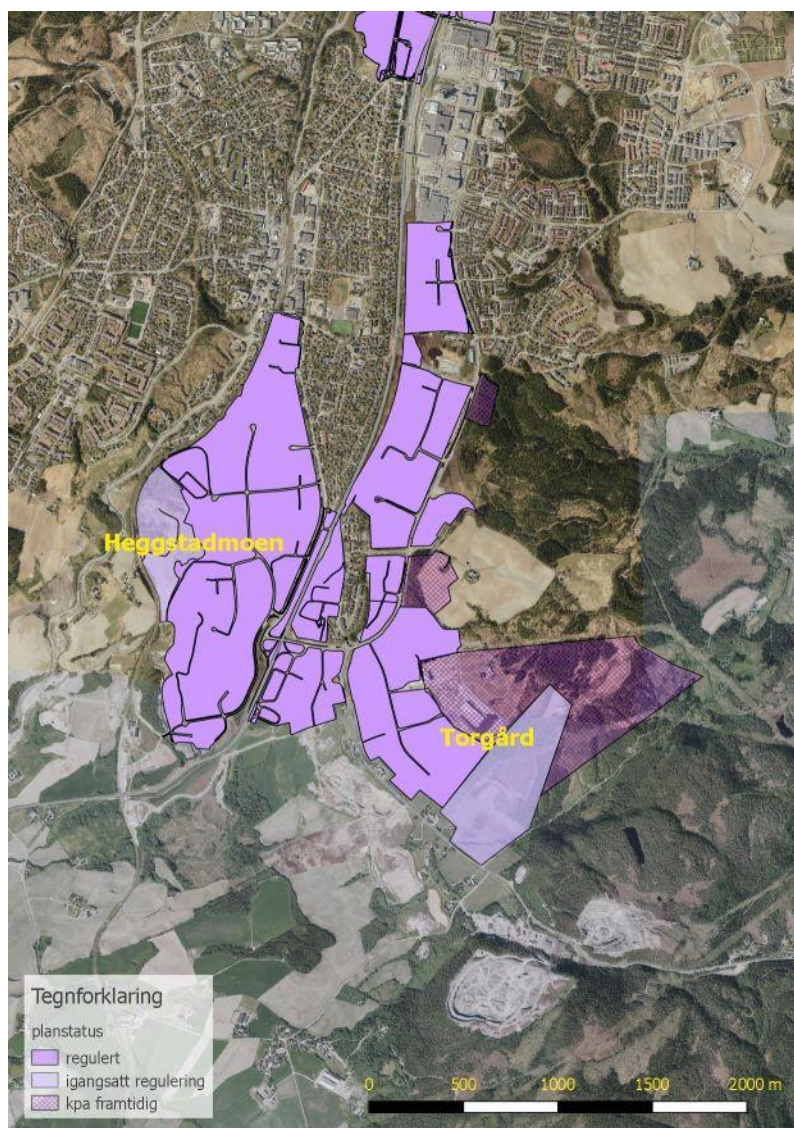
Næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen

Torgård:

Arealene langs fv 704 er nylig tatt i bruk. Flere logistikkvirksomheter har flyttet fra sentrale byområder hitt. Det foreligger et initiativ til oppstart av regulering av Torgård Søndre del av gnr/bnr 310/1 og 310/2. Oppstart av planarbeidet er satt på vent i påventing av avklaringer fra Bane NOR om behov for areal til infrastruktur knyttet til framtidig godsterminal på Torgård.

Grunnforholdet på Torgård er en utfordring. Det er usikkert hvor stor del av de 855 dekar som er avsatt i kommuneplanens arealdel kan tas i bruk som næringsareal. Utredning av behov og muligheter for stabiliseringstiltak må settes i gang så fort som mulig, for å få avklart hvilken del av området kan tas i bruk som næringsareal.

I tillegg til Torgård er Heggstadmoen et viktig næringsareal for arealkrevende virksomheter. I forslag til reguleringsplan for Heggstad er det avsatt 115 dekar til næringsbebyggelse. Frigivelse av arealene er avhengig av løsning for å kunne imøtekomme økonomisk omfattende varslede innsigelser fra både Bane NOR og Statens vegvesen.

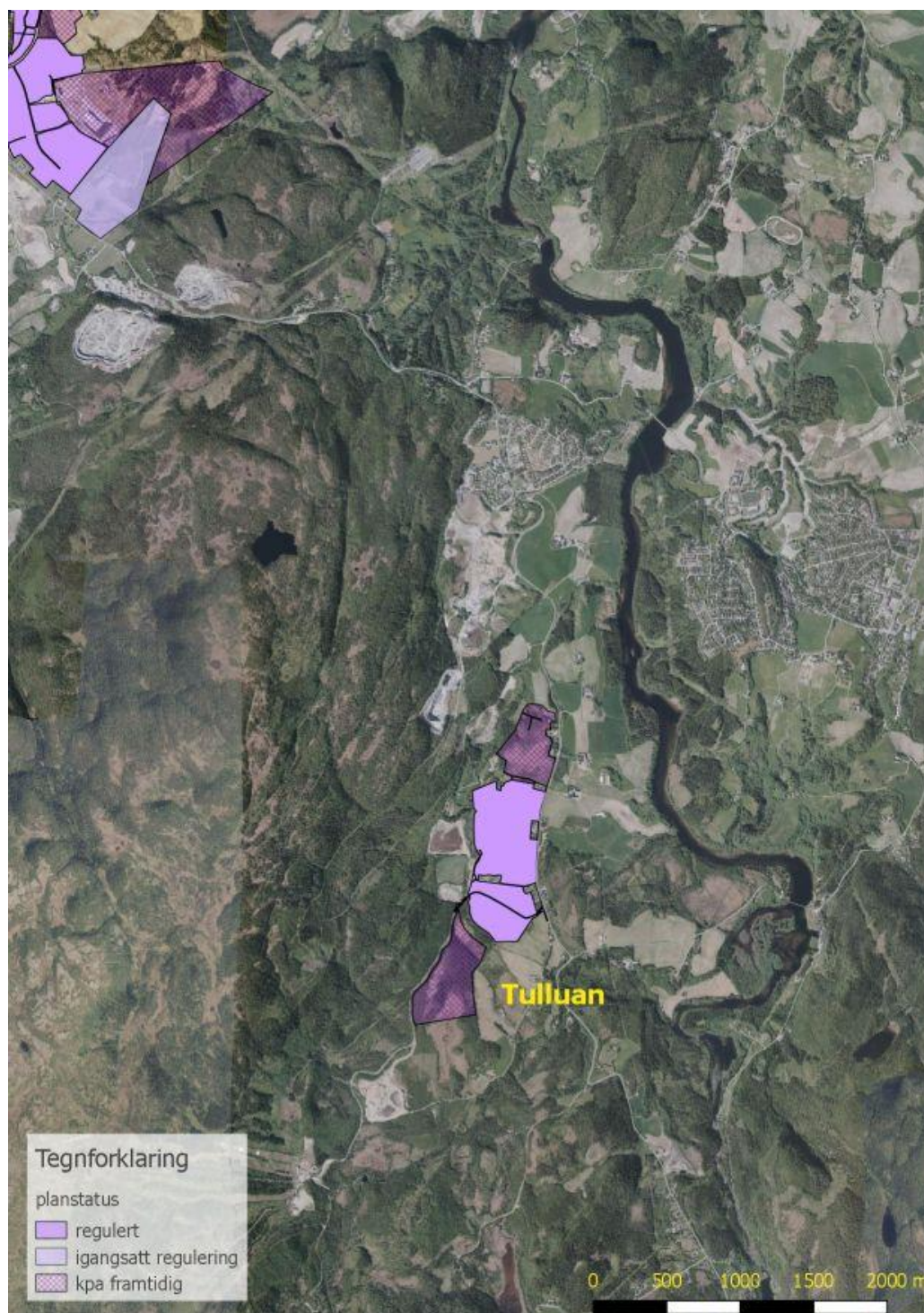


Torgård og Heggstadmoen i Trondheim

Tulluan:

Utvikling av næringsareal på Tulluan er satt i gang. Cirka 400 dekar er regulert og nødvendig teknisk infrastruktur er på plass. 1 ny tomt er fradelt, og det arbeides med søknad om byggetillatelse på denne tomten for øyeblikket.

Omlegging av Fv 704 til Tulluan slik at den føres utenom Tanem, vil øke attraktivitet av næringsarealet betraktelig. Omleggingen er en forutsetning for etablering av virksomheter med en stor andel transport og/eller tung transport.



Næringsareal Tulluan i Klæbu

Nye Sveberg:

Nye Sveberg ligger i tilslutning til Sveberg Handels- og næringspark som er under utbygging. Arealet avsatt i KPA er på 390 dekar og har utvidelsesmuligheter vestover. Alternativer for utvidelse av næringsareal på Sveberg vurderes i rullering av kommuneplanens arealdel. Regulering av Nye Sveberg bør settes i gang i god tid før Sveberg Handels- og næringspark er ferdig bygd ut.



Næringsarealer på Sveberg i Malvik

Stormyra:

Stormyra er et areal på 200 dekar, med sentral beliggenhet i regionen og nærhet til Værnes. Området ligger imidlertid litt perifer i forhold til E6.

Hovedadkomstvegen (fv 705) til Stormyra bør oppgraderes med gang-/sykkelveg for å sikre trygge gang- og sykkelrute til lokalsenteret på Lånke og videre til Hell og Stjørdal for de som bor i området.

Etablering av en direkte tilknytning til E6 ved Hommelvik vil øke attraktiviteten av området betraktelig for alle typer virksomheter. Det er store investerings- og driftskostnader knyttet til en slik veganlegg og derfor svært usikker.



Stormyra næringsareal i Stjørdal

Potensielle regionale næringsarealer:

Skaun kommunene har i sin kommuneplanens arealdel 2014-2040 lagt inn et stort næringsareal, Høgsetåsen, rett vest for Børsa. Området er litt under 2 000 dekar. Dersom det etableres en god tilknytning til E39, kan området bli et attraktivt regionalt næringsareal i vest korridoren. Dette krever imidlertid store investeringer før området kan tas i bruk.

Midtre Gauldal har nylig vedtatt reguleringsplan for et stort næringsareal rett sør for Støren, *Støren Næringsområde*. Midtre Gauldal kommune står for utvikling av næringsarealet.

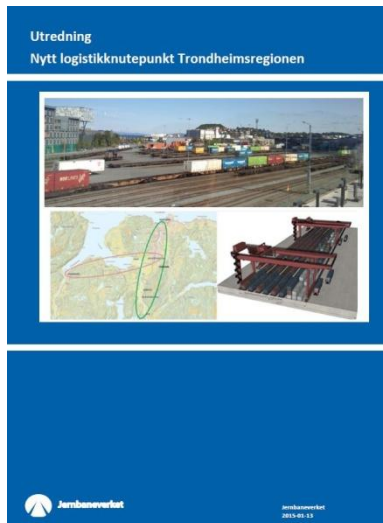
Godsterminaler

Gjennom konseptvalgutredning for nytt logistikknutepunkt i Trondheimsregionen er det anbefalt en løsning med Orkanger som havn for godstransport via sjø og en jernbaneterminal for gods på Torgård.

Når det gjelder godstransport via sjø skal flere områder i Trondheimsfjorden fungere som terminalområde, med hver sine spesifikke kvaliteter og begrensninger. Det skal fortsatt være en del omlastning av gods på Brattøra, Nyhavna og Ila i Trondheim. Grønøra i Orkanger skal styrkes som containerhavn. Omlastning av bulkogs og containerhåndtering skal skje på Fibortangen i Levanger. Havnområdet i Verdal skal videreutvikles som industrihavn med omlastning av bulkogs.

Jernbaneterminal for gods skal på sikt flyttes fra Brattøra til Torgård. I 2016 ble terminalen på Heggstad utvidet for på kort sikt å legge til rette for økt kapasitet for godstransport på jernbane. Brattøra vil være i full aktivitet som jernbaneterminal for gods inntil en terminal på

Torgård er på plass. Så lenge godsterminalen på Torgård ikke er i drift kan det sentrale byområdet på Brattøra ikke utvikles til urbane byområder. Transportbedriftene er i påventing av godsterminalen på Torgård allerede flyttet ditt, noe som har ført til økt tungtransport i byen mellom Brattøra og Torgård. Det er vesentlig at regionen fortsetter å utøve press på Stortinget til å sette av tilstrekkelig midler i Nasjonal Transportplan til realisering av en godsterminal på Torgård inklusiv økt kapasitet i Sandmoenkrysset og vegforbindelser til transportbedriftene.



Figur 5-3 Prinsippskisse for terminalutforming for løsning med portalkraner

Utredning om logistikknutepunkt Trondheimsregionen, Jernbaneverket 2015

Korridorer

Hvor i regionen de store regionale næringsarealene er lokalisert har betydning for hvilke type virksomheter som er interessert i å etablere seg. I Trondheimsregionen er det fire regionale korridorer: sør, vest, øst, nord. De ulike korridorene har unike egenskaper og dermed er attraktivitet for forskjellige typer virksomheter.

Sør korridor: Midtre Gauldal, Melhus, Klæbu, Trondheim sør

Denne korridoren har en viktig funksjon som hovedåren mellom Oslo og Trondheim. Transportnæringen foretrekker å være etablert i denne korridoren. Etter at det ble vedtatt at godsterminal for jernbane skal flyttes til Torgård, har de fleste store bedriftene innenfor transportbransjen etablert seg på sørsiden av Trondheim. Næringsarealer med kort avstand til Trondheim er mer attraktive enn arealer med stor avstand til Trondheim.

Vest korridor: Orkdal, Skaun, Melhus (Øysand), Trondheim sør

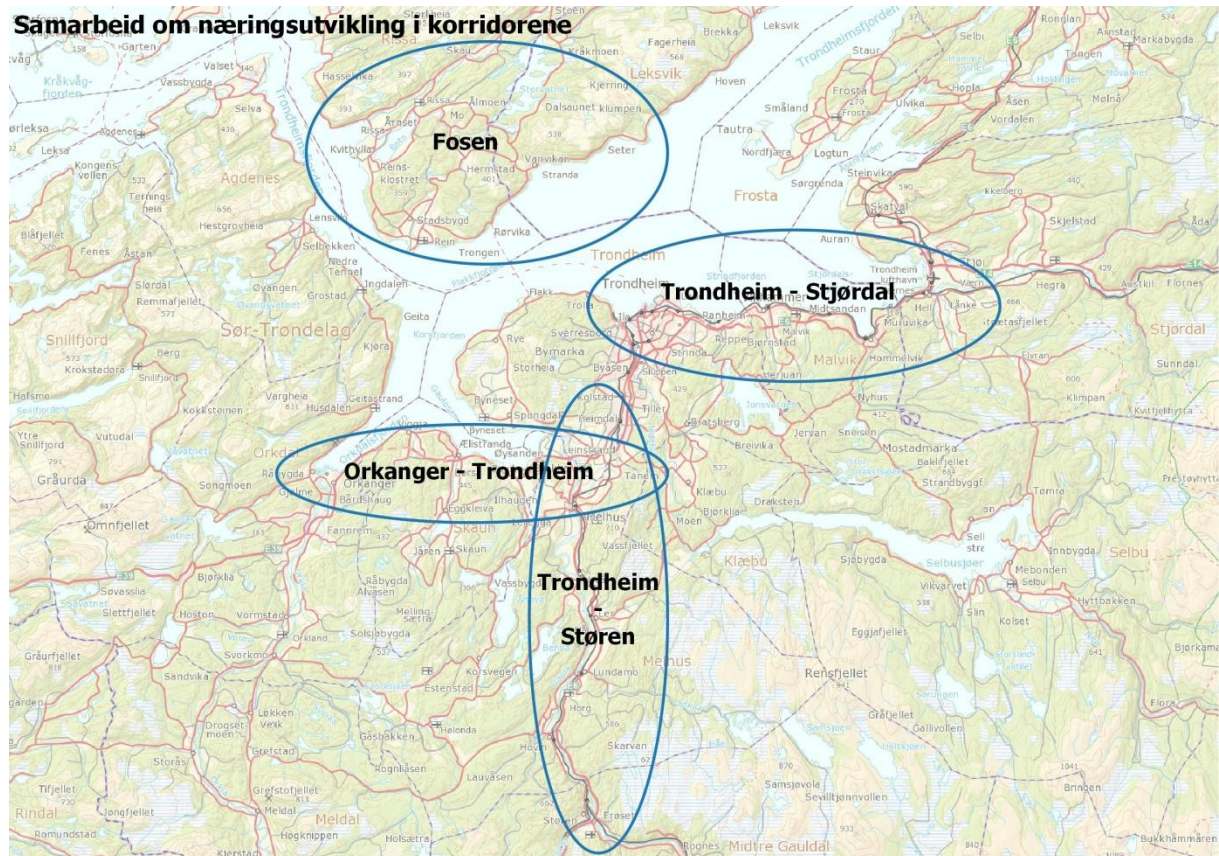
Denne korridoren er forbindelsen med Hitra/Frøya og Møre og Romsdal. Også her er transportfunksjonen en vesentlig kvalitet. I tillegg til transport av matvarer fra Hitra/Frøya og Møre og Romsdal er det industrivirksomheter i Orkanger som drar nytte av beliggenhet ved sjøen og tar bruk av det regionale hovedvegnettet.

Øst korridor: Trondheim øst, Malvik, Værnes, Stjørdal

Øst korridoren er vekstaksen i Trondheimsregionen. Den største befolkningsveksten skjer langs denne korridoren. I tillegg ligger Værnes flyplass i korridoren. Både E6 og jernbanen er viktige regionale forbindelser. Denne korridoren er attraktiv for alle typer virksomheter.

Nord korridor/Fosen: Leksvik, Rissa, og de øvrige kommunene på Fosen som ligger utenfor Trondheimsregionen

Denne korridoren ligger på andre siden av Trondheimsfjorden. Dette gjør at tilgjengeligheten til hovedmarkedet, Trondheim, er dårligere enn for de øvrige korridorene. Næringsarealene på Fosen har i hovedsak en lokal funksjon, men noen har en unik egenskap som tiltrekker seg en type virksomhet, for eksempel verftet på Rissa. Fosen er ikke en region med stor befolkningsvekst og er i stor grad avhengig av nærheten til Trondheim. Det krever mer innsats å tiltrekke næringsvirksomheter til denne korridoren.

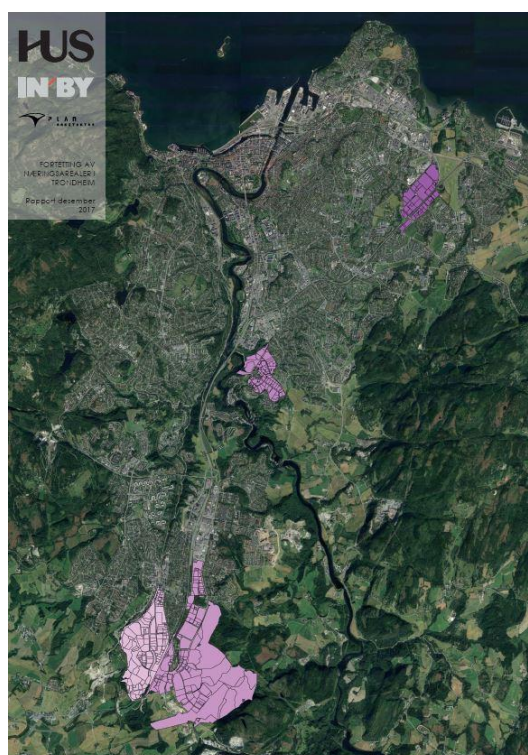


Fire korridorer i Trondheimsregionen

Fortettingsmuligheter næringsarealer i Trondheim

Næringsarealene i Trondheimsregionen er preget av en relativ lav arealutnyttelse, også sett i lys av typer virksomhetene som er etablert i områdene. Delvis som følge av restarealer langs vegnettet, tomtestruktur, reservering av areal til mulig framtidig utvidelse av en virksomhet, eller på grunn av en relativ stor andel arealer til parkering på bakkeplan.

Trondheim kommune har engasjert HUS arkitekter, som i samarbeid med Plan arkitekter og IN'BY, har vurdert fortetnings- og arealeffektiviseringspotensial i næringsområdene Tunga, Fossegrenda, Heggstadmoen og Torgård. Anbefalingene er innspill til *Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen*. Hele rapporten ligger i vedlegg: *Trondheim kommune fortetting av næringsarealer*.



Rapport HUS arkitekter: Fortetting av næringsarealer. (Hele rapporten ligger i vedlegg)

Over tid ligger det muligheter i transformasjon av eldre anlegg i næringsområdene, først og fremst på Tunga og i Fossegrenda. Det påpekes imidlertid at analysen har påvist svært få anlegg som står tomme eller er klart underutnyttede.

På Heggstadmoen og Torgård er det i tillegg til transformasjonspotensial potensiell tilgjengelig nytt utbyggingsareal avsatt i kommuneplanens arealdel.

De fire områdene har ulike karaktertrekk, og det kan antydes en varierende strategi for en målrettet, videre næringsutvikling i disse viktige delområdene i Trondheim. HUS arkitekter gir noen anbefalinger for bruk av kommunenes virkemidler for transformasjon og arealeffektivisering for hvert næringsareal:

- For Tunga bør det utarbeides en områdeplan som forenkler transformasjon av områder med utdatert bebyggelse. Tunga kan ligge til rette for et samarbeid mellom Trondheim kommune og næringsutviklingsaktører.

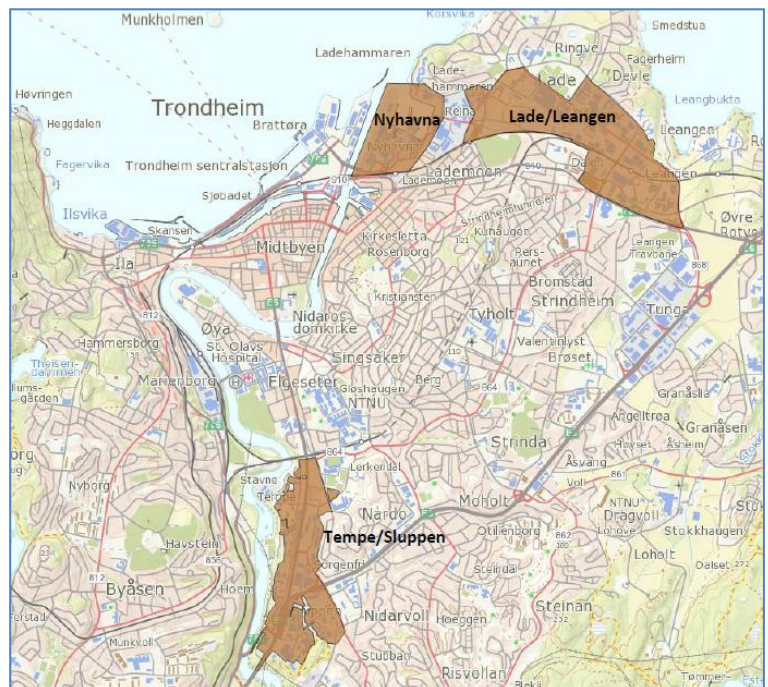
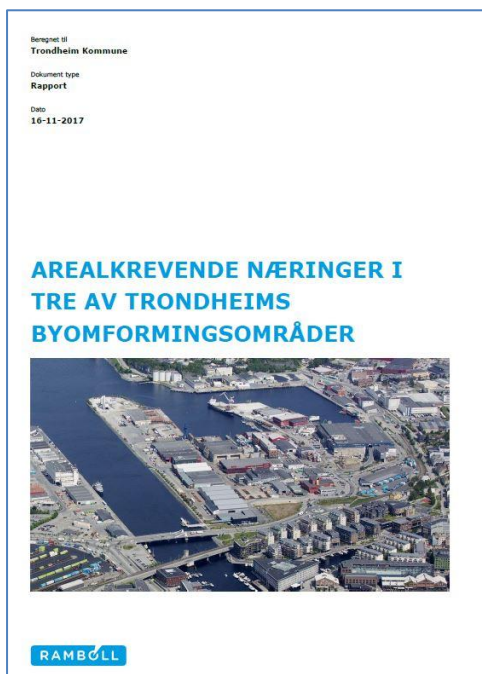
- Også Fossegrenda trenger en ny områdeplan som legger til rette for tomtearrondring og bedre atkomstveg.
- På Heggstadmoen er det behov for en samlet oppdatering av områdeplanene på grunn av gamle reguleringsvedtak. Det kan være et mulig område for en aktiv kommunal tomtepolitikk med utgangspunkt i de betydelige arealene som i dag i stor grad anvendes av Renovasjonsetaten. Nærmere analyse av grunnforholdene må også inngå i en samlet planaktivitet.
- Torgård er området som utvikles mest målstyrt i forhold til lokalisering av byens største logistikkanlegg. Området er i ferd med å fylles opp med i hovedsak slike virksomheter. Disse virksomhetene vil vanligvis utarbeide egne, skreddersydde detaljreguleringer parallelt med utvikling av planer for nyanlegg. På Torgård er det ikke behov for en helhetlig, samlet kommunal områderegulering som styringsredskap.

Byomformingsområder i Trondheim

Trondheim kommune har i kommuneplanens arealdel 2012-2024 omdisponert noen store sentralt beliggende næringsområder til sentrumsformål. Disse områdene er i dag er preget av arealkrevende næringsvirksomheter, men skal transformeres til byområder.

Kommuneplanens arealdel sier samtidig at næringsvirksomhet kan utvikles i sentrumsområder der det la seg forene med omgivelsene.

Spørsmålet er hvilke type virksomheter la seg forene med omgivelsene, og under hvilke forutsetninger. Trondheim kommune har engasjert Rambøll for å utrede ønskelighet og muligheter for blanding av arealkrevende næringsvirksomheter med andre formål i byomformingsområdene, og komme med en anbefaling for Lade/Leangen, Nyhavna og Tempe/Sluppen. I tillegg er Rambøll bedt om å gi anbefalinger om mulighet for innpassing av handle i plasskrevende varer på Lade/Leangen. Anbefalingene er innspill til *Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen*.



Rapport Rambøll: Arealkrevende næringer i tre av Trondheims byomformingsområder.
(Hele rapporten ligger i vedlegg)

Mål for blanding av næring med andre byfunksjoner:

- Spare grunnareal på næringsarealer, dvs unngå utflytting
- Berikende funksjonsblanding i et mer mangfoldig bymiljø
- Spare den enkelte bedrift for kostnadskrevende flytteprosess (eller nedleggelse)

Den enkelte bedrifts mulighet til innpassing i et tett bymiljø avhenger av bransje og av omfang/størrelse. For vurdering av muligheter for, og om det er ønskelig med, blanding av virksomheter i byområder har Rambøll i sin utredning brukt *arealkrav målt i forhold til ansatte eller bygningsmasse* som definisjon av arealkrevende virksomheter. Årsaken er at tomteutnytting (%BRA) og arealeffektivitet med hensyn til arbeidsplasser, er sentrale faktorer i det indre byområdet. Arealkrevende virksomhet kan dermed også være liten og

kreve lite areal, absolutt målt. Men et større miljø av arealkrevende virksomheter vil alltid være arealkrevende.

Et avgjørende kjennetegn på "arealkrevende virksomheter" er oftest et stort innslag av ubebyggt areal på tomte (utelagring, parkering, manøvrering og kjøring) relativt til bygningsmassens bruksareal (BRA).

Bedriftenes behov

Arealkrevende næringer har en lang rekke behov knytta til drift og logistikk, og tilpasning til naboskap. Alle disse behovene, som hver for seg kan være konfliktskapende i et tett miljø, reduseres når bedriftenes størrelse og driftsomfang er mindre. Uansett størrelse vil bedrifter innen enkelte bransjer kunne "føle" at de oppfattes som langsiktig uønsket. Mange små bedrifter - som små verksteder - er ikke opptatt av estetikk. Dette er en utfordring til byomformingens estetiske krav. Der det på forhånd finnes et røft preg (som i Nyhavnas bunkre) kan dette være lettere å håndtere.

Rekkefølge og utviklingstid

Det har stor betydning hva som kommer først. Når et eksisterende næringsområde skal urbaniseres vil de bedriftene kommunen ikke ønsker vekk kunne påvirke premissene for sin situasjon. I løpet av en lang utviklingsperiode vil bedrifter kunne befeste seg og tilpasses logistikk og estetikk – alternativt erstattes med mindre og "penere" bedrifter.

Med tida vil eiendomsprisene øke som følge av urbanisering. Eksisterende arealkrevende næring vil få en mulig flytting ut av området aktualisert, ved at flytting kan finansieres av verdøkningen av tomtegrunnen ved salg. Dette forutsetter at virksomheten eier tomten.

Når kan integrasjon være vellykket

Blanding av næringsvirksomheter i byområder kan skje i flerfunksjonelle bygninger – skilt på etasjer, på separate parseller, eller i egne avgrensede felt.

For mindre og fleksible bedrifter vil det kunne være uproblematisk å flytte inn i flerfunksjonelle hus. For arealkrevende bedrifter vil klare utfordringer og konfliktpotensial derimot tilsi at dette *ikke* bør være den løsningen er ser etter først.

Om bedrifter får ligge på bakkeplan i separate bygninger er utfordringer og kostnader langt lavere.

I løpet av den lange transformasjonstiden vil enkelte bedrifter kunne tilpasse seg, mht estetikk og logistikk. Friksjon og miljøpåkjenning kan også føre til at en arealkrevende bedrift søker seg vekk, dersom konfliktpotensialet ikke er forebygget i plan og avtaler. Konflikt kan forhindres ved å operere med klare og regulerte skiller mellom ulike revir. Bedriftene må også på andre måter bli gitt en lett "lesbar" legitimitet i nærmiljøet.

Arealkrevende virksomheter vil sjelden berike et nærmiljø. Særlig bedriftens krav til ubebyggt tomteareal er avgjørende. Det kan likevel ha positiv effekt om bedriftens virksomhet er synlig og forståelig, og om den betjener lokalmiljøet. Selv om den enkelte bedrift ikke har noen direkte positiv effekt på miljøet, kan det blandede totalmiljøet gi en positiv opplevelse, fordi bybildet blir mer mangfoldig og gir et mer reelt bilde av hva byen er. Det kan gi en fornemmelse av å bo sentralt, og ikke i en "drabantby".

Tempe/Sluppen

Tempeveien har en eksisterende klar parsellstruktur, der (en del) eksisterende bedrifter kan beholdes, og/eller blandes med ny bebyggelse, med høy utnyttning. Det kan være en permanent eller en "på vei"-struktur.

Arealkrevende bedrifter bør ikke tenkes inn i nye bygninger.

Lade/Leangen

Arealkrevende handel bør forutsettes tatt vare på, dels som konsekvens av områdets formelle status som handelsområde, dels fordi flere utgjør en rasjonell klynge innen byggevarer.

Arealkrevende bedrifter bør ikke tenkes inn i nye bygninger, men passer godt i randsonen og i østre del av området.

Nyhavna

De største arealkrevende virksomhetene er lite aktuelle for integrasjon. De mellomstore og små arealkrevende er mest aktuelle å samle i egne tomtestrukturer, unntaksvis beholde i dagens beliggenhet. Aktuelle soner er Ladehammerkaia og bygebeltet mellom elva og Transittgata.

Strukturen langs Transittgata har høy fleksibilitet for framtidig bruk og er godt egnet for mange typer virksomheter. Ved en større boligutbygging på Nyhavna blir tunge aktører med stort transportbehov og støyende lossing mindre aktuelle som brukere av Transittkaia på grunn av miljøulempene.

På Nyhavna kan arealkrevende bedrifter unntaksvis tenkes inn i nye bygninger, men primært vil dette gjelde små og ikke-arealkrevende.

Et større innslag av bedrifter på Nyhavna vil varsle om en mer variert visuell standard, som utfordrer den ensidige vekt på estetisering og fritid som oftest har vært rådende.

Arealbehov og tilgjengelig areal

Arealbehov til de ulike bransjene

De ulike bransjene har forskjellig arealbehov. I tillegg er det innenfor bransjene store forskjeller mellom virksomheter. I grove trekk har lokalservicevirksomheter ikke behov for store tomter og kan i mange tilfeller etableres i kombibbygg. Lagervirksomheter har behov for litt kjøreareal rundt bygningen. Trenden er mer og mer bruk av høy lager, slik at fotavtrykket av bygningen kan begrenses. Det samme gjelder for logistikkvirksomheter, som i tillegg har behov for manøvreringsarealer og oppstillingsareal ved lastesoner. De nylig etablerte logistikkvirksomhetene på Torgård har en relativ effektiv arealutnyttelse på om lag 20 dekar. Industribransjen er svært sammensatt. Det kan variere fra virksomheter som produserer små varer og kan være etablert i en kontorbygg til store fabrikker. Mange av industrivirksomhetene i Trondheimsregionen er etablert på næringsarealer ved siden av lokalvirksomheter. Det er kun noen få store industrivirksomheter som har behov for større tomter og store utearealer.

Som beskrevet i kapittel om utvikling i de forskjellige bransjene er det ikke en stor vekst i antall etableringer i Trondheimsregionen og er det relativt få virksomheter med mer enn 10 ansatte. Det er en nedgang i industrivirksomheter. Størst arealbehov for arealkrevende virksomheter skyldes byomforming i Trondheim. Noen av virksomhetene kan muligens integreres i det framtidige urbane miljøet, særlig håndverkere og virksomheter som ikke har behov for store utearealer eller lagerareal. Transformasjon av Nyhavna, Lade/Leangen og Tempe/Sluppen vil ta mange år. Erfaring viser at det fort tar 20 år før slike områder er ferdig transformert. Virksomheter innenfor de arealkrevende bransjer som er etablert i disse områdene i dag, kan eventuell forbli i området i ytterligere 10-15 år til som del av en trinnvis utvikling av området.

For lokalservicevirksomheter er det viktig at det til enhver tid er noen tomter eller ledig areal i bygninger tilgjengelig på næringsareal i alle kommunene i Trondheimsregionen.

For lager-/logistikkvirksomheter er det behov for litt større tomter. Lagervirksomheter kan gjerne etableres på alle næringsarealer, mens logistikkvirksomheter helst skal lokaliseres på sørsiden av Trondheim.

I industribransjen er det en nedgang i antall etableringer, men det kan være at noen av de store etablerte virksomhetene ønsker å flytte eller at en stor virksomhet ønsker å etablere seg i regionen. For å beholde disse typer virksomheter i Trondheimsregionen, bør det sikres næringsareal med mulighet for store tomter, god tilknytning til det regionale hovedvegnettet og tilrettelagt teknisk infrastruktur (som tilstrekkelig kapasitet i energiforsyning og tilgang til drikkevann).

For å få i gang transformasjon av byomformingsområdene i Trondheim bør noen få virksomheter som ikke passer inn i et mer urbant område flytte først. Noen av dem har behov for å være etablert ved kai. For dem har Trondheim havn en prosess i gang, ved å skape muligheter på Brattøra, Grønøra i Orkanger og havner i Verdal og Levanger. For de virksomhetene som ikke har behov for å være etablert direkte ved kai eller ikke i det hele tatt har behov for tilknytning til havn bør det sikres areal i kort avstand fra Trondheim.

Tilgjengelig areal

Det bør skilles mellom tilgjengelig areal på kort sikt (innen 2020), mellom lang sikt (2030) og lang sikt (2050). Med *tilgjengelig areal* menes areal som er ferdig regulert og ferdig til å bebygge. Det betyr at områder som har behov for omfattende tekniske infrastrukturtiltak, andre inngrep eller rekkefølgekrav før utbygging kan starte, ikke ansees som *tilgjengelige* før tiltakene er gjennomført.

Se for kartleggingen vedlegg *Utvalg næringsarealer i Trondheimsregionen: planstatus – areal – egnethet bransjer - tidsperspektiv*

Kort sikt (innen 2020)

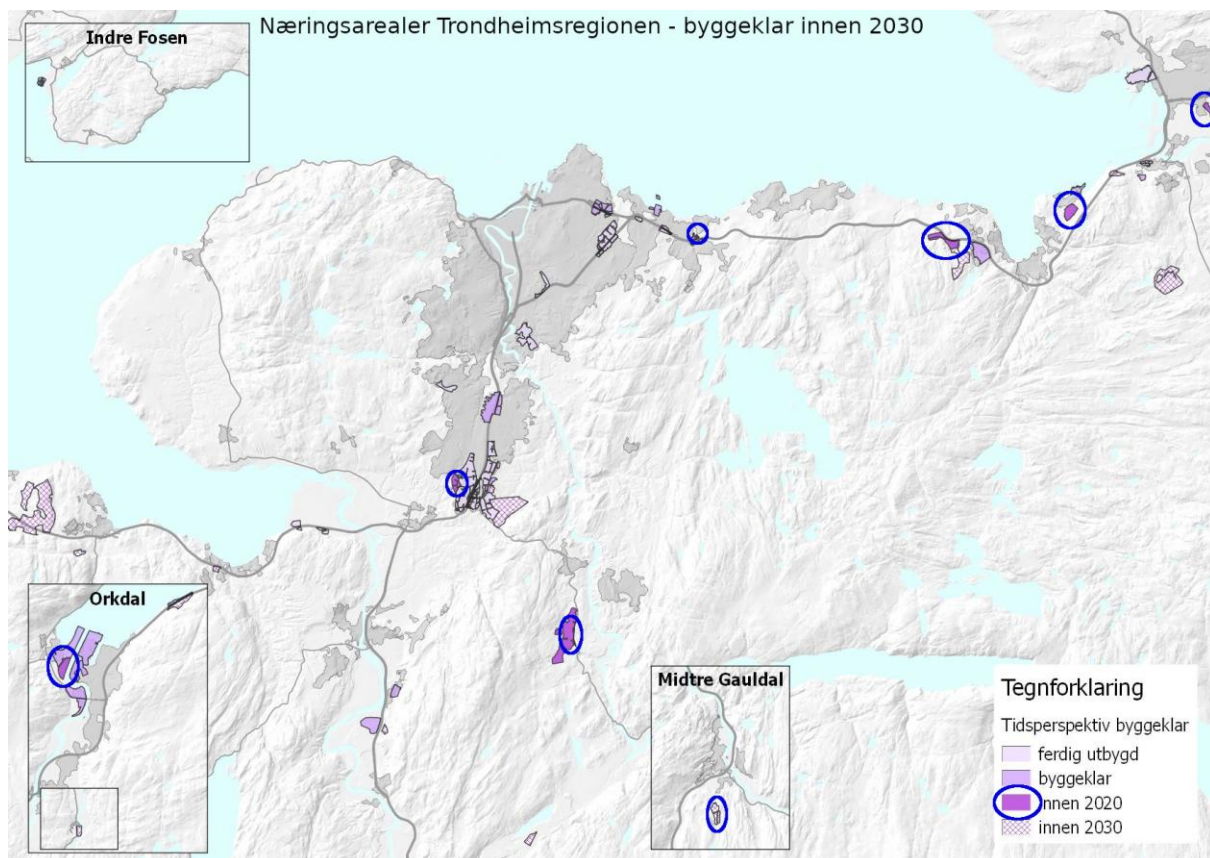
Tilgjengelig areal på kort sikt finnes på ledige tomter og ledig areal i bygninger på eksisterende næringsområder. Det er ledig areal i eksisterende bebyggelse på omtrent så godt som alle eksisterende næringsområder. Tilgjengelige tomter fins imidlertid ikke på alle eksisterende næringsområder. Av og til blir det en tomt tilgjengelig når en virksomhet flytter til en ny lokalitet eller legges ned. Men det er flere næringsarealer i Trondheimsregionen som har byggeklare tomter, enten allerede i dag eller snart (innen 2020).

For lokalservicevirksomheter og lager- og industrivirksomheter som ikke har behov for store tomter, opp til cirka 5 dekar, er det flere næringsarealer i Trondheim og Trondheimsregionen som er byggeklar, eller kan bli gjort tilgjengelig innen 2020. På Vegsletta og Gjevingåsen næringspark i Stjørdal er det 68 dekar. På Ulvdalen i Skaun vil det bli 77 dekar areal tilgjengelig. I Trondheim er det noen mindre arealer avsatt langs E6 øst, Svenskjordet, Presthusjordet og Vestre Ranheim, med til sammen 100 dekar. Vestre Ranheim er under regulering og kan bli klar til utbygging rundt 2020.

For de næringsvirksomhetene som har behov for store tomter, 10 dekar eller mer, fins det arealer, men utvalget er begrenset. Største tilgjengelige arealer innen 2020 er på Sveberg og Sveberg handels- og næringspark i Malvik, Tulluan i Klæbu og Støren næringsområde. På Sveberg næringsareal er det fortsatt 100 dekar tilgjengelig. På Sveberg handels- og næringspark, Tulluan og Støren næringsområde er det forberedende arbeidet for å få byggeklare tomter igangsatt. I første omgang er Tulluan godt egnet for virksomheter uten stor andel tungtransport. Når Fv 704 til Tulluan er lagt utenom Tanem er området attraktivt for alle typer arealkrevende virksomheter.

På de litt større næringsarealene (Vedlegg *Utvalg næringsarealer Trondheimsregionen: Planstatus – areal – egnethet bransjer – tidsperspektiv*) er det til sammen om lag 1 150 dekar byggeklare tomter og 1 000 dekar byggeklar næringsareal innen 2020.

I tillegg til tilgjengelig areal på næringsarealene i Trondheimsregionen som ikke inngår i kartleggingen.



Næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen – byggeklar innen 2020

Mellom lang sikt (innen 2030)

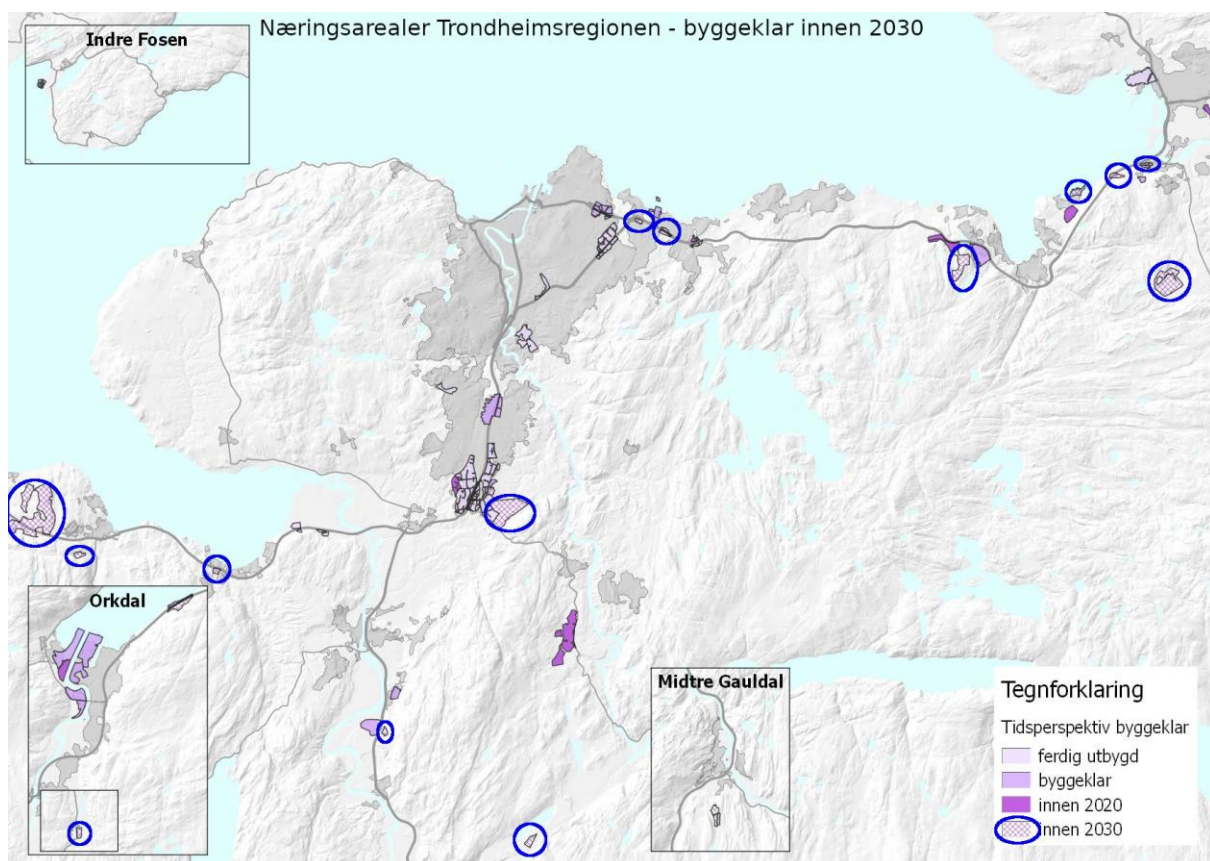
Mange av arealene som er avsatt til næring i kommuneplanenes arealdeler i Trondheimsregionen kan tas i bruk etter 2020 og innen 2030. Dette forutsetter at arealene blir regulert og at eventuelle nødvendige tiltak for å kunne starte utbygging, gjennomføres innen 2030. På disse arealene er det ytterligere 5 000 dekar avsatt som næringsareal.

Hvor mye areal det vil bli tilgjengelig på Heggstadmoen er avhengig av muligheter for utbygging på søppelfyllingsområdet og valg av lokalisering av sentralt ettersorteringsanlegg for restavfall fra husholdninger i Midt-Norge (SESAM). Hvis SESAM blir etablert på Heggstadmoen er det i alle fall 95 dekar igjen til øvrige næringsvirksomheter innenfor næringsarealet som er under regulering på Heggstad. I tilfellet SESAM velger en av de andre lokaliseringalternativer er det 115 dekar tilgjengelig.

Hvor mye areal det kan bygges ut på Torgård er avhengig av den geotekniske situasjonen. Det må gjennomføres geotekniske undersøkelser for å kartlegge situasjonen og vurdere om det er mulig og hva det koster å stabilisere de resterende delene av området slik at det kan tas i bruk som næringsareal.

Lang sikt (2050)

En del av de næringsarealene som kan tas i bruk i et 2030 perspektiv, vil sannsynligvis ikke være ferdig bygd ut i 2050. I tillegg har både Svebergområdet, Tulluan og Stormyra utvidelsesmuligheter utover det som er avsatt i kommuneplanene. Det er viktig å følge utviklingen, slik at det til enhver tid er tilstrekkelig næringsareal avsatt i kommuneplanene.



Næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen – byggeklar innen 2030

Kommunenes virkemidler til å bidra til utvikling av næringsarealer

Næringsutvikling og virksomhetslokalisering i byer som Trondheim er i stor grad markedsstyrt. Kommunens rolle er først og fremst som reguleringsmyndighet. Gjennom plan- og bygningsloven definerer kommunen rammer for næringsvirksomheten. Kommunens mest viktige virkemiddel er å avsette næringsareal i kommuneplanens arealdel etter en helhetlig vurdering opp mot andre viktige samfunnshensyn.

I de områdene i Trondheimsregionen som har begrenset vekst er næringsutviklere ikke sikker på lønnsomhet i utvikling av næringsarealer. Der kan det være behov for at kommunen tar en mer aktiv rolle i utvikling av næringsarealer. Utvikling av næringsareal krever store investeringer i startfasen. Etablering av adkomstveg, teknisk infrastruktur, tomteplanering osv. må til for å kunne tilby byggeklare tomter. Kommunen kan vurdere forskuttering av investering i teknisk infrastruktur.

I tillegg til kommunenes rolle som planmyndighet bør kommunen være en god vert for næringslivet og skape forutsigbarhet. Det kan ta mange år fra at et område er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel til at området faktisk blir tatt i bruk. Veksten i arealkrevende næringen er ikke så stor i Trondheimsregionen og det er flere arealer avsatt til næring i både Trondheim og de øvrige kommunene. Næringsarealene i kommuneplanens arealdel er valgt etter en helhetlig vurdering. Det er ikke lett å finne gode alternative arealer. Samordning mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som vert for næringslivet er viktig. Tydelig kommunisering av hvilke virksomheter er tenkt på de forskjellige næringsarealene og med begrunnelse, bidrar til at områdene utvikles i tråd med overordnet politikk.

Samarbeid mellom kommuner i Trondheimsregionen styrker Trondheimsregionen sin nasjonale og internasjonale konkurransekraft. Å ha felles mål og strategier for næringsutvikling som vedtatt i Strategisk næringsplan for Trondheimsregionen (SNP) og en samordnet areal- og transportstrategi som vedtatt i Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) er et godt utgangspunkt. Oppfølging av disse strategiske planene i det regionale samarbeidet og i kommunene er vesentlig for styrke regionen i sin helhet.

Oppsummering

Næringslivet i Trondheimsregionen er variert og robust. En stor andel av arbeidsplassene er i kontorbransjen og den offentlige sektoren. I tillegg til dette er det også en god del lokalservicevirksomheter som betjener regionen, logistikkbedrifter som sørger for at varene blir distribuert i regionen, både små og litt større produksjonsbedrifter og et økende antall virksomheter innenfor forskningsindustri.

At det er tilstrekkelig areal til kontor er alle enig om. Men spørsmålet er om det er tilstrekkelig areal til arealkrevende virksomheter.

I *Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen* skilles det mellom lokalservicevirksomheter, lager/logistikk og industri. Inndeling i disse tre bransjene er begrunnet i lokaliseringskriterier og forventet utvikling i årene framover. Innenfor disse bransjene er det store forskjeller i arealbehov. Noen virksomheter kan godt integreres i byområder, andre passer godt i kombibbygg på næringsarealer, noen har behov for utendørs oppstillingsplass eller manøvreringsareal. I vurderingen om det er tilstrekkelig egnet areal til alle er dette tatt med i betraktningen.

I alle bransjer er det en sentraliseringstrend på gang. De virksomhetene som allerede er etablert i regionen får flere ansatte, mens antall nyetableringer er begrenset. I industribransjen ser vi en nedgang i antall etableringer, mens totalt antall ansatte har økt i perioden 2009-2015. Størst vekst i antall etableringer er i handel og reparasjon av motorvogner og i bygg- og anleggsbransjen, særlig i små virksomheter med få ansatte. Stor del av behov for areal til næringsvirksomheter er på grunn av byomforming i Trondheim. Brattøra/Nyhavna, Lade/Leangen og Tempe/Sluppen er alle områder som skal transformeres til urbane byområder. I disse områdene er det etablert en god del arealkrevende næringsvirksomheter. En del kan innpasses i den framtidige byområdet, enten permanent eller midlertidig til deres lokaler skal transformeres, de øvrige må flytte. På kort sikt er det behov for regulerte arealer til de store arealkrevende virksomheter som må flytte for å få transformasjonsprosessen i gang.

Rett virksomhet på rett plass er prinsippet som legges til grunn for å sikre tilstrekkelig egnet areal til næringslivet. Både ut fra næringslivets lokaliseringskriterier og klimahensyn. For næringsvirksomheter er tilgang til arbeidskraft og transportkostnader viktige lokaliseringsfaktorer. All virksomhet innenfor arealkrevende bransjer har behov for god tilknytning til hovedvegnettet. For kommunene er det en viktig faktor å legge til rette for at ansatte kan reise med kollektivtransport, sykkel eller gå til fots til jobb, i tillegg til at det i minst mulig grad bygges ned jordbruksareal.

For virksomheter er som i hovedsak betjener det lokale markedet i kommunen de er etablert i, er god tilknytning til hovedvegnettet i kommunen viktig. For bedrifter med sitt markedsområde både lokalt og regionalt er i tillegg tilgang til det regionale hovedvegnettet viktig. For de større virksomhetene som har hel Midt Norge som sitt markedsområde er god tilknytning til E6 eller E39 en viktig lokaliseringsfaktor. Trondheimsregionen er ikke en region med mye eksport av produkter, men de virksomhetene som har produkter som produseres for hel Norge eller internasjonalt bør lokaliseres på næringsarealer med god tilknytning til

E6. De store bedriftene som distribuerer varer til regionen etableres gjerne i nærheten til godsterminal for jernbane eller sjø.

Kommunene i Trondheimsregionen har i sine kommuneplaner avsatt en god del areal til næringsformål, både eksisterende og framtidige. Mer enn for eksempel i Stavangerregionen og Bergensregionen. Dette skaper forutsigbarhet for næringslivet og sikrer at det legges til rette for næringsutvikling ”på rett sted”.

Det er mange mindre næringsarealer i kommuneplanene som er godt egnet til lokalservicevirksomheter og små industribedrifter. I tillegg er det noen store næringsarealer som både er egnet til større industrivirksomheter, lager/logistikk og lokalservice. Disse store næringsarealene kan på sikt utvides utover det som er avsatt i kommuneplanene.

Av de store næringsområdene utenfor Trondheim har Tulluan og arealene på Sveberg best strategisk beliggenhet, med korte transportavstander til tyngdepunkt i markedet og dermed kort reisetid, og tilgang til arbeidskraft. Områdene egner seg godt som erstatningsareal for virksomheter som på sikt må flytte fra byomformingsområdene i tillegg til tilflytting eller nyetablering av øvrige virksomheter med behov for store tomter. Grønøra/Furumoen næringsareal på Orkanger har svært god strategisk betydning på grunn av havnefasiliteter og nærhet til regionale hovedtransportårer.

Fortettpotensial

Arealutnyttelse på de eksisterende næringsarealer er relativ lav så godt som på alle næringsarealer også sett i forhold til type virksomheter som er etablert i områdene. Mer effektiv arealutnyttelse på eksisterende næringsarealer bør skje gjennom transformasjon. På noen av næringsarealene er det en naturlig fortettpotensial i gang, som for eksempel Sutterø i Stjørdal som transformeres fra lager/industri til lokalservicevirksomheter. Andre områder kan ha behov for litt drahjelp fra kommunen for å få i gang fornying og fortetting.

Blanding av næring i bomformingsområdene

Noen av virksomhetene som er etablert i byomformingsområdene i Trondheim kan vurderes integrert i det framtidige byområdet. Dette kan skje i flerfunksjonelle bygninger der det er skilt på etasjer, på separate parseller, eller i egne avgrensede felt.

For mindre og fleksible bedrifter vil det kunne være uproblematisk å flytte inn i flerfunksjonelle hus. For arealkrevende bedrifter vil klare utfordringer og konfliktpotensial derimot tilsi at dette *ikke* bør være løsningen en ser etter først. Dersom bedrifter får ligge på bakkeplan i separate bygninger er utfordringer og kostnader langt mindre.

- *Tempe/Sluppen*: En del eksisterende bedrifter, særlig de langs Tempeveien, kan beholdes og/eller blandes med ny bebyggelse. Det kan være en permanent løsning eller midlertidig til deres lokaler skal transformeres.
- *Lade/Leangen*: Arealkrevende handel bør forutsettes tatt vare på, dels som konsekvens av områdets formelle status som handelsområde, dels fordi flere utgjør en rasjonell klynge innen byggevarer. Arealkrevende bedrifter bør ikke tenkes inn i nye bygninger, men passer godt i randsonen og i østre del av området.
- *Nyhavna*: De største arealkrevende virksomhetene er lite aktuelle for integrasjon. De mellomstore og små arealkrevende er mest aktuelle å samle i egne tomtestrukturer,

men kan unntaksvis beholdes i dagens beliggenhet. Dette kan være en permanent løsning eller midlertidig til deres lokaler skal transformeres.

Konklusjon

Det er et bredt utvalg av næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen, slik at alle bedrifter bør kunne finne et egnet sted å etablere eller flytte til. Dette styrker Trondheimsregionen sin nasjonale og internasjonale konkurransekraft.

Det er tilstrekkelig egnet areal til alle typer virksomheter i et langsiktig perspektiv. På kort og mellomlang sikt er det imidlertid et begrenset utvalg av næringsareal med byggeklare tomter.

Trondheim kommune bør vurdere å ta en mer aktiv rolle i å få på plass avklaringer om godsterminal med tilhørende infrastruktur og grunnforhold på Torgård og Heggstadmoen.

Innen 2020

For virksomheter med behov for tomter over 10 dekar og god tilknytning til E6/E39 er arealer tilgjengelig på både Sveberg, Sveberg handels- og næringspark, Tulluan, Støren næringsområde og Grønøra/Furumoen i Orkanger.

Tulluan i Klæbu er et stort areal med god beliggenhet. De første byggeklare tomter vil være tilgjengelig innen 2020. Men området vil først bli attraktivt og egnet for næringsvirksomheter med en stor andel tungtransport etter at fv 704 har blitt lagt utenom Tanem.

Innen 2030

I et 2030 perspektiv er det mange næringsarealer som kan være ferdig for utvikling, med nok egnet areal til alle typer arealkrevende næringsvirksomheter i Trondheimsregionen, både til lokalservicevirksomheter, lager/logistikkvirksomheter og industri.

Grunn til at de store næringsarealer på Heggstadmoen, Torgård og Stormyra ikke er tilgjengelig for næringsutvikling innen 2020, er fordi det er behov for omfattende investeringer og tiltak før områdene kan tas i bruk.

På både Heggstadmoen og Torgård er det utfordringer med grunnen, årsaken til at områdene ikke vil være klare for utbygging før 2030. For Torgård bør det først avklares hvor stor del av området kan bebygges og hva stabiliseringstiltak koster. I tillegg er den uavklarte situasjonen rundt godsterminal på Torgård og tilhørende infrastruktur, inklusiv trasé gjennom Heggstadmoen, en begrensende faktor i utvikling av både Heggstadmoen og Torgård.

Før Stormyra i Stjørdal kan tas i bruk er det stilt krav til etablering av gang-/sykkelveg langs Fv 705.

2050 perspektiv

I et 2050 perspektiv er forventningen at det fortsatt er en god del ledig areal på de næringsarealene som kan tas i bruk i 2030. I tillegg kan Nye Sveberg utvikles når Sveberg handels- og næringspark begynner å bli fylt opp og både Svebergområdet, Tulluan og Stormyra har utvidelsesmuligheter utover det som er avsatt i kommuneplanene.

Anbefalinger

Trondheimsregionen

- Kommunene i Trondheimsregionen kan bli enda flinkere til å tenke regionalt. Å ha en god utvikling av næringslivet i hele regionen styrker regionens nasjonale og internasjonale konkurransekraft.
- IKAP skal legges til grunn i næringsarealutvikling i Trondheimsregionen.
- Trondheimsregionen bør følge næringsutviklingen i regionen, slik at det kan vurderes behov for nye grep dersom det blir nødvendig.
- Status på tilgjengelig næringsareal i regionen bør årlig oppdateres og publiseres i kartportalen.

Trondheim kommune

- Trondheim kommune bør i sterkere grad sikre at det etableres lokalservicevirksomheter, lager/logistikkbedrifter og mindre industrivirksomheter på eksisterende og framtidige næringsarealene avsatt i kommuneplanens areadel. Tunga, Fossegrenda, Tiller/Torgård og Heggstadmoen er store og robuste næringsarealer. Men de er mer og mer under press. Det kommer stadig inn forslag til økt handelsetablering eller boligbygging som påvirker attraktivitet for arealkrevende virksomheter negativt.
- Næringsarealene avsatt i kommuneplanen langs E6 øst er attraktive arealer for lokalservicevirksomheter. Områdene har en strategisk beliggenhet med korte avstander til markedet og en god tilknytning til det interne hovedvegnettet i Trondheim samt det regionale vegnettet. I tillegg kan næringsutvikling på disse områdene fungere som buffer mellom E6 og boligområder. Næringsarealene egner seg blant annet god for en god del virksomheter som i dag er etablert i byomformingsområdene.
- Ved neste rullering av kommuneplanens arealdel bør det vurderes om Flatåsen næringsareal skal tas inn som næringsbebyggelse.
- Fortetting på eksisterende næringsarealer må skje gjennom transformasjon. Kommunen bør vurdere behov for litt drahjelp for å få fart i fornying og fortetting.
- Det bør legges til rette for blanding av en del næringsvirksomhet i byomformingsområdene uten å forringe de urbane kvaliteter.
- Trondheim kommune bør vurdere å samarbeide med næringsaktørene/-interessentene om videre utredning av behov for og muligheter for stabiliseringstiltak på Torgård, for å få avklart hvilken del av området kan tas i bruk som næringsareal.
- Trondheim kommune bør gå i dialog med Bane NOR for å få en rask avklaring om arealbehov for godsterminal på Torgård og tilhørende infrastruktur, inklusiv trasé gjennom Heggstadmoen.
- Trondheim kommune bør avklare hvilke deler av området på Heggstadmoen som kan tas i bruk til næring, gitt dårlig grunnforhold i søppelfyllingsområdet.
- Trondheim kommune bør forsere en avklaring fra Staten når godsterminalen skal flyttes til Torgård.

Vedlegg

Vedleggene er tilgjengelig på Trondheimsregionens nettsider:

[Areal og transport/Næringsarealer](#)

- Kartlegging næringsarealer Trondheimsregionen: Planstatus – areal - egnethet bransjer – tidsperspektiv. Trondheimsregionen, 28. september 2018
- Kartportal næringsarealer Trondheimsregionen: planstatus – areal – tidsperspektiv (oppdateres jevnlig)
- Fortetting av næringsarealer i Trondheim. HUS arkitekter, desember 2017
- Arealkrevende næringer i tre av Trondheims byomformingsområder. Rambøll, desember 2017