



TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim  Havn

Relokalisering av eksisterende virksomheter på Nyhavna: Bedriftenes ønsker og krav

Prosjektrapport på bakgrunn av spørreundersøkelse
Trondheim kommune og Trondheimsfjorden Interkommunale Havn IKS



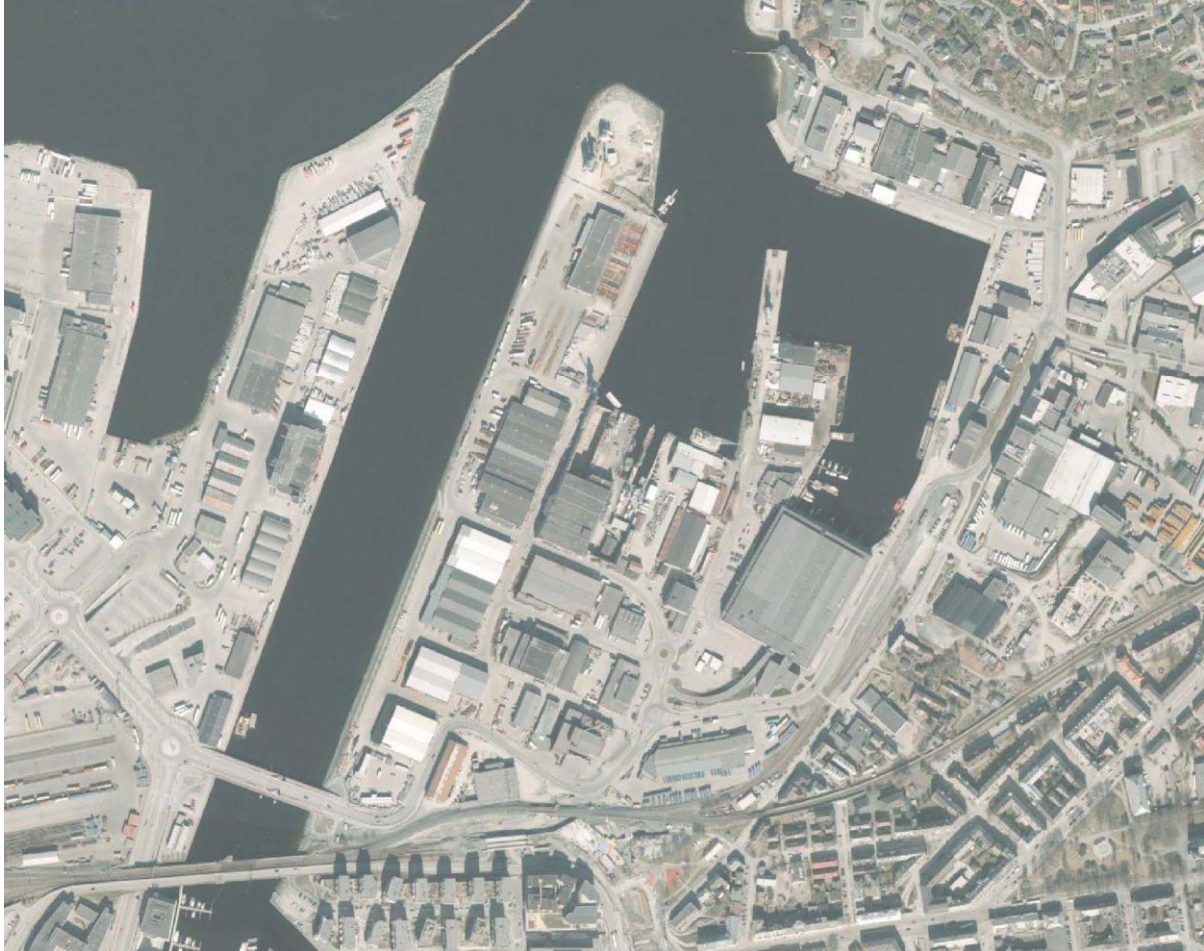


Relokalisering av eksisterende virksomheter på Nyhavna: Bedriftenes ønsker og krav

Dokumentopplysninger

Oppdragsgiver: Trondheim Havn og Trondheim kommune
Kontaktperson: Prosjektleder Per Arne Tefre
72 54 28 72
per-arne.tefre@trondheim.kommune.no
Forfattere: Rolf Aarland Trondheim Havn
Per Arne Tefre Trondheim kommune
Daniel Milford Flathagen Trondheim Havn
Dato: Oktober 2012
Antall sider: 40

Innledning



Trondheim kommune utarbeider for tiden en ny kommunedelplan for Nyhavna i nært samarbeid med Trondheim Havn. Kommunedelplanen skal sikre overordnede strategier og rammer for utviklingen på Nyhavna. Å styre utviklingen av bydelen Nyhavna inkluderer å vurdere hvilke typer virksomhet som det i henhold til vedtatt byutviklingsstrategi er naturlig å legge til rette for, samtidig som man må finne plass til virksomheter som naturlig hører hjemme i eller er avhengig av plassering i et havneområde.

Mandatet for ny kommunedelplan er som følger:

- Kommunedelplanen skal vise en framtidig utvikling av Nyhavnaområdet der samvirket mellom en byutvikling og havnefunksjonen ivaretas i henhold til
 - framtidig utvikling av Trondheimsfjorden Interkommunale Havn
 - Trondheim kommunes strategier for byutvikling

I planprogrammet, vedtatt av bygningsrådet 30. august 2011, var et av utredingstemaene å vurdere eksisterende virksomheters fremtidige lokaliseringsbehov. Denne delen av mandatet var videre beskrevet slik:

Vurdering av potensielle strukturendringer i ulike næringer og mulige økonomiske og miljømessige konsekvenser for lokalisering av bedrifter andre steder. Vurderingene må bygge videre på «Interessent-kartlegging på Nyhavna», utført av TIH, 2008, strategiske næringsplaner og IKAPs videre arbeid.

Den foreliggende rapport behandler etablerte virksomheters forventninger og krav til utvikling, og er en videreføring av arbeidet som ble gjort i 2008.

Eksisterende virksomheters behov

Nyhavna har vært utviklet over tid, og er et område med et tydelig havne- og industripreg. Ifølge en interesse-kartlegging fra 2008 som Trondheim Havn gjennomførte overfor bedriftene på Nyhavna, bidrar bedriftene til en verdiskaping på ca fem milliarder kroner i året, og de sysselsetter ca 1800 mennesker. Det er i fellesskapets interesse at bedriftene har forutsigbare rammevilkår, og at det med hensyn til fremtidig transformasjon av området etableres godt samarbeid med eksisterende virksomheter. Det må legges opp til en åpen og inkluderende prosess med disse, både i arbeidet frem mot vedtakelse av kommunedelplanen og i arbeidet som følger når endelig plan foreligger.

Som et ledd i å involvere de eksisterende virksomhetene i prosessen, gjennomførte prosjektgruppen i februar/mars 2012 en undersøkelse blant dagens bedrifter på Nyhavna. Trondheim kommune og Trondheim Havn hadde egne møter med sentrale aktører, mens øvrige har besvart en elektronisk spørreundersøkelse. Denne rapporten presenterer de samlede resultatene fra denne undersøkelsen.

Virksomhetene på Nyhavna ble blant annet spurt om dagens varestrømmer, arealbehov og oppfatning om dagens lokalisering. I tillegg ble de utfordret på følgende problemstilling: Hvis bedriftens virksomhet på Nyhavna skulle relokaliseres, hvilke steder er aktuelle, og hvilke forventninger og krav må være innfridd for at en ny lokalisering skal kunne ansees som aktuell?

Bedriftenes besvarelser er ikke bindende, men gir en indikasjon på hvilke utfordringer man står overfor i det videre arbeidet.

Innhold

INNLEDNING	3
EKSISTERENDE VIRKSOMHETERS BEHOV	4
INNHold.....	5
1. DAGENS AKTIVITET PÅ NYHAVNA.....	6
BEDRIFTER DET BLE AVHOLDT MØTE MED	6
ØVRIGE TRANSPORTINTENSIVE BEDRIFTER.....	7
ØVRIGE BEDRIFTER.....	8
GRAFISK FREMSTILLING AV DAGENS AKTIVITET	11
<i>Type bedrift.....</i>	<i>11</i>
<i>Omsetning.....</i>	<i>12</i>
<i>Inngående varestrøm.....</i>	<i>12</i>
<i>Utgående varestrøm</i>	<i>13</i>
<i>Arealbehov</i>	<i>14</i>
<i>Utvidelsesplaner.....</i>	<i>14</i>
HAVNERELATERT VIRKSOMHET PÅ NYHAVNA	15
<i>Brukere av de forskjellige kaiene</i>	<i>16</i>
FESTE- OG LEIEKONTRAKTER.....	17
2. EVENTUELL RELOKALISERING.....	20
BEDRIFTER DET BLE AVHOLDT MØTE MED	20
ØVRIGE TRANSPORTINTENSIVE BEDRIFTER.....	21
ØVRIGE BEDRIFTER.....	23
<i>Fordeler bedriftene opplever med å være plassert på Nyhavna</i>	<i>28</i>
<i>Viktige faktorer for en eventuell ny lokalisering</i>	<i>28</i>
<i>Aktuell annen lokalisering.....</i>	<i>29</i>
TOLKNING AV BESVARELSENE	29
BEDRIFTER SOM HAR PRESENTERT MULIGE RELOKALISERINGSALTERNATIVER – BESLAGLAGT AREAL PÅ NYHAVNA	30
3. PROSESSEN VIDERE.....	31
4. VEDLEGG: POTENSIELL FRIGJØRING AV AREALER PÅ NYHAVNA VED ULIKE RELOKALISERINGSALTERNATIV (KART).....	32

1. Dagens aktivitet på Nyhavna

Bedrifter det ble avholdt møte med

Møtene ble gjennomført for å få virksomhetenes syn på mulig endret utvikling på Nyhavna, og ble gjennomført av prosjektleder Per Arne Tefre (Trondheim kommune) og Rolf Aarland (Trondheim Havn).

	Type bedrift	Ansatte på Nyhavna	Omsetning på Nyhavna	Inngående varestrøm	Utgående varestrøm
Celsa Steelservice AS	Lager/grossist, Produksjon	8	21-50 mill.	100 % med bil (båt krever bedre lagringsmuligheter)	100 % med bil
DSV Road	Transport/spedisjon		50+ mill.	80 % med bil 10 % med båt 10 % med bane	70 % med bil 30 % med bane
Kjeldsberg kaffebrenneri	Produksjon	13	50+ mill.	10 % med bil 20 % med båt 70 % med bane	95 % med bil 5 % med båt
NORCEM	Distribusjon av sement til bygg og anlegg i Midt-Norge	5+1,5	50+ mill.	100 % med båt	100 % med bil
Norsk Gjenvinning	Gjenvinning	30	50+ mill.	Bil	17 % med bil 83 % med båt
Norsk Stål	Transport/spedisjon, Lager/grossist, Produksjon	25	50+ mill.	55 % med bil 45 % med båt	90 % med bil 10 % med båt
Ruukki Norge	Lager/grossist, Produksjon	25	50+ mill.	80 % med bil 20 % med båt	100 % med bil
Per T. Lykke AS	Transport/spedisjon, Lager/grossist, Kontor/service, Skips-/klareringsagent	6	21-50 mill.	20 % med bil 80 % med båt	20 % med bil 80 % med båt
Unicon AS	Transport/spedisjon, Maritim virksomhet, Produksjon	3+6	21-50 mill.	20 % med bil 80 % med båt	100 % med bil

Øvrige transportintensive bedrifter

Disse svarte på et elektronisk spørreskjema.

	Type bedrift	Ansatte på Nyhavna	Omsetning på Nyhavna	Inngående varestrøm	Utgående varestrøm
Fugro Seabed Seismic Systems AS	Maritim virksomhet	11	21-50 mill.	80 % med bil 20 % med båt	20 % med bil 80 % med båt
GeoSI AS	Maritim virksomhet	3	Under 5 mill.	Bil og båt	Bil og båt
K Stokke Transport	Transport/spedisjon	5	11-20 mill.		
Linjebygg Offshore	Subsea test og engineering	6	50+ mill.	100 % med bil	95 % med bil 5 % med båt
Midt-Norsk Fôr	Produksjon	9	21-50 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Norbit Group	Teknologiutvikling og produksjon	20	50+ mill.	100 % med bil	100 % med bil
Nyhavna Mekaniske AS	Mekanisk industri	18	11-20 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Saltimport AS	Lager/grossist	3	11-20 mill.	5 % med bil 95 % med båt	80 % med bil 20 % med båt
Selfa Arctic	Maritim virksomhet, Mekanisk industri	10	11-20 mill.	90 % med bil 10 % med båt	100 % med bil
StillCom AS	Bygg og anlegg	35	11-20 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Trønder Partner	Kontor/service, Grossist	2	Under 5 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Trønderfrakt	Transport/spedisjon, Lager/grossist	12	5-10 mill.	90 % med bil 10 % med bane	100 % med bil (transport av andres varer)
Verksted-service	Lager/grossist, Kontor/service	6	11-20 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Weatherford Laboratories	Produksjon	40	21-50 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Weber Leca	Bygg og anlegg, Lager/grossist, Produksjon	19	50+ mill.	Bil og båt	Bil og båt

Øvrige bedrifter

Disse svarte på et elektronisk spørreskjema.

	Type bedrift	Ansatte på Nyhavna	Omsetning på Nyhavna	Inngående varestrøm	Utgående varestrøm
A B Rør & Varme AS	Bygg og anlegg	3	Under 5 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Anleggspartner 1 Midt-Norge	Bygg og anlegg	12	5-10 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Atea AS	IKT	Ingen faste	21-50 mill.		
Atelier Dora	Kultur	8	Under 5 mill.		
Boa Offshore	Maritim virksomhet	50	50+ mill.	100 % med bil	–
Dora 1 Bowling og Biljard AS	Bowlinghall	12	Under 5 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Erlend Leirdal	Kultur, Produksjon	1	Under 5 mill.	50 % med bil 50 % med båt	100 % med bil
Fellows Motorklubb	Motorsykelklubb	0	Under 5 mill.		
Fiskarlaget Midt-Norge		1	Under 5 mill.		
GeoProbing Technology	Olje & gass	1	Under 5 mill.		
GOBAD AS	Lager/grossist	4	11-20 mill.	100 % med båt	100 % med bil
Gro Lager AS	Lager/grossist	1	Under 5 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Gulosten AS	Utleie av lokaler til kontor, treningssenter og lager	0	Under 5 mill.		
Høytrykk-service AS	Kontor/service	1	Under 5 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Ingeniørfirma Paul Jørgensen	Kontor (ingeniør-tjenester) med enkel produksjon	6	11-20 mill.	100 % med bil	100 % med bil

	Type bedrift	Ansatte på Nyhavna	Omsetning på Nyhavna	Inngående varestrøm	Utgående varestrøm
ISS Facility Services AS Planteservice	Kontor/service, Produksjon	12	5-10 mill.	100 % med bil	100 % med bil
Johan Brobakke AS	Kontor/service	0	Under 5 mill.		
Jomar Utnes AS	Bygg og anlegg	1	5-10 mill.	Ingen varestrøm	
Kobbesgt. 10 AS	Bygg og anlegg, Lager/grossist, Kontor/service, Kultur	?	?	100 % med bil	100 % med bil
Krangnes Motor	Motorsykler, deler, verksted	2,5	Under 5 mill.	50 % med bil 50 % med båt	80 % med bil 20 % med båt
Lade Teknopark AS	Lager/grossist, Kontor/service	2	21-50 mill.		
N.A. EIE AS	Mekanisk industri	4	Under 5 mill.	100 % med bil	100 % med bil
No Life Orchestra	Kultur	4	Under 5 mill.		
Norsk Caravan Club	Kultur	0	Under 5 mill.		
Norsk Folkehjelp Sanitet Trondheim		0	Under 5 mill.		
Proff Regnskap	Kontor/service	4	Under 5 mill.	100 % med bil	100 % med bil
SINTEF Byggforsk		0	Under 5 mill.	100 % med bil, fra lab på Gløshaugen	100 % med bil, til lab på Gløshaugen
Teateratelier, Utleie, Design og Produksjon	Kultur	4	Under 5 mill.		
Titek Båtsenteret AS	Maritim virksomhet, Kontor/service	6	5-10 mill.	100 % med bil	100 % med bil

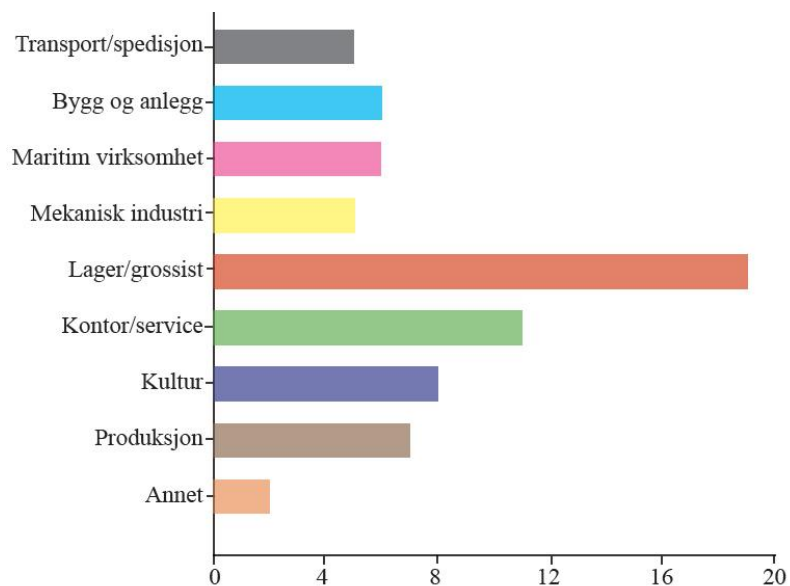
	Type bedrift	Ansatte på Nyhavna	Omsetning på Nyhavna	Inngående varestrøm	Utgående varestrøm
Topp Design Broderi	Produksjon, Profilering/utsalg klær	1	Under 5 mill.		
Triosphere DA	Kultur	4	Under 5 mill.		



Grafisk fremstilling av dagens aktivitet

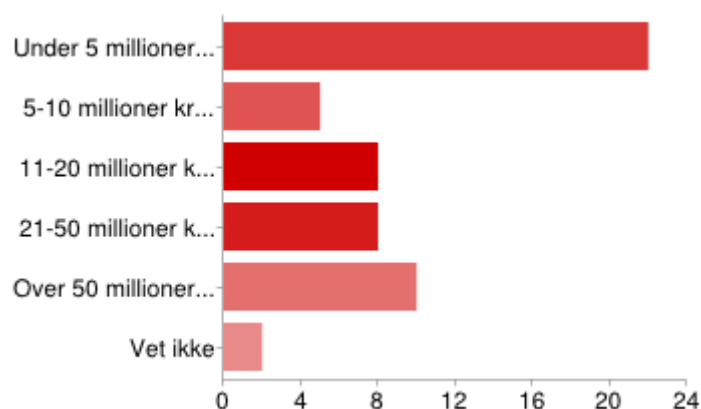
Nedenfor har vi samlet virksomhetenes svar om dagens situasjon, og fremstilt disse grafisk:

Type bedrift



Omsetning

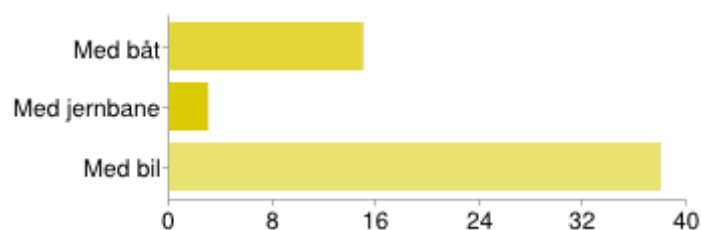
Hva var virksomhetens omsetning fordelt i intervaller på Nyhavna i 2010?



Vi ser at veldig mange virksomheter har lav omsetning på Nyhavna. Cirka 30 bedrifter oppgir å ha omsetning under 10 millioner kroner. Dette er i stor grad små bedrifter og enkeltpersonforetak, men også bedrifter som holder til andre steder og kun har f.eks. lager på Nyhavna.

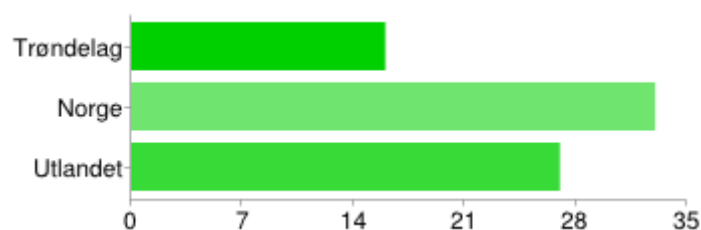
Inngående varestrøm

Hvordan får bedriften varer/gods inn?



Selv om hoveddelen av varestrømmene er med bil er det 15 virksomheter som får varene med skip, og dette utgjør en stor andel av varestrømmene.

Hvor kommer inngående varer/gods fra?



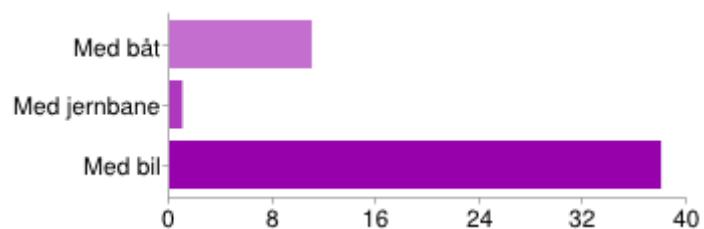
Det er overraskende stor andel som kommer utenfra regionen, del vil si lange transporter.



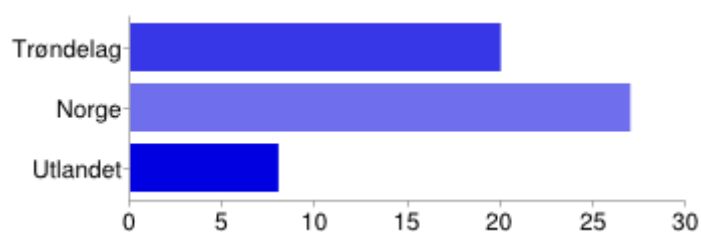
15 bedrifter får hele eller deler av varebeholdningen inn med skip.

Utgående varestrøm

Hvordan sender bedriften varer/gods ut?



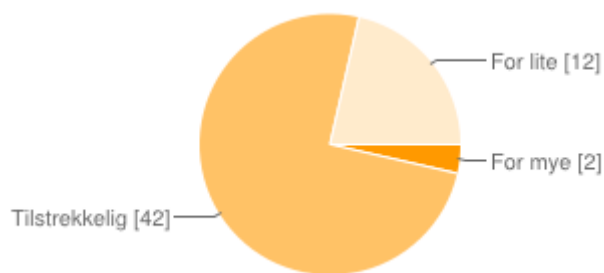
Hvor skal utgående varer/gods?



Arealbehov

Hvor store arealer disponerer bedriften målt opp mot det de definerer som dagens arealbehov?

- For mye (2)
- Tilstrekkelig (42)
- For lite (12)

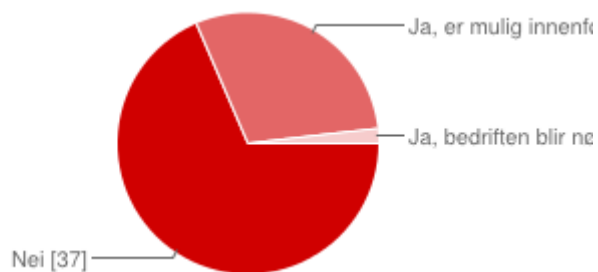


I sum har virksomhetene på Nyhavna behov for mer areal.

Utvidelsesplaner

Har bedriften utvidelsesplaner?

- Ja, er mulig innenfor eksisterende arealer på Nyhavna (16)
- Ja, bedriften blir nødt til å flytte (1)
- Nei (37)



Virksomhetene vurderer at ekspansjon kan skje innenfor eksisterende areal.

Havnerelatert virksomhet på Nyhavna

Dagens båttrafikk på Nyhavna er betydelig. Den er viktig for virksomhetene som benytter båttransport og som av denne grunn er lokalisert nettopp her, deriblant sentrale aktører innenfor sement-, betong- og byggevarer-produkter. Båttrafikken på Nyhavna er dermed viktig for bygg- og anleggsvirksomheten i hele Trondheimsområdet.

Nyhavna defineres som industrihavn, da det er bare industrigods som går over kaiene der. Det er få steder i Trondheimsfjorden som har arealer for etablering av ny industrihavnvirksomhet. Avståelse av havneareal på Nyhavna er derfor noe Trondheim Havn må vurdere meget nøye.

Som kartet viser (merket blått), er det relativt mange virksomheter og store arealer knyttet til havnerelatert virksomhet på Nyhavna i dag.



De kaier som er i bruk på Nyhavna i dag, utgjør i alt 1193 løpemeter. I det videre arbeid med kommunedelplanen vil det måtte vurderes å opprettholde betydelig kaikapasitet på Nyhavna samtidig som arealer transformeres til andre formål.

Brukere av de forskjellige kaiene

Kai	Bruker
Kai 41 og 42	Per T Lykke, Norsk Stål
Kai 43	Per T Lykke, Norsk Stål, Unicon
Kai 44 og 45	Opplagskai
Kai 46	JP Strøm, Høvik & Øien
Kai 47 og 48	Høvik & Øien
Kai 49	Norsk Gjenvinning Metall AS
Kai 52 og 53	Opplagskai
Kai 54	Saint-Gobain Byggevarer AS
Kai 55 og 56	Saint-Gobain Byggevarer AS, Nor Lines
Kai 57	Norcem
Kai 43	Unicon

Av disse er Unicon tydelig på at de fortsatt ønsker å være på Nyhavna, og Norcem ønsker å være lokalisert nær Unicon. Unicon har nylig fått forlenget sin festekontrakt til 2016.

Feste- og leiekontrakter

Nyhavna består av en rekke feste- og leieavtaler med Trondheim Havn som grunneier. Varigheten av feste- og leieforholdene varierer, og fremgår av dette kartet:



Ved en eventuell transformering av areal på Nyhavna må det tas hensyn til gjeldende festeavtaler. Gode prosesser og gode relokaliseringalternativer øker mulighetene for samarbeid om opphevelse av gjeldende kontrakter.

Tabellene nedenfor viser det tidsbildet som ligger til grunn for en mulig relokalisering for eksisterende virksomheter på Nyhavna, basert på aktive leie- og festekontrakter.

0-10 års kontraktslengde – leiekontrakter – byggTiH eier

Bedrift	Kontrakt utløper	Oppgitt lokaliseringsalternativ
Celsa Steelservice	6 mnd opps tid	Torgård industriområde, Sveberg industriområde, Ranheim, Grilstad, Øysand
Norsk Stål	-	Orkanger, Muruvik havn, Muruvik næringspark
Nordisk Fundamentering	-	
Trondheim Maritime Senter	-	
Norsk Gjenvinning Metall	2020	Være, Ila
Godstransport og Bilspedisjon	-	
Saint Gobain Byggevarer	-	
Ruukki Norge	6 mnd opps tid	Orkanger, Tiller/Heimdal/Flatåsen, Torgård industriområde, Søberg industriområde

0-10 års kontraktslengde – festekontrakter

Bedrift	Kontrakt utløper	Oppgitt lokaliseringsalternativ
Statens Vegvesen	2012	
Unicon	2016	
Wiik Eiendom	2018	
Norsk Stål	2021	Orkanger, Muruvik havn, Muruvik næringspark
Yara Praxair	2020	

10-20 års kontraktslengde – festekontrakter

Bedrift	Kontrakt utløper	Oppgitt lokaliseringsalternativ
Arcelormittal Construction	2029	
Kobbe Invest	2026	Ladeområdet
Harald Værnes Eiendom	2026	
Midt-Norsk Fôr	2025	Orkanger
Saint Gobain Byggevarer	2030	

20-30 års kontraktslengde – festekontrakter

Bedrift	Kontrakt utløper	Oppgitt lokaliseringsalternativ
Johan Vinje Stål	2039	
Norcem	2041	Nærhet til Unicon, evt Muruvik
Ormen Langes vei 12	2036	
Høvik & Øien	2037	Orkanger, Muruvik
Dora	2038	
TK Service Trondheim	2039	
Saint Gobain Byggevarer	2036	

30-40 års kontraktslengde – festekontrakter

Bedrift	Kontrakt utløper	Oppgitt lokaliseringsalternativ
Nyhavna Mek. Verksted	2047	
Kjeldsberg Kaffebrenneri	2046	
Båtsmannsgt. 4	2044	

Lengre enn 40 års kontraktslengde – festekontrakter

Bedrift	Kontrakt utløper	Oppgitt lokaliseringsalternativ
Dora	2079	

2. Eventuell relokalisering

Bedriftene ble i undersøkelsen spurt; *dersom bedriften skulle hatt en annen lokalisering enn i dag, hvor kunne dette være aktuelt?* Bedriftene kunne velge så mange alternativer de ønsket, og ble bedt om å utdype hva som gjør disse stedene aktuelle og hvilke faktorer som er viktige for en evt relokalisering.

Bedrifter det ble avholdt møte med

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
Norsk Stål	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Orkanger, Muruvik havn, Muruvik næringspark	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
Kjeldsberg kaffebrenneri	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til markedet (kunder)	Ikke aktuelt, da vil virksomhetens legge ned. Mener deres virksomhet vil passe inn i en transformering av Nyhavna	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Kort reisevei for ansatte
Norsk Gjenvinning	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)	Være, Ila	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold
DSV Road	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Torgård industriområde, Heggstadmoen industriområde, Ladeområdet, Tiller/Heimdal/Flatåsen	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett
Celsa Steelservice AS	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte	Torgård industriområde, Sveberg industriområde, Ranheim, Grilstad, Øysand	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
NORCEM	Nærhet til kai, Nærhet til markedet (kunder)	Muruvik, Alternativ plassering ved kai i Trondheim	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)
Ruukki Norge	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Orkanger, Tiller/Heimdal/Flatåsen, Torgård industriområde, Sjøberg industriområde	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere
Per T. Lykke AS	Nærhet til kai, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte	Orkanger	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)
Unicon AS	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold	Ønsker å være på Nyhavna	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold

Øvrige transportintensive bedrifter

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
Fugro Seabed Seismic Systems AS	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai	Ved havn	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai
GeoSI AS	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Ikke aktuelt å flytte, da vil virksomhetens legge ned	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
K Stokke Transport	Nærhet til markedet (kunder)	Heggstadmoen industriområde	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
Linjebygg Offshore	Nærhet til kai, Støy/forurensningsforhold, Kort reisevei for ansatte, Unik tørrdokk for vårt formål.	Ønsker å utvikle/bygge en stor virksomhet på Nyhavna. Planer er skissert.	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte, Tilgang til testområde/ tørrdokk
Midt-Norsk Fôr	Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte	Orkanger	Nærhet til overordnet veinett, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
Norbit Group	Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Muruvik næringspark, Sveberg industriområde, Ladeområdet, Tunga/Omkjøringsveien, Fossegrenda	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
Nyhavna Mekaniske AS	Nærhet til kai, Nærhet til markedet (kunder)	Ikke aktuelt, da vil virksomhetens legge ned	Nærhet til kai, Nærhet til markedet (kunder)
Saltimport AS	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)	Orkanger, Muruvik (pga nærhet til sjøtransport)	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)
Selfa Arctic	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte		
StillCom AS	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Ladeområdet, Tiller/Heimdal/Flatåsen, Fossegrenda	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
Trønder Partner	Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)	Ladeområdet	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
Trønderfrakt	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Torgård industriområde, Sjøberg industriområde, Heggstadmoen industriområde, Tiller/Heimdal/Flatåsen	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte
Verksted-service	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte	Ladeområdet	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte
Weatherford Laboratories	Gunstig festeavtale/leie	Sted er ikke kritisk for driften	Gunstig festeavtale/leie
Weber Leca	Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)	I nærhet til kai i området fra Hommelvik til Buvika.	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)

Øvrige bedrifter

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
A B Rør & Varme AS	Nærhet til markedet (kunder)	Ladeområdet	Nærhet til markedet (kunder)
Anleggspartner 1 Midt-Norge	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett	Ladeområdet, Elgeseter/Tempe/Sluppen, Tunga/Omkjøringsveien (ønsker mest mulig sentral plassering)	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Støy/forurensningsforhold
Atea AS	Vi har Datasenter på Dora fordi byggets beskaffenhet og nærhet til infrastruktur som strøm og datakommunikasjoner god.	Finnes ingen gode alternativer i dag	
Atelier Dora			Gunstig festeavtale/leie

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
Boa Offshore	Lett å rekruttere medarbeidere, Parkeringsmuligheter		Gunstig festeavtale/leie, Lett å rekruttere medarbeidere
Dora 1 Bowling og Biljard AS	Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere	Ladeområdet, Tunga/Omkjøringsveien, gjerne i bedre butikkområder	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere
Erlend Leirdal	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere		Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere
Fellows Motorklubb		Vi trives nede på kaia pga sentral beliggenhet og vi har ingen planer eller ønsker om og flytte herfra.	
Fiskarlaget Midt-Norge	Fagmiljø (Samlokalisert med Norges Fiskarlag og Norges Råfisklag – flytter de så blir vi med på lasset)		Kort reisevei for ansatte
GeoProbing Technology	Nærhet til overordnet veinett	Moholt	Gunstig festeavtale/leie
GOBAD AS	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte	Ladeområdet, Tunga/Omkjøringsveien	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til kai, Nærhet til overordnet veinett, Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
Gro Lager AS	Nærhet til overordnet veinett	Torgård industriområde, Heggstadmoen industriområde, Tunga/Omkjøringsveien, Tiller/Heimdalen/Flatåsen	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett

	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
Gulosten AS	Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte		Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
Høytrykk-service AS	Nærhet til markedet (kunder)	Ikke aktuelt, da vil virksomhetens legge ned	Nærhet til markedet (kunder)
Ingeniørfirma Paul Jørgensen	Flott utsikt	Ladeområdet, Tunga/Omkjøringsveien	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
ISS Facility Services AS Planteservice	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte, Hensiktsmessige lokaler	Ladeområdet	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder), Støy/forurensningsforhold, Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
Johan Brobakke AS	Gunstig festeavtale/leie	Tunga/Omkjøringsveien	Gunstig festeavtale/leie
Jomar Utnes AS	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)	Tunga/Omkjøringsveien	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)
Kobbegst. 10 AS	Nærhet til markedet (kunder)	Ladeområdet	Nærhet til markedet (kunder)
Krangnes Motor	Nærhet til butikken i Lade alle 4	Ladeområdet	Nærhet til butikken i Lade alle 4
Lade Teknopark AS	Nærhet til overordnet veinett, Kort reisevei for ansatte		
N.A. EIE AS	Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)	Ladeområdet	Nærhet til overordnet veinett, Nærhet til markedet (kunder)

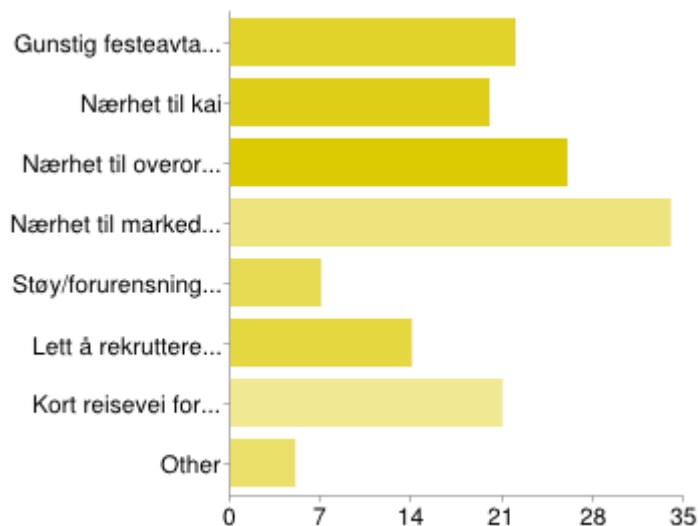
	Fordeler med Nyhavna	Dersom ny lokalisering – hvor?	Viktige faktorer ved ny lokalisering
No Life Orchestra	Støy/forurensningsforhold	Ladeområdet, Elgeseter/Tempe/Sluppen, Tunga/Omkjøringsveien, Fossegrenda	Støy/forurensningsforhold, Kort reisevei for ansatte
Norsk Caravan Club	Gunstig festeavtale/leie	Heggstadmoen industriområde, Ladeområdet, Elgeseter/Tempe/Sluppen, Tunga/Omkjøringsveien, Tiller/Heimdal/Flatåsen, Fossegrenda	Gunstig festeavtale/leie
Norsk Folkehjelp Sanitet Trondheim	Kort reisevei for ansatte	Ladeområdet, Elgeseter/Tempe/Sluppen, Tiller/Heimdal/Flatåsen	Kort reisevei for ansatte, Pris på leieavtale
Proff Regnskap	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte	Ladeområdet, Elgeseter/Tempe/Sluppen, Tunga/Omkjøringsveien	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til markedet (kunder), Lett å rekruttere medarbeidere, Kort reisevei for ansatte
SINTEF Byggforsk	Vi fant et ledig lager til grei pris	Elgeseter/Tempe/Sluppen, Tunga/Omkjøringsveien, Tiller/Heimdal/Flatåsen, Fossegrenda	
Teateratelier, Utleie, Design og Produksjon	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte	Ladeområdet, men ønsker å bli på Nyhavna	Gunstig festeavtale/leie, Nærhet til markedet (kunder), Kort reisevei for ansatte
Titek Båtsenteret AS	Nærhet til kai, Nærhet til markedet (kunder)	Ikke aktuelt å flytte, da vil virksomhetens legge ned	Nærhet til kai, Nærhet til markedet (kunder)
Topp Design Broderi	Gunstig festeavtale/leie	Ladeområdet, Elgeseter/Tempe/Sluppen, Tunga/Omkjøringsveien (har ikke noe å si så lenge det er i byen)	Gunstig festeavtale/leie
Triosphere DA	Gunstig festeavtale/leie, Støy/forurensningsforhold, Kort reisevei for ansatte	Ikke aktuelt å flytte, da vil virksomhetens legge ned	Lydfasiliteter/akustikk

Svarene viser at 6 bedrifter vil legge ned virksomheten på Nyhavna dersom de må flytte. Dette gjelder Kjeldsberg kaffebrenneri, GeoSi AS, Nyhavna mek. Verksted, Høytrykksservice, Titek Båtservice og Triosphere DA. Atea ser ingen alternativer, men har ikke sagt de vil legge ned virksomheten som følge av flytting.



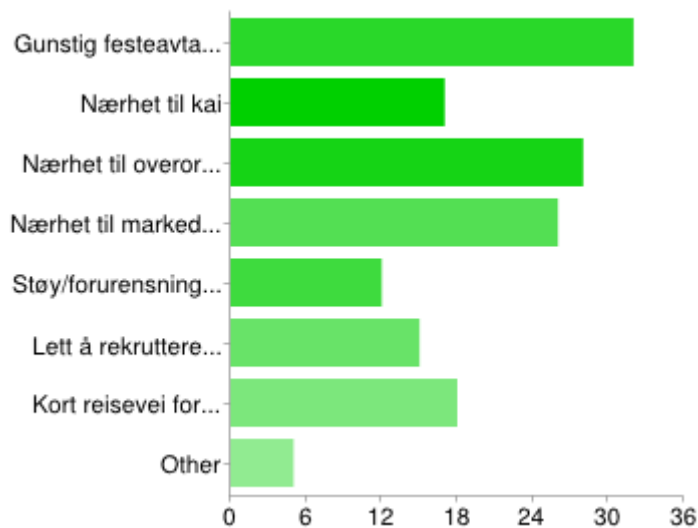
Grafisk fremstilling av spørsmål rundt eventuell relokalisering

Fordeler bedriftene opplever med å være plassert på Nyhavna

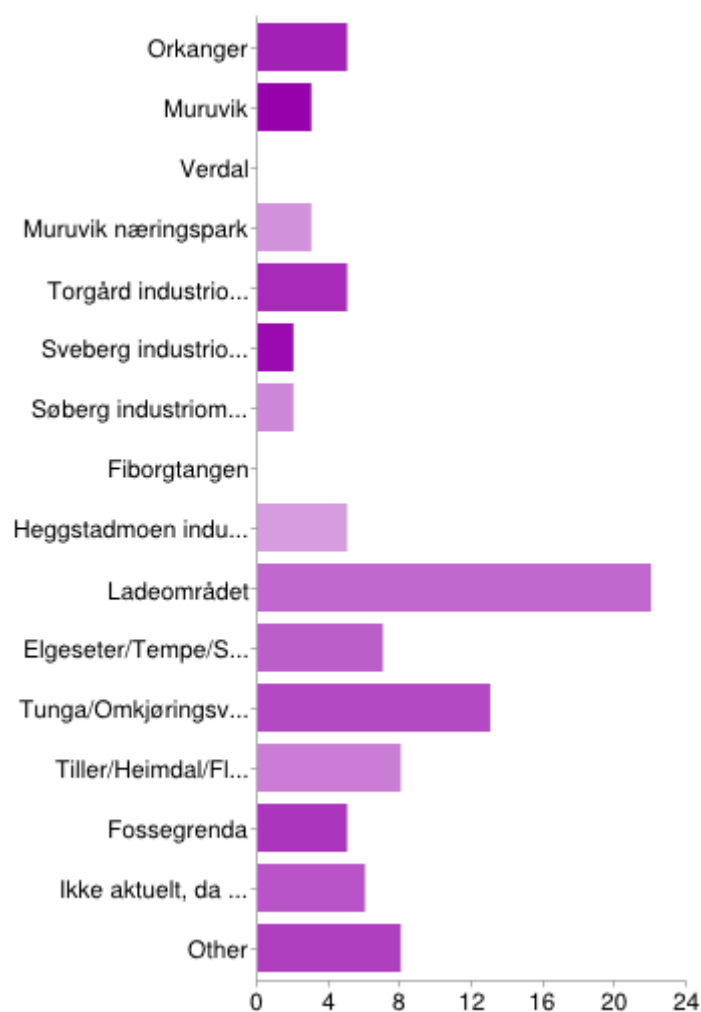


Nærhet til markedet er den viktigste forutsetningen for virksomhetene. Derfor blir alternativ lokalisering så viktig for dem.

Viktige faktorer for en eventuell ny lokalisering



Aktuell annen lokalisering



Tolkning av besvarelsene

Bedriftene som besvarte undersøkelsen kunne markere flere enn bare én mulig annen lokalisering, og ble ikke bedt om å rangere sine valg. Det fremkommer derfor ikke av data fra hver enkelt bedrift hvordan de prioriterer de ulike lokaliseringalternativene de selv oppgir. Grafiske fremstillinger som under *Aktuell annen lokalisering* kan derfor potensielt gi et noe feilaktig inntrykk av hvilke områder bedriftene i størst grad ser for seg å kunne etablere virksomhet, da oversikten ikke skiller mellom sterke ønsker og nødløsninger.

Det er også verdt å merke seg at materialet heller ikke skiller på arealintensive og små bedrifter. Som et eksempel oppgir stålbedriftene Orkanger som mulig nytt lokaliseringssted. Disse har et stort arealbehov sammenlignet med virksomheter som bare har kontor eller lager på Nyhavna. Man kan dermed ikke lese direkte av materialet det reelle arealbehovet for hvert av relokaliseringalternativene. Mange av virksomhetene er dessuten av en slik karakter at de vil være en naturlig del også av et transformert Nyhavna.

Undersøkelsen avdekker heller ikke noe om den gjennomføringsmessige realismen i ønskene. Finnes ledige arealer av riktig kvalitet på de riktige stedene innenfor de ønskede områdene? Vil flytting medføre

avtalemessige konsekvenser av betydning? At mange bedrifter ønsker seg til samme begrensede areal, vil åpenbart by på utfordringer.

Rapporten gir med andre ord ikke direkte svar på hvordan en omforming av området kan skje, men det samlede materialet angir en tendens fra det lokale næringslivet, og det gir i sin tur en pekepinn på hvordan arbeidet bør drives videre.

Bedrifter som har presentert mulige relokaliseringsalternativer – beslaglagt areal på Nyhavna



Se for øvrig vedlegg for tilsvarende kart for hvert relokaliseringsalternativ.

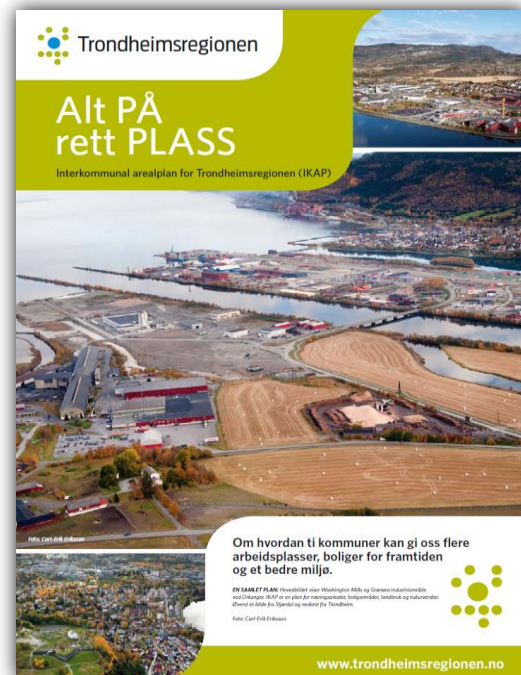
3. Prosessen videre

Den gjennomførte spørreundersøkelsen gir et forbeholdent bilde av hvorvidt dagens virksomheter på Nyhavna anser det som mulig å kunne reetablere seg andre steder, og i så fall hvor dette kan være aktuelt. I det videre arbeidet må man gå dypere inn i denne diskusjonen med aktørene, for å avdekke i større detalj hva som må til. Trondheim kommune og IKAP (Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen) vil lede an i denne prosessen, hvor Trondheim Havn som aktiv deltaker vil sørge for at leietakernes interesser blir ivaretatt.

Gjennom IKAP samarbeider 10 kommuner i Trondheimsregionen om næringsutvikling etter mottoet «Alt på rett plass». Utviklingen av Nyhavna blir viktig som et ledd i et helhetlig grep, både ved at Trondheim kommune tilrettelegger for visse former for aktivitet i området, og at man gjennom IKAP-samarbeidet søker å finne de best mulige løsningene for bedrifter man ønsker relokalisert.

Sentralt for Trondheim Havn i arbeidet videre, vil være å avklare behovet for havnefasiliteter og tilhørende arealer på Nyhavna.

I tillegg til foreliggende undersøkelse og møter med enkelte av aktørene, arrangerte Trondheim kommune og Trondheim Havn i april 2012 et seminar for alle interesserte om fremdriften i planarbeidet. Alle disse møtepunktene har samlet vist at bedriftene forventer å bli involvert også i det videre arbeidet. Involvering og samarbeid med virksomhetene på Nyhavna må starte umiddelbart etter at politiske vedtak er fattet. Det må være en åpen og inkluderende prosess hvor det tilrettelegges for hver bedrift. Der hvor det er samsvar mellom bedriftenes lokaliseringssønsker og mulig areal, vil prosessen gå videre. For andre virksomheter vil det motsatte kunne være tilfelle. Der hvor relokaliseringssønsker ikke kan innfris, må man starte en ny prosess overfor disse virksomhetene.

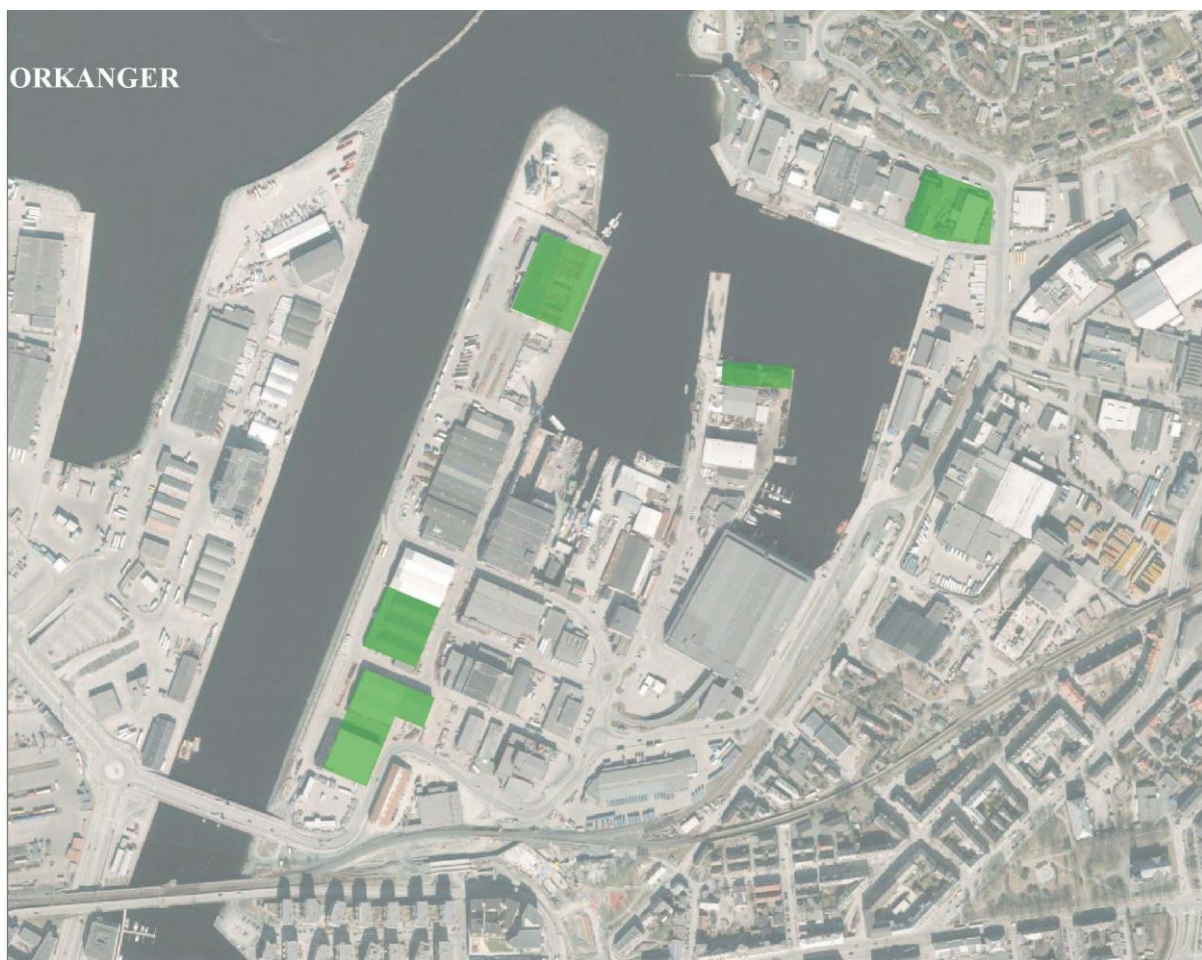


Resultatene fra undersøkelsen viser at det ikke blir noen lett oppgave å få kabalen til å gå opp, men oppgaven anses å løses best gjennom nært samarbeid mellom kommunen, havna og virksomhetene. Veien videre må preges av forutsigbarhet for virksomhetene som i dag er etablert på Nyhavna.

4. Vedlegg: Potensiell frigjøring av arealer på Nyhavna ved ulike relokaliseringsalternativ

Vi har sett på hvilket areal som frigjøres dersom virksomheter flytter dit de har oppgitt som alternativ lokalisering. For hvert aktuelt lokaliseringsalternativ vises de arealer på Nyhavna som frigis dersom virksomheter flytter. Nedenfor følger ulike kart over Nyhavna fordelt på relokaliseringsalternativ. Arealene som frigis er markert med grønt. Kartene gir dermed et raskt innblikk i hvilke steder som i utgangspunktet har potensial for å frigjøre de største arealene på Nyhavna.

Enkelte bygg og arealer disponeres av flere bedrifter, slik at relokalisering av én virksomhet ikke nødvendigvis automatisk vil frigjøre hele denne bedriftens arealer.











TUNGA/OMKJØRINGSVEIEN



TILLER/HEIMDAL/FLATÅSEN



FOSSEGRENDA



EGNE FORSLAG



