

Trondheimsregionen
v/Esther Balvers
(sendes kun elektronisk)

Trondheim 04.04.2018

Innspill til Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen, ref 18/5539-1 (31616/18)

Næringsforeningen i Trondheimsregionen takker for muligheten til å komme med innspill til Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen. Dette er et viktig arbeid som næringslivet i regionen har stor interesse av.

Politisk bestilling og målformulering

Strategi for næringsarealutvikling er utarbeidet med grunnlag i formannskapsvedtak i Trondheim 5. januar 2016:

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

Siden temaet angår hele Trondheimsregionen er Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen utarbeidet som del av IKAP-programmet. NiT støtter at en ser over kommunegrensene når det gjelder utvikling av større næringsarealer.

NiT mener samtidig at det burde fremgått av strategien at Bystyret i Trondheim vedtok den 21.05.2015 at det skal være 2000 DAA bebyggbar næringsarealreserve i Trondheim.

Strategiens målformulering er at **Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen har som mål å skape enighet i virkelighetsforståelse og vurdere om det er tilstrekkelig og egnet næringsareal til arealkrevende virksomheter.** Dette er en god og ambisiøs målformulering som støttes.

Bedriftens perspektiv

Det er positivt at det står litt om arealkrevende virksomheters perspektiv om hva som anses som attraktive arealer i dokumentet. NiT er enige i ABC prinsippet som hovedprinsipp, men det er visse nyanser for lokalisering på B (næring) og C (industri), da en del arealkrevende virksomheter som ikke alltid enkelt lar seg plassere i slike grove kategorier.

Om Trondheimsregionen ønsker å fremstå som attraktiv for næringsetableringer er det viktig og også se på verden fra bedriftenes perspektiv. Bedrifter etablerer seg der de mener det er best for dem å være ut i fra sin kravspesifikasjon.

Viktige momenter for bedriftene vil ofte være lokalisering sett i forhold til kundegrnlag, transport/logistikk, synlighet mot trafikkårer, tilgang på kompetanse, salgbarhet av arealet om x antall. Det er viktig å ha i bakhodet at flytting av en virksomhet som eier egen tomt og bygningsmasse ofte finansieres gjennom at tomten de flytter fra har adskillig høyere verdi enn tomt som kjøpes. Dette finansierer nybygg som er bedre tilpasset enn bygget de flytter fra, og øker dermed bedriftens konkurransekraft. Utflyttingen av lager/logistikk/industri fra Lade til Løvås/Torgård er et eksempel.

Merkostnad på transport over 30 år vil for transportintensive bedrifter ofte overstige litt merkostnad per DAA areal. Pris på ferdig opparbeidet areal er for andre adskillig viktigere. Pris burde i større grad ligget til grunn for kommunale diskusjoner om arealers egnethet, noe den politiske bestillingen også tar opp.

Tilknytning til infrastruktur som strøm, vann, kloakk, vei, og for noen jernbane og eller havn, er viktig. Kommunal velvilje for å legge til rette er også viktig. Mangler sett opp mot kravspesifikasjonen kan hindre lokalisering av nye virksomheter og relokalisering av etablerte.

Næringsforeningen er opptatt av at det i en næringsvennlig region er reell valgfrihet også når det kommer til lokalisering og relokalisering av virksomheter. Arealer i eksempelvis Midtre Gauldal vil være svært attraktive for noen virksomheter, men neppe for andre. Tilsvarende vil areal på Heggstad eller Torgård være attraktive for noen, men neppe være like aktuelt for aktører som har mindre betalingsevne eller vilje. NiT innser samtidig at kommunene også har andre hensyn å ivareta enn kun næringslivets, slik at ønskede områder for næringsarealutvikling fra næringslivets side ikke alltid lar seg realisere.

Prosess

Det står i rapporten at det har vært tett dialog med NiT, LO i Trondheim, EBA Trøndelag, Håndverkerforeningen og Trondheim Havn i arbeidet med strategien. NiT har sammen med de nevnte vært invitert til dialog rundt de to konsulentutredningene fra henholdsvis HUS arkitekter og Rambøll, som refereres til i strategien. Disse delrapportene ser på foretting/byomforming av noen allerede bebygde næringsarealer i Trondheim. Vi har deltatt i to innspills/drøftingsmøter pr delrapport. Dette har vært gode møter. Samtidig er det viktig å minne om at konklusjonene i rapportene står for konsulentenes regning.

Vi skulle ønske at det hadde vært en tilsvarende involvering når det kom til vurderinger av øvrige arealer nevnt i strategien. Strategi for næringsutvikling har knappest vært nevnt i møtene NiT og de øvrige har deltatt i. Det har i disse møtene ikke vært reelle diskusjoner på om regionen har nok eller de riktige arealene for arealkrevende virksomheter, og nye arealer har heller ikke vært diskutert. Det har for en tid tilbake vært noen diskusjoner mellom Trondheim kommune, Trondheimsregionen og NiT om næringsarealer, uten at vi da fikk jobbet oss godt

nok sammen til å ha gode diskusjoner rundt de tema som denne strategien er ment å avklare.

Vurdering av næringsarealer som omfattes av strategien

Ved første blikk, når en kun ser på hva som er regulert eller under regulering av næringsarealer, kan det se ut som om regionen er godt forspent med næringsarealer for større arealkrevende virksomheter. Men ved en nærmere titt på de enkelte arealer vil bildet endre seg en del.

Vår erfaring er at det ofte er ganske stor forskjell på hva som er regulert areal og hva som er bebyggbart areal. Nødvendig infrastruktur med veianlegg etc. vil ta en god del av arealene. Grunnforhold kan også sette begrensninger for bebyggbarhet både når det kommer til hvor stor del av det regulerte arealet som kan bygges og også hva pris pr dekar ferdig opparbeidet areal vil bli, som igjen vil påvirke hva som vil være realistisk bruk av arealene. Dette burde vært drøftet bedre i strategien. Å legge bruttoareal til grunn for summeringen av mengde areal er en vel optimistisk tilnærming til hvor mye areal til arealkrevende virksomheter vi reelt sett har i regionen.

Vurderinger av kostnad for ferdig opparbeidet areal savnes, og anses av NiT som et viktig premiss. Dette er også nevnt i den politiske bestillingen for strategien. Det hjelper lite å ha mye areal liggende i kartbasen om arealet ikke lar seg bygge, eller arealet lar seg bygge til den pris markedet er villig til å betale for den type areal i det spesifikke området.

I strategien er tilgjengelig areal definert som *areal som er ferdig regulert og ferdig til å bygge*. For flere av arealene nevnt i strategien er situasjonen at disse er solgt, men bygg ikke oppført ennå. For andre foreligger det avtaler eller andre bindinger for fremtidig bruk. Dette medfører at flere av arealene i oversikten ikke er tilgjengelige i markedet pr nå for aktører på jakt etter nye arealer for sin virksomhet. Dette burde også vært skilt på vurderingen på mengden reelt ledig eller tilgjengelig areal.

Videre skrives det at *områder som har behov for omfattende tekniske infrastrukturtiltak, andre inngrep eller rekkefølgekrav før utbygging kan starte, ikke anses som tilgjengelige før tiltakene er gjennomført*. Denne vurderingen deles av NiT. Kostnader knyttet til infrastruktur og rekkefølgekrav kan medføre at noen arealer vil bli vanskelig å få gjort tilgjengelige. Det savnes i strategien hvilke vurderinger som er gjort knyttet til dette med infrastrukturtiltak og rekkefølgekrav når en har vurdert tidspunkt for når en mener arealene er byggeklare.

Under følger NiTs foreløpige vurderinger av de næringsarealer som er nevnt og som ligger innen vårt geografiske nedslagsfelt. Vi vil gjerne ha tett dialog videre med Trondheimsregionen, kommunene og eiendomsaktørene om en nærmere vurdering av disse.

Arealer i Malvik kommune

Ny E6 gjennom Malvik vil påvirke mulighetene for arealutvikling i Malvik. Vi erfarer at arealer tett opp mot to-plans kryss med gode av- og påkjøringsmuligheter i aksene Trondheim-Stjørdal er attraktive. I løpet av de siste par år har det vært en del salg av arealer, samt mulige avtaler for arealene nevnt i strategien..

Sveberg anses som et godt areal for arealkrevende virksomhet som ønsker areal i området.

Sveberg handels- og næringspark har mindre areal tilgjengelig i markedet enn det opereres med i bakgrunnsdokumentene på grunn av noen nylige transaksjoner. Ledig areal er av megler som forstår salg av arealene oppgitt til 120 dekar.

Muruvik næringspark er nå trukket fra markedet pga avsluttende forhandlinger med en aktør.

Muruvik havn har nok mindre ledig areal enn hva som fremkommer i oversikten i vedlegget. Rekkfølgekrav knyttet til adkomst har også vært utfordrende for å utvikle arealene. Antall dekar ledig areal må avklares nærmere med eierne.

Nye Sveberg vil på sikt være et godt areal, men er basert på dialog med eiendomsutviklere som opererer i Malvik foreløpig vurdert til å være mindre attraktivt enn arealer tettere opp mot ny E6 og mulige arealer ved kryss nærmere Trondheim. Vi stiller derfor spørsmålsteget ved om arealene vil være byggeklare innen 2030.

Arealer i Trondheim kommune

Grilstad står oppført i vedlegg til strategien med 20 dekar egnet for lokalservicevirksomheter. NiT har tidligere påpekt at dette vil være utfordrende på grunn av høy kostnad for arealet. Vi har tidligere tatt til orde for at dette arealet flyttes over til kontorsegmentet, men gjenre med mulighet for etablering av hightech virksomhet som i tillegg til kontor trenger noe produksjonsfasiliteter, ikke ulikt andre etablere virksomheter i området. Bygg/anlegg, lager/engros etc. anses av eier som lite realistisk for dette området.

Leangen er et område under utvikling hvor lokalservice er på vei ut, og kontor på vei inn. At restarealer på Leangen fremover skal forbeholdes lokalservice anses også som lite realistisk. Tilsvarende gjelder for ledige arealer ved Ranheim.

Heggstad er under regulering. Ut i fra planforslaget som var på høring høsten 2017 ser det ikke ut til at bebyggbart areal er så mye som 115 dekar.

Deler av arealet på Torgård, som med rimelig sikkerhet er bebyggbart, er båndlagt i påvente av avklaring om ny godsterminal, og dermed ikke tilgjengelig pr nå. Hvor store deler av restarealet som er bebyggbart på grunn av utfordrende grunnforhold er usikkert. NiT støtter at det må settes inn ressurser for å få avklart områdets bebyggbarhet og sannsynlig kostand for tiltak for å gjøre areal bebyggbart om det viser seg teknisk mulig.

Deler av Løvåsmyra er nå under utvikling og antall ledige dekar må oppdateres.

Eier av Svenskjordet jobber med ulike alternativer for utnyttelse av tomten. Det er pågående dialog med fylket for å se på om tomten er aktuell for knutepunkt for buss. Det sees også på muligheter for bolig på deler av tomten pga nærhet til Metrobuss og knutepunktet. I følge eier er det lite sannsynlig at alle 30 dekar vil forbeholdes lokalservicevirksomheter.

Arealer i Klæbu kommune

NiT ser store muligheter for arealutvikling langs ny FV 704 fra Tanem til Tulluan. NiT har forstått det slik at Klæbu kommune ikke ønsker videre utvikling i området, ut over de allerede regulerte 400 dekar, inntil ny vei forbi tettstedet Tanem er regulert og finansiert. Oss bekjent er det ennå ikke fattet vedtak om finansiering eller oppstart av prosjektet, og vi stiller da spørsmål om det er riktig at arealene skal kategoriseres som byggeklare innen 2030. Det er derfor særdeles viktig at denne biten av fylkesvegen raskt kommer på plass, slik at arealer kan gjøres tilgjengelig for utvikling.

Arealer i Melhus kommune

Markedet reagerte raskt da Hofstad leir ble lagt ut for salg. Arealene ble solgt unna i løpet av kort tid, og det er pr dags dato ikke ledige arealer her, selv om flere av tomtene ennå ikke er ferdig utbygd. For NiT er dette en god indikasjon på at større arealer langs E6 sør om Trondheim er etterspurt.

Klævollen på andre siden av E6 for Hofstad vil være et viktig bidrag til areal i området, men bebyggbart areal er nok adskillig mindre enn hva det opereres med i vedlegget til strategien. NiT har fått oppgitt at det er 27 dekar, ikke 43. Dette bør avklares.

At det er 105 dekar ledig areal på Fremo stiller vi oss undrende til. Så vidt vi er kjent med er det aktivitet på det gamle militærområdet i dag. Antall dekar ledig areal bør avklares med eier. Deler av tomten er ubebygget og dersom markedet etterspør arealer her kan en selvsagt se for seg at dagens eier gjør endringer i eksisterende bygningsmasser for å tilpasse arealer til nye eiere/leietakere. Med ny E6 som går utenfor Ler, og ikke har kryss for av og påkjøring til Ler, vil arealene bli liggende lenger unna E6, og være mindre attraktive for virksomheter som ønsker god tilknytning til hovedvegnett.

Arealer i Skaun kommune

Det er positivt at det legges til rette for mer næringsareal for lokalservice i Buvika.

Ulvdalen overfor Børsa har også vært et areal NiT har ønsker å få på plass som areal for lokalservicevirksomheter. Utfordringen for å realisere Ulvdalen er kostnader. Det er av Norconsult beregnet over 50 millioner kroner i veg/infrastrukturkostnad. Kostnaden skal fordels på ca 40 dekar bebyggbart areal (i følge grunneier). Vi tror dermed dette vil medføre for høy kostnad pr dekar areal til å skape nok etterspørsel i markedet til at eier tar risikoen med å etablere nødvendig vei og infrastruktur som må på plass for å selge ut arealene. Vår vurdering er at Ulvdalen ikke vil være byggeklar innen 2020.

Arealer ved Thamshavn og på Høgsetåsen anses som lite realistisk at vil bli påstartet innen 2030. Dette er arealer som det vil være kostnadskrevenne å utvikle, og det spørs dermed om lokalservice/industri vil ha betalingsevne og vilje til å kjøpe areal her til det det vil ferdig opparbeidet areal vil koste. For Høgsetåsens del har det tidligere vært diskutert om en må tillate boliger på deler av arealet for å kunne forsvare infrastrukturkostnadene ved utvikling av området. NiT har forstått det slik at dette ikke er ønskelig ut i fra overordnet arealplanlegging i regionen.

Arealer i Midtre Gauldal kommune

Det er svært positivt at Midtre Gauldal på kort tid har fått regulert inn nytt areal for større virksomheter på Støren næringsområde. Dette vil være et positivt bidrag til arealer for aktører som anser det som hensiktsmessig å etablere eller relokalisere seg i denne del av Trondheimsregionen. Her deler vi oppfatning av at arealene vil kunne være byggeklare innen 2020, samt at der er fremtidige utvidelsesmuligheter.

Har regionen nok tilgjengelig areal?

For NiTs geografisk område anser vi at det er for lite tilgjengelig areal på kort og mellomlang sikt nært hovedvegnettet i aksene Malvik, Trondheim, Melhus. For Trondheims del er en langt unna å ha de 2000 dekar bebyggbart næringsareal som Bystyret har fattet vedtak om på kort, mellomlang og lang sikt. Vi er usikre på om det på kort og mellomlang sikt er realistisk å utvikle mye areal i Skaun. For Skauns del tror vi det vil være behov for å finne flere egnede arealer for lokalservice på kort og mellomlang sikt. Vi mener det er realistisk at det på sikt kan utvikles mer areal i Midtre Gauldal i tilknytning til Nye Støren næringsområde og tilsvarende rundt allerede regulert areal ved Tulluan i Klæbu og på lenge sikt Nye Sveberg i Malvik.

Vi deler ikke strategiens vurdering av at vi har nok attraktive arealer i Tulluan og Sveberg som erstatningsareal for de arealkrevende virksomheter som må flytte ut fra nåværende lokasjoner i Trondheim i de områder som er ønsket omformet. På hvilket grunnlag er denne vurderingen gjort? Har en vært i dialog med disse aktørene om disse arealene dekker bedriftens kravspesifikasjon for hvor de anser det hensiktsmessig å være lokalisert?

Tilgang til kaikant har vært et poeng for flere av virksomhetene på Nyhavna. Det fremkommer ikke i rapporten hvorvidt det har vært dialog med Trondheim havn og andre eiere av arealer med kaifront om det er mulig å ivareta disse virksomhetenes behov også når sjønære arealer i Trondheim by skal omformes.

Strategien legger til grunn at det på grunn av få industrietableringer i den senere tid, ei heller fremover vil være særlig behov for denne type arealer. Dette synet deles ikke av NiT. Regionen har betydelige vekstambisjoner, og da ikke kun for kontorarbeidsplasser. Vi registrerer også at når allerede etablerte industriaktører skal bygge nye anlegg, så er disse ofte adskillig større enn det de har i dag. Tilsvarende gjelder for lager/logistikk. Dette medfører at vi også må kunne tilby store nok tomter.

Mengden lokalservice og lager/logistikk vil vokse som følge av befolkningsveksten i regionen, og den generelle forbruksveksten. Mesteparten av befolkningsveksten vil komme i Trondheim, og dermed vil det skapes press på bynære arealer som betjener Trondheims befolkning. Mange av disse er det mer hensiktsmessig å legge til rette for i eller tett ved byen, enn å legge noen mil utenfor. Tilsvarende vil det være viktig å legge godt til rette lokalt for lokalservicevirksomheter som betjener andre deler av regionen.

Rapportene om fortetting og byomforming i Trondheim

NiT støtter HUS arkitekters vurdering om at potensialet for «eplehagefortetting» ved at en ubebygde del av større tomt skilles ut er svært lite, fordi arealene i hovedsak er i bruk selv om de ikke er fylt opp av bygningsmasse. Vi er enige i at stor deler av arealene på Tunga egner seg godt for varehandel med plasskrevende varer, både

nyetableringer og handelsaktører som er på vei ut fra andre byomformingsområder i Trondheim. Vi støtter også konklusjonen om at store deler av Fossegrenda egner seg for lokalservicevirksomheter, da det for en stor del er slike virksomheter i området allerede i dag.

Rapporten fra Rambøll om konsekvenser av byomforming av sentrale næringsarealer i Trondheim viser at omforming vil medføre at en del aktører må finne nytt egnet areal. Det skrives videre at det kan bli utfordrende av økonomiske årsaker for virksomheter som kunne blitt værende å bli der pga at flytting til nye bygg i samme område vil dra opp leiepris. Håndtert på en klok måte kan en likevel se for seg at en del aktører kan forbli i disse områdene. Dette er i tråd med NiTs vurderinger. NiT støtter at det tas grep fra kommunens side for å avklare hvordan en kan komme i posisjon til rask utvikling av disse områdene.

Strategidokumentets konklusjon

Strategidokumentet konkluderer med at

Det er et bredt utvalg av næringsareal i Trondheimsregionen, slik at alle bedrifter bør kunne finne et egnet sted å etablere eller flytte til. Dette styrker Trondheimsregionen sin nasjonale og internasjonale konkurransekraft. Det er tilstrekkelig egnet areal til alle typer virksomheter, både i et kortsiktig perspektiv, på mellom lang sikt og i et langsiktig perspektiv.

Ut i fra de vurderinger vi foreløpig har gjort oss for de arealer som er nevnt i strategien kan NiT ikke støtte denne konklusjonen.

Kommentarer til strategidokumentets anbefalinger

Avslutningsvis i dokumentet anbefales det at status på tilgjengelig næringsareal i regionen bør oppdateres årlig. Dette støttes.

Det står videre at en anbefaler at flere av eksisterende næringsarealer i Trondheim bør sikres som næringsarealer til lokalservice fremover. Denne anbefalingen støttes ikke av NiT. Etter hvert som byen vokser vil det være helt naturlig at arealer endrer formål. Eksempelvis er Tunga ett område som har endret seg mye over de senere år, og hvor det er igjen få virksomheter som passer til opprinnelig reguleringsformål fra 60-tallet.

Noen av de virksomheter som i dag fins i planlagte byomformingsområder i Trondheim kan sikkert være der videre, men det må jobbes godt med å fremskaffe gode alternativer for de virksomheter som selv ønsker eller må flyttes ut av områdene. Det vil være viktig å ha god dialog med disse for å avklare dissers ønsker og realismen i mulig flytting, samt tidsperspektiv.

Videre dialog med Bane Nor om ny godsterminal og tilhørende infrastruktur må prioriteres. Dagens uavklarte situasjon lammer store deler av utvikling på Torgård og Heggstadmoen. Det støttes også at Trondheim kommune har dialog med Staten om Torgård som område for ny godsterminal. Det virker i dokumentet som om en har

lagt inn som forutsetning at terminalen er vedtatt flyttet til Torgård. Det er ikke ordlyden i Nasjonal Transportplan. I NTP står at det tas det sikte på etablering av ny godsterminal på Torgård.

Det støttes også at Trondheim kommune avklarer muligheter for bruk av den tidligere søppelfyllingen på Heggstadmoen som næringsområde.

NiTs anbefalinger for videre arbeid

Etter NiTs syn er ikke politisk bestilling godt nok svart ut eller målformulering i strategien oppnådd.

NiT har forventning til at dette arbeidet skal resultere i et godt verktøy for kommunene når en skal gjøre videre vurderinger av arealutvikling i egen kommune og også når en ser på det med regionale briller. Det gjenstår slik vi ser det en del arbeid før strategien er blitt dette verktøyet.

NiT ønsker at det går en runde til med vurderinger av regionale næringsarealer, hvor næringsliv, kommuneadministrasjon ved planavdeling og næringsapparat, samt Trondheimsregionen setter seg ned sammen for å se på arealer over en viss størrelse. Vi ønsker at det etableres god dialog og reelle diskusjoner om næringsarealer med næringslivet. Sammen kan vi vurdere pluser og minuser med ulike arealer og vurdere realismen i når ulike arealer vil utvikles, eller om de er uegnet for arealkrevende virksomheter av forskjellige grunner. Sammen kan vi diskutere om det er nok areal eller om det må jobbes videre med andre arealer, og dermed se om vi i felleskap kan komme til en felles forståelse som gjør strategien til et godt verktøy for fremtidige politiske beslutninger.

NiT anbefaler at dette gjøres i etterkant av høringen og at politisk vedtak utsettes til denne runden er gjennomført.

Med vennlig hilsen
Næringsforeningen i Trondheimsregionen



Børge Beisvåg
Næringspolitisk leder