Møtenotater

Tema	Oppstart av Arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim
Dato	Dialogmøte onsdag 4. mars 2026, kl. 10.00 - 11.00
Sted	Yrkesfagenes hus, Fossegrenda
Fra	Esther Balvers, Byplankontoret avdeling by og region

Deltakere

Næringsorganisasjoner:

EBA - Kristian Dahlberg Hauge

Håndverkerforening i Trondheim - Ranka Eric Kvarving

Trondheim kommune:

Byplankontoret - Johanna Marie Lien, Esther Balvers (prosjektleder)

Mål for møtet

- Få informasjon fra entreprenører/håndverkere om dagens arealbruk, transportarbeid og forventninger til framtida.
- Få tilbakemelding fra entreprenører/håndverkere om utfordringer som bør løses, og forventninger til arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim (før forslag til planprogram ferdigstilles).

Agenda

- Velkommen
- Om bestillingen fra byråd for byutvikling, og byplankontorets første tanker om innhold og prosess.
- Informasjon fra EBA og Håndverkerforeningen om deres medlemsbedrifters arealbruk, transportarbeid, samt forventninger til framtida. Forventninger til "Arealstrategi for næringsutvikling i Trondheim".
- Veien videre

Notater fra møtet

Generelt

EBA representerer hovedsakelig totalentreprenørbedrifter, som i stor grad består av prosjektledere som er lokalisert i vanlige kontorbygg. For eksempel Skanska, som er lokalisert i Powerhouse på Brattøra, og Veidekke i Lysgården på Sluppen. Noen av disse bedriftene er "Oslobasert", med store kontorer i Trondheim. Andre er lokale bedrifter.

Det er viktigere med gode arbeidsplasser for de ansatte, enn tilgangen på lagerplass (ute og inne), hovedvegnett og parkering. De ansatte er hovedsakelig på kontoret, selv om prosjektledere også reiser til de ulike prosjektene ved behov. På grunn av dette har de behov for parkering for firmabiler, gjerne en "bilpool" for de ansatte i en felles garasje/p-plass.

Entreprenørbedrifter som driver med vegdrift har behov for større plass til utstyrs- og maskinpark. Disse er gjerne etablert på næringsarealer med god tilgang til hovedvegnett, areal til utelagring og parkering. Disse må ikke være lokalisert sentral. I Trondheim er Torgård/Kvenild typisk areal der slike bedrifter lokaliserer seg.

EBA representerer også underentreprenører, som leies inn til prosjekter av totalentreprenørene. Bedrifter med anleggsparker er lokalisert på steder der de har tilgang på mer areal. Ettersom disse leies inn til ulike prosjekter, kan de være lokalisert "hvor som helst" i landet - og trenger ikke å være lokalisert sentralt i Trondheim for å ha fortrinn i markedet. Disse underentreprenørene leies av entreprenørbedriftene til bestemte prosjekter. Noen av dem flytter derfor sine lokasjoner og maskiner fra prosjekt til prosjekt.
Hovedkontoret lokaliseres gjerne i lokaler som tilhører (entreprenør)bedrifter i samme konsern, slik at de har rimelig leie. Flytter "i tråd med markedet" inn i lokaler som blir ledige.

Håndverkerforeningen representerer i hovedsak lokale håndverkerfirmaer, men også frisører og restauranter. Dette kan være firma fra 1-2, opp til 200-300 ansatte. De aller fleste håndverkerfirmaer er lokalisert i vanlige kontorbygg. Dersom bedriften har behov for egne lagerarealer og/eller verksted, holder de gjerne til i utkanten av byen, som for eksempel blikkenslagere og anleggsgartnere. Bortsett fra disse er det de færreste håndverkerbedriftene som har behov for egne lagre eller areal til verksted.

Arealbehov

Det er færre bedrifter som har behov for areal til lager, sammenlignet med før. De får varer levert direkte på byggeplass av leverandører de har avtaler med, eller så handler de hos et engrosfirma. Håndverkere har som regel servicebiler med plass til en del varer, slik at bilen også fungerer som et lite lager fra prosjekt til prosjekt.

De fleste håndverkere har med servicebilen hjem, og kjører direkte hjemmefra til prosjekt. Dermed er det ikke like viktig med mulighet for parkering til alle ansatte ved hovedkontoret. Det er rimeligere for bedriften å installere elbillader hjemme hos de ansatte, enn å kjøpe/leie parkeringsplasser ved hovedkontoret. Dette gjør at håndverkere ofte er avhengige av å ha privat parkering.

Eiendomsselskapet Trondheim Areal jobber for å samle bedrifter som komplimenterer hverandre i samme område, og under samme tak. De har i tidligere møte med Håndverkerforeningen referert til OBOS' prosjekt i Oslo: Construction City, som en god modell for hvordan man kan samle bygg-, anlegg-, og eiendomsbransjen i et fellesskap av lokaler, gjennom smart arealbruk, med blant annet felles kantine, møterom, undervisningslokaler og verksted. På Nyhavna har bygg- og anleggbransjen etablert BEAT-klyngen. Det er også aktuelt/et ønske om å etablere noe lignende for eksempel på Tunga. Slike løsninger er noe som bransjen selv må ta ansvar for.

At bedrifter i samme bransje etablerer seg sammen, er noe de gjør ut fra egne valg. Det er derfor viktig at detaljplaner legger til rette for at dette er mulig. Utover det kjenner ikke EBA eller Håndverkerforeningen til at det er store ønsker om klynger i Trondheim, og det er vanskelig å "regulere det".

De ser utfordringer med å utvikle eksisterende næringsarealer når man blander næring og boligbebyggelse, selv om mange bransjer fint kan gå sammen med boliger. Noen typer bransjer trenger å være i tydelige næringsarealer, uten at man blander myke trafikanter med varetransport/tungtransport, og uten at næringsaktiviteten er sjenerende for boligene.

Transport

Viser til informasjon skrevet over.

God logistikk har blitt avgjørende for at prosjektene skal få riktig framdrift. Dette gjelder for eksempel at varer leveres direkte til byggeplassen, håndverkere som jobber på et prosjekt samkjører eller tar kollektivt i større grad .

Det er viktig at proffutsalgene har god tilgjengelighet fra hovedvegnettet.

Håndverkerforeningen har levert kunnskap om transportarbeid til *Strategi for bylogistikk og tjenestemobilitet*, som ble sendt på høring høsten 2025 (sak 0381/25). Opplysningene er sammenstilt i statusbeskrivelsen under *Service og tjenester - Håndverkertjenester* (plansje 52).

Framtid

EBA ser en trend der flere bedrifter slås sammen, slik at mellomstore bedrifter går inn i større. Dette skjer ikke på bekostning av de små firmaene, men de mellomstore. Dette fører til større fagmiljøer, og at flere bedrifter styres fra hovedkontorer i landet eller Norden.

Medlemmene i Håndverkerforeningen er i stor grad lokale aktører. Her er det en utvikling på gang at større holdinger kjøper opp bedrifter. Dette skaper kapital, men samtidig usikkerhet for videre drift i et langsiktig perspektiv.

Bygg- og anleggsbransjen er ikke en vekstnæring. Både EBA og Håndverkerforeningen peker på at det viktigste for deres medlemsbedrifter er at det er byggeaktivitet, både offentlige byggeprosjekter og oppgradering av eksisterende bygg til for eksempel rett energiklasse. Da er det arbeid. Dette er mye mer viktig enn å sikre areal til virksomhetene.

Håndverkerforeningen ser en voksende bransjeglidning mellom restauranter og catering. Det er viktig for restauranter at de har mulighet for å drive catering, og dermed kjøre maten ut til kundene fra restauranten. Det er de samme kokkene som lager mat i restauranten og til catering. Lokalisering av restauranten er sentralt i byen. Som for eksempel To rom og kjøkken som holder til i Midtbyen.

EBA og Håndverkerforeningen ser det som fornuftig å utvikle framtidsbilder for næringsarealer, med fokus på blant annet effektiv arealbruk, sambruk og leiepriser.