TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byplankontoret

Kommunedelplan næring

Arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim kommune
Planprogram - høringsutkast
Siste reviderte dato, Byplankontoret: 29.10.2026



Foto: Esther Balvers

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 2
2. Rammer for arbeidet 3
2.1. Politisk bestilling - Kommunedelplan for næring 3
2.2. Kommunale planer og tidligere vedtak 4
2.3. Regionale og statlige føringer 6
3. Avgrensninger for arbeidet 9
3.1. Tematisk avgrensning 9
3.2. Geografisk avgrensning - hvilke typer områder inngår 11
4. Utfordringer i Trondheim 12
5. Mål for arbeidet 13
5.1. **Samfunnsmål** - det samfunnet høster fra prosjektet 13
5.2. **Effektmål** - gevinsten - det vedtatt strategi skal bidra til 13
5.3. **Resultatmål** - hva som skal være gjort i løpet av strategiprosessen 14
6. Kunnskaps- og utredningsbehov 14
6.1. Statistikk, prognoser og utviklingstrekk 14
6.2. Scenarier for næringsutvikling 15
6.3. Potensiale for mer effektiv arealbruk 16
6.4. Konkretisering av rett virksomhet på rett sted 16
6.5. Ledige næringsareal 17
7. Organisering og medvirkning 18
7.1. Organisering 18
7.2. Medvirkning 18
8. Framdriftsplan 19

1. Innledning

Kommunen har mål om blant annet å sikre rett virksomhet på rett sted, nok areal til næring, at næringstransporten skal bli grønnere og mer effektiv, og at Trondheim skal videreutvikles som teknologihovedstad. Det er særlig viktig å ha næringsarealer avsatt til riktig type virksomheter og tilstrekkelig areal til næringsetablering, siden kommuneplanens arealdel (KPA) legger opp til transformasjon av næringsområder i sentrale deler av byen. (Kilde: KPA 2022 -2034 planbeskrivelse).

"Det er viktig å sikre nok og variert areal til næringslivet. Noen trenger kontorlokasjoner nært kollektivknutepunkt med et godt utviklet nettverk av bedrifter for å drive innovasjon og utvikling, andre trenger større arealer til industri og logistikk. I en by som stadig vokser, er det viktig å finne tilstrekkelig areal ut fra behovet, og utnytte eksisterende næringsareal bedre. Det er også viktig å fortsatt tiltrekke oss kompetanse, og å ha en attraktiv by som mange ønsker å bo, jobbe, leve og oppholde seg i. Vi må legge til rette for at næringslivet kan utvikle seg slik at vi kan få økte skatteinntekter, og på den måten sørge for gode velferdstjenester til innbyggerne." (Kilde: HØP 2025-2028).

Trondheim kommune har erklært klimakrise og naturkrise, og verner om jordbruksareal og markagrenser. Kommunen skal ha en arealnøytral utvikling, samtidig legge til rette for vekst. Flere hensyn skal ivaretas og avveies mot hverandre, og en rekke overordnede føringer skal ligge til grunn. Kommunedelplan for næring skal gi et faglig grunnlag for utvikling av arealpolitikk om næringsarealutvikling i et helhetlig perspektiv.

Ved behandling av kommunal planstrategi for Trondheim kommune 2024-2027, 19.12.2024, vedtok bystyret at det skulle utarbeides en kommunedelplan for næring. Dette forslaget til planprogram viser hvordan bestillingen kan følges opp. Det inneholder en tolkning av bestillingen, samt forslag til rammer, avgrensning og mål for arbeidet, kunnskaps- og utredningsbehov, samt plan for medvirkning, organisering og framdrift.

Planprogrammet foreslås sent på høring, for å sikre at fagmyndigheter, næringslivet, interesseorganisasjoner, og allmennheten for øvrig, skal ha anledning til å komme med innspill til kommunedelplanen.

Hva snakker vi om når vi snakker om "næring"?

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 (KDP) 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.

I plan- og bygningsloven er næring definert som industri-, håndverks- og lager-, og logistikkvirksomhet, samt kontor, hotell, overnatting, bevertning, bensinstasjon og vegserviceanlegg. Publikumsrettede virksomheter, som butikker, frisører, legekontor, treningssentre og kulturinstitusjoner inngår ikke i næringsbegrepet.

Forslaget til planprogram for kommunedelplan næring avgrenser arbeidet til næring definert av plan- og bygningsloven.

Kommunedelplan som styringsverktøy
Ifølge plan- og bygningsloven kan det utarbeides kommunedelplaner for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder eller for areal. Kommunedelplaner som er knyttet til bestemte tema, og ikke er arealplaner, vil fungere som strategiske verktøy. Det er ikke nødvendig å gjennomføre konsekvensutredninger på lik linje med kommunedelplaner som legger opp til omdisponering av bestemte arealer.

Kommunedelplan for næring skal ikke være en arealplan, men en strategi for arealutvikling knyttet til tema næring for kommunen som helhet. Det følger ikke juridiske plankart eller -bestemmelser til denne planen. Målet er at den skal fungere som et strategisk verktøy for videre byutvikling innenfor temaet næring i et langsiktig perspektiv.

Planprogrammet er første del av planprosessen, og viser hvordan kommunedelplan for næring i Trondheim skal utarbeides. Innspill i høringen kan føre til endringer før planprogrammet skal fastsettes av byutviklingsutvalget.

Planprogrammet har fått undertittelen *arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim kommune*.

2. Rammer for arbeidet

2.1. Politisk bestilling - Kommunedelplan for næring

Ved behandling av kommunal planstrategi for Trondheim kommune 2024-2027, 19.12.2024, vedtok bystyret at det skulle utarbeides en kommunedelplan for næring.

Punkt 8 i vedtaket av planstrategien sa følgende:
Kommunedelplan næringsareal for Torgård, Kvenild og Heggstadmoen. Formål: Følge opp vedtak 3 i kommuneplanens arealdel (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.

Vedtakspunkt 3 i KPA
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.

Byråd for byutvikling har etter behandlingen av kommunal planstrategi konkretisert bestillingen:
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.

2.2. Kommunale planer og tidligere vedtak

Følgende kommunale planer og tidligere vedtak vil ligge til grunn for utarbeidelsen av KDP næring:

Handlings- og økonomiplan (HØP) 2026-2029
Trondheim kommunes budsjett for perioden 2026-2029.
Vedtatt i bystyret 11.12.2025, (sak 215/24)

- *Periodemål og indikatorer, Mål 5: Byutvikling skal bidra til en skapende by*
  For å tiltrekke oss kompetanse er det viktig å ha en attraktiv by som mange ønsker å bo, leve og oppholde seg i. Vi må også legge til rette for at næringslivet kan utvikle seg slik at vi kan få økte skatteinntekter, og på den måten sørge for gode velferdstjenester til innbyggerne. Mange bedrifter ligger i front i den grønne omstillingen, og næringslivet er nøkkelen for å lykkes med klima- og naturmålene våre.
  Indikator 1: Antall virksomheter og ansatte i Kunnskapsaksen og Innovasjonsdistriktet
  Indikator 2: Tilgjengelig kompetanse: Antall beboere som kan gå, sykle og reise kollektivt inn til Kunnskapsaksen/Innovasjonsdistriktet/Kollektivaksen innenfor gitte tidsrammer
  Indikator 3: Tilgjengelig (avsatt og regulert) næringsareal til ulike typer næring (ABC)
- *Byutvikling - utfordringer og strategier for måloppnåelse*
  Det er behov for å sikre nok og variert areal til næringslivet. Mens noen trenger kontorlokaler nær kollektivknutepunkt og et godt utviklet nettverk av bedrifter for å drive innovasjon og utvikling, vil andre trenge gode arealer til industri og logistikk. I en by som stadig vokser, er det viktig å finne tilstrekkelig areal til behovet og utnytte eksisterende næringsareal bedre.

Kommuneplanens samfunnsdel - Trondheimsløftet 2020-2032

Vedtatt i bystyret 17.11.2022 (sak 194/22)

Legger vekt på Trondheim sine fortrinn ved å ha internasjonalt anerkjente forskningsmiljøer og næringsaktører, og kunnskapsrike og engasjerte innbyggere, som sammen bidrar til å skape et bærekraftig samfunn.

- Trondheims viktige rolle for regionens utvikling.
- Næringsaktørenes viktige rolle som skaper av ulike verdier for byen.
- Ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn
- Arealene som reguleres skal gjøre det mulig for innbyggere og næringsliv å bidra til å nå målet om at alle i Trondheim har et grønt og attraktivt bymiljø.
- Godt samarbeid mellom næringsliv og kunnskapsmiljøene.
- Styrke verdiskapingen i regionen ved å støtte opp om bærekraftige og attraktive næringer innen hav, landbruk og skogbruk.
- Samfunnsaktørene i Trondheim skal ta et felles ansvar for å utvikle det samfunnet vi ønsker å leve i.
- Sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring.
- Legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster.

Handlingsprogram for bærekraftig verdiskaping 2023-2027

Vedtatt i bystyret 19.10.2023 (sak 153/2023)

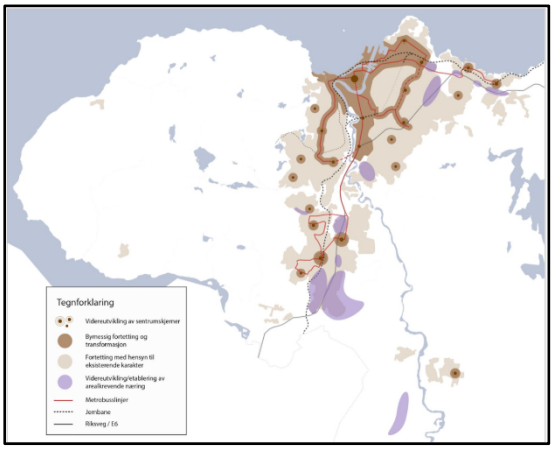
Handlingsprogrammet er en oppfølging og konkretisering av Trondheim kommunes samfunnsplan, Trondheimsløftet og Verdiskapingsstrategi for Trondheimsregionen. Handlingsprogrammet viser hvilke satsingsområder kommunen prioriterer frem mot 2027 og beskriver hvordan kommunen, sammen med nærings- og samfunnsliv, skal løse felles utfordringer for å lykkes med en bærekraftig omstilling av næringslivet. Under det overordnede målet om økt bærekraftig verdiskaping og internasjonal konkurranseevne, er aktivitetene strukturert under fire overordnede satsingsområdene:

- Næringsvennlig kommune
- Attraktiv storby
- Teknologihovedstaden
- Grønn konkurransekraft

Byutviklingsstrategi Trondheim mot 2050

Vedtatt i bystyret 9.12.2020 (sak 225/20)

Strategidokument beskriver hvordan Trondheim bør utvikles fram mot 2050. Det legges opp til en mer kompakt byutvikling, forsterking av bystrukturen ved å satse på sentrumsområder, en by i øyehøyde, og hvordan få flere folk i sentrum. Prinsippene om rett virksomhet på rett sted legges til grunn. Vi skal ta vare på arealer for plasskrevende næringer, infrastruktur for bruk av næringsområdene skal styrkes, og næringsfortetting skal stimuleres.



Strategikart Byutviklingsstrategi

Sentrumsstrategi - Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050

Vedtatt i bystyret 30.09.2020 (sak 94/20)

Hovedformålet med sentrumsstrategien er å få flere folk i Trondheim sentrum. Dokumentet består av strategier for sentrum og de fem sentrumsområdene, og en tiltaksdel som beskriver hva som bør iverksettes for å ivareta målsettingene.

Strategien legger blant annet vekt på videreutvikling av konsentrerte og arealeffektive havneområder, og å etablere gode overgangssoner mellom havn og sentrumsfunksjoner. Videre at arbeidet med å få flyttet jernbanens godsterminal fra Brattøra for å tilrettelegge for byutvikling, skal intensiveres.

Kommuneplanens areadel 2022 - 2034

Vedtatt i bystyret 27.3.2025 (sak 45/2025)

Arealdelen følger opp vedtatt byutviklingsstrategi og sentrumsstrategi. Det er sikret at lokaliseringsprinsippet om rett virksomhet på rett sted skal følges når virksomheter skal lokaliseres. Det er åpnet for næringsbebyggelse i byggesone 1-3 og i arealformål avsatt til næringsbebyggelse, med tilhørende bestemmelser. I arealdelen er det satt av rundt 7000 dekar næringsareal. Av dette er cirka 1 940 dekar ledig næringsareal, hvorav rundt 720 dekar er byggeklare tomter. I tillegg kan ved planlegging av Rotvolltrekanten til bussdepot og bydrift sitt anlegg, resterende areal utvikles til næringsbebyggelse. Dette følger opp bystyrevedtaket fra 21.05.2015 om bebyggbar reserve på 2 000 dekar næringsareal.

Sammen med vedtak av KPA (vedtakspunkt 3, tema næringsareal) ble det bestemt at fram til rullering av neste KPA byrådet skal kartlegge og finne nye næringsarealer, slik at målet om 3 000 dekar næringsareal fastholdes.

2.3. Regionale og statlige føringer

Følgende regionale og statlige planer og føringer vil ligge til grunn for utarbeidelsen av KDP næring:

Verdiskapingsstrategi for Trondheimsregionen

Vedtatt i Trondheimsregionen-regionrådet 17.6.2022 (sak 29/22)

Næringsstrategien er utarbeidet for Trondheimsregionen, med strategiområder og retningsmål frem mot 2025, med tilhørende handlingsplaner på region- og kommunenivå. Hovedmålet er økt bærekraftig verdiskaping og internasjonal konkurranseevne i Trøndelag. Satsingsområdene og retningsmålene i strategien er rettet mot:

- Arbeidskraft og kompetanse
- Teknologi
- Universitets-, forsknings- og innovasjonsmiljøene
- Næringsvennlige kommuner
- Opplevelser
- Bioøkonomi

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen

Vedtatt i Trondheimsregionen-regionrådet 28.9.2018 (sak 33/18)

I strategien er det utredet om det er tilstrekkelig egnet areal til forskjellige arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen. Strategien gir anbefalinger for kommunene om hva de kan bidra med for å sikre at det på kort, mellomlang og lang sikt er byggeklare tomter tilgjengelig for arealkrevende virksomheter i regionen. Blant annet følgende anbefalinger ble vedtatt:

- Tenk regionalt. Å ha en god utvikling av næringslivet i hele regionen styrker regionens nasjonale og internasjonale konkurransekraft.
- Trondheim kommune bør i sterkere grad sikre at det etableres lokalservicevirksomheter, lager/logistikkbedrifter og mindre industrivirksomheter på eksisterende og framtidige næringsarealene avsatt i kommuneplanens arealdel.
- Tunga, Fossegrenda, Tiller/Torgård og Heggstadmoen er store og robuste næringsarealer. Men de er mer og mer under press. Kommunen bør videreføre arealer satt av til arealkrevende næringer i arealdelen ved rullering av KPA.
- Fortetting på eksisterende næringsarealer må skje gjennom transformasjon. Kommunen bør vurdere behov for litt drahjelp for å få fart i fornying og fortetting.
- Styrke innsatsen i arbeidet med å avklare godsterminal med tilhørende infrastruktur og grunnforhold på Torgård og Heggstadmoen.
- Det er begrenset utvalg byggeklare tomter på kort og mellomlang sikt. Det må derfor arbeides med å gjøre tomtene byggeklare. På lang sikt (2050) er det satt av nok næringsareal i regionen, men det er en utfordring å gjøre disse områdene byggeklare.

Interkommunal arealplan (IKAP-2)

Vedtatt i Trondheimsregionen-regionrådet 13.2.2015 (sak 02/15)

Et felles verktøy for planlegging av areal og transport i Trondheimsregionen. De overordnede målene er å styrke Trondheimsregionens utvikling i en nasjonal og internasjonal konkurransesituasjon og å ivareta en positiv utvikling av deltakerkommunene. Trondheimsregionen skal bidra til at Trøndelag skal bli en nasjonal rollemodell for et konkurransedyktig, balansert og bærekraftig utbyggings- og bosettingsmønster. Med delmålene:

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

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Fastsatt ved kongelig resolusjon 24.1.2025

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging, og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. De statlige planretningslinjene inneholder retningslinjer om både sentrumsutvikling, og plassering av handel og tjenester. Det vises til at prinsippet om rett

virksomhet på rett sted, med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering, skal legges til grunn for planleggingen. Det skal tas hensyn til nærings- og industrivirksomheters arealbehov og samfunnets samlede behov for verdiskaping. Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for godstransport skal ivaretas i planleggingen.

Videre omtales jordvern, klima, naturmangfold, friluftsliv, samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare som svært viktige og overordnede hensyn å ta i all planlegging. Samt at trafikksikkerhet, kulturmiljø og stedstilpasning/arkitektonisk kvalitet skal ivaretas.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Fastsatt ved kongelig resolusjon 20.11.2024

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Hensynet til klima, natur og energi skal ha høy prioritet i sektorenes arbeid, og sees i sammenheng. Det skal også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20.6.2023

Forventningene legges frem hvert fjerde år, for å fremme bærekraftig utvikling i hele landet, og skal følges opp i planstrategier og planer i fylkeskommunene og kommunene. Dokumentet består av mange forventninger. Blant annet:

- 20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene.
- 31. Det legges til rette for grønn omstilling, bærekraftig verdiskaping og lønnsomme arbeidsplasser i hele landet.
- 34. Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsarealer planlegges med et regionalt perspektiv. Energibruk og krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingen.
- 37. Det legges til rette for videre utvikling av havner og sjøtransport, og lokalisering av nødvendige arealer vurderes i et regionalt perspektiv.
- 49. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

3. Avgrensninger for arbeidet

Tema *næring* er stort, og kan favne om svært mange underkategorier. Derfor er det viktig å avgrense arbeidet, og konkretisere hvilke underkategorier kommunedelplanen skal, og ikke skal, omhandle. Avgrensningene er definert både tematisk og etter typer areal:

3.1. Tematisk avgrensning

Planarbeidet skal omfatte:

Næringsbebyggelse i tråd med plan- og bygningsloven

Virksomheter som går under kategoriene som plan- og bygningsloven definerer som næringsbebyggelse inngår i kommunedelplanen. Disse områdene er avsatt med eget formål, næringsbebyggelse, i kommuneplanens arealdel. Formålene kan også inngå i arealer avsatt til kombinerte formål i arealdelen.

Som nevnt innledningsvis gjelder dette industri-, håndverks- og lagervirksomhet, kontor, hotell og overnatting, bevertning, lager, bensinstasjoner og vegserviceanlegg. Engroshandel og agentur inngår i formålet.

Havn i tråd med plan- og bygningsloven

I arealer avsatt til havn kan man regulere kai, havneterminaler, havnelager, og andre elementer knyttet til havnedrift. Flere arealer er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel, og vil være aktuelle å omtale i kommunedelplanen.



Utsikt på næringsareal Torgård. Foto: Trondheim kommune

Prosjektet omfatter ikke:

Landbruksnæringen

En av Trondheim kommunes største næringer er landbruksnæringen. Disse reguleres hovedsakelig innenfor arealer avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Disse næringene er ivaretatt gjennom kommunedelplan Landbruksplan for Trondheim 2024-2034, og vil ikke være et tema i kommunedelplan for næring.



Utsikt på Byneset. Foto: Trondheim kommune

Havbruksnæringen på land og i vann

Selv om flere sentrale aktører innenfor havbruksnæringen er lokalisert i Trondheim kommune, er selve produksjonen av mat og råvarer i kommunene på kysten av Trøndelag. Virksomhetene som er lokalisert i Trondheim, jobber hovedsakelig innen forskning og teknologi- og produktutvikling. Slike virksomheter vil være en del av kommunedelplanen, men omtalt sammen med teknologi- og forskningsvirksomheter.

Råstoffutvinning og massemottak

Selv om mange driver sine næringsvirksomheter innenfor råstoffutvinning og behandling av ulike masser, reguleres dette gjennom egne arealformål i plan- og bygningsloven.

Forretning og privat tjenesteyting

Forretning og privat tjenesteyting inngår ikke i planen ettersom de er rettet mot privatpersoner og er besøksintensive. Skillet mellom forretning, tjenesteyting og næringsvirksomhet kan være vanskelig å definere, ettersom det er stor bransjeglidning mellom disse typene virksomheter. *Forretning* omfatter alt utsalg av varer til privatmarkedet, inkludert dagligvare, og skal hovedsakelig etableres i sentrumsområder. *Engrosfirma* er bedrifter som selger varer til proffmarkedet. Disse kan etableres på næringsarealer, selv om en del av dem også brukes av privatpersoner. Slike virksomheter inngår i kommunedelplanen.

Tjenesteyting omfatter virksomheter som driver med salg av tjenester. Dette kan være en frisør, treningssenter, restaurant eller legekontor.

Offentlig tjenesteyting

Offentlige institusjoner, som skole, barnehage, universitet, sykehus eller andre helseinstitusjoner kan ikke etableres i næringsarealer, men i områder avsatt til tjenesteyting og sentrumsområder.

Kulturell virksomhet, idrett, fritidsaktiviteter og turistnæring

Mange virksomheter i Trondheim er knyttet til kultur, idrett, fritidsaktiviteter og turistnæringen. Dette kan gjelde både trampoline- og klatreparker, lekeland, lokaler for produksjon av underholdning og kunst, scener, kino, festivaler og ulike typer studio.

Disse typene næringsvirksomheter inngår ikke i kommunedelplanen, selv om de er en viktig del av byen og næringslivet i Trondheim.

Temaplan for kulturarenaer i Trondheim er under utarbeidelse hos byrådsavdeling for kultur, idrett og friluftsliv. Planen skal dreie seg om arenaer for kulturproduksjon, formidlingsarenaer (teater, konsert, festivaler ol.), arenaer for opplæring (kulturskole), bydelskulturhus og andre arenaer for kultur (studentkultur, kirker, idrettsflater og samfunnshus).
kommune



Lokalmatfestival. Foto: Trondheim

Samferdsel, næringstransport
Fysiske tiltak for næringstransport på vegnettet, til ladeinfrastruktur, varelevering, og tjenesteyting inngår ikke i planen. Disse temaene er tatt opp i *Strategi for bylogistikk og tjenestemobilitet 2026-2032*, som er på vei til sluttbehandling i bystyret (Byrådet 16.04.2026, sak 206/26).

3.2. Geografisk avgrensning - hvilke typer områder inngår

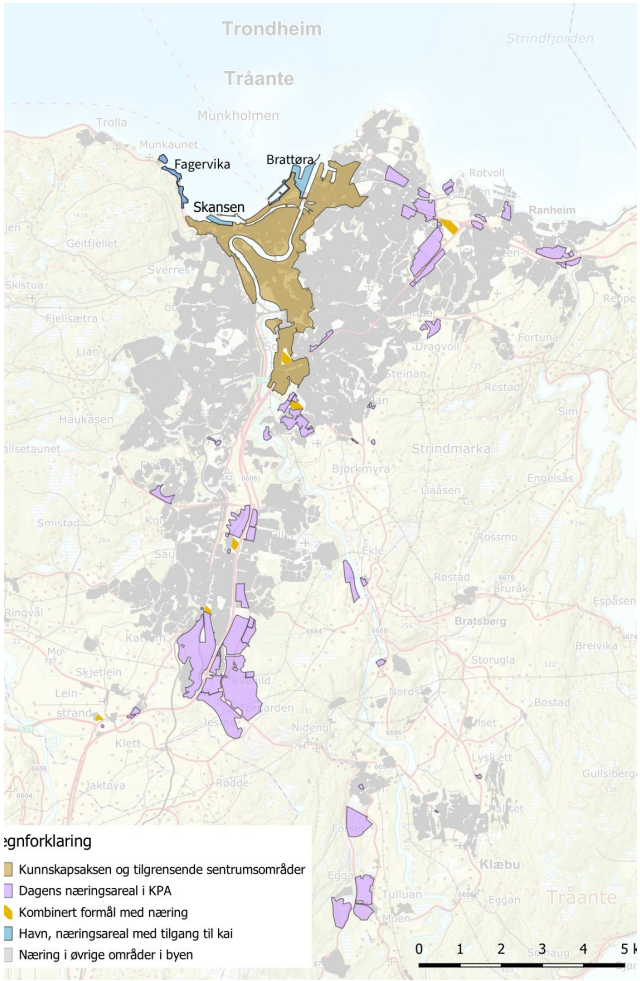
Næringsarealer i Trondheim
Alle arealer avsatt til næringsbebyggelse i KPA 2022-2034 inngår som del av kommunedelplanen. I tillegg områder med kombinert formål, hvor næringsbebyggelse er et av formålene. Prosjektet skal vurdere hvor det er egnede arealer for utvidelse av areal til næringsbebyggelse.

Kunnskapsaksen
En viktig del av næringen i Trondheim er knyttet til teknologihovedstaden. Disse arealene er i hovedsak avsatt til byggesone 1 eller 2 (sentrumsformål) i KPA. Dette er de arealene i byen som egner seg best for etablering av kontor og teknologibedrifter, og vil derfor være en viktig del av arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim.

Havn- og kaiområder
Transformasjonen av Nyhavna vil medføre at tilgangen til kaiområder blir redusert betraktelig i Trondheim. I Trondheim gjenstår Brattøra og Ila som områder avsatt til havn, i tillegg er det arealer med tilgang til kai ved Fagervika. Det vil være et sentralt tema i kommunedelplanen i hvor stor grad transport via sjø bør beholdes i Trondheim, og hvilken rolle de ulike kaiområdene i Trondheim bør ha i et regionalt perspektiv.

Øvrige områder i Trondheim
Utover de områdene og arealformålene som er nevnt over, ligger også mange enkeltvirksomheter rundt i hele byen, i ulike størrelser. I kommunedelplanen skal det

vurderes hvordan næring i ulike deler av kommunen kan bidra til god stedsutvikling.



Typer områder som inngår i kommunedelplan næring

4. Utfordringer i Trondheim

Det er mange utfordringer og problemstillinger knyttet til næringsutviklingen i kommunen. Flere hensyn skal ivaretas og avveies mot hverandre, og en rekke overordnede føringer skal ligge til grunn.

Følgende utfordringer og spørsmål skal belyses i kommunedelplanen:

- Hvor mye areal bør kommunen sette av til næring, hvor, og for hva slags næringsutvikling fram mot 2050?
- Hvordan og i hvilken grad kan vi få til mer effektiv arealbruk/fortetting på eksisterende næringsarealer uten å forringe attraktiviteten?
- Hvilke typer virksomheter bør Trondheim kommune prioritere å legge til rette for?
- Hvor finnes egnede steder for utvikling av nytt næringsareal?
- Hvordan sikrer vi en arealnøytral utvikling, og samtidig legger til rette for vekst?
- Bransjeglidning er en utfordring ved lokalisering av virksomheter. Engroshandel som også selger til privatpersoner, bygg- og anleggsbedrifter med utsalg i butikk, minilager for privatpersoner. Hvor passer slike virksomheter best? Rett virksomhet på rett sted må konkretiseres.

- Hvordan få fart i utbygging av areal avsatt til næringsformål i KPA?



Nyhavna skal transformeres til urbant byområde. Foto: Trondheim kommune

5. Mål for arbeidet

I bestillingen fra byrådet framgår det at målet med å utarbeide en kommunedelplan for næring er å avdekke hva som må gjøres for å tilgjengeliggjøre nytt næringsareal i kommunen, og å skaffe en oversikt over hva som er ledige arealer de neste 15 årene. Videre skal planen si noe om hvilke arealer som er egnet for bedrifter som må flytte fra transformasjonsområdene i byen. Det skal også lages retningslinjer for hvordan de arealene vi har til næring i dag, kan utnyttes bedre i framtiden.

5.1. **Samfunnsmål** - det samfunnet høster fra prosjektet

I tråd med Trondheimsløftet 2020-2032 og byutviklingsstrategien skal kommunedelplanen bidra til å sikre at virksomheter etableres etter prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Planen skal også bidra til at kommunen har nok arealer til næring i framtida. Dersom prinsippene om rett virksomhet på rett sted følges, vil dette bidra til å legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster i kommunen.

5.2. **Effektmål** - gevinsten - det vedtatt strategi skal bidra til

- Gi en bedre oversikt over ledige næringsarealer avsatt eller regulert på kort og lang sikt.
- Strategi for hvordan og i hvor stor grad ulike næringsarealer kan fortettes og utvikles på en god måte i fremtiden. Også i samspill med omgivelsene.
- Gode strategier for lokalisering og utvikling av nye næringsarealer.
- Bidra til et klima- og miljøvennlig transportmønster i kommunen.

5.3. **Resultatmål** - hva som skal være gjort i løpet av strategiprosessen

- Utarbeidet forslag til vekstretning med prioritering av bransjer som Trondheim kommune bør legge til rette for.
- Konkretisert prinsippene om rett virksomhet på rett sted i forhold til bransjeglidning.
- Gitt en oversikt over hvor det finnes egnede arealer for ulike typer virksomheter som må flytte fra transformasjonsområder.
- Utviklet en strategi for utvikling av nytt og eksisterende næringsareal, som skal ligge til grunn for vurderinger ved neste rullering av kommuneplanens arealdel, og som skal fungere som en god veileder i arbeidet med næringsutvikling i kommunen.

6. Kunnskaps- og utredningsbehov

For å utarbeide en realistisk og solid kommunedelplan er det sentralt å innhente ny kunnskap om flere tema. Kunnskap om ulike tema, prinsipper og utviklingstrekk som er innhentet gjennom tidligere arbeider må delvis oppdateres og konkretiseres. Under følger en oversikt over problemstillinger knyttet til ulike temaer som skal være en del av kommunedelplanen. Det er også beskrevet hvilken, og hvordan, ny kunnskap som må innhentes for å kunne svare på problemstillingene.

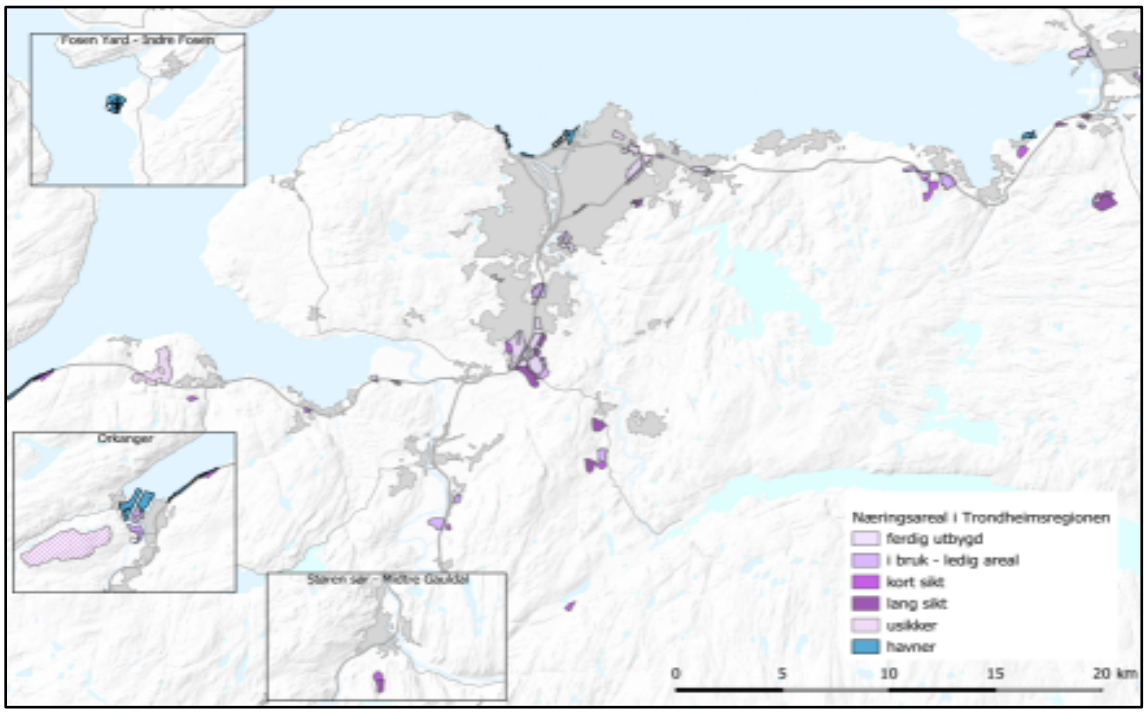
6.1. Statistikk, prognoser og utviklingstrekk

Hvordan har ulike bransjer i Trondheim og Trondheimsregionen utviklet seg siden 2015? Hvor mye areal bruker ulike bransjer i dag? Hvor mye areal trenger vi i framtida til ulike bransjer? Hvordan kan utviklingen av næringsarealer bidra til det grønne skiftet og verdiskaping?

<u>Næringsareal</u>
Det skal hentes inn statistikk om hvor mye næringsareal har blitt omdisponert og hvor mye nytt næringsareal har blitt avsatt i de siste 4 arealdelene.

<u>Sysselsetting og virksomheter</u>
Det skal samles inn statistikk om utvikling i antall sysselsatte, antall virksomheter, hvor mye m^2 BRA næringsbygg det har blitt bygd, og arealbruk per ansatte i ulike bransjer. Dette danner grunnlag for en framskrivning av framtidig arealbehov, basert på befolkningsprognosen og utvikling i sysselsetting i Trondheim og regionen. Dette vil gi svar på hvordan bransjeutviklingen i kommunen har vært siden 2015, som igjen kan legges til grunn for å tolke hvordan slike trender kan utvikle seg fremover.

<u>Næringsarealer i Trondheimsregionen</u>
For å sikre et regionalt perspektiv når vi vurderer næringsarealer i Trondheim kommune, skal også arealer avsatt til næringsbebyggelse i (tidligere) Trondheimsregionen være en del av vurderingene. Samarbeidet i Trondheimsregionen ble oppløst i 2025, og bestod av kommunene Trondheim, Malvik, Stjørdal, Melhus, Skaun, Midtre Gauldal, Orkland og Indre Fosen. Det ble utarbeidet en strategi for næringsarealer, omtalt i tidligere kapittel, der arealbehov og fortettingsmuligheter ble omtalt og vurdert.



Næringsarealer i Trondheimsregionen

6.2. Scenarier for næringsutvikling

Det siste tiårets trender gir oss et innblikk i hvordan næringsutviklingen kan utvikle seg framover. Næringsutvikling blir også påvirket av økonomisk utvikling, generelle endringer i samfunnet, og hva kommunen ønsker å legge til rette for. Omstilling til en sirkulær økonomi er for eksempel en relativt ny utvikling, som vil påvirke framtidens næringsutvikling i Trondheim og regionen.

I scenariene har alle bransjer en grunnleggende vekst i takt med befolkningsutviklingen. Hvert scenarie tar utgangspunkt i at èn bransje får vesentlig større vekst enn resten. Scenariene vil gi innsikt i potensielt behov for areal til ulike bransjer og dermed vise hvordan kommunens utvikling kan utarte seg dersom vi legger mer til rette for den ene eller andre bransjen. Dette vil gi grunnlag for forslag til vekstretning, prioritering av bransjer det skal legges til rette for, og hvor de ulike næringsarealene bør plasseres i kommunen.

Følgende scenarier skal utredes:

- Framskrivingsscenario:
  Betydelig vekst i arbeidsplassintensive virksomheter i teknologi-industri.
- Arealkrevende næring:
  Vekst i arealkrevende næringsvirksomheter generelt.
- Sirkulæritet i bygg og anlegg:
  Vekst i virksomheter som lager og bedrifter som bearbeider og selger byggematerialer fra riving og rehabilitering til gjenbruk.
- Arealkrevende industri:
  Etablering av en eller flere fabrikker som bidrar til det grønne skiftet og økt selvforsyning i Europa.

For hvert scenario skal det gjøres en vurdering etter prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Konsekvenser for transport, natur og miljø, herunder mulighetene for arealnøytral arealutvikling, og potensielle økonomiske konsekvenser for kommunen, skal vurderes. I tillegg skal tilgang til energi og potensial for energieffektivisering belyses.

Beredskap og selvforsyning
Økt fokus på beredskap, hvor forsvaret og selvforsyning for kommunens tjenesteleveranse er enda viktigere enn før, kan ha konsekvenser for utvikling av næringsareal og bruk av havnene i Trondheim. Dette skal belyses i prosjektet.

6.3. Potensiale for mer effektiv arealbruk

Hvordan kan vi utvikle de næringsarealene vi har i dag på en bedre måte? Hvordan kan vi sikre at både eksisterende og nytt næringsareal har effektiv arealbruk, og at de legger grunnlaget for gode arbeidsmiljø i kommunen?

Rapporten Fortetting av næringsarealer i Trondheim, utarbeidet av HUS arkitekter AS, i oppdrag av IKAP i 2017, konkluderer med at innenfor alle næringsområdene er det betydelig transformasjonspotensial gjennom sanering av enkle, eldre næringsbygg, og nyarrondering av tomtestrukturen. Uten at dette går på bekostning av attraktiviteten for de type virksomhetene som er etablert i områdene. KDP næring skal utrede nærmere i hvor stor grad fortetting er realistisk i de ulike næringsarealene, kartlegge hvilke virkemidler kommunen kan sette inn, samt tydeliggjøre forventninger til næringslivets rolle i å få til fortetting på eksisterende næringsarealer.

Statsforvalteren har tildelt skjønnsmidler som er omsøkt til et prosjekt kalt Framtidsrettede næringsarealer i Trondheimsregionen. Dette ble omsøkt før Trondheimsregionen ble oppløst. Prosjektet og skjønnsmidlene er overført til byplankontoret, og vil være en naturlig del av KDP næring. Målet med prosjektet er å utvikle konsepter og strategier for en mer effektiv og framtidsrettet utvikling av ulike næringsarealer i Trondheimsregionen. Her inngår potensial for økt sambruk og blanding av ulike formål. Prosjektet vil gi mye kunnskap til KDP næring, og i tillegg bli et viktig grunnlag for tema næring ved rulleringen av IKAP og overordnede kommunale planer i hele Trondheimsregionen.

Disse temaene skal ses på i tett dialog med aktuelle aktører i næringslivet, og ved hjelp av konsulenter skal dette resultere i fremtidsbilder av hvordan næringsarealene kan være utviklet fram mot 2050. Dette vil også kunne gi et godt grunnlag for bedre bestemmelser i ny KPA for tema næringsbebyggelse.

6.4. Konkretisering av rett virksomhet på rett sted

Det er stor enighet om at prinsippet om rett virksomhet på rett sted skal legges til grunn i lokalisering av ulike type virksomheter, men det er likevel noen uklarheter. Hvilke type virksomheter har vi, og hvor skal de ulike virksomheter lokaliseres? Hvordan håndterer vi bransjeglidning?

Prinsippet om rett virksomhet på rett sted skal konkretiseres, slik at det blir en omforent forståelse for hvilke bedrifter bør etableres hvor, og hvorfor. Dette vil legges til grunn for utarbeidelsen for bestemmelsene om rett virksomhet på rett sted ved neste rullering av KPA. Det skal utvikles en metodikk for vurdering av hvor ulike type bedrifter bør lokaliseres.

Det skal gjøres en vurdering av egnede arealer for virksomheter som må flytte fra transformasjonsområdene.

6.5. Ledige næringsareal

Hvor mye næringsareal er tilgjengelig for flytting av eksisterende bedrifter eller nyetableringer? Hva er status for utvikling av næringsarealer avsatt i KPA?

I tråd med bestillingen av KDP næring, skal det sees nærmere på ledige næringsarealer i kommunen. Det skal lages en oversikt over "tilgjengelig byggeklart" næringsareal på både kort sikt (1-6 år) og på lang sikt (6-15 år).

Metodikken som legges til grunn baseres på den regionale oversikten over status for næringsarealutvikling, utviklet i arbeidet med 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. 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. Begrepene "byggeklart" og "tilgjengelig" skal defineres i prosjektet.

Videre er det relevant å beskrive ulike roller og ansvar for å utvikle de næringsarealene som er avsatt og regulert til næringsbebyggelse. Både for kommunen, grunneierne, utbyggerne og bedrifter.



Kunnskapsaksen, Elgeseter gate og Holtermanns veg. Foto: Trondheim kommune

7. Organisering og medvirkning

En viktig del av å utarbeide en plan som skal være realiserbar, robust og relevant, er god medvirkning og organisering i prosessen. Videre i kapitlet presenteres planene for hvordan ulike aktører skal involveres i prosessen, og hvordan prosjektet og planen skal forankres både internt i Trondheim kommune og eksternt blant næringsliv, interesseorganisasjoner, byens innbyggere, og offentlige myndigheter.

7.1. Organisering

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.

7.2. Medvirkning

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.

Nedenstående aktører vil bli involvert mer aktivt i arbeidet.

<u>Næringsliv</u>
For å sikre at planen blir av nytteverdi for næringslivet, og å sikre forankring blant eksterne aktører opprettes en ekstern referansegruppe. Deltagerne i gruppa bør omfavne et bredt spekter av bransjer i Trondheim.

Det vil avholdes flere møter og verksteder med den eksterne referansegruppa, der aktuelle tema drøftes. Disse aktørenes innspill til planen underveis i prosjektet skal synliggjøres.

I tillegg til at næringslivet gjennom sine bransjeorganisasjoner blir involvert i arbeidet, skal det arrangeres verksteder og større fellesarrangementer, hvor alle får mulighet til å bidra med kunnskap og gi innspill til arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim kommune.

Interesseorganisasjoner
Å legge til rette for vekst og samtidig ha en arealnøytral utvikling er en sentral problemstilling i arbeidet. Det er flere interesser som må ivaretas og avveies mot hverandre. Særlig natur-, miljø- og landbruk er potensielle konflikttemaer. Relevante interesseorganisasjoner vil bli invitert til verksteder og større fellesarrangementer.

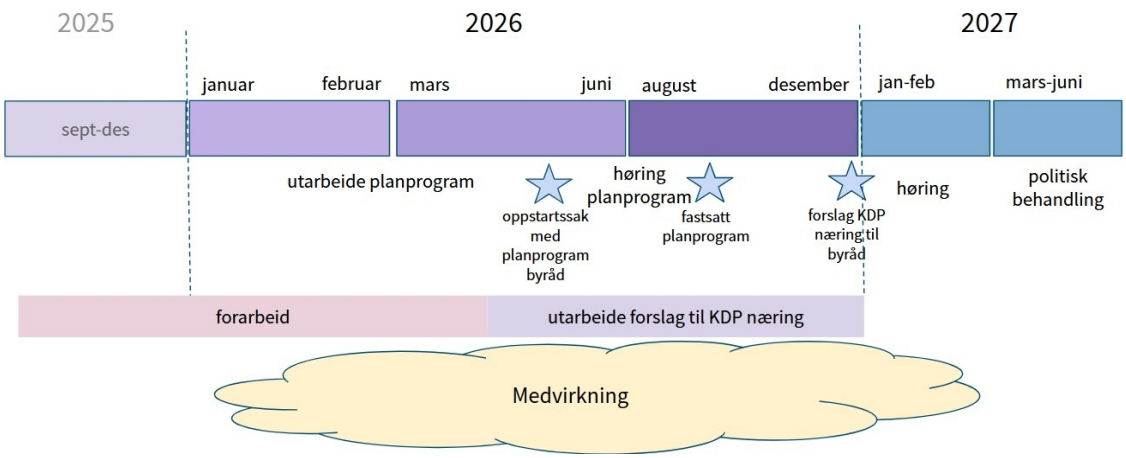
Offentlige myndigheter
For å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt og samtidig lokale avveininger blir forstått, vil statlige og regionale fagmyndigheter og kommunene i Trondheimsregionen bli involvert i arbeidet. Både gjennom felles administrative møter og større felles arrangementer med næringslivet og andre interesseorganisasjoner.

Det vil samarbeides tett med Trondheims omegnskommuner for å sikre at arealstrategi for næringsutvikling sees i et regionalt perspektiv.

Byens innbyggere
I tråd med plan- og bygningslovens prosesskrav skal planprogrammet, og senere planforslaget, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik at alle som ønsker kan lese de aktuelle dokumentene. Det er foreløpig ikke planlagt medvirkning blant byen innbyggere utover dette.

8. Framdriftsplan

For å sikre en god fremdrift i planarbeidet er det laget en tentativ framdriftsplan. Denne framdriftsplanen tar sikte på at komplett planforslag sluttbehandles i bystyret i juni 2027, slik at planen kan vedtas før oppstart av rullering av KPA. Det er litt for stramt for å sikre en god prosess. Framdriftsplanen skal justeres etter høringsperioden.



Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

www.trondheim.kommune.no

