



Næringsprogram for Nyhavna



Illustrasjon/Foto: Ocean Autonomy Cluster, Trondheim Havn, NTNU/Mikael Sætereid

Bystyrets behandling i møte den 12.06.2024:

Vedtak:

1. Bystyret vedtar næringsprogrammet for Nyhavna, datert 12.04.2024
2. Bystyret forutsetter at alle aktører som er involvert i områdeutviklingen på Nyhavna bidrar til å realisere målene og strategiene som Næringsprogrammet fastsetter.
3. Bystyret ber kommunedirektøren gå i dialog med prosjekteiere og nøkkelaktører for å følge opp strategisk viktige muligheter for Nyhavna som del av Teknologihovedstaden
4. Bystyret oppfordrer Nyhavna Utvikling AS til å snarlig be om oppstartsmøte vedrørende detaljregulering av delområdene 4 og 6
5. Bystyret ber kommunedirektøren utarbeide et grunnlag for mulig reforhandling av relevante deler av aksjeeieravtalen datert 28.01.2021 mellom Trondheim kommune og Trondheim Havn om eierskapet til Nyhavna Utvikling AS.
6. Bystyret støtter ambisjonen om at Nyhavna blir en markant test- og representasjonsarena for Teknologihovedstaden.
7. Bystyret ber om at det utvikles piloter for å teste ut ulike organisatoriske, fysiske og finansielle modeller for næringsutvikling i samspill med FoU, studenter og kulturaktører og næringslivet forøvrig.
8. Det innarbeides i næringsprogrammet at næringsaktører, spesielt de marine næringene og havromsaktørene tilknytta delområde 4, kjerneområdet til havromsnæringene opplever forutsigbarhet i forbindelse med transformasjonen av området.
9. Det er en forutsetning at det sikres nødvendig tilkomst til Transittkaia for tyngre kjøretøy, slik at transportbehov i forbindelse med havnevirksomheten ivaretas.

Behandling:

Tore Dyrendahl forlot møtet som inhabil, jf konstitueringa av møtet. Ingunn Moen tok plass

Vegard Frøseth Fenes (SP) tilleggsforslag pva Sp, H, V Det er en forutsetning at det sikres nødvendig tilkomst til Transittkaia for tyngre kjøretøy, slik at transportbehov i forbindelse med havnevirksomheten ivaretas.

Nils Heldal (SV), tilleggsforslag Kaikantene skal ha flerbruk, men næring skal ha forrang der det oppstår konflikt. Riktig arealbruk er en forutsetning for utvikling av næringsvirksomhet på Nyhavna. Tilgang til kaikant og dokk, samt behov for næringsbebyggelse og adkomst for tungtransport og store volum må ivaretas.

Votering:

1.

Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

2.

Fenes tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt

3.

Heldals tilleggsforslag fikk 32 stemmer (17Ap, 9SV, 3R, KrF, U, Sp), men falt med flertallets 35 stemmer (20H, 4MDG, 4FrP, 4V, 3PP)

Næringsprogram for Nyhavna

Innhold

1. INNLEDNING.....	3
Om næringsprogrammet.....	3
Involvering og medvirkning.....	4
2. BEHOVSKARTLEGGING.....	4
2.1 Havromsnæringene.....	5
2.2 Forsknings- og innovasjonsmiljøene.....	5
2.3 Testfasiliteter.....	8
2.4 Havnevirkksomhet.....	8
2.5 Småskala industri og støttefunksjoner.....	9
2.6 Annen eksisterende virksomhet.....	9
2.7 Oppsummerende betraktninger.....	10
3. SITUASJONSBESKRIVELSE PLAN- OG EIENDOMSFORHOLD.....	12
3.1 Gjeldende og pågående planer.....	12
3.2 Eiendomsforhold.....	14
4. MÅL.....	16
4.1 Nyhavna skal være en internasjonal spydspiss innen havromsteknologi.....	16
4.2 Nyhavna skal være en testarena og representasjonsarena for havromsteknologi....	16
4.3 Nyhavna skal utvikles gjennom samarbeid og fleksibilitet i tilnærming.....	16
5. STRATEGIER OG VIRKEMIDLER.....	17
5.1 Havromsnæringene, FoU og testarena innarbeides i areal- og samferdselsplanlegging.....	17
5.2 Strategisk viktige prosjekter utforskes videre.....	18
5.3 Strategisk eiendomsutvikling og -forvaltning for klyngeeffekt.....	20
5.4 Midlertidighet, sambruk og deleløsninger.....	21
5.5 Piloter, hendelser og synlighet.....	22
5.6 Drive, samarbeid og kommunikasjon.....	23
5.7 Kunnskapsbasert utviklingsarbeid.....	25
6. OPPFØLGING AV PROGRAMMET.....	26
Vedlegg.....	27

1. INNLEDNING

Trondheim kommune har ambisiøse mål og strategier for utvikling av teknologihovedstaden og studiebyen. Dette er tydelig slått fast i kommunens overordnede samfunnsplan, **Trondheimsløftet**, og konkretisert i strategier og handlingsplaner; nå sist i **Handlingsprogrammet for bærekraftig verdiskaping**. Alle planene legger til grunn at målene for kunnskaps- og næringsutvikling må sees i sammenheng med målene for sosial og klima- og miljømessig bærekraft. Dette lykkes vi ikke med alene. Trondheimsløftets mantra er å gjøre dette sammen.

Det er besluttet at Nyhavna skal transformeres fra industri og havnedrift til en attraktiv og bærekraftig sentrumsbydel. Et premiss i denne utviklingen må være at Nyhavna som sentrum for havromsteknologi skal ivaretas og styrkes.

I Trondheim har vi gjennom mange år arbeidet sammen for å skape innholdet i teknologihovedstaden og studiebyen og koble dette tett på den fysiske utviklingen av byen. Det er utarbeidet felles mål og strategier for å styrke kunnskapsaksen, og samarbeidet målrettet for å realisere sykehusutbyggingen, Norsk havteknologisenter, NTNU campussamling, nybygg for Studentersamfundet og strategisk viktige prosjekter for SINTEF og Studentsamskipnaden.

Nyhavna er en sentral del av kunnskapsaksen. Ambisjonen må være å få til en kombinasjon av kunnskapsutvikling, næringsutvikling og byutvikling, slik prinsippene for innovasjonsdistrikt og kvalitetsprogrammet for Nyhavna sier. På Nyhavna finnes et unikt utgangspunkt med verdensledende kunnskapsmiljøer koblet med kraften i studentmassen og de sterke, framoverlente næringsaktørene og innovasjonsmiljøene som finnes i byen. Lykkes vi med dette, vil Trondheim kunne beholde den verdensledende posisjonen byen i dag har knyttet til havromsteknologi, med sterke, positive ringvirkninger for innovasjon, kommersialisering, næringsetablering og samskaping.

Næringsprogrammet viser hvilke grep som kan tas for å sikre videre utvikling av **havnæringer, FoU og testfasilitetene** i den helhetlige bytransformasjonen av **Nyhavna, med god plass til boliger, gode byrom, møteplasser, kunst og kultur**.

Om næringsprogrammet

Næringsprogrammets hovedfokus er å sikre behovene og utviklingsmulighetene til havromsnæringer og tilknyttede FoU -miljøer på Nyhavna. Testarena skal være et sentralt verktøy.

Formålet er å vise tydelig retning og stimulere til målrettede prioriteringer i tråd med næringsprogrammets anbefalinger - både i den korte og langsiktige utviklingen av Nyhavna. Først da kan ny næringsaktivitet, knoppskyting og kommersialisering bli en realitet og Trondheim kan, som testarena, bli en internasjonal og vesentlig størrelse innenfor havromsteknologi. De fysiske forutsetningene er på plass for å lykkes, Næringsprogrammet skal sikre at disse kobles sterkt mot ambisjoner og sammen realiserer potensialet for området, byen og teknologihovedstaden.

Næringsprogrammet skal beskrive hvordan ønsket utvikling kan skje og er forenlig med annen byutvikling. Ivaretagelsen av havnevirksomhet, utviklingen av attraktive boligområder, tilrettelegging for kunst -og kulturnæring, interessante og gode byrom, trafikkavvikling og fremtidsrettede energiløsninger er tema som skal forenes på Nyhavna.

Oppfølgingen av anbefalingene i Næringsprogrammet må finne den rette balansen mellom fleksibilitet og detaljeringsgrad. Først da vil den fungere som et godt styringsverktøy for å nå kommunens mål og samtidig gi forutsigbarhet for brukere og eiendomsutviklere.

Næringsprogram for Nyhavna følger opp politiske vedtak som er gjort i Trondheim kommune siden 2016, knyttet til næringsutvikling på Nyhavna. Programmet er en del av *Kvalitetsprogram for Nyhavna*, som inneholdt vedlegget *Kunnskapsgrunnlag Havromsnæring på Nyhavna* da det ble vedtatt av bystyret i Trondheim 19. mai 2022.

Næringsprogrammet struktureres rundt tre mål:

1. Nyhavna skal være en internasjonal spydspiss innen havromsteknologi
2. Nyhavna skal være en testarena og representasjonsarena for havromsteknologi
3. Nyhavna skal utvikles gjennom samarbeid og fleksibilitet i tilnærming

Målene er beskrevet med strategier og virkemidler som gjør det mulig å bruke programmet som et verktøy i transformasjonsprosessen. Målgruppen er eiere, eiendomsutviklere, nærings- og FoU-aktører og andre som skal bidra til utviklingen av Nyhavna.

Næringsprogrammet har tre vedlegg:

1. Rapport behovskartlegging og -analyse havromsnæringene, R. Eggen
2. Mulighetsstudie Vitensenter på Nyhavna, Brendeland og Kristoffersen
3. Rapport Vitensenteret i Trondheim - virkninger og muligheter, Oslo Economics

Involvering og medvirkning

I arbeidet med Næringsprogrammet har det vært viktig å involvere aktørene på Nyhavna for å få oppdatert kunnskapsgrunnlaget som ble utarbeidet til Kvalitetsprogrammet. Våren 2023 arrangerte Trondheim kommune sammen med Nyhavna Utvikling og Fremtidens Industrier en møteserie for å samle inn innspill fra næringsaktørene, forsknings- og innovasjonsmiljøene, og diskutere viktige spørsmål vi står overfor når Nyhavna skal utvikles fra industri- og havneområde til en sentrumsbydel som rommer både by- og næringsliv med boliger, sosiale møteplasser, maritime bedrifter og havn. Sammen med Strategisk Forum for Nyhavna er det også gjennomført en kartlegging og analyse av maritime bedrifters bransje, vekst og areal- og testarenabehov.

Næringsprogrammet er utviklet i dialog med Trondheim havn, Nyhavna Utvikling AS og andre sentrale eiendomsaktører på Nyhavna. Dette har skapt en dialogplattform som bør utvikles i det videre arbeidet.

Næringsprogrammet har vært på høring og har mottatt 21 høringsinnspill. Generelt har utkastet til næringsprogram for Nyhavna fått stor støtte i høringen, og det oppfattes som et godt utgangspunkt for å sikre behovene og utviklingsmulighetene til eksisterende havromsnæringer og tilknyttede FOU-miljøer. Det er utført mindre justeringer i programmet som legges frem for politisk behandling.

2. BEHOVSKARTLEGGING

Næringsklynger refererer gjerne til geografisk konsentrerte grupper av sammenkoblede selskaper, leverandører, tjenesteytere og relaterte institusjoner innenfor en bestemt bransje eller sektor. Effekten av klynger i by- og næringsutvikling kan være betydelig. Ved å sikre tilgang til spesialisert arbeidskraft, kan klynger skape gunstige miljø for innovasjon, vekst og økt konkurranseevne. I tillegg vil etableringen og veksten av sterke klynger kunne forsterke markedsføringen og synligheten av Nyhavna og teknologihovedstaden. Mangelen på gode fysiske rammebetingelser for etablering av klynger vil svekke potensialet svært raskt, det samme vil uteblivelse av sentrale aktører i et klynge samarbeid.

2.1 Havromsnæringene

På Nyhavna har det de siste 10 årene vokst frem en uformell klynge av bedrifter, organisasjoner og utdannings- og forskningsinstitusjoner som alle jobber med høyteknologiske, autonome installasjoner, programvare og fartøyer for variert virksomhet i maritime miljøer.

Ut fra dette miljøet har det blitt etablert næringsvirksomheter innen havromsteknologi. Disse kjennetegnes av følgende:

- Bygger avansert teknologi
- De vokser raskt
- De eksporterer globalt
- De må teste utstyr i vann
- De har vokst frem i teknologihovedstaden
- De lever i et teknologisk "økosystem"

Dette er noen av funnene i kartleggingen som ble gjort på bestilling fra Trondheim kommune og Strategisk Forum Nyhavna - se vedlagte rapport (vedlegg 1). Videre fremkommer det i rapporten hva bedriftene vektlegger som viktigst i valg av beliggenhet:

1. Fysiske test- og demonstrasjonsarenaer
2. Tilgang til kompetente ansatte
3. Mulighet til oppskalering og vekst
4. Tilgang til studenter
5. Mulighet for fleksibilitet i arealer/tilgang på akademia og forskningsinstitusjoner

Trondheim kommer først som det foretrukne by/område i Norge, og Nyhavna er det området i Trondheim med høyest score, foran både Brattøra og Grilstad.

Havromsteknologibedriftene som er med i kartleggingen har i dag over 500 ansatte. Den samlede veksten i ansatte har i snitt vært 15 % årlig de siste seks årene, og sterkere de tre siste årene sammenliknet med de tre årene før. Samlet arealbruk i dag er ca 23 000 m². Tre år fram i tid er behovet anslått å være ca 42 000 m², basert på bedriftenes vekstplaner.

Andre sentrale aktører i havromsteknologiklyngen og deres behov er beskrevet nærmere under.

2.2 Forsknings- og innovasjonsmiljøene

NTNU har lokalisert et tverrfaglig forskningsmiljø på Nyhavna som består av maritime forskningsinfrastruktur representert ved institutt for:

- Teknisk kybernetikk
- Marin teknikk
- Design og prodekan for innovasjon
- Elektriske systemer
- Datateknologi og informatikk

Felles for disse tverrfaglige forskningsmiljøene er at de utvikler teknologi som utnytter havet på en bærekraftig måte. I den henseende er det behov for testing i fjorden og nærhet til land og kai. Nyhavna har en infrastruktur som gjør det mulig å teste både i havnebassenget og videre ut i Trondheimsfjorden. De klimatiske forholdene med varierende værforhold styrker områdets kaliber som testarena.

NTNU leier i dag kontorlokaler på Trondheim Maritime Senter, brutto 600 m2, som innbefatter kontorlokaler, møterom og to laboratorier som benyttes av ansatte og studenter. I dette arealet har NTNU sitt Shore Control lab og elektronikk-lab. Trondheim Havn har lagt til rette for en flytebrygge på 60 meter med kran, lokalisert i ytre basseng. Denne benyttes av Vitenskapsmuseet, instituttene for marin teknikk, teknisk kybernetikk og elektroniske systemer. SINTEF Ocean, Norbit og ShearWater disponerer deler av flytebryggen. Bryggen benyttes i økende grad av lokale teknologibedrifter og studenter for å teste ut diverse teknisk utstyr i sjø. NTNU disponerer kaldt-lager (120 m2) som er lokalisert i nærheten av flytebryggen. Den benyttes til lagring og utrustning og rigging av utstyr som skal brukes i eksperimenter. Arealene benyttes også av forskningssenteret SFI Autoship, som er et forskningsdrevet senter for innovasjon som går frem til 2028.

Flere av de tekniske studentorganisasjonene tilknyttet NTNU jobber med prosjekter tilknyttet observasjon av livet i havet sammen med NTNU og SINTEF, og ønsker å bruke Nyhavna som arena for testing, innovasjon og utvikling. Disse vil ha behov for verksteder, kontorlokaler og lagringsplass. I tillegg driver idrettslaget NTNUI med idrett og aktivitet på vann, og ønsker å etablere et eget sjøklubbhus i nærheten av Trondheimsfjorden for lagring og vedlikehold av utstyr, samt møtevirk-somhet. Behovene til de ulike organisasjonene kan også ivaretas gjennom sambruk av lokaler og areal, som kan bidra til å øke studenttilgangen på Nyhavna.

Miljøet på NTNU Nyhavna trekker frem infrastrukturen som svært attraktiv for samarbeid med ledende fagmiljø både nasjonalt og internasjonalt. De ser mulighetene for en dobling av antall arbeidsplasser på Nyhavna i løpet av en 5-års periode, og anslått framtidig arealbehov til ca 2 000 m2. NTNU Nyhavna har startet en dialog med NTNUs eiendomsavdeling og sendt innspill om sine behov i forbindelse med NTNUs masterplan for bygg- og eiendomsutvikling 2025-2050. Behovet på Nyhavna på kort og lengre sikt er:

- Kontorlokaler
- Auditorier
- Laboratorier og testfasiliteter
- Nytt verksted for arbeid på båter og dronefartøy
- Kaifronter som er tilpasset slik at det er mulighet for å komme til vannet for testing-
- Bølgebryter/molo for skjerming av flytebryggeanlegg
- Kai med landareal og lager/verksted for større forskningssatsinger

SINTEF er sentral i det tverrfaglige forskningsmiljøet i Trondheim, og en viktig partner for havromsteknologiklyngen i den nordlige delen av kunnskapsaksen. NTNU og SINTEF har lange tradisjoner for samlokalisering og sambruk av testfasiliteter, blant annet flytebryggen i ytre havnebasseng. De er sammen ledere eller partnere i langsiktige forskningssatsinger og sentre, som

SFF AMOS, SFI Smart Maritime og SFI Autoship, og har vært pådrivere for det nasjonale testområdet for autonome skip i Trondheimsfjorden.

I Trondheim bygges nå Norsk havteknologisenter, som blir et nasjonalt kunnskapssenter for havteknologi. Med et verdensledende utdannings- og forskningsmiljø, nye laboratorier og tett samarbeid med næringslivet skal senteret lede an i den grønne omstillingen av havnæringene.

Hoveddelen av Norsk havteknologisenter blir etablert på Tyholt, Institutt for marin teknikk ved NTNU og SINTEF Ocean er lokalisert. Senteret har også etablert to laboratorier på Torgard.

Sammen med Statsbygg ser de på muligheten til å etablere **Fjordlab** på Nyhavna, som en del av havteknologisenteret. Dora II er en bygning med fasiliteter som er egnet til deres formål. Deres behov for inntil 800 m² verksteder og "subsea testpit" er beskrevet som komplementært med eksisterende infrastruktur i Dora II og [OceanTech Innovation](#) sin aktivitet i bygget. Utover dette ønsker de noe kontorfasiliteter i og kaiplass til forskningsskip.

NTNU Sealab og SINTEF Sealab har vært samlokalisert på Brattøra de siste 20 årene. SINTEF Sealab har behov for oppgradering for å kunne møte fremtidig vekst, og utreder alternative lokaliseringer. Dagens arealer er 12 000 m² totalt.

Fremtidens Industri AS (FI) er et innovasjonsselskap som utvikler næringsklynger og bedriftsnettverk innenfor satsningsområdene akvakultur, havromsteknologi, fornybar energi, landbruksteknologi og forsvars- og sikkerhetsindustri. Samlet sett består FI sitt økosystem av 500 kunder og samarbeidspartnere, hvorav brorparten er tyngre industrielle aktører. Virksomheten er samlet på Trondheim Maritime Senter, og deler i dag lokaler med [Zeabuz](#), men ønsker mer areal for å kunne sitte sammen med de bedriftene de jobber med i inkubatoren. Dagens leieavtale er på omtrent 600 m² inkludert fellesareal. FI opplever også stor interesse for å sitte rundt miljøet på Nyhavna blant sine medlemmer, partnere og andre relevante bedrifter. Det har resultert i at de nå har utvidet sitt leieforhold på Trondheim Maritime Senter.

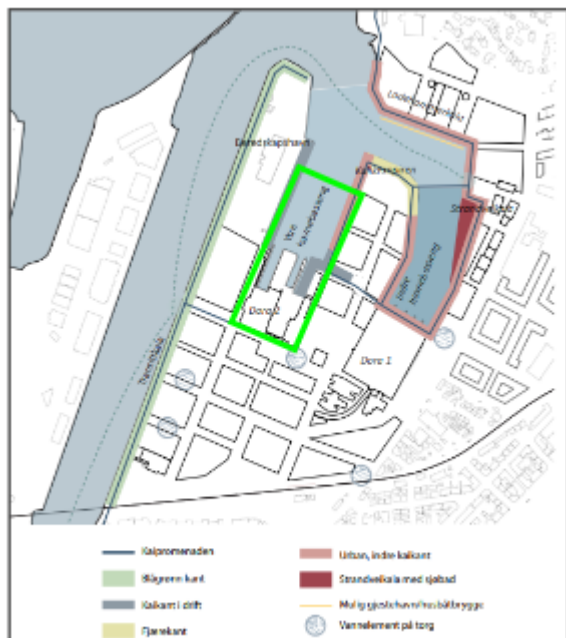
Vitensenteret er i dag lokalisert i Midtbyen, men eksisterende lokaler har begrenset kapasitet, er ikke universelt utformet og egner seg ikke til å utvikle nye, engasjerende formidlingsopplegg. Bystyret bevilget i budsjettet for 2023 midler til et forprosjekt for å utrede flytting til nye lokaler på Nyhavna. Vitensenteret har en ambisjon om å styrke sin posisjon som formidlingsaktør av teknologihovedstaden. Ved å bygge broer mellom innbyggere og kunnskapsmiljøene, ønsker de å fremme og skape interesse for realfag, teknologi og innovasjon. Etableringen av et møtested med utstillinger vil også kunne bli et besøksmål for byens befolkning og tilreisende.

I mulighetsstudien for nytt vitensenter på Nyhavna er det lagt til grunn et arealbehov på rundt 7000 m² - se vedlegg 2.

2.3 Testfasiliteter

I *Kunnskapsgrunnlaget for havromsnæring* fremkommer det at Trondheim scorer dårlig på testfasiliteter som er tilrettelagt for produkter som nærmer seg kommersialisering (TRL 5-8/9).

Kartleggingsrapporten gir tydelig tilbakemelding på at fysisk test -og demonstrasjonsarenaer er det virksomhetene prioriterer høyest når de velger beliggenhet for sin virksomhet. De fremhever at Nyhavna med ytre havnebasseng og tilhørende fasiliteter i Dora II er et meget godt alternativ som arena for testing og demonstrasjon.



Nærheten til Transittkaia muliggjør at større fartøy som forskningsskip kan legge til kai. FI ser det som en fordel å samle det maritime teknologimiljøet (FoU) for å tiltrekke seg "de kloke hodene". Dette vil igjen tiltrekke ledende næringsaktører og gi muligheter for internasjonalt samarbeid, -klyngeetablering og tilgang på kapital. I sum vil dette kunne være interessant for et bredt spekter av aktører som kan benytte seg av testfasilitetene. Dette er sammenfallende med forskningsmiljøenes tilbakemeldinger.

Oppsummert er behovene knyttet til testfasiliteter som følger:

- Sjønær lokalisering med tilgjengelige kaifronter er blant de viktigste kriteriene.
- Arealet er skjermet slik at testing av små dronefartøy kan gjennomføres på en sikker måte.
- Tilgang til havbunn i havneområdet for kontrollerte tester og kalibrering av undervannsdroner.
- Muligheter for å heise opp fartøy og mellomagre for service og tilgang til energi for lading av elektriske fartøy.

2.4 Havnevirkksomhet

På Nyhavna er norddelen av Transittkaia regulert til havneformål, og havnevirkksomheten der vil være i form av beredskaps -og prosjekthavn. Trondheim havn skriver i sin gjeldende strategiplan at havneaktiviteten i Trondheim, foruten Transittkaia, skal videreføres på Brattøra, Pir I, Pir II og IIa. Det vil bli igangsatt arbeid med en masterplan som skal gi svar på hvilken type havneaktivitet som skal drives hvor på disse områdene.

Med den endrede politiske situasjonen med Russland sin invasjon i Ukraina og et samlet Norden inn i NATO har [de nordiske forsvarssjefene](#) pekt på fire områder som sentrale for å sikre allierte militære forsterkninger til Norge, hvorav Trondheimsfjorden er en av disse. Beredskapshavn er regulert i lov om havner og farvann. I kapittel 3 Havner fremkommer det i §31 beredskap i havner og havneanlegg, sitat;

“Eiere og operatører av havner og havneanlegg skal bistå Forsvaret ved kriser og i krig. Eiere og operatører av havner og havneanlegg som er av særlig forsvarsmessig betydning, skal gjøre forberedende tiltak, utarbeide beredskapsplaner for kriser og krig og øve på å gjennomføre planene. Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om slike forberedende tiltak, beredskapsplaner og øvelser.

Departementet kan ved enkeltvedtak eller i forskrift bestemme hvilke havner og havneanlegg som er av særlig forsvarsmessig betydning.”

I arbeidet med Næringsprogrammet har det ikke fremkommet informasjon eller innspill som tilsier at det er behov for økt havnekapasitet på Nyhavna. Trondheim Havns rolle i den nasjonale beredskapsplanen ivaretas i hovedsak andre steder i Trøndelag, og gjennom Transittkaia og tilstrekkelig adkomst til dette området. Videre blir tilgang til kaikanter i Nyhavna viktig, og dette kan kombineres godt med andre byfunksjoner. Nyhavna ansees ikke som den mest aktuelle havnen for ilandsettelse av tropper og materiell.

2.5 Småskala industri og støttefunksjoner

Havromsnæringen, inkludert forskning -og innovasjonsmiljøene, vil ha behov for småskalaindustri. Det som kjennetegner denne type industri er at de produserer enheter i et lavt volum og ofte tilpasset eller spesiallaget for enkeltkunder. Tilvirkning av prototyper kan være typiske sluttresultat, og bedriftene har gjerne kompetanse som støtter opp under innovasjonsmiljøene. De leverer også tjenester innenfor vedlikehold, reparasjoner og installasjoner. Disse bedriftene har ansatte med høy yrkesrettet utdanning, kompetanse og erfaring. Optimalt vil disse bedriftene være lokalisert i nærheten av testarenaene for å kunne jobbe tett med næringen og samhandle med disse.

Det vil være behov for støttefunksjoner til næringen, her nevnes juridisk bistand, regnskapstjenester, konsulenter innen IP, kommersialisering og finans. Dette er tertiærnæringer som ikke *må*, men som *ønsker*, å være lokalisert i nærheten til havromsnæringen. Deres behov vil typisk være kontorlokaler, møterom og fasiliteter som hvor man kan arrangere seminarer og konferanser.

2.6 Annen eksisterende virksomhet

Nyhavna preges fremdeles av å være et havne-, lager- og industriområde. I kommunedelplanen er det lagt til grunn at disse virksomhetene fases ut over tid og etter hvert som feste- og leiekontrakter går ut.

For å gi næringene forutsigbarhet i en slik overgangsperiode, har dialog med aktørene på Nyhavna vært avgjørende. Informasjonsutveksling har foregått over lengre tid. Blant annet har kommunen og havna fått nyttig informasjon i forbindelse med [spørreundersøkelse](#) som ble gjennomført i 2012. Her gis det en indikasjon på hvilke utfordringer en tenkt transformasjon vil medføre. Og det kommer frem i denne undersøkelsen hvilke behov og konsekvenser en flytting vil medføre for de respektive selskapene og deres ansatte.

Næringsvirksomhetene på Nyhavna har en tidsbegrenset periode å forholde seg til knyttet til å relokalisere virksomheten. Periodene varierer for de respektive selskaper, noe som fremkommer i de enkelte festekontrakter. For de næringene som har behov for tilgang til havn vil denne dialogen være med Trondheim Havn.

2.7 Oppsummerende betraktninger

Behovskartleggingen har avdekket hva de forskjellige aktørene mener må til for at Nyhavna skal bli det foretrukne og mest attraktive området for havromsnæringen. De etablerte miljøene har stort vekstpotensial, og det er naturlige forhold ved Nyhavna i dag som synes spesielt godt tilrettelagt for videre utvikling og ekspansjon.

Den tette koblingen mellom aktørene på Nyhavna og NTNU muliggjør en enda sterkere forbindelse mellom studenter, forskning og utviklingsmiljøer som vil underbygge byens status som teknologihovedstad.

Areal

Det å forutse vekst for eksisterende virksomheter, eller hvilke nye virksomheter som vil etablere seg på Nyhavna er ingen enkel øvelse. Adressert arealbehov på kort sikt, basert på aktørenes forventede utvikling/vekst de neste 3-5 årene, er ca 45 000 m². Adressert arealbehov hos aktører som man vet vurderer Nyhavna som aktuell fremtidig lokasjon for sin virksomhet er ca 20 000 m² - og aktuelt på noe lengre sikt. Det er ikke tatt høyde for fremtidige, ukjente aktører - noe som kan påvirke tallene i betydelig grad.

Det er stor usikkerhet knyttet til antall m² som trengs basert på prognoser og intervjuer med aktørene. Men det er satt noen ambisjoner for ønsket utvikling, og det pekes på flere forhold som er viktige for å nå dem. De mest sentrale punktene synes å være:

- Det må tas høyde for havromsnæringenes areal- og funksjonsbehov på kort og lang sikt.
- Større aktører må fungere som katalysator for ønsket utvikling.
- Det må etableres god dynamikk i leiearealene på Nyhavna.
- Ulike modeller for husleie må prøves ut, f.eks opptrappingsprogram. Dette synes spesielt viktig mot oppstartsbedriftene.
- Det er også behov for å få til smidige og gode prosesser for næringene som relokaliseres ut av området.

Trafikk og logistikk

Logistikk-løsninger tilknyttet havnevirksomheten må ivaretas særskilt, ift. dimensjonering, vegbredder, belastning mm. Behovene synes kjent og ivaretas i pågående detaljreguleringer både for Transittgata og metrobusstrasé over Nyhavna.

Når det gjelder varelevering til detaljhandel og servicenæring må dette ivaretas gjennom det ordinære planarbeidet. Persontransport og tilrettelegging ift. tilgjengelighet og universell utforming hensyntas på samme måte.

Energi

All utvikling på Nyhavna krever innovative og fremtidsrettede energiløsninger - ikke minst gjelder dette for næringslivet. Strategi 6 i Kvalitetsprogram for Nyhavna beskriver at "bygg og energisystemet på Nyhavna skal samhandle med hverandre, og med omliggende energisystem".

Nyhavna som nullutslippsområde - *Konseptutredning for innovative energi- og miljøløsninger i bygg, områder og energisystem (desember 2021)* presenterer konsept på område-/energisystemnivå som kan bidra til at Nyhavna utvikles i tråd med målsetting over samt Nyhavna som nullutslippsområde.

Det vises også til Kvalitetsprogram for Nyhavna kapittel 6, og oversikt over konkrete, mulige løsninger på energi/bygg/systemnivå, samt strategier for ivaretagelse i dette programmets avsnitt 5.7.

3. SITUASJONSBESKRIVELSE PLAN- OG EIENDOMSFORHOLD

Nyhavna er en sentrumsnær bydel hvor det i framtiden skal bo og arbeide 10 000 mennesker. Utbyggingsområdet på Nyhavna strekker seg fra Nidelv bru, langs Strandveikaia til og med Ladehammerkaia og hele Transittkaia. I alt om lag 460 000 m². Den tidligere havnedriften og de unike kulturminnene fra andre verdenskrig preger fortsatt de fysiske omgivelsene på Nyhavna.

3.1 Gjeldende og pågående planer



Kommunedelplanen for Nyhavna ble vedtatt i 2016. Den viser sentrumsformål for hele området bortsett fra H1, som er avsatt til havn. Sentrumsformål er i stor grad et fleksibelt formål som ikke er til hinder for å ivareta behovene til havromsnæringene, FoU-miljøene og testarenaene, slik de er beskrevet i behovsanalysen.

I forslaget til ny **Kommuneplanens arealdel (KPA)** er det innarbeidet endringer som er i tråd med Kvalitetsprogrammet for Nyhavna. Før sluttbehandling høres også endringsforslag knyttet til områdene langs sjøen. Sluttbehandling KPA forventes sommeren 2024.

Kommunedelplanen stiller krav om at det skal utarbeides reguleringsplan for hvert av de ti delområdene.

Det er flere igangsatte **detaljreguleringer** i Nyhavnaområdet. I delområde 2 regulerer Bane NOR stasjonsnære kontor- og næringsarealer, hotell og boliger. Nyhavna Utvikling utarbeider planforslag for Transittkaia, for i hovedsak delområdene 1 og 9, med boliger og åpne førsteetasjer for næringsvirksomhet i store deler av området. I de øvrige delområdene er det ikke startet reguleringsarbeid enda.

I randsonen til Nyhavna er det flere pågående planer, Reina, Jarlheimsletta



Figur 1: Delområder.

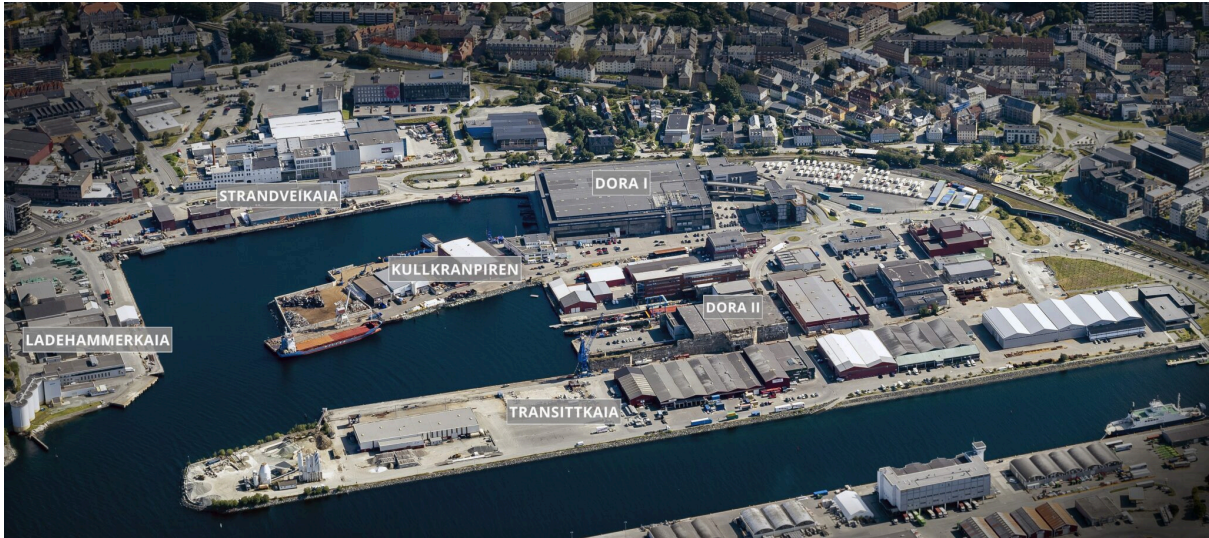
og Fridheimkvartalet, som åpner for boligbygging, men også noe næring. Det pågår detaljregulering av traséen for ny metrobusslinje gjennom Nyhavna. Planen skal sikre framkommelighet for metrobussen, og tilrettelegge for gående, syklende og kollektivreisende. Men også sørge for en robust hovedgate der større transporter til og fra havna er tatt hensyn til. Parallelt reguleres det ny hovedsykkelrute og ny bro over Rosenborgbassenget.



Illustrasjonen viser pågående og nylig vedtatte reguleringsplaner på Nyhavna, pr. april 2024.

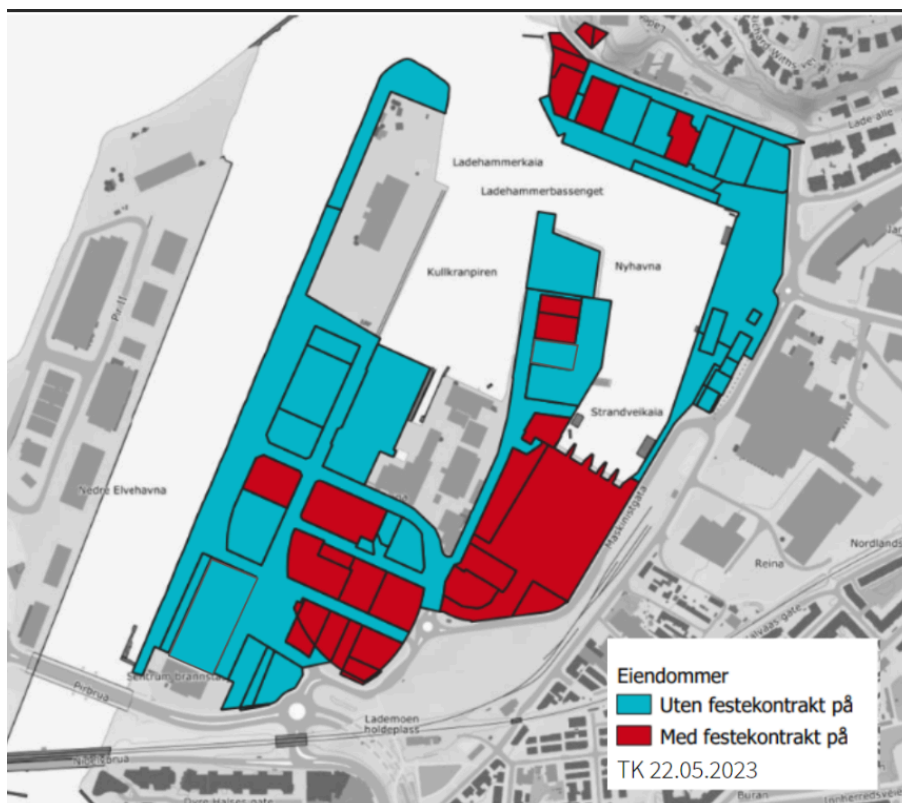
Mobilitetsplanen for Lade-Nyhavna sendes på høring våren 2024. Det har kommet innsigelser til reguleringsplanene på Nyhavna med bakgrunn i en bekymring for framkommelighet for bussen ved full utbygging i bydelen. Mobilitetsplanen redegjør for trafikale konsekvenser ved utbygging på Lade og Nyhavna. Analysene viser at dersom man skal unngå krav til å bygge ut ny veginfrastruktur er det viktig at parkeringsdekningen for nye utbyggingsområder holdes lav og at Metrobusstrasé over Nyhavna blir realisert. Dette er sentrumsnære bydeler der det er forventet at en større andel av reisene skal tas med sykkel, gange og kollektiv. Kommunen er i forhandlinger med innsigelsespartene om dette er tilstrekkelig for å løse innsigelsene. Det utarbeides også en **Samferdselsplan for Trondheim** våren 2024, som beskriver de viktigste overordnede samferdselsgrepene for å nå kommunens mål, også på Nyhavna.

3.2 Eiendomsforhold



Nyhavna Utvikling AS ble etablert i 2021 med formål å utvikle og gradvis legge til rette for omforming og fornyelse av tidligere havneeiendommer. Selskapet eies av Trondheim kommune (67 %) og Trondheim havn IKS (33 %). Utbytte skal deles likt mellom eierne. Nyhavna Utvikling skal både drive eiendomsutvikling, leie ut og drifte eiendom. I [Eierstrategien](#) er det presisert følgende: *Eier forventer at bydelens utvikling legger grunnlag for et rikt kultur- og næringsliv der både eksisterende og nye aktører gis forutsigbarhet og gode utviklingsmuligheter. Det fordrer at fasiliteter og infrastruktur sikres for kunst- og kulturproduksjon, småskala industri og maritime og marine næringer.* Det er et premiss at prinsippet om forretningsmessig drift skal balanseres med prinsippet om bærekraftig byutvikling.

Per 1.1.2024 har **Nyhavna Utvikling AS** overtatt eierskap til alle delområder bortsett fra det som er markert grått i delområde 10 og 4, som fremdeles eies av **Trondheim havn**.



Det er mange **festeavtaler** i området av ulik varighet, som vist på illustrasjonen under.



Trondheim havn har i mange år vært i dialog med industrivirksomhetene som det er et mål om å flytte ut av området, for å finne egnet erstatningsareal.

I delområde 4 har **Koteng AS** drifts- og forvaltningsansvar for Trondheim Maritime Senter (9200 m2), der havromsklyngen er lokalisert i dag.

Dora eiendom AS har festeavtale på flere eiendommer på Nyhavna, markert med lilla i figuren over. Her inngår blant annet Dora I (42 000 m2), som leies ut til magasin, arkiv og lager, Arkivsenteret (3900 m2) og kontorbygget i Kobbegate 2 (17 000 m2). I tillegg har de blant annet Nyhavna Teknopark i Stiklestadveien med kontor, laboratorium og produksjonslokaler, for blant annet NORBIT.

Eierne av Nyhavna Utvikling inngikk en aksjeeieravtale som regulerer partenenes rettigheter og plikter som eiere. I denne avtalen har Trondheim kommune to **opsjoner** i delområde 4; én på Dora II og en på arealet som ligger mellom Trondheim Maritime Senter og Dora I.

4. MÅL

4.1 Nyhavna skal være en internasjonal spydspiss innen havromsteknologi

Området rundt Trondheim Maritime Senter (delområde 4) skal videreutvikles som tyngdepunkt for næringer og forskning knyttet til havrommet. Trondheim har mulighet til å befeste sin internasjonale posisjon som verdensledende innenfor havromsteknologi, om det legges til rette for dette i den videre planleggingen. De aktuelle aktørene må tilbys relevante lokaler tilpasset virksomheten med tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne tilpasses fremtidige behov.

Kunnskapsintensive arbeidsplasser som aktørene på Nyhavna vil være, bidrar til økonomisk vekst gjennom innovasjon, produktivitet og utvikling av nye produkter og tjenester. Disse arbeidsplassene antas å være mer stabile og mindre utsatt for outsourcing/fraclytting sammenlignet med andre typer arbeidsplasser. Kunnskapsintensive arbeidsplasser har en tendens til å påvirke andre sektorer positivt ved å skape etterspørsel etter tjenester og produkter som støtter kunnskapsøkonomien, for eksempel innen utdanning, teknologisk infrastruktur og spesialiserte konsulenttjenester.

Nærhet til høyt utdannet arbeidskraft, felles utviklingsmiljøer og nærhet til testarenaer, infrastruktur og utstyr, vil gjøre innovasjon og utvikling på Nyhavna lettere.

4.2 Nyhavna skal være en testarena og representasjonsarena for havromsteknologi

Det skal tilrettelegges for testing på sjø i ytre havnebasseng, og kaifronten skal være tilgjengelig for drift.

En testarena er en fysisk lokasjon tilrettelagt for testing av ny teknologi og nye løsninger i virkelighetsnære forhold. Det er et verktøy for testing, verifisering, demonstrering og kommersialisering av både teknologi, piloter og produkter.

Havromsteknologi peker seg ut som et av regionens sterkeste konkurransefortrinn for forskning, utvikling og kommersialisering av autonome teknologier og løsninger. I 2016 ble Trondheimsfjorden etablert som verdens første testområde for autonome skip. Det var et tydelig signal om å ta en lederposisjon, og initiativet har bidratt sterkt til en rekke, verdensledende satsinger i Norge innen autonome, maritime transportløsninger. Likevel ser man at tilgang til vannet kunne vært optimalisert og det er foreløpig lite tilgjengelig test-infrastruktur for bedrifter som ikke er del av forskningsmiljøene. Faren for at aktører og bedrifter reiser andre steder med bedre tilrettelegging for å få gjennomført testing er tilstede, og disse aktørene kan være vanskelige å få tilbake om de først etablerer seg andre steder.

For forskningsmiljøene, oppstartsbedriftene og næringsaktørene som jobber med havromsteknologi er tilgangen til kaifronten og test-mulighetene ut fra Nyhavna avgjørende for å lykkes. Et samlet fysisk, attraktivt miljø for FOU-aktører, leverandørindustri og markedsaktører, vil gjøre Nyhavna til den naturlige møteplassen og representasjonsarena for hovedtema *Hav* i teknologihovedstaden.

4.3 Nyhavna skal utvikles gjennom samarbeid og fleksibilitet i tilnærming

Det er et mål med tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog med alle aktører i alle faser av plan- og utbyggingsprosjekter. Dette skal også gjelde i andre prosjekt som er relevante for utvikling av Nyhavna som tyngdepunkt for havromsteknologi i teknologihovedstaden.

Fleksibiliteten må utøves i tillitsbaserte fora og det må jobbes kontinuerlig med tilrettelegge for dialog, diskusjoner og nødvendige avklaringer. Nyhavna vil til enhver tid ha en rekke aktuelle aktører som alle vil føle seg berettiget til både å bli hørt og vektlagt. Et godt styrt samspill mellom disse vil være avgjørende for et godt resultat.

Et byutviklingsprosjekt som dette vil avdekke en rekke målkonflikter og ulike interesser. Det er avgjørende at det legges innsats i å både avdekke og diskutere seg frem til løsninger som harmoniserer og balanserer de ulike interessene i området.

Det er et mål at myndighetskrav avklares tidlig.

5. STRATEGIER OG VIRKEMIDLER

5.1 Havromsnæringene, FoU og testarena innarbeides i areal- og samferdselsplanlegging

I den politiske behandlingen av ny **Kommuneplanens arealdel** er det bedt om tilleggshøring for Nyhavna, som beskrevet i kap 3.1. For områdene som ligger langs sjøen, er det foreslått to alternativer som skal utredes og høres. Det ene omhandler regulering til havneformål som ivaretar beredskap for forsyningssikkerhet. Det andre handler om å sikre tilgang til kaikanter og nok arealer til næringer som trenger tilgang til kai. Høringen vil gi nyttige tilbakemeldinger på konsekvensene ved slik utvikling.

I innspill til næringsprogrammet oppgir både Trondheim havn og Forsvaret at deres behov for prosjekt- og beredskapshavn er ivare tatt ved at delområde 10 beholdes som havneformål. Det legges til grunn at Transittkai skal utvikles til en arealeffektiv, bynær havn med støyreducerende tiltak og andre grep som bidrar til å redusere havneaktivitetens negative konsekvenser på øvrig byutvikling.

Næringsprogrammet anbefaler at delområde 10 beholdes som havneformål, og mener også at de øvrige delområdene bør beholdes som sentrumsformål med et bestemmelsesområde med retningslinjer om at det innenfor områdene 4 og 6 skal vurderes avsatt areal til havromsnæringer, FoU og testarena. Videre må utpekte kaikanter sikres til drift, og tilgang til kaifronten og tilrettelegging for testing på sjø i ytre havnebasseng må ivaretas.

Kommunedelplanen sier at alle kaikanter skal være offentlige og tilgjengelige for allmennheten. Det må derfor vises hvordan eventuelle brukskonflikter med næringenes behov kan løses i detaljreguleringer. Gjeldende kommunedelplan sikrer lokalisering av prosjekt- og beredskapshavn. Videre reguleringsplaner må finne løsninger for mottak og lagring av gods, og at dette fungerer sammen med en sentrumsbydel med boliger og skole.

For å styrke klyngeeffekten og ivareta mulighet for framtidig vekst, samarbeidsarenaer og tilgrensende støttefunksjoner, er det viktig at det også i de andre delområdene legges til rette for kunnskapsintensivt næringsliv. På samme måte må en se utviklingen på Nyhavna i sammenheng med de omkringliggende områdene, og spille på fleksibiliteten og mulighetene for næringsareal som finnes der.

Samferdselsplanen som utarbeides beskriver de viktigste overordnede samferdselsgrepene for å nå kommunens mål. For å lykkes med næringsutviklingen på Nyhavna er det avgjørende med gode

forbindelser til og fra Nyhavna, lokalt og regionalt. Nyhavna har gode forutsetninger som sentrumsnær bydel med togforbindelse, men det må sikres finansiering og fremdrift for mange samferdselsprosjekter i området for å tilgjengeliggjøre Nyhavna.

De viktigste prosjektene er:

- Ny trasé for metrobuss linje 2 gjennom Nyhavna. Finne en god balanse mellom en effektiv metrobussstrasé og gode koblinger for gående fra Nyhavna til togstasjon og mot Solsiden og Midtbyen.
- To tog i timen på Trønderbanen fra Steinkjer, via Værnes til Støren med stopp på Nedre Elvehavn (Nyhavna).
- Romslige adkomster til Nyhavna fra omkringliggende bydeler, med nok plass og gode forhold for gående og syklende.
- Ut fra tidsperspektivet som er lagt til grunn bør det vurderes å se på et fremtidsstudie hvor lokale distribusjonsløsninger knyttet til vareleveranser med den øvrige transporten på Nyhavna er tema.

Næringsprogrammet anbefaler at disse prosjektene løftes fram i Samferdselsplanen, og at arbeidet med regulering og finansiering prioriteres framover.

Tilsvarende må det finnes løsninger som sikrer at prosjekt- og beredskapshavnevirksomhetens mottak og lagring av gods fungerer sammen med en sentrumsbydel med boliger og skole. I Kvalitetsprogrammet er det presisert følgende: *for at tungtransport skal kunne fraktes fra Transittkaia til RV 706 må Transittgata dimensjoneres for kjøretøy opptil 200 tonn og 72 meters lengde og for bæreevne klasse BK15.*

Nødvendig vare- og næringstransporten må også sikres framkommelighet, samtidig som den ikke må være til fare og ulempe for andre i bydelen. Dette må sikres gjennom **detaljreguleringer**.

Det blir viktig å få på plass energiløsninger på Nyhavna som er mest mulig robuste ift. fremtidige forventede endringer i regelverket. Risikovurderinger og ROS-analyser ift nettsituasjon, forsyningssikkerhet, prisutvikling/-prognoser opp mot mulige/aktuelle energiløsninger - også sett i et økonomisk perspektiv blir sentralt og må hensyntas i planleggingen. Helhetlig tankegang rundt fremtidsrettede energiløsninger er avgjørende, se også avsnitt 5.7.

5.2 Strategisk viktige prosjekter utforskes videre

Nyhavna skal transformeres over lang tid. Samtidig er det spennende prosjektidéer i spill nå, som kan sette fart på utviklingen.

Vitensenter 3.0 på Nyhavna?

Det er gjennomført en mulighetsstudie som utforsker alternativer for nytt Vitensenter i Dora I og Dora II, og en analyse av muligheter og virkninger av en flytting av Vitensenteret til Nyhavna - se vedlegg 2 og 3. Et forprosjekt (ViT3.0) ble ferdigstilt i februar 2024.

Vitensenteret 3.0 har sett på mulighetene for å utvide tilbudet og samarbeide med andre aktører, primært for å kunne samle flere av dagens attraksjoner under samme tak. Teknologiutvikling gjennom historien koblet mot dagens toppforskning ved NTNU vil ytterligere aktualisere en eventuell satsing. Forprosjektet belyser muligheter for ulike former for opplevelsesbaserte utstillinger, her kan både hjerneforskning og utforskning av havbunnen være aktuelle, interaktive tema.

Fellesnevner for flere av temaene bygger opp under Vitensenterets visjon “Nysgjerrighet og skaperglede” og NTNUs visjon om “Kunnskap for en bedre verden”.

Vitensenteret i Trondheim skal bidra til å øke barn og unges nysgjerrighet og interesse for realfag og skapende aktiviteter. Med ny lokasjon vil man kunne utvide dagens tilbud og forsterke muligheten til å formidle ny og relevant forskning på blant annet havrommet. Senteret kan potensielt utvikles til å bli landets første, nasjonale Vitensenter, og kan ytterligere befeste Trondheim som Teknologihovedstad og Nyhavna som tyngdepunkt for havromsteknologi. Et slikt senter vil underbygge bydelens betydning og fungere som en kraftig magnet for hele byens befolkning, inkludert besøkende, turister og næringslivet.

FjordLab i Dora II?

FjordLab-infrastrukturen som beskrevet i kapittel 2 var opprinnelig tiltenkt etablert på Trondheim Biologiske Stasjon i Trolla, men vurderes nå av gode grunner etablert i Dora II. Trondheim havn gjennomfører et hurtig skisseprosjekt, og skal gi budsjettpriser til Statsbygg i løpet av februar/mars. SINTEF/NTNU/Statsbygg utformer og gir sine anbefalinger til departementet i slutten av mars 2024.

Dette kan bli særdeles viktig infrastruktur for hele den maritime nærings- og FoU-klyngen på Nyhavna i fremtiden med potensial for store gjensidige synergier. Samtidig vil en slik aktivitet kunne bidra økonomisk til å realisere renovering og tilstandsbevarende tiltak for Dora II, noe som anses helt nødvendig. I tillegg vil det ifølge Trondheim havn være en bærekraftig utnyttelse av eksisterende havneinfrastruktur med ledig kapasitet fremfor å bygge nytt.

Alternativet med FjordLab i Dora II forutsetter at reforhandling av Trondheim kommunes opsjon på Dora II, ref aksjeeieravtalen for Nyhavna Utvikling AS ift kunst/ kultur/ byutviklingsformål.

Ny Sealab?

Nyhavna har vært nevnt som et alternativ i konseptutredningen for ny Sealab. Det arbeides nå med et alternativ på Pir 1, men endelig beslutning er ikke tatt.

Det blir viktig å utforske mulighetene for Vitensenteret, FjordLab og Sealab videre. Foreløpige studier viser stort potensial for sambruk med havromsnæringene og andre aktører hvis disse prosjektene realiseres på Nyhavna.

Prosjektene har delvis ulike prosjekteiere og finansieringsmodeller, men også felles interesser og interesser.

Næringsprogrammet vurderer konseptene beskrevet over som svært spennende, og at de hver for seg er potensielle “game changere” for utviklingen på Nyhavna. Klarer man også å se dem i sammenheng og finne sambruksmuligheter og mulige synergieffekter, kan dette bli et stort løft for havromsnæringene, FoU-miljøene og testarenaene på Nyhavna. Det vil styrke klyngen vesentlig, og også gi helt nye muligheter for å vise fram teknologihovedstaden; rekruttere unge og studenter og tiltrekke kompetanse og nye bedrifter.

Næringsprogrammet mener det blir viktig å følge opp disse prosjektene tett framover, for å utforske muligheter, samarbeide om mulige løsninger og bruke partnerskapet aktivt for strategisk og politisk påvirkning - også nasjonalt - for å få de nødvendige beslutninger.

5.3 Strategisk eiendomsutvikling og -forvaltning for klyngeeffekt

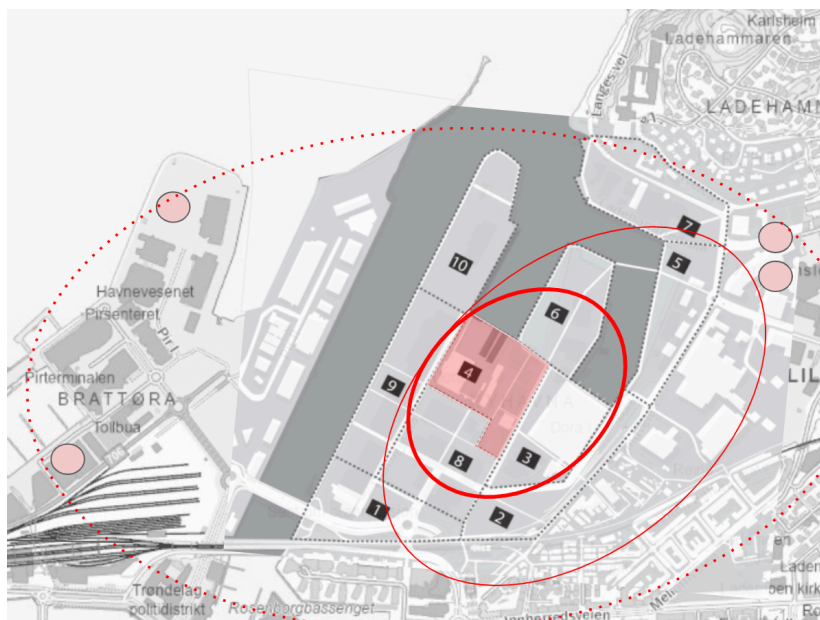
Gjennom arbeidet med næringsprogrammet har betydningen av delområde 4 og deler av 6 for videre utvikling av havromsklyngen blitt forsterket. *Det anbefales derfor å **starte opp regulering av delområde 4** (med eventuelt deler av 6) for å følge opp kvalitetsprogrammet og intensjonen om å legge til rette for havromsnæringer, FoU-miljøene og testarena.* De pågående prosessene som undersøker muligheter for Fjord Lab og et nytt Vitensenter i området aktualiserer dette.

I tillegg til Nyhavna Utvikling, er Trondheim havn, Dora Eiendom og Koteng sentrale aktører i delområde 4. *Det oppfordres til at eiendomsaktørene i sine **eierstrategier - og leie/forvaltningsstrategier**, legger inn at areal til havromsnæringer, FoU og testarena skal prioriteres, og at de tar i bruk sine virkemidler for å bidra til realisering av vedtatte mål.*

De to **opsjonsavtalene** knyttet til Dora II og ved Dora I oppfattes som hindere for å starte reguleringsprosess i delområde 4, og som usikkerhetslementer knyttet til mulighetene for Fjord Lab og nytt Vitensenter i området. *Det bør derfor settes i gang et arbeid for å se nærmere på de eksisterende avtalene, og vurdere muligheter for og konsekvensene av å reforhandle disse.*

Trondheim havn ønsker å bygge om verkstedet sitt på tomten nord for Trondheim Maritime Senter, flytte ut tunge maskiner og legge til rette for sambruk med havromsklyngen. Dette berører også opsjonen til Trondheim kommune.

Trondheim havn og Trondheim kommune bør derfor aktivt vurdere disse opsjonene for å identifisere hindre, muligheter og konsekvenser. Intensjonen må være å fortsatt holde framtidige muligheter åpne både for maritime næringer og for kulturformål og idrettsanlegg til skole, men samtidig imøtekomme behovet for å starte reguleringsprosessen med akseptabel økonomisk risiko. Dette kan f.eks gjøres ved å legge inn avklaringspunkter underveis.



I omkringliggende områder bør det legges inn intensjoner om å aktivt søke etter kunnskapsintensivt næringsliv, samarbeidspartnere og tilgrensende støttefunksjoner. Dette gjelder blant annet Bane NOR i delområde 2 og Dora eiendom i delområde 3 og 8. Det bør også etableres dialog med eiendomsaktørene i strategisk viktige områder i nærheten av Nyhavna, slik som Reina,

Jarlheimsletta, Fridheimkvartalet, Maskinistgata 2, Brattøra og Pir 1. Dette for å øke fleksibiliteten i tilgjengelighet og styrke attraktiviteten i området ved å koble miljøene, øke kritisk masse, styrke møteplassene og forbindelsene mellom nodene samt åpne opp for sambruk.

Beholde og tiltrekke kompetanse og arbeidskraft

Trondheim har 80 % av alle masterstudentene innen teknologistudier i Norge. Det medfører at teknologihovedstaden har de beste og fleste talentene innen teknologifag. Målsetningen er å beholde en større andel av studenter etter endte studier. Dette bekreftes gjennom den undersøkelsen rettet mot havromsnæringen. Ved å samle miljøene og knytte studenter tett på havromsteknologiklyngen, fremmes innovasjon og gode ideer blir muliggjort når infrastruktur og testfasiliteter er lagt til rette. Det fremmer attraktiviteten til de som jobber/studerer/forsker å bli værende i Trondheim og jobbe innen disse fagfeltene.

Havromsklyngen som en del av helhetlig bydelsutvikling

Prinsippene for innovasjonsdistrikt er å koble kunnskapsutvikling, næringsutvikling og byutvikling. I motsetning til forskningsparker som gjerne rommer kun kunnskapsinstitusjoner og næringsaktører, er vellykkete innovasjonsdistrikter integrerte i urbane miljø med gode byfunksjoner. Det er derfor viktig at havromsklyngen utvikles tett sammen med den øvrige bydelsutviklingen på Nyhavna.

Boligutbyggingen i områdene rundt Nyhavna er i gang, og på Nyhavna planlegges det nå for boligkvartaler, næringsbygg, mobilitetshus og byrom. Transformasjonen av Nyhavna og omkringliggende områder vil etter hvert gi økt byliv og attraktivitet. Bedriftene knyttet til havromsklyngen har en høy andel unge og internasjonale arbeidstakere. Med et økt antall boliger på og rundt Nyhavna vil det være mulig å bosette seg nært arbeidsplassen med gode mobilitetsløsninger til, fra og i bydelen, som også skaper marked for dagligvarehandel i bydelen.

Sammen med etablering av detaljhandel, et økt serveringstilbud i form av kafeer, restauranter og barer og styrking av kulturtilbud vil dette kunne bidra til å skape en levende bydel også utenfor arbeidstid og i helger for arbeidstakere, studenter og andre beboere i området. Dette vil i tur kunne gjøre bydelen Nyhavna til en viktig faktor for å beholde talentene i teknologihovedstaden Trondheim og oppleves som en attraktiv bydel for å drive lønnsom næringsvirksomhet.

5.4 Midlertidighet, sambruk og deleløsninger

Aktørene innen havromsnæringene, FoU-miljøene og testarena er i all hovedsak å regne som stabile, betalingsdyktige leietakere det er knyttet liten risiko ved. For noen av de store vil det også kunne være aktuelt å investere i egne bygg og infrastruktur - alene eller i partnerskap med andre. Samtidig har aktørene i starten av verdikjeden, studenter, oppstartsbedrifter og vekstbedrifter behov for at det tilrettelegges for ulike leieløsninger. *Næringsprogrammet oppfordrer til at det utforskes muligheter for ulike former for **delingsløsninger og sambruk**, for å redusere kostnader og fremme ønsket aktivitet.*

Det bør vurderes ulike modeller for differensiert leie. Dersom eiendomsutviklerne ikke selv ønsker å ta en koordinerende rolle for fordeling av leienivå i henhold til betalingsevne eller samleie av lokaler, kan det inngås langvarige leieforhold med én drivende part som gjennomfører en **differensiert leiemodell**. I en slik modell vil man kunne leie ut deler av bygningsmassen til de med lavere betalingsevne hentes inn i resterende bygningsmasse, eventuelt gjennom subsidiering eller ekstern finansiering. Som eksempel vil en førsteetasje tilrettelagt for innovasjonsmiljøer i tidlig fase - sambruksarenaer, produksjon, verksted med lavere leieinntekt - kunne tas inn i lønnsomhetsbetraktningen og utvikling av de øvrige etasjene i bygget.

Behovsanalysen har avdekket behov for enkle verksted og lagerarealer for havromsnæringene, FoU-miljøene, de tekniske studentorganisasjonene og studentfrivilligheten. *Det oppfordres til å se på*

*muligheter for **midlertidige løsninger** i eksisterende bygningsmasse i påvente av transformasjon/riving.*

Midlertidige løsninger være en nyttig tilnærming for å aktivere og forbedre både bygg og byrom på en rask, kostnadseffektiv og fleksibel måte, samtidig som det kan fremme fellesskap, kreativitet og innovasjon. Bærekraftig byutvikling handler i stor grad om å involvere innbyggere og invitere til samskaping. Dette gir også aktørene på Nyhavna en god mulighet til å justere og tilpasse planer basert på tilbakemeldinger og erfaringer

Det er en forutsetning at midlertidig bruk av lokaler og grunn må være i tråd med krav som følger av lovverk, og dispensasjoner for ombygging og midlertidig bruk av bygg må utformes på en måte som ikke undergraver plankrav som er viktige for den helhetlige og langsiktige utviklingen på Nyhavna.

5.5 Piloter, hendelser og synlighet

*Nyhavna skal utvikles til å bli en levende og attraktiv bydel som bygger videre på de sterke identitsbærerne; **nærhet til vannet, kulturminner og teknologi**. Forventningene til og engasjementet rundt transformasjonen er store, og det er viktig å involvere, utforske og synliggjøre utviklingen underveis.*

Bylivsstrategien [Piloter og hendelser](#) foreslo en rekke konkrete tiltak for å teste ut løsninger, lære, vekke nysgjerrighet, og skape fortellinger om Nyhavna. Arrangementet *Hendelser på Nyhavna* og pilotene *Havet Arena* og *BrukOm* har trukket mange til bydelen og vist potensialet for byliv og unike opplevelser på Nyhavna.

Det har også vært stor aktivitet i regi av havromsnæringene, FoU-miljøene og de tekniske studentorganisasjonene på Nyhavna. En flytebrygge med kran i ytre havnebasseng legger til rette for testing av teknologisk utstyr i verdensklasse. I tillegg arrangerer NTNU-studentorganisasjonen Njord en årlig internasjonal studentkonkurranse for autonome skip på Nyhavna, der studentlag fra universiteter fra hele verden deltar med sine autonome dronebåter.

Miljøene på Nyhavna tar stadig imot nasjonale og internasjonale delegasjoner, som er interessert i aktiviteten og infrastrukturen på Nyhavna. NTNU alene tok i mot 100 delegasjoner i 2023. *Næringsprogrammet mener det er viktig å videreutvikle **visningsarenaen** og møteplassen for FoU-aktører, leverandørindustri og markedsaktører, som kan vise fram den samlede styrken til miljøet.* Her er det gode muligheter for samvirke med Vitensenteret dersom det lokaliseres på Nyhavna.



Formidling og synliggjøring av Nyhavna som havromsteknologiklynge og testarena

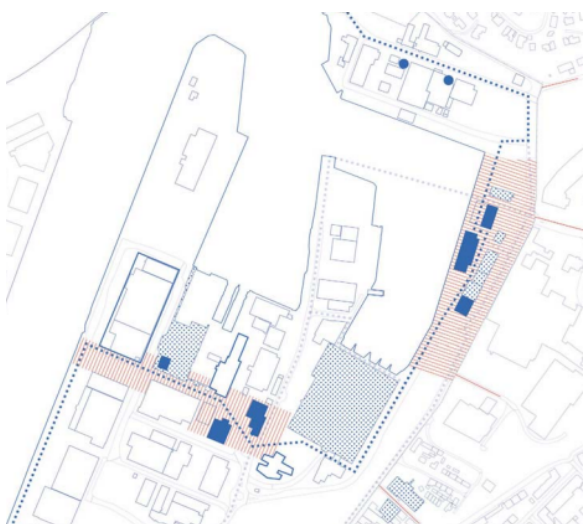
Næringsprogrammet mener at en aktiv oppfølging av bylivsstrategien med flere piloter og hendelser knyttet til teknologi, havromsnæringene og testarenaene vil være viktig framover. *Det bør tidlig defineres et pilotprosjekt i delområde 4 som undersøker organisasjonsmodeller og fysiske grep for*

hvordan næringsutvikling relatert til havrom kan fungere i samspill med og berike utviklingen av en sentrumsbydel på Nyhavna.

Studentsamskipnaden (Sit) ønsker å etablere seg i de områdene hvor det skjer utvikling i byen, som vil være relevant for studenter. Kanskje spesielt for å bidra til mangfold i bydelen, men også for å kunne være med i piloter knyttet f.eks til tredje boligsektor, koblingen seniorboliger-studenter, aktive fellesarealer etc. Piloter vil kunne være midlertidige boliger, type småhus/hus på hjul, som man kan flytte rundt mens området bygges. Sit har også vurdert flytende studentboliger, men der er det mange problemstillinger som flere aktører må se om er mulige å løse, før idéen eventuelt tas videre.

Studentenes idrettslag, NTNUI, er på Nyhavna i dag gjennom at NTNUI dans leier lokaler i Fyringsbunkeren, men ønsker å styrke sin tilstedeværelse gjennom undergruppene som driver med sjøidretter. Et sjønært samlingspunkt for studentene på Nyhavna vil både skape mer aktivitet og byliv, og kunne bidra til at flere studenter får en dypere kjennskap til, og utvikler en interesse for forskning og utdanning på havområdene.

Bylivsstrategien peker på Skippergata og Strandveikaia som to strøk med særskilt stort potensial, siden de har tydelige kulturminner, engasjerte aktører, allerede sterk identitet og ligger sentralt i bydelen. *Næringsprogrammet anbefaler å forsterke **forbindelsene** gjennom disse strøkene for å bedre binde sammen miljøene innenfor næring, FoU, studenter og kulturaktører.*



Mulighetene for ekstern finansiering av piloter som kan bygge opp under utviklingen må utforskes, slik det allerede er i pilotprosjektet for videre testing av sesongvarmelager i fjellgrunnen på Nyhavna. Statkraft Varme leder prosjektet i samarbeid med NTNU, SINTEF, Asplan Viak, Nyhavna Utvikling og Trondheim kommune. Enova støtter prosjektet med 6,5 MNOK. NTNU har nylig sendt søknad om å delta i et EU-prosjekt, ledet av Ghent, som omhandler renovering av kulturminner, der Dora II kan være case. Trondheim kommune og Nyhavna Utvikling støtter søknaden. Deltakelse i slike prosjekter kan i tillegg til kunnskapsutvikling og ekstern finansiering skape stor oppmerksomhet og dermed kraft i utviklingen.

Det bør også være mulig å utforske ulike tilskuddsordninger knyttet til bevaring av kulturminner, rehabilitering av bygninger og transformasjon og oppgradering av bygningsmasse på et strategisk nivå. Dette vil kunne være utløsende for både piloter og testing av ulike løsninger, samtidig som det vil kunne gi god markedsføring og kommunikasjonseffekt.

5.6 Drivere, samarbeid og kommunikasjon

For å lykkes med målene og strategiene for næringsprogrammet kreves det koordinert innsats og god dialog med mange parter. Ikke minst er det viktig å løfte blikket og se helheten i en utvikling som skal skje over lang tid.

Drivere

Havnæringene, forsknings- og innovasjonsmiljøene og andre aktører med utviklingsplaner på Nyhavna må fortsatt være drivere i utviklingen av havromsklyngen på Nyhavna. Hver aktør vil alltid

måtte være pådriver for egne interesser og utvikling av egne konsepter og prosjekter, men det å samle aktørene gir en større kraft og tydelighet.

FI - Fremtidens Industrier har i lengre tid vært en sterk driver for å utvikle havromsklyngen på Nyhavna. Høsten 2023 etablerte de sammen med aktørene **Strategisk Forum Nyhavna**, med formål om å sikre interessene til havromsteknologi, havromsindustri og tilstøtende aktører på Nyhavna, og jobbe for at Nyhavna fortsetter å utvikle seg til verdens ledende område for havromsteknologi - se [vedtekter](#).

Et samspill med **Trondheim Tech Port** for å koble havromssatsingen til teknologihovedstaden, vil kunne gi ytterligere oppmerksomhet om Nyhavna som sentralt tyngdepunkt.

Nyhavna Utvikling har et helhetlig ansvar for utviklingen på Nyhavna, og har i sin forretningsmodell mål om å skape merverdi gjennom unike områdekvaliteter basert på kunnskap/forskning, kultur- og kunstaktivitet, design, havromsteknologi, naturopplevelser og historieformidling.

God dialog med Nyhavna utvikling og øvrige eiendomsutviklere og -forvaltere på Nyhavna blir svært viktig for å kunne se etter muligheter for å løse behov på kort og lang sikt. I tillegg blir de en viktig samarbeidspartner for havromsnæringene i sin satsing på kommunikasjon, destinasjonsutvikling og områdemodning/byliv.

Utvikling gjennom samarbeid

Trondheim kommune deltar i mange partnerskap med felles mål om å styrke teknologihovedstaden. *Vi trenger å styrke det strategiske samarbeidet om utviklingen av Nyhavna som tyngdepunkt for havromsteknologi.*

Framover blir det viktig å intensivere dialogen med alle aktørene også på **strategisk ledelsesnivå** for å forankre prosjektene og sikre felles mål, nødvendige avklaringer og framdrift:

- **Strategisk Forum Nyhavna** er viktig for å dele informasjon, samkjøre aktørene, avdekke mulige konflikter og mulige gevinster ved f.eks sambruk.
- **Lederforum for bycampus og innovasjonsdistrikt** kan brukes for å koble prosjektene til satsingen på teknologihovedstaden og kunnskapsaksen, og forankre på ledernivå i partnerskapet.
- **Strategisk samarbeidsforum for kunnskapsbyen** bør brukes aktivt for politisk påvirkning og felles innsats inn mot nasjonale myndigheter og Statsbudsjett-prioriteringer, men også lokale og regionale prioriteringer og satsinger.

Eierstyring og organisering

Nyhavna Utvikling AS er etablert for å forvalte og gradvis legge til rette for en utvikling av eiendommene på Nyhavna. Selskapet skal bidra til en bærekraftig utvikling av Nyhavna som skaper langsiktige verdier for byen, havnen og selskapet. Organisasjonen består i dag av to ansatte, og skal bygges i takt med økt aktivitet.

Eierstrategien for Nyhavna Utvikling ligger til grunn for eierdialog med Trondheim havn og Trondheim kommune. Det gjennomføres halvårlige dialogmøter, og det er naturlig at oppnåelse av mål og strategier fra næringsprogrammet inngår i agendaen for dialogmøtene.

Det er naturlig at Nyhavna Utvikling har en sentral rolle som utviklingsorganisasjon i bydelen, men det er viktig å utøve denne rollen i tett samarbeid med andre sentrale parter. Målet må være å

sammen skape rammer for midlertidige aktiviteter, fasilitere nettverk på tvers av aktører og koble interesser, slik at sterke kultur- og næringsaktører kan bli en del av den varige bydelen.

Trondheim kommune har en viktig rolle som pådriver og tilrettelegger for ønsket samfunns- og næringsutvikling. *Enhet for næring- og samfunnsutvikling vil ha et spesielt ansvar for oppfølging av Næringsprogrammet, og vil fortsette samarbeidet med Nyhavna Utvikling om å legge til rette for og samarbeide med de ulike aktørene og eksisterende partnerskap.* Det skal være motiverende å bidra til å realisere næringsprogrammet og de andre ni strategiske virkemidlene i Kvalitetsprogrammet. Trondheim kommune har god erfaring med å sette dedikerte ressurser som koordinatorene for å bidra til bred administrativ og politisk ledelsesforankring, intern koordinering og prioriteringer som styrker forutsigbarhet og framdrift i en kompleks utvikling.

Strategisk kommunikasjonsarbeid

Strategisk Forum Nyhavna har formulert tre hovedaktiviteter for å jobbe for at Nyhavna fortsetter å utvikle seg til et verdensledende område for havromsteknologi:

- Kommunikasjon og profilering av havromsteknologi-aktørene på Nyhavna
- Kontinuerlig dialog med og informasjon mot politikere, administrasjon og andre interessenter som kan ha en betydning for utviklingen av Nyhavna
- Bidra aktivt inn mot rapporter og prosesser som kan ha en betydning for utviklingen av Nyhavna

Dette arbeidet er viktig for å komme videre med de ønskede prosjektene samt for å tiltrekke seg nye talenter og bedrifter.

Nyhavna Utvikling ønsker også å styrke kommunikasjonsarbeidet framover. *Havromsnæringene, FoU og testarena må inngå som sentrale tema og presenteres som en del av visjoner, planer, prosjekter og piloter på Nyhavna.*

Tilsvarende må havromsklyngen på Nyhavna bli et naturlig tema i kommunikasjonen rundt teknologihovedstaden. Det er viktig at aktører som Trondheim Tech Port, Næringsforeningen (Nit), NHO, Visit Trondheim og andre aktivt kommuniserer det som skjer og mulighetene gjennom sine kanaler.

5.7 Kunnskapsbasert utviklingsarbeid

Involvere kunnskaps- og innovasjonsmiljøer i utviklingsarbeidet

NTNU og andre FoU-miljøer har vært koblet på utviklingen av Nyhavna lenge, og mange studentoppgaver og forskningsprosjekter har sett på ulike tema. **Universitetskommunesamarbeidet TRD 3.0** og kommunens **samarbeidsavtale med SINTEF** skal sikre en mer systematisk og målrettet bruk av kunnskap og innovasjon i utviklingsarbeid gjennom:

- Gjensidig utvikling av prosjekter innen forskning, utdanning og nyskaping som er av felles interesse.
- Ny kunnskap, nye og forbedrede tjenester, ny næringsvirksomhet i regionen, utvikling av kunst, kultur og teknologi for et bærekraftig samfunn.

Gjennom kunnskapsbasert utviklingsarbeid på Nyhavna kan det knyttes til eksterne samarbeidspartnere, og søkes om prosjektfinansiering gjennom nasjonalt og internasjonalt virkemiddelapparat.

Utveksle erfaring og kunnskap med nasjonale og internasjonale samarbeidsaktører.

Mange byer, både i Norge og internasjonalt, har erfaring med transformasjon av havneområder, og arbeider med utvikling av innovasjonsdistrikter. Trondheim leder Storbynettverket for kunnskapsbyer, der alle de norske universitetsbyene deltar. Vi deltar også i [Nordic City Network](#) (NCN) som i tillegg til de 13 medlemsbyene har knyttet til seg [Gehl Architects](#) fra København. Da NCN var i Trondheim høsten 2023 organiserte Trondheim kommune befaring og workshop for 30 nordiske byplanleggere med problemstillinger fra Nyhavna. Dette ga verdifulle innspill og konkrete kontakter, som det er viktig å benytte seg av i den videre utviklingen.

Energisamarbeid for fremtidens løsninger

Mål og ambisjoner for næringsvirksomhet og næringsutvikling på Nyhavna i inneværende Næringsprogram tilsier sterkt fokus på ren, sikker og kostnadseffektiv energiforsyning, og tilstrekkelig kapasitet i energinettet. Her er tilstrekkelig kapasitet i strømnettet (distribusjons- og regionalnettet) spesielt viktig, og kan bli en kritisk faktor.

Det anbefales å etablere en arbeidsgruppe med sentrale aktører innen energifeltet som Trondheim kommune, Statkraft Varme, Tensio og eiendomsaktørene på Nyhavna. Tema som plassering av transformatorstasjon med spillvarmeutnyttelse, termiske energiløsninger, effektiv samkjøring av termiske og elektriske energiressurser blir avgjørende.

Det forventes en utvikling og oppmyking av regelverk knyttet til nabodeling av strøm, etablering av solcelleanlegg og batterilager. Arbeidsgruppen må ha god innsikt i dette. Temaet er utførlig drøftet og vurdert i det nylig avsluttede Horizon 2020 prosjekt, +CityxChange, med NTNU som prosjektleder.

6. OPPFØLGING AV PROGRAMMET

Næringsprogrammet skal oversendes til politisk behandling våren 2024. Næringsprogrammet er utarbeidet for å være verktøy for å sikre utviklingsmuligheter for havromsnæringene, FoU-miljøene og testareنافasiliteter på Nyhavna. Trondheim kommune har et ansvar for oppfølging av programmet, men er helt avhengig av å gjøre dette i tett samarbeid med Nyhavna Utvikling og øvrige aktører på Nyhavna.

Vedlegg

1. [Rapport behovskartlegging og -analyse havromsnæringene](#), R. Eggen
2. [Mulighetsstudie Vitensenter på Nyhavna](#), Brendeland og Kristoffersen Arkitekter AS
3. [Rapport Vitensenteret i Trondheim - virkninger og muligheter](#), Oslo Economics