



TRONDHEIM KOMMUNE

# Handelsanalyser med katalog over lokalsentre

Kommuneplanens arealdel 2012-2024  
Vedlegg 8



# Handel og lokalsenter

## Analyser til Kommuneplanens arealdel 2012-24

### Innhold

Handel og lokalsenter.....	1
Analyser til Kommuneplanens arealdel 2012-24 .....	1
Innhold.....	1
Forord .....	2
1 Lokalsenterstruktur i Trondheim.....	3
Lokalsenter .....	3
Kapittel 1: Beskrivelse av dagens senterstruktur i Trondheim.....	3
Kapittel 2: Befolkningsgrunlaget for robuste lokalsentre i dag.....	5
Kapittel 3: Befolkningsgrunlaget for lokalsentre i ulike deler av byen .....	7
2 Handelsareal i lokalsentre .....	14
Formål .....	14
Oslomodellen.....	14
Beregning av handelsareal i lokalsentre i Trondheim .....	14
Beregnet behov for handelsareal i dag og i 2025.....	17
Samlet tillatt handelsareal (BRA) i lokalsentre .....	18
3 Handel i Trondheim.....	19
Formål .....	19
Oppsummering av hovedresultater .....	19
Kapittel 1: Generelle forutsetninger.....	19
Kapittel 2: Ulike scenario for handelsutvikling på Tiller .....	21
Kapittel 3: Etablering av handel i lokalsentre.....	23
Kapittel 4: Alternative lokaliseringer av handel i Trondheim.....	26
Vedlegg .....	28
4 Katalog over mulige lokalsentre.....	34
Begrunnelse for valg av lokalsentre .....	34

# Forord

Dette notatet oppsummerer de analysene som er gjort i forbindelse med lokalsentre og handel i arbeidet med Kommuneplanens arealdel 2012-24. Analysene er gjennomført høsten 2011 og våren 2012 og bygger til dels på hverandre. Fordi kunnskap har blitt utviklet undervegs er begrepsbruk og definisjoner er ikke fullt ut sammenfallende i de fire delnotatene. Analysene er beskrevet i fire delnotat.

I delnotat 1 "Lokalsentre i Trondheim" beskrives dagens senterstruktur og hva som kjennetegner de mest robuste lokalsentrene i dag. Videre vurderes eksisterende og framtidig befolkningsrunnlag i ulike deler av byen. Hovedkonklusjonen er at de mest robuste lokalsentrene i Trondheim i dag har et befolkningsgrunnlag på minst 5-7000 bosatte og ansatte i sitt nærmeste omland (1-1,5 km). Det pekes på hvor i byen tettheten av bosatte og ansatte er så høy, og dermed i hvilke områder det trolig ligger best til rette for utvikling av lokalsentre.

I delnotat 2 "Handelsareal i lokalsentre" beskrives metode for beregning av maksimalt handelsareal i lokalsentre. Det presenteres også en tabell med maksimalt handelsareal i 13 lokalsentre i KPA 2012-24. Hvert senter får et maksimalt handelsareal tilpasset et forventet framtidig befolkningsgrunnlag. Samtidig sikres alle et visst utvidelsespotensial. Samlet anbefales det 37.720 m<sup>2</sup> fordelt på 13 lokalsentre.

I delnotat 3 "Handel i Trondheim" presenteres tre handelsanalyser som er gjort i forbindelse med KDP Tiller i 2011 og til KPA 2012-24 i 2012. Analysene tar for seg konsekvenser (markedsandeler og CO<sub>2</sub>-utslipp) av nytt handelsareal ulike steder i Trondheim som følge endringer i turproduksjon og reisemønster. Hovedkonklusjonene i dette delnotatet er at handel i lokalsentre gir lavere CO<sub>2</sub>-utslipp enn etablering av handel andre steder, og at dette gjelder generelt for handelsetablering i områder med lite handel i dag. Ytterligere etableringer i avlastningssentrene vil øke transportarbeid og CO<sub>2</sub>-utslipp. Midtbyen er mest utsatt for handelsetableringer på Lade men vil også tape markedsandeler til større lokalsentre eller økt handelsvolum på Tiller. Det forutsettes at konkurranseflaten i varegrupper er større mellom avlastningssentrene og Midtbyen enn mellom Midtbyen og lokalsentrene.

I etterkant er det gjort en handelsanalyse med de lokalsentrene og arealene som legges fram i KPA (37 720 m<sup>2</sup> handel i 13 sentre, jamfør delnotat 2). Denne analysen gir samme konklusjoner som alternativ 1A vedrørende markedsandeler for Midtbyen og avlastningssentrene. De samlede CO<sub>2</sub>-utslipp ble for øvrig litt lavere i denne analysen, enn det som ble beregnet i delnotat 3.

I delnotat 4 "Katalog over mulige lokalsentre" gis en oversikt over de ulike lokaliseringalternativene som har blitt vurdert i arbeidet med en ny strategi for lokalsentre i Trondheim. Hvert lokaliseringalternativ er kartlagt med utgangspunkt i en rekke ulike forhold, mht planstatus, funksjon, trafikale forhold, infrastruktur, med mer. Konklusjon og vurdering som ligger til grunn, fremgår av katalogen. De kriterier som er tillagt størst vekt i forslaget til lokalsentre i KPA er befolkningsgrunnlag, kollektivtilknytning, potensial for transformasjon og historisk forankring.

**04.12.2012**

**Einar Aassved Hansen**  
Kommunaldirektør



**Ann-Margrit Harkjerr**  
Byplansjef

# 1 Lokalsenterstruktur i Trondheim

29.02.2012

## Lokalsenter

Formålet med denne analysen er å

- beskrive dagens senterstruktur i Trondheim
- beskrive befolkningsgrunnlaget for robuste lokalsentre i dag
- vurdere befolkningsgrunnlaget for lokalsentre i ulike deler av byen i dag og i 2025

Selv om dagligvarebutikken er den viktigste funksjonen i et lokalsenter, har lokalsenter gjerne et bredere service- og handelstilbud enn en nærbutikk. Dette skiller det også fra rene kjøpesenterområder med regionale nedslagsfelt. Lokalsenterets hovedmålgruppe er folk som bor og jobber i næromlandet. Lokalsenteret må derfor ha et visst kundegrunnlag i sitt næromland for å kunne opprettholde et attraktivt tilbud av varer og tjenester.

Et lokalsenter kan gi kvalitet til en bydel gjennom å gi et godt tilbud av handel og service, være en møteplass og ved å skape identitet. Attraktive lokalsenter kan styrke konkurranseevnen for det lokale tilbudet overfor bysentrum og avlastningssentrene og med dette bidra til redusert transportarbeid og CO<sub>2</sub> utslipp.

## Kapittel 1: Beskrivelse av dagens senterstruktur i Trondheim

Trondheim har i dag en senterstruktur bestående av et bysentrum, to avlastningssentre, flere små og store lokalsentre samt en mengde nærbutikker. I noen områder av byen er senterfunksjoner samlet i robuste lokalsentre, noen steder er de samlet i mindre lokalsentre og andre steder er de spredt rundt på forskjellige nærbutikker og bedrifter i bydelen.

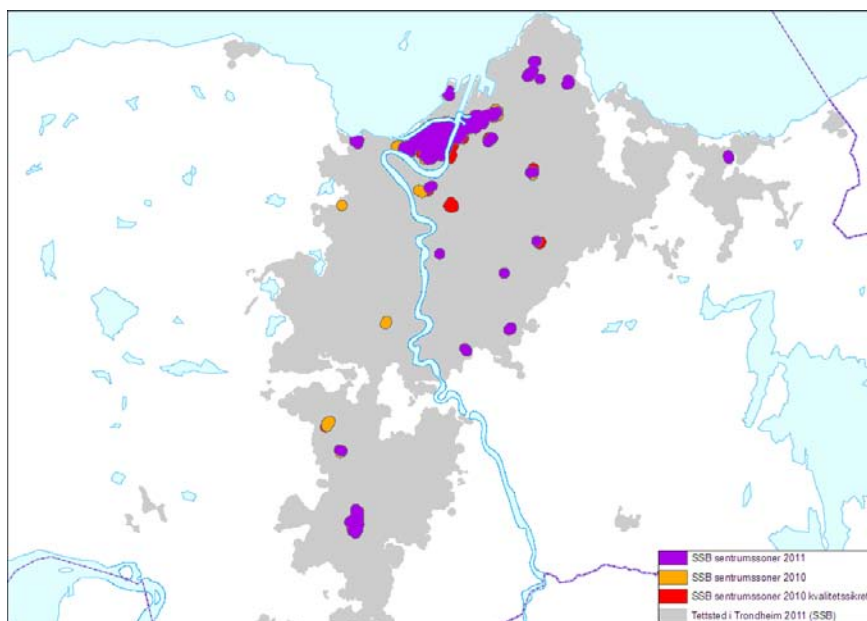
Statistisk sentralbyrå har en definisjon på sentrumssoner som beskriver senter med en viss bredde i funksjoner. Slike sentrumssoner samsvarer i stor grad med hva vi oppfatter som lokalsenter. I følge definisjonen er en sentrumssone:

- et område satt sammen av en eller flere sentrumskjerner og en sone på 100 meter omkring.
- Sentrumskjernen må ha minst 4 ulike hovednæringsgrupper representert. Varehandel<sup>1</sup> må være representert, i tillegg til offentlig administrasjon, helse- og sosiale tjenester eller kulturell tjenesteyting som bibliotek eller underholdning.
- Avstanden mellom bedriftene må ikke være over 50 meter
- Det må være minst 50 ansatte i sentrumssonen.

Denne definisjonen og tilhørende kart kan gi oss en pekepinn på hvordan lokalsenterstrukturen i Trondheim ser ut i dag. For oversikt over hvilke næringsgrupper som regnes for å ha senterfunksjoner se vedlegg 1. SSB publiserer årlige kart over sentrumssoner.

---

<sup>1</sup> SSBs definisjon setter ikke krav om dagligvarehandel. Dette er lagt til som tilleggskrav i analysen.



Figur 1 Sentrumssoner i Trondheim etter SSBs definisjon.

Små senter er sårbare for kravet om minst 4 hovednæringsgrupper og det fører til en viss variasjon fra år til år i hvilke senter som omfattes av definisjonen eller ikke. For eksempel ble Byåsen butikkssenter, Migosenteret på Hallset og Flatåsensenteret omfattet av definisjonen i 2010 men ikke i 2011. Samtidig er definisjonen sårbare ovenfor kvaliteten på bedriftsregisterdata som SSB baserer sin analyse på. Det har vist seg at stedfestingen av bedrifter er av variabel kvalitet. Trondheim kommune har foretatt en kvalitetssikring av bedriftsregisterdata fra 2010 og kan derfor gjenskape 2010-versjonen av SSB-kartet med kvalitetssikrede data. I denne versjonen er Byåsen butikkssenter og Flatåsensenteret med, mens Migosenteret på Hallset ikke er med. I tillegg oppfylder områdene Gløshaugen, Lade øst og Ranheim SSB kravet, men faller ut igjen som følge av kravet om dagligvarebutikk.

Dette illustrerer operasjonelle definisjoners sårbarhet i møte med virkeligheten. De fleste ville være enig i at de omtalte sentrene er lokalsentre for sine nærområder. En svakhet med denne tilnæringsmåten er at man ser bort i fra andre forhold ved et lokalsenter som for eksempel bygningsmessige kvaliteter og naturlige møteplasser.

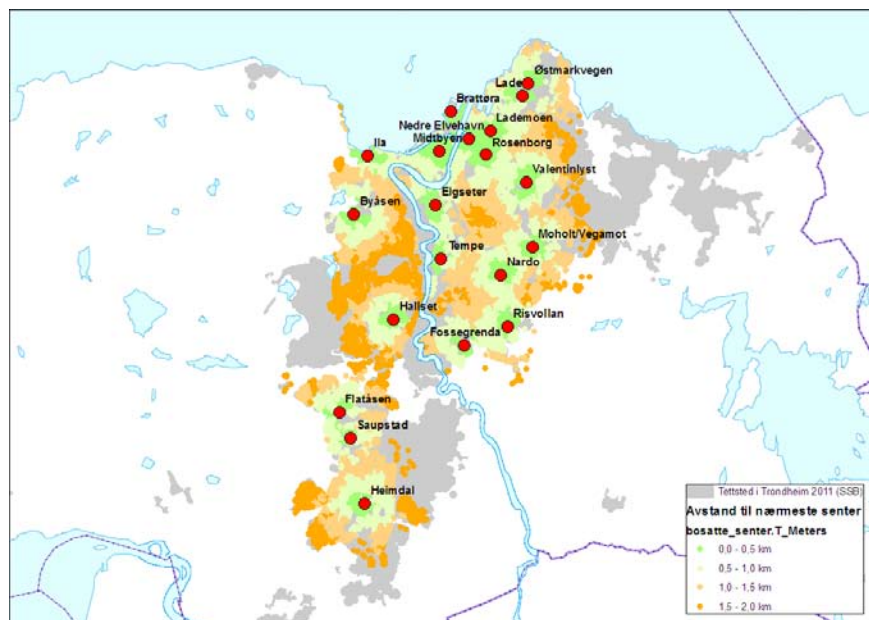
Totalt 20 sentre av ulik størrelse i Trondheim har oppfylt kravet til sentrumssone minst ett av de siste to årene<sup>2</sup>. Rene kjøpesenterområder faller ikke inn under definisjonen (KBS, Lade, Tiller) med mindre de har et bredt tilbud av senterfunksjoner også utover handel. Midtbyen kommer inn under definisjonen. Enkelte områder kommer inn under definisjonen men oppfattes likevel ikke som egentlige lokalsentre ut fra bygningsmessige forhold. Dette gjelder Brattøra og Lade.

Midtbyen og Nedre Elvehavn er i bysentrum. Heimdal, Valentinlyst og Moholt har en størrelse som fortjener betegnelsen bydelsentre. Byåsen, Hallset, Flatåsen, Saupstad, Fossegrenda, Risvollan, Nardo, Tempe og Østmarkvegen er det vi kan kalle typiske

<sup>2</sup> Figur 1 viser de områdene i Trondheim som har inngått i sentrumssonedefinisjonen i 2010 og 2011. Samlet er dette over 20 områder. Tre sentrumssoner oppfylder kravet i SSB definisjonen men mangler dagligvarebutikk (Gløshaugen, Lade arena og Ranheim).

lokalsentre i Trondheim. Lade, Brattøra, Ila, Rosenborg og Lademoen mangler mye av det vi typisk forbinder med et lokalsenter.

Figur 2 viser befolkningen og arbeidsplassene fordelt etter gangavstand til nærmeste senter med bredt handels- og servicetilbud.



Figur 2 Senter med bredt service- og handelstilbud i Trondheim. Adresser i omlandet inntil 2 km.

42,2% av bosatte i Trondheim pr 14.1.2011 bodde innenfor 1 km gangavstand til et av disse 20 sentrene. 72,7 % bodde innenfor 2 km gangavstand. For arbeidsplasser er tilsvarende andeler 59,8% og 85,4%. De områdene som i følge denne analysen ikke dekkes av senter med bredt tilbud er deler av Byåsen, områdene rundt Tiller, østlige bydeler samt bygdene.

## Kapittel 2: Befolkningsgrunnlaget for robuste lokalsentre i dag

De mest robuste sentrene i dag har et bredt tilbud av servicefunksjoner samtidig som de har et godt varehandeltilbud. Ved å se på ansatte i sentrumssonene etter bransje kan vi dermed klassifisere sentrene etter robusthet.

Av tabell 1 kan vi se at de sentrene utenfor sentrumsområdet (merket med grått i tabell 1) som har flest ansatte i varehandel er Heimdal (183), Valentinyt (125), Moholt/Vegamot (73), Østmarkvegen/Lade<sup>3</sup> (31+38), Byåsen (64), Hallset (49) og Nardo (46). Av disse er det bare Byåsen og Hallset som har færre enn 6 senterfunksjoner.

Dersom man definerer de mest robuste lokalsentrene til som har minst 40 ansatte innenfor varehandel og minst 6 senterfunksjoner får man følgende sentre: Heimdal, Valentinyt, Moholt/Vegamot, Østmarkvegen og Nardo.

<sup>3</sup> Lade (området fra Bunnprisbutikken i Håkon Magnussons gate og nordover) og Østmarkvegen kan sees under ett siden de ligger så nærme hverandre og siden førstnevnte ikke oppfattes som et eget senter.

Andre store lokalsentre er Byåsen og Hallset, med mange ansatte innenfor varehandel, og Flatåsen og Tempe med mange senterfunksjoner. De minste lokalsentrene ser i denne analysen ut til å være Ila, Saupstad, Fossegrenda og Risvollan.

**Tabell 1: Ansatte i senterfunksjoner etter bransje 2009. Sentrumssoner.**

	Senter	Antall senterfunksjoner	Ansatte etter senterfunksjon (se vedlegg 1)														
			Utvikling av byggeprosjekter	Varehandel	Transport og leger	Overnatting og servering	Informasjon og kommunikasjon	Finans og forsikring	Omsetning og drift av fast eiendom	Faglig, vitenskaplig og teknisk tjenesteyting	Forretningsmessig tjenesteyting	Offentlig administrasjon	Undervisning	Helse- og sosialtjenester	Kulturell virksomhet	Annen tjenesteyting	
Midtbyssone	Midtbyen	14	177	1934	96	2050	320	1727	332	844	2666	2351		1	520	369	266
	Nedre Elvehavn	12	1	468		288	161	347	129	315	172	128			49	6	72
	Egseter	6		24		7				2	4				64		5
	Lademoen	4		17		2				1					22		
	Rosenborg	4		8	3						2					2	
	Brattøra	10		4		19	210	8	40	851	15	26			35		2
Robuste lokalsentre	Heimdal	9		183		46		29	26	33	22	22			48		39
	Valentinlyst	6		125		12			8	1					16		12
	Moholt/Vegamot	8		73			32	16	3	16	21				4		2
	Østmarkvegen	6		31		3		1	2						8		8
	Lade	6		38					9	1	9				3		1
	Nardo	6		46					1	7	2				5		14
Store lokalsent	Byåsen	4		64					6						7		4
	Hallset	3		49		4									8		
	Flatåsen	7		31		6	2			3	6				5		7
	Tempe	6		19		5				78	45	70					5
Små lokalsent	Ila	5		17		3	2								4		3
	Saupstad	3		36											2		2
	Fossegrenda	5		12		1	3									2	6
	Risvollan	5		19		5			1						27		6

Tabell 2 viser hvor mange personer som finnes i ulike avstandssoner rundt de 20 sentrene. Del 1 av tabell 2 viser alle bosatte og ansatte i omlandet, mens i del 2 av tabellen er alle tilordnet sitt nærmeste senter. Tabellene viser ansatte og bosatte som bosatteekvivalenter<sup>4</sup>.

For å belyse hvor mange som naturlig tilhører omlandet til de ulike sentrene er del 2 av tabellen ovenfor benyttet (bosatteekvivalenter tilordnet nærmeste senter). De 5 robuste lokalsentrene har et befolkningsgrunnlag på ca. 4400-6700 innenfor 1 km gangavstand og ca. 7700-11700 i 1,5 km gangavstand. De 4 store lokalsentrene har ca. 3100-4700 innenfor 1 km og ca. 5600-8100 innenfor 1,5 km. De små lokalsentrene har ca. 2900-4200 innenfor 1 km og ca. 4000-6400 innenfor 1,5 km

<sup>4</sup> Bosatteekvivalenter: Bosatte + 40,5 % av ansatte. I følge reisevaneundersøkelsen (RVU) fra 2001 foretar reisende i Trondheimsregionen 0,42 handels- og servicereiser pr dag med utgangspunkt i bosted og 0,17 pr dag med utgangspunkt i arbeidssted. Arbeidsplasser i omlandet vektet dermed bare 40,5 % i forhold til bosatte. Det er dette forholdstallet som er brukt i analysene. I RVU 2009 ser det ut til at andelen reiser med utgangspunkt i arbeidssted har gått noe ned. Dersom nye data hadde blitt lagt til grunn ville 27,7 % av ansatte bli talt med i beregningen av bosatteekvivalenter. Forskjellen er imidlertid ikke så stor at det vil endre konklusjonene i denne analysen.

**Tabell 2: Bosatteekvivalenter i omlandet til 20 senter i Trondheim. Personer tilordnet nærmeste senter og personer i omlandet totalt.**

	Senter	Sum bosatteekvivalenter i omlandet				Bosatteekvivalenter tilordnet nærmeste			
		0 - 0,5 km	0 - 1,0 km	0 - 1,5 km	0 - 2 km	0 - 0,5 km	0 - 1,0 km	0 - 1,5 km	0 - 2 km
Midtbysoner	Midtbyen	6 165	13 862	23 964	36 152	6 165	11 357	11 897	11 903
	Nedre Elvehavn	4 727	14 766	26 970	37 440	3 786	5 331	5 340	5 340
	Elgseter	4 484	8 314	17 717	30 592	4 484	7 736	9 819	10 240
	Lademoen	4 185	13 136	22 752	34 443	3 660	5 819	7 186	7 583
	Rosenborg	3 892	13 321	24 614	40 461	3 319	5 693	6 731	6 888
	Brattøra	1 284	2 507	11 860	23 101	1 284	1 427	1 427	1 427
Robuste lokalsentre	Heimdal	1 016	4 648	10 367	16 778	1 016	4 665	9 735	14 443
	Valentinlyst	2 282	6 844	15 258	27 090	2 282	6 705	11 658	13 506
	Moholt/Vegamot	986	5 752	13 525	22 740	986	5 505	10 079	11 688
	Østmarkvegen	1 265	4 994	9 608	13 242	730	3 163	5 407	5 438
	Lade	965	4 739	11 189	17 541	873	2 572	2 726	2 726
	Nardo	1 159	4 673	11 376	22 060	1 159	4 445	7 653	8 378
Store lokalsent	Byåsen	865	4 094	8 563	13 969	865	4 104	8 057	10 415
	Hallset	1 685	4 597	7 269	12 162	1 685	4 597	7 269	12 000
	Flatåsen	916	5 658	10 563	14 660	916	4 463	6 975	8 114
	Tempe	1 687	3 517	9 527	18 497	1 687	3 123	5 623	6 246
Små lokalsent	Ila	1 652	3 705	7 472	14 338	1 664	3 697	4 680	5 170
	Saupstad	742	4 641	9 559	14 317	742	4 230	6 406	6 406
	Fossegrenda	445	2 896	5 601	9 831	445	2 823	4 003	4 478
	Risvollan	1 534	5 035	7 958	13 078	1 534	4 852	6 040	6 153

Dette tyder på at det er en nedre grense på omkring 5000 bosatteekvivalenter innenfor 1 km eller omkring 7500 innenfor 1,5 km for at et lokalsenter skal ha en viss bredde og omfang i handels- og servicetilbudet. Dette kriteriet vil bli brukt videre i analysen.

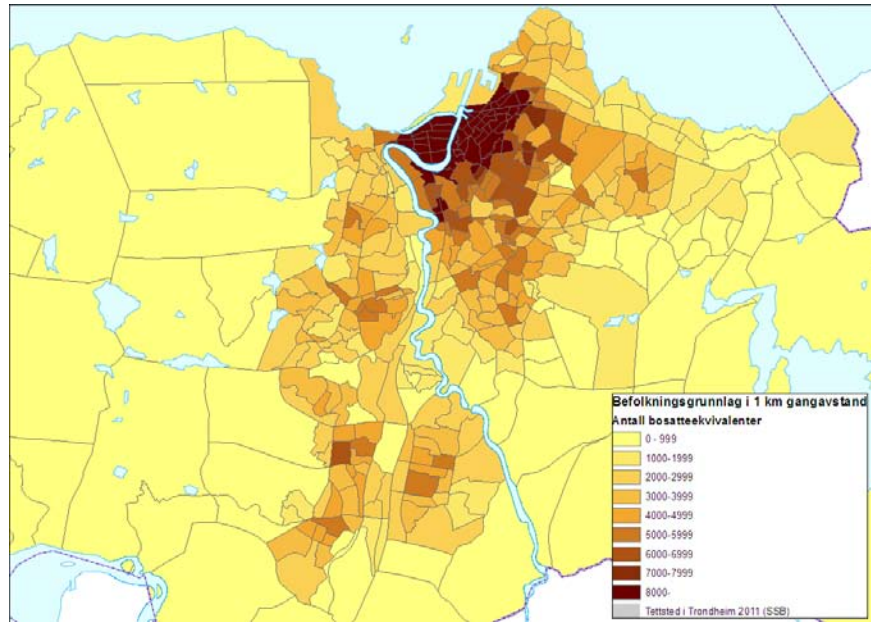
### Kapittel 3: Befolkningsgrunnlaget for lokalsentre i ulike deler av byen

I dette kapittelet beskrives det eksisterende og framtidige befolkningsgrunnlaget for lokalsenter gjennom en grunnkretsbasert analyse og en mer detaljert analyse av aktuelle lokaliseringalternativer.

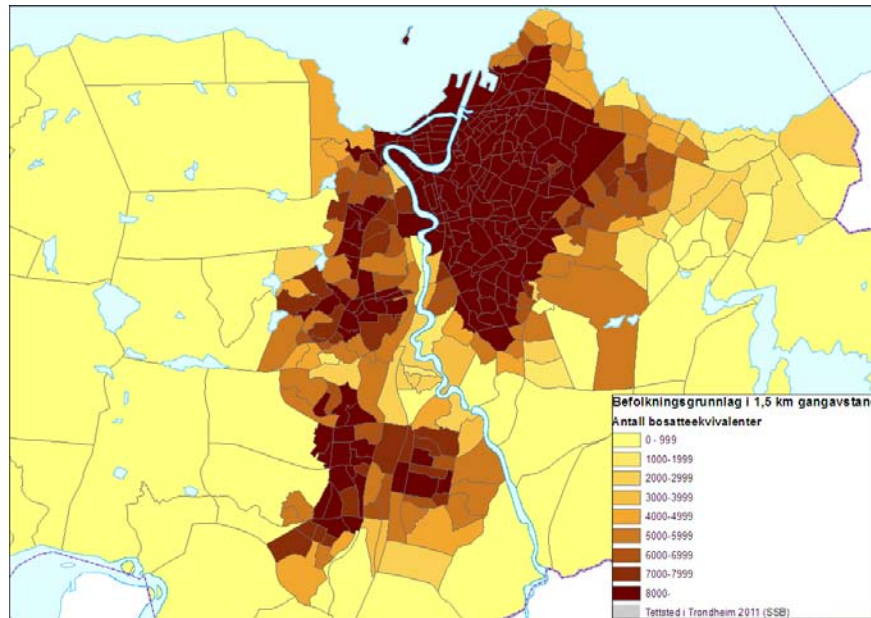
#### Grunnkretsbasert analyse

Den grunnkretsbaserte analysen tar utgangspunkt i antall bosatteekvivalenter i hver grunnkrets og avstandsregninger langs gangnettet mellom bygningsmessig tyngdepunkt i grunnkretsene. For hver grunnkrets er personer i grunnkretser innenfor en viss gangavstand fra grunnkretspunktet medregnet. Resultatet presenteres nedenfor i kart og viser hvor mange personer som anslagsvis bor innenfor omlandet til det bygningsmessige tyngdepunktet i hver grunnkrets.



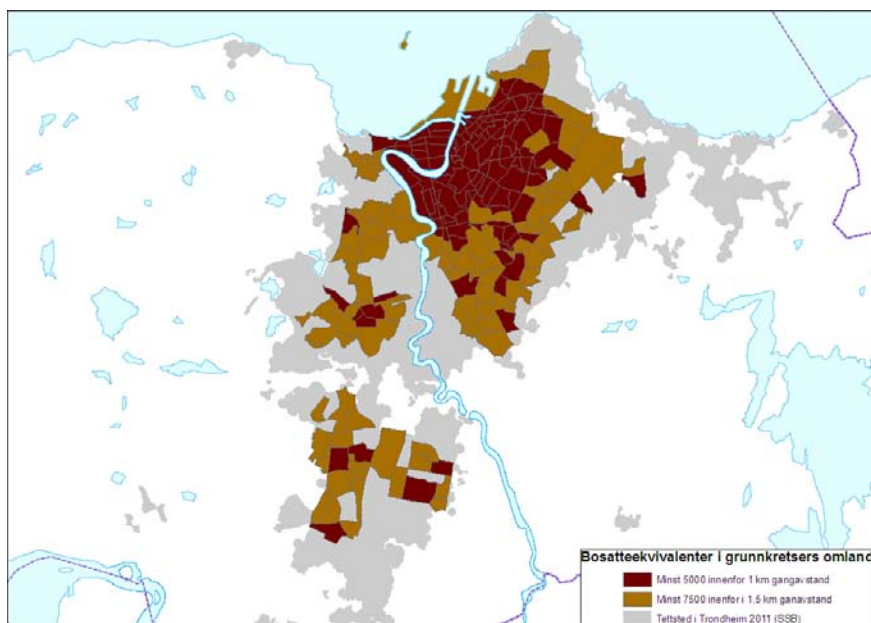


Figur 3: Antall bosattekvivalenter i 1000m omland til grunnkrets.

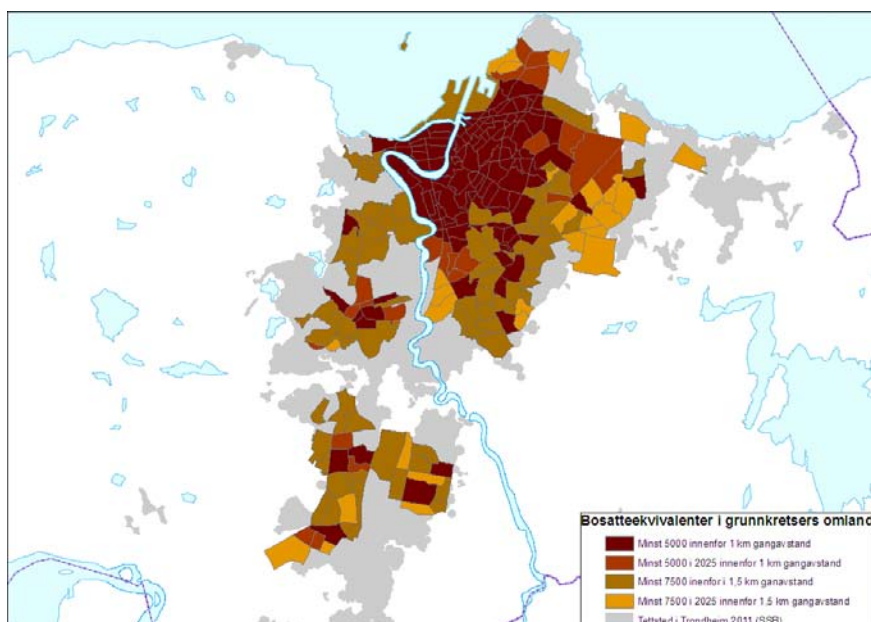


Figur 4: Antall bosattekvivalenter i 1500m omland til grunnkrets.

Av figur 3 og 4 ser vi at områdene av byen med høyest tetthet er i de mest sentrumsnære områdene, fulgt av området mellom E6-øst og omkjøringsvegen, samt Nardo og Risvollan. Bare deler av Byåsen, Heimdal og Tiller har den samme tettheten. Den kan forklare hvorfor antall sentre med bredt handels- og servicetilbud er plassert tettere i aksen Risvollan-Nardo-Moholt-Valentinlyst enn i andre bydeler.



Figur 5: Grunnkretser med mer enn 5000 personer innenfor 1 km og/eller 7500 personer innenfor 1,5 km.



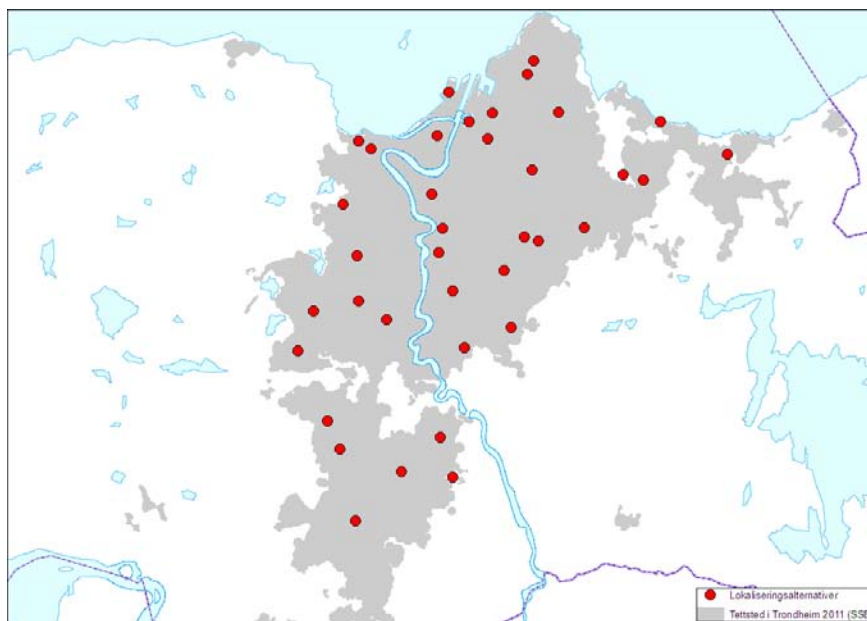
Figur 6: Grunnkretser med mer enn 5000 personer innenfor 1 km og/eller 7500 personer innenfor 1,5 km i 2011 og 2024.

Figur 5 viser hvilke deler av byen som i dag har en befolkningstetthet målt i bosattekvivalenter som samsvarer med tettheten rundt de mest robuste sentrene i dag. Figur 6 viser hvilke områder som kan ventes å ha en tilsvarende høy tetthet i 2025, gitt boligbyggingen som er lagt til grunn i befolkningsprognosen MH2011<sup>5</sup>. Vi ser at større deler av Heimdal og Tiller kan ventes å oppnå en slik tetthet innen 2025. Det samme gjelder Sluppen-området, gitt boligbygging på Tempe, Dragvoll-området, som følge av utbyggingen i Miljøbyen Granås og i arealer avsatt til utbyggingsområde i gjeldende arealdel i Dragvoll nord, samt enkelte områder på Grilstad og Ranheim.

<sup>5</sup> For 2025 er det forutsatt 1,91 nye personer for hver bolig forutsatt bygd i 2012-24. Ingen nye ansatte er forutsatt.

### Befolkningsgrunnlag for aktuelle lokaliseringalternativer

Den grunnkretsbaserte tetthetsanalysen gir et grovt bilde av befolkningstettheten i ulike deler av byen. Tettheten kan i realiteten variere innenfor hver grunnkrets. Hvor mange personer som bor i et omland kan prinsippet beregnes for alle punkt. Det er gjort avstandberegninger for bosatte og ansatte i omlandet til i alt 37 utvalgte lokaliseringalternativer (se figur 7). Lokaliseringalternativene representerer eksisterende lokalsentre, utvalgte nærbutikker eller punkt i områder med høy tetthet men uten slike tilbud i dag.



Figur 7: Lokaliseringalternativ for lokalsenter.

For hvert av disse punktene er avstanden langs gangnettet til alle bolig- og bedriftsadresser beregnet. Antall bosatte og ansatte på disse adressene er deretter summert opp i ulike avstandsintervall rundt punktene. Deretter er bosatteekvivalenter i omlandet beregnet. Merk at for punkter som ligger nær hverandre vil omlandene overlappe og personer dermed bli telt flere ganger.

**Tabell 3: Bosatte, ansatte og bosatteekvivalenter i ulike avstandssoner til 37 utvalgte punkter i Trondheim.**

Område	Senterpunkt	Bosatte				Ansatte				Bosatteekvivalenter			
		0 - 0,5 km	0 - 1,0 km	0 - 1,5 km	0 - 2 km	0 - 0,5 km	0 - 1,0 km	0 - 1,5 km	0 - 2 km	0 - 0,5 km	0 - 1,0 km	0 - 1,5 km	0 - 2 km
Sentrumsnært	Midtbysonen	1 592	5 737	13 432	21 632	11 297	20 074	26 020	35 873	6 165	13 862	23 964	36 152
	Elgseter	1 437	4 267	9 119	16 601	7 529	9 998	21 242	34 566	4 484	8 314	17 717	30 592
	Nedre Elvehavn	3 484	10 694	17 286	25 234	3 070	10 060	23 926	30 155	4 727	14 766	26 970	37 440
	Lademoen	3 853	10 971	17 235	24 545	821	5 350	13 629	24 453	4 185	13 136	22 752	34 443
	Rosenborg	3 639	11 777	20 096	27 573	626	3 815	11 162	31 841	3 892	13 321	24 614	40 461
	Brattøra	0	206	5 175	13 282	3 173	5 685	16 516	24 259	1 284	2 507	11 860	23 101
	Ilsvika	1 466	3 279	6 456	10 313	460	1 052	2 509	9 943	1 652	3 705	7 472	14 338
	Ila v/parken	2 074	4 708	9 474	13 095	537	1 618	6 575	24 154	2 291	5 363	12 135	22 872
Vest	Byåsen	805	3 906	8 275	13 404	147	465	711	1 395	865	4 094	8 563	13 969
	Havstad	1 361	5 037	10 342	16 478	168	710	1 128	2 470	1 429	5 324	10 799	17 478
	Dalgård	1 143	4 368	8 880	15 496	263	632	1 078	2 257	1 249	4 624	9 316	16 410
	Munkvoll	1 136	5 379	11 466	19 116	725	1 354	1 915	2 227	1 429	5 927	12 241	20 017
	Stavset	962	3 517	5 815	8 713	183	258	786	959	1 036	3 621	6 133	9 101
	Hallset	1 564	4 224	6 809	11 380	299	922	1 136	1 933	1 685	4 597	7 269	12 162
Sør	Flatåsen	755	5 342	10 003	13 939	398	781	1 383	1 781	916	5 658	10 563	14 660
	Saupstad	564	4 253	8 983	13 587	439	959	1 423	1 804	742	4 641	9 559	14 317
	Heimdal	514	3 821	9 290	14 441	1 240	2 042	2 661	5 774	1 016	4 648	10 367	16 778
	Tiller senter	379	3 126	7 490	13 051	1 292	4 062	5 543	7 772	902	4 770	9 734	16 197
	Sjetnemarka	1 157	2 971	5 908	7 676	119	241	787	3 256	1 205	3 069	6 227	8 994
	Tillerringen	1 061	3 256	5 719	8 449	38	233	1 409	4 592	1 076	3 350	6 289	10 308
Sørøst	Fossegrenda	213	2 080	4 694	7 603	574	2 016	2 241	5 505	445	2 896	5 601	9 831
	Risvollan	1 498	4 892	7 699	12 433	89	353	639	1 593	1 534	5 035	7 958	13 078
	Nardo	1 124	4 457	10 520	18 969	87	534	2 116	7 636	1 159	4 673	11 376	22 060
	Nidarvoll	269	2 712	7 318	13 142	1 388	5 802	8 109	10 884	831	5 060	10 600	17 547
	Lerkendal	1 119	3 937	8 772	18 352	579	7 992	17 499	23 464	1 353	7 172	15 855	27 849
	Tempe	1 223	2 183	5 087	10 049	1 147	3 295	10 970	20 871	1 687	3 517	9 527	18 497
	Moholt/Vegamot	741	5 158	12 491	19 951	605	1 467	2 555	6 891	986	5 752	13 525	22 740
	Moholt senteret	256	3 694	9 698	17 387	275	1 354	2 369	6 190	367	4 242	10 657	19 892
	Valentinlyst	1 793	5 953	13 577	23 565	1 209	2 201	4 154	8 709	2 282	6 844	15 258	27 090
Dragvoll nord	1 539	3 430	6 780	13 270	65	1 728	4 132	7 306	1 565	4 129	8 452	16 227	
Øst	Østmarkvegen	891	3 329	6 756	9 993	925	4 114	7 046	8 026	1 265	4 994	9 608	13 242
	Lade	448	3 054	8 363	13 771	1 277	4 162	6 983	9 313	965	4 739	11 189	17 541
	Leangen	463	3 899	9 063	15 982	1 034	2 520	4 257	10 862	882	4 919	10 786	20 379
	Grilstad	498	1 799	4 129	6 782	350	464	756	2 135	640	1 987	4 435	7 646
	Ranheim	146	1 067	3 837	7 128	83	950	1 259	1 599	180	1 452	4 347	7 775
	Jakobsli	1 542	4 553	7 232	9 563	141	693	1 025	1 590	1 599	4 834	7 647	10 207
	Jakobsli-Brundalen	855	3 758	6 741	8 979	203	829	1 234	2 972	937	4 094	7 240	10 182

Tabell 3 viser antall bosatte, ansatte og bosatteekvivalenter i ulike avstandssoner langs gangnettet fra de 37 lokaliseringalternativene. Punktene i eller nær sentrumskjernen er markert med grå farge da disse ikke er aktuelle for lokalsenteretablering.

Lokaliseringalternativer med minst 5000 bosatteekvivalenter innenfor 1 km gangavstand eller 7500 innenfor 1,5km er markert med farge i tabell 2 (jmfør kapittel 2). Flere av sentrene har overlappende omland. De lokaliseringalternativene som ut fra denne analysen har tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for robuste senter i sitt omland er:

- Ila ved parken
- Byåsen butikksenter
- Havstad eller Munkvoll (overlappende omland)
- Munkvoll eller Dalgård (overlappende omland)
- Flatåsen (en viss overlapp med Saupstad)
- Saupstad (en viss overlapp med Flatåsen)
- Heimdal
- Tiller senterområde
- Risvollan

- Nardo
- Nidarvoll
- Tempe eller Lerkendal (overlappende omland)
- Vegamot eller Moholtsenteret (overlappende omland)
- Valentinlyst
- Dragvoll nord
- Østmarkvegen eller Lade (overlappende omland)
- Leangen
- Jakobsli

**Tabell 4: Planlagt boligbygging 2012-24, beregnet folketilvekst og beregnet folkemengde 2025 innenfor 1 og 1,5 km for 37 lokaliseringalternativer i Trondheim.**

Område	Senterpunkt	Planlagt boligbygging		Beregnet folketilvekst som følge av planlagt boligbygging		Beregnet folkemengde 2025	
		0 - 1,0 km	0 - 1,5 km	0 - 1,0 km	0 - 1,5 km	0 - 1,0 km	0 - 1,5 km
Sentrumsnært	Midtbysonen	1 485	1 520	2 837	2 902	16 699	26 866
	Egseter	0	0	0	0	8 314	17 717
	Nedre Elvehavn	0	0	0	0	14 766	26 970
	Lademoen	0	0	0	0	13 136	22 752
	Rosenborg	0	0	0	0	13 321	24 614
	Brattøra	0	0	0	0	2 507	11 860
	Ilsvika	237	237	453	453	4 157	7 924
Ila v/parken	41	41	78	78	5 441	12 214	
Vest	Byåsen	0	41	0	78	4 094	8 641
	Havstad	253	253	483	483	5 808	11 282
	Dalgård	48	97	92	185	4 715	9 502
	Munkvoll	349	427	667	816	6 594	13 057
	Stavset	18	162	34	309	3 656	6 443
	Hallset	124	311	237	595	4 834	7 863
Sør	Flatåsen	80	308	153	589	5 811	11 152
	Saupstad	225	225	430	430	5 071	9 989
	Heimdalen	316	702	603	1 340	5 251	11 707
	Tiller senter	80	269	153	514	4 923	10 247
	Sjetnemarka	123	123	235	235	3 303	6 461
	Tillerringen	830	929	1 586	1 775	4 936	8 065
Sørøst	Fossegrenda	273	273	522	522	3 418	6 123
	Risvollan	600	874	1 147	1 669	6 181	9 626
	Nardo	0	205	0	392	4 673	11 768
	Nidarvoll	1 632	1 813	3 117	3 462	8 177	14 063
	Lerkendal	1 591	2 126	3 039	4 061	10 211	19 916
	Tempe	1 832	2 126	3 498	4 061	7 015	13 589
	Moholt/Vegamot	166	166	317	317	6 069	13 842
	Moholt senteret	42	166	80	317	4 322	10 974
	Valentinlyst	1 382	1 382	2 640	2 640	9 484	17 898
	Dragvoll nord	1 115	2 346	2 129	4 482	6 259	12 934
Øst	Østmarkvegen	1 981	2 634	3 784	5 030	8 778	14 638
	Lade	1 981	2 634	3 784	5 030	8 522	16 220
	Leangen	1 582	4 407	3 021	8 417	7 940	19 203
	Griistad	1 075	1 075	2 053	2 053	4 040	6 488
	Ranheim	1 075	1 536	2 054	2 933	3 506	7 280
	Jakobsli	142	452	272	864	5 106	8 511
Jakobsli-Brundalen	86	452	164	864	4 258	8 104	

I enkelte områder er det planlagt mye boligbygging de kommende årene, noe som vil medføre befolkningsvekst. Dette vil kunne få betydning for flere områder. Følgende lokaliseringalternativer kan forventes å nå tilstrekkelig høyt befolkningsgrunnlag i løpet av neste kommuneplanperiode (2012-24)

- Ilsvika (overlappende omland med Ila ved parken)
- Hallset (overlappende omland med Munkvoll)

- Tillerringen (overlappende omland med Tiller senter og Sjetnemarka)
- Jakobsli-Brundalen (overlappende omland med Jakobsli)

Stavset, Sjetnemarka, Fossegrenda, Grilstad og Ranheim kan ikke forventes å nå et befolkningsgrunnlag opp mot 5000 i 1 km omlandet eller 7500 i 1,5 km omlandet innen 2025 med de boligbyggefotsetningene som ligger til grunn i prognosen MH2011. Et punkt i Sjetnemarka kan tenkes nå kriteriet dersom Hallstein gård utbygges til boligformål og senterpunktets plassering vurderes i forhold til dette.

Det må bemerkes at befolkningskravet om er brukt i analysen ikke er absolutt men et omtrentlig nivå som angir hva befolkningsgrunnlaget for robuste sentre ser ut til å være i dag.. Sentre med lavere befolkningsgrunnlag kan være store og robuste og sentre med høyere befolkningsgrunnlag kan være små. Det er mange faktorer som påvirker dette. Blant annet er det vanskelig å forutse om det som er tilstrekkelig befolkningsgrunnlag i dag nødvendigvis er det i framtida. Det er dessuten grunn til å tro at sentre som ligger gunstig til transportmessig og er lokalisert langt unna andre sentre, kan klare seg godt med et noe lavere befolkningsgrunnlag.

## 2 Handelsareal i lokalsentre

21.05.2012

### Formål

Formålet med dette notatet er å beskrive og begrunne metode for beregning av handelsareal i lokalsentre. Beregningene er gjort i forbindelse med arbeidet med KPA 2012-24.

### Oslomodellen

I dette notatet omtales metoden som Oslo kommune benytter for beregning og vurdering av handel som Oslo modellen. Denne metoden innebærer at totalomsetningen for et gitt senter som skal betjene et lokalt omland, kan beregnes som den kjøpekraften man mener skal benyttes der. Grunnlaget for å beregningen er

- antall personer som bor i omlandet
- statistikk for gjennomsnittlig forbruk
- en forutsatt fordeling av forbruket mellom lokalt senter og andre senter
- kunnskap om nærliggende sentre og stedlige forhold til skjønnsmessig vurdering av andel kjøpekraft som blir benyttet lokalt.
- erfaringstall for omsetning pr m<sup>2</sup> (Andhøy, 2010)<sup>6</sup>

Ved hjelp av metoden beregnes maksimalstørrelsen på et kjøpesenter ved å dividere antatt totalomsetning med antatt omsetning pr m<sup>2</sup>. Metoden benyttes i vurdering av kjøpesentre på over 4000 m<sup>2</sup> (TØI, 2010)<sup>7</sup>. TØI fremhever Oslo modellens enkle form som viktig for å sikre forståelse for handelsanalysene, men peker også på svakheter knyttet til dokumentasjon av enkelte forutsetninger som er brukt.

I Trondheim kommune er metoden benyttet vurderinger av handel i enkelte mindre handelsentre. I disse analysene har det blitt gjort tilpasninger av forutsetningene for hver gang, blant annen i definisjonen av omlandet.

### Beregning av handelsareal i lokalsentre i Trondheim

I KPA 2012-24 arbeides det med å definere lokalsentre. I dette arbeidet vurderes handel som et viktig element i lokalsenteret. For å definere hvor stort omfang handelen i lokalsentre bør ha er Oslo modellen blitt benyttet. Metoden har blitt gjennomgått for å gjøre forutsetningene bedre tilpasset Trondheims lokalsentre. Tilpasningene består hovedsakelig av omlandets størrelse er blitt tilpasset lokale forhold og at man tar hensyn til både bosatte og ansatte i lokalsentrenes omland. Et formål med tilpasningene er å sikre enkelthet og gjennomsiktighet i analysene.

For å beregne maksimalt handelsareal i lokalsentrene benyttes:

- antall personer som bor og jobber i omlandet målt i avstand langs gangnettet
- statistikk for gjennomsnittlig forbruk og antatt fordeling pr bosatt og pr ansatt

<sup>6</sup> Andhøy kjøpesenterregister 2010. Registeret omfatter butikk- og kjøpesentre med salgsflate mer enn 2 499 m<sup>2</sup> og minst fem detaljhandelsbedrifter i ulike bransjer.

<sup>7</sup> TØI publikasjon 1071/2010: *Erfaring med handelsanalyser i Framtidens byer.*

- en forutsatt fordeling av forbruket mellom lokalsenter og andre senter
- erfaringstall for omsetning pr m<sup>2</sup>

For å ta høyde for annen handel i omlandet (lokalbutikker og mindre sentre) forutsettes det at 80 % av beregnet handelsareal skal ligge i lokalsenteret.

### Definisjon av omlandet

Omlandet til et lokalsenter vil i realiteten varierer fra sted til sted. Basert på Trondheims senterstruktur i dag ser omlandet til et typisk lokalsenter i Trondheim ut til å strekke seg ca. 1-2 km ut fra senteret i gangavstand<sup>8</sup>. I de delene av kommunen lokalsentre ligger nærmere enn 2 km gangavstand fra hverandre er befolkningstettheten særlig stor (Nardo-Risvollan, Moholt-Valentinlyst) eller de er skilt av barrierer som trafikkerte veier (Saupstad-Flatåsen, Nardo-Moholt). For å sikre en enkel definisjon samtidig som en tar hensyn til nærliggende sentres omland (nærmere enn 2 km), regnes derfor at alle bosatte og ansatte innenfor 1 km gangavstand og 30 % innenfor 1-2 km gangavstand som del av lokalsenterets omland.

### Forbruk pr person

Forbruk pr person tar utgangspunkt i SSB forbruksundersøkelse 2010. Siden de landsdelsvise forbrukstallene er lave i Trøndelag i forhold til andre deler av landet, antas de ikke å være representative for forbrukere i Trondheim kommune. Nasjonalt gjennomsnitt benyttes derfor i stedet. I følge forbruksundersøkelsen forbrukte hver husholdning i 2009 i gjennomsnitt kr 395 093. Av dette kan kr 134 389 knyttes til varehandel. Med en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse i undersøkelsen på 2,19 gir dette et forbruk på kr 61 365 pr person.

Lokalsentre henvender seg både til bosatte og ansatte i sitt omland. For å ta hensyn til dette fordeles forbruket pr person mellom forbruk som ansatt og forbruk som bosatt. I reisevaneundersøkelsen for 2009 (RVU) foretar respondentene 0,26 handelsreiser med utgangspunkt i bosted og 0,06 handlereiser med utgangspunkt i arbeidssted pr dag. Tar man hensyn til antallet ansatte (106 119 sysselsatte i 2010) og bosatte (176 348 pr 1.1.2012), og forutsetter likt forbruk pr handelsreise, gir dette at 88 % (eller kr 53 842,07) av forbruket pr person kan knyttes til bosted og 12 % (kr 7 522,93) til arbeidssted.

### Fordeling av forbruk i lokalsenter og andre senter

For å vurdere hva som er riktig fordeling av forbruket mellom lokalsenter og andre senter (handelscenter og avlastningssenter) er det tatt utgangspunkt i omsetningstall fra Andhøy kjøpesenterregister<sup>9</sup>. Foruten bysentrum og avlastningssentrene finnes det omsetningstall fra fire lokalsentre i Trondheim i dette registeret; Byåsen butikkcenter, Migosenteret, Nardosenteret og Valentinlyst. Ved å dividere omsetningen for disse sentrene med antall personer bosatt og ansatt i omlandet kan vi vurdere hvor stor andel av forbruket pr person som er knyttet til lokalsenteret i disse fire tilfellene, gitt omlandsdefinisjonen.

<sup>8</sup> Notat til Kommuneplanens arealdel 2012-24: *Lokalsenterstruktur i Trondheim, revidert 29.02.2012.*

<sup>9</sup> Andhøy kjøpesenterregister 2010. Se note 6.



Lokalsenter	Omsetning 2009 i mill kr	Bosatte i omlandet <sup>10</sup>	Ansatte i omlandet <sup>10</sup>	Forbruksenheter <sup>11</sup>	Omsetning pr forbruksenhet	Omsetning pr forbruksenhet i prosent av forbruk pr person
Byåsen	162	6 755	744	6 018	kr 26 917	44 %
Migo	108	6 371	1 225	5 740	kr 18 815	31 %
Nardo	155	8 811	2 665	8 057	kr 19 238	31 %
Valentinlyst	495	11 237	4 135	10 368	kr 47 742	78 %

Personer i omlandet til Valentinlyst benytter i følge denne definisjonen 78 % av sitt forbruk på lokalsenteret. Denne høye andelen reflekterer at varetilbudet på senteret er bredt og at senteret etter all sannsynlighet henvender seg til et større omland enn 1-2 km, og at den reelle andelen derfor er lavere. De andre sentrene ligger på 31 og 44 % av personer i omlandets forbruk. I kommuneplanens arealdel er et av målene at mer robuste lokalsentre skal bidra til at flere kan få et lokalt tilbud av varer og tjenester. Dette betyr at en større andel av personers forbruk skal knyttes til lokalsenteret. Ved å sette forutsatt andel av forbruket som benyttes i lokalsenteret til 50 %, vil de fleste lokalsentrene få en større omsetning enn i dag og dermed et større beregnet behov for handelsareal. 50 % andel vil gi litt større lokalsentre enn Byåsen, Nardo og Migosenteret er i dag, men trolig noe mindre enn Valentinlyst.

### Omsetning pr m<sup>2</sup>

Omsetning pr m<sup>2</sup> handelsareal er satt til kr 30 000. Dette er basert på Andhøys kjøpesenterregister. Metoden<sup>12</sup> som er benyttet kan beskrives slik:

Omsetning per m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) fastsettes på følgende måte:

$$\frac{\text{omsetning pr m}^2 \text{ salgsareal}}{\text{justeringsfaktor}} = \text{omsetning pr m}^2 \text{ bruksareal}$$

Gjennomsnittlig omsetning per m<sup>2</sup> salgsareal for lokal- og bydelssenter i Trondheim, Bergen og Stavangerområdet (kommunene Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg) benyttes som utgangspunkt for beregningen fordi de anses som mest representative. Oslo blir ansett for å ha en for høy befolkningstetthet til at den kan brukes som sammenligningsgrunnlag. Kun sentre med areal mellom 2.500 og 15.000 m<sup>2</sup> salgsareal er medregnet. Registeret tar kun med sentre med en størrelse over 2.500 m<sup>2</sup> og det er vår oppfatning at et senter med et areal på over 15.000 m<sup>2</sup> salgsareal vil ha en funksjon utover den lokale handelen i området. Dette gir kr 40 984 i gjennomsnittlig omsetning pr kvm salgsareal.

Omsetning pr bruksareal er anslått ved hjelp av en justeringsfaktor som tar utgangspunkt i forholdet mellom bruksareal og salgsareal i kjøpesenterregisteret. Her begrenses utvalget til

<sup>10</sup> Omlandet definert som 100 % innenfor 1 km gangavstand samt 30 % innenfor 1-2 km gangavstand.

<sup>11</sup> Forbruksenheter regnes her som 88 % av bosatte og 12 % av ansatte jamfør forbruk pr person som bosatt og som ansatt.

<sup>12</sup> Notat: Omsetning per kvadratmeter. Anslag basert på Andhøys kjøpesenterregister 2010.

Erling Kristian Skinderhaug, Svein Åge Relling og Sveinung Eiksund 8.11.2010.

Trondheim kommune og sentre med status bydels- eller lokalsenter. Det gjennomsnittlige forholdet mellom bruksareal og salgsareal er på 1,21.

Utregning av omsetningstall for Trondheim kommune:

$$\frac{40.984}{1,21} = 33.871 \text{ kr pr m}^2$$

Dette er videre avrundet til 30 000 kr pr m<sup>2</sup> bruksareal.

### Beregnet behov for handelsareal i dag og i 2025

Tabell 1 viser hovedtallene fra beregningen for behov for handelsareal i dag. 88 % av bosatte og 12 % av ansatte slås sammen til forbruksenheter i omlandet. Dette antallet multipliseres med forbruk pr person. Dette gir samlet omsetning pr person i lokalsenterets omland og 50 % av denne omsetningen forutsettes brukt i lokalsenteret. Ved å dividere denne omsetningen på omsetning pr m<sup>2</sup>, får vi arealbehov. I siste kolonne er 20 % av dette arealbehovet trukket fra for å ta høyde for nærbutikker i omlandet.

**Tabell 1: Beregnet behov for handelsareal (BRA) i lokalsenter i dag**

Lokalsenter	Bosatte i omlandet i dag	Ansatte i omlandet i dag	Forbruksenheter <sup>13</sup>	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	Beregnet arealbehov	80 % av beregnet behov
Byåsen	6755	744	6018	184 660 891	6 155	4 924
Hallset	6371	1225	5740	176 117 454	5 871	4 696
Flatåsen	7921	1081	7083	217 310 356	7 244	5 795
Saupstad	7053	1213	6337	194 440 222	6 481	5 185
Risvollan	7154	725	6366	195 328 225	6 511	5 209
Nardo	8811	2665	8057	247 213 272	8 240	6 592
Moholt/Vegamot	9596	3094	8799	269 970 287	8 999	7 199
Valentinlyst	11237	4153	10368	318 123 773	10 604	8 483
Østmarkvegen	5328	5288	5323	163 329 781	5 444	4 355
Munkvoll	9500	1616	8534	261 830 678	8 728	6 982
Stavset	5076	468	4511	138 407 285	4 614	3 691
Ranheim	2885	1145	2672	81 981 012	2 733	2 186
Dragvoll nord	6382	3401	6017	184 604 293	6 153	4 923

I tabell 2 er det beregnet et framtidig behov for handelsareal i lokalsentrene. Tidshorisonten her er utløpet av kommende kommuneplanens arealdel (2025).

<sup>13</sup> Se note 11

**Tabell 2: Beregnet behov for handelsareal (BRA) i lokalsenter i 2025**

Lokalsenter	Bosatte i omlandet i 2025 <sup>14</sup>	Ansatte i omlandet i 2025 <sup>15</sup>	Forbruksenheter <sup>16</sup>	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	Beregnet arealbehov	80 % av beregnet behov
Byåsen	7458	893	6653	204 130 086	6 804	5 443
Hallset	7129	1470	6435	197 446 637	6 582	5 265
Flatåsen	8162	1297	7320	224 600 668	7 487	5 989
Saupstad	7618	1455	6862	210 552 539	7 018	5 615
Risvollan	10483	870	9305	285 491 108	9 516	7 613
Nardo	11454	3198	10442	320 374 974	10 679	8 543
Moholt/Vegamot	11995	3713	10980	336 880 922	11 229	8 983
Valentinlyst	16200	4984	14825	454 857 130	15 162	12 130
Østmarkvegen	8225	6345	7995	245 300 558	8 177	6 541
Munkvoll	10416	1939	9377	287 694 551	9 590	7 672
Stavset	5150	562	4587	140 751 519	4 692	3 753
Ranheim	5891	1374	5338	163 770 615	5 459	4 367
Dragvoll nord	8454	4082	7918	242 934 553	8 098	6 478

### Samlet tillatt handelsareal (BRA) i lokalsentre

I tabell 3 angis samlet tillatt handelsareal i lokalsentrene. I området med stor vekst i beregnet arealbehov er samlet tillatt areal satt nærmere framtidig behov enn dagens behov. For Dragvoll nord er arealet satt nærmere dagens behov fordi en del av veksten i befolkningsprognosen regnes som usikker. Arealet er i utgangspunktet rundet oppover til nærmeste hele 500 m<sup>2</sup>. For å bidra til ønsket utvikling i lokalsentre legges det vekt på at alle senter skal ha utvidelsesmuligheter for handel. Alle senter er derfor, uavhengig av eksisterende handelsareal, sikret utvidelsesmuligheter på minimum 2000 m<sup>2</sup>.

**Tabell 3: Samlet tillatt handelsareal (BRA) i KPA 2012-24**

Lokalsenter	Beregnet arealbehov i dag	Beregnet arealbehov i 2025	Samlet tillatt handelsareal i lokalsenter	Eksisterende handelsareal <sup>17</sup>	Netto nytt areal
Byåsen	4924	5443	6000	3700	2300
Hallset	4696	5265	6000	3700	2300
Flatåsen	5795	5989	6000	2145	3855
Saupstad	5185	5615	6500	4363	2137
Risvollan	5209	7613	7000	1500	5500
Nardo	6592	8543	8000	4350	3650
Moholt/Vegamot	7199	8983	16500	14250	2250
Valentinlyst	8483	12130	11500	9454	2046
Østmarkvegen	4355	6541	7500	3800	3700
Munkvoll	6982	7672	7000	0	7000
Stavset	3691	3753	5000	2898	2102
Ranheim	2186	4367	8500	2600	5900
Dragvoll nord	4923	6478	5000	1020	3980

<sup>14</sup> Bosatte i dag samt 1,91 ny person pr ny bolig i omlandet. Anslag basert på befolkningsprognosen MH2011.

<sup>15</sup> Ansatte i dag pluss 20 %. Dette tilsvarer en antatt sysselsettingsvekst på linje med antatt befolkningsvekst i kommunen. Det forutsettes at nye arbeidsplasser fordeles geografisk på samme måte som dagens arbeidsplasser.

<sup>16</sup> Se note 11.

<sup>17</sup> Arealopplysningene er i de fleste tilfeller hentet fra notatet "Handelsarealer i lokalsentre, Trondheim kommune (08.09.2010)". For enkelte områder er eksisterende areal hentet direkte fra matrikkelen. Kun handelsarealer i bygninger innenfor kjerneområdet for lokalsentre er regnet med.

# 3 Handel i Trondheim

24.02.2012

## Formål

Formålet med dette notatet er å presentere tre handelsanalyser som er gjort i forbindelse med KDP Tiller i 2011 og til KPA 2012-24 i 2012. Analysene tar for seg konsekvenser av nytt handelsareal ulike steder i Trondheim. Med konsekvenser menes endring i markedsandeler mellom bydelene og CO<sub>2</sub>-utslipp som følge endringer i turproduksjon og reisemønster.

For KDP Tiller ble det gjort en analyse av ulike handelsarealvolum på Tiller. I arbeidet med KPA 2012-24 er det gjort en analyse av nytt handelsareal i lokalsentre og en analyse med etablering av større handelstilbud ulike steder i byen. Det ble benyttet ulike forutsetninger for omsetning i analysene som ble gjort i 2011 og 2012. Disse forskjellene blir gjort rede for i kapittel 1. I kapittel 2 presenteres analysen til KDP Tiller, i kapittel 3 belyses konsekvenser av nytt handelsareal i lokalsentrene og i kapittel 4 belyses konsekvensene av alternative plasseringer av handelen (Munkvoll, Tempe, Midtbyen, Tiller og Lade).

## Oppsummering av hovedresultater

Handel i lokalsentre gir lavere CO<sub>2</sub>-utslipp enn etablering andre steder. Handelsetableringer i områder med lite handel i dag gir lave CO<sub>2</sub>-utslipp i forhold til alternativene. Det er allerede overetablering av handel i avlastningssentrene i forhold til befolkningsgrunnlaget. Ytterligere utbygging vil øke transportarbeid og CO<sub>2</sub>. Midtbyen er mest utsatt for handelsetableringer på Lade. Deretter følger etableringer i lokalsentrene og Tiller. Konkurransesflaten i varegrupper er større mellom avlastningssentrene og Midtbyen enn mellom Midtbyen og lokalsentrene.

## Kapittel 1: Generelle forutsetninger

Handelsmodellen ATP handel er utviklet av Asplan Viak i samarbeid med Trondheim kommune. Ved hjelp av denne modellen kan man gjøre beregninger av hvordan omsetning og turproduksjon endrer seg som følge av endringer i handelstilbudet (handelsareal) og kjøpekraften (befolkning og arbeidsplasser). Turproduksjonsberegningene blir omregnet til CO<sub>2</sub> utslipp.

### Omsetningsdata

I analysene gjort i forbindelse med KDP Tiller ble omsetningsdata fra 2009 lagt til grunn i forutsetningene. I analysene gjort til KPA 2012-24 er omsetningsstatistikk fra Trondheimsindeksen Extra 2010 benyttet. Dette er en egen bestilling av omsetningsdata levert av AVANT med alternativ soneinndeling og varegruppeinndeling i forhold til den ordinære Trondheimsindeksen. Bedriftsregisterdata fra 2009 er brukt til å fordele omsetning bransjevis fra handelssoner til grunnkrets i alle analysene.

### Framskrivning av bosatte og ansatte

Befolkning og arbeidsplasser er framskrevet for alle grunnkretser basert på befolkningsprognosen MH2010 i analysen til KDP Tiller og MH2011 i analysene til KPA 2012-24.

### Allerede vedtatte planer

Felles for alle analysene er at handelsareal som er bygd eller vedtatt bygd etter inngangen av perioden for omsetningsstatistikken er tatt inn som nytt handelsareal. I analysene til KDP Tiller (kapittel 2) er areal bygd eller vedtatt bygd etter 1.1.2010 lagt inn som nytt areal i nullalternativet. Dette gjelder:

- 15 000 på Malvik Senter
- 16 000 for KBS (beregnet nettoeffekt av nytt kjøpesenter)
- 30 000 for Haakon VII's gate 8-10
- 10 000 for IKEA

I analysene til KPA 2012-24 (kapittel 3 og 4) er areal bygd eller vedtatt bygd etter 1.1.2011 lagt inn som nytt handelsareal. I tillegg ble det lagt inn areal tilsvarende beregnet helårseffekt for områder som ble utbygd eller endret i løpet av 2010. Dette gjelder:

- 9 000 m<sup>2</sup> på Malvik Senter (beregnet helårseffekt)
- 20 300 m<sup>2</sup> for KBS (beregnet helårseffekt)
- 30 000 m<sup>2</sup> for Haakon VII's gate 8-10
- 10 000 m<sup>2</sup> for IKEA
- 21 000 m<sup>2</sup> for City Lade

Den endringen i handelstilbudet som disse arealene representerer er betydelige. Modellen viser at de vil føre til betydelig nedgang i markedsandelene for Midtbyen og tilsvarende oppgang først og fremst på Lade-Leangen men også på Tiller. Effekten kan vurderes ut fra endring i markedsandeler mellom 2009-situasjonen og nullalternativene i kapittel 2 og mellom dagens situasjon 2010 og referansealternativet i kapittel 3.

### Varegruppedefinisjoner

Det er noe avvikende definisjoner på varegrupper mellom de to årgangene av omsetningsdata.

I omsetningsstatistikken 2009 ble følgende vareslagsdefinisjoner benyttet:

- Varegruppe 1: Dagligvarer, mat og drikke
- Varegruppe 2: Fagvarer, klær, etc.
- Varegruppe 3: Møbel, elektro, byggvarer og drivstoff

I omsetningsstatistikken fra 2010 er følgende varegruppedefinisjoner benyttet:

- Varegruppe 1: Dagligvarer
- Varegruppe 2: Detaljhandel i spesialbutikk
- Varegruppe 3: Arealkrevende detaljhandel

Forskjellene mellom de to inndelingsmåtene vises i tabell 1.

**Tabell 1: Fordelingen av bransjer etter varegrupper i Trondheimsindeksen 2009 og Trondheimsindeksen extra 2010.**

Bransje	2009	2010
11 Matvare	1	1
12 Vinmonopol	1	2
21 Klær	2	2
22 Sko og Reise-effekter	2	2
31 Sport og Fritid	2	3
32 Apotek	2	2
33 Parfymeri	2	2
34 Musikk	2	2
35 Bok og Papir	2	2
36 Gull,Urmaker,Optikk, Foto	2	2
37 Blomster	2	2
38 Annen spesialbutikker	2	2
41 Møbel og innbo	3	3
42 Elektrohandel	3	3
43 Byggevarer	3	3
51 Bil og motorsykkel		
52 Bensinstasjoner	3	
53 Annen handel	3	
61 Kropp og pleie		
62 Annen service		
71 Servering		

Endringene mellom 2009- og 2010-statistikken er at vinmonopol er flyttet fra varegruppe 1 til 2, Sport og fritid fra varegruppe 2 til 3 og bensinstasjoner og annen handel er tatt ut. Begrunnelsen for dette er at skillet mellom varegruppe 2 og 3 i 2009-versjonen ikke er hensiktsmessig. Inndelingen i 2010-versjonen forsøker å dele bransjene inn etter hvor ofte man benytter tilbudet (varegruppe 1 – daglig/ukentlig, varegruppe 2 og 3 – sjeldnere) og hvor arealkrevende nyetableringer i bransjene er (varegruppe 1 og 2 – mindre enheter), varegruppe 3 – ”hangarer”).

I alle analysene forutsettes 30 000 kr (2009 kr) i omsetning pr m<sup>2</sup> for nytt handelsareal i 2009. Det er tatt høyde for en forbruksvekst på 1,49 % pr år (tilsvarende gjennomsnittlig forbruksvekst pr person i perioden 1980-2009) og en årlig arealeffektivisering på 0,5 % (skjønnsmessig satt).

## Kapittel 2: Ulike scenario for handelsutvikling på Tiller

### Formål

Formålet med analysen er å belyse konsekvensene av nytt handelsareal på Tiller.

### Forutsetninger

Det er utredet fire scenario for ulikt utbyggingsvolum; 25 000, 50 000, 100 000 og 150 000 m<sup>2</sup>. Konsekvensene presenteres i to ulike horisontår; 2016 og 2024. For hvert horisontår er konsekvensene av fem alternative utbyggingsvolum på Tiller beregnet:

- Nullalternativet: 0 m<sup>2</sup>
- Alternativ 1: 25 000 m<sup>2</sup>
- Alternativ 2: 50 000 m<sup>2</sup>
- Alternativ 3: 100 000 m<sup>2</sup>

- Alternativ 4: 150 000 m<sup>2</sup>

For nytt handelsareal på Tiller forutsettes 20 % i varegruppe 1 (dagligvarer, mat og drikke), 40 % i varegruppe 2 (fagvarer, klær etc.) og 40 % i varegruppe 3 (møbel, elektro, byggvarer og drivstoff). Dette er basert på vareslagsfordelingen i omsetningsstatistikken for 2009 men med en noe lavere andel i varegruppe 1.

### Resultat

Nytt handelsareal på Tiller vil føre til økt transportarbeid og CO<sub>2</sub>-utslipp. Jo mer som etableres jo større blir konsekvensene. Markedsandelene i Midtbyen blir lavere jo mer som etableres på Tiller. Markedsandelene i sonen Heimdal/Byneset og øvrige bydeler går også ned som følge av en eventuell etablering. Dette tyder på at den handelsomsetningen som i dag finnes på Tiller representerer en overetablering i forhold til befolkningsgrunnet i området. Å lokalisere ny handel på Tiller vil ikke være et bidrag til å redusere transportarbeidet i byen men snarere et bidrag til å øke reiseavstander.

**Tabell 2: Markedsandeler i 2009 og ved fem ulike utbyggingsalternativer på Tiller i 2016.**

Sonenavn	2009	2016				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2016	25000 m2 på Tiller 2016	50000 m2 på Tiller 2016	100000 m2 på Tiller 2016	150000 m2 på Tiller 2016
Midtbyen og Nedre Elvehavn	19,5 %	17,8 %	17,3 %	16,9 %	16,2 %	15,7 %
Lade/Leangen/Ranheim	13,4 %	17,2 %	16,8 %	16,5 %	16,0 %	15,5 %
Tiller/Sjetne	14,3 %	13,4 %	15,3 %	17,0 %	19,8 %	22,1 %
Heimdal/Byneset	6,4 %	5,9 %	5,5 %	5,2 %	4,7 %	4,3 %
Trondheim for øvrig	23,4 %	22,8 %	22,3 %	21,9 %	21,1 %	20,4 %
Omlandskommunene	23,0 %	22,9 %	22,7 %	22,5 %	22,2 %	22,0 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell 3: Beregnet CO<sub>2</sub> utslipp målt i kg ved fem ulike utbyggingsalternativer på Tiller i 2016.**

Sonenavn	2009	2016				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2016	25000 m2 på Tiller 2016	50000 m2 på Tiller 2016	100000 m2 på Tiller 2016	150000 m2 på Tiller 2016
CO <sub>2</sub>	85 016 291	94 504 893	94 723 758	95 015 053	95 714 543	96 486 864
CO <sub>2</sub> . Prosent endring fra nullalternativet		0,00 %	0,23 %	0,54 %	1,28 %	2,10 %

**Tabell 4: Markedsandeler i 2009 og ved fem ulike utbyggingsalternativer på Tiller i 2024**

Sonenavn	2009	2024				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2016	25000 m2 på Tiller 2016	50000 m2 på Tiller 2016	100000 m2 på Tiller 2016	150000 m2 på Tiller 2016
Midtbyen og Nedre Elvehavn	19,5 %	18,0 %	17,6 %	17,2 %	16,6 %	16,0 %
Lade/Leangen/Ranheim	13,4 %	17,5 %	17,1 %	16,8 %	16,3 %	15,9 %
Tiller/Sjetne	14,3 %	13,1 %	14,8 %	16,4 %	19,0 %	21,2 %
Heimdal/Byneset	6,4 %	5,7 %	5,4 %	5,1 %	4,6 %	4,2 %
Trondheim for øvrig	23,4 %	22,9 %	22,4 %	22,0 %	21,3 %	20,6 %
Omlandskommunene	23,0 %	22,8 %	22,7 %	22,5 %	22,2 %	22,0 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell 5: Beregnet CO<sub>2</sub> utslipp målt i kg ved fem ulike utbyggingsalternativer på Tiller i 2024.**

Sonenavn	2009	2024				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2024	25000 m <sup>2</sup> på Tiller 2024	50000 m <sup>2</sup> på Tiller 2024	100000 m <sup>2</sup> på Tiller 2024	150000 m <sup>2</sup> på Tiller 2024
CO <sub>2</sub>	85 016 291	103 206 361	103 459 056	103 778 429	104 527 390	105 346 622
CO <sub>2</sub> . Prosent endring fra nullalternativet		0,00 %	0,24 %	0,55 %	1,28 %	2,07 %

Mer utfyllende tabeller i vedlegg (tabell V1, V2, V3 og V4).

## Kapittel 3: Etablering av handel i lokalsentre

### Formål

Formålet med denne analysen er å belyse konsekvensene av økt handelsareal i lokalsentre. I tillegg er formålet å vurdere konsekvenser av ulike forutsetninger for handelsarealberegning i Osломodellen<sup>18</sup>.

### Forutsetninger

For denne analysen er det gjort et skjønsmessig utvalg av lokalsentre som i tre ulike scenario gis nytt handelsareal. Nytt handelsareal er beregnet ved hjelp av Osломodellen for lokalsentre med ulike forutsetninger for andel av kjøpekraften som benyttes lokalt og i Midtbyen/avlastningsentrene. I alternativ A forutsettes 50 % av kjøpekraften brukt lokalt, i alternativ B 60 % og i alternativ C 70 %. Alternativ A vil gi lavest arealbehov for lokalsentre, mens alternativ C vil gi det høyeste arealbehovet. Utvalget av sentre er gjort på en slik måte at sentrenes omland ikke overlapper i særlig grad. I tillegg har sentrene som er valgt et visst befolkningsgrunnlag i sitt nære omland. Som befolkningsgrunnlag rundt lokalsentrene er bosatte innenfor 1 km gangavstand og 30 % av bosatte innenfor 1-2 km omland medregnet<sup>19</sup>.

I beregningen av nytt areal i sentrene er befolkningens kjøpekraft i omlandet lagt til grunn sammen med forutsatt andel av kjøpekraften som benyttes lokalt. Hvert senter får dermed et beregnet arealbehov. Fra dette trekkes allerede eksisterende areal i området fra. Eksisterende areal i omlandet er anslått basert på antall ansatte i varehandel i omlandet og et antatt areal pr ansatt på 67 m<sup>2</sup>. Denne forutsetningen er basert på omsetning på 30 000 kr/m<sup>2</sup> (Andhøy kjøpesenterregister) og omsetning pr ansatt i varehandel på kr 2 012 716 (beregninger basert på opplysninger fra bedriftsregister 2009 og omsetningsstatistikk 2009).

I referansealternativet forutsettes i tillegg til areal allerede bygd eller vedtatt (se kapittel 1), 25 000 m<sup>2</sup> på Tiller og 50 000 på Lade. Dette representerer et sannsynlig utbyggingsvolum i disse områdene fram mot 2024. Alternativ 1A, 2A og 3A belyser konsekvenser av 36 708 m<sup>2</sup> nytt handelsareal på Lade, Tiller eller fordelt på lokalsentrene. Alternativ 1A, 1B, og 1C belyser forekjeller i konsekvenser av ulikt utbyggingsvolum i lokalsentrene.

<sup>18</sup> Osломodellen er en modell som brukes av Oslo kommune for beregning av arealbehov for handel i senter. I Trondheim kommune benyttes den med visse tilpasninger til å vurdere arealbehov for handel i lokalsentre.

<sup>19</sup> Arealet blir beregnet ut fra den andelen av kjøpekraften personer i omlandet benytter lokalt. Det er forutsatt et forbruk på 61 365 kr pr person (SSB Forbruksundersøkelse 2009, Utgift per husholdning per år).



- Alternativ 1A: 36 708 m<sup>2</sup> (A) fordelt på lokalsentrene
- Alternativ 2A: 36 708 m<sup>2</sup> (A) på Lade
- Alternativ 3A: 36 708 m<sup>2</sup> (A) på Tiller
- Alternativ 1B: 55 964 m<sup>2</sup> (B) fordelt på lokalsentrene
- Alternativ 1C: 78 503 m<sup>2</sup> (C) fordelt på lokalsentrene

**Tabell 6: Utvalgte lokalsentre, befolkningsgrunnlag og forutsatt nytt areal**

Lokalsenter	Bosatte 1.1.2025 (100% 0-1km og 30% 1- 2km) <sup>20</sup>	Beregnet arealbehov 2025			Beregnet eksisterende areal (100% 0-1km, 30% 1-2km) som skal trekkes fra	Behov for nytt areal 2025		
		A (brutto)	B (brutto)	C (brutto)		A	B	C
Ilsvika	6 083	6 222	7 466	8 710	808*	5 414	6 658	7 902
Byåsen	7 458	7 627	9 153	10 678	8 990	0	163	1 688
Hallset	7 129	7 291	8 749	10 207	4 502	2 789	4 247	5 706
Flatåsen	8 162	8 347	10 017	11 686	6 575	1 773	3 442	5 111
Saupstad	7 618	7 791	9 349	10 908	6 662	1 129	2 687	4 245
Heimdal	7 732	7 908	9 490	11 071	21 409	0	0	0
Risvollan	10 483	10 722	12 866	15 010	4 207	6 515	8 659	10 804
Nardo	11 454	11 714	14 057	16 400	12 707	0	1 350	3 693
Tempe	6 725	6 878	8 254	9 629	11 083	0	0	0
Moholt/Vegamot	11 995	12 268	14 721	17 175	18 678	0	0	0
Valentinlyst	16 200	16 568	19 882	23 195	23 971	0	0	0
Østmarkvegen	8 225	8 412	10 095	11 777	6 750*	1 662	3 345	5 027
Dalgård	7 955	8 136	9 763	11 391	3 791	4 345	5 973	7 600
Sjetnemarka	4 369	4 469	5 363	6 256	829*	3 640	4 534	5 427
Nidarvoll	8 647	8 843	10 612	12 381	11 452	0	0	929
Grilstad	5 167	5 285	6 342	7 399	2 697	2 588	3 645	4 702
Ranheim	5 891	6 025	7 231	8 436	3 106	2 919	4 124	5 329
Jakobsli	7 201	7 365	8 838	10 310	4 173	3 192	4 665	6 137
Dragvoll nord	8 454	8 646	10 375	12 104	7 903	743	2 472	4 201
<b>SUM nytt areal</b>						<b>36 708</b>	<b>55 964</b>	<b>78 503</b>

\* Eksisterende areal i omlandet for Ilsvika, Østmarkvegen og Sjetnemarka er basert på egen registrering.

Horisontåret i alle alternativene er 2024. Vareslagsfordelingen for nytt areal i lokalsentrene er forutsatt å være 75 % i varegruppe 1 (dagligvarer) og 25 % i varegruppe 2 (detaljhandel i spesialbutikk). Denne fordelingen tilsvarer fordeling av omsetning i soner med større lokalsentre i dag. For areal på Lade og Tiller er det forutsatt 20 % i varegruppe 1, 40 % i varegruppe 2 og 40 % i varegruppe 3 (arealkrevende detaljhandel). Denne fordelingen er basert på fordeling av omsetningen på Lade og Tiller i dag, men med noe lavere dagligvareandel.

### Resultat

Etablering av nytt handelsareal i lokalsentrene, på Lade og på Tiller tar om lag like store markedsandeler fra Midtbyen. Den forskjellen som observeres er at lokalsentrene tar størst og Tiller minst markedsandeler. Her må det bemerkes at nytt areal i lokalsentrene bestod i stor grad av varegruppe 1 som konkurrerer lite med midtbyen, mens arealet som ble lagt til Lade og Tiller bestod av en større andel varegruppe 2 som har større konkurranseflate mot Midtbyen.

<sup>20</sup> Antall bosatte 1.1.2025 er beregnet med utgangspunkt i antall bosatte 1.1.2011 pluss 1,91 person pr ny bolig i omlandet i følge boligbyggef়orutsetningene i befolkningsprognosen MH2011.

I forhold til referansealternativet er det bare etablering i lokalsentrene som gir lavere CO<sub>2</sub> utslipp. Etablering på Lade gir høyest økning i CO<sub>2</sub> utslipp. Større handelsetablering (1B og 1C) i lokalsentrene vil gi ytterligere forbedring av CO<sub>2</sub> utslipp med ytterligere svekking av markedsandeler i Midtbyen. Det vil også føre til mindre markedsandeler i avlastningssentrene. I alternativ 1C er markedsandelene til "Trondheim for øvrig", som i stor grad representerer lokalsentrene, tilbake på nivået i dagens situasjon 2010. Det betyr at lokalsentrene i alternativet med størst utbygging i lokalsentrene har gjenvunnet de markedsandelene de har i dag.

**Tabell 7: Markedsandeler i 2010 og ved utbygging tilsvarende alternativ A på Lade, Tiller og i lokalsentrene i 2024.**

Soner gruppert	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 2A (Lade)	Alternativ 3A (Tiller)
Midtbyen og Nedre Elvehavn	21,3 %	17,5 %	16,8 %	16,9 %	17,0 %
Lade-Leangen senterområde	12,4 %	20,7 %	19,9 %	22,5 %	20,1 %
Tiller senterområde	14,3 %	14,1 %	13,7 %	13,9 %	16,4 %
Trondheim for øvrig	31,1 %	27,1 %	29,2 %	26,3 %	26,1 %
Omlandskommunene	20,8 %	20,5 %	20,4 %	20,5 %	20,4 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell 8: Beregnet CO<sub>2</sub> utslipp målt i kg ved utbygging tilsvarende alternativ A på Lade, Tiller og i lokalsentrene i 2024.**

Sonenaavn	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 2A (Lade)	Alternativ 3A (Tiller)
CO <sub>2</sub>	87 917 153	109 283 657	108 936 709	110 135 801	109 556 560
CO <sub>2</sub> . Prosent endring fra nullalternativet		0,00 %	-0,32 %	0,78 %	0,25 %

**Tabell 9: Markedsandeler i 2010 og ved tre utbyggingsalternativ i lokalsentrene i 2024**

Soner gruppert	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 1B (lokalsenter)	Alternativ 1C (lokalsenter)
Midtbyen og Nedre Elvehavn	21,3 %	17,5 %	16,8 %	16,5 %	16,1 %
Lade-Leangen senterområde	12,4 %	20,7 %	19,9 %	19,6 %	19,2 %
Tiller senterområde	14,3 %	14,1 %	13,7 %	13,5 %	13,2 %
Trondheim for øvrig	31,1 %	27,1 %	29,2 %	30,1 %	31,1 %
Omlandskommunene	20,8 %	20,5 %	20,4 %	20,4 %	20,4 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell 10: Beregnet CO<sub>2</sub> utslipp målt i kg ved tre ulike utbyggingsalternativ i lokalsentrene i 2024.**

Sonenaavn	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 2B (lokalsenter)	Alternativ 1C (lokalsenter)
CO <sub>2</sub>	87 917 153	109 283 657	108 936 709	108 834 247	108 772 259
CO <sub>2</sub> . Prosent endring fra nullalternativet		0,00 %	-0,32 %	-0,41 %	-0,47 %

Mer utfyllende tabeller i vedlegg (tabell V5, V6, V7 og V8).

## Kapittel 4: Alternative lokaliseringer av handel i Trondheim

### Formål

Formålet med denne analysen er å vurdere konsekvensene av økt handelsareal på ulike lokaliseringer i Trondheim opp mot hverandre.

### Forutsetninger

Det er utredet to forskjellige utbyggingsvolum (50 000 m<sup>2</sup> og 150 000 m<sup>2</sup>) på fem forskjellige lokaliseringer i Trondheim: Lade, Tiller, Midtbyen, Tempe og Munkvoll. I referansealternativet er det i tillegg til allerede vedtatte og utbygde arealer lagt inn 25 000 m<sup>2</sup> på Tiller og 50 000 m<sup>2</sup> på Lade i 2024. Dette representerer sannsynlige utbygginger i disse områdene. Arealene i alternativene kommer i tillegg til dette.

I tillegg til referansealternativet er konsekvensene av 5 alternative lokaliseringer av hhv 50 000 m<sup>2</sup> og 150 000 m<sup>2</sup> analysert:

- Alternativ 1A: 50 000 m<sup>2</sup> på Lade
- Alternativ 2A: 50 000 m<sup>2</sup> på Tiller
- Alternativ 3A: 50 000 m<sup>2</sup> i Midtbyen
- Alternativ 4A: 50 000 m<sup>2</sup> på Tempe
- Alternativ 5A: 50 000 m<sup>2</sup> på Munkvoll
  
- Alternativ 1B: 150 000 m<sup>2</sup> på Lade
- Alternativ 2B: 150 000 m<sup>2</sup> på Tiller
- Alternativ 3B: 150 000 m<sup>2</sup> i Midtbyen
- Alternativ 4B: 150 000 m<sup>2</sup> på Tempe
- Alternativ 5B: 150 000 m<sup>2</sup> på Munkvoll

Horisontår er 2024 i alle alternativene. Vareslagsfordelingen i alt nytt areal er forutsatt å være 20 % varegruppe 1, 40 % varegruppe 2 og 40 % varegruppe 3. Dette er basert på fordelinga av omsetninga på Lade og Tiller i dag, men med en noe lavere andel i varegruppe 1.

### Resultat

Midtbyen taper flest markedsandeler ved etableringer på Tempe, men taper også betydelige andeler ved etablering på Munkvoll og Lade. Midtbyen beholder mest av sine markedsandeler ved etablering på Tiller men vinner naurlig nok flest markedsandeler ved etablering i Midtbyen. Etablering på Lade tar mest markedsandeler fra Midtbyen og "Trondheim for øvrig". Etablering på Tiller tar mest fra Trondheim for øvrig etterfulgt av Lade og Midtbyen. Etablering i Midtbyen tar mest fra Lade og "Trondheim for øvrig". Etablering på Tempe tar store markedsandeler fra alle og etablering på Munkvoll tar størst markedsandeler fra Midtbyen og Tiller.

Etablering på Munkvoll gir mest positivt resultat for CO<sub>2</sub> utslipp. Dette gjenspeiler trolig at dette er et område med underetablering av handel i dag og ny handel på Byåsen vil føre til kortere reiser for flere handlende. Etablering på Tempe og Midtbyen følger deretter. Dette er områder som er sentralt plassert i byen og dermed kort reiseavstand for mange handlende. Analysen antyder at en viss handelsetablering på Tempe vil være positivt for

CO<sub>2</sub>-regnskapet. Verst ut på CO<sub>2</sub> kommer Lade etterfulgt av Tiller. Dette viser at det er en overetablering av handel i disse områdene i forhold til befolkningsgrunnet i dag.

**Tabell 11: Markedsandeler i 2024 ved alternative lokaliseringer av 50 000 m<sup>2</sup> handel.**

Soner gruppert	2024					
	Referanse-alternativet	50 000 på Lade	50 000 på Tiller	150 000 i Midtbyen	50 000 på Tempe	50 000 på Munkvoll
Midtbyen og Nedre Elvehavn	17,5 %	16,6 %	16,8 %	21,4 %	16,0 %	16,4 %
Lade-Leangen senterområde	20,7 %	23,0 %	19,9 %	19,2 %	19,2 %	19,7 %
Tiller senterområde	14,1 %	13,8 %	17,2 %	13,5 %	13,2 %	13,0 %
Trondheim for øvrig	27,1 %	26,1 %	25,8 %	25,5 %	31,2 %	30,5 %
Omlandskommunene	20,5 %	20,4 %	20,3 %	20,4 %	20,4 %	20,4 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell 12: Beregnet CO<sub>2</sub> utslipp målt i kg ved alternative lokaliseringer av 50 000 m<sup>2</sup> i 2024.**

Sonenaavn	2024					
	Referanse-alternativet	50 000 på Lade	50 000 på Tiller	150 000 i Midtbyen	50 000 på Tempe	50 000 på Munkvoll
CO <sub>2</sub>	109 283 657	110 438 209	109 689 510	109 303 082	109 198 730	108 506 429
CO <sub>2</sub> . Prosent endring fra referansealternativet	0,00 %	1,06 %	0,37 %	0,02 %	-0,08 %	-0,71 %

**Tabell 13: Markedsandeler i 2024 ved alternative lokaliseringer av 150 000 m<sup>2</sup> handel.**

Soner gruppert	2024					
	Referanse-alternativet	150 000 på Lade	150 000 på Tiller	150 000 i Midtbyen	150 000 på Tempe	150 000 på Munkvoll
Midtbyen og Nedre Elvehavn	17,5 %	15,2 %	15,8 %	27,4 %	13,8 %	14,8 %
Lade-Leangen senterområde	20,7 %	26,9 %	18,7 %	16,8 %	17,0 %	18,2 %
Tiller senterområde	14,1 %	13,2 %	21,6 %	12,4 %	11,7 %	11,5 %
Trondheim for øvrig	27,1 %	24,5 %	24,0 %	23,1 %	37,3 %	35,2 %
Omlandskommunene	20,5 %	20,2 %	20,0 %	20,3 %	20,2 %	20,3 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell 14: Beregnet CO<sub>2</sub> utslipp målt i kg ved alternative lokaliseringer av 150 000 m<sup>2</sup> i 2024.**

Sonenaavn	2024					
	Referanse-alternativet	150 000 på Lade	150 000 på Tiller	150 000 i Midtbyen	150 000 på Tempe	150 000 på Munkvoll
CO <sub>2</sub>	109 283 657	112 606 681	110 983 687	109 734 347	109 733 070	108 702 099
CO <sub>2</sub> . Prosent endring fra referansealternativet	0,00 %	3,04 %	1,56 %	0,41 %	0,41 %	-0,53 %

Mer utfyllende tabeller i vedlegg (tabell V9, V10, V11 og V12).

## Vedlegg

**Tabell V1: Omsetning i 2009, beregnet omsetning i 2016 (mill. 2009 kroner) for 5 alternative utbyggingsalternativ på Tiller**

Sonenavn	2009	2016				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2016	25000 m2 på Tiller 2016	50000 m2 på Tiller 2016	100000 m2 på Tiller 2016	150000 m2 på Tiller 2016
Midtbyen	2 874	3 197	3 108	3 031	2 902	2 796
Nedre Elvehavn	1 002	1 117	1 094	1 073	1 038	1 008
Lade/Leangen/Ranheim	2 663	4 175	4 083	4 006	3 875	3 764
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	1 094	1 463	1 419	1 380	1 310	1 249
Strindheim/Moholt/Dragvoll	1 432	1 653	1 630	1 608	1 571	1 540
Steindal/Stubban/Fossegrenda	514	605	592	580	560	544
Tiller/Sjetne	2 836	3 247	3 715	4 118	4 797	5 359
Heimdal/Byneset	1 267	1 434	1 340	1 261	1 134	1 035
Byåsen/Ila	952	1 085	1 063	1 043	1 008	978
Teknologi-området	643	723	705	689	661	638
Orkdal	1 171	1 410	1 404	1 399	1 388	1 379
Melhus	773	905	884	865	834	808
Skaun	187	225	221	217	210	205
Klæbu	132	162	153	147	135	126
Malvik	400	603	598	595	590	586
Stjørdal	1 893	2 239	2 237	2 235	2 232	2 228
Sum omsetning	19 834	24 244	24 244	24 244	24 244	24 244

**Tabell V2: Markedandeler i 2009 og fem alternative utbyggingsalternativ for 2016.**

Sonenavn	2009	2016				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2016	25000 m2 på Tiller 2016	50000 m2 på Tiller 2016	100000 m2 på Tiller 2016	150000 m2 på Tiller 2016
Midtbyen	14,5 %	13,2 %	12,8 %	12,5 %	12,0 %	11,5 %
Nedre Elvehavn	5,0 %	4,6 %	4,5 %	4,4 %	4,3 %	4,2 %
Lade/Leangen/Ranheim	13,4 %	17,2 %	16,8 %	16,5 %	16,0 %	15,5 %
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	5,5 %	6,0 %	5,9 %	5,7 %	5,4 %	5,2 %
Strindheim/Moholt/Dragvoll	7,2 %	6,8 %	6,7 %	6,6 %	6,5 %	6,4 %
Steindal/Stubban/Fossegrenda	2,6 %	2,5 %	2,4 %	2,4 %	2,3 %	2,2 %
Tiller/Sjetne	14,3 %	13,4 %	15,3 %	17,0 %	19,8 %	22,1 %
Heimdal/Byneset	6,4 %	5,9 %	5,5 %	5,2 %	4,7 %	4,3 %
Byåsen/Ila	4,8 %	4,5 %	4,4 %	4,3 %	4,2 %	4,0 %
Teknologi-området	3,2 %	3,0 %	2,9 %	2,8 %	2,7 %	2,6 %
Orkdal	5,9 %	5,8 %	5,8 %	5,8 %	5,7 %	5,7 %
Melhus	3,9 %	3,7 %	3,6 %	3,6 %	3,4 %	3,3 %
Skaun	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,8 %
Klæbu	0,7 %	0,7 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %
Malvik	2,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,4 %	2,4 %
Stjørdal	9,5 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell V3: Omsetning i 2009, beregnet omsetning i 2024 (mill. 2009 kroner) for 5 alternative utbyggingsalternativ på Tiller**

Sonenavn	2009	2024				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2024	25000 m2 på Tiller 2024	50000 m2 på Tiller 2024	100000 m2 på Tiller 2024	150000 m2 på Tiller 2024
Midtbyen	2 874	3 980	3 879	3 790	3 641	3 516
Nedre Elvehavn	1 002	1 406	1 379	1 355	1 314	1 279
Lade/Leangen/Ranheim	2 663	5 231	5 127	5 039	4 888	4 760
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	1 094	1 821	1 772	1 726	1 644	1 574
Strindheim/Moholt/Dragvoll	1 432	2 095	2 067	2 042	1 999	1 962
Steindal/Stubban/Fossegrenda	514	752	737	723	700	681
Tiller/Sjetne	2 836	3 911	4 440	4 901	5 685	6 341
Heimdal/Byneset	1 267	1 715	1 610	1 521	1 376	1 262
Byåsen/Ila	952	1 284	1 259	1 237	1 198	1 164
Teknologi-området	643	898	877	858	826	798
Orkdal	1 171	1 729	1 723	1 716	1 704	1 693
Melhus	773	1 092	1 068	1 047	1 011	981
Skaun	187	279	273	269	261	254
Klæbu	132	204	195	187	173	163
Malvik	400	768	762	758	753	748
Stjørdal	1 893	2 762	2 760	2 758	2 754	2 750
Sum omsetning	19 834	29 927	29 927	29 927	29 927	29 927

**Tabell V4: Markedandeler i 2009 og fem alternative utbyggingsalternativ for 2024.**

Sonenavn	2009	2024				
	Dagens situasjon 2009	Nullalternativet 2016	25000 m2 på Tiller 2016	50000 m2 på Tiller 2016	100000 m2 på Tiller 2016	150000 m2 på Tiller 2016
Midtbyen	14,5 %	13,3 %	13,0 %	12,7 %	12,2 %	11,7 %
Nedre Elvehavn	5,0 %	4,7 %	4,6 %	4,5 %	4,4 %	4,3 %
Lade/Leangen/Ranheim	13,4 %	17,5 %	17,1 %	16,8 %	16,3 %	15,9 %
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	5,5 %	6,1 %	5,9 %	5,8 %	5,5 %	5,3 %
Strindheim/Moholt/Dragvoll	7,2 %	7,0 %	6,9 %	6,8 %	6,7 %	6,6 %
Steindal/Stubban/Fossegrenda	2,6 %	2,5 %	2,5 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %
Tiller/Sjetne	14,3 %	13,1 %	14,8 %	16,4 %	19,0 %	21,2 %
Heimdal/Byneset	6,4 %	5,7 %	5,4 %	5,1 %	4,6 %	4,2 %
Byåsen/Ila	4,8 %	4,3 %	4,2 %	4,1 %	4,0 %	3,9 %
Teknologi-området	3,2 %	3,0 %	2,9 %	2,9 %	2,8 %	2,7 %
Orkdal	5,9 %	5,8 %	5,8 %	5,7 %	5,7 %	5,7 %
Melhus	3,9 %	3,6 %	3,6 %	3,5 %	3,4 %	3,3 %
Skaun	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,8 %
Klæbu	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %
Malvik	2,0 %	2,6 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Stjørdal	9,5 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell V5: Omsetning i 2010, beregnet omsetning i 2024 (mill. 2009 kroner) for 3 alternative lokaliseringer av utbyggingsalternativ A**

Soneneavn	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 2A (Lade)	Alternativ 3A (Tiller)
Midtbyen	2 950	2 961	2 842	2 850	2 866
Nedre Elvehavn	970	997	949	960	973
Lade/Leangen/Ranheim	330	362	496	345	359
Lade-Leangen senterområde	2 278	4 684	4 504	5 074	4 539
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	1 070	1 189	1 243	1 125	1 140
Strindheim/Moholt/Dragvoll	1 270	1 398	1 314	1 355	1 377
Steindal/Stubban/Fossegrenda	455	514	616	506	502
Tiller/Sjetne	210	209	267	206	188
Tiller senterområde	2 628	3 197	3 092	3 137	3 715
Heimdal/Byneset	976	966	991	954	887
Byåsen/Ila	935	977	1 195	968	955
Teknologi-området	466	504	467	494	494
Orkdal	1 054	1 252	1 252	1 251	1 245
Melhus	603	681	680	679	665
Skaun	138	166	166	166	165
Klæbu	91	112	110	111	105
Malvik	384	550	534	543	547
Stjørdal	1 558	1 878	1 878	1 872	1 877
Sum omsetning	18 366	22 596	22 596	22 596	22 596

**Tabell V6: Markedandeler i 2010 og tre alternative lokaliseringer av nytt handelsareal i 2024.**

Soneneavn	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 2A (Lade)	Alternativ 3A (Tiller)
Midtbyen	16,1 %	13,1 %	12,6 %	12,6 %	12,7 %
Nedre Elvehavn	5,3 %	4,4 %	4,2 %	4,2 %	4,3 %
Lade/Leangen/Ranheim	1,8 %	1,6 %	2,2 %	1,5 %	1,6 %
Lade-Leangen senterområde	12,4 %	20,7 %	19,9 %	22,5 %	20,1 %
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	5,8 %	5,3 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
Strindheim/Moholt/Dragvoll	6,9 %	6,2 %	5,8 %	6,0 %	6,1 %
Steindal/Stubban/Fossegrenda	2,5 %	2,3 %	2,7 %	2,2 %	2,2 %
Tiller/Sjetne	1,1 %	0,9 %	1,2 %	0,9 %	0,8 %
Tiller senterområde	14,3 %	14,1 %	13,7 %	13,9 %	16,4 %
Heimdal/Byneset	5,3 %	4,3 %	4,4 %	4,2 %	3,9 %
Byåsen/Ila	5,1 %	4,3 %	5,3 %	4,3 %	4,2 %
Teknologi-området	2,5 %	2,2 %	2,1 %	2,2 %	2,2 %
Orkdal	5,7 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Melhus	3,3 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	2,9 %
Skaun	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Klæbu	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Malvik	2,1 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %
Stjørdal	8,5 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell V7: Omsetning i 2010, beregnet omsetning i 2024 (mill. 2009 kroner) for 4 alternative utbyggingsalternativ i lokalsentrene.**

Soneneavn	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 2B (lokalsenter)	Alternativ 1C (lokalsenter)
Midtbyen	2 950	2 961	2 842	2 790	2 728
Nedre Elvehavn	970	997	949	928	905
Lade/Leangen/Ranheim	330	362	496	553	602
Lade-Leangen senterområde	2 278	4 684	4 504	4 425	4 345
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	1 070	1 189	1 243	1 261	1 277
Strindheim/Moholt/Dragvoll	1 270	1 398	1 314	1 307	1 293
Steindal/Stubban/Fossegrenda	455	514	616	670	761
Tiller/Sjetne	210	209	267	276	283
Tiller senterområde	2 628	3 197	3 092	3 041	2 987
Heimdal/Byneset	976	966	991	1 036	1 073
Byåsen/Ila	935	977	1 195	1 246	1 306
Teknologi-området	466	504	467	451	433
Orkdal	1 054	1 252	1 252	1 251	1 251
Melhus	603	681	680	679	678
Skaun	138	166	166	166	165
Klæbu	91	112	110	109	108
Malvik	384	550	534	528	522
Stjørdal	1 558	1 878	1 878	1 878	1 878
Sum omsetning	18 366	22 596	22 596	22 596	22 596

**Tabell V8: Markedandeler i 2010 og fire utbyggingsalternativ for lokalsentrene i 2024.**

Soneneavn	2010	2024			
	Dagens situasjon 2010	Nullalternativet	Alternativ 1A (lokalsenter)	Alternativ 2B (lokalsenter)	Alternativ 1C (lokalsenter)
Midtbyen	16,1 %	13,1 %	12,6 %	12,3 %	12,1 %
Nedre Elvehavn	5,3 %	4,4 %	4,2 %	4,1 %	4,0 %
Lade/Leangen/Ranheim	1,8 %	1,6 %	2,2 %	2,4 %	2,7 %
Lade-Leangen senterområde	12,4 %	20,7 %	19,9 %	19,6 %	19,2 %
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	5,8 %	5,3 %	5,5 %	5,6 %	5,7 %
Strindheim/Moholt/Dragvoll	6,9 %	6,2 %	5,8 %	5,8 %	5,7 %
Steindal/Stubban/Fossegrenda	2,5 %	2,3 %	2,7 %	3,0 %	3,4 %
Tiller/Sjetne	1,1 %	0,9 %	1,2 %	1,2 %	1,3 %
Tiller senterområde	14,3 %	14,1 %	13,7 %	13,5 %	13,2 %
Heimdal/Byneset	5,3 %	4,3 %	4,4 %	4,6 %	4,7 %
Byåsen/Ila	5,1 %	4,3 %	5,3 %	5,5 %	5,8 %
Teknologi-området	2,5 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %
Orkdal	5,7 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Melhus	3,3 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Skaun	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Klæbu	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Malvik	2,1 %	2,4 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %
Stjørdal	8,5 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %



**Tabell V9: Beregnet omsetning i 2024 (mill. 2009 kroner) for 5 alternative utbyggingsalternativ for 50 000 m<sup>2</sup> handel.**

Sonenavn	2024					
	Referansealternativet	50 000 på Lade	50 000 på Tiller	50 000 i Midtbyen	50 000 på Tempe	50 000 på Munkvoll
Midtbyen	2 961	2 812	2 836	3 912	2 700	2 749
Nedre Elvehavn	997	948	965	913	920	945
Lade/Leangen/Ranheim	362	339	358	345	347	355
Lade-Leangen senterområde	4 684	5 207	4 493	4 335	4 344	4 450
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	1 189	1 104	1 124	1 097	1 093	1 116
Strindheim/Moholt/Dragvoll	1 398	1 340	1 371	1 319	1 298	1 357
Steindal/Stubban/Fossegrenda	514	503	498	486	454	491
Tiller/Sjetne	209	206	181	202	197	195
Tiller senterområde	3 197	3 117	3 880	3 044	2 971	2 945
Heimdal/Byneset	966	949	862	936	921	903
Byåsen/Ila	977	965	947	921	928	1 998
Teknologi-området	504	490	490	466	1 809	476
Orkdal	1 252	1 250	1 242	1 249	1 247	1 246
Melhus	681	679	659	676	673	672
Skaun	166	166	164	166	166	165
Klæbu	112	111	103	111	110	110
Malvik	550	540	545	545	544	547
Stjørdal	1 878	1 870	1 876	1 873	1 873	1 876
Sum omsetning	22 596	22 596	22 596	22 596	22 596	22 596

**Tabell V10: Markedandeler i 2024 ved 5 ulike lokaliseringer av 50 000 m<sup>2</sup> handel.**

Sonenavn	2024					
	Referansealternativet	50 000 på Lade	50 000 på Tiller	50 000 i Midtbyen	50 000 på Tempe	50 000 på Munkvoll
Midtbyen	13,1 %	12,4 %	12,6 %	17,3 %	11,9 %	12,2 %
Nedre Elvehavn	4,4 %	4,2 %	4,3 %	4,0 %	4,1 %	4,2 %
Lade/Leangen/Ranheim	1,6 %	1,5 %	1,6 %	1,5 %	1,5 %	1,6 %
Lade-Leangen senterområde	20,7 %	23,0 %	19,9 %	19,2 %	19,2 %	19,7 %
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	5,3 %	4,9 %	5,0 %	4,9 %	4,8 %	4,9 %
Strindheim/Moholt/Dragvoll	6,2 %	5,9 %	6,1 %	5,8 %	5,7 %	6,0 %
Steindal/Stubban/Fossegrenda	2,3 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,0 %	2,2 %
Tiller/Sjetne	0,9 %	0,9 %	0,8 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %
Tiller senterområde	14,1 %	13,8 %	17,2 %	13,5 %	13,2 %	13,0 %
Heimdal/Byneset	4,3 %	4,2 %	3,8 %	4,1 %	4,1 %	4,0 %
Byåsen/Ila	4,3 %	4,3 %	4,2 %	4,1 %	4,1 %	8,8 %
Teknologi-området	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,1 %	8,0 %	2,1 %
Orkdal	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Melhus	3,0 %	3,0 %	2,9 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Skaun	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Klæbu	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Malvik	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %
Stjørdal	8,3 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Tabell V11: Beregnet omsetning i 2024 (mill. 2009 kroner) for 5 alternative utbyggingsalternativ for 150 000 m<sup>2</sup> handel.**

Sonenavn	2024					
	Referansealternativet	150 000 på Lade	150 000 på Tiller	150 000 i Midtbyen	150 000 på Tempe	150 000 på Munkvoll
Midtbyen	2 961	2 569	2 649	5 395	2 321	2 472
Nedre Elvehavn	997	869	918	788	807	875
Lade/Leangen/Ranheim	362	303	351	318	325	346
Lade-Leangen senterområde	4 684	6 075	4 219	3 801	3 841	4 114
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	1 189	970	1 024	957	949	1 004
Strindheim/Moholt/Dragvoll	1 398	1 244	1 328	1 193	1 150	1 296
Steindal/Stubban/Fossegrenda	514	485	473	441	374	460
Tiller/Sjetne	209	200	146	190	178	176
Tiller senterområde	3 197	2 979	4 880	2 800	2 634	2 598
Heimdal/Byneset	966	922	722	887	852	816
Byåsen/Ila	977	942	900	833	849	3 423
Teknologi-området	504	466	469	409	3 745	439
Orkdal	1 252	1 247	1 226	1 243	1 240	1 236
Melhus	681	674	628	667	660	657
Skaun	166	166	161	166	165	164
Klæbu	112	110	91	109	106	108
Malvik	550	522	540	535	535	542
Stjørdal	1 878	1 855	1 871	1 862	1 864	1 870
Sum omsetning	22 596	22 596	22 596	22 596	22 596	22 596

**Tabell V12: Markedandeler i 2024 ved 5 ulike lokaliseringer av 150 000 m<sup>2</sup> handel.**

Sonenavn	2024					
	Referansealternativet	150 000 på Lade	150 000 på Tiller	150 000 i Midtbyen	150 000 på Tempe	150 000 på Munkvoll
Midtbyen	13,1 %	11,4 %	11,7 %	23,9 %	10,3 %	10,9 %
Nedre Elvehavn	4,4 %	3,8 %	4,1 %	3,5 %	3,6 %	3,9 %
Lade/Leangen/Ranheim	1,6 %	1,3 %	1,6 %	1,4 %	1,4 %	1,5 %
Lade-Leangen senterområde	20,7 %	26,9 %	18,7 %	16,8 %	17,0 %	18,2 %
Bromstad/Tunga/Charlottenlund	5,3 %	4,3 %	4,5 %	4,2 %	4,2 %	4,4 %
Strindheim/Moholt/Dragvoll	6,2 %	5,5 %	5,9 %	5,3 %	5,1 %	5,7 %
Steindal/Stubban/Fossegrenda	2,3 %	2,1 %	2,1 %	2,0 %	1,7 %	2,0 %
Tiller/Sjetne	0,9 %	0,9 %	0,6 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %
Tiller senterområde	14,1 %	13,2 %	21,6 %	12,4 %	11,7 %	11,5 %
Heimdal/Byneset	4,3 %	4,1 %	3,2 %	3,9 %	3,8 %	3,6 %
Byåsen/Ila	4,3 %	4,2 %	4,0 %	3,7 %	3,8 %	15,1 %
Teknologi-området	2,2 %	2,1 %	2,1 %	1,8 %	16,6 %	1,9 %
Orkdal	5,5 %	5,5 %	5,4 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Melhus	3,0 %	3,0 %	2,8 %	3,0 %	2,9 %	2,9 %
Skaun	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Klæbu	0,5 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Malvik	2,4 %	2,3 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %
Stjørdal	8,3 %	8,2 %	8,3 %	8,2 %	8,3 %	8,3 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

# 4 Katalog over mulige lokalsentre

08.06.2012

I dette dokumentet gis en oversikt over de ulike lokaliseringalternativene som har blitt vurdert i arbeidet med en ny strategi for lokalsentre i Trondheim.

Lokalsentre skal bidra til et godt bomiljø og lokalt tilbud av handel og tjenester i områder utenfor sentrumsområdet og avlastningssettene. Lokaliseringalternativer innenfor sentrumsformål og avlastningssettene har derfor ikke blitt vurdert i denne sammenheng. Lokalsentre henvender seg primært til et lokalt omland og trenger et tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for å opprettholde et godt tilbud av handel og tjenester. De alternativene som er utredet ligger derfor i hovedsak i områder som har høy befolkningstetthet (se delnotat 1). Noen alternativer med lavere befolkningstetthet er likevel vurdert på bakgrunn av at de ligger langt unna etablerte senter i dag (Fossegrenda, Sjetnemarka, Grilstad, Ranheim og Stavset).

Hvert lokaliseringalternativ er kartlagt med utgangspunkt i en rekke ulike forhold, mht plan status, funksjon, trafikale forhold, infrastruktur, med mer. Med bakgrunn i denne samlede kunnskapen, har alle lokaliseringalternativene blitt vurdert ut fra fire kriterier:

- tilstrekkelig befolkningsgrunnlag i sitt nære omland i dag eller i løpet av planperioden
- tilknytning til kollektivnettverket eller kollektivknutepunkt
- utvidelsesmuligheter og potensial for transformasjon
- historisk forankring ved at etablerte senter prioriteres framfor nye i samme område

Konklusjon og vurdering som ligger til grunn, fremgår av katalogen sammen med kartleggingen av hvert enkelt lokaliseringalternativ.

## Begrunnelse for valg av lokalsentre

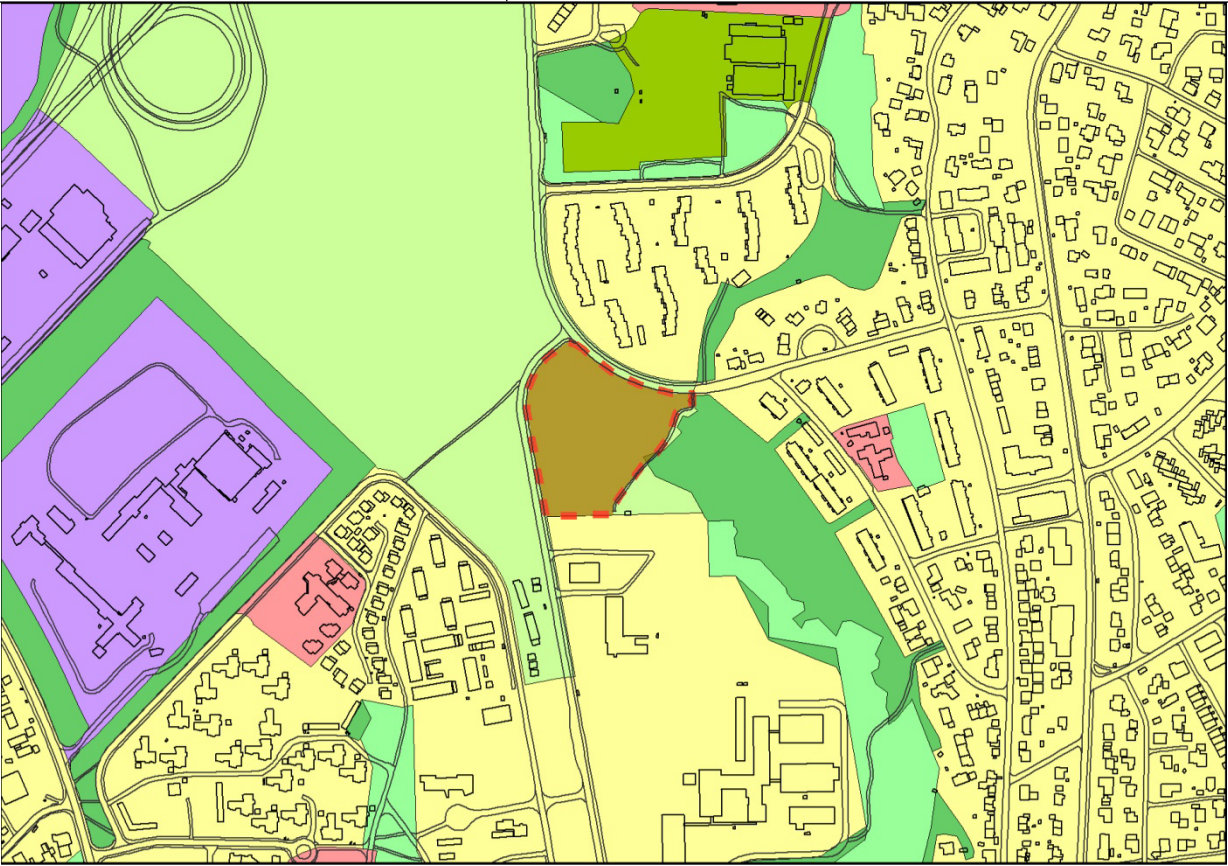
De foreslåtte lokalsentrene er: Byåsen, Halset, Munkvoll, Stavset, Flatåsen, Saupstad, Risvollan, Nardo, Moholt, Dragvoll, Valentinlyst, Østmarkveien og Ranheim. Disse oppfyller eller ligger nær å oppfylle alle de overnevnte kriteriene.

Byåsen, Halset, Stavset, Flatåsen, Saupstad, Risvollan, Nardo, Moholt, Valentinlyst, og Østmarkveien kan regnes som eksisterende lokalsentre. Munkvoll, Dragvoll og Ranheim foreslås som fremtidige lokalsentre.

Øvrige lokaliseringalternativer er utelatt på bakgrunn av at de ikke oppfyller et eller flere av de overnevnte kriteriene; de har begrensede utviklingsmuligheter (Dalgård, Sjetnemarka og Jakobsli), lavt befolkningsgrunnlag (Fossegrenda, Sjetnemarka og Grilstad), uavklart eller perifer tilknytning til kollektivnettverket (Fossegrenda, Jakobsli/Brundalen og Sjetnemarka), eller nærhet til andre foreslåtte senter (Dalgård og Grilstad).

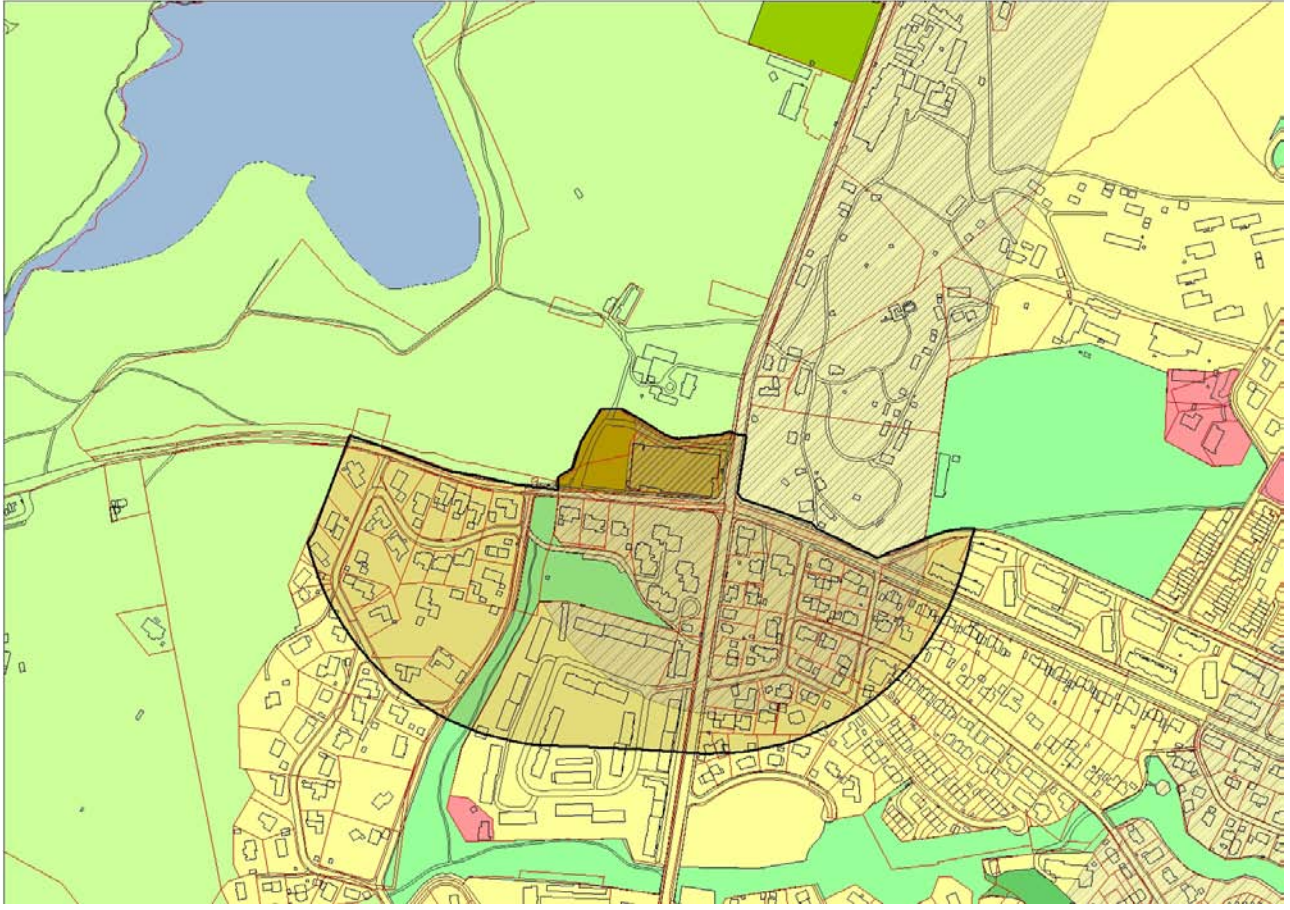
I områder der det ikke foreslås til lokalsentre vil det ikke åpnes for nytt handelsareal. Det betyr at dagens tilbud kan opprettholdes, men at mulighetene til utvidelse av handelsarealet begrenses.

# Brundalen/Charlottenlund/Jakobsli

	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Brundalen/Charlottenlund/Jakobsli; del av 16/7 (Øvre Rotvoll)
<b>Forslaget</b>		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås ikke som lokalsenter. Mulig framtidig lokalisering av lokalsenter for Brundalen/Jakobsli/Charlottenlund.
	<b>Vurdering:</b>	<p>Det er grunnlag for et lokalsenter på Jakobsli / Brundalen. Arealet nord for Brundalen videregående skole, avgrenset av Hørløcks veg og Yrkesskolevegen, har et stort potensial som mulig fremtidig lokalsenter for Charlottenlund, Jakobsli og Brundalen. Nevnt område er i dag jordbruksareal på ca 20 daa, angitt som LNF-område i kommuneplanens arealdel 2007-2018, samt klassifisert som D-område i kommuneplanmeldingen "Langsiktig byvekst og jordvern". Arealet er en del av Øvre Rotvoll, men er adskilt fra de større sammenhengende jordbruksarealene mot vest av Yrkesskolevegen og Hørløcks veg. Langs Yrkesskolevegen er det flere eksisterende helse- og velferdstilbud, i tillegg til skole og barnehager. Området langs Yrkesskolevegen har potensiale til å utvikle seg til en lokalsentergate for Charlottenlund, Jakobsli og Brundalen og har en god lokalisering i forhold til alle disse bydelene. Den planlagte Brundalsforbindelsen vil i vesentlig grad forbedre framkommeligheten og kollektivtilbudet til området når den blir etablert. Området foreslås imidlertid ikke til lokalsenter i denne omgang, da en eventuell omdisponering av nevnt jordbruksareal må ses i sammenheng med diskusjonen om den fremtidige utviklingen av Øvre Rotvoll.</p>
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	LNF-område
	<b>Gjeldende regulering</b>	Området inngår i planområdet for planskissen/forslag til reguleringsplan for Brundalsforbindelsen. (Igangsatt regulering ble kunngjort 15.11.2011). Reguleringsplanen vil sannsynligvis bli sluttvedtatt innen utgangen av 2013, med byggeoppstart i 2014.
	<b>Typologi</b>	Ubebyggt område.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrensning av senterområdet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Pr dagens dato er området brukt til jordbruksformål.

Lokalisering og transport	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på østsiden av Yrkesskolevegen. Turveg: sammenhengende eksisterende hovedturveg langs/gjennom bekkedraget som forbinder Jakobsli/Brundalen området med Estenstadmarka. Sykkelveg: Sekundær (varierende standard) sykkelrute på østsiden av Yrkesskolevegen knytter seg til Moholtruta ved Ingvald Ystgaards veg. Dragvollruta ligger mellom Brundalen videregående skole og Brundalen sykehjem og forbinder Jakobslivegen med Granåsvegen og Jonsvannsveien.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 36/66 Sentrumsterminalen - Lerkendal - Stokkhaugen - Jakobsli/Brundalen - Strindheim - Sentrumsterminalen (Ringrute) Holdeplass: Brundalen skole, Brundalen, Brundalen sykehjem Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4)pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 16-17 min  I forbindelse med Brundalsforbindelsen vil det bli etablert ny kollektivtrase.
	<b>Vegnett</b>	I dag, Via Jakobslivegen og Hørløcks veg. Når Brundalsforbindelsen blir etablert vil området lett kunne nås fra hovedvegnettet ved Omkjøringsvegen.
	<b>Parkering</b>	Ubebygde område. Ingen parkering i dag.
Handel	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	6331
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	1766
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	177 074 866
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	5902 m <sup>2</sup>
	<b>80 % av beregnet behov forretning (BRA)</b>	4722 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	m <sup>2</sup>
<b>Areal</b>	ca 20 000 m <sup>2</sup>	
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Ubebygde område. Potensielt store utvidelsesmuligheter men må avveies mot andre hensyn, bla jordvern hensyn og spørsmålet om fremtiden til Øvre Rotvoll.
Infrastruktur	<b>Skole</b>	Brundalen skolekrets. Brundalen skole ligger sørvest for senteravgrensningen. Brundalen videregående skole ligger rett sør for senteravgrensningen.
	<b>Barnehage</b>	Nærmeste barnehager er Charlottenlund barnehage, vest for senteravgrensningen, og Leistad barnehage sør for senteravgrensningen (vis a vis Brundalen sykehjem/ bo og service senter)
	<b>Idrettsanlegg</b>	Nordøst for senteravgrensningen, i tilknytning til Charlottenlund skole er det etablert idrettshall, en stor fotballbane, samt en mindre fotballbane.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Det er i dag to helse- og velferdsentre (Charlottenlund og Brundalen helse- og velferdsentre) rett sør for senteravgrensningen.
	<b>Annet</b>	
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte geotekniske hensyn.
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Er i dag landbruksareal og angitt som LNF-område i gjeldene KPA.
	<b>Naturmangfold</b>	Bekkedraget (Stokkanbekken) og skråningen ned til bekkedraget øst / sørøst for senteravgrensningen er i KPA angitt som eksisterende og framtidig grønnstruktur og inngår i en større sammenheng. Dette området er klassifisert som kategori B - regionalt viktig bekkedrag.

# Byåsen butikkssenter

Forslaget	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Byåsen butikkssenter; 423/2, 423/3, 423/13
		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter
	<b>Vurdering:</b>	Tydelig lokalsenter med lang historie som lokalsenter og en klar identitet. Velges på tross av begrensede utviklingsmuligheter med mindre markagrensa / LNF område endres.
Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Butikkssenteret er vist som nåværende tettbebyggelse, parkeringsplassen er vist som nåværende LNF-område avgrenset av framtidig (hoved)turvei mot vest.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Gjeldende reguleringsplan for området (Byåsen butikkssenter med parkeringsplass) er r0547p (ikrafttredelsesdato 16.11.1999)
	<b>Typologi</b>	Lukket/samlet/enheltlig bygningsmasse med glassoverdekket "torg"
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Norges eldste butikkssenter, blir 50 år i november 2012. Grenser mot nord til Blyberget (kategori A - svært høy antikvarisk verdi) og mot øst til Sverresborg museumsområde
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvare, blomsterbutikk, helsekost, skobutikk, klesbutikk, kiosk, nille, bokhandel, bakeri, optiker, frisør, apotek, bank, eiendomsmegler, solstudio

	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av Breidablikkveien, og Sverresborg Allé (tilkomst til Byåsen butikksenter), fortau på nordlig side av Fjellseterveien/langs Byåsen butikksenter. Turveg: Eksisterende hovedturveg i eksisterende grøntdrag i området sør for Fjellseterveien og Byåsen butikksenter samt eksisterende gangveg over grøntområde Sverresborg via Viktor Baumannsvei / Breidablikkveien i området øst for butikkesenteret knytter butikksenteret til de omkringliggende boligområdene. Sykkelveg: Hovedrute (Sverresborgruta) på begge sider av Sverresborg Allé. Sekundære sykkelrute (Fjellseterruta) langs nordsiden av Breidablikkveien og Fjellseterveien.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 8 Stavset - Sentrumsterminalen - Risvollan Holdeplass: Byåsen Butikksenter Frekvens: gjennomsnitt 4 pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 10 min
	<b>Vegnett</b>	Via Breidablikkveien eller Gml Oslovei/Sverresborg Allé.
	<b>Parkering</b>	Overflate parkering. Samlet og organisert parkeringsplass vest for butikksenteret. Mesteparten av det ubebygde arealet benyttes til parkering.
<b>Handel</b>	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	7458
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	893
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	204 130 086
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	6804 m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov forretning (BRA)</b>	5443 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	6000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	3700 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	2300 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	9596 m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel utvidelse:0 (LNF) Kortsiktig transformasjon:0 (LNF) Langsiktig transformasjon:0 (LNF)
<b>Infrastruktur</b>	<b>Skole</b>	Nyborg skolekrets
	<b>Barnehage</b>	Midlertidig barnehage: Hammersborg barnehage - ca 350 m nord for Byåsen butikksenter
	<b>Idrettsanlegg</b>	Fotballbane rett nord for Hammersborg barnehage, ca 400 m nord for Byåsen butikksenter
	<b>Annet</b>	Sverresborg - Trøndelag Folkemuseum
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Utenfor konsensjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte forhold
	<b>Landbruk</b>	Grenser til nåværende LNF-område øst og nord for området.

Miljø- og naturinteresser	<b>Naturmangfold</b>	Markagrensa avgrensar dagens Byåsen butikkssenter mot vest og nord (i eiendomsgrensa/bygningsliv). Parkeringsplassen for Byåsen butikkssenter ligger innanfor markagrensa. Areal rett vest for dagens
	<b>Havstigning Flom Ras Støy Luftforurensing, Trafikksikkerhet,</b>	Flere nedgravde oljetanker innanfor området
ROS	<b>Muligheter for fysisk aktivitet Solforhold Støy Luftforurensing Sosiale helseforskjeller</b>	Parkeringsplassen ligger innanfor avgrensningen av marka. Teisendammen og Bymarka ligger rett vest og nord for Byåsen butikkssenter. Maskinpreparert skiløype fra parkeringsplassen mot vest med forgrening mot nord.





# Charlottenlund/Jakobsli

<b>Forslaget</b>	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Charlottenlund / Jakobsli; 17/327, 17/433, 21/441, 21/629
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås <b>ikke</b> til lokalsenter
	<b>Vurdering:</b>	<p>Charlottenlund / Jakobsli foreslås ikke som lokalsenter da det ikke oppfyller kriteriene for et lokalsenter grunnet begrensede muligheter for utvikling/fortetting pga eksisterende bebyggelsesmønster og dårlig kollektivtilbud (lav rute frekvens). Det innebærer at det ikke gis utvidelsesmuligheter mht omfang av handel på Charlottenlund / Jakobsli.</p> <p>Arealet nord for Brundalen videregående skole (avgrenset av Yrkesskolevegen / Hørløcks veg) er et bedre lokaliseringalternativ for et mulig fremtidig lokalsenter i området, da det er en god lokalisering som vil kunne betjene et større omland/ flere bydeler. Etablering av Brundalsforbindelsen vil i vesentlig grad forbedre framkommeligheten og kollektivtilbudet til dette området.</p>
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Eksisterende tettbebyggelse.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Nordre del av senteravgrensningen: r0188d (ikrafttredelsesdato 6.10.1970) der bebyggelsen er angitt som formål - forretning og kontor. Vestre del av senteravgrensningen - vest for Jakobslivegen er r0228 (ikrafttredelsesdato 16.7.1963) - regulert til boligformål. Øvrige deler av senteravgrensningen er r0188e (ikrafttredelsesdato 3.8.1976) med formål bolig, med unntak av Jakobslivegen 57- 59, med formål forretning.
	<b>Typologi</b>	Desentralisert forretningsområde organisert langs vestsiden av Jakobslivegen; bestående av flere enkeltstående forretningsbygg.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrensning av senterområdet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	To dagligvareforretninger, post i butikk, servering/bevertning, kirke (med barnehage), studentboliger, og boliger.
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	<p>Fortau: Østsiden av Jakobslivegen.</p> <p>Turveg: Eksisterende gangveg nord for senteravgrensningen (på nordsiden av veien) forbinder grønstruktur og områder øst og vest for senteravgrensningen.</p> <p>Sykkelveg: Tilknytning/tilkomst til flere hovedruter (Dragvollruta, MoholtrutaStrindaruta) via sykkelrute nord og vest for senteravgrensning til Brundalen.</p>
	<b>Kollektivtilbud</b>	<p>Linje: 36/66 Sentrumsterminalen - Lerkendal - Stokkhaugen - Jakobsli/ Brundalen - Strindheim - Sentrumsterminalen (Ringrute)</p> <p>Holdeplass: Charlottenlund Kirke</p> <p>Frekvens: gjennomsnitt 2 (maks 4) pr. time</p> <p>Reisetid sentrumsterminalen: 20-23 min</p>
	<b>Vegnett</b>	Via Gamle E-6 – Jakobslivegen.
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Hver bygningsmasse har sin egen parkeringsplass lokalisert langs / rundt bebyggelsen i tilknytning til veisituasjonen. Delvis utflytende parkeringsarealer.
	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	7201

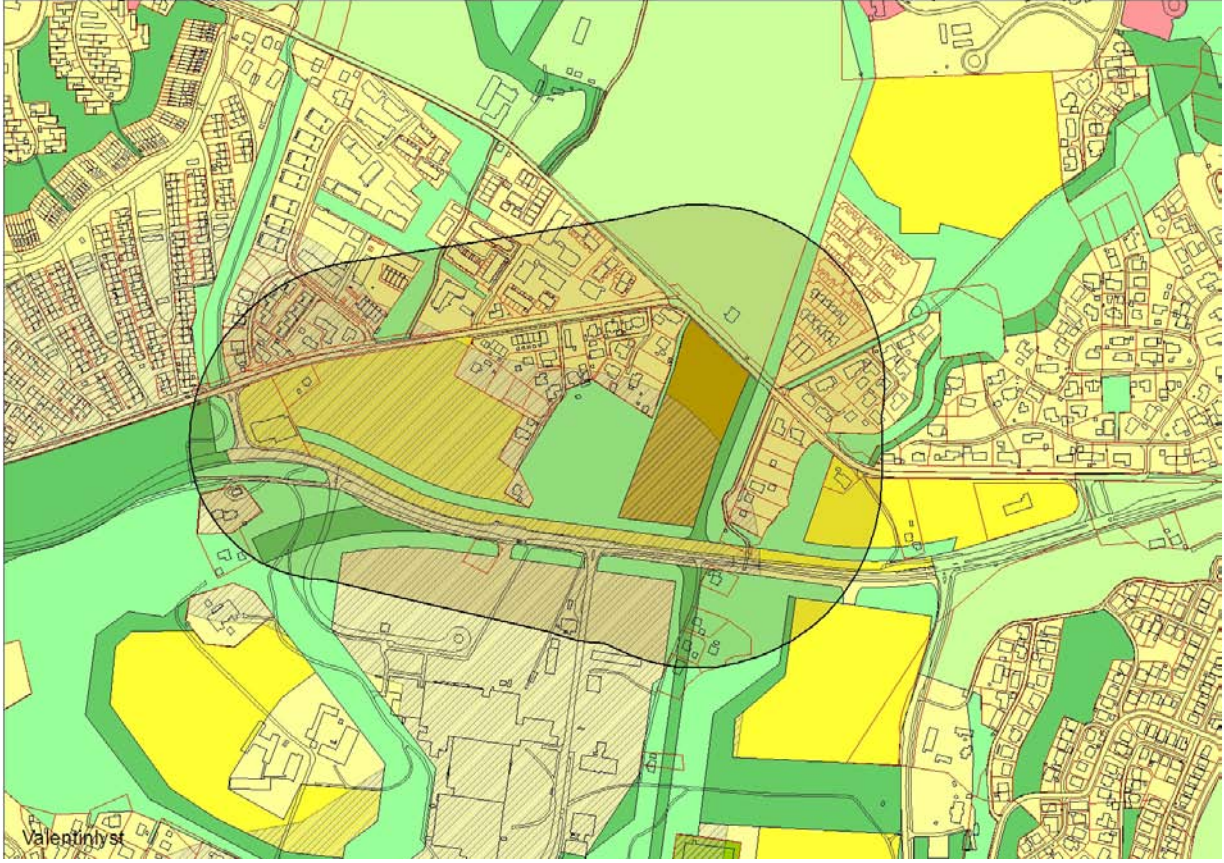
Handel	Ansatte i omlandet i 2025	1155
	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	198 195 500
	Beregnet arealbehov forretning (BRA)	6607 m <sup>2</sup>
	80% av beregnet behov forretning (BRA)	5285 m <sup>2</sup>
	Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)	m <sup>2</sup>
	Eksisterende forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
	Netto nytt forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
	Areal	17 709 m <sup>2</sup>
	Utvidelsesmuligheter	Enkel utvidelse: 1500 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 1500 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 6500 m <sup>2</sup>
Infrastruktur	Skole	Charlottenlund skolekrets. Charlottenlund skole er lokalisert ca 600 meter nordvest for senteravgrensningen. Brundalen videregående skole ligger vest for senteravgrensningen , vest for bekkedraget/grønnstruktur.
	Barnehage	Det er etablert barnehage (Charlottenlund barnehage) i tilknytning til kirken innenfor senteravgrensningen, helt nord i området.
	Idrettsanlegg	Nordvest for senteravgrensningen, i tilknytning til Charlottenlund skole er det etablert idrettshall, en stor fotballbane, samt en mindre fotballbane.
	Helsebygg, omsorgsboliger, mm	Flere sykehjem i Yrkeskolevegen i Brundalen.
	Ledningsnett / fjernvarme	Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	Geoteknikk	Ingen registrerte geotekniske hensyn.
Miljø- og naturinteresser	Landbruk	Ingen landbruksverdier innenfor eller umiddelbar nærhet til senteravgrensningen.
	Naturmangfold	Bekkedraget (Stokkanbekken) og skråningen ned til bekkedraget (dvs området mellom Jakobsli/Charlottenlund og Brundalen) er i KPA angitt som eksisterende og framtidig grønnstruktur og inngår i en større sammenheng. Dette området er klassifisert som kategori B- regionalt viktig bekke­drag.
Folkehelse	<i>Muligheter for fysisk aktivitet</i> <i>Solforhold</i> <i>Støy</i> <i>Luftforurensning</i> <i>Sosiale helseforskjeller</i>	Tilknyttet Estenstadmarka via eksisterende grønnstruktur med tursti langs bekke­drag.

# Dalgård

<b>Forslaget</b>	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Dalgård;104/1152, 104/1053, 104/330
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås <b>ikke</b> til lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Dalgård foreslås ikke som lokalsenter da det ikke oppfyller kriteriene for et lokalsenter grunnet begrensede muligheter for utvikling/fortetting pga eksisterende bebyggelsesmønster og overlappende omland med Munkvoll. Det innebærer at det ikke gis utvidelsesmuligheter mht omfang av handel på Dalgård. Dalgård som sted oppleves nok i stor grad som et lokalsenter for nærmiljøet.
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Eksisterende tettbebyggelse.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Senteravgrensningen: r0255 (ikrafttredelsesdato 28.8.1986), formål -forretning, og r0255c (ikrafttredelsesdato 24.5.2007) - kombinert formål - bolig/forretning.
	<b>Typologi</b>	Desentralisert forretningsområde organisert langs sørøst siden av Odd Husbys veg; bestående av flere enkeltstående forretningsbygg.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrensning av senterområdet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Flere (2-3) dagligvareforretninger, legesenter, helsestasjon og skoletannlege for Byåsen i forbindelse med Dalgård skole.
<b>Lokalisering og transport</b>	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Gang- og sykkelveg på nord-vest siden samt fortau på sør-øst siden av Odd Husbys veg. Gang- og sykkelveg kun på nordsiden av Dalgårdvegen. Turveg: Eksisterende hovedturveg fra sørsiden av Dalgårdvegen, ved Dalgård skole, sørøst for senteravgrensningen, gjennom eksisterende grønnstruktur med forbindelse til andre deler av Byåsen. Sykkelveg: Hovedrute (Sverresborgruta) på nordvest siden av Odd Husbys veg. Forbindelse mellom Sverresborgruta og Byåsruta langs nordsiden av Dalgårdvegen.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 8 Stavset - Sentrumsterminalen - Risvollan Holdeplass: Dalgård Frekvens: gjennomsnitt 4 (min 2, max 6) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 15-18 min
	<b>Vegnett</b>	Via Byåsvegen - General Bangs veg → Odd Husbys veg.
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Hver bygningsmasse har sin egen klart definerte parkeringsplass lokalisert i tilknytning til inngangspartier.

Handel	Bosatte i omlandet i 2025	7955
	Ansatte i omlandet i 2025	1343
	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	219 213 281
	Beregnet arealbehov forretning (BRA)	7307 m <sup>2</sup>
	80% av beregnet behov forretning (BRA)	5846 m <sup>2</sup>
	Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)	m <sup>2</sup>
	Eksisterende forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
	Netto nytt forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
Areal	12 524 m <sup>2</sup>	
Utvidelsesmuligheter	Enkel utvidelse: 2500 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 2500 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 2500 m <sup>2</sup>	
Infrastruktur	Skole	Dalgård skolekrets. Dalgård skole er lokalisert rett øst for (nordre del av) senteravgrensningen.
	Barnehage	Dalgårdtunet barnehage er lokalisert sør-øst for senteravgrensningen - mellom Dalgård skole og idrettsanlegget.
	Idrettsanlegg	Større idrettsanlegg lokalisert øst / sør-øst for senteravgrensningen, mellom Byåsveien og senteravgrensningen. Idrettsanlegget består av ishall, to større fotballbaner, hvorav den ene har en friidretts-/løpebane rundt fotballbanen, en mindre fotballbane samt tre tennisbaner.
	Annet	Dalgård helsestasjon er samlokalisert med Dalgård skole.
	Ledningsnett / fjernvarme	Deler av senteravgrensningen er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
Geoteknikk	Ikke kvikkleire innenfor eller nær senteravgrensningen.	
Miljø- og naturinteresser	Landbruk	Ingen landbruksverdier innenfor eller nær senteravgrensningen.
	Naturmangfold	Ingen registrerte naturverdier innenfor senteravgrensningen. Nord for idrettsanlegget er et størr område klassisert som kategori C- lokal svært viktig (bekkedrag) og sør for idrettsanlegget er et større område (Kystadhaugen) klassifisert for kategori C- lokal svært viktig (løvblandingsskog).
Folkehelse	<i>Muligheter for fysisk aktivitet</i> <i>Solforhold</i> <i>Støy</i> <i>Luftforurensning</i> <i>Sosiale helseforskjeller</i>	Nærhet til et stort og variert idrettsanlegg samt sammenhengende grønnstruktur / friområder.

# Dragvoll nord

Forslaget	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Dragvoll nord; 48/34, 48/19, deler av 48/53
		
	<b>Konklusjon:</b>	<p>Foreslås som framtidig lokalsenter. I etterkant av høring er plasseringen av nytt lokalsenter på Dragvoll flyttet ca 400 meter østover, jfr. konklusjon i mulighetsstudiet for Dragvoll nord. Begrunnelsen for dette er at ved å flytte lokaliseringen av lokalsenteret, vil et nytt lokalsenter på Dragvoll kunne betjene et større omland samtidig som den er mer i samsvar med øvrige planer for området. Området nord for flyttet lokalisering, er foreslått som utbyggingsområde for bolig. Det er også foreslått en framtidig kollektivtrasé som vil tangere flyttet lokalisering. Med bakgrunn i dette er flyttet lokalisering en bedre plassering av nytt lokalsenter på Dragvoll.</p> <p>Kartleggingen i katalogen er gjort med utgangspunkt i høringsforslaget. Kartleggingen og vurderingene er imidlertid fortsatt gyldige for den endrede plasseringen.</p>
	<b>Vurdering:</b>	<p>Området Angeltrøa/Høiset/Granås har i dag en relativt stor befolkningstetthet. I de siste årene og i årene fremover vil det bli et stort omfang av boligbygging i området. Området har pr i dag en underdekning av handels- og servicetilbud. Sett i sammenheng med en mulig framtidig utvikling av Dragvoll området, er det derfor en god lokalisering av et framtidig lokalsenter i området.</p>
Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	I hovedsak framtidig tettbebyggelse. En mindre stripe er angitt som eksisterende grønnstruktur.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Gjeldende reguleringsplan for den bebygde delen av senteravgrensningen er R1018m (ikrafttredelsesdato 25.3.2004) ☐ formål forretning
	<b>Typologi</b>	Lukket enkeltstående forretningsbygg oppført i 2008-2009.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor senteravgrensningen. Bygning klassifisert som kategori B: høy antikvarisk verdi rett nord for senteravgrensningen ved Gamle Jonsvannsveien, innenfor fortettingssonen.

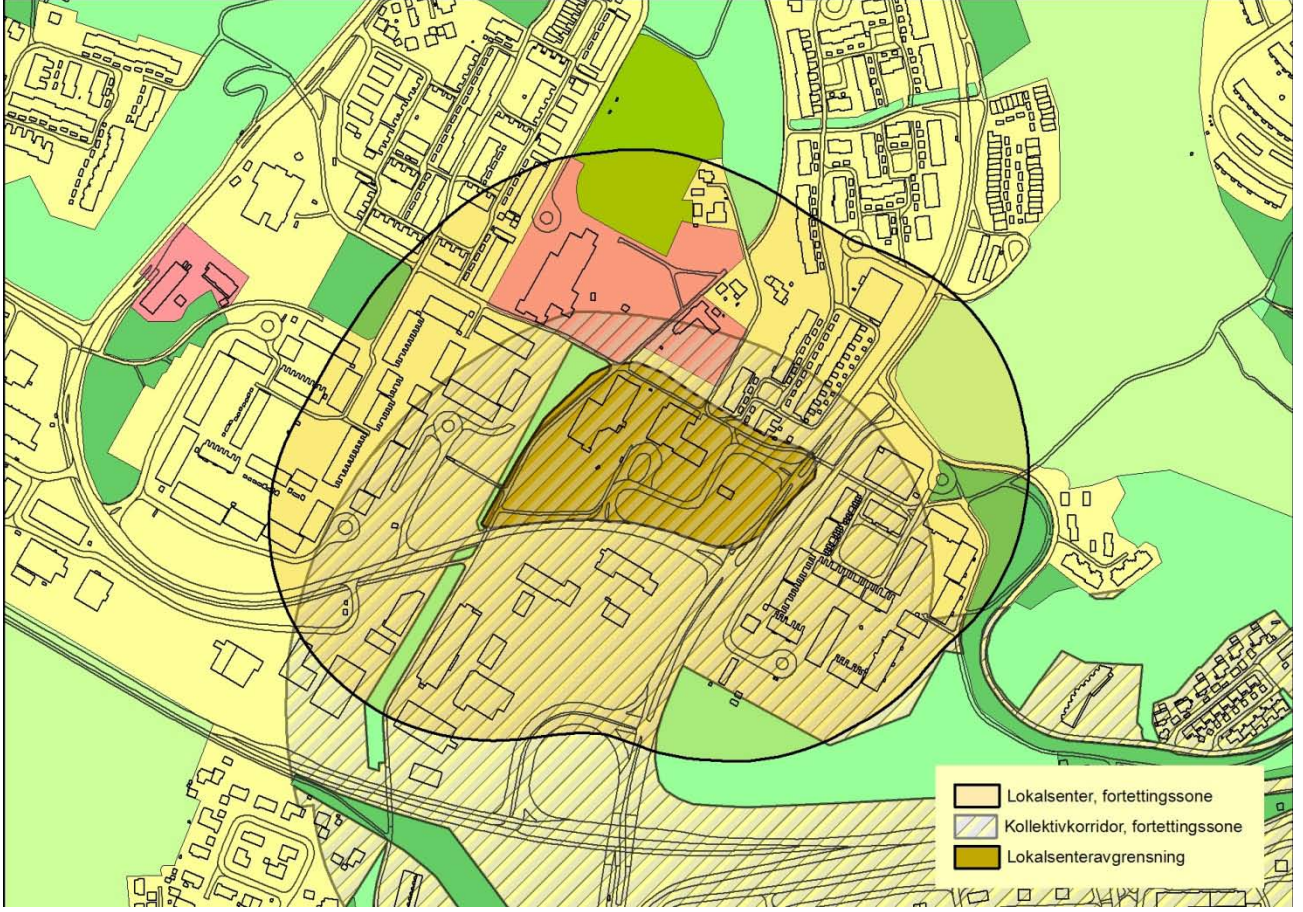
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvareforretning.
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau i tilknytning til butikken - i Gamle Jonsvannsveien og Jonsvannsveien. Gangveg / fortau på nordsiden av Gamle Jonsvannsveien. Gangbro over Jonsvannsveien til turveg på sørsiden av Jonsvannsveien. Sti på østsiden av forretningsbygget. Turveg: Framtidig hovedturveg gjennom eksisterende grønnstruktur fra Dragvoll og nordover / nedover mot Angeltrøa / Granås. Sykkelveg: Hovedrute (Jonsvannsruta) på nordsiden av Gamle Jonsvannsveien frem til krysset Gml Jonsvannsveien og Jonsvannsveien, så gangbro over Jonsvannsveien så langs sørsiden av Jonsvannsveien.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Nærmeste bussholdeplass er NTNU Dragvoll, ca 300 meter fra senteravgrensningen. Linje: 36/66 Sentrumsterminalen - Lerkendal - Stokkhaugen - Jakobsli/ Brundalen - Strindheim - Sentrumsterminalen (Ringrute) Holdeplass: NTNU Dragvoll Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 19 min Linje: 5 Dragvoll – Sentrumsterminalen - Buenget Holdeplass: NTNU Dragvoll Frekvens: gjennomsnitt 6 pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 16 min
	<b>Vegnett</b>	Via (Omkjøringsvegen) - Jonsvannsveien
	<b>Parkering</b>	Overflate parkering. Samlet parkeringsplass nord for forretningsbygget. Mesteparten av det ubebygde arealet benyttes til parkering.
<b>Handel</b>	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	8454
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	4082
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	242 934 553
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	8098 m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov forretning (BRA)</b>	6478 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	5000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	1020 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	3980 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	14 404 m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel utvidelse: 1500 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 6000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 7000 m <sup>2</sup>

Infrastruktur	<b>Skole</b>	Åsvang skolekrets. Åsvang skole er lokalisert ca 500 meter øst for senteravgrensningen.
	<b>Barnehage</b>	Nærmeste barnehager til senteravgrensningen er Granåslia barnehage (privat) nordøst for senteravgrensningen (innenfor forrettingssonen) og SiT Barn Dragvoll (privat : studentbarnehage) sør for senteravgrensningen (innenfor fortettingssonen).
	<b>Idrettsanlegg</b>	Det er en (privat) idrettshall i tilknytning til universitetsområdet på Dragvoll. Ca 500 meter til skolegården ved Åsvang skole. Grusbane med fotballmål sørøst for senteravgrensningen, øst for Steinanvegen (ca 800 m luftlinje).
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Det planlegges etablert sykehjem innenfor lokalsenteret.
	<b>Annet</b>	NTNU ☒ Universitetscenteret Dragvoll er lokalisert rett sør for senteravgrensningen. Deler av campusområdet inngår i fortettingsområdet.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte geotekniske hensyn innenfor eller nær senteravgrensningen.
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor senteravgrensningen. LNF område (Granås gård) nordøst for lokalsenteret.
	<b>Naturmangfold</b>	Sørvest for senteravgrensningen (innenfor fortettingssonen) er et område klassifisert som kategori C ☒ svært viktig lokalt løvblandingsskog. Område øst for lokalsenteret (rett utenfor fortettingssonen) klassifisert som kategori D ☒ viktig lokalt furuskog.





# Flatåsen

Forslaget	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Lokalsenter på Flatåsen; 194/1, 194/213, 194/392, 194/229, 194/391, 194/390, 194/526, 195/11,
		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Til dels utflytende og ustrukturt. Mangler en klar organisering, tyngdepunkt og tydelig definerte rom.
	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Eksisterende tettbebyggelse.
Plan	<b>Gjeldende regulering</b>	Området nord for Øvre Flatåsveg: r1129y (ikrafttredelsesdato 15.8.1983) formål ☐ bolig, forretning/kontor, offentlig formål (inkl ubebygd kirke tomt), kombinert formål bolig/forretning. Nord-østre del: r20100032 (ikrafttredelsesdato 18.11.20120) formål - bolig/forretning/kontor. Området sør for Øvre Flatåsveg: r1129o (ikrafttredelsesdato 18.10.1977) formål ☐ industri ; og r1129x (ikrafttredelsesdato 18.1.1983) formål ☐ offentlig formål (brannstasjon og ambulansestasjon).
	<b>Typologi</b>	Forretningsarealer lokalisert i flere bygninger (hovedsakelig fra 80-tallet) fordelt på begge sider av Øvre Flatåsveg.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrænsning av senterområdet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	På begge sider av Øvre Flatåsveg: Dagligvare (4 stk), servering/restaurant (2 stk), post i butikk, frisør, legesenter, solstudio, fysioterapeut, spa og hudklinikk, fotterapeut, ergoterapeut, akupunktur, annen alternativ behandling.

Lokalisering og transport	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	<p>Gangveg/fortau: Nettverk av gangveger på Flatåsen. Eksisterende gangveg nord og vest for senteravgrensningen. Eksisterende gangveg i nord-sør retning, ligger vest for senteravgrensningen (langs grøntdrag) forbinder begge sider av Øvre Flatåsveg via undergang. Videre fortsetter den både langs sørsiden av Øvre Flatåsveg og videre til Saupstad (via gangbro over Kongsvegen) Eksisterende gangveg i øst-vest retning, nord for senteravgrensningen forbinder Romoslia med øvre nedre og øvre deler av Flatåsen.</p> <p>Turveg: Framtidig hovedturveg i øst-vest retning er inntegnet i KPA, gjennom søndre del av senteravgrensning.</p> <p>Sykkelveg: Hovedrute (Selsbakkruta) (i eksisterende gangveg vest for senteravgrensning) med forbindelse nordover til Byåsruta og sørover til Kongsvegruta.</p>
	<b>Kollektivtilbud</b>	<p>Linje: 7 Flatåstoppen- Sentrumsterminalen – Vikåsen/Reppe</p> <p>Holdeplass: Flatåsen senter</p> <p>Frekvens: gjennomsnitt 2 pr. time, 6 ganger pr time i rushtiden ettermiddag</p> <p>Reisetid sentrumsterminalen: 17 min</p>
	<b>Vegnett</b>	Via Nedre Flatåsveg - Kongsvegen.
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Parkeringsarealer er spredt utover hele senteravgrensningen. Mesteparten av de ubebygde arealene benyttes til parkering. Nord for Øvre Flatåsveg er det flere klart avgrensede og organiserte områder for parkering. Sør for Øvre Flatåsveg kjennetegnes området av et utflytende og udefinert asfaltlandskap/ parkeringsflater rundt bygningsmassen.
Handel	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	8162
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	1297
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	224 600 668
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	7487 m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov forretning (BRA)</b>	5989 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	6000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	2145 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	3855 m <sup>2</sup>
<b>Areal</b>	66 878 m <sup>2</sup>	
<b>Utvidelsesmuligheter</b>	<p>Enkel utvidelse: 1500 m<sup>2</sup></p> <p>Kortsiktig transformasjon: 17 000 m<sup>2</sup></p> <p>Langsiktig transformasjon: 28 000 m<sup>2</sup></p>	

<b>Infrastruktur</b>	<b>Skole</b>	Flatåsen skolekrets (1-10). Skolen er fordelt på to bygninger - øvre og nedre bygg. Nedre bygg ligger rett nordvest for senteravgrensningen (ca 200 m fra bussholdeplassen langs ganglinjer). Øvre Bygg ligger vest for nordre del av senteravgrensningen (ca 450 m fra bussholdeplassen langs ganglinjer). Begge skolebyggene ligger i tilknytning til gangvegen i øst-vest retning som forbinder de ulike delene av Flatåsen, og som ligger rett nord for senteravgrensningen.
	<b>Barnehage</b>	Flatåsen barnehage ligger rett nord for senteravgrensningen. Tilsammen er det 10-11 barnehager (både kommunal, private og familiebarnehager) på Flatåsen/Kulsås.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Opparbeidet fotballbane ca 300 m (langs ganglinjer) nord for senteravgrensningen, i tilknytning til Flatåsen skole -nedre bygg. I tillegg er det etablert grusbane i tilknytning til begge skolebyggene.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte geotekniske hensyn innenfor eller nær senteravgrensningen.
<b>Miljø- og naturinteresser</b>	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor eller nær senteravgrensningen.
	<b>Naturmangfold</b>	Ingen registrerte naturverdier innenfor eller nær senteravgrensningen



# Fossegrenda

<b>Forslaget</b>	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Fossegrenda (Skippysenteret); 92/115, deler av 92/11.
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som <b>ikke</b> som lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Fossegrenda foreslås ikke som lokalsenter da det ikke oppfyller kriteriene for et lokalsenter grunnet lavt befolkningsgrunnlag og uavklart tilknytning til kollektivnettverket. Det innebærer at Fossegrenda/ Skippysenteret ikke gis utvidelsesmuligheter mht omfang av handel.
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	I hovedsak vist som eksisterende erverv. En mindre del av området - mot nord mot Hornebergvegen er vist som framtidig ervervsområde.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Senteravgrensningen Fossegrenda - i hovedsak r1011E (ikrafttredelsesdato 7.4.1970) der planområdet er vist som formål industri. For nordre del av området er gjeldende reguleringsplan r1011aw (ikrafttredelsesdato 27.3.2008) der planområdet er vist som formål kontor/industri. Reguleringsplan r1011aw er en større reguleringsplan som angir utvikling av området langs Hornebergvegen og Gamle Leirvegen. Området rett nord for senteravgrensningen (på nordsiden av Gamle Leirvegen er regulert til boligområde. Planlagt byggstart er 1-2 kvartal 2012, med salg pågående nå (Horneberg tunet). Øvrige deler av Hornebergvegen (på begge sider av veien) er regulert til kontor/industri.
	<b>Typologi</b>	Lukket samlet bygningsmasse med parkering rundt.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller umiddelbar nærhet til avgrensning av senterområdet. I Nordslettvegen 6, ca 150 m (i luftlinje) sørvest for senteravgrensningen er det to eneboliger og en garasje angitt med antikvarisk verdi klasse C. Leira kirke ligger ca 500 m (i luftlinje) sørvest for senteravgrensningen og er angitt som kategori B - høy antikvarisk verdi. Området rundt kirken er angitt som bevaringsområde med egne bestemmelser, jmf gjeldende reguleringsplan r0652 (ikrafttredelsesdato 25.11.1999).
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvare, blomsterbutikk, kafe, frisør hobbybutikk, klesbutikk, spesialforretning bakeri, kontor- og datarekvisita.
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau langs nordsiden av Fossegrenda Turveg: Framtidig turveg nord for senteravgrensning i skråning grønnstruktur. Sykkelveg: Hovedruta (Leirfossruta – Dragvollruta) langs sørsiden av Fossegrenda.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 3 Lade – Trondheim Sentralstasjon – Sentrumsterminalen – Kroppanmarka - Sjetnmarka Holdeplass: Fossegrenda Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 5) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 12 min Linje: 55 Rate – Sentrumsterminalen Holdeplass: Fossegrenda Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 18-19 min
	<b>Vegnett</b>	Via Bratsbergvegen - Leirfossvegen - Fossegrenda.
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Mesteparten av det ubebygde arealet benyttes til parkering og oppstilling/utelagring. Uorganisert / utflytende parkeringsplass sør (sør-øst og sør-vest) for bygningsmassen.

Handel	Bosatte i omlandet i 2025	4671
	Ansatte i omlandet i 2025	3675
	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	139 575 807
	Beregnet arealbehov forretning (BRA)	4653 m <sup>2</sup>
	80% av beregnet behov forretning (BRA)	3722 m <sup>2</sup>
	Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)	m <sup>2</sup>
	Eksisterende forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
	Netto nytt forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
	Areal	15 755 m <sup>2</sup>
	Utvidelsesmuligheter	Enkel utvidelse: 7000 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 7000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 7000 m <sup>2</sup>
Infrastruktur	Skole	Nidarvoll skolekrets.
	Barnehage	Horneberg FUS barnehage ligger ca 300 meter (langs ganglinjer) nordvest for senteravgrensningen i Hornebergvegen / Gamle Leirvegen
	Idrettsanlegg	Ingen idrettsanlegg i nærheten av senteravgrensningen. Nærmeste ballbane, ol er i forbindelse med Nidarvoll skole. Elixia har en avdeling / treningscenter med svømmebasseng i Teglgården (Hornebergvegn 7).
	Helsebygg, omsorgsboliger, mm	Området rett vest for senteravgrensningen foreslås som lokaliseringsalternativ for et nytt helse og velferdssenter.
	Ledningsnett / fjernvarme	Innenfor konsensjonsområde for fjernvarme.
	Geoteknikk	Senteravgrensningen ligger mellom to kvikkleiresoner, kvikkleiresonen Stubban (middelfaregrad) nord for senteravgrensningen og kvikkleiresonen Leira (høy faregrad) sør for senteravgrensningen. Pga terrengformasjonene vil senteravgrensningen sannsynligvis være i utløpssonen til begge kvikkleiresonene.
Miljø- og naturinteresser	Landbruk	Senteravgrensningen grenser til dyrket mark mot vest og sør-vest.
	Naturmangfold	Ingen registrerte naturverdier innenfor senteravgrensningen. De ubebygde skråningene nord for senteravgrensningene er klassifisert som kategori D - viktig lokalt, med småbiotoper. I tillegg ligger senteravgrensningen nær Nidelva og Nidelvkorridoren.
ROS	Havstigning Flom Ras	Kvikkleire, høspentlinjer både i luften og i bakken.
Folkehelse	Muligheter for fysisk aktivitet Solforhold Støy Luftforurensning Sosiale helseforskjeller	Nær Nidelvkorridoren.

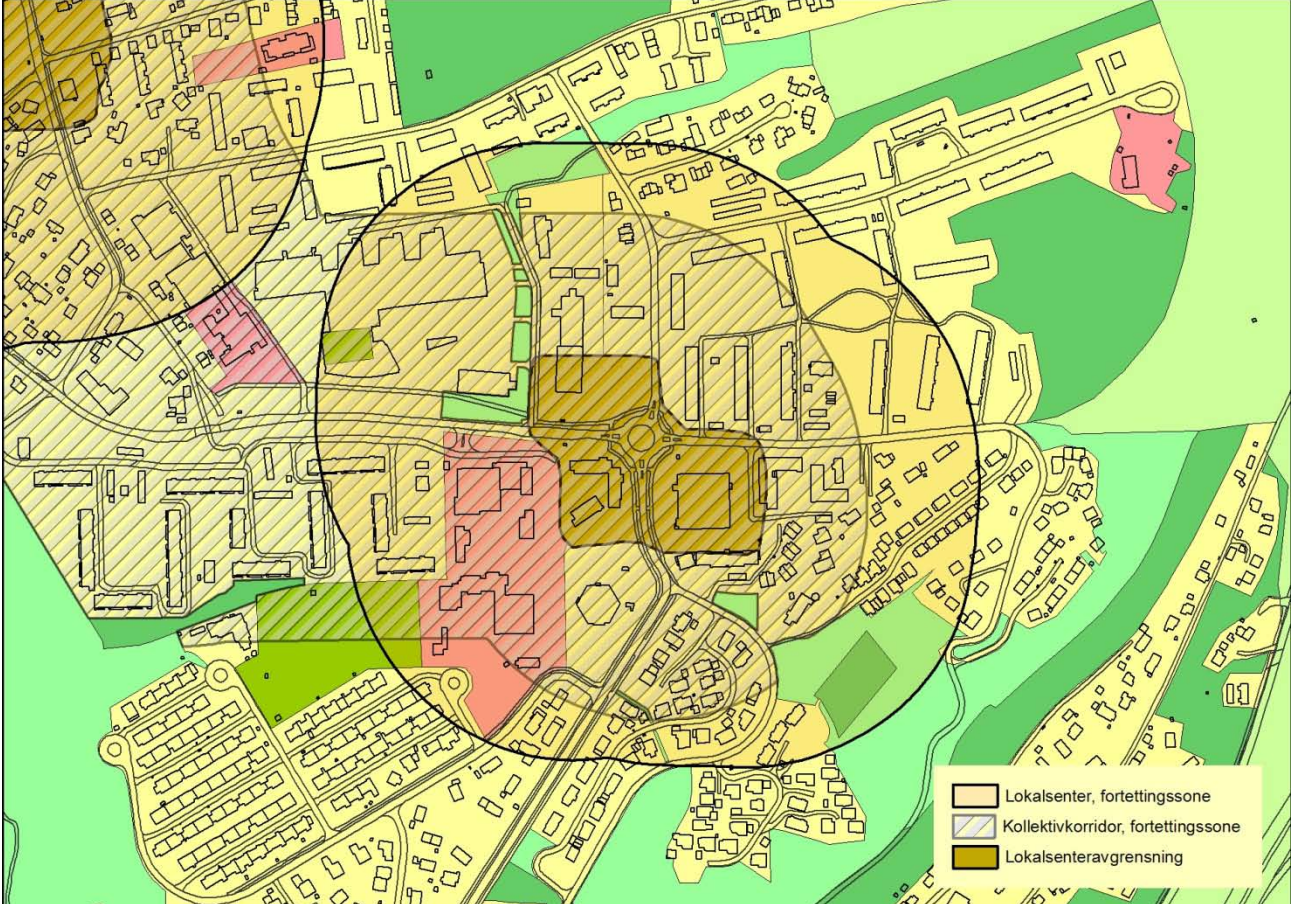
# Grilstad

<b>Forslaget</b>	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Grilstad;
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås <b>ikke</b> som lokalsenter
	<b>Vurdering:</b>	Grilstad foreslås ikke som lokalsenter da det ikke oppfyller kriteriene for et lokalsenter grunnet lavt befolkningsgrunnlag. Avstanden mellom Grilstad og framtidig lokalsenter Ranheim er ca 1500 m. Og med bakgrunn i antatt befolkningsgrunnlag for Ranheim og Grilstad, er det usannsynlig at det vil være mulig å utvikle to robuste lokalsentre i området. Lokaliseringsalternativet Ranheim er valgt fremfor Grilstad, da det er en mer naturlig lokalisering, samlokalisert med skole, idrettsanlegg, mulig ny Ranheim stasjon, mm. Det innebærer at Grilstad ikke gis utvidelsesmuligheter mht omfang av handel.
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Framtidig ervervsområde.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Overordnet reguleringsplan for Grillstad er r0391a (ikrafttredelsesdato 28.5.2009). Detaljplan for det aktuelle området er r20110006 (ikrafttredelsesdato 3.1.2012), formål - forretning/kontor/tjenesteyting.
	<b>Typologi</b>	Nytt samlet forretningsbygg under oppføring.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor avgrensning av senterområdet. Sør for senteravgrensningen er Grillstad gård anlegget der bebyggelsen er klassifisert til kategori B (høy antikvarisk verdi) og c(antikvarisk verdi) samt angitt som bevaringsområde i reguleringsplan
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Bebyggelse for forretning/kontor/ tjenesteyting er nå under oppføring (?) og skal inneholde bla. dagligvarebutikk og treningssenter.
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Pr idag er kun gangveg langs sørsiden av Ranheimsvegen. Etter planen skal det etableres fortau / gangveg langs begge sider av Ranheimsvegen og langs Strindfjordvegen. Turveg: Framtidig hovedturveg langs Strindfjordvegen og i grønnstruktur langs sjøen, med forbindelse til eksisterende turveg mot Ranheim og Rotvoll ☐ Ladestien. Sykkelveg: Hovedrute (Ranheimsruta) langs sørsiden av Ranheimsvegen.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 6 Værestrøa ☐ Sentrum ☐ Romolslia Holdeplass: Grilstadkleiva Frekvens: 2 pr time, 4 i rush. Reisetid til sentrumsterminalen: 18 min.
	<b>Vegnett</b>	Via Gamle E-6 – Grilstadvegen - Ranheimsvegen.
	<b>Parkering</b>	Parkering skal i hovedsak foregå i parkeringskjeller.



Handel	Bosatte i omlandet i 2025	5167
	Ansatte i omlandet i 2025	1158
	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	143 461 347
	Beregnet arealbehov forretning (BRA)	4782 m <sup>2</sup>
	80% av beregnet behov forretning (BRA)	3826 m <sup>2</sup>
	Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)	m <sup>2</sup>
	Eksisterende forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
	Netto nytt forretningsareal (BRA)	m <sup>2</sup>
Areal	m <sup>2</sup>	
Utvidelsesmuligheter	Enkel utvidelse: Kortsiktig transformasjon: Langsiktig transformasjon:	
Infrastruktur	Skole	Ranheim skolekrets.
	Barnehage	Nærmeste barnehage er Grillstad FUS barnehage AS, som er lokalisert sør for senteravgrensningen i forbindelse med boligområdet Grilstad Park.
	Idrettsanlegg	Nærmeste idrettsanlegg er Ranheim idrettsanlegg ved Ranheim skole, i overkant av en kilometer fra senteravgrensningen.
	Annet	Det skal etableres marina (Grilstad Marina) som en del av utbyggingen på Grilstad.
	Ledningsnett / fjernvarme	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
Geoteknikk	Ingen registrerte geotekniske hensyn.	
Miljø- og naturinteresser	Landbruk	Ingen landbruksverdier innenfor eller nær senteravgrensningen.
	Naturmangfold	Område sør for senteravgrensning, i tilknytning til anlegget ved Munkvoll gård er klassifisert som kategori D : viktig lokalt løvblandingsskog, C : svært viktig lokalt løvblandingsskog, og B : viktig regionalt parklandskap.
Folkehelse	<i>Muligheter for fysisk aktivitet</i> <i>Solforhold</i> <i>Støy</i> <i>Luftforurensning</i> <i>Sosiale helseforskjeller</i>	Nærhet til sjøen og Grilstadfjæra.

# Hallset

<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Lokalsenter på Hallset; 100/194, 100/459, 100/417, 100/159
<b>Forslaget</b>	
<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter
<b>Vurdering:</b>	<p>Lokalsenteret på Hallset har i dag et variert handels- og servicetilbud samt ligger i nær tilknytning til en rekke eksisterende helse- og velferdstilbud. Men grunnet topografi og tilknytning til veinett betjener lokalsenteret på Hallset et mindre omland og er i liten grad et senter som betjener en større del av Byåsen. Til sammenlikning har et fremtidig lokalsenter og knutepunkt på Munkvoll en svært god lokalisering i forhold til overordnet veinett og kollektivdekning, og vil derfor være godt tilgjengelig for mange i nærområdet. En utvikling av lokalsenteret/knutepunkt på Munkvoll ligger imidlertid fram i tid da det betinger en del avklaringer knyttet til infrastruktur (Byåsentunnelen, med mer).</p> <p>Det er derfor naturlig å foreslå Hallset som lokalsenter. Hallset og Munkvoll har delvis overlappende omland og tilbud da de ligger nær hverandre.</p>

Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Lokalsenteret på Hallset og området rundt er angitt som nåværende tettbebyggelse. Arealer mot nord-vest (på skrå over rundkjøringen) er vist som nåværende erverv.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Gjeldende reguleringsplaner for senteravgrensningen er: Migo-senteret - r1051c (ikrafttredelsesdato 22.1.1969) formål - forretning, r1051s (ikrafttredelsesdato 26.8.2004) formål - bolig og offentlig formål, r0134h (ikrafttredelsesdato 25.8.1967) formål - bolig.
	<b>Typologi</b>	Samlet senter med et lukket uttrykk plassert midt på tomten, med parkering på sider. Bygget på begynnelsen av 70 tallet.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor avgrensning av senterområdet. To bygninger (enebolig - Selsbakkvegen 44, og horisontaldelt tomannsbolig - Selsbakkvegen 47 p) angitt som antikvarisk verdi C, rett vest for senteravgrensning. Hallset var Trondheim første drabantby og ble planlagt av Sverre Pedersen tidlig på 60-tallet. Bare deler av prosjektet ble gjennomført.
Funksjoner	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvare, helsekost, blomsterbutikk, gave- og interiørbutikk, kiosk, frisør, apotek, post (i butikk), legesenter, helsesenter/klinikk (med lege og alternative terapeuter) og restaurant.
Lokalisering og transport	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av hovedvegen til senterområdet: Selsbakkvegen, Alette Beyers veg og Selsbakkvegen Turveg: Framtidig hovedturveg nord for senteravgrensningen. Sykkelveg: Hovedrute (Selsbakkruta) på begge sider av Selsbakkvegen frem til rundkjøring. Nordvestover mot Byåsruta langs nordsiden av Selsbakkvegen. Østover mot Osloveien langs sørsiden av Selsbakkvegen.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 8 Buenget - Sentrumsterminalen - Dragvoll Holdeplass: Migosenteret Frekvens: gjennomsnitt 6 pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 16 min
	<b>Vegnett</b>	Via Selsbakkvegen - Arnt Smistads veg - Bøckmansveg eller Byåsveien.
	<b>Parkering</b>	Gratis overflateparkering. Ganske uorganisert parkering lokalisert rundt butikkssenteret på alle sider. Mesteparten av det ubebygde arealet benyttes til parkering.
Handel	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	7129
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	1470
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	197 446 637
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	6582 m <sup>2</sup>
	<b>80 % av beregnet behov forretning (BRA)</b>	5265m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	6000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	3700 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	2300 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	41 403 m <sup>2</sup>

	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel utvidelse:2500 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon:9500 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon:30000 m <sup>2</sup>
<b>Infrastruktur</b>	<b>Skole</b>	Hallset skolekrets. Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole ligger rett vest for senteravgrensning. Byåsen videregående skole ligger rett nord for Selsbakkvegen og nord-vest for senteravgrensningen.
	<b>Barnehage</b>	Det er to barnehager rett sør for senteravgrensningen - Byåsen Kirkes Barnehage og Hallsetreina FUS barnehage, henholdsvis sør-vest og sør-øst for senteravgrensningen. Forøvrig er det flere andre barnehager på Selsbakk og Hallset.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Fotballbane vest for senteravgrensningen samt Hallset og Selsbakk skole. Idrettshallen ved Byåsen videregående skole tilfredstiller internasjonale krav til størrelse, og har eget tribuneanlegg og garderobeanlegg tilknyttet hallen. Det er etablert et treningssenter - 3T treningssenter, avd Byåsen, som er samlokalisert med Byåsen videregående skole.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Munkvoll Helse- og Velferdsenter (Selsbakkvegen 28) er ei større helse og velferdssenter, med sykehjem, omsorgsboliger og dagsenter, lokalisert rett vest for Byåsen videregående skole. Arealene rett nord for rundkjøringen i Selsbakkvegen, (Munkvoll næringspark) foreslås til nytt helse- velferdssenter i kombinasjon med andre funksjoner.
	<b>Annet</b>	Bibliotek: Trondheim Folkebibliotek har en avdeling på Hallset/Byåsen. Byåsen bibliotek er samlokalisert med Byåsen videregående skole. Kirke: Byåsen Kirke lokalisert rett vest for senteravgrensningen, og rett øst for Hallset skole.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte forhold
<b>Miljø- og naturinteresser</b>	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor eller nær senteravgrensningen.
	<b>Naturmangfold</b>	Ingen registrerte naturverdier tilgrensende eller innenfor senteravgrensningen



# Moholt/Vegamot

	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Moholt/Vegamot; 53/137, 53/203, 53/45, 53/199, mfl
<b>Forslaget</b>		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter
	<b>Vurdering:</b>	Stort lokalsenter, fordelt på sentre på begge sider av omkjøringsvegen. Lokalsenteret har et stort bredde i tilbud (inkl møbelforretning) og et samlet forretningsareal som er større enn befolkningsgrunnlaget i det nære omland. Senteret er tilnærmet et bydelssenter med et større omland. Av den grunn gis lokalsenteret 1250 m2 nytt forretningsareal for å muliggjøre utvikling, på tross av et samlet forretningsareal som er større enn befolkningsgrunnlaget i det nære omland.
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	I hovedsak vist som eksisterende erverv. Øvrige områder er vist som eksisterende tettbebyggelse.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Moholt senteret mm - r0022 (ikrafttredelsesdato 2.3.1978) - formål boliger, forretning & kontor, offentlige bygninger, (+ r0022b - 1986 & r0022e 2000 - boliger); området mellom Brøsetvegen og Omkjøringsvegen - r1162x (ikrafttredelsesdato 17.6.2004) - formål bensinstasjon, kombinert formål bolig/forretning; Vegamot - r0341h (ikrafttredelsesdato 21.9.1999) - kombinert formål forretning/kontor/ offentlig.
	<b>Typologi</b>	To sentre (i hovedsak samlet bygningsmasse), en på hver side av Omkjøringsvegen.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	To bygninger av antikvarisk verdi innenfor / nær avgrensningen av senterområdet. Mindre bygning helt vest i planområdet, langs Jonsvannsveien i enden av parkeringsplassen ved Moholtsenteret klassifisert som kategori c: antikvarisk verdi + transformatorstasjon rett nord for parkeringsplassen til Moholt senteret klassifisert som kategori B: høy antikvarisk verdi.

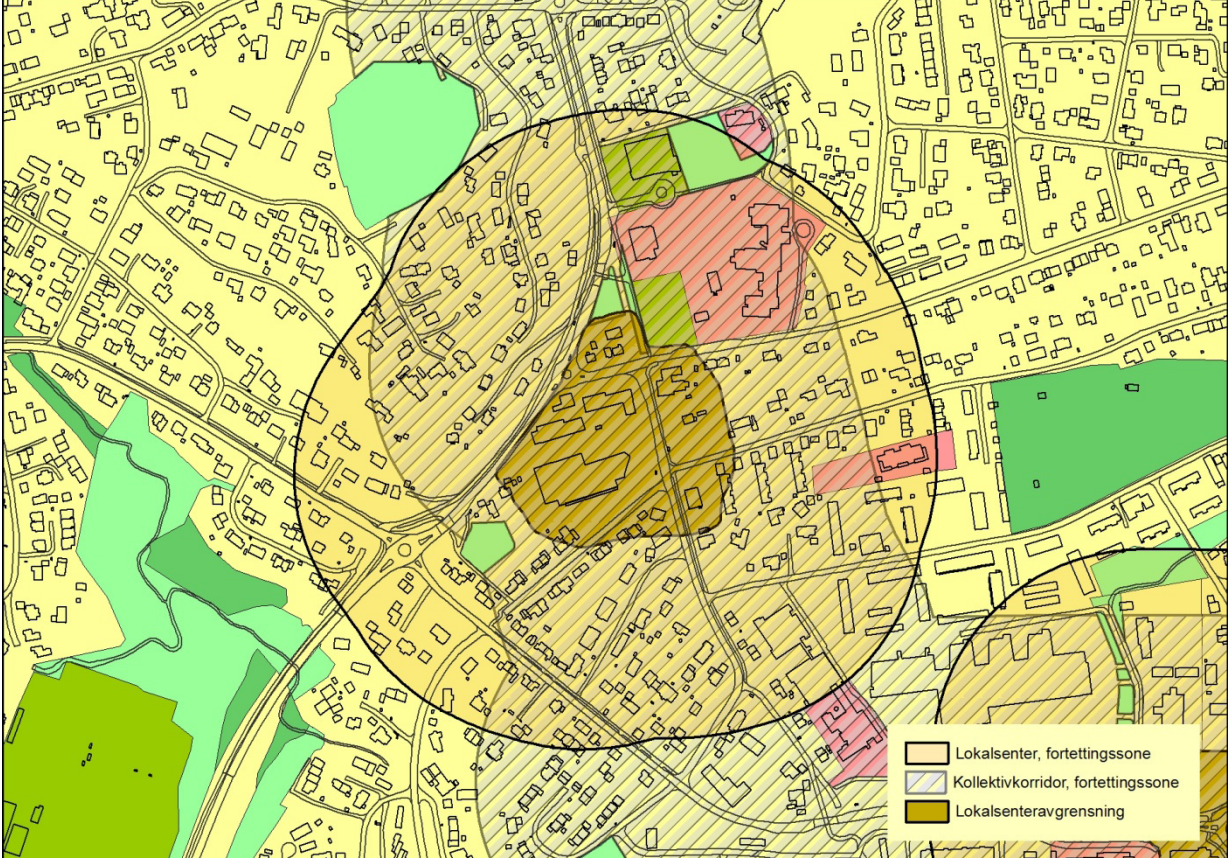
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Innenfor senteravgrensningen: Moholt senteret - møbelforretning, bokhandel, dagligvare, postkontor, frisør, kroppspleie, bevertning (pizza); dagligvare, 2 bensinstasjoner, Vegamot - apotek, 2 dagligvarer, frisør, fargehandel, kiropraktor, mm)
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av Jonsvannsveien, Brøsetvegen og Vegamot. Kun fortau på nordsiden av bro over omkjøringsvegen. Undergang under Jonsvannsveien vest for Omkjøringsvegen (rett sør for Moholtsenteret), gangbro over Jonsvannsveien øst for Omkjøringsveien (rett sør for Vegamot). Turveg: Hovedturveg gjennom/langs sammenhengende grøntdrag/ grønnstruktur nord for senteravgrensningen. Sykkelveg: Hovedrute (Moholtruta) på øst siden av Vegamot, over gangbroen over Jonsvannsveien, videre langs sørsiden av Omkjøringsvegen. Hovedruta (Jonsvansruta) via Karinelund (nord for vestre del av senteravgrensning) eller i turveg (varierende standard) gjennom grøntdrag nord for senteravgrensningen. Moholtruta og Jonsvansruta møtes i Vegamot.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 5 Dragvoll – Dronningens gt - Buenget Holdeplass: Moholt, Brøsetvegen, Voll Studentby Frekvens: gjennomsnitt 6 pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 13-14 min Linje: 9 Dragvoll - Strindheim - Sentrumsterminalen - Heimdal - Kattem/ Lundåsen Holdeplass: Moholt Storsenter, Voll Studentby Frekvens: gjennomsnitt 3-4 (min 2, max 6) pr time Reisetid sentrumsterminalen: 16-17 min Linje: 36/66 Sentrumsterminalen - Lerkendal - Stokkhaugen - Jakobsli/ Brundalen - Strindheim - Sentrumsterminalen (Ringrute) Holdeplass: Brøsetvegen/Moholt, Voll Studentby Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4) pr time Reisetid: 12-16 min
	<b>Vegnett</b>	Via Omkjøringsvegen - Jonsvannsveien.
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering ved begge forretningsområdene. Stor samlet/organiser parkeringsplass vest for Moholtsenteret + i mindre grad en parkeringsstripe langs bebyggelsen i nordvest og nordøst . Stor samlet og organisert parkeringsplass sørvest (ICA) og øst (COOP) for forretningsbebyggelsen ved Vegamot + stripe med parkering langs bebyggelsen i vest (ICA)
<b>Handel</b>	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	11 995
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	3713
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	336 880 922
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	11 229 m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov forretning (BRA)</b>	8 983 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	16 500 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	14 250 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	2250 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	68 772 m <sup>2</sup>

	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel transformasjon: 7000 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 9000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon : 12000 m <sup>2</sup>
<b>Infrastruktur</b>	<b>Skole</b>	Eberg skolekrets for området vest for Omkjøringsvegen og nord for Jonsvannsveien. Åsvang skolekrets for området øst for omkjøringsvegen + området vest for omkjøringsvegen og sør for Jonsvannsveien.
	<b>Barnehage</b>	Barnehage sørvest for senteravgrensningen, sør for Jonsvannsveien og Moholtsenteret, samt ved Åsvang skole.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Grusbane med fotballmål sørøst for senteravgrensningen, øst for Steinanvegen. For øvrig ganske langt til nærmeste idrettsanlegg. Ca 500 meter (i luftlinje) til skolegården ved Åsvang skole. Og litt i overkant av 800 meter (i luftlinje) til både idrettsanlegget ved Nissekollen (kunstgressbaner + friområde) og idrettsanlegget (grusbane og kunstgressbaner) ved Eberg skole.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Moholt helse- og velferdssenter nordvest for senteravgrensningen, I Frode Rinnans veg samt sørøst for senteravgrensningen ved Bergheim (Bergheimsvegen).
	<b>Annet</b>	Nærhet til flere studentbyer: Moholt, Frode Rinnans veg, Karinelund (SiT) vest og nordvest for senteravgrensningen og Voll studentby (privat) øst for senteravgrensningen).
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte forhold
<b>Miljø- og naturinteresser</b>	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor senteravgrensningen. Landbruksområde (LNF) ved Voll gård, nordøst for senteravgrensningen.
	<b>Naturmangfold</b>	Ingen registrerte naturverdier innenfor senteravgrensningen. Grønnfelt langs veg (Jonsvannsveien og Steinanvegen) sør for senteravgrensningen. Området er klassifisert som plantefelt, d- område, viktig lokalt. Moholt kirkegård, nord for senteravgrensningen er klassifisert som parklandskap, d-område, viktig lokalt.
<b>ROS</b>	<b>Havstigning Flom Ras Støy Luftforurensing, Trafikksikkerhet, Høyspentlinje, Andre forhold</b>	Transformatorstasjon nord for senteravgrensningen. Høyspentlinjer i luften over vestre del av senteravgrensningen.
<b>Folkehelse</b>	<b>Muligheter for fysisk aktivitet Solforhold Støy Luftforurensning Sosiale helseforskjeller</b>	Hovedturveg (med skiløype) langs grønnstruktur nord for senteravgrensningen som forbinder området med Estenstadmarka mot øst, og Eberg / Valentinlyst området i vest. støy og støv problematikk fra Omkjøringsvegen, og i mindre grad fra Jonsvannsveien.





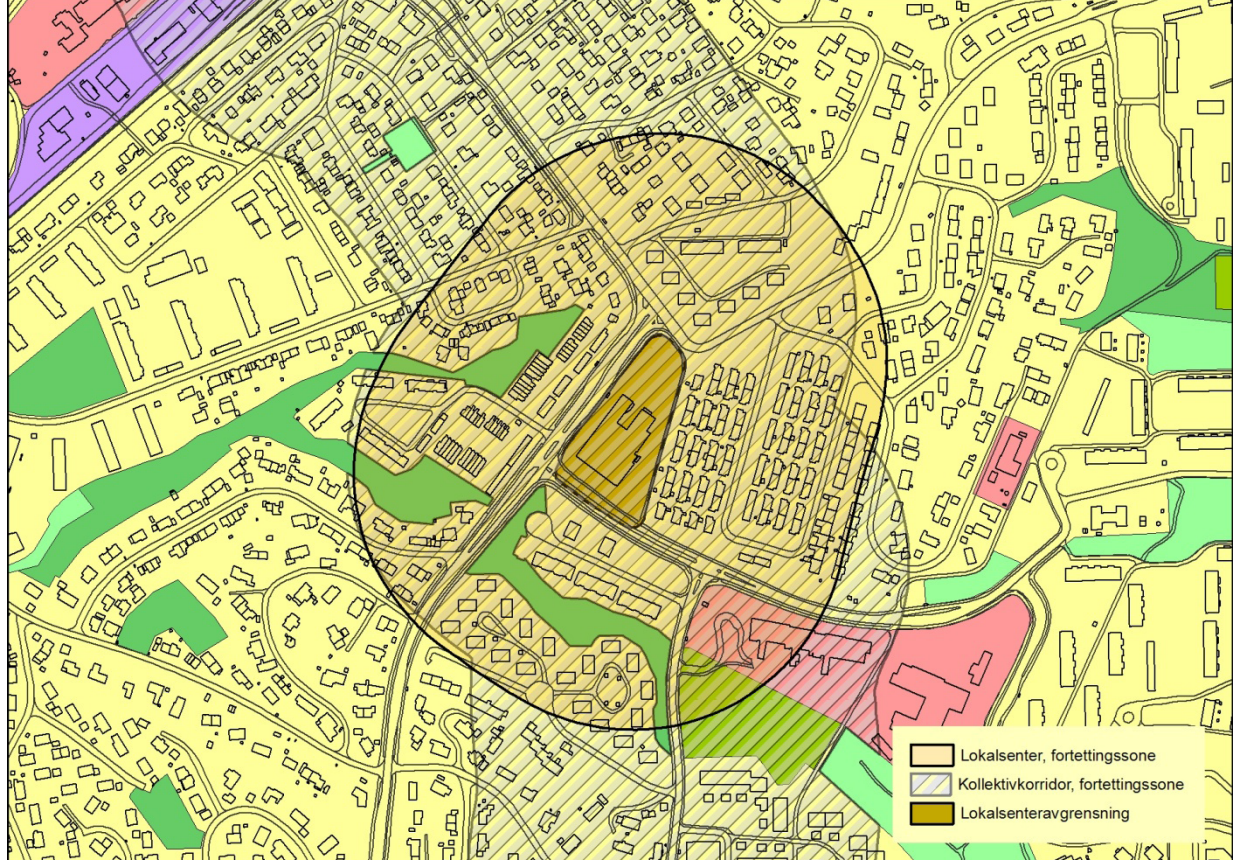
# Munkvoll

<b>Forslaget</b>	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Munkvoll; 102/9, 102/8, 102/11, 102/152, 102/16, 102/52, 102/151, 102/7, 102/211,
		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som framtidig lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Et framtidig lokalsenter og knutepunkt på Munkvoll har en svært god lokalisering i forhold til overordnet veinett og kollektivdekning, og vil derfor være godt tilgjengelig for mange på Byåsen. En utvikling av lokalsenteret/knutepunkt på Munkvoll ligger imidlertid en stykke fram i tid da det betinger en del avklaringer knyttet til infrastruktur (Byåsentunnelen, med mer). Hallset og Munkvoll har delvis overlappende omland og tilbud da de ligger nær hverandre.
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	I KPA er området for framtidig lokalsenter på Munkvoll angitt som eksisterende tettbebyggelse.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Gjeldende reguleringsplan for senteravgrensningen (fra nord til sør) r10135I (ikrafttredelsesdato 19.2.2004), formål - bolig/forretning/kontor; r1051b (ikrafttredelsesdato 14.1.1967) og r00134h (ikrafttredelsesdato 5.7.1966), r0064j (ikrafttredelsesdato 5.7.1966) -reguleringsplaner for Gråkallbanen med vendesløyfe; og r0651 (ikrafttredelsesdato 30.5.2002), formål - bolig. En reguleringsplan / mulighetsstudie (i kommunal regi) for utvikling av Munkvoll er under utarbeidelse.
	<b>Typologi</b>	Ingen lokalsenter pr i dag.
<b>Historikk/Kulturminner</b>	Innenfor senteravgrensningen er to av verkstedbygningene / trikkehall klassifisert som kategori C - begbyggelse av antikvarisk verdi. Utenfor senteravgrensningen er også Byåsveien 208 (enebolig), Bøckmans veg 107 (to skolebygninger), Bøckmans veg 101 (tomannsbolig), Bøckmans veg 104 (enebolig), Nordre Hallset veg 105 (enebolig) og Selsbakkvegen 5 bygninger i nærområdet med antikvarisk verdi. Alle bygningene er klassifisert som kategori C- antikvarisk verdi, med unntak av Selsbakkvegen 5 som er klassifisert som kategori B - høy antikvarisk verdi.	

	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagens situasjon består av trikkehall, spormuseum og verkstedbygning i forbindelse med trikkesløyfen, bevertning (2-3), liten dagligvare (frukt og grønt) gatekjøkken, to mindre forretningsbygg – med bevertning (2-3), liten dagligvare (frukt og grønt) ol, og noen få frittliggende boliger.
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av Bøckmans veg, Selsbakkvegen, Vognhallvegen og søndre del av Byåsveien (etter rundkjøringen Byåsveien - Bøckmans veg). Turveg: Eksisterende gangveg langs Selsbakkvegen og Vognhallvegen. Gang- /Sykkelveg. Hovedsykkelrute (Byåsruta) (Gang-/sykkelveg) på vestsiden av Byåsveien. Sekundær sykkelrute på nordsiden av Bøckmans veg.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: Gråkallbanen Holdeplass: Munkvoll Frekvens: 4 pr time Reisetid: 15 min  Linje: 5 Buenget - Sentrumsterminalen - Dragvoll Holdeplass: Munkvoll og Byåsen skole Frekvens: gjennomsnitt 6 pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 13-14 min  Linje: 19 Sandmoen – Sentrumsterminalen - Pirbadet Holdeplass: Byåsen skole Frekvens: 2 pr time Reisetid: 26 min
	<b>Vegnett</b>	Selsbakkvegen ☐ Bøckmans veg ☐ Bøckmans veg/Byåsveien.  Byåsentunnelen vil sannsynligvis ha sitt utløp på Munkvoll. Nøyaktig lokalisering av dette er foreløpig uavklart.
	<b>Parkering</b>	Pr idag er det ikke et lokalsenter på Munkvoll. Det er litt areal til parkering i i tilknytning til inngangspartiene til de to eksisterende mindre forretningsbyggene.
	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	10 416
Handel	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	1939
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	287 694 551
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	9590m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov forretning (BRA)</b>	7672m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	7000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	0 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	7000 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	32 753m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel utvidelse: 0 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 0 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 10 000 m <sup>2</sup> Større ubebyg tomt rett sørvest for senteravgrensningen (sørvest for senteravgrensningen).

Infrastruktur	<b>Skole</b>	Byåsen skolekrets. Byåsen skole er lokalisert rett nord-øst for senteravgrensningen, på skrå på motsatt side av Bøckmans veg.
	<b>Barnehage</b>	Nærmeste barnehage til senteravgrensningen er Hallset barnehage avd Skjermvegen (Skjermvegen 78), øst for senteravgrensningen.
	<b>Idrettsanlegg</b>	På Byåsen skole er det en fotballbane samt en idrettshall / flerbrukshall (Munkvollhallen) I tillegg er det større idrettsanlegg både på Dalgård og Hallset.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Munkvoll Helse- og Velferdsenter (Selsbakkvegen 28) er ei større helse og velferdssenter, med sykehjem, omsorgsboliger og dagsenter, lokalisert rett vest for Byåsen videregående skole. Arealene rett nord for rundkjøringen i Selsbakkvegen, (Munkvoll næringspark) foreslås benyttet til nytt helse- velferdssenter i kombinasjon med andre funksjoner.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsensesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte geotekniske hensyn innenfor senteravgrensningen. Kvikkleiresonen Selsbakk (middels faregrad) ligger rett sørvest for senteravgrensningen. Kvikkleire problematikk vil derfor være et tema dersom man utvider senteravgrensningen.
	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor eller nær senteravgrensningen.
Miljø- og naturinteresser	<b>Naturmangfold</b>	Ingen registrerte naturverdier innenfor eller nær senteravgrensningen.
	<b>Havstigning Flom Ras Støy Luftforurensing, Trafikksikkerhet, Høyspentlinje, Andre forhold</b>	Kvikkleire, trafikk



Forslaget	Navn, gårds- og bruksnummer	Nardo; 79/169
		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter
	<b>Vurdering:</b>	Eksisterende lokalsenter med bredde i handels og servicetilbudet. Området er tett befolket og har et stort befolkningsgrunnlag Lokalsenteret har utvidelsesmuligheter ved å bygge på parkeringsplassen eller ved å bygge om/bygge nytt senter.
Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Eksisterende tettbebyggelse.
	<b>Gjeldende regulering</b>	r1112af (ikrafttredelsesdato 21.5.1984) Planavgrensningen er den samme som senteravgrensningen, og området er i sin helhet regulert til forretning og kontor pluss tilhørende veier.
	<b>Typologi</b>	Lukket, samlet senter med bredde i funksjoner. Bygget på midten av 80 tallet.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrensning av senterområdet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvareforretning, bakeri, kiosk, frisør, blomsterbutikk, restaurant/pizzeria /servering, apotek, post i butikk, bank, medisinsksenter (alternativ), helhetsterapeut, solstudio, legesenter, kiropraktor, hud og fotterapeut, 2 regnskap / revisjonsselskap, Norsk revmatikerforbund, senteradministrasjon.

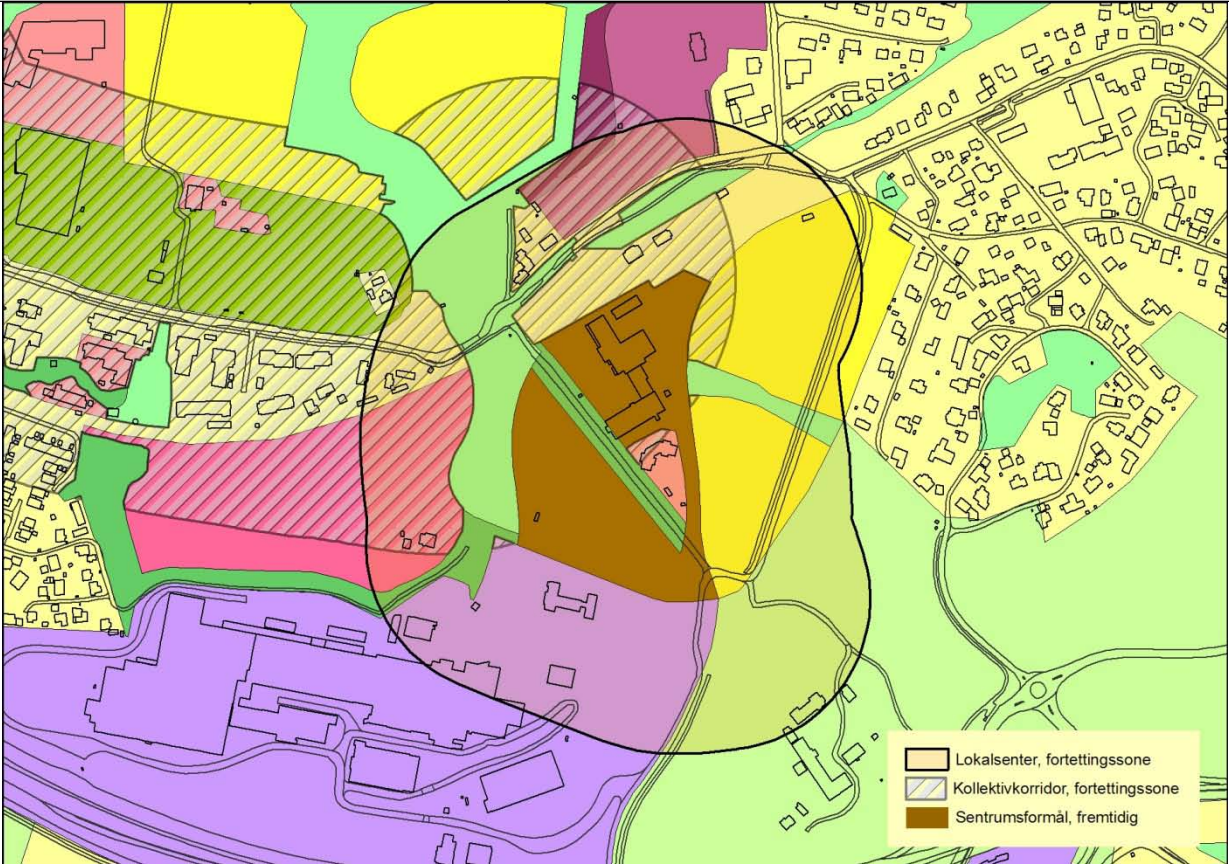
Lokalisering og transport	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av Utleirvegen, Othilienborgvegen og Steindalsvegen. Turveg: Framtidig hovedturveg gjennom grøntdrag i tilknytning (både framtidig grønnstruktur og eksisterende grønnstruktur) sør for senteravgrensningen. Sykkelveg: Hovedruta (Nardoruta - Klæburuta) på østsiden av Utleirvegen frem til Othilienborgvegen. Derfra på begge sider av Utleirvegen.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 8 Risvollan - Sentrumsterminalen - Stavset Holdeplass: Nardosenteret Frekvens: gjennomsnitt 4 (max 6) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 11 min Linje: 52 Vestlia/Othilienborg – Sentrumsterminalen. Holdeplass: Nardosenteret Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4) pr time Reisetid sentrumsterminalen: 10 min
	<b>Vegnett</b>	Via Utleirvegen, med avkjørsel fra Utleirvegen via kryss Othilienborgvegen og inn på parkeringsplassen / Hans Baucks veg.
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Stor samlet / organisert parkeringsplass nord / nord-vest for bygningsmassen Nardo Center. Noe parkering i en stripe mot sør og vest langs bygningsmassen.
Handel	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	11 454
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	3198
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	320 374 974
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	10 679 m <sup>2</sup>
	<b>80 % av beregnet behov forretning (BRA)</b>	8543 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	8000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	4350 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	3650 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	12 355 m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel transformasjon: 3000m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 3000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 3000 m <sup>2</sup>
Infrastruktur	<b>Skole</b>	Steindal skolekrets. Steindal barneskole er lokalisert ca 400m (langs ganglinjer) sør-vest for senteravgrensningen. Hoeggen ungdomsskole ligger rett vest for Steindal skole. Begge skolene ligger i tilknytning til eksisterende grønnstruktur som knytter Nardo-området med Estenstadmarka.
	<b>Barnehage</b>	Nærmeste barnehage til senteravgrensning er Nardosletta/ Vestlia barnehage.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Grusbane i eksisterende grønnstruktur i tilknytning til Steindal skole.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

	<b>Geoteknikk</b>	Kvikkleiresonen Steindal (lav faregrad) kvikkleiresonen Risvollan (lav faregrad) og kvikkleiresonen Hoeggen (middels faregrad) ligger henholdsvis vest, sør og øst for senteravgrensningen. Senteravgrensningen ligger utenfor begge disse kvikkleiresonene, men vil sannsynligvis berøres av et evt kvikkleireskred i et av disse områdene.
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til senteravgrensningen.
	<b>Naturmangfold</b>	Eksisterende grønnstruktur ved Steindal og Hoeggenskole et klassifisert som naturverdi D - viktig lokalt. Grønn buffer langs Steindalsvegen er også klassifisert som naturverdi D - viktig lokalt.
<b>ROS</b>	<b>Havstigning Flom Ras Støy Luftforurensning, Trafikksikkerhet, Høyspentlinje, Andre forhold</b>	Kvikkleire, høyspentlinjer i luften gjennom borettslaget / boligområdet rett vest for senteravgrensningen (n-s gående retning).
<b>Folkehelse</b>	<b>Muligheter for fysisk aktivitet Solforhold Støy Luftforurensning Sosiale helseforskjeller</b>	Tilknyttet Estenstadmarka via eksisterende grønnstruktur.





# Ranheim

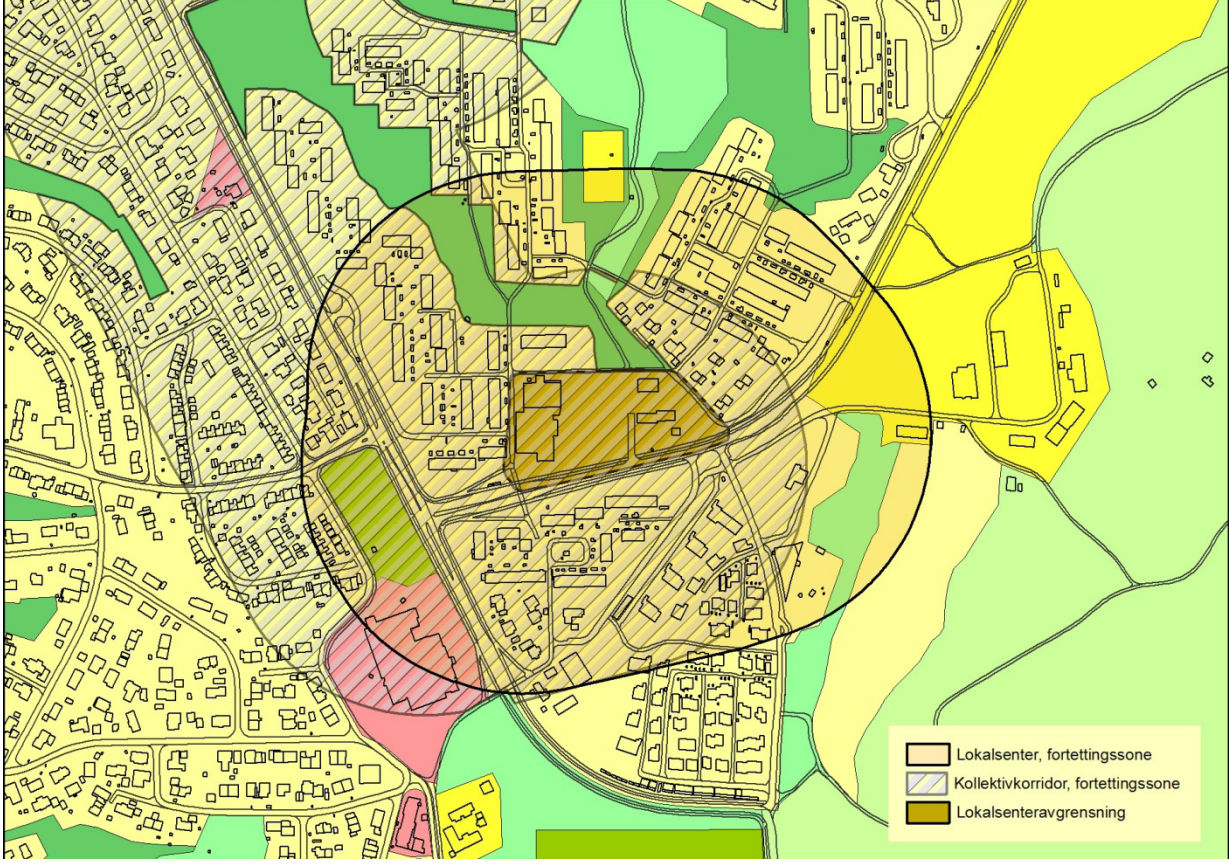
<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Ranheim; 23/190, 23/142, 23/111, 23/186
<b>Forslaget</b>	
<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som fremtidig sentrumsformål
<b>Vurdering:</b>	Fra Ranheim er det langt til neste lokalsenter. Det foregår en storstilt utbygging av boliger i området, og Ranheim og Grilstad gjennomgår en periode med betydelig transformasjon og endring. Ranheim vil ikke innfri befolkningskriteriet i løpet av planperioden. Ranheim blir likevel foreslått som lokalsenter, da området vil ha et forventet befolkningsgrunnlag like i underkant av befolkningskravet samtidig som det innfrir de øvrige kriteriene og har egenskaper og potensiale til å kunne utvikles til et robust og godt lokalsenter.

Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Angitt som framtidig bybebyggelse med en tynn stripe framtidig grønnstruktur med gangveg (i Peder Myhres veg) som går diagonalt gjennom området og deler området i to.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Ofte omtalt som Trægården. Tilgrensende reguleringsplan er r0479a (ikrafttredelsesdato 16.4.2009), formål - trafikkanlegg / veg, grønnstruktur og bevaringsområde. Området er under regulering der det foreslås følgende formål forretning, bolig og tjenesteyting (helse- og velferdssenter og barnehage). Tilgrensende reguleringsplan er r0479a (ikrafttredelsesdato 16.4.2009) formål ☐ kjørevei, fortau og friområde.
	<b>Typologi</b>	Bygningsmasse av ulik alder, form og størrelse som er bygget sammen til å danne en L-form, med en samlet parkeringsplass vest for bygningsmassen.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor avgrensning av senterområdet. Nord for senteravgrensning, på nordsiden av jernbanesporene er det flere bygninger klassifisert som kategori C (antikvarisk verdi) og B (høy antikvarisk verdi). Denne bebyggelsen er i hovedsak angitt som bevaringsområde med egne bestemmelser, jfr. reguleringsplan r0479a (ikrafttredelsesdato 16.4.2009). Sør for senteravgrensningen, i enden av Peder Myhres veg, er det et historisk gårdsanlegg / gårdstun der mesteparten av bygningsmassen er klassifisert som kategori C -antikvarisk verdi. Sørvest for senteravgrensningen er Fabrikbygningen (Ranheim papirfabrikk) og en enebolig i tilknytning til papirfabrikken klassifisert som henholdsvis kategori C (antikvarisk verdi) og kategori B (høy antikvarisk verdi)
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	"Trægården - frisør, blomsterbutikk, lysstøperi, restaurant /servering, parfymeri, møbel/ interiør, spesialisert byggvare (Steinsenteret) og barnehage.
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: I dagens situasjon må man krysse jernbanesporene (i plan) for å komme til senteravgrensningen fra øvrige deler av Ranheim. Jf reguleringsplan r0479a, skal det etableres gang- og sykkelveg på nord /øst siden av den nye veiforbindelsen sør for senteravgrensningen, som skal krysse jernbanen. Ny vei på øst siden av senteravgrensningen (i tilknytning til nytt boligområde) skal ha fortau på begge sider av veien. I tillegg så opprettholdes gangveien i Peder Myhres veg. Turveg: Eksisterende gangveg i fremtidig grønnstruktur (i Peder Myhres veg) som går diagonalt gjennom området og deler området i to. Sykkelveg: Hovedrute (Ranheimsruta) langs sørsiden av Ranheimsvegen.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 6 Værettrøa ☐ Sentrum ☐ Romolslia Holdeplass: Ranheim stasjon Frekvens: 2 pr time, 4 i rush. Reisetid til sentrumsterminalen: 18 min.
	<b>Vegnett</b>	Via Ranheimsvegen – Peder Myhres veg.
	<b>Parkering</b>	Overflate parkering. Samlet og organisert parkeringsplass vest for forretningene. Mesteparten av det ubebygde arealet mot vest benyttes til parkering.

Handel	Bosatte i omlandet i 2025	5891
	Ansatte i omlandet i 2025	1374
	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	163 770 615
	Beregnet arealbehov forretning (BRA)	5459 m <sup>2</sup>
	80 % av beregnet behov forretning (BRA)	4367 m <sup>2</sup>
	Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)	8500 m <sup>2</sup> jfr. Vedtak i Bygningsrådet 8.3.2011
	Eksisterende forretningsareal (BRA)	2600 m <sup>2</sup>
	Netto nytt forretningsareal (BRA)	5900 m <sup>2</sup>
Areal	40 242 m <sup>2</sup>	
Utvidelsesmuligheter	Enkel utvidelse:4000 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 14 000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 14 000 m <sup>2</sup>	
Infrastruktur	Skole	Ranheim skolekrets. Nye Ranheim skole ligger nordvest for senteravgrensningen.
	Barnehage	Eksisterende barnehage (Ranheim barnehage) innenfor senteravgrensningen, helt sør i området. I forslag til regulering skal eksisterende barnehage fjernes og erstattes av en ny barnehage innenfor lokalsenteret.
	Idrettsanlegg	Nordvest for senteravgrensningen, i tilknytning til nye Ranheim skole er det etablert idrettshall, to store fotballbaner, samt en mindre fotballbane.
	Helsebygg, omsorgsboliger, mm	I forslag til regulering foreslås det etablert nytt helse- og velferdssenter innenfor lokalsenteret.
	Ledningsnett / fjernvarme	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
Geoteknikk	Ingen registrerte geotekniske hensyn.	
Miljø- og naturinteresser	Landbruk	Landbruksareal / dyrket mark sørøst for senteravgrensningen, i området mellom bebyggelse (både eksisterende og framtidig) og E6.
	Naturmangfold	Det er registrert flere naturverdier innenfor senteravgrensningen. Alleen i Peder Myhres veg er klassifisert som kategori C - svært viktig lokalt (parklandskap). I vestre del av senteravgrensningen er mesteparten av området klassifisert som kategori D - viktig lokalt (skrotemark) og helt vestre del er registrert som C - svært viktig lokalt (viktig bekkedrag). Nord for senteravgrensningen langs bekkedraget er et stort område klassifisert som kategori A- svært viktig nasjonalt (gråor - heggeskog).



# Risvollan

<b>Forslaget</b>	Navn, gårds- og bruksnummer	Risvollan; 85/251, 85/252, 85/271,
		
<b>Plan</b>	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Eksisterende lokalsenter med et stort potensial for transformasjon og fortetting. Omfanget av forretning er i dag begrenset i forhold til befolkningsgrunnlaget i det lokale omland og kan økes vesentlig. Samtidig så er det konkrete planer om å etablere en rekke helse- og velferdstilbud i lokalsenteret.
	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Lokalsenteret på Risvollan vist som eksisterende tettbebyggelse. Området rett nord for senteravgrænsningen er angitt som framtidig grønnstruktur.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Gjeldende reguleringsplan for senteravgrænsningen er r1112f (ikrafttredelsesdato 18.11.1970). Pir II har utarbeidet et mulighetsstudie for utvikling av Risvollan senter (5.9.2011) på vegne av Stabsenheten for Byutvikling m. fl. Det utarbeides nå en reguleringsplan for området/senteravgrænsningen, med basis i mulighetsstudien, med funksjoner/formål/ - barnehage, sykehjem og omsorgsboliger med tilliggende funksjoner og anlegg.
	<b>Typologi</b>	Samlet bygningsmasse i 2 etasjer med handels- og servicetilbud. Stor parkeringsplass. Høyblokk (boliger) i 15 etasjer oppå senteret. Bygget tidlig på 70 tallet og tatt i bruk i 1974.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrænsning av senterområdet.
<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	To dagligvarebutikker, restaurant/servering, frisør, apotek, spesialisert sportsbutikk, garn og søm butikk, post (i butikk), legesenter, medisinsk senter, tannklinikk, fysioterapi, forklinikk, eiendomsmegler, administrasjon og fellesarealer/ funksjoner for Risvollan borettslag. Ellers innenfor senteravgrænsningen er det en selvbetjent bensinstasjon, et bilverksted og et gatekjøkken.	

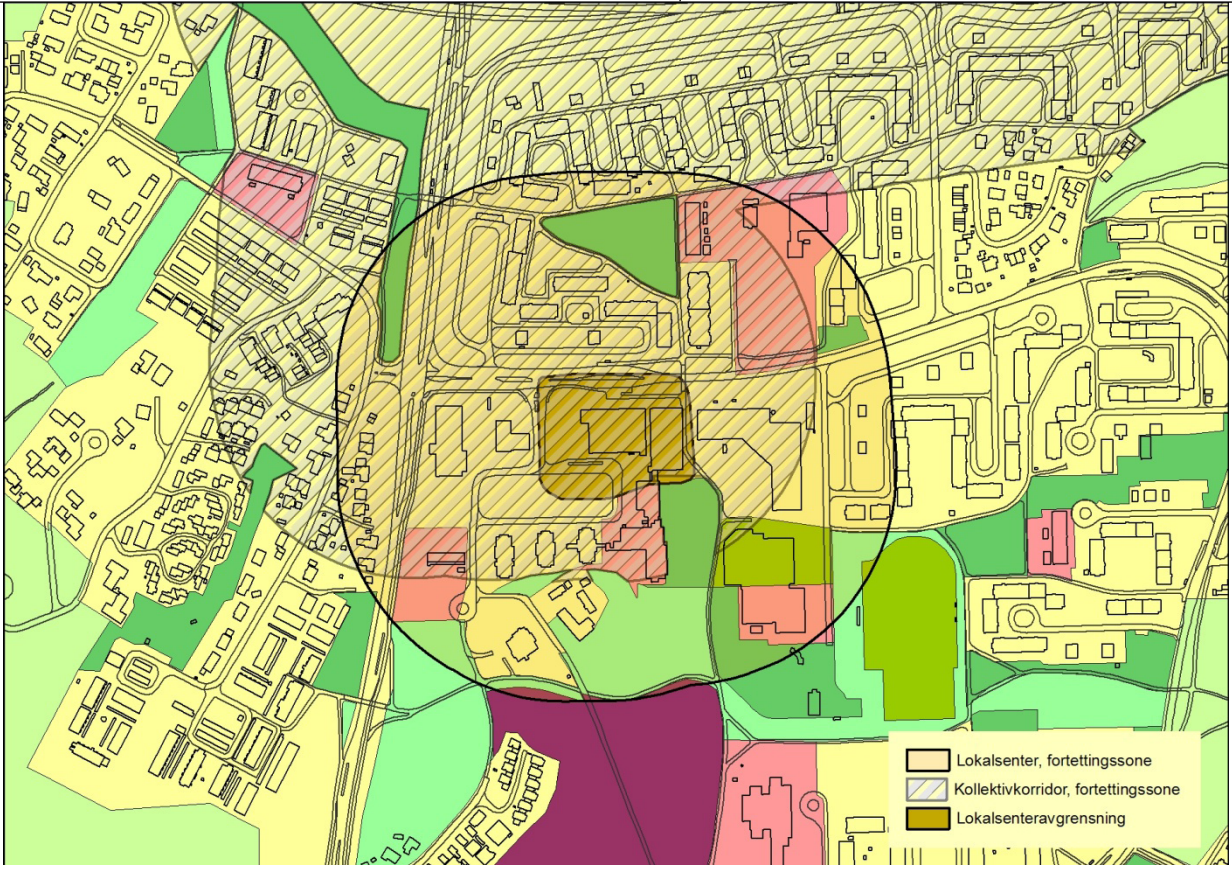
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Dobbeltsidig fortau langs Utleirvegen og Blaklivegen samt gangbroer over Blaklivegen ved Risvollan senter og over Utleirvegen fra Ada Arnfinnsens veg til Utleir skole. Turveg: Eksisterende gangveg rett nord for senteravgresningen, med to forgreninger. En mot nordvest gjennom framtidig grønnstruktur. Og en mot nordøst gjennom eksisterende grønnstruktur. Sykkelveg: Hovedruta (Klæburuta) på begge sider av Utleirvegen og sørsiden av Blaklivegen (Dragvollruta).
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 8 Risvollan - Sentrumsterminalen - Stavset Holdeplass: Risvollan senter, Ada Arnfinnsens veg Frekvens: gjennomsnitt 4 (max 6) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 16 min
	<b>Vegnett</b>	Via Utleirvegen - Blaklivegen (hovedveger) - Ingeborg Aas veg.
	<b>Parkering</b>	Overflate parkering. Stor organisert parkeringsplass vest for Risvollan senter og høyblokken. Mesteparten av det ubebygde arealet mellom Risvollan senter og bensinstasjonen / bilverkstedet benyttes til parkering.
<b>Handel</b>	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	10 483
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	870
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	285 491 108
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	9516m <sup>2</sup>
	<b>80 % av beregnet behov forretning (BRA)</b>	7613 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	7000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	1500 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	5500 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	18 996m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel transformasjon: 4000m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 4000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 8000 m <sup>2</sup>

Infrastruktur	<b>Skole</b>	Utleir skolekrets. Utleir skole ligger sørvest for senteravgrensningen (ca 350 m fra inngangsparti langs ganglinjer).
	<b>Barnehage</b>	I mulighetsstudien/ den pågående reguleringsplanprosessen er det planlagt etablert en ny barnehage innenfor lokalsenteret.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Det er en grusbane på Utleirskole. Grusbane og ballbinge i eksisterende grønnstruktur nordøst for senteravgrensningen. I tillegg er det en vedtatt reguleringsplan (ikrafttredelsesdato 30.04.2009) for et idrettsanlegg sør for Utleirvegen, Utleir skole, Risvollan borettslag /Ada Arnfinnsveg) og Akka Bakka området, på det som i dag er jordbruksareal (angitt som framtidig grønnstruktur i KPA).
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Det er planlagt etablert nytt helse- og velferdssenter innenfor senteravgrensningen, på det som i dag er parkeringsplass.
	<b>Annet</b>	Bibliotek: Trondheim folkebibliotek har en avdeling på Risvollan. Risvollan bibliotek er lokalisert på Risvollan senter.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Cirka halvparten av senteravgrensningen, dvs den vestre delen, er innenfor Kvikkleiresonen Blakli. Kvikkleiresonen Blakli er angitt med middels faregrad iflg kvikkleirekart - faregrad (NGU).
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Området sør og vest for Utleir skole / sydligste del av Risvollan borettslag (Ada Arnfinns veg) / Akka Bakka borettslag benyttes i dag til dyrket mark/ jordbruksarealer. I KPA er områdene umiddelbart sør for Akka Bakka/ Risvollan borettslag angitt som framtidig grønnstruktur og arealene sør for dette er angitt som LNF område. Området umiddelbart vest for Akka Bakka /Kastbrekkvegen (Tomset) er angitt som område for eksisterende tettbebyggelse (med gjeldende reguleringsplan r0437D (vedtatt 29.7.2008) og r0073 (vedtatt 22.5.2008). Arealene vest for dette er vist som LNF område.
	<b>Naturmangfold</b>	Innenfor området sørvest for senteravgrensningen og vest for Kastbrekkvegen (Tomset) er det registrert flere mindre områder med viktige naturverdier av av ulik klassifisering (i hovedsak viktig bekkedrag -C, og beitemark både D og A klassifisering).
ROS	<b>Havstigning Flom Ras Støy Luftforurensing, Trafikksikkerhet, Høyspentlinje, Andre forhold</b>	Kvikkleire, Høyspentlinjer i luften langs Blaklivegen.
Folkehelse	<b>Muligheter for fysisk aktivitet Solforhold Støy Luftforurensning Sosiale helseforskjeller</b>	I nær tilknytning til Estenstadmarka.





# Saupstad

Forslaget	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Saupstad; 197/535, 197/579
		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter
	<b>Vurdering:</b>	Samlet senter med relativt få handelsfunksjoner men mange andre senterfunksjoner og samlokalisert med en rekke helse- og utdanningsinstitusjoner. Senteret og lokalmiljøet har en del utfordringer og det er iverksatt flere tiltak for å styrke senteret og lokalmiljøet. Reguleringsplan fra 2008 ligger til grunn for utvidelse og omdannelse av lokalsenteret.
Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	I KPA er lokalsenteret Saupstad (Kolstad) vist som eksisterende tettbebyggelse. Området sør for senteravgrensningen, dvs gårdstunet Søbstad gård og Kolstad kirke er vist som eksisterende tettbebyggelse med andre restriksjoner.
	<b>Gjeldende regulering</b>	Gjeldende reguleringsplan for lokalsenteret Saupstad er r1127ag - Saupstad senter (ikrafttredelsesdato 25.9.2008) (se beskrivelse av gjeldende plan). Reguleringsplanen gjelder utvidelse og omdannelse av Saupstad senter. Senterområdet utvides hovedsaklig med boliger og nytt areal til sykehjem. Dagens parkeringsplass blir erstattet av boligbebyggelse og grøntområder. Det har vært fokus på utforming av torget.
	<b>Typologi</b>	Planlagt samlet senter bestående av flere bygninger bygget i hovedsak på 70 tallet.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Innenfor senteravgrensningen er det ingen registrerte kulturminner/bygninger av antikvarisk verdi. Et historisk gårdstun (Søbstad gård) rett sør for senteravgrensningen. Trønderlånet er angitt som kategori B - høy antikvarisk verdi, mens driftsbygningen / låven og stabburet er angitt som kategori C - antikvarisk verdi. Anlegget, med gårdstun og hage er angitt som bevaringsområde med egne bestemmelser, jmf gjeldende reguleringsplan r1127ab (ikrafttredelsesdato 26.9.2002).

	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvare (3), bakeri, post i butikk, kafe, apotek, legesenter, tannlege, treningssenter, kjøreskole, bibliotek, helsestasjon, frivillighetsentralen, boxåpner - kultursenter for barn og ungdom, kulturskole, sykehjem.
<b>Lokalisering og transport</b>	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Turveg: Eksisterende turveg øst-vest retning lokalisert litt sør for Kolstad Kirke. Sykkelveg: Hovedrute (Kongsvegruta) langs østsiden av Kongsvegen. Gang/sykkelveg i nord-sør retning øst for senteravgrensningen mellom lokalsenteret /sykehjemmet og «skoleaksen» med Heimdal videregående skole, Huseby skole mfl. Tur-/Sykkelveg sør for Kolstad Kirke i øst-vest retning.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 4 Kolstad/Heimdal - Sentrumsterminalen - Lade Holdeplass: Saupstad Senter Frekvens: gjennomsnitt 3 pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 18 min
	<b>Vegnett</b>	Via Bjørndalsbroen - Kongsvegen - Saupstadringen
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Innenfor senteravgrensningen, benyttes mesteparten av de ubebygde arealene til parkering. I hovedsak er det etablert egne parkeringsplasser i tilknytning til hver bygning. Unntaket er helsehuset og trydgeboligene som, idag, ikke har en fungerende, langvarig parkeringsløsning. I tillegg er det etablert en hovedparkeringsplass, sentralt innenfor senteravgrensningen, som benyttes av alle. I gjeldende reguleringsplan, r1127ag, legges det opp til en generell fortetting innenfor senteravgrensningen, der parkeringsbehovet løses i parkeringskjeller og de gjenstående ubebygde arealene benyttes til offentlig torg og felles lekeareal/grøntanlegg.
<b>Handel</b>	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	7618
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	1455
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	210 552 539
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	7018 m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov foretning (BRA)</b>	5615 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	6500 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	4363 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	2137 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	34 351 m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel utvidelse:1500 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 5700 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 14 000 m <sup>2</sup>

Infrastruktur	<b>Skole</b>	Saupstad skolekrets. Heimdal videregående skole, Huseby ungdomsskole og Saupstad barneskole ligger som perler på en snor i nord-sør gående akse («Skoleaksen») (Heimdal videregående lengst nord, Saupstad barneskole lengst syd, og Huseby ungdomsskole i midten) rett vest for senteravgrensningen. I forlengelsen av denne aksen mot nord, på motsatt side av Saupstadringen, ligger Kolstad barnehage og Kolstad barneskole. AC Møller skole (også omtalt som Trondheim offentlige skole for døve) ligger i forlengelsen av aksen mot syd, på andre side av Saupstadringen.
	<b>Barnehage</b>	Saupstad barnehage (kommunal) - midlertidig barnehage lokalisert i sørvestre hjørne av lokalsenteret. Kolstad barnehage lokalisert mot nord i «skoleaksen».
	<b>Idrettsanlegg</b>	Fotball baner: Rett vest for Huseby skole og "skoleaksen" er det to kunstgressbaner (en stor og en mindre) Banene omtales som "Parken" og Kolstad fotballklubb eier og disponerer banene. Når de ikke er i bruk av fotballklubben, skal det kun være uorganisert aktivitet der da det er tenkt at anlegget tilhører bydelens beboere. Husebybadet: er et kommunalt drevet svømmehall som er åpen for allmennheten og er lokalisert på Huseby Ungdomsskole. Treningssenter: 3T har en avdeling på Saupstad senteret.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Søbstad helsehus er et kommunal helsehus ( 4 avdelinger) , samlokalisert med bydelskafé og legesenter, som er lokalisert i sørvestre hjørne av senteravgrensningen.
	<b>Annet</b>	Bibliotek: Trondheim Folkebibliotek har en avdeling på Saupstad. Saupstad bibliotek er lokalisert på Saupstad senteret. Kirke: Kolstad kirke ligger på en liten høyde rett sør for senteravgrensningen.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte geotekniske hensyn innenfor eller nær senteravgrensningen. Bensinstasjonstomten er avmerket i aktsomhetskartet - forurenset grunn på grunn bensinstasjonsvirksomheten. Her er det også flere nedgravde oljetanker.
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til senteravgrensningen.
	<b>Naturmangfold</b>	Ingen registrerte naturverdier innenfor eller nær senteravgrensningen
<b>Folkehelse</b>	<b>Muligheter for fysisk aktivitet</b> <b>Solforhold</b> <b>Støy</b> <b>Luftforurensning</b> <b>Sosiale helseforskjeller</b>	Saupstad området har scoret lavt på levekårsundersøkelser. På bakgrunn av dette har det vært igangsatt flere prosjekter. Pr idag pågår det et forprosjekt : områdeløft Saupstad - Kolstad.

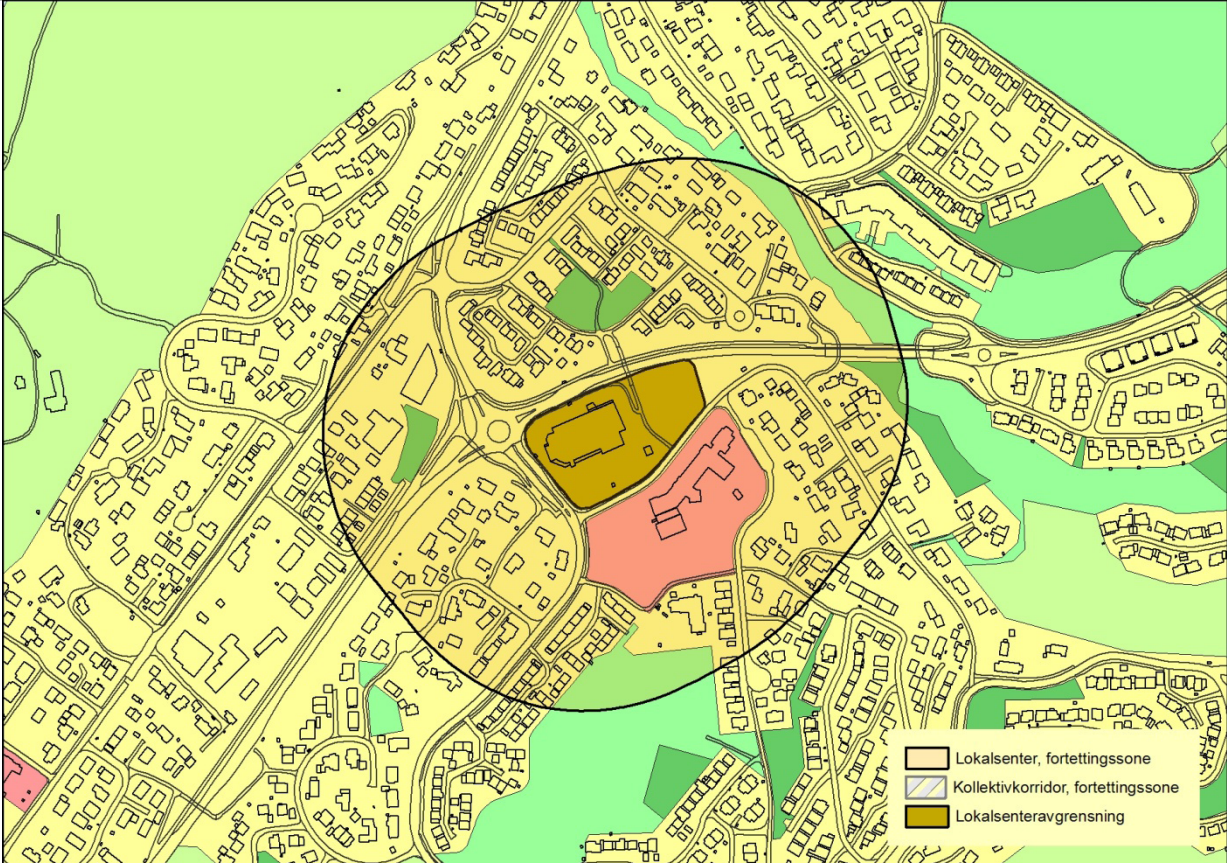


# Sjetnemarka

<b>Forslaget</b>	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Sjetnemarka 323/437, 323/2275, del av 323/5.
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås <b>ikke</b> som lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Pr i dag består sentert på Sjetnemarka av en dagligvarebutikk med post i butikk, samt skole, barnehage og eldreboliger. Det kan vanskelig betegnes som et lokalsenter men er heller en nærbutikk samlokalisert med to-tre helse-, velferd- og utdanningsinstitusjoner. Sjetnemarka foreslås ikke som lokalsenter da det ikke oppfyller kriteriene for et lokalsenter grunnet lavt befolkningsgrunnlag, begrensede utviklingsmuligheter pga eksisterende bebyggelsesstruktur og uavklart tilknytning til kollektivnettverket. Det innebærer at Sjetnemarka ikke gis utvidelsesmuligheter mht omfang av handel utover generelle muligheten til å etablere et samlet forretningsareal på inntil 2000 m <sup>2</sup> .
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Eksisterende tettbebyggelse
	<b>Gjeldende regulering</b>	r0421 (ikrafttredelsesdato 26.4.2001), formål - forretning.
	<b>Typologi</b>	Enkeltstående forretningsbygg.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrensning av senterområdet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvareforretning, post i butikk
	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av Parallellen og Lykkmarka. Turveg: Eksisterende gangveg ligger helt i vest av senteravgrensningen. Orientert i nord-sør retning og kobler boligområdene med grønnstruktur, LNF områder og Nidelvkorridoren. Sykkelveg: Hovedrute (Byåsruta) på nordsiden av Øvre Sjetnhaugan forbi senteravgrensningen, videre langs Nedre Sjetnhaugan – Haldor Flatens veg med forbindelse til Leirfossruta ved Øvre Leirfossen. .
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 3 Lade - Sentrumsterminalen - Sjetnemarka Holdeplass: Lykkmarka Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 23-27 min
	<b>Vegnett</b>	Via Østre Rosten - Øvre Sjetnehaugen - Lykkmarka..
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Mesteparten av det ubebygde arealet benyttes til parkering. Organisert parkeringsareal samlet øst og sør for bygningsmassen.

Handel	Bosatte i omlandet i 2025	4369
	Ansatte i omlandet i 2025	1375
	Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner	122 799 680
	Beregnet arealbehov forretning (BRA)	4093 m <sup>2</sup>
	80% av beregnet behov forretning (BRA)	3275 m <sup>2</sup>
	Eksisterende forretningsareal (BRA)	Ca 900m <sup>2</sup>
	Areal	3156 m <sup>2</sup>
	Utvidelsesmuligheter	Enkel utvidelse: 1500 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 1500 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 1500 m <sup>2</sup>
Infrastruktur	Skole	Sjetne skolekrets. Sjetne skole er lokalisert rett sør for senteravgrensningen, på motsatt side av Parallellen.
	Barnehage	Sjetne barnehage ligger sørøst for senteravgrensningen, tvers over veien (Lykkmarka) fra Sjetne skole.
	Idrettsanlegg	Det er en fotballbane og grusbane i tilknytning til Sjetne skole. Banene ligger rett vest for skolen og sørvest for senteravgrensningen. I tillegg er det en street-basketbane i forbindelse med parken nord for senteravgrensningen.
	Helsebygg, omsorgsboliger, mm	Sjetnemarka eldreboliger nord og vest for senteravgrensningen.
	Ledningsnett / fjernvarme	Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	Geoteknikk	Ikke kvikkleire innenfor senteravgrensningen. Kvikkleiresonen Sjetnemarka ligger nord vest for senteravgrensningen.
Miljø- og naturinteresser	Landbruk	Ingen landbruksverdier innenfor eller umiddelbart nær senteravgrensningen.
	Naturmangfold	Området sør for Sjetne skole og ballbanen er i KPA angitt som eksisterende grønnstruktur og inngår i en større sammenheng. Dette området er klassifisert som kategori c- lokal svært viktig (løvblandingsskog).

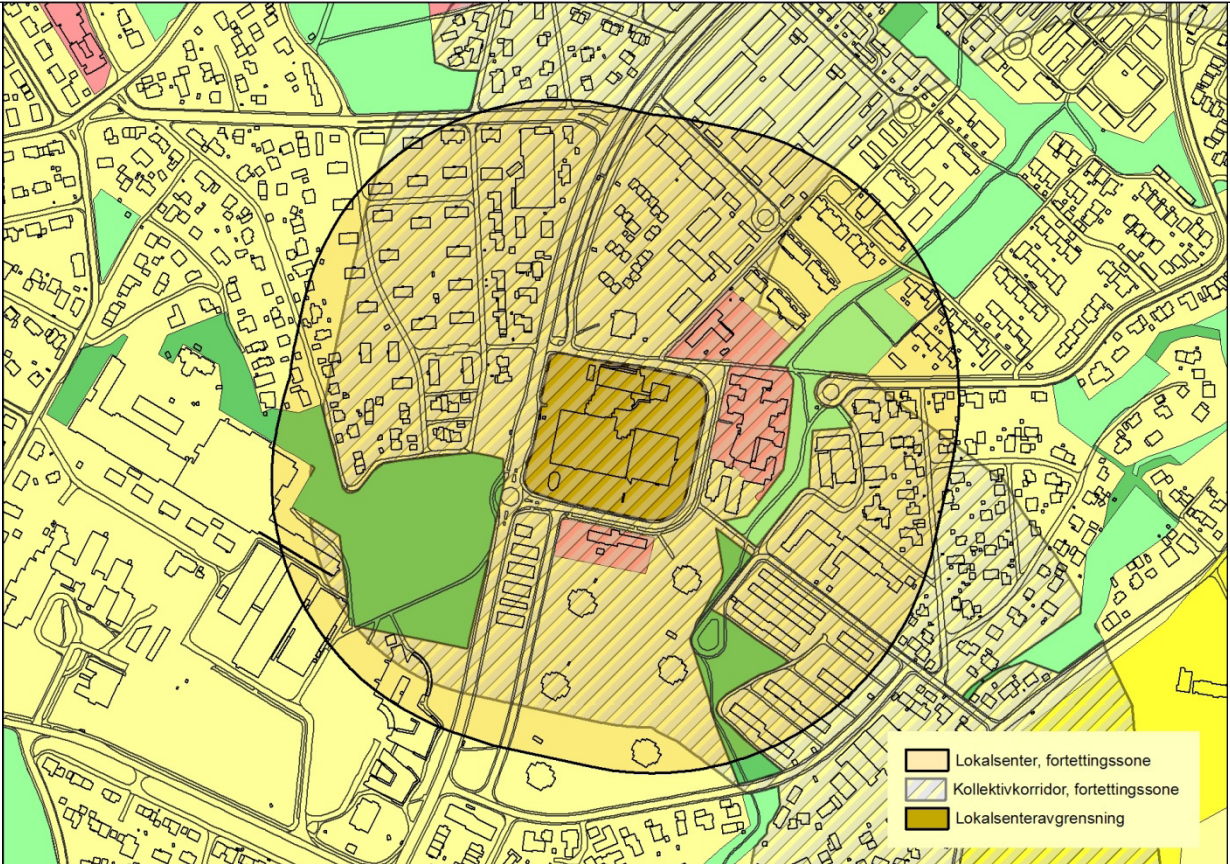
# Stavset

Forslaget	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Stavset; 104/160,104/15,104/1101
		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Senter med flere funksjoner som benyttes av svært mange på Byåsen. Stavset vil ikke innfri befolkningskriteriet i løpet av planperioden. Stavset blir allikevel foreslått som lokalsentre, da området vil ha et forventet befolkningsgrunnlag like i underkant av befolkningskravet samtidig som det innfrir de øvrige kriteriene og har egenskaper og potensial til å kunne utvikles til et robust og godt lokalsenter.
Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Eksisterende tettbebyggelse.
	<b>Gjeldende regulering</b>	vestre del av senteravgrensningen er r0025am (ikrafttredelsesdato 28.2.1989), formål ☐ forretning. østre del av senteravgrensningen er r0025 (ikrafttredelsesdato 26.9.1980), formål - offentlig
	<b>Typologi</b>	Samlet bygningsmasse.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær avgrensning av senterområdet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	dagligvareforretning, blomsterbutikk, post i butikk, frisør, bakeri, apotek, fastfood /servering, pluss frittstående ubetjent bensinstasjon. Utenfor senteravgrensning men innenfor forfettingssonen, byggvareforretning.



Lokalisering og transport	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Begge sider av Byåsvegen og Odd Husbys veg/ Enromvegen. Undergang under rundkjøring vestsiden av Odd Husbys veg, gangbro over Byåsvegen øst for rundkjøringen. Gang-/ Sykkelveg: Hovedrute (Byåsruta) på vestsiden av Byåsveien. Og så hovedrute (Sverresborgruta) på vestsiden av Odd Husbys veg. Lokal sykkelrute på sørsiden av Enromvegen.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 8 Stavset - Sentrumsterminalen - Risvollan Holdeplass: Stavset senter Frekvens: gjennomsnitt 4 (min 2- max 6) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 18 min Linje: 19 Sandmoen → City Syd → Byåsen → St Olav → Sentrum → Pirbadet Holdeplass: Stavset senter Frekvens: gjennomsnitt 2 (min 1- max 4) pr time Reisetid sentrumsterminalen: 24 min
	<b>Vegnett</b>	Via Enromvegen- Byåsvegen
	<b>Parkering</b>	Overflateparkering. Mesteparten av det ubebygde arealet innenfor den vestre delen av senteravgrænsningen benyttes til parkering. Hoveddelen av parkeringsplassene er samlet sør for bygningsmassen. Men restarealer på øvrige kanter av bebyggelsen benyttes også til parkering.
Handel	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	5150
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	562
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	140 751 519
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	4692 m <sup>2</sup>
	<b>80 % av beregnet behov forretning (BRA)</b>	3753 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	5000 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	2898 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	2102 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	17 213 m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel utvidelse: 3500m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 7500 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 7500m <sup>2</sup>
Infrastruktur	<b>Skole</b>	Stavset skolekrets. Stavset skole er lokalisert rett sørøst for senteravgrænsningen.
	<b>Barnehage</b>	Stavsetmyra barnehage er lokalisert rett sør for Stavset skole og sør for sentereavgrænsningen.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Det er en ballplass på Stavsetmyra, sør for senteravgrænsningen.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Del av Nils Uhlin Hansens veg (ca 350 meter fra lokalsenteret på Stavset) foreslås som mulig lokalisering av nytt helse- og velferdssenter.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte geotekniske hensyn innenfor eller nær senteravgrænsningen.
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor eller nær senteravgrænsningen.
	<b>Naturmangfold</b>	Ingen registrerte naturverdier innenfor senteravgrænsningen. Vest for senteravgrænsningen, er Kystadbekken klassifisert som kategori B. Regionalt viktig bekke drag da den er en sidebekk til Leirelva, og er en del av Leirelvvassdraget. Bekken har sitt utspring i Kystadbekken. Sør for Stavset skole og Stavsetmyra barnehage er det et grøntområde (angitt som eksisterende grønnstruktur i KPA) - klassifisert som kategori C- svært viktig lokalt (myrkompleks). Dette mindre grøntdraget forbinder Stavset området med marka. Marakgrensen går sør for dette området. Ved markagrensen er et større område klassifisert som kategori A - svært viktig nasjonalt (Viktig bekke drag: Leiraelva er den største sideelva til Nidelva, i den lakseførende delen nedenfor Nedre Leirfoss.

# Valentinlyst

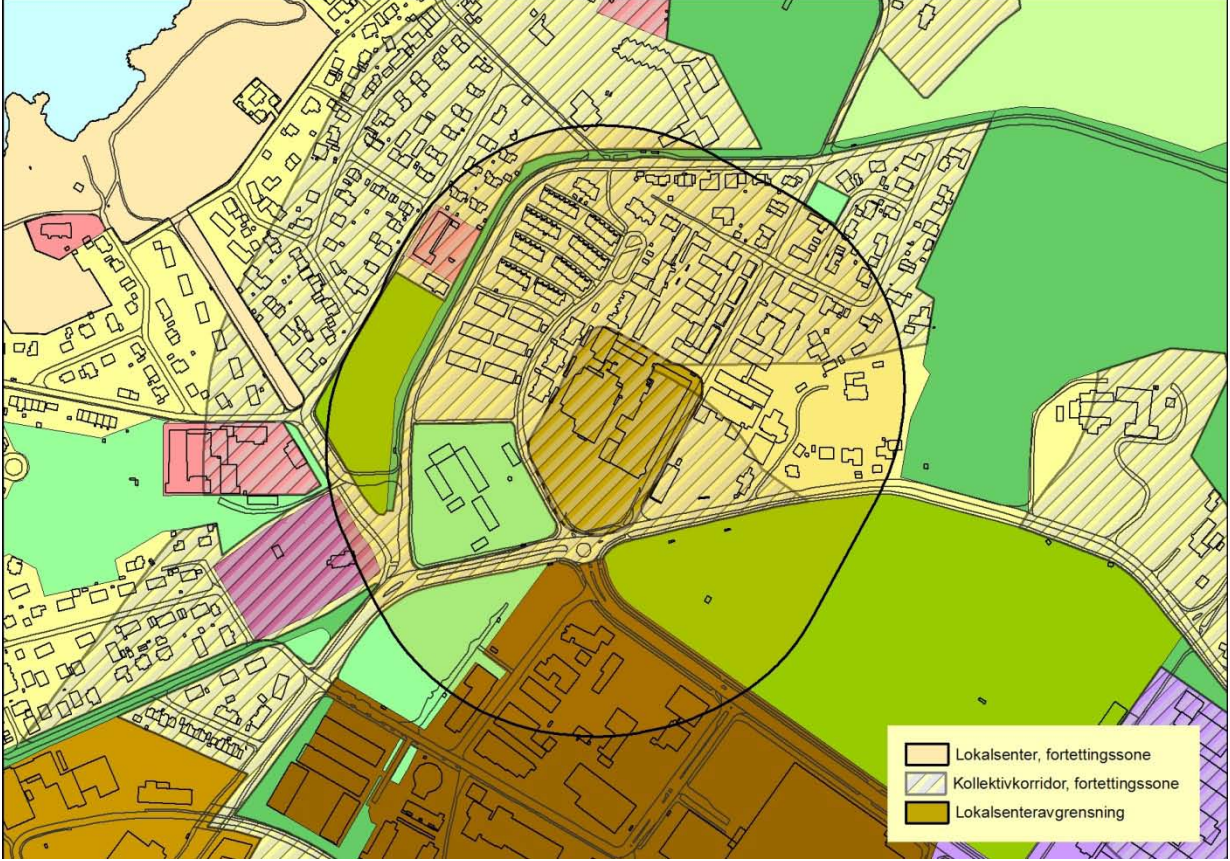
	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Valentinlyst; 55/98, 55/52, 55/103
<b>Forslaget</b>		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter.-
	<b>Vurdering:</b>	Lokalsenteret på Valentinlyst er et svært robust lokalsenter med et stort befolkningsgrunnlag i sitt omland med et stort handels- og servicetilbud. Det er også en rekke helse-, velferd- og utdanningsinstitusjoner i tilknytning til lokalsentert.
<b>Plan</b>	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	I KPA er lokalsentert på Valentinlyst vist som eksisterende tettbebyggelse. Eksisterende grønnstruktur med hovedturveg øst for senteravgrensningen. Framtidig grønnstruktur vest for senteravgrensningen (på motsatt side av Kong Øysteins veg).
	<b>Gjeldende regulering</b>	Gjeldene reguleringsplan for senteravgrensningen er r0003p (ikraftredelsesdato 31.8.2006), formål - kombinert formål forretning/kontor, kombinert bolig/forretning/kontor, og annet kombinert formål.
	<b>Typologi</b>	Lukket, samlet senter med høyblokk. Senteret er bygget på midten av 70-tallet. Høyhuset (15 etg) med boliger ble tatt i bruk i 2008.
	<b>Historikk/Kulturminner</b>	Ingen kulturminner / bygninger av antikvarisk verdi innenfor avgrensning av senterområdet. Bygningsmasse (Trondsletten habiliteringssenter.) sørøst for senteravgrensning klassifisert som kategori C: Antikvarisk verdi. Vest for senteravgrensningen er det et større område med firemannsboliger som er klassifisert kategori C : antikvarisk verdi.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Dagligvarer (2), gullsmed, apotek, optiker, klesbutikk (3 stk), kafé, bakeri, sportsbutikk, kiosk, nille, bokhandel, parfumeri, dyrebutikk, vinmonopol, helsekost, blomsterbutikk, skobutikk, postkontor, bank, treningscenter, kjøreskole, frisør, fysioterapeut, legesenter, tannlege, kiropraktor, naprapat, hudpleie og renseri. Boliger i høyblokk over handelsfunksjonene.

	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av Kong Øysteins veg samt fortau på yttersiden av Bromstadbuen og Anders Estenstads veg. Turveg: Hovedturveg i /gjennom sammenhengende grøntdrag/ grønnstruktur øst for senteravgrensningen. Gangveg i øst-vest retning (på både nord- og sørsiden av området) som knytter senteravgrensningen til Tyholt og Brøset områdene. I tillegg er det en rekke stier som forbinder lokalsenteret med boligområdene rundt. Sykkelveg: Hovedsykkelrute (Tyholtruta) på begge sider av Kong Øysteins veg, med tilkobling til øvrige nettverk av sykkelruter.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 20/60 Sentrumsterminalen – Strindheim – Valentinlyst – Lerkendal – Sentrumsterminalen (Ringrute) Holdeplass: Valentinlyst Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 19 min Linje: 9 Dragvoll - Munkegate - Kattem Holdeplass: Brøset Hageby Frekvens: gjennomsnitt 4 (max 6) pr time Reisetid sentrumsterminalen: 13 min
	<b>Vegnett</b>	Via Bromstadvegen - Kong Øysteins veg eller via Strindvegen - Dybdahls veg - Kong Øysteins veg.
	<b>Parkering</b>	Overflate parkering. Samlet og organisert parkeringsplass vest for butikkcenteret. Mesteparten av det ubebygde arealet benyttes til parkering.
<b>Handel</b>	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	16 200
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	4984
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	454 857 130
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	15 162 m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov foretning (BRA)</b>	12 130 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	11 500 m <sup>2</sup>
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	9454 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt forretningsareal (BRA)</b>	2046 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	40 056 m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel transformasjon: 8000 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 8000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 8000 m <sup>2</sup>

Infrastruktur	<b>Skole</b>	Eberg skolekrets. Ca 600 meter i luftlinje fra senteravgrensningen til Eberg skole. Blussuvoll ungdomsskole og Strinda videregående skole på Tyholt, vest for senteravgrensningen.
	<b>Barnehage</b>	Barnehage rett sør for senteravgrensningen. Det er også en barnehage rett nord for senteravgrensningen.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Idrettsanlegg på Eberg (ca 600m i luftlinje) med grusbane og to kunstgressbaner samt trafikkgård.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Valentinlyst sykehjem ligger rett øst for senteravgrensningen. Trondsletten habiliteringssenter (del av St. Olavs hospital) ligger rett øst for senteravgrensningen, delvis bak Valentinlyst sykehjem. Zion helse- og velferdssenter ligger ca 400 m sør for senteravgrensningen. Det planlegges etablert nytt helse- og velferdssenter på Brøset.
	<b>Annet</b>	Strindheim Kirke ligger rett nord for senteravgrensningen. Brøset området, som skal utvikles som klimanøytral bydel med pilotprosjekt som del av Fremtidens Byer ligger 400 m sørøst for senteravgrensningen. Det er ikke tenkt å etablere handelsfunksjoner på Brøset, men det skal etableres skole, barnehager og helse- og velferdssenter, boliger med mer innenfor område.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ingen registrerte forhold
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor senteravgrensningen.
	<b>Naturmangfold</b>	En mindre del av framtidig grønnstruktur vest for senteravgrensningen og Kong Øysteins veg er klassifisert som D: viktig lokalt ☐ løvblandingsskog.



# Østmarkveien

Forslaget	<b>Navn, gårds- og bruksnummer</b>	Østmarkveien; 414/379, 414/380, 414/476
		
	<b>Konklusjon:</b>	Foreslås som lokalsenter.
	<b>Vurdering:</b>	Lokalsentert i Østmarkveien (omtalt som Ladetorget) har en viss bredde i handelstilbudet som betjener de daglige behovene for omlandet. Ladetorget oppfattes som et eget sted - et lokalsenter, til forskjell fra avlastningssenteret Lade, og er mye brukt av nærmiljøet og de som bor på Lade forøvrig.
Plan	<b>Formål i gjeldende arealdel</b>	Eksisterende tettbebyggelse
	<b>Gjeldende regulering</b>	For senteravgrensningen: r20100013 (ikrafttredelsesdato 25.8.2011) formål - forretning/kontor/tjenesteyting, veg, og energianlegg. I reguleringsplanarbeidet ble spørsmålet om omfang handel vurdert i forhold til det lokale omland og maksimalt tillat forretningsareal ble vurdert til å være 7400 m2.
	<b>Typologi</b>  <b>Historikk/Kulturminner</b>	Samlet senter i tidligere produksjonslokaler av antikvarisk verdi.  Forretningsbygget er klassifisert som kategori C: antikvarisk verdi. Bygningen var tidligere produksjonslokaler for Foki konservering/ Trondhjem preservering og var en gang Norges største sardinfabrikk. Det er også en enebolig opprinnelig tilhørende Ladesletta gartneri, innenfor senteravgrensningen, som er klassifisert som kategori B: høy antikvarisk verdi. Rett sørvest for senteravgrensningen ligger Lade gård og Lade kirke som begge er fredet og av svært høy antikvarisk verdi. Øst for senteravgrensningen er det flere (5) boliger/ mindre bygninger av ulik antikvarisk verdi (alle kategorier) hvorav alle unntatt en er fredet.
	<b>Funksjoner dagens situasjon</b>	Forretningsområdet er kjent som Lade Torget og inneholder: dagligvare, bakeri, blomsterbutikk, kiosk, helsekost, nille, kafé, frisør, bank, eiendomsmegler og postkontor. Nedlagt gartneri øst for forretningsområdet.

	<b>Gang- og sykkeltilbud</b>	Fortau: Fortau på begge sider av veien av Olav Engebretssons allé og Haakon VIIIs gate Turveg: Eksisterende gang/sykkelveg i Lade Allé, Østmarkveien og Korsvik Allé. Sykkelveg: Hovedsykkelrute (Laderuta) på begge sider av i Haakon VIIIs gate.
	<b>Kollektivtilbud</b>	Linje: 3 Lade – Trondheim Sentralstasjon – Sentrumsterminalen – Kroppanmarka - Sjetnmarka Holdeplass: Lade Gård Frekvens: gjennomsnitt 2 (max 4) pr. time Reisetid sentrumsterminalen: 12 min Linje: 4 Lade – Sentrumsterminalen – Kolstad/Heimdal Holdeplass: Lade Gård Frekvens: gjennomsnitt 3(max 6) pr. time Reisetid sentrumsterminalen:10-12 min
	<b>Vegnett</b>	Via Mellomveien ☐ Jarleveien ☐ Lade Allé eller Haakon VIIIs gate ☐ Lade Allé.
	<b>Parkering</b>	Overflate parkering. Stor samlet og organisert parkeringsplass sør for bygningsmassen (Lade Torget).
<b>Handel</b>	<b>Bosatte i omlandet i 2025</b>	8225
	<b>Ansatte i omlandet i 2025</b>	6345
	<b>Beregnet omsetning i lokalsenter i kroner</b>	245 300 558
	<b>Beregnet arealbehov forretning (BRA)</b>	8177 m <sup>2</sup>
	<b>80% av beregnet behov forretning (BRA)</b>	6541 m <sup>2</sup>
	<b>Samlet tillatt forretningsareal i lokalsenter (BRA)</b>	7500 m <sup>2</sup> (jfr. Reguleringsplan R20100013, ikrafttredelsesdato 25.8.2011)
	<b>Eksisterende forretningsareal (BRA)</b>	3800 m <sup>2</sup>
	<b>Netto nytt areal (BRA)</b>	3700 m <sup>2</sup>
	<b>Areal</b>	36 898m <sup>2</sup>
	<b>Utvidelsesmuligheter</b>	Enkel utvidelse: 6000 m <sup>2</sup> Kortsiktig transformasjon: 9000 m <sup>2</sup> Langsiktig transformasjon: 18000 m <sup>2</sup>

Infrastruktur	<b>Skole</b>	Lade skolekrets. Lade skole er lokalisert ca 300 m (i luftlinje) vest for senteravgrensningen.
	<b>Barnehage</b>	Lade barnehager – avd Stabburet, er lokalisert nordvest for senteravgrensningen.
	<b>Idrettsanlegg</b>	Det er to idrettsanlegg nær senteravgrensningen - Lade Idrettsanlegg med mange fotballbaner øst for området (mellom Haakon VII's gt og Lade Allé) og to fotballbaner vest for området.
	<b>Helsebygg, omsorgsboliger, mm</b>	Sjømenns aldershjem er nord for lokalsenteret. Østbyen helsehus (Lade Allé 80) ligger i den andre enden av Lade Allé. Det er ønskelig å etablere et helse- og velferdssenter innenfor lokalsenteret.
	<b>Annet</b>	Ladeparken, som er en større bydelspark, ligger rett sørvest for senteravgrensningen. Ringve Museum og botaniske hage ligger øst for senteravgrensningen. Historiske Lade Gård og Lade kirke ligger sørvest for lokalsenteret. Østmarka TPS med tilhørende anlegg ligger nord for lokalsenteret, i forlengelsen av Østmarkveien.
	<b>Ledningsnett / fjernvarme</b>	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Geoteknikk</b>	Ikke kvikkleire innenfor eller nær senteravgrensningen.
Miljø- og naturinteresser	<b>Landbruk</b>	Ingen landbruksverdier innenfor eller nær senteravgrensningen.
	<b>Naturmangfold</b>	Områdene/anleggene rundt Lade gård, Lade Kirke og Ringve Museum og Botaniske hage er klassifisert som kategori B - viktig regionalt, parklandskap.
Folkehelse	<b>Muligheter for fysisk aktivitet</b> <b>Solforhold</b> <b>Støy</b> <b>Luftforurensning</b> <b>Sosiale helseforskjeller</b>	Nærhet til flere fotballbaner, stor bydelspark samt Ladestien ; sammenhengende grønnstruktur /friområde langs sjøen med badeplasser.



