TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Fagnotat

Vår ref.	Vår dato
2026/19044	07.06.2026

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Kommunedelplan næring - arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim

1. Hva notatet gjelder

Våren 2025 mottok Byplankontoret en bestilling fra byråden om utarbeidelse av en kommunedelplan (KDP) for næringsareal som oppfølging av Planstrategi 2024-2027. Byplankontoret ble bedt å utarbeide en prosjektplan med framdriftsplan.

Byplankontoret har utarbeidet et forslag til planprogram, som vil fungere som prosjektplan med framdriftsplan.

2. Fakta

Bystyrets bestilling i kommunal planstrategi 2024-2027:

Kommunedelplan næringsareal
Kommunedelplan næringsareal for Torgård, Kvenil og Heggstadmoen.
Formål:
Følge opp vedtak 3 i KPA, behovet for å finne mer næringsareal. Avdekke hva som må gjøres for å tilgjengeliggjøre nytt næringsareal og hvilket ledig næringsareal som er tilgjengelig de neste 10 årene.

I vedtakspunkt 3 i KPA står følgende om utvikling av næringsareal (26.09.2024):

Generelt
Næringsareal
Bystyret ber byrådet fram til rullering av neste KPA kartlegge og finne nye næringsarealer slik at målet om 3000 dekar næringsareal fastholdes. Bystyret mener nytt næringsareal er nødvendig for å sikre transformasjon av enkelte områder f.eks. Nyhavna, Lade, Tempe og Sluppen. Det er også viktig å sikre tilstrekkelig areal for å tilrettelegge for ny næringsvirksomhet. Trondheim som teknologihovedstad har et mål om å skape betydelig høyt antall arbeidsplasser knyttet til teknologi, som vil kreve arealer for ny produksjon og utviklingsarbeid. I tillegg vokser byen med et stort antall nye innbyggere årlig som igjen fører til økt behov knyttet til lager og logistikk.

Fortetting eksisterende næringsareal
Bystyret ber byrådet om å ha dialog med aktører som kan bidra til økt utnyttelse og fortetting av eksisterende næringsareal slik at sentrale områder kan transformeres raskere.

Bestilling fra byråden (25.03.2025):

Bestilling fra byrådet
Bestillingen må sees i sammenheng med vedtak 3 i KPA og med oppfølging av vedtaket i byutviklingsutvalget 30.10.24: Byutviklingsutvalget og bystyret må få en oversikt over tilgjengelig byggeklart næringsareal både på kort sikt (1-6 år) og på lang sikt (6-15 år). Det bør også utarbeides en plan for hvilke arealer som er egnet for bedrifter som må flytte fra transformasjonsområdene.

Vedtaket i planstrategien spesifiserte Torgård, Kvenil og Heggstadmoen, men byrådet mener vedtaket i KPA krever at vi ser på alt næringsareal, og finner ut hvor det kan utvikles nytt næringsareal, og hvordan vi kan utnytte det arealet vi har bedre enn i dag.

Det må utarbeides en prosjektplan med framdriftsplan som sendes fram til byrådet for forankring.

<u>Byplankontorets tolkning av bestillingen</u>
Byrådens bestilling avviker fra planstrategien, og ber om at det ses på alt næringsareal, og på bedre arealutnyttelse av det arealet vi har i dag. I tillegg suppleres bestillingen til KDP næringsareal med byutviklingsutvalgets vedtak om å få oversikt over tilgjengelig byggeklart næringsareal både på kort sikt (1-6 år) og på lang sikt (6-15 år), samt utarbeidelse av en plan for hvilke arealer som er egnet for bedrifter som må flytte fra transformasjonsområdene.

I vedtakspunkt 3 i KPA er det spesifisert at det skal kartlegges og finne nye næringsarealer fram til rullering av neste KPA.

Ut fra disse bestillingene foreslår byplankontoret at det utarbeides en tematisk kommunedelplan (KDP), som vil bli en helhetlig arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim. Derav undertittelen *arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim kommune*. Det vil ikke bli satt av areal i KDP næring, men det vil bli vurdert behov for nytt næringsareal, til hvilke type virksomheter, og hvor i kommunen. Dette vil være grunnlaget for tema næring i neste rullering av kommuneplanens arealdel (KPA), hvor både plankart, bestemmelser og retningslinjer vedtas.

Arealstrategien for næringsutvikling skal konkretisere hvilke type virksomheter Trondheim kommune skal prioritere å legge til rette for, hvor ulike bransjer bør lokaliseres i Trondheim, og hvordan det skal legges til rette for næring i ulike deler av kommunen.

Utarbeidelsen av KDP følger plan- og bygningslovens prosessregler. Første steg er fastsettelse av planprogram, med tilhørende medvirkning.

Planprogrammet for KDP næring viser hvordan kommunedelplanen skal utarbeides, hvilke problemstillinger som skal ses nærmere på i forslaget til plan, mål for arbeidet, hvordan planarbeidet organiseres og hvordan medvirkning skal gjennomføres.

<u>Planprogram for kommunedelplan næring - arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim</u>
Det er mange utfordringer og problemstillinger knyttet til næringsutvikling og -areal i kommunen. Flere hensyn skal ivaretas og avveies mot hverandre, og en rekke overordnede føringer skal ligge til grunn. Problemstillingene som foreslås som grunnleggende for videre arbeid med planen er formulert ut fra bestillingen fra byråden og planstrategien, som nevnt tidligere. Dette gjelder arealbruk og fortetting på næringsarealene i kommunen, framtidig utvikling av avsatt næringsareal, hvilke virksomheter Trondheim kommune bør prioritere å tilrettelegge for, hvor mye næringsareal som bør være tilgjengelig og hvor i kommunen.

Begrepet *næring* er vidt. I byutviklings- og plansammenheng refererer vi ofte til næringsvirksomheter og næringsarealer. Noen vil tenke på alle slags virksomheter som driver med økonomisk aktivitet, mens andre ser på næring gjennom plan- og bygningslovens øyne, der innholdet konkretiseres og begrenses. En del av arbeidet med kommunedelplan næring vil derfor være å utarbeide en ordliste med definisjoner for begrep som brukes i planen og generelt i plan- og byggesaker som angår næring.

For å sette ytre rammer rundt problemstillingene er planarbeidet avgrenset tematisk og geografisk. Kapittel 3.1 i planprogrammet viser hvilke arealer og typer bransjer som kommunedelplanen skal omhandle, og ikke. Ettersom tema næring er omfattende, er det viktig å klargjøre hva som skal inngå i kommunedelplanen tidlig i prosessen.

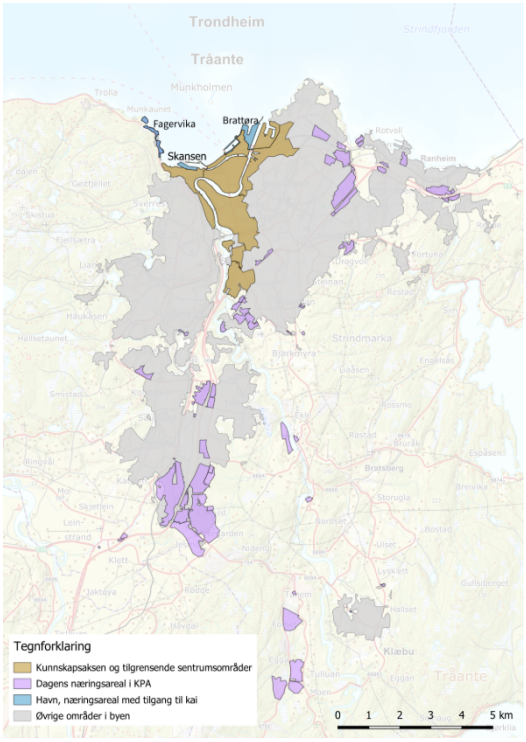
Tematisk avgrensning er forklart ut fra begreper i plan- og bygningsloven. Kommunedelplanen skal omfatte virksomheter som går under næringsbebyggelse. Dette gjelder både i arealer avsatt til formål for næringsbebyggelse, eller i byggesoner og kombinertformål der næringsbebyggelse tillates gjennom KPAs bestemmelser. I tillegg skal arealer avsatt til havn inngå i kommunedelplanen. Virksomheter som ikke vil inngå i kommunedelplanen er de som inngår i landbruksnæringen, havbruksnæring på land og i vann, råstoffutvinning og masseutttak,

forretning, tjenesteyting, kulturelle virksomheter, idrett og fritidsaktiviteter.

Geografisk avgrenses planarbeidet til å omhandle dagens næringsarealer og egnede områder for nye næringsarealer i Trondheim, kunnskapsaksen og havn- og kaiområder. I tillegg skal kommunedelplanen vurdere hvordan næringsvirksomheter kan bidra til god stedsutvikling i ulike deler av kommunen, som ikke inngår i de geografiske avgrensningene nevnt over.

Byplankontoret vurderer at disse avgrensningene gjør at planforslaget kan svare på bestillingen om at kommunedelplanen skal se på alt av kommunens næringsareal, og at omfanget av arbeidet er avgrenset, slik at saken kan sluttbehandles i bystyret juni 2027.

Arbeidet skal bygge videre på tidligere vedtatte kommunale planer og strategier, samt vedtatte regionale strategier fra det interkommunale samarbeidet i Trondheimsregionen. Statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger til kommunal planlegging skal også ligge til grunn.



Typer områder som inngår i kommunedelplan næring

Mål for arbeidet

I planprogrammet er både samfunnsmål, effektmål og resultatmål listet opp. Disse er tett knyttet til problemstillingene som er omtalt over, og til de ulike punktene i bestillingen av kommunedelplan næring. Samlet skal disse målene bidra til en god og helhetlig næringsutvikling og arealbruk i kommunen.

Kunnskapsbehov

Det er behov for å innhente nytt kunnskapsgrunnlag for å utarbeide en realistisk og solid kommunedelplan.

I arbeidet vil det hentes inn statistikk knyttet til omdisponering og omregulering av næringsareal som har skjedd i løpet av planperiodene for de siste fire versjonene av kommuneplanens arealdel. Det skal også hentes inn tall som viser prognoser og utviklingstrekk, knyttet til sysselsetting og virksomheter i kommunen, for å se nærmere på hvordan de ulike bransjene har utviklet seg siden 2015, og hvor mye areal disse bransjene vil ha behov for framover i tid.

Mulig arealbehov til beredskap og økt selvforsyning skal belyses.

Prognosene og utviklingstrekkene vil brukes til å lage ulike scenarioer for næringsutvikling i Trondheim. Scenarioene vil gi innsikt i mulig behov for areal til ulike bransjer i et langsiktig perspektiv, og hvilke konsekvenser de ulike scenarioene vil ha for trafikkgenerering, natur og miljø, byutvikling, og kommuneøkonomi. De vil vise hvordan kommunens utvikling kan utarte seg dersom vi legger mer til rette for den ene eller andre bransjen. I hvert scenarie har alle bransjer en grunnleggende vekst i takt med befolkningsutviklingen, men én bransje er tillagt en større vekst. Arealbehov for å sikre selvforsyning i en nødsituasjon inngår i alle scenariene.

Byplankontoret foreslår at følgende scenarioer skal utredes:

- Framskrivings scenario:
  Betydelig vekst i arbeidsplassintensive virksomheter i teknologi-industri.
- Sirkulæritet i bygg og anlegg:
  Vekst i virksomheter som lager, bearbeider og selger byggematerialer fra riving og rehabilitering til gjenbruk.
- Arealkrevende industri:
  Etablering av en eller flere fabrikker som bidrar til det grønne skiftet.

For å se nærmere på hvordan næringsarealer kan utvikles og utnyttes på en bedre måte, med effektiv arealbruk og gode arbeidsmiljø, skal det innhentes kunnskap om hvor realistisk fortetting er på de ulike næringsarealene vi har, og hvilke virkemidler kommunen kan sette inn. Her inngår også en tydeliggjøring av forventninger til næringslivets rolle.

For at kommunedelplanen skal bidra til bedre bestemmelser i ny KPA skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted konkretiseres. Det er flere uklarheter knyttet til teorien, særlig når det gjelder bransjeglidning og hvordan dette håndteres. Målet er at det skal utvikles en metodikk for vurdering av hvor ulike type bedrifter bør lokaliseres. I dette inngår også en vurdering av hvilke arealer som er egnet for virksomheter som må flytte fra transformasjonsområdene, både når det gjelder lokalisering og ut fra økonomiske konsekvenser for bedriftene.

En del av bestillingen fra byråden er å lage en oversikt over tilgjengelige næringsarealer i kommunen. For å gjennomføre dette vil byplankontoret basere seg på metodikken fra Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen. For de ulike arealene avsatt til næringsbebyggelse i KPA, skal det vises status for utbygging, planstatus og hvor mange dekar som ikke er utbygd. Ferdig regulerte næringsarealer, hvor det ikke er gitt byggetillatelse ennå, vurderes å være tilgjengelig byggeklart på kort sikt, uavhengig av om de har tunge rekkefølgekrav. Næringsarealer som ikke er ferdig regulert, vurderes som tilgjengelig byggeklart på lang sikt. Alt øvrig næringsareal vurderes som tatt i bruk.

I prosjektet skal det vurderes behov og muligheter for videreutvikling av metodikken, for å gi mer detaljert oversikt over ledig areal til næring, som for eksempel å ta inn bruksareal.

Det kan være stor forskjell på det som oppfattes som “byggeklart” og “tilgjengelig” næringsareal. Areal som er avsatt i KPA eller ferdig regulert, kan fortsatt ha begrensninger for utvikling. For eksempel gjennom kostnadskrevende rekkefølgekrav eller båndlegging til mulig framtidig godsterminal. Disse begrepene vil konkretiseres i kommunedelplanen.

Organisering av arbeidet

Bestillingen i planstrategien om kommunedelplan for næring er sendt til byplankontoret fra byråd for byutvikling. Byrådet er prosjektbestiller, og byplansjefen er prosjekteier.

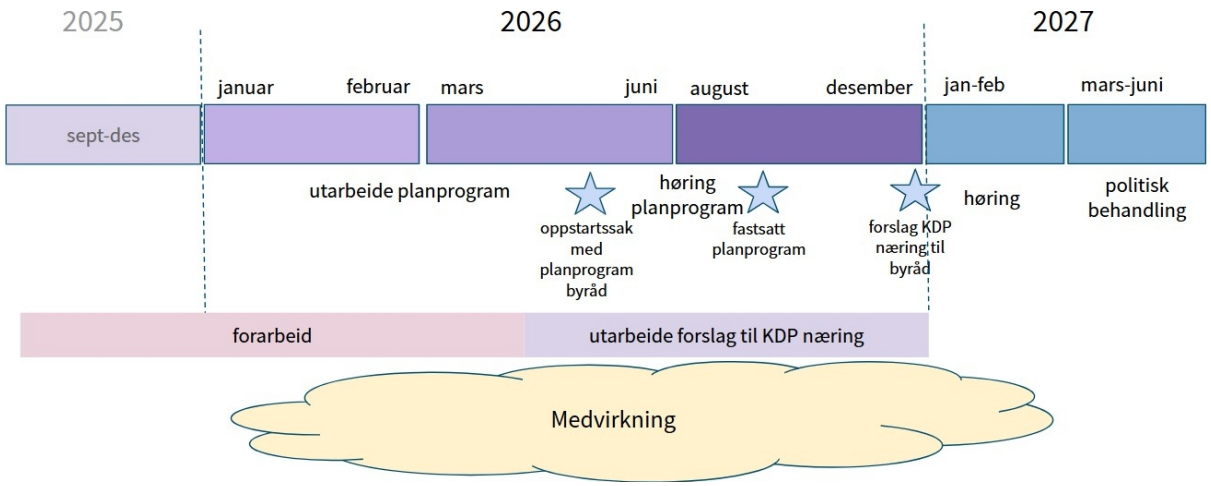
Kommunedelplan utarbeides av Byplankontoret i tett samarbeid med andre enheter på byutviklingsområdet, enheter innenfor miljø, næring og samfunnsutvikling, og eierskapsenheten og Trondheim eiendom. I tillegg sikres samordning med temaplan for kulturarena i Trondheim.

Medvirkning i prosessen
Både planprogrammet og høringsforslag til KDP næring vil bli sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn, slik at både fagmyndigheter, interesseorganisasjoner, virksomheter og allmennheten for øvrig har anledning til å komme med innspill og synspunkter.

Det er viktig at planen forankres hos næringslivet. God dialog med næringslivet kan samtidig gi tilgang til kunnskap og sikre at det utarbeides en realistisk plan. Det er opprettet en ekstern referansegruppe med næringsorganisasjoner som representerer ulike bransjer. I tillegg vil det bli avholdt noen større møter med flere relevante deltakere fra næringslivet, gjennom prosessen.

Byplankontoret foreslår at byutviklingsutvalget og MNS-utvalget benyttes som politisk referansegruppe.

Framdriftsplan
For å sikre en god fremdrift i planarbeidet er det laget en tentativ framdriftsplan. Den tar sikte på at komplett planforslag sluttbehandles i bystyret i juni 2027.



3. Prosess
I oppstartsfasen av arbeidet med kommunedelplanen har prosjektgruppa hos byplankontoret gjennomført flere dialogmøter, med interne enheter i kommunen og eksterne aktører som er naturlige å involvere i prosessen.

Av interne enheter har det blitt gjennomført møter med strategisk gruppe for kunnskapsaksen, byrådsavdeling for kultur som jobber med strategi for kulturarenaer i kommunen, enhet for samfunnssikkerhet og beredskap, og rådet for byarkitektur (som består av både interne fra kommunen og eksterne). Hensikten med møtene har vært å opplyse om at arbeidet med kommunedelplanen er i gang, få innspill til Byplankontorets forslag til planprogram, og for å høre hvordan de ulike gruppene ønsker å eventuelt involveres i det videre arbeidet.

Det er gjennomført innledende dialogmøter med følgende næringslivets paraplyorganisasjoner.
16. januar 2026: NiT, NHO, LO Trondheim, SIVA, Trondheim havn
4. mars 2026: EBA, Håndverkerforening i Trondheim
9. mars 2026: MEF

I dialogmøtene med næringsorganisasjoner og råd for byarkitektur har byplankontoret fått støtte til denne strategiske tilnærmingen. Det ansees som viktig å løfte blikket, og se næringsutvikling i et regionalt perspektiv, som grunnlag for vurdering av behov for areal til næring i Trondheim, og hvordan det skal legges til rette for næring i ulike deler av kommunen.

Informasjon innhentet gjennom møtene, statistikk og prognoser fra statistikkgruppa hos byplankontoret, og faglige diskusjoner og vurderinger i KDPs prosjektgruppe, har ledet fram til forslaget til planprogram for videre arbeid med planen.

4. Fagenhetens vurdering

Positivt ved planprogrammet

Omfang av arbeidet er begrenset til en overkommelig arbeidsmengde for å kunne levere et planforslag raskt. Samtidig sikres god medvirkning.
Opplegget for arbeidet vil gi et godt faglig underlag og politisk vedtak som kan følges opp videre i rullering av KPA, og næringsutvikling i kommunen generelt.

Utfordringer ved planprogrammet

I planstrategien ble det bestilt en kommunedelplan for Torgård, Kvenild og Heggstadmoen. Enkelte næringsaktører har tatt kontakt og har uttrykt forventning om at det skal settes av mer areal til næring sør i Trondheim, gjennom KDP næringsareal. Opplegget som byplankontoret foreslår oppfyller ikke disse forventningene. Byplankontoret foreslår at det først vedtas en arealstrategi med vekstretning, som gir et godt faglig grunnlag for hvor det kan gis innspill til nytt næringsareal ved neste rullering av KPA.

5. Konsekvenser

Klima og det ytre miljø

Premiss for arealstrategien er at næringsutvikling i kommunen har en effektiv arealbruk, reduserer utslipp fra transport, og bidrar til et godt bymiljø. Gjennomføring av strategien vil bidra til dette.

Verdiskaping og næringsutvikling

Arealstrategien har som mål å bidra til økt verdiskaping og å legge til rette for næringsutvikling i kommunen. Gjennomføring av strategien vil bidra til å oppnå målene.

Økonomiske konsekvenser

Arealstrategien har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Hvordan byen utvikles over tid vil imidlertid ha store økonomiske konsekvenser for kommunen. Utvidelse av det bebygde området vil gi økte kostnader, særlig knyttet til drift og vedlikehold.

Administrativt

Det anslås at kommunen til sammen vil bruke ca. 2 årsverk på arbeidet, samt rundt 50 000 kr på gjennomføring av verksteder og møter med eksterne.

Arbeidet finansieres innenfor gjeldende handlings- og økonomiplan. Byplankontoret har fått tildelt 800 000 kr i skjønnsmidler fra Statsforvalteren til *Framtidsrettede næringsarealer i Trondheimsregionen*, som vil bidra til å dekke utgifter til kunnskapsinnhentingen.

6. Byplankontorets anbefaling
Byplankontoret anbefaler at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

7. Byplankontorets forslag til vedtak:
Byutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-12 å varsle om oppstart av planarbeid og at høringsutkast til planprogrammet for tematisk kommunedelplan næring - *arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim kommune (26.05.2026)* sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Høringen er hjemlet i plan- og bygningslovens §11-14.

Vedlegg
1. Byplankontorets forslag til høringsutkast planprogram KDP næring, datert 26.05.2026
2. Notater fra dialogmøte næringsorganisasjoner, 16.01.26
3. Notater fra møte med EBA og håndverkerforening, 04.03.26
4. Notater fra møte med MEF, 09.03.26
5. Uttalelse fra Rådet for byarkitektur til planprogram næringsplan, 25.03.26