



# UTVIKLINGEN INNEN GODS OG LOGISTIKKSENTRA



# AREALBEHOV OG AREALRESERVER I MOSSEREGIONEN

6. mai 2024

Geir Berg  
Senior prosjektleder

**RAMBOLL**



# DRIVKREFTER FOR ETABLERINGEN AV NYE LOGISTIKKSENTRA

- Handelskjedene har tatt kontroll over distribusjonen til egne butikker, med etablering av nasjonale forsyningssentra for levering innen 48 timer til mesteparten av landet.
- Etablering av nye salgskanaler med kraftig vekst og med egen distribusjon (> 100 mill. pakker i netthandelen i 2023)
- Konsentrasjon av næringsstrukturen – med færre og større enheter i hver bransje
- Økt tredje parts logistikk, dvs. at mer av logistikken for små og mellomstore selskap ivaretas av tredje parts aktører. Større enheter gir muligheter for investeringer i teknologi, som automasjon.
- Økte behov for lagring av varer på grunn av uroligheter i internasjonal handel

# AREALFORBRUKET VED UTBYGGING AV DE REGIONALE NÆRINGSOMRÅDENE LANGS E6

Felles infrastruktur, som veier, buffersoner

Arealer til andre plasskrevende formål

Uteområde, inkl. parkering og arealer for utvidelse

Bebygd areal til gods- og logistikkformål (grunnflate)

Arealforbruket har vært 600-800 dekar per år i Stor-Oslo regionen siden 2010.

Ca. 70 % av det regulerte næringsarealet langs E6 korridoren er benyttet til gods- og logistikkformål. Øvrig bruk er blant annet til bygg- og anleggsvirksomhet, lett industri og tekniske tjenester i kommunene

Omkring 5 arbeidsplasser per dekar bebygd areal i gjennomsnitt innen logistikk

# FELLES STRATEGI FOR GODS OG LOGISTIKK I OSLOREGIONEN

Utkast august 2011



OSLO  
regionen

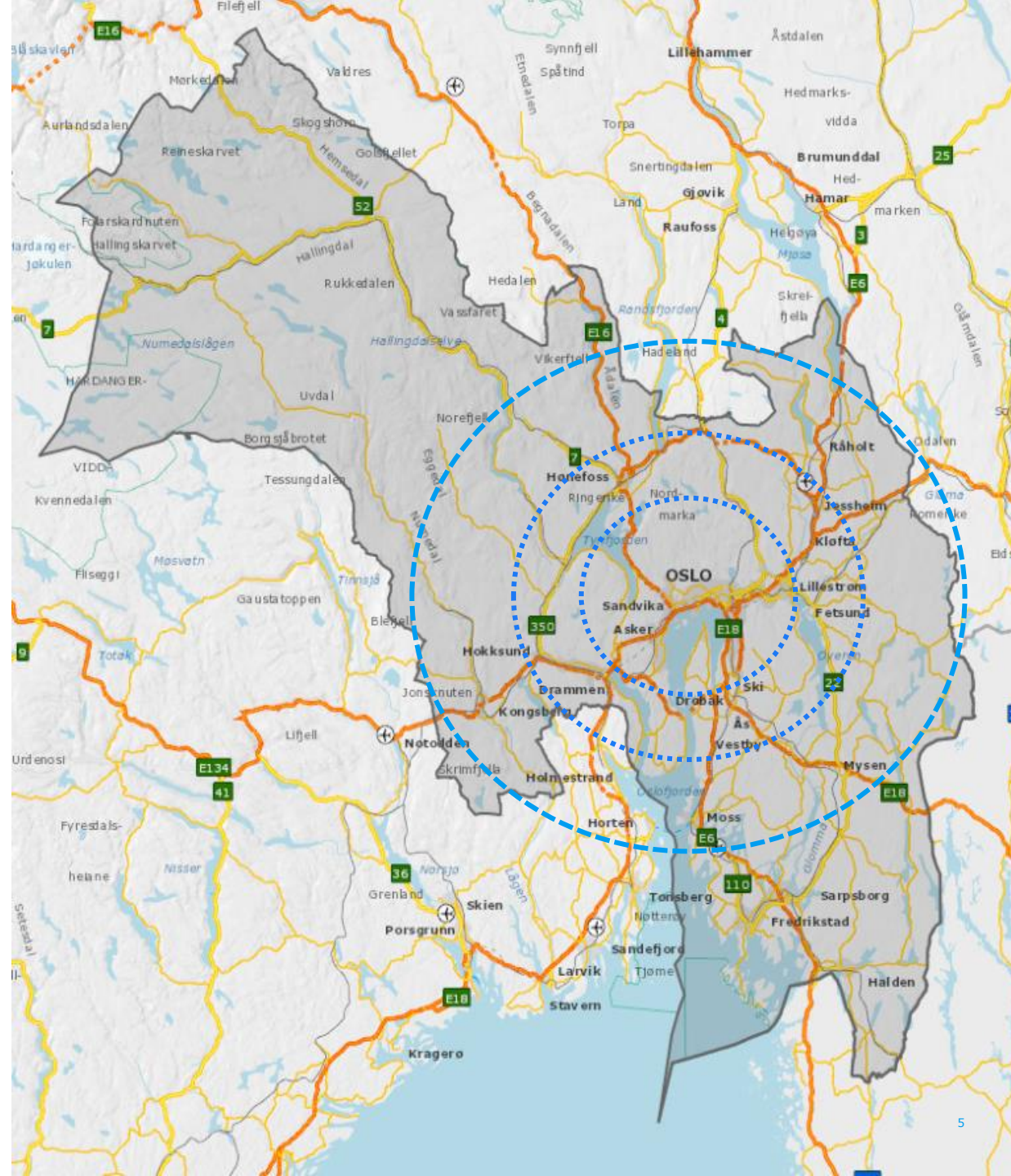
## UTVIKLINGEN SIDEN 2010

- 50 % av veksten har kommet i sørkorridoren, dvs. i Follo og i Mosseregionen.
- Svakere næringsutvikling i Gardermoregionen enn forventet, blant annet som følge av krav til grunneierbidrag fra SVV til avkjøringen fra E6 og manglende baneinfrastruktur for gods
- Næringsområdene tilrettelegges og bygges av profesjonelle næringsaktører. Etter ferdigstillelse selges ofte eiendommene til utenlandske kapitalfond.

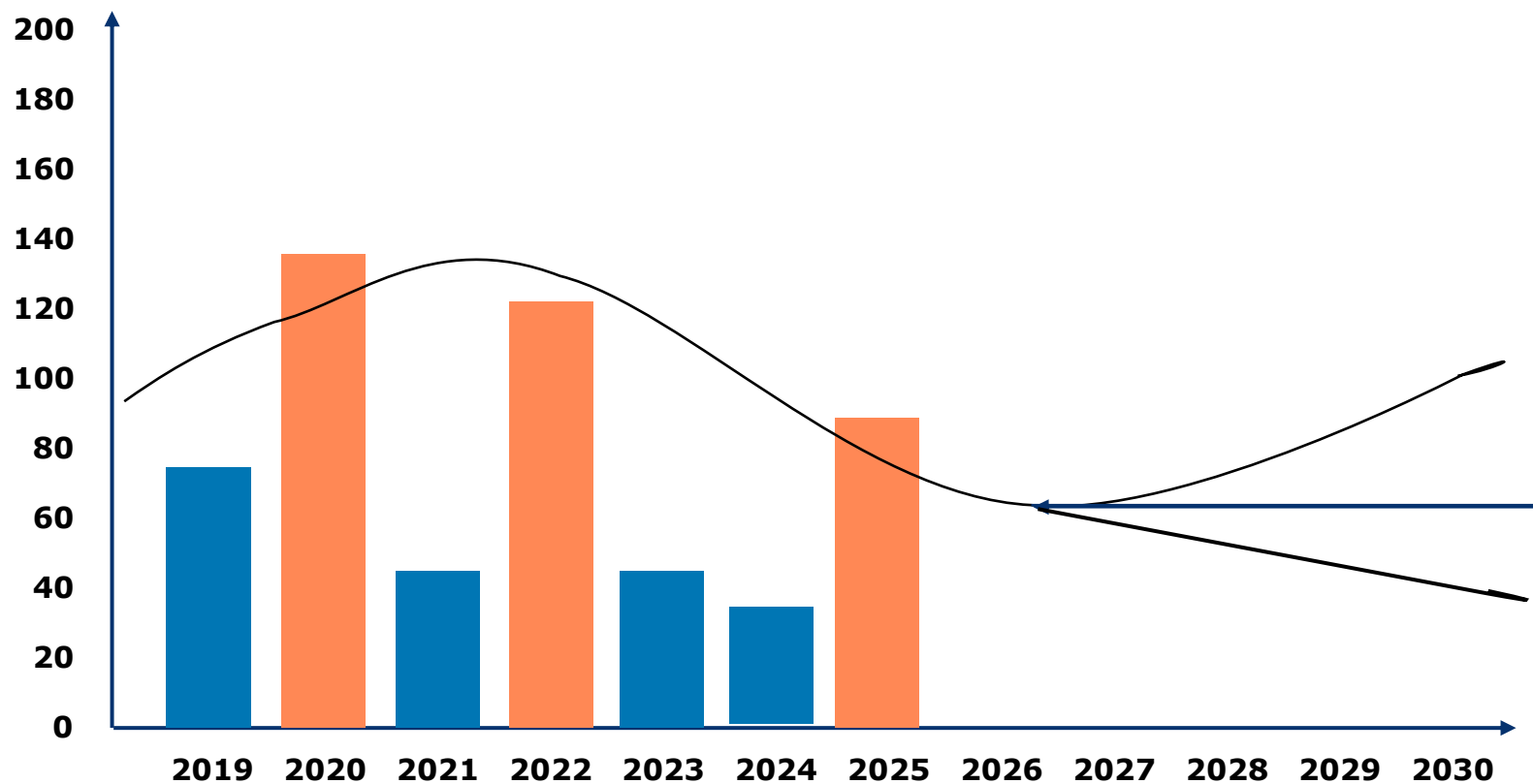
# TRE SENTRALE UTVIKLINGSTRENDER

- Gods- og logistikksentrene til vareforsyningsformål konsolideres i færre og større enheter, i kombinasjon med mindre distribusjonssentra i byene
- Næringsområder som er 40-60 kilometer fra hovedstaden blir mer attraktive. Det er få arealreserver igjen for plass-krevende virksomhet < 40 kilometer fra Oslo. Samtidig er det mange nye næringsområder under utvikling > 60 kilometer fra Oslo
- Lokalisering i Mosseregionen og i Follo er særlig attraktivt for bedrifter som baseres på import av detaljhandelsvarer

Kart: tha.no



# REGISTERT GRUNNFLATE FOR NYE GODS- OG LOGISTIKKSENTRA I SØR-KORRIDOREN



Kilde: Union Gruppen

Nye næringsetableringer i Mosseregionen de siste årene:  
Europris, DSV, Prime Cargo, JAS Norway, Ikea, Posten, Meca, Tools, Schibsted, m/flere.

# AREALBEHOV VS. AREALRESERVER FOR PLASSKREVENDE NÆRINGER

- Årlig historisk etterspørsel 300-400 dekar i gjennomsnitt i sør-korridoren
- Arealreserver i Follo, eks. ytre Enebakk: Ca. 300 dekar i Oslo Logistikkpark Drøbak
- Arealreserver i Mosseregionen: Ca. 1300 dekar, samt ca. 2000 dekar i Våler for kraftkrevende industri
- Faktisk, realiserbar arealreserve for gods og logistikk i Mosseregionen: 800-900 dekar
- Noe av arealreserven er i betydelig avstand fra E6. Mange konkurrenter innenfor en avstand på 60 kilometer fra Oslo.

# SÆRTREKK VED UTVIKLINGEN I REGIONEN

- Det er store bedrifter som har flyttet til Mosseregionen, med et arealbehov på over 50 dekar. To kapitalsterke utbyggingselskaper har vært viktige for regionen; Bulk og NREP Logicenters. Gjenværende tomtebank i deres eie av arealreserven er ca. 400 dekar.
- Det er trolig et ubetjent marked for tomter på 5-20 dekar for bedrifter som ønsker å bygge selv. Røyken næringspark ved E134 ble raskt bygd ut da kommunen tilrettela tomter med lav pris for egen utvikling. Regulering av slike tomter kan også bidra til transformasjon av områder i Moss.
- Majoriteten av bedriftene flytter mindre enn 25 kilometer. Bedrifter i sør-korridoren flytter videre mot sør, og i nord-korridoren videre mot nord

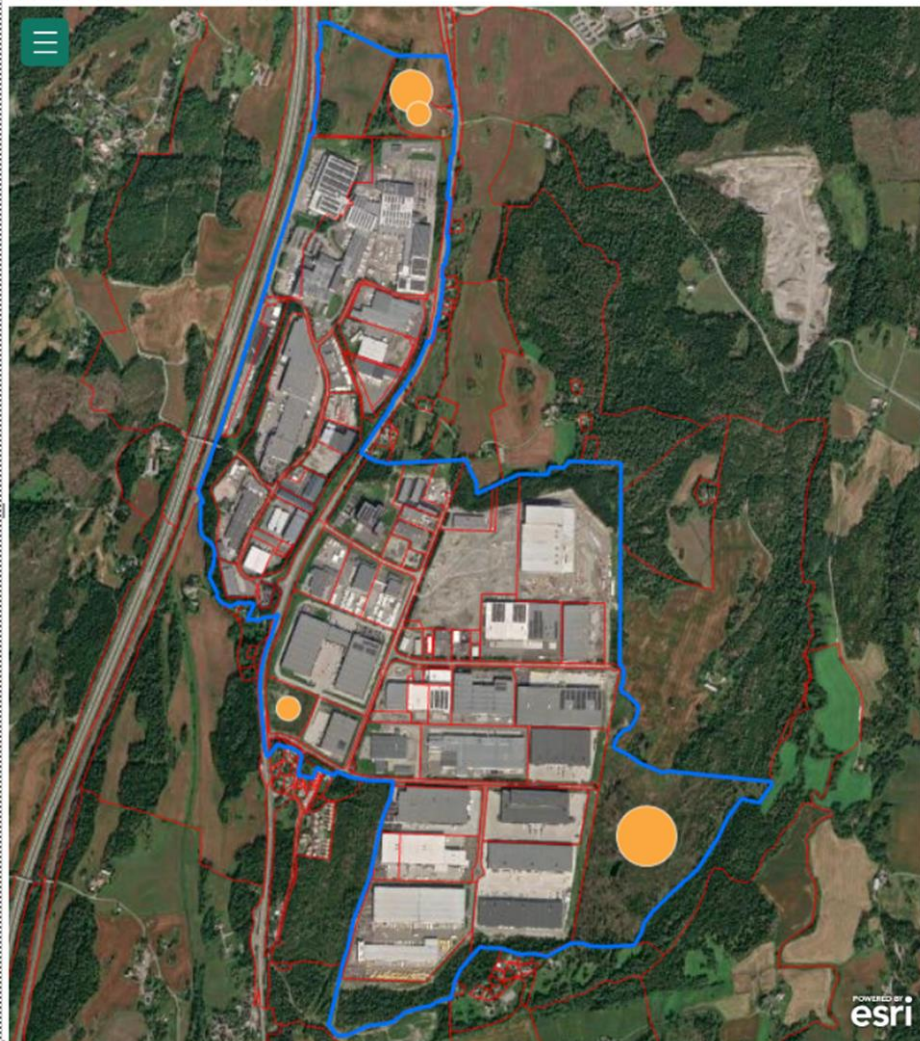


# FORVENTNINGER FRAMOVER

- Konsolideringen av næringsstrukturen fortsetter. De store blir enda større.
- Kjedene etablerer mer foredling, sammenstilling og lett industri i nærheten av sine distribusjonssentra
- Flere internasjonale bedrifter med sentrallager i andre land etablerer distribusjonssentra i Osloregionen, som Ikea er i ferd med, som følge av økte kundekrav og vekst i netthandelen
- Vekst innen resirkulering og innen gjenbruk som krever ny logistikk-kapasitet
- Økende transformasjon av byområder. Det er fortsatt ca. 900 registrerte lagerhaller i Oslo kommunes eiendomsregister.

# AREALRESERVENE I VESTBY

Tomter med arealreserver



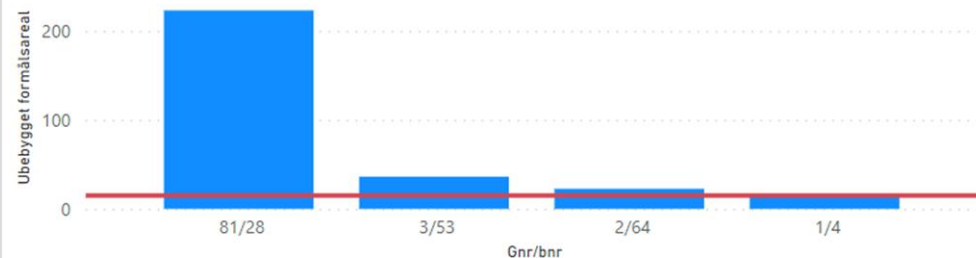
Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebygget, ubebygget, utnyttingsgrad

Planstatus2	Totalt areal	Bebygget formålsareal	Formålsareal logistikk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
Område ikke avklart	65				
Regulert	2206	661	1574	913	42 %
Regulert, men annet hovedformål i KPA	4				
Uregulert	346	0	282	281	0 %
<b>Totalt</b>	<b>2621</b>	<b>662</b>	<b>1856</b>	<b>1194</b>	<b>36 %</b>

Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)

Gnr/bnr	Eier	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
81/28	Bulk Industrial Real Estate	223	
3/53	Privatperson	36	
2/64	Asko Bygg Vestby As	23	1 %
1/4	Toveien 4 As	15	
<b>Totalt</b>		<b>297</b>	<b>0 %</b>

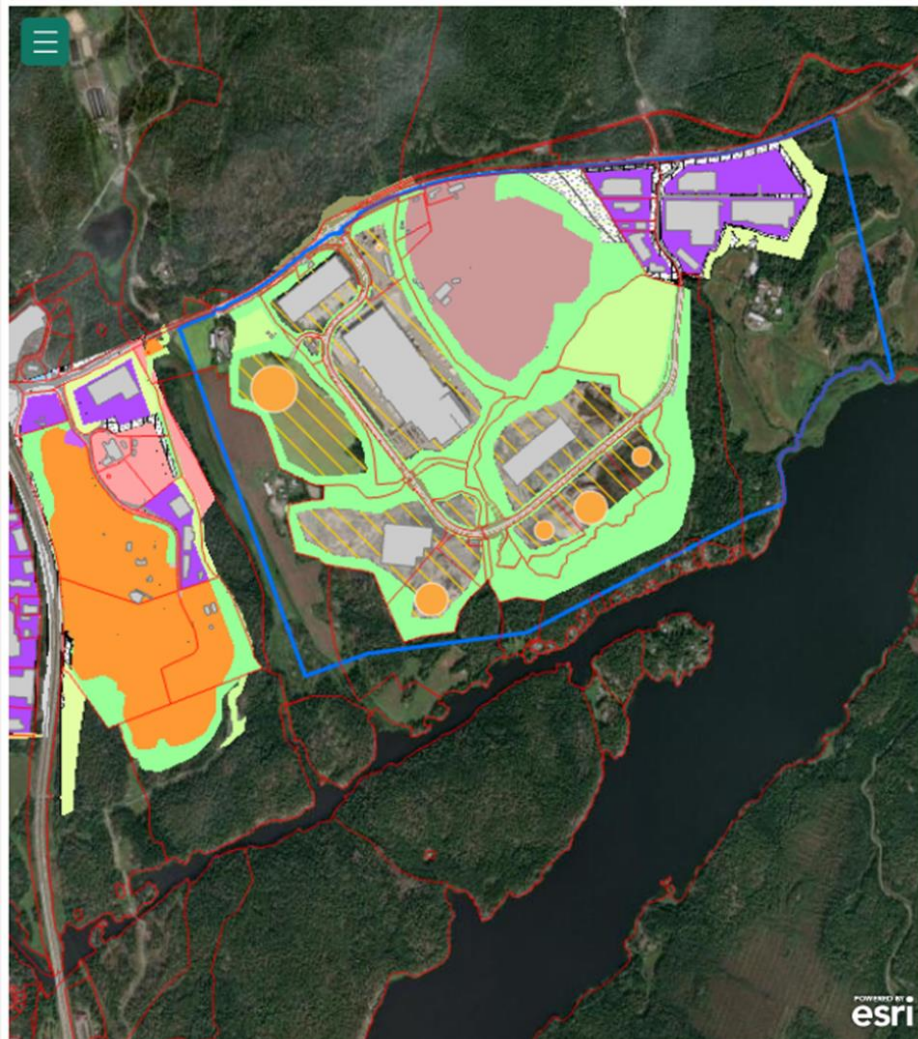
Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)



I tillegg er det et 29 dekar syd for Vestby hyttepark som det foreligger en plan for.

# AREALRESERVENE I MOSS NÆRINGS-PARK

Tomter med arealreserver



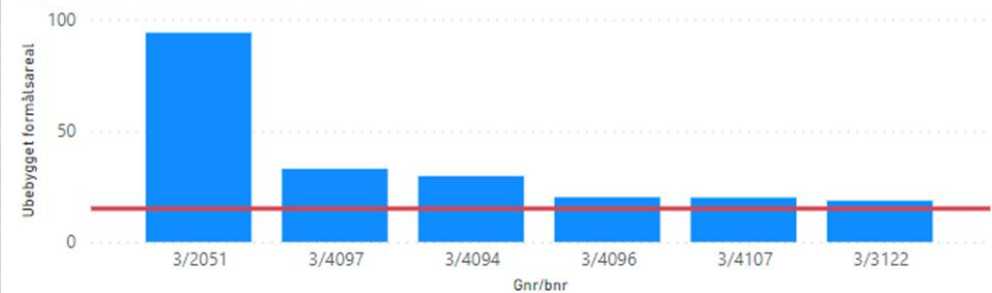
Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebygget, ubebygget, utnyttingsgrad

Planstatus2	Totalt areal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Bebygget formålsareal	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)	Masseuttak
Regulert	1160	752	200	553	27 %	261
Regulert, men annet hovedformål i KPA	735	4	0	4	0 %	0
Uregulert	754	6	1	6	12 %	
<b>Totalt</b>	<b>2649</b>	<b>763</b>	<b>200</b>	<b>563</b>	<b>26 %</b>	<b>261</b>

Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)

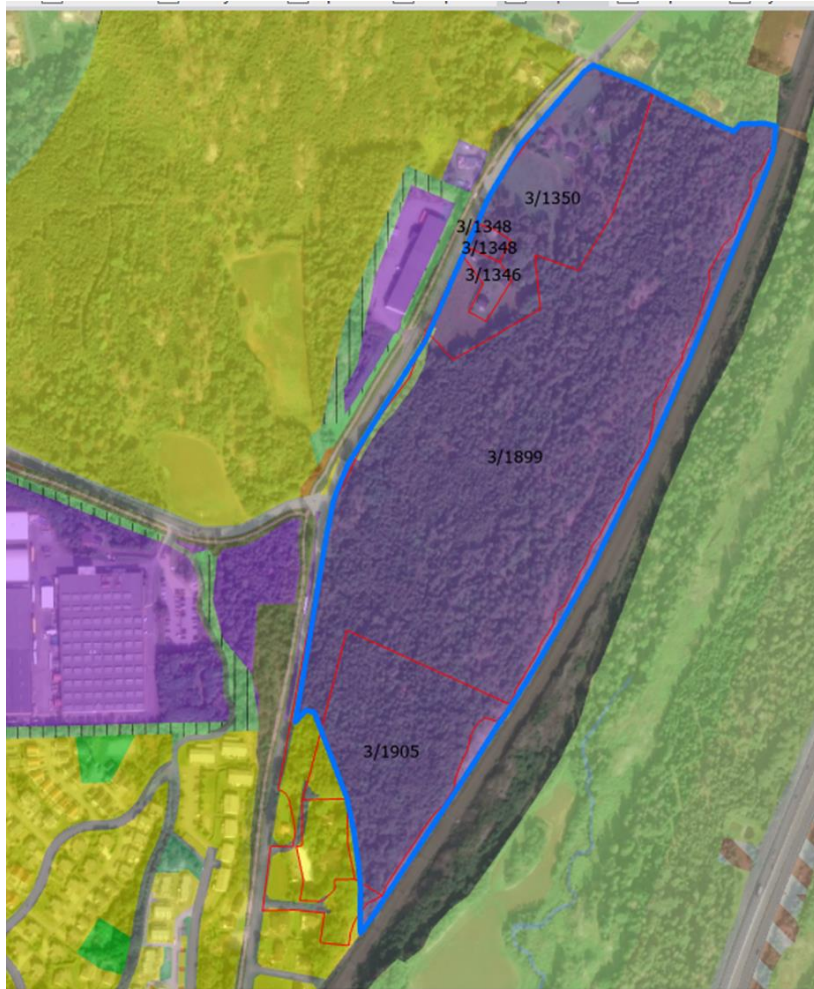
Gnr/bnr	Eier	Totalt areal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
3/2051	Privatperson	202		94	
3/3122	Moss Havn Kf	33		20	6 %
3/4094	Moss Næringspark Vest 2 As	52		30	
3/4096	Moss Næringspark Øst3 As	34		20	
3/4097	Skolt Næringspark Moss As	55		33	
3/4107	Moss Næringspark Øst 4 As	29		20	
<b>Totalt</b>		<b>405</b>		<b>216</b>	<b>1 %</b>

Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)



Det er sannsynlig at det største ubebygde området 3/2051 utgår som næring.

# RYKKIN OMRÅDET – NORD FOR KAMBO GÅRD



## Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebyggt formåls areal, ubebyggt formålsareal, utnyttingsgrad

Planstatus	Areal_daa	Formålsareal	Bebyggt formålsareal	Ubebyggt formåls-areal	Utnyttingsgrad
Uregulert	173	173	0	173	0 %
Regulert	2				
<b>Totalt</b>	<b>174</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>0 %</b>

## Beregnet arealreserve til logitisk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og 10 % utbygget)

		Totalt areal	Ubebyggt formåls-areal
3/1350	Privatperson	25	25
3/1899	Privatperson	116	116
3/1905	Rådhusseidommene	24	24
<b>Totalt</b>		<b>165</b>	<b>165</b>

# ÅRVOLLSKOGEN

## Tomter med arealreserver



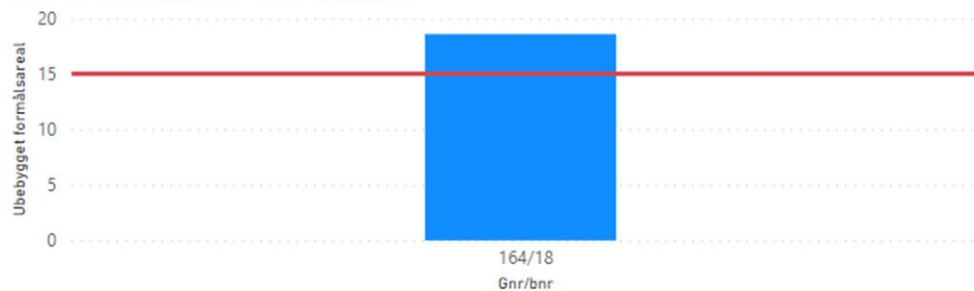
## Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebygget, ubebygget, utnyttingsgrad

Planstatus2	Totalt areal	Bebygget formålsareal	Formålsareal logistikk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
Regulert	327	64	294	229	22 %
Regulert, men annet hovedformål i KPA	57	0	0	0	1 %
Uregulert	0				
<b>Totalt</b>	<b>384</b>	<b>64</b>	<b>294</b>	<b>230</b>	<b>22 %</b>

Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)

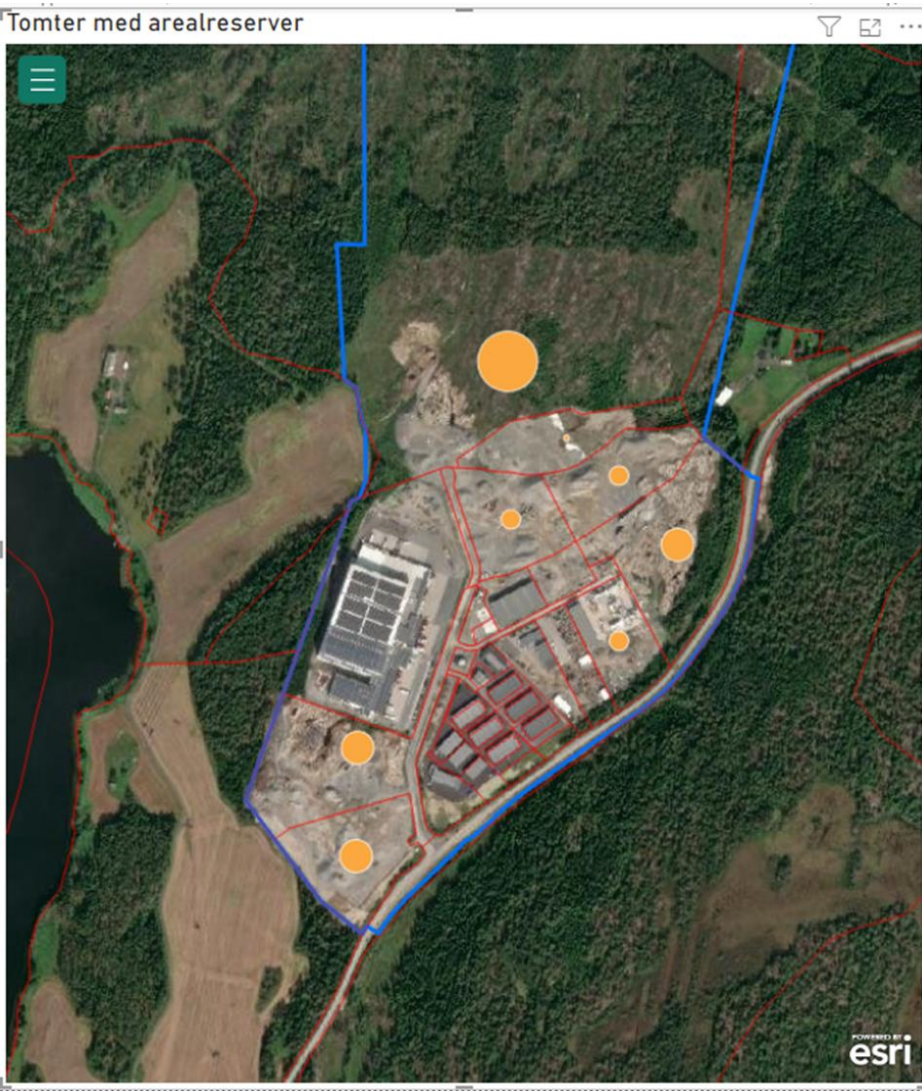
Gnr/bnr	eiernavn	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
164/18	Moss Kommune	19	3 %
<b>Totalt</b>		<b>19</b>	<b>3 %</b>

Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)



Tomten til Moss kommune anses som disponert

# VÅLER, EKS. KRAFTINTENSIV INDUSTRI



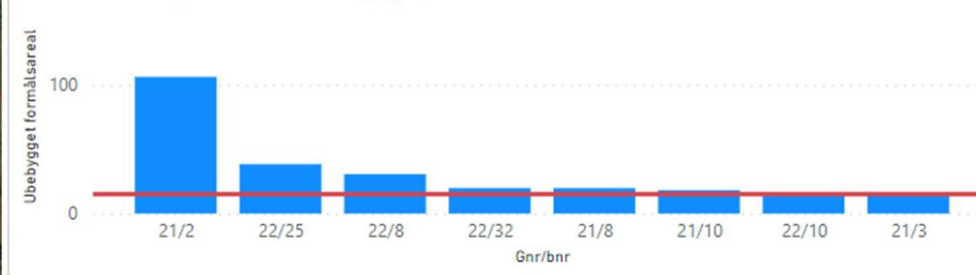
Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebygget, ubebygget, utnyttingsgrad

Planstatus2	Totalt areal	Bebygget formålsareal	Formålsareal logistikk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
Område ikke avklart	0				
Regulert	468	37	372	335	10 %
Uregulert	1		1	1	
<b>Totalt</b>	<b>469</b>	<b>37</b>	<b>373</b>	<b>336</b>	<b>10 %</b>

Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)

Gnr/bnr	Eier	Totalt areal	Formålsareal logistikk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
21/10	Marine Trading As	18	18	18	
21/2	Momme As	149	106	106	
21/3	Marine Trading As	22	15	15	
21/8	Marine Trading As	21	20	20	
22/10	Renome As	17	15	15	
22/25	Marine Trading As	38	38	38	
22/32	Granittveien Næring As	20	20	20	
22/8	Ske Gårdsinvest As	43	31	31	
<b>Totalt</b>		<b>329</b>	<b>263</b>	<b>263</b>	

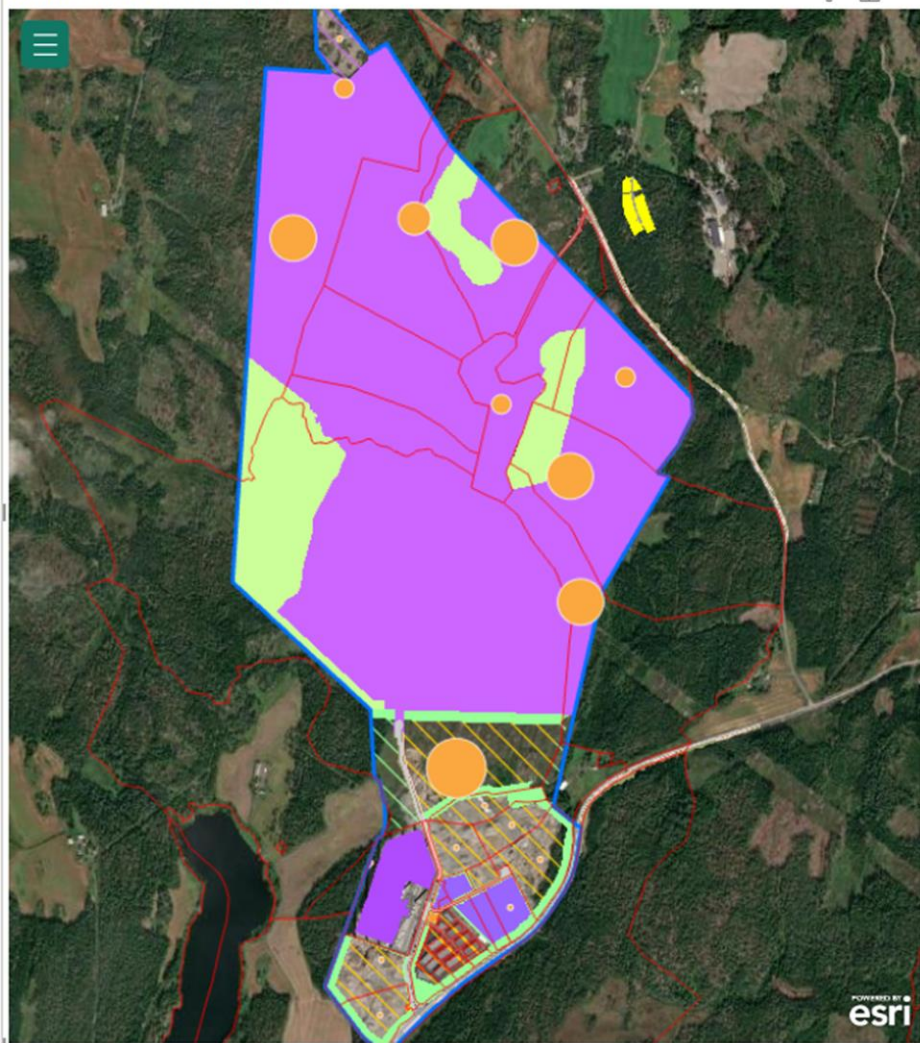
Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)



Udisponert arealreserve antas å være ca. 200 dekar

# VÅLER, INKL. KRAFTKREVENDE INDUSTRI

Tomter med arealreserver



Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebygget, ubebygget, utnyttingsgrad

Planstatus	Totalt areal	Bebygget formålsareal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
Regulert	2780	42	2392	2350	2 %
<b>Totalt</b>	<b>2780</b>	<b>42</b>	<b>2392</b>	<b>2350</b>	<b>2 %</b>

Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)

Gnr/bnr	Eier	Totalt areal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
21/2	Momme As	598		532	
18/1	Privatperson	299		268	
20/1	Privatperson	192		192	
15/3	Privatperson	187		187	
16/2	Privatperson	213		150	
16/7	Privatperson	213		150	
18/2	Privatperson	148		142	
18/7	Privatperson	148		142	
19/2	Privatperson	132		132	
16/1	Privatperson	137		121	
15/6	Solid Næringseiendom As	75		75	5 %
22/25	Marine Trading As	49		38	
22/8	Ske Gårdsinvest As	51		31	
19/4	Hørningen As	27		27	
21/8	Marine Trading As	24		23	
21/10	Marine Trading As	24		21	
22/32	Granittveien Næring As	30		20	
22/10	Renome As	20		15	
21/3	Marine Trading As	23		15	
<b>Totalt</b>		<b>2588</b>		<b>2281</b>	<b>0 %</b>

# VEST FOR RYGGE FLYSTASJON

## Tomter med arealreserver



## Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebygget, ubebygget, utnyttingsgrad

Planstatus2	Totalt areal	Bebyggt formålsareal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
Regulert	102	7	65	57	11 %
Regulert, men annet hovedformål i KPA	3		0	0	
Uregulert	151		2	2	
<b>Totalt</b>	<b>256</b>	<b>7</b>	<b>67</b>	<b>59</b>	<b>11 %</b>

## Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)

Gnr/bnr	Eier	Totalt areal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
156/73	Hnp 5 As	22	21	21	
<b>Totalt</b>		<b>22</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	

## Arealreserver etter planstatus

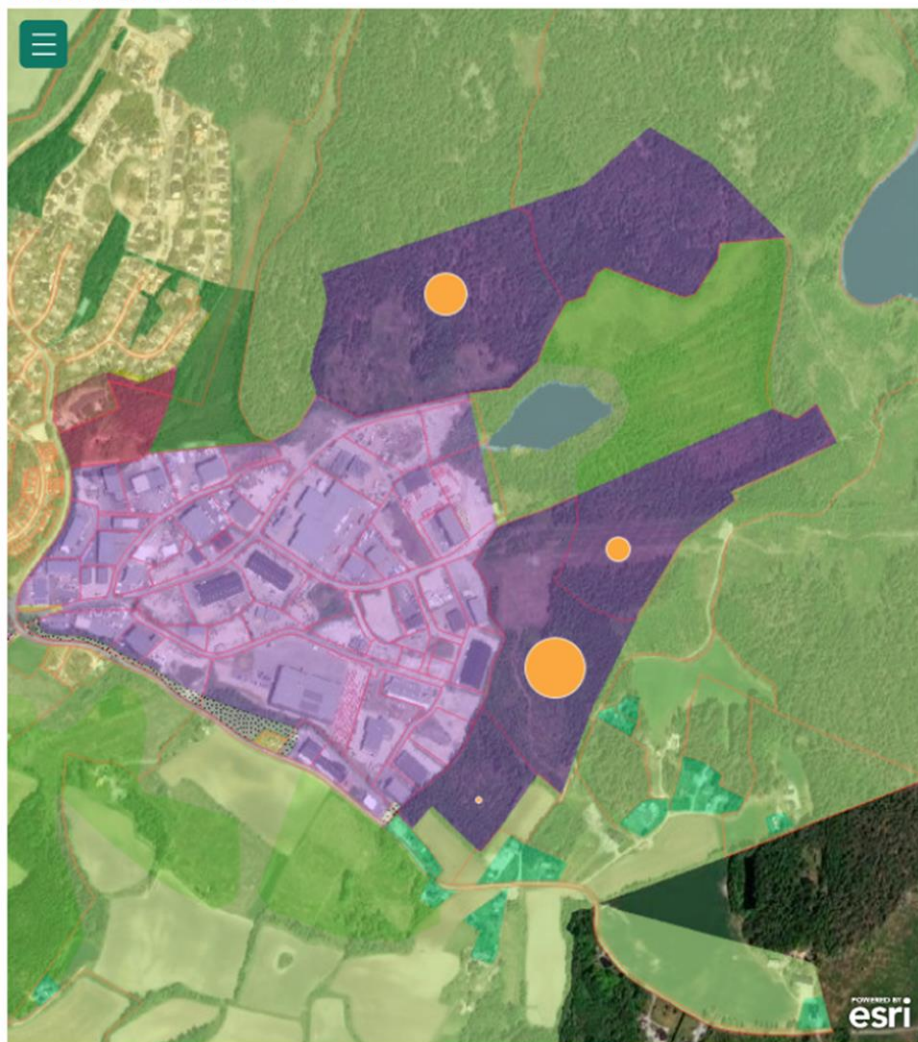
SOSI_arealformål	Regulert	Regulert, men annet hovedformål i KPA	Totalt
1300 Næringsbebyggelse	21	0	21
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

Delvis disponert, samt bygge- og deleforbud av forsvarshensyn



# ÅKEBERGMOSEN I RÅDE

## Tomter med arealreserver



## Næringsområde, samlet areal, areal til formålet, bebygget, ubebygget, utnyttingsgrad

Planstatus2	Sum på Areal_daa	Bebyggt formålsareal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
Regulert	474	71	407	336	17 %
Uregulert	330	1	330	329	0 %
<b>Totalt</b>	<b>804</b>	<b>72</b>	<b>737</b>	<b>665</b>	<b>10 %</b>

## Beregnet arealreserve til logistikk, industri, næring (eiendomsflater til formålet på min. 15 daa og maks. 10 % utbygget)

Gnr/bnr	Eier	Totalt areal	Formålsareal logistkk, industri, næring	Ubebygget formålsareal	Utnyttingsgrad (formålsareal)
82/1	Privatperson	97	97	97	
82/27	Nordr Norge As	89	65	65	
82/4	Privatperson	132	132	132	
82/5	Privatperson	23	23	23	
<b>Totalt</b>		<b>340</b>	<b>317</b>	<b>317</b>	

## Arealreserver etter planstatus

SOSI_arealformål	Regulert	Uregulert	Totalt
1300 Næringsbebyggelse		313	<b>313</b>
140 Industri	1		<b>1</b>
1811 Forretning/kontor/industri	0		<b>0</b>
921 Forretning/Kontor/Industri	3		<b>3</b>
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>313</b>	<b>317</b>

A wide-angle photograph of a water treatment plant. A long, straight metal walkway with railings runs down the center of several large, circular aeration tanks. The water in the tanks is dark and has a textured surface. In the background, there are green hills under a clear sky.

Let's close the gap  
to a sustainable future

Takk for  
oppmerksomheten!

[Geir.berg@ramboll.no](mailto:Geir.berg@ramboll.no).

Tlf. 97 19 47 47