

Oppdragsnavn: Leangen sentrum  
Oppdragsnummer: 610382-02  
Utarbeidet av: Ingrid B. Sæther  
Dato: 25.01.2021  
Tilgjengelighet: Åpen

## NOTAT Tema Næringsarealutvikling, Leangen sentrum øst

<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>2</b>
1.1. Bakgrunn .....	2
1.2. Hensikten med planforslaget .....	2
1.3. Om utredningstemaet .....	2
<b>2. DAGENS SITUASJON</b> .....	<b>4</b>
2.1. Eksisterende virksomheter fordelt over virksomhetskategorier .....	4
<b>3. FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER</b> .....	<b>6</b>
3.1. Kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.02.2013 .....	6
3.2. Trondheimsregionen – IKAP 2 – Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen. Vedtatt i Trondheimsregionen 13.02.2015 .....	7
3.3. Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen, vedtatt 28.09.2018. ....	7
3.4. Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050. 9	
<b>4. UTREDNINGSBEHOV OG PREMISER FOR TEMA NÆRINGSAREALUTVIKLING</b> .....	<b>12</b>
4.1. Det må utredes hvilken praktisk og økonomisk nytte eksisterende virksomheter innen planområdet har med tanke på dagens beliggenhet .....	12
4.2. Det må utredes hvilke miljø- og næringsmessige fordeler det vil være å videreutvikle det aktuelle planområdet som et næringsområde .....	12
4.3. Det må utredes hvilke konsekvenser en omregulering fra næringsareal til (sentrumsformål?) vil ha .....	13
4.4. Det må redegjøres for hvor dagens virksomhet tenkes flyttet .....	13
4.5. Næringsarealutvikling vurdert opp mot målene om nullvekst, fortetting, knutepunktutvikling og prinsippene om «rett virksomhet på rett sted» .....	15
4.6. Næringsarealutvikling skal vurderes opp mot målene om nullvekstmålet, fortetting og knutepunktutvikling .....	15
4.7. Planforslagets betydning for den totale tilgangen på næringsareal .....	16
4.8. Det må vurderes om planen i noen grad er til hindring for eksisterende virksomheter i nabolaget, her spesielt Rockwool og Nidar-fabrikken, og deres framtidsplaner .....	19
<b>5. VEDLEGG: OVERSIKT OVER EKSISTERENDE NÆRINGSVIRKSOMHET INNENFOR PLANOMRÅDET.</b> .....	<b>21</b>
<b>6. KILDER</b> .....	<b>24</b>

## 1. INNLEDNING

### 1.1. Bakgrunn

Reguleringsplan for «Leangen sentrum øst» er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av tiltakshaver Falkenbergvegen 32 AS, representert ved Trondheim kommune, Realinvest AS, Trøndelag Fylkeskommune og Trym AS.

### 1.2. Hensikten med planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på Leangen med transformasjon av arealene langs Falkenbergvegen. Leangen sentrum øst ønskes utviklet med en bymessig blandet arealbruk som bygger opp under knutepunktet Leangen/Strindheim og Leangen sentrum. Utvikling av knutepunktet og senterområdet er i tråd med overordnende føringer om å planlegge for kompakte byer med redusert transportbehov.

Aktuelle formål vil være forretning, næring, kontor, hotell, privat og/eller offentlig tjenesteyting, undervisning/skole, bolig, torg, park, samferdselsformål etc.



Det skal legges til rette for høy utnyttning, god funksjonsblanding, attraktive byrom og bedre tilgjengelighet for myke trafikanter.

Planen skal legge til rette for handel og arbeidsintensive arbeidsplasser i knutepunktet. Det ønskes også etablering av hotell og videregående skole i denne delen av byen. Det er videre planlagt sentrumsnære boliger.

Planområdet er på ca. 70 daa.

Figur 1 Planområdet med tilgrensende arealer.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) 2013-2024 vist som næringsvirksomhet, hvor det ikke tillates boliger, forretninger og handel (§ 34.3 i bestemmelsene til KPA). I kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll er området avsatt til næringsområde og næringsområde med forretning. Kommunedelplanen gjelder foran KPA ved motstrid.

### 1.3. Om utredningstemaet

Tema næringsarealutvikling utgjør et av mange tema i en samlet konsekvensutredning i forbindelse med planarbeid for Leangen sentrum øst. Tema *Næringsarealutvikling også på regionalt nivå* utgjør et av flere undertema til pkt. 7.1 *Overordnet* i planprogrammet. Hensikten med tema *Overordnet* er å belyse planforslaget i forhold til overordnede planer for Trondheim. Dersom planforslaget ikke er i

tråd med overordnede planer, skal dette belyses. Metode og forventet dokumentasjon for det enkelte deltema er definert i planprogrammet (rapport, notat, illustrasjoner etc).

Tema *Næringsarealutvikling også på regionalt nivå* ble tatt inn i planprogrammet som følge av innspill fra LO i høringsperioden for planprogrammet (2019). Som for øvrige tema i planprogrammet, skal temaene belyse følgende to alternativer:

1. Alternativ 0: Videreføring av dagens situasjon
2. Alternativ 1: Planinitiativet – utbyggers forslag

Samtlige deltema i stadfestet planprogram, utgjør til sammen Konsekvensutredning for Leangen sentrum, og inngår i *Planbeskrivelse med konsekvensutredning* hvor det er utarbeidet et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen.

Hensikten med fagnotatet *Næringsarealutvikling* er å belyse planforslaget i forhold til målsettingen om «rett virksomhet på rett sted».

For å avklare de næringsmessige konsekvensene av utvikling av området i samsvar med planforslaget, skal følgende besvares iht. planprogrammet:

1. Det må utredes hvilken praktisk og økonomisk nytte eksisterende virksomheter innen planområdet har med tanke på dagens beliggenhet.
2. Det må utredes hvilke miljø- og næringsmessige fordeler det vil være å videreutvikle det aktuelle planområdet som et næringsområde.
3. Det må utredes hvilke konsekvenser en omregulering fra næringsareal til (sentrumsformål?) vil ha.
4. Det må redegjøres hvor dagens virksomhet kan flyttes.
5. Næringsarealutvikling skal vurderes opp mot målene om nullvekst, fortetting og knutepunktutvikling.
6. Planforslagets betydning for den totale tilgangen på næringsareal må fremgå.
7. Det må vurderes om planen i noen grad er til hindring for eksisterende virksomheter i nabolaget, her spesielt Rockwool og Nidar-fabrikken, og deres framtidsplaner.

## 2. DAGENS SITUASJON

Området har en svært sentral beliggenhet i bydel Østbyen, med umiddelbar nærhet til Leangen senterområde og Sirkus Shopping. Planområdet ligger inntil Strindheimkrysset og kollektivknutepunktet Strindheim og Leangen stasjon (tog og buss). Området ligger i tillegg med god nærhet til handelsområdet langs Haakon VII's gate på Lade.

I dag er området i hovedsak i bruk som lager-/næringsområde med innslag av kontor, servering, tjenesteyting og undervisnings- og fritidstilbud. Byrommet oppfattes i dag som et areal hvor store kjøretøy har hovedprioritet.

Totalt 44,7 da av planområdet er i dag regulert til arealkrevende næringsvirksomhet. I tillegg kommer 12,1 da regulert til offentlig formål (brannstasjon) og 2,7 da regulert til forretning (bensinstasjon).

### 2.1. Eksisterende virksomheter fordelt over virksomhetskategorier

Vedlegg 1 viser en oversikt over hvilke bedrifter som eksisterte innenfor planområdet på registreringstidspunktet (våren 2020), type virksomhet/funksjon og ca. størrelse.

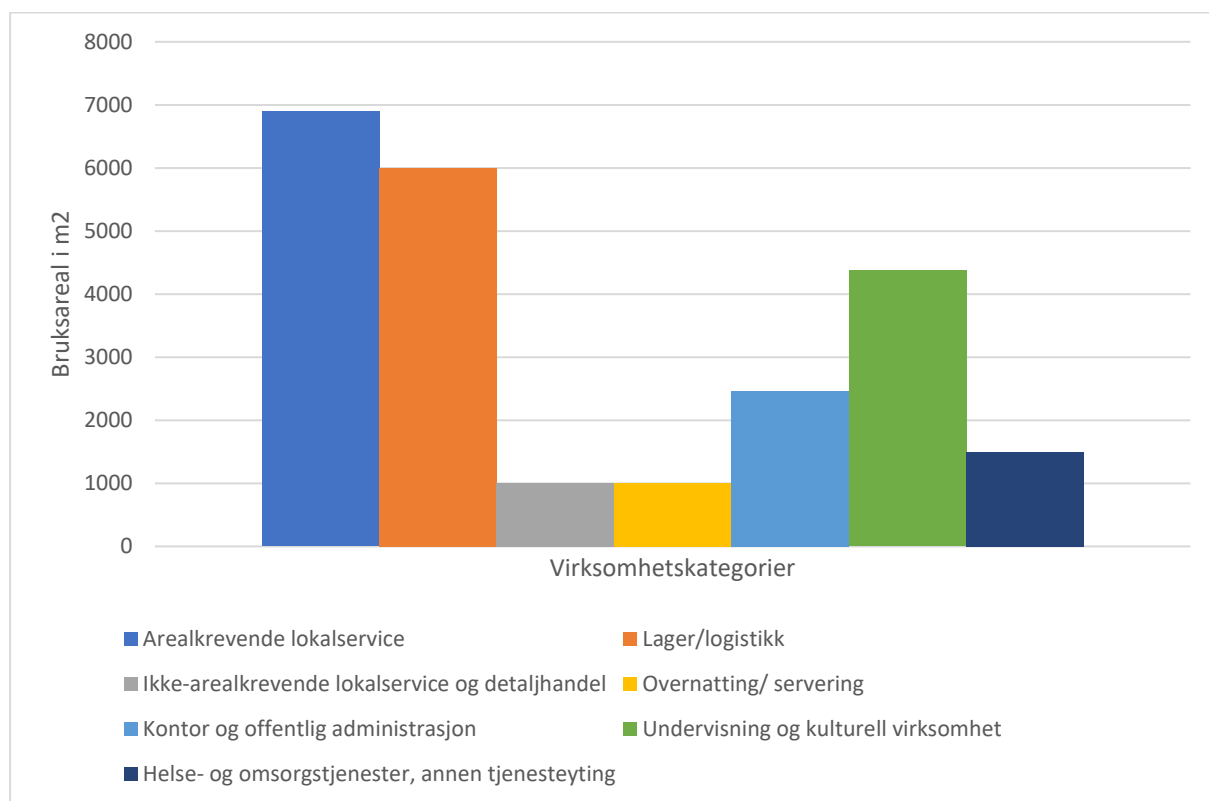
Vi har deretter gruppert eksisterende virksomhet i følgende kategorier basert på NACE-kode i bedriftsregisteret. Forslag til inndeling i virksomhetstyper er basert på inndelingen som benyttes i Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen, hvor det skilles med arealkrevende og ikke-arealkrevende bransjer. Det er gjort noen tilføyelser til inndelingen for å få en dekkende beskrivelse av dagens virksomhetsstruktur innenfor planområdet.

Tabell 1: Virksomhetskategorier

	Virksomhetskategori	Beskrivelse
1	Primær	For eksempel gårdsbruk, gruver, oljeselskap
	Arealkrevende bransjer	
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arealkrevende lokalservice</li> </ul>	Bygg- og anleggsbedrifter, bilverksted og agentur/engros
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lager/logistikk</li> </ul>	Samlastere, vareleverandører, post- og pakkedistribusjon
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industri</li> </ul>	Produksjonsbedrifter
	Arbeidsplass- og/ eller besøksintensive bransjer	
5	Ikke-arealkrevende lokalservice og detaljhandel	Forretninger, tjenestetilbud som frisør, veterinær og bank
6	Overnatting/ servering	Overnattingsbedrifter, kafeer og serveringssteder
7	Kontor og offentlig administrasjon	Konsulentfirma, forskning og utvikling, forsikring m.fl.
8	Undervisning og kulturell virksomhet	Barnehager, skoler, fagundervisning, musikkundervisning, sport- og fritidsaktiviteter, bibliotek m.fl.
9	Helse- og omsorgstjenester, annen tjenesteyting	Helsestasjon, legekontor, fysioterapi, interesseorganisasjoner m.fl.
10	Annet	Øvrig

Totalt er det etablert ca. 23 000 m<sup>2</sup> BRA næringsareal i planområdet. Som Figur 2 viser er kategoriene arealkrevende lokalservice og lager/ logistikk de to største virksomhetskategorier i området, med henholdsvis 7 000 m<sup>2</sup> og 6 000 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Totalt utgjør de plasskrevende næringer dermed 13 000 m<sup>2</sup> eller i overkant av 55% av det totale næringsarealet i planområdet.

Virksomhetskategori «undervisning og kulturell virksomhet» fyller også en vesentlig del av næringsarealet i planområdet, med 4 400 m<sup>2</sup>. I denne kategorien inngår bl.a. trafikkskole, musikkskole og klatresenter.



Figur 2: Eksisterende næringsvirksomhet i området, bruksareal pr. virksomhetskategori

Det er fortsatt de arealkrevende kategoriene som dominerer arealbruken i planområdet, selv om en i økende grad ser at arealer blir tatt i bruk til andre formål, først og fremst innen undervisning, foreningsarbeid og øvrig trenings-/ fritidstilbud. Eiendommen Falkenborgvegen 32 benyttes i hovedsak til lager og logistikkvirksomhet. De øvrige eiendommer har en mer blandet bruk.

På eiendommene Falkenborgvegen 32, 33, 35 A/B og 37-39, er det totalt registrert ca. 150 ansatte (Brønnøysundregister mai 2019).

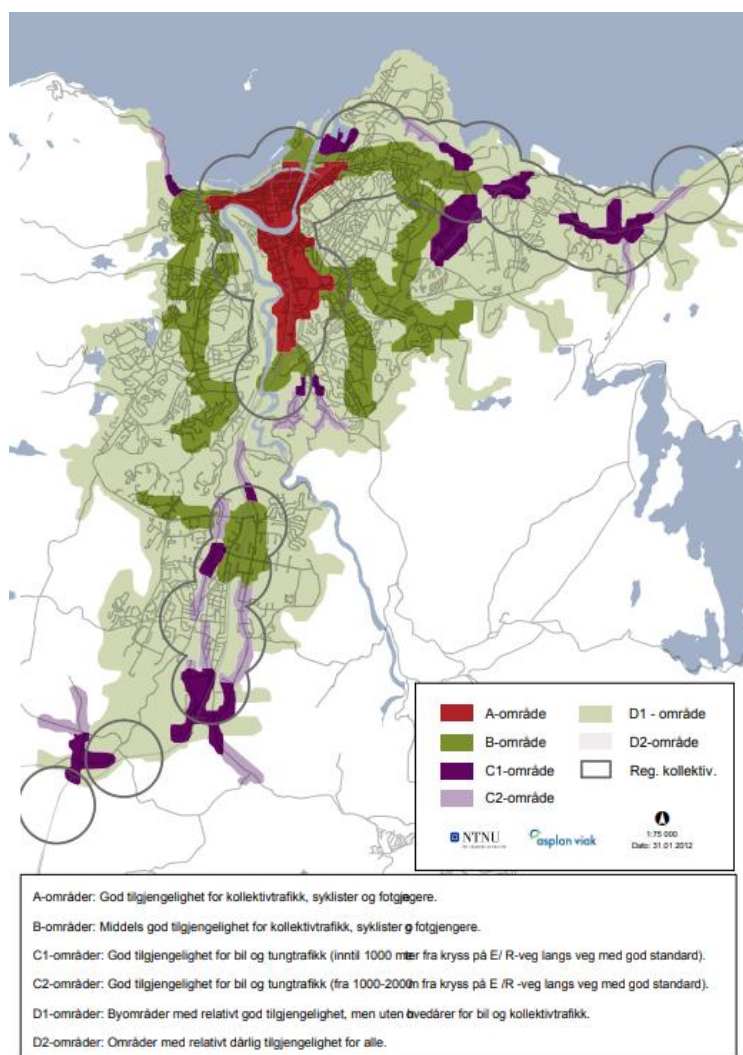
### 3. FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER

#### 3.1. Kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.02.2013

Kommuneplanens arealdel (KPA) legger til grunn prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» for alle planformål. Prinsippet «Rett virksomhet på rett sted» tilsier at ABC-lokaliseringsprinsippet legges til grunn i tilrettelegging av næringsareal til forskjellige næringsbransjer. Dette tilsier blant annet at områder uten god kollektivdekning, som har god tilgjengelighet for bil og tungtrafikk (områder som ligger nært E6 eller riksveg og har kryssløsning med høy standard), forbeholdes industri- og lagerfunksjoner med mye tungtrafikk.

I mange tilfeller bør lager- og industrivirksomhet også være adskilt fra boligbebyggelse av estetiske og sikkerhetsmessige hensyn, samt hensyn til driften av virksomhetene. Nærhet til stamvegnettet er ikke nødvendig for alle typer næringsvirksomhet, men det bør ikke legges opp til nye områder med dårlig vegtilknytning.

Kommuneplanens arealdel viser en inndeling av Trondheim i A-,B-,C- og D-områder basert på en tilpasset utgave av ABC-metodikken, se Figur 3. I denne figuren er planområdet vist som et B-område, som her defineres som et område med middels god tilgjengelighet for kollektivtrafikk, syklistere og fotgjengere.



Figur 3 Kart over ABC-områder i Trondheim, Kommuneplanens arealdel 2012-2024



### *Omtale av fremtidig næringsareal*

KPA viser til at Trondheimsregionen har et stort behov for større næringsarealer. Trondheim kommunes andel av den regionale etterspørselen etter nye større næringsområder for lager- og industrivirksomhet er anslått til ca. 1 000 dekar i planperioden. Etterspørselen imøtekommes med om lag 750 dekar næringsareal på Tiller og 100 dekar nye næringsområder i østlige bydeler. I tillegg videreføres i overkant av 800 dekar ubebygde næringsområder fra gjeldende arealdel. Det gir til sammen om lag 1 670 dekar.

### 3.2. Trondheimsregionen – IKAP 2 – Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen. Vedtatt i Trondheimsregionen 13.02.2015

Interkommunal arealplan (IKAP) er en langsiktig plan med en sammenhengende arealstrategi for Trondheimsregionen. Gjennom IKAP er det vedtatt felles mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling i Trondheimsregionen. Retningslinjene er forpliktende for kommunene til å følge opp i alt arbeid med areal- og transportplanlegging i kommunene.

*Mål:* Trondheimsregionen skal være en attraktiv region å etablere og drive næringsvirksomhet i.

*Strategi:* I Trondheimsregionen skal det sikres tilgjengelig næringsareal til arealkrevende bedrifter. Rett virksomhet på rett plass: ABC-lokaliseringsprinsippet legges til grunn i tilrettelegging av næringsareal til forskjellige næringsbransjer. I Trondheimsregionen skal det være et godt og variert tilbud av attraktive næringsarealer for forskjellige typer næringsvirksomhet (bransjer).

Strategi i IKAP som omhandler næringsarealutvikling:

- I Trondheimsregionen skal det sikres tilgjengelig næringsareal til arealkrevende bedrifter.
- Rett virksomhet på rett plass: ABC-lokaliseringsprinsippet legges til grunn i tilrettelegging av næringsareal til forskjellige næringsbransjer.
- I Trondheimsregionen skal det være et godt og variert tilbud av attraktive næringsarealer for forskjellige typer næringsvirksomhet (bransjer).

IKAP viser også til at kommunene skal legge til rette for lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet i kommunesentra for å redusere behov for reiser, øke bruk av kollektivtransport i regionen, og for å oppnå tettere samhandling og dynamiske og aktive sentrumsmiljøer.

### 3.3. Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen, vedtatt 28.09.2018.

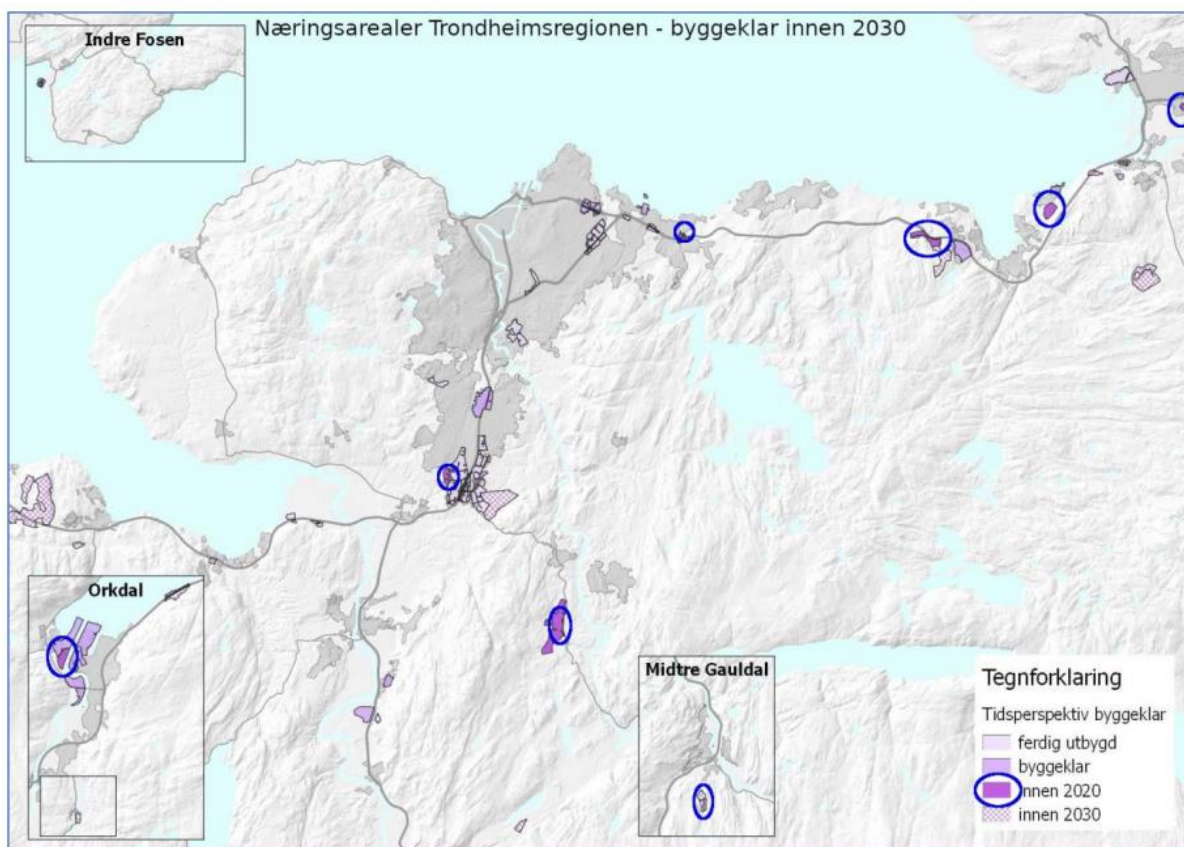
*Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen* er en utredning med vurdering om det er tilstrekkelig egnet areal til forskjellige arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen. Utredningen har ført til anbefalinger for kommunene i Trondheimsregionen hva de kan bidra med for å sikre at det både på kort, mellomlang og lang sikt er byggeklare tomter tilgjengelig for arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen. Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen erstatter ikke IKAP eller kommuneplanens arealdeler i kommunene.

Strategien beskriver en utvikling av arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen, der det blant annet skjer en sentraliseringstrend. Virksomhetene får flere ansatte, mens antall nyetableringer er begrenset. Det er størst vekst i antall etableringer er i agentur- og engroshandel, reparasjon av motorvogner og i bygg- og anleggsbransjen. Dette gjelder særlig små virksomheter med få ansatte.

Logistikknæringen er en vekstnæring som i stor grad fanges opp av økt aktivitet i eksisterende virksomheter.

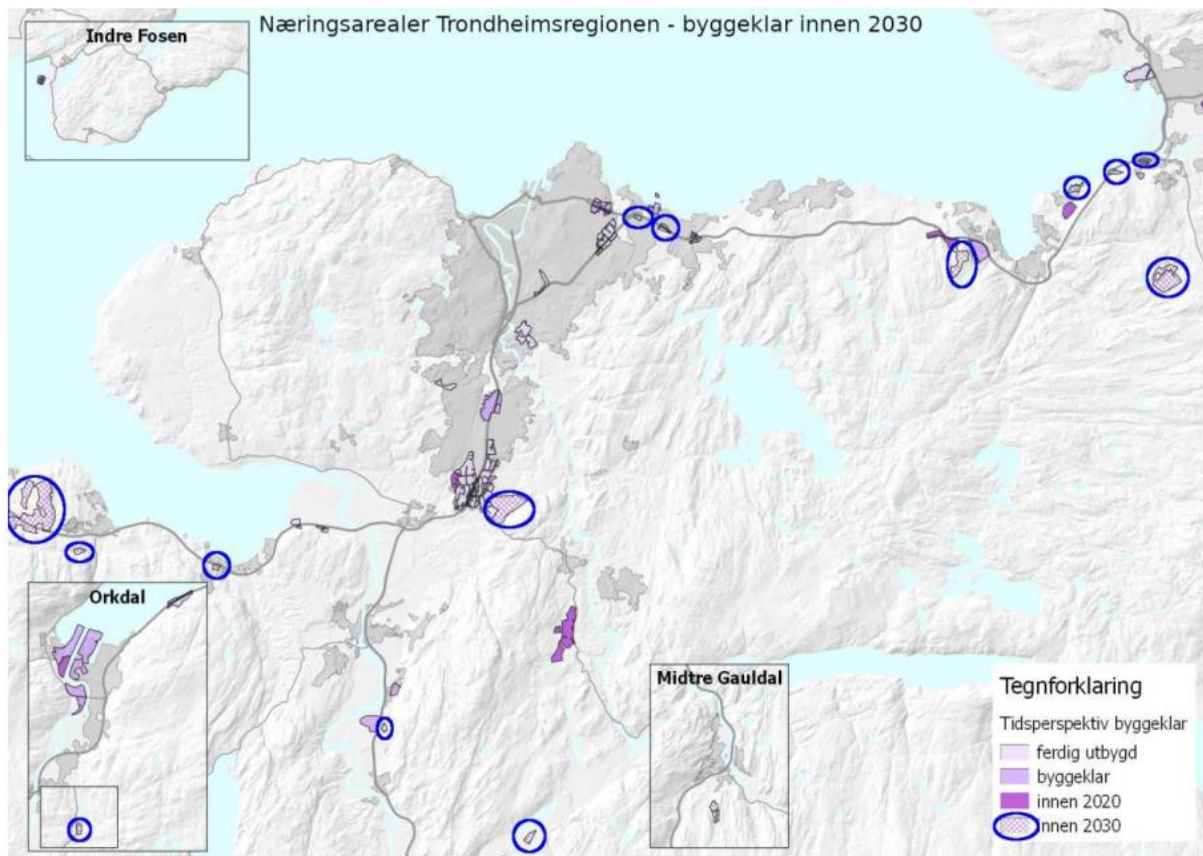
Behov for areal til arealkrevende næringsvirksomheter skyldes i stor grad byomforming i Trondheim. Brattøra/Nyhavna, Lade/Leangen og Tempe/Sluppen er alle områder som skal transformeres til urbane byområder. I disse områdene er det etablert en god del arealkrevende næringsvirksomheter. Strategidokumentet peker på at transformasjon av et område tar lang tid, og at noen av virksomhetene kan innpasses i det framtidige byområdet, enten permanent eller midlertidig til deres lokaler skal transformeres, de øvrige må flytte. På kort sikt er det behov for regulerte arealer til de store arealkrevende virksomhetene som må flytte for å få transformasjonsprosessen i gang.

Når det gjelder næringsareal i Trondheimsregionen, vises det til at kommunene i Trondheimsregionen har avsatt en god del areal til næringsformål, både eksisterende og framtidig, i sine kommuneplaner. Dette skaper forutsigbarhet for næringslivet og sikrer at det legges til rette for næringsutvikling "på rett sted". Figur 4 og 5 viser næringsareal avsatt i kommuneplanene for Trondheimsregionen, både på kort og lang sikt.



Figur 4 Næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen – byggeklar innen 2020





Figur 5 Næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen – byggeklar innen 2030

Strategidokumentet konkluderer med at det er et bredt utvalg av næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen, slik at alle bedrifter bør kunne finne et egnet sted å etablere seg eller flytte til. For de mindre bedriftene er det enklere å finne egnet areal enn for de større. Sammenlignet med de andre storbyregionene har Trondheimsregionen et bredt utvalg, dette styrker Trondheimsregionen sin nasjonale og internasjonale konkurransekraft. Det er tilstrekkelig egnet areal for å dekke behovet for alle typer virksomheter i et langsiktig perspektiv. På kort og mellomlang sikt er det imidlertid et begrenset utvalg av næringsareal med byggeklare tomter.

Strategidokumentet omtaler følgende for område Lade/Leangen:

*Arealkrevende handel bør forutsettes tatt vare på, dels som konsekvens av områdets formelle status som handelsområde, dels fordi flere utgjør en rasjonell klynge innen byggevarer. Arealkrevende bedrifter bør ikke tenkes inn i nye bygninger, men passer godt i randsonen og i østre del av området.*

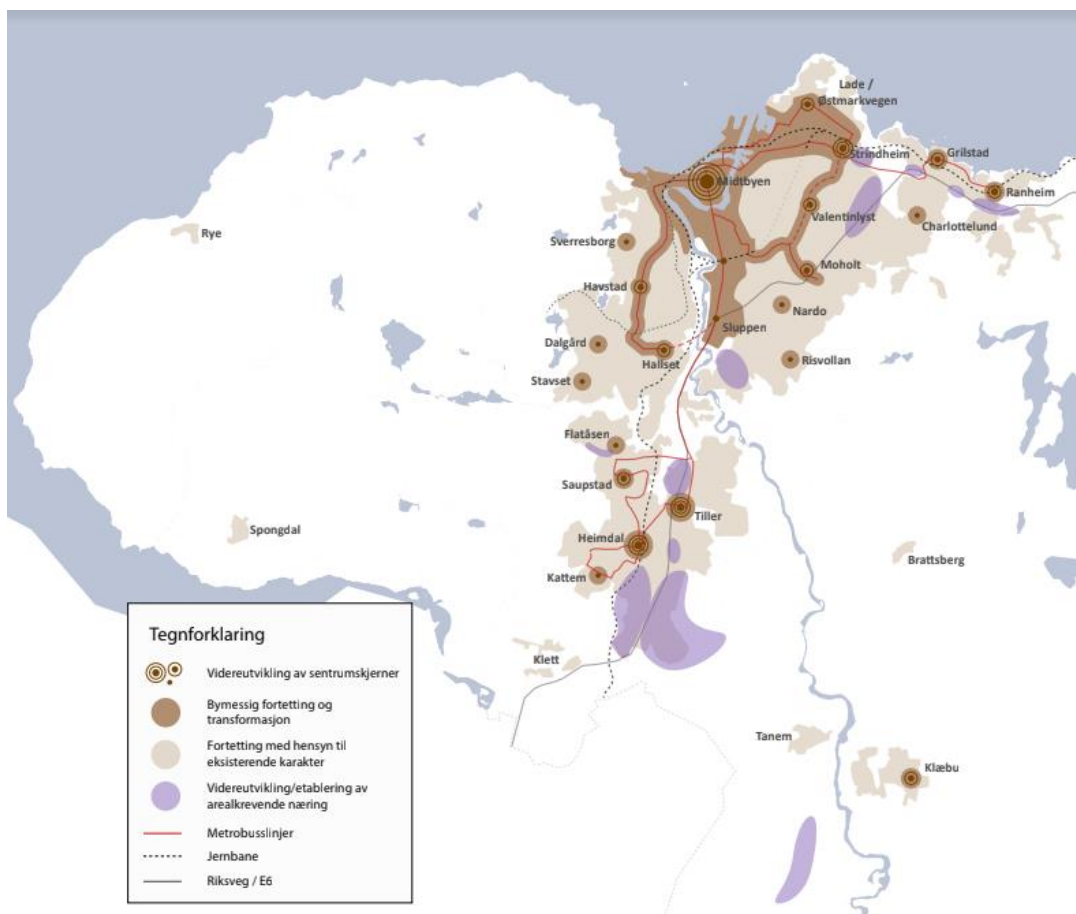
Planforslaget for Leangen sentrum øst utfordrer følgelig denne anbefalingen i strategidokumentet, siden deler av området inngår under betegnelse «byggeklare tomter».

### 3.4. Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050.

Trondheim bystyre vedtok 09.12.2020 en Byutviklingsstrategi for Trondheim med mål for areal- og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Strategien inneholder strategikart, mål, fem delstrategier og aktuell virkemiddelbruk. Strategien legges til grunn for kommunens videre arbeid med byutvikling.

Strategidokumentet beskriver hvordan Trondheim bør utvikles fram mot 2050. Forslaget legger opp til en mer kompakt byutvikling med styrket fokus på boligutvikling i de sentrale deler av Trondheim, ved viktige kollektivknutepunkt og et utvalg lokale sentrum.

Strategikartet viser hvordan Trondheim kan bli mer attraktiv, inkluderende og klimavennlig. Ved å videreutvikle kvaliteter i sentrumsområder og bydelssentre vil enda flere kunne oppleve byen vår som et godt sted å bo, arbeide i og besøke. De mørkebrune områdene i kartet er områder hvor det er ønskelig med en mer bymessig bebyggelse med blant annet torg, møteplasser og gode gang-, sykkel- og kollektivforbindelser. De lysebrune områdene er områder hvor det legges til rette for fortetting med utgangspunkt i strøkets karakter. De lilla områdene er arealer for arealkrevende næringsvirksomheter. Disse skal videreutvikles for bedrifter som trenger mye areal.



Figur 6 Strategikart for Byutviklingsstrategi for Trondheim.

Arealer som inngår i planforslaget for Leangen sentrum øst er markert som arealer for «Videreutvikling av sentrumskjerner» og som «Videreutvikling/etablering av arealkrevende næring». Planforslaget anses derfor å være både i tråd med, og ikke i tråd med, strategien.

Planbeskrivelsen begrunner hvorfor planforslaget også kan være en riktig utviklingsretning for området, selv om flere av de foreslåtte formålene ikke er i tråd med strategikartet.

Strategidokumentet belyser Rett virksomhet på rett sted, som i strategien betyr:

- A. Besøks- og arbeidsintensive bedrifter har behov for å være lett tilgjengelig for så mange som mulig. Dette gjør bedriftene enkle å besøke om man er arbeidstaker eller kunde. Den delen av byen med best tilgjengelighet for den største andelen av innbyggerne omtales som «kollektivbuen». Her er sykkeltilgjengeligheten god og kollektivtilbudet godt, med hyppige avganger og korte avstander fra holdeplasser til ulike målpunkt. Besøks- og arbeidsintensive bedrifter bør derfor lokaliseres her.
- B. Lokal handel og service lokaliseres i sentrumsområder, lokale sentrum og ved holdeplasser med godt kollektivtilbud – nært der folk bor.
- C. Arealkrevende næringer med få arbeidsplasser har behov for god tilgang til hovedveger i kommunen og regionalt (f.eks. E6, Fv704), og bør derfor lokaliseres i tilknytning til disse. I tillegg er Tulluan et viktig regionalt utviklingsområde.

Planforslaget for Leangen sentrum øst vurderes å kunne innfri alle tre føringer for Rett virksomhet på rett sted, og det vil derfor i større grad bli en diskusjon om hvilke formål som er aller best egnet i området - sett i forhold til prinsippene rundt Rett virksomhet på rett sted. Her er flere svar mulige. Planforslaget viser løsninger for hvordan arealene langt på vei vil kunne defineres å komme inn under intensjonen i det som beskrives under pkt A og B, men vil også kunne være i tråd med de føringer som gis i punkt C. Gjennom en totalvurdering, vil man kunne komme fram til konklusjoner på ønsket utvikling for nettopp dette området.

Strategidokumentet viser også til «Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen» (2018), hvor det er særlig aktuelt å *stimulere til flytting av arealkrevende næringer fra viktige byutviklingsområder som Nyhavna, Tempe, Sluppen og Lade/Leangen til mer egnede områder.*

## 4. UTREDNINGSBEHOV OG PREMISER FOR TEMA NÆRINGSAREALUTVIKLING

For å svare ut planprogrammets forventninger til utredningsbehov og premisser for næringsarealutvikling, nevnt som *undertema* under pkt. 7.1 *Overordnet* i planprogrammet, er det valgt å systematisk svare ut opplisting av punkter jf. planprogrammet.

### 4.1. Det må utredes hvilken praktisk og økonomisk nytte eksisterende virksomheter innen planområdet har med tanke på dagens beliggenhet

Utredningspunktet omfatter hvilken praktisk og økonomisk nytte eksisterende virksomheter innen planområdet har med tanke på dagens beliggenhet i et regulert næringsområde tett opptil eksisterende vegsystem med høy kapasitet

Området har god tilgjengelighet fra overordnet bilveinett. Historisk sett har området av den grunn også i hovedsak vært brukt som næringsområde for virksomheter innenfor transport, lager og bygg- og anleggsvirksomhet (virksomheter med B- og C-profil jf. ABC-metodikken). Transformasjonen som har foregått i nærområdet, med bl.a. etablering av et nytt kollektivknutepunkt, bygging av boliger, kontorer og et stort handelstilbud, gjør imidlertid at området i senere tid har blitt mer attraktiv for andre typer, mer besøksintensiv, virksomhet.

Besøksintensive virksomheter som klatresenter, trafikkskole og kontorvirksomhet skaper en økende strøm av myke trafikanter som beveger seg over arealer dårlig tilrettelagt for gående og syklende. Dette skaper en økende fare for konflikter/ ulykker mellom næringstransport og myke trafikanter. Nærhet til etablert og planlagt boligbebyggelse, direkte vest for planområdet, vil også kunne gi et økt konfliktnivå mellom beboere og bedrifter rundt problemstillinger som støy (fra produksjon og transport) og øvrig utslipp fra virksomhetene.

Leangen er som følge av kollektiv- og sykkelsatsingen godt på vei til å bli et sentrumsområde. Næringsarealene tett inntil slike sentrumsområder blir som følge av denne satsingen mindre attraktive for mer plasskrevende og transportskapende næringsvirksomhet, til tross for god tilgjengelighet fra overordnet vegnett. Områder som er biltilgjengelige, men lite kollektivtilgjengelige, vurderes som mer egnet for areal- og transportkrevende virksomhet, på grunn av et lavere konfliktnivå med andre trafikantgrupper og/ eller boliger.

Det er viktig at det til enhver tid er tilstrekkelig med tilgjengelig næringsareal for ulike type næringsvirksomhet i regionen. Planforslaget vil medføre arealtilgangen for typiske B- og C-bedrifter reduseres. Konsekvensene for eksisterende bedrifter og næringsarealtilbudet i regionen beskrives nærmere under avsnitt 5.3, 5.4 og 5.5.

### 4.2. Det må utredes hvilke miljø- og næringsmessige fordeler det vil være å videreutvikle det aktuelle planområdet som et næringsområde

Utredningspunktet omfatter hvilke miljø- og næringsmessige fordeler det vil være å videreutvikle det aktuelle planområdet som et næringsområde med store behov for transport og utearealer, sett i forhold til den fysiske nærheten til det store jernbanearealet på Leangen.

Leangen stasjon er ikke tiltenkt som et logistikknutepunkt for gods. Det har i lengre tid pågått diskusjoner om hvor den nye godsterminalen i Trondheim skal ligge, der Torgård i Trondheim syd utpekes som best egnet. Nasjonal transportplan for perioden 2018-2029 tilsier at det skal gjennomføres tidenes jernbanesatsing for å gjøre jernbanen mer attraktiv i hverdagen. Det legges

bl.a. opp til en sterkere satsing på godstrafikken, med blant annet oppstart for bygging av ny godsterminal på Torgård.

Det antas at ny rullering av kommuneplanens arealdel vil avklare hvor den nye godsterminalen i Trondheim skal ligge. Leangen stasjon er etter vår oppfatning kun tiltenkt en rolle innenfor persontransport, og det er derfor ingen fordeler ved å videreutvikle planområdet som et næringsområde med behov for fysisk nærhet til godstrafikk over jernbane.

#### 4.3. Det må utredes hvilke konsekvenser en omregulering fra næringsareal til (sentrumsformål?) vil ha

Utredningspunktet omfatter at det må utredes hvilke negative konsekvenser en omregulering fra næringsareal i strid med kommuneplanens arealdel vil ha for eksisterende virksomheter innen planområdet.

Planforslaget innebærer en transformasjon av dagens næringsarealer til blandet arealbruk med bl.a. forretning, næring, kontor, hotell, tjenesteyting, undervisning og bolig. Området vil få en mer bymessig karakter og som konsekvens av dette må areal- og transportkrevende virksomheter flyttes til mer egnede næringsarealer.

Transformasjon av et område tar lang tid. Noen av virksomhetene kan innpasses i det framtidige byområdet, enten permanent eller midlertidig, til deres lokaler skal transformeres. De øvrige virksomhetene må flytte. Trenden i endringer i næringsstruktur viser en vekst i kontorbransjen og negativ utvikling i de mer arealkrevende bransjer<sup>1</sup>.

Totalt utgjør de plasskrevende næringer ca. 13 000 m<sup>2</sup> BRA eller i overkant av 55% av det totale næringsarealet i planområdet i dag. Det legges til grunn at det er kun arealkrevende næring som må flyttes som følge av transformasjon av området – de øvrige bedrifter vil kunne innpasses i den endelige strukturen, eller blir erstattet av andre bedrifter innenfor samme virksomhetskategori.

#### 4.4. Det må redegjøres for hvor dagens virksomhet tenkes flyttet

Kartleggingen viser at det er ca. 32 bedrifter, som leier til sammen ca. 13 000 m<sup>2</sup> BRA, som må flytte som følge av den planlagte transformasjonen. Arealene disse bedrifter leier har varierende størrelse, med bruksareal på 15 m<sup>2</sup> til 2000 m<sup>2</sup>. I snitt leier de arealkrevende bedriftene ca. 400 m<sup>2</sup> hver. De fleste av bedriftene, spesielt i Falkenborgvegen 32, som i hovedsak er lagerareal tilhørende bedriftene, er på kortsiktige leiekontrakter og er godt kjent med utviklingsplanene i området.

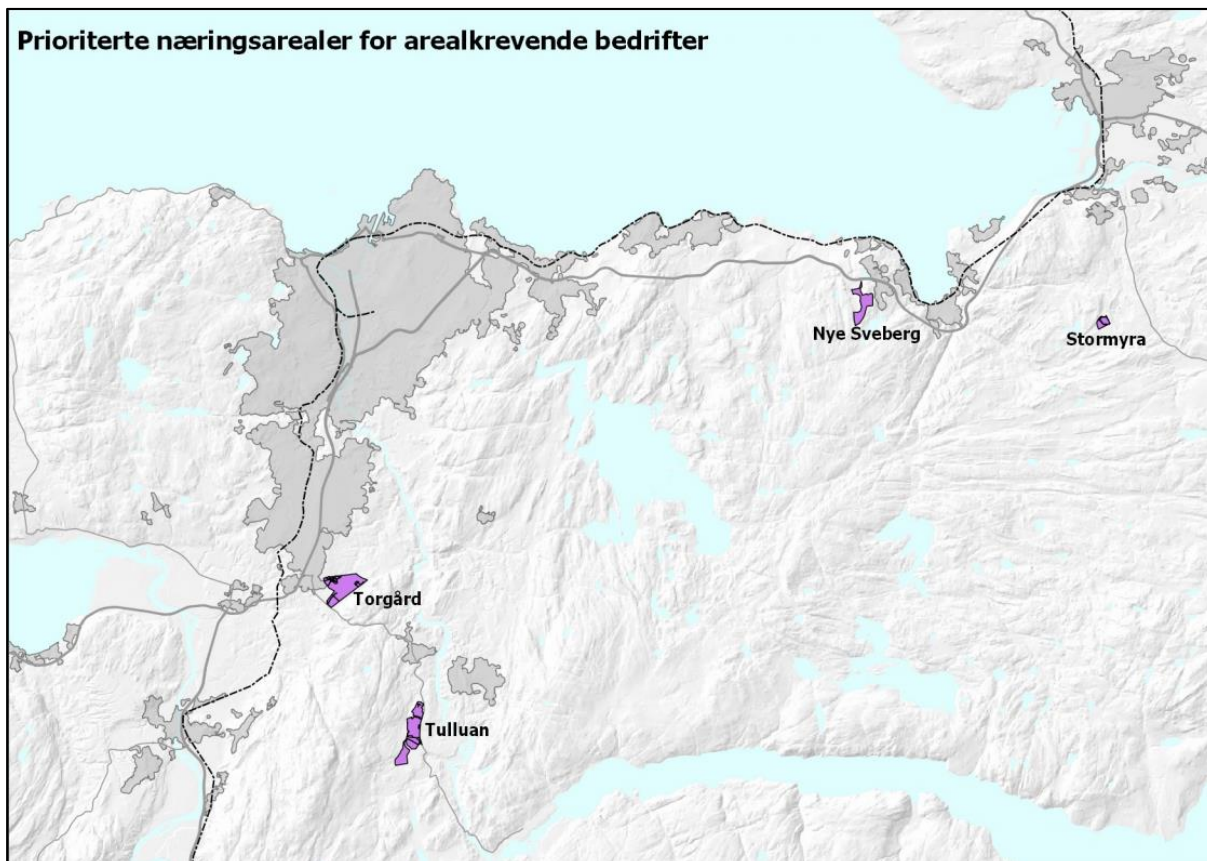
IKAP 2 beskriver som en av strategiene under deltema «næring» at det i Trondheimsregionen skal sikres tilgjengelig næringsareal til arealkrevende bedrifter. Areal som skal prioriteres til arealkrevende bedrifter i regionen er:

- Nye Sveberg: ledig 390 dekar, tidsperspektiv 2030
- Torgård: ledig 855 dekar, tidsperspektiv 2030
- Tulluan: ledig 800 dekar, tidsperspektiv 2020
- Stormyra: ledig 458 dekar, tidsperspektiv 2025

---

<sup>1</sup> Kunnskapsgrunnlag IKAP-2





Figur 7: Oversikt over prioriterte næringsarealer for arealkrevende bedrifter i Trondheimsregionen, Kunnskapsgrunnlag IKAP2

I tillegg til ovennevnte prioriterte næringsarealer er det planlagt flere nye næringsområder i nærheten av Leangen. Planlagte næringsområder som kan vært egnet for relokalisering av bedrifter som i dag har tilhold på Leangen er:

- Svenskjordet: ledig 30 dekar, tidsperspektiv 2030
- Presthusjordet: ledig 55 dekar, tidsperspektiv 2030
- Travbanevegen: ledig 7 dekar (2 områder), tidsperspektiv 2025
- Tunga: i området ligger bare 15 daa ledige tomter som kan utvikles direkte. Det kan anslås i tillegg ca. 218 daa transformasjonspotensial i de eldste kombinasjonsbygg-eiendommene<sup>2</sup>

Bedriftene som i dag er lokalisert innenfor planområdet er i all hovedsak mindre bedrifter som baserer seg på kortvarige leieavtaler. Det forventes av den grunn at ikke mange av eksisterende bedrifter vil flytte til nye næringsbygg i et av de ovennevnte planlagte næringsområder.

Særlig for de mindre bedriftene er det til enhver tid et variert tilbud av ledige næringslokaler tilgjengelig i leiemarkedet. I november 2020 er det registrert ca. 20 000 m<sup>2</sup> ledig næringsareal for utleie til arealkrevende næringsvirksomhet i Trondheim (kilde: Finn.no og næringsmeglere). De aktuelle lokalene er lokalisert i områder som alle har god tilgjengelighet fra overordnet bilveinett:

<sup>2</sup> Fortetting av næringsarealer, HUS arkitekter, rapport datert 15.12.2017

- Fossegrenda
- Heimdal (Industriveien)
- Tempe
- Trondheim Havn
- Nyhavna

Lokalene som tilbys til utleie varierer i størrelse fra 200 m<sup>2</sup> til 12 000 m<sup>2</sup>.

#### 4.5. Næringsarealutvikling vurdert opp mot målene om nullvekst, fortetting, knutepunktutvikling og prinsippene om «rett virksomhet på rett sted»

Prinsippet om rett virksomhet på rett sted ligger til grunn for gjeldende kommuneplanens arealdel. Som beskrevet i §3.1 viser Kommuneplanens arealdel planområdet som et B-område.

Det er skjedd store endringer i og rundt planområdet siden Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2013 (og spesielt siden ABC-kartet for Trondheim ble laget i 2002). Etablering av metrobussystemet i Trondheim, inklusiv etablering av et knutepunkt på Leangen, og bygging av en ny jernbanestasjon på Leangen, medfører at kollektivtilgjengeligheten til planområdet ikke kan defineres som «middels god» som i Kommuneplanens arealdel i 2013.

Et A-område defineres som et knutepunkt i kollektivnettet på regionalt nivå. Kravet er at avstanden til dette regionale knutepunktet ikke skal være mer enn 800 m i luftlinje. Et B-område er et knutepunkt i kollektivnettet på bynivå. Leangen knutepunkt kan utvilsomt defineres som et knutepunkt på regionalt nivå, og hele planområdet ligger innenfor en avstand på under 400 m fra knutepunktet. Når det gjelder kollektivtilgjengeligheten kan Leangen sentrum i dag derfor defineres som et A-område.

Områdets gode tilgjengelighet med bil (inkl. parkeringsforhold) gjør at det likevel etter vår vurdering vil være krevende å definere området slik det framstår i dag som et A-område. Virksomheter med rett mobilitetsprofil for dette området kan derfor være typiske A-bedrifter som kontorbedrifter med mange ansatte og/ eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel eller sykehus. Området er imidlertid på grunn av sin gode biltilgjengelighet i dag, like egnet for bedrifter med en B-profil som transportbedrifter, lagerhaller og bygg- og anleggsvirksomhet.

Gjennom foreliggende planarbeid har man mulighet til å foreta en ny vurdering av ønsket framtidig tilgjengelighetsprofil av området. Dersom det konkluderes med at det er riktig å videreutvikle knutepunktet på Leangen til et urbant sentrumsområde, bør en gjennom planarbeidet eksempelvis iverksette strengere parkeringsrestriksjoner (iht. den opprinnelige metodikken tilsvarende maks. 1 langtids parkeringsplass for hver fjerde arbeidsplass) og forbedre forholdene for gange og sykkel. Disse tiltakene vil medføre at bilen mister konkurransekraft til fordel for mer miljøvennlige transportmidler, og området vil dermed gå over til å bli et A-område. Restriksjoner for biltilgjengeligheten er en forutsetning for å oppnå reduksjon i kommunens utslipp av klimagasser i samsvar med målet om nullvekst i personbiltrafikken.

#### 4.6. Næringsarealutvikling skal vurderes opp mot målene om nullvekstmålet, fortetting og knutepunktutvikling

Det er i forbindelse med byveksttalen stilt krav om nullvekst for persontransport med bil. Nullvekstmålet innebærer at veksten i persontransport i avtaleområdet sett under ett skal skje med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette vil fremme et bedre bymiljø, og reduserer kapasitetsutfordringer i infrastrukturen rundt de store byene.

Transformasjon av planområdet i samsvar med planforslaget forventes å kunne bidra positivt til oppnåelse av nullvekstmålet, av følgende grunner:

- Fortetting (bedre arealutnyttelse) med kort avstand og gode sikre forbindelser til bussholdeplass, 50-400 meter gangavstand.
- God kollektivforbindelse til kollektivtraséer med høy frekvens, Metrobussrute og regionale ruter inklusive jernbane.
- Korte gang- og sykkelruter som gjør det lett å gå eller sykle til arbeidsplasser, fritidsaktiviteter og øvrige lokale gjøremål
- Kort og trafikk sikker skoleveg som reduserer behov for å kjøre barna til skolen
- Redusert tilgang til parkeringsareal øker konkurranseforholdene for kollektiv, sykkel og gange sammenlignet med bil

Dagens bruk av området, med lavere arealutnyttelse og færre ansatte og besøkende i direkte nærhet til et godt kollektivtilbud, i kombinasjon med manglende parkeringsbegrensninger og dårlig tilrettelegging for gående og syklende bidrar i mindre grad til oppnåelse av nullvekstmålet enn planforslaget.

## 4.7. Planforslagets betydning for den totale tilgangen på næringsareal

### 4.7.1. Vurdering av planforslagets betydning for den totale tilgangen til næringsareal i regionen

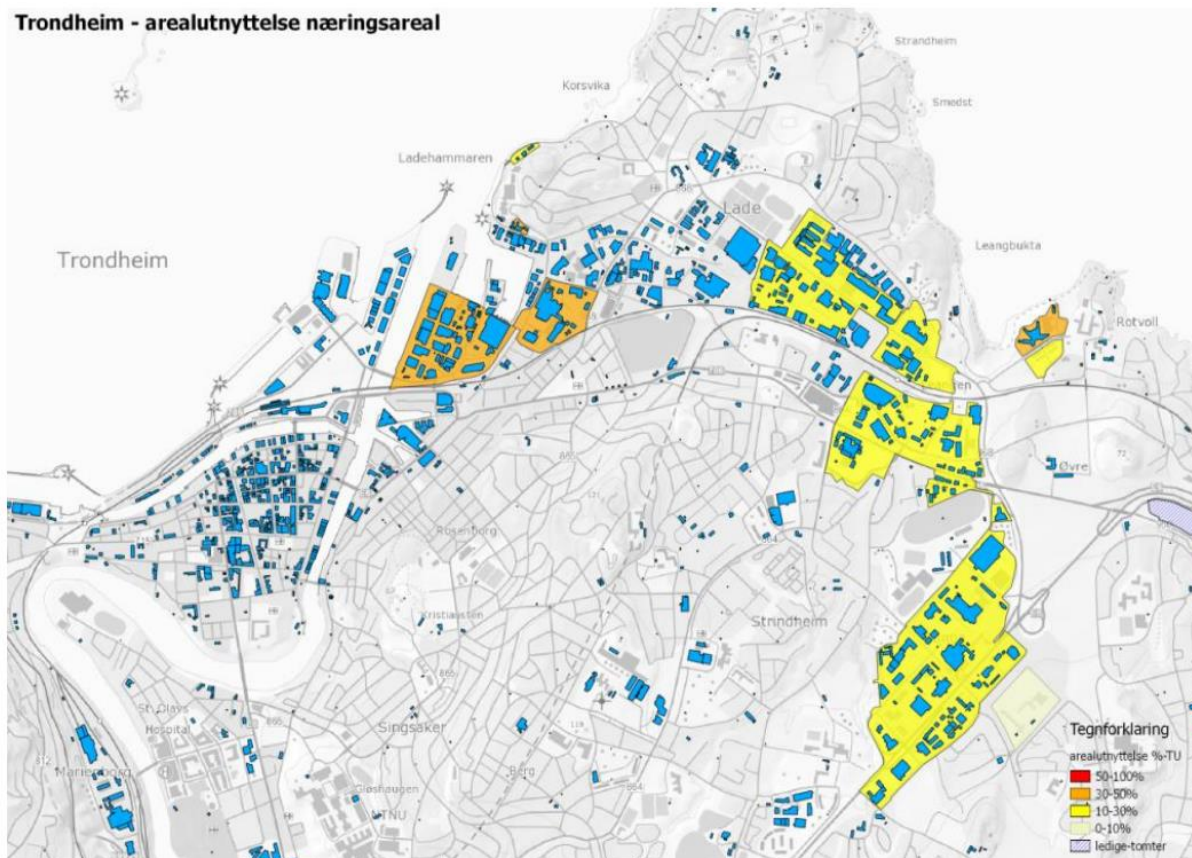
Totalt 44,7 da av planområdet er i dag regulert til arealkrevende næringsvirksomhet. I tillegg kommer 12,1 da regulert til offentlig formål (brannstasjon) og 2,7 da regulert til forretning (bensinstasjon).

Planforslaget omfatter 9,4 da regulert til offentlig formål (undervisning) og ca. 11 da regulert til boligbebyggelse. Ca. 23,4 da er foreslått regulert til ikke-arealkrevende næringsvirksomhet (hvorav 13 da også tillater boligformål fra andre etasje og oppover). Det totale arealet regulert til næringsformål reduseres dermed med 21 da.

I dag består planområdet av ca. 23 000 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Arealutnyttelsen i området (%-BRA) ligger mellom 10 og 30%, se Figur 8, noe som vurderes som lav i forhold til sammenlignbare næringsarealer i Stavangerregionen og Bergensregionen. Det er stort potensial til optimalisering av arealbruk på eksisterende næringsarealer<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Kunnskapsgrunnlag IKAP2



Figur 8: Oversikt over arealutnyttelse næringsareal i Trondheim, kart hentet fra kunnskapsgrunnlag til IKAP-2

Planforslaget legger til rette for en transformasjon av området som kan gi en utnyttelse på 137 560 m<sup>2</sup> BRA samlet for alle formål. Av disse 137 560 m<sup>2</sup> utgjør boligformålet ca. 25 000 m<sup>2</sup> og videregående skole 22 400 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger dermed til rette for næringsbebyggelse med bruksareal på ca. 90 000 m<sup>2</sup>.

Planforslaget medfører en netto økning i tilgjengelig næringsareal i Trondheim med ca. 67 000 m<sup>2</sup> BRA, men samtidig en reduksjon i tomteareal avsatt til næring på 21 da.

Tabell 2: Feltstørrelser og BRA per felt

Felt	Feltstørrelse	Maks tillatt BRA alt 1.	
Undervisning BU	Ca. 9 420 m <sup>2</sup>	22 400 m <sup>2</sup>	
Boligbebyggelse B	Ca. 11 000 m <sup>2</sup>	14 960 m <sup>2</sup>	
<i>BKB1 – Forretning/kontor/tjenesteyting</i>	Ca. 6 640 m <sup>2</sup>	31 000 m <sup>2</sup>	
<i>BKB2 – Bolig/tjenesteyting/forretning</i>	Ca. 4 810 m <sup>2</sup>	14 000 m <sup>2</sup>	
<i>BKB3 – Næring/tjenesteyting/kontor</i>	Ca. 1 710 m <sup>2</sup>	4 650 m <sup>2</sup>	
<i>BKB4 – Bolig/tjenesteyting/forretning</i>			
<i>BKB5 – Kontor/tjenesteyting</i>	Ca. 5 575 m <sup>2</sup>	25 000 m <sup>2</sup>	
<i>BKB6 – Hotell/overnatting/kontor/tjenesteyting</i>	Ca. 4 700 m <sup>2</sup>	25 550 m <sup>2</sup>	
<b>Totalt</b>	<b>Ca. 42 395 m<sup>2</sup></b>	<b>137 560 m<sup>2</sup></b>	

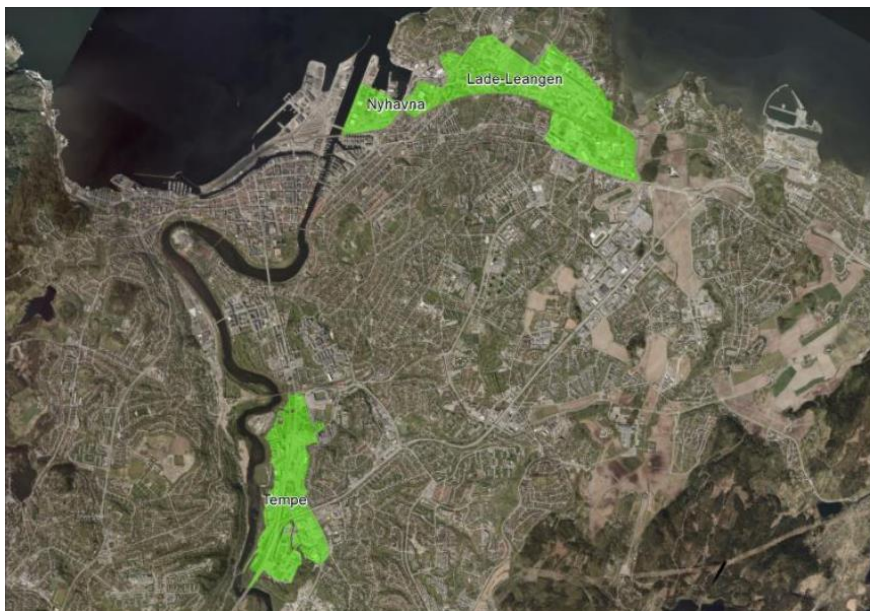


#### 4.7.2. Vurdering av regionalt behov for næringsareal for arealkrevende virksomhet

I forbindelse med rullering av IKAP-2 er det utarbeidet en prognose for behov for næringsareal fra 2012-2025 og helt til 2040, for å få et begrunnet anslag for behov for nytt næringsareal for arealkrevende virksomhet i et langsiktig perspektiv. I prognosen er det tatt utgangspunkt i en gradvis transformasjon av bynære næringsarealer i Trondheim, som vist i Figur 9. Planområdet inngår som et av områdene som forventes transformert i denne utredningen.

Utredningen konkluderer med at det vil være behov for 1 340 daa erstatningsareal for arealkrevende næring som følge av transformasjonen (i år 2040). Hvis høyeste vekstalternativ legges til grunn, bør vi i tillegg ha tilgang til 1.200 dekar næringsareal for utvidelse av eksisterende bedrifter og nyetableringer, i perioden til 2025 og 2 400 dekar i perioden til 2040. Til sammen tilsier høyeste vekstscenario at det bør være 2 550 dekar næringsareal for arealkrevende næring tilgjengelig i perioden til 2025 og 3 740 dekar i 2040.

Analysen av næringsareal i Trondheimsregionen som ikke er bygd ut (2012), viser at det er ca. 4.500 dekar ledige tomter spredt over regionen. Herav kan 1.500 dekar anses som næringsareal med lokal verdi, og 3.000 dekar som regionalt næringsareal.



Figur 9: Transformasjonsområdene som inngår i «Prognose behov næringsareal til arealkrevende virksomheter i Trondheimsregionen, IKAP-2»

*Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen (2018)* viser til at det er et bredt utvalg av næringsareal avsatt i kommuneplanene i Trondheimsregionen, slik at alle bedrifter bør kunne finne et egnet sted å etablere seg eller flytte til. For de mindre bedriftene er det enklere å finne egnet areal enn for de større.

#### 4.7.3. Arbeidsplasser i ny situasjon

På eiendommene Falkenborgvegen 32, 33, 35 A/B og 37-39, er det registrert ca. 150 ansatte (Brønnøysundregister mai 2019).

Transformasjon av næringsområdet i samsvar med reguleringsplanforslag gir en vesentlig høyere arealutnyttelse. I kombinasjon med mer arbeidsplassintensive type virksomhet, er det beregnet en økning i antall ansatte fra 150 til 1700.



Tabell 3 Beregnet antall ansatte fra turproduksjonsberegningene for planforslaget; 1.700 ansatte innenfor planområdet. Antall ansatte er beregnet fra erfaringstall ut fra oppgitte arealtall for hver næringskategori, og det vil derfor være usikkerhet i disse tallene.

Antall arbeidsplasser:		
Industri	-	
Bygg og anlegg	-	
Bilforhandler	-	
Engroshandel og transport	-	
Arealkrevende forretning	150	
Daglig service	60	
Service/kultur/ellers	24	
Off. virksomhet (mindre rekkevidder)	-	
Off. virksomhet (større rekkevidde)	-	
Andre kontorvirksomheter	1178	
Videregående skole	160	Sammenligning med Thora Storm og Strinda
Hotell	100	Antatt på grunnlag av <a href="https://www.urbanet.no/publikasjoner/turproduksjon-ved-hotellvirksomhet">https://www.urbanet.no/publikasjoner/turproduksjon-ved-hotellvirksomhet</a>
Aktivitetssenter	10	Antatt
	1682	Ansatte
	1700	Ansatte avrundet verdi

#### 4.8. Det må vurderes om planen i noen grad er til hindring for eksisterende virksomheter i nabolaget, her spesielt Rockwool og Nidar-fabrikken, og deres framtidsplaner

Øst for planområdet ligger anlegget til Rockwool Nordics. Virksomheten genererer en del tungtrafikk ut og inn av fabrikkområdet. Denne trafikken går langs Leangenvegen, og vil i utgangspunktet ikke berøre ny planlagt bebyggelse innenfor planområdet. Det legges heller ikke opp til kjøring langs Leangenvegen for å komme til og fra de nye boligene i sørøst. Boligene vil få egen adkomstveg langs parken med innkjøring til p-kjeller i nord.

Næringsbebyggelsen mellom Falkenborgvegen og Leangenvegen vil utgjøre en buffer mellom de nye boligene i planområdets nordøstlige del og Rockwool sitt anlegg.

Nidarfabrikken er en bedrift med over 100 års historie i Trondheim, og det er ønskelig å sikre fabrikkdriften i Trondheim. Fabrikken har med Belbuan-tomta en betydelig utvidelsesmulighet av eksisterende drift. Det er pågående prosesser for å ta denne tomten i bruk for lagervirksomhet tilhørende fabrikken.

Nidar har i dag problemstillinger knyttet til tungtransport i Bromstadveien og forbi Strindheim skole. Når lageret på Dora 1 i framtiden avvikles, vil nesten all tungtrafikk til/fra Nidar ha rute via E6 Øst eller E6 Omkjøringsveien, og dermed i mindre grad belaste lokalvegnettet. Nidar ønsker at Gildheimkrysset opprettholder sin funksjon.

Industrivirksomhet tett på boliger vil alltid medføre en viss belastning på omgivelsene, både med tanke på støy, forurensing, lukt m.v. Ut over dette er det i utgangspunktet ingen motstrid mellom planarbeidet for Leangen sentrum øst og industriens interesser i forhold til dagens drift og videre utvikling. Problematikk knyttet til støy og luft er utredet, og har medført begrensninger for plassering av boligbebyggelse og andre støyfølsomme formål.

Utslipp fra industri vurderes etter forurensningsloven, hvor søknader behandles av Miljødirektoratet. Rockwool Trondheim søkte i 2019 om endring av grensen for produksjon av steinull; fra 30.000 tonn per år til 50.000 tonn per år. Videre ble det søkt om en endring av utslippsgrensen for svoveldioksid (SO<sub>2</sub>) fra maksimalt 15 kg/time til 20 kg/time.

Miljødirektoratet viser i sin behandling av søknaden til at den planlagte produksjonsøkningen vil medføre økte utslipp av SO<sub>2</sub>. Miljødirektoratet viser videre til at konsentrasjonen av SO<sub>2</sub> vil være lav i omgivelsene rundt fabrikken og at bidraget fra bedriften vil være under luftkvalitetskriteriet til Folkehelseinstituttet.

#### Andre konsekvenser for naboer:

Planforslaget medfører ikke vesentlige konsekvenser for trafikkavvikling eller støyforhold for naboer. Planforslaget tilfører nye servicetilbud, møteplasser, gang- og sykkelforbindelser og turdrag. Nabolagene knyttes bedre sammen.

## 5. VEDLEGG: OVERSIKT OVER EKSISTERENDE NÆRINGSVIRKSOMHET INNENFOR PLANOMRÅDET.

Adresse	Navn	Type virksomhet/ funksjon	Leieareal (m2)
Falkenborgvn. 32	Ledig areal etter Mattid	Lager/ logistikk	1016
	Like Blid	Lager/ logistikk	1000
	Helstøpt Trondheim AS	Lager/ logistikk	
	Ledig areal etter Samkjøpsgruppen AS	Lager/ logistikk	251
	Easy Step AS	Lager/ logistikk	125
	Nye Høyder AS	Lager/ logistikk	20
	Instant Norge AS	Lager/ logistikk	320
	Stein-Interior AS	Lager/ logistikk	220
	Josten Strømme AS	Lager/ logistikk	425
	Ledig areal etter Kolli taxi	Lager/ logistikk	140
	Ledig areal etter Bikes	Lager/ logistikk	300
	Klima & kuldeteknikk AS	Lager/ logistikk	170
	Andreas Gram	Lager/ logistikk	300
	Bib, Lena C Wognild ENK	Lager/ logistikk	100
	Tømrmester Arnstein Sørgård	Lager/ logistikk	100
	Tekam Telekom	Lager/ logistikk	400
	Parkettstudio Brechan AS	Lager/ logistikk	550
	Trondheim Utleie AS	Lager/ logistikk	200
	Telia Norge AS	Lager/ logistikk	

	Cavarion Norge AS	Lager/ logistikk	284
	Hund som hobby	Lager/ logistikk	50
	Syncron AS	Lager/ logistikk	15
	Winns/Momentum technologies	Arealkrevende lokalservice	700
	FS Bilsalg AS	Lager/ logistikk	14
	Ledig areal etter dekk 1	Arealkrevende lokalservice	500
SUM			<b>5184</b>
Falkenborgvn. 33	Brannstasjon	Nedlagt brannstasjon	
	Camp Nidaros	Helse- og omsorgstjenester, annen tjenesteyting	1500
Falkenborgvn. 35a	Hurtigruta Carglass	Arealkrevende lokalservice	550
Falkenborgvn. 35B	TETO Grafiske AS	Kontor og offentlig administrasjon	80
	Tinnen Bil AS	Arealkrevende lokalservice	560
	Falkenborg Lakk og Bil AS	Arealkrevende lokalservice	180
	Dagenborg	Kontor og offentlig administrasjon	150
	Leangen kobber og blikk AS	Arealkrevende lokalservice	188
	Bulls AS	Arealkrevende lokalservice	450
	Bm Tjenester AS	Kontor og offentlig administrasjon	590
		Kontor og offentlig administrasjon	200
SUM			<b>2568</b>
Falkenborgvn. 35C	Abes Trafikkskole AS	Undervisning og kulturell virksomhet	1610
	Peppes Pizza Leangen	Overnatting/ servering	1000
	NKI Trondheim	Undervisning og kulturell virksomhet	1000
	Leangen Hårsenter AS	Ikke-arealkrevende lokalservice og detaljhandel	1000
	Leo & Co Renhold AS	Kontor og offentlig administrasjon	1000

Falkenborgv. 37			
	Trondheim private musikkskole	Undervisning og kulturell virksomhet	222
	AG Regnskap AS	Kontor og offentlig administrasjon	222
	TFK Produkter	Kontor og offentlig administrasjon	220
	Trondheim klatresenter (Grip)	Undervisning og kulturell virksomhet	1540
	Larsen glass	Arealkrevende lokalservice	1110
	Spesialgrossisten AS	Arealkrevende lokalservice	2055
	Matbroen AS	Arealkrevende lokalservice	465
SUM			<b>5834</b>
Falkenborgv. 39	7-eleven storkiosk	Overnatting/ servering	140
	YX-Eleven Leangen	Arealkrevende lokalservice	140



## 6. KILDER

- Kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.03.2013
- Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050 (2020)
- Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen, vedtatt i Trondheimsregionen 28.09.2018
- IKAP 2 – Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen. Vedtatt i Trondheimsregionen 13.02.2015
- Arealkrevende næringer i tre av Trondheims byomformingsområder, Rambøll 2017
- Rapport «Rett virksomhet på rett sted- om virksomhetens transportskapende egenskaper» av Kathrine Strømmen, 2001
- Kunnskapsgrunnlag til IKAP 2
- Fortetting av næringsarealer, Hus arkitekter, rapport datert 15.12.2017