

Trondheim kommune
Byplankontoret
PB 2300 Sluppen
7004 Trondheim

Trondheim 30. mai 2015

Høringsuttalelse fra Næringsforeningen i Trondheimsregionen (NiT) angående Kommuneplanmelding om byutvikling (ref 13/35917-100 140)

Vi viser til kommuneplanmelding for byutvikling, høringsforslag datert 16. april 2015. Høringsforslaget er slik det nå foreligger en plan for vern av jordbruksareal og økologiske korridorer, som ikke følger opp intensjonen med å avklare hvor byen kan og skal vokse. I dokumentet konkluderes det med at Trondheim kommune har nok areal i gjeldende kommuneplan, og at det derfor ikke er behov for å legge til rette for utvikling av nye næringsarealer. Dette er et syn Næringsforeningen er svært uenig i. NiT er enige i prinsippene om rett virksomhet på rett sted, en kvalitativt god fortetting og tilsluttede utbygginger ved behov som gir reduksjon i transportbehov. Dessverre bidrar ikke foreliggende plan til å realisere dette. Slik planen nå foreligger vil den virke som et hinder for god byutvikling, fremfor å legge premisene for hvordan byen skal utvikle seg videre i et langsiktig perspektiv.

Behov for ulike typer næringsareal

Det er særlig vedlegget om fremtidig behov for næringsareal NiT er kritisk til. Å avklare hva vi har av reelt næringsareal tilpasset hvilke type virksomheter er særdeles viktig, da konklusjonen legger føringer på fremtidig behov og dermed hvor «grønn strek» etableres.

Det er stor uenighet om beregningsmetodene/metodikken brukt. Administrasjonens metode blir for teoretisk og viser dermed et potensiale som ikke er oppnåelig. Flere viktige parametere er ikke lagt inn i analysen, f. eks markedsmekanismer som ligger til grunn for transformasjon av områder, arealenes bebyggbarhet, samt utvikling av bedriftenes arealbehov over tid.

NiT er enig i at det er nok areal til bolig og arbeidsintensive arbeidsplasser, selv om vi er uenige i beregningsmåten som leder frem til konklusjonen. Vi har mindre reelt areal til bolig og arbeidsintensive arbeidsplasser enn planen viser, men likevel nok.

NiT er helt uenig med administrasjonens konklusjon om at det er nok areal til arealkrevende virksomheter. Prognosene på 82 daa årlig behov for industri og lager er for lave. Det er riktig at det ikke har vært veldig mange arealkrevende industrietableringer i de senere årene. Men utviklingstrekkene viser at arealkrevende virksomheter som lager og industri krever stadig større og

større arealer. Dette gjelder også for arealkrevende handelsvirksomheter. Vi savner i analysen en oversikt over hvordan arealbehovene til arealkrevende virksomheter har endret seg over tid.

Fortetting for arealkrevende virksomheter

Fortetting av eksisterende næringsarealer for arealkrevende er ingen løsning som på kort sikt vil bidra til relokalisering av arealkrevende virksomheter. Fortetting vil neppe frigjøre nok sammenhengende areal til å huse en ny arealkrevende virksomhet. 10 arealer a 10 daa, eller 5 arealer a 20 daa, blir ikke ett 100 daa areal.

Å rive eksisterende bygningsmasse for å erstatte med «tilsvarende» arealkrevende virksomheter er økonomisk utfordrende. Fortetting er lettere å få til der en fortetter fra arealkrevende til arbeidsintensiv virksomhet, da dette medfører at den arealkrevende virksomheten får så godt betalt for tomten at en ser seg tjent med å relokalisere når en må oppgradere egen bygningsmasse.

Mange arealkrevende virksomheter har behov for mye utvendig areal, til for eksempel laste- og losseområde, og vil ikke kunne etablere seg i områder hvor det blir for lite utvendige plass.

En del aktører som har behov for få dekar og mindre utvendig areal, eksempelvis service og småindustri, kan nok se muligheter for relokalisering inn i allerede bebygde områder.

Relokalisering av arealkrevende virksomheter

Å relokalisere en arealkrevende virksomhet forutsetter at det fins attraktive arealer å relokalisere til. Beliggenhet i forhold til transportstømmene, tomteutforming, nærhet til hovedfartsårene, og gode tilkoblingsmuligheter inn på disse er viktige faktorer. Byomforming krever at vi må ha nok attraktivt og «rimelig priset» areal til å få flyttet ut de store arealkrevende virksomhetene. Hvor dette nye arealet er å finne i forslaget til plan er for oss uklart.

Interkommunal arealplan løser ikke Trondheims utfordringer for større næringsarealer. IKAP arealene er pr dags dato lite attraktive for byens næringsliv. De ligger feil til i forhold til transportstrømmene og eksisterende infrastruktur/tilkoblingsmuligheter til hovedveinettet og/eller er for dyre å utvikle til at mange store virksomheter i Trondheim ser seg tjent med å flytte ut av byen. Dette vanskeliggjør transformasjon av bynære næringsarealer til annet formål med økt utnyttelsesgrad.

Arealreservens reelle størrelse og fremtidig behov

Flere av de områder som beskrives som fremtidig næring i datamaterialet er allerede under utvikling, og bør derfor ut av arealreserven. NiT savner også

vurderinger av hvorvidt arealene i Kommuneplanens arealdel er bebyggbare, eksempelvis arealreserven på Kvenildmyra. Det reelle arealet disponibelt til arealkrevende virksomheter er nok betydelig mindre enn de 1339 daa som oppgis i kommuneplanmeldingen.

NiT mener Trondheim trenger 2000 daa tilgjengelig næringsareal for arealkrevende virksomheter til enhver tid i en planperiode på 12 år.

Planen burde ha vist sammenhengende næringskorridorer for videre utvikling, særlig på sørsiden av byen og noe østover fra Ranheim. Det er særlig sørsiden av byen nært E6 med gode av- og påkjøringsmuligheter som er etterspurt.

For øvrig står NiT uttalelser til arbeidsprogrammet for kommuneplanmelding for byutvikling og høringsuttalelse for IKAP 2 ved lag.

Veien videre

Før beslutning om «grønn strek» fattes er det avgjørende at det etableres en felles forståelse av vår reelle arealreserve og kommende behov for næringsarealer. NiT foreslår at kommunen fremskaffer liste over ledige arealer over en viss størrelse, f. eks 15 daa. NiT arrangerer gjerne en fysisk befaring for å se på områdene, slik at vi kan oppnå enighet om hva vi har, hvem det er egnet for og hva vi følgelig trenger av næringsarealer for fremtiden.

Med vennlig hilsen
Næringsforeningen i Trondheimsregionen



Børge Beisvåg
Næringspolitisk leder