

**Saksframlegg**

---

**DETALJREGULERING AV HAAKON VII'S GATE 27 OG 27B, HANGAREN – LADE  
SAMTYKKEBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 04/33590-70 (13678/11)

---

Saksbehandler: Marianne Knapskog

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til vedtak:**

Etter Trondheim kommunes vurdering vil etablering av forretninger med plasskrevende varer i Haakon VII's gate 27 og 27b ikke være i strid med formålet i den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre. Det bør gis samtykke til å tillate etableringa.

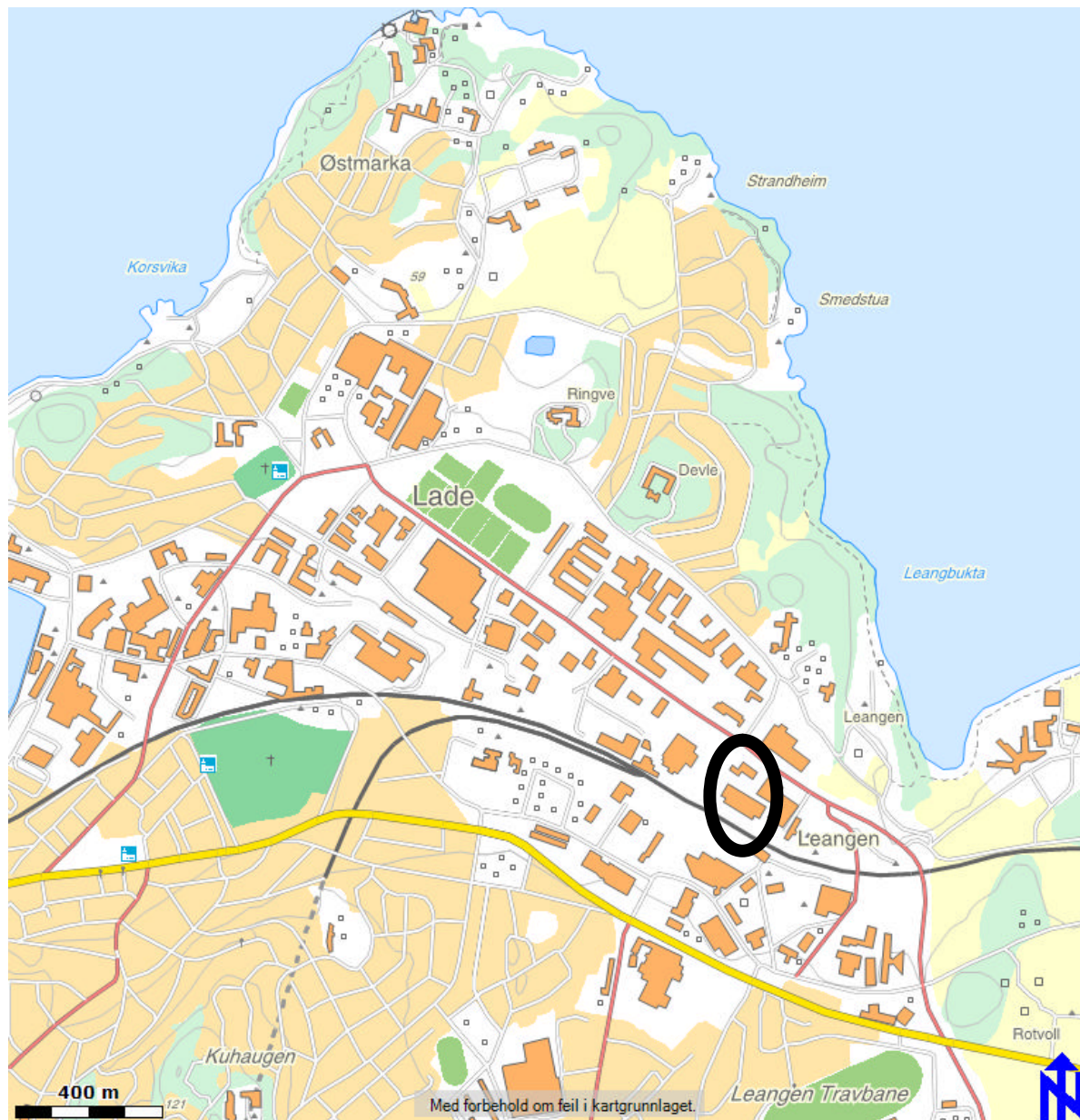
**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

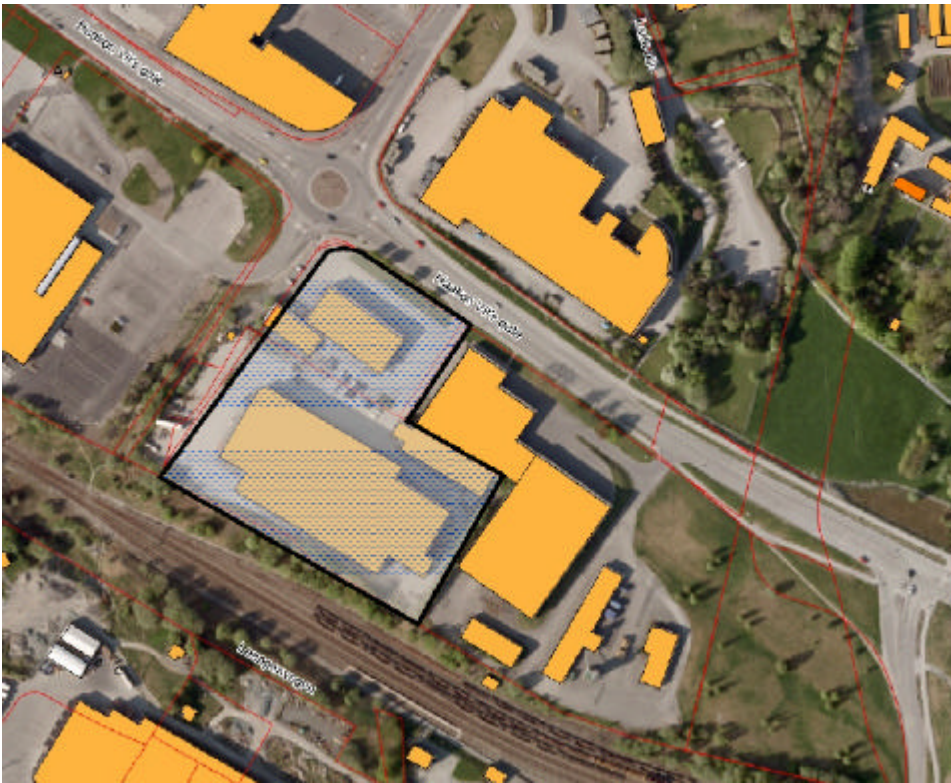
### Bakgrunn

Planområdet ligger sentralt plassert på Lade i Trondheim og utgjør eiendommer som opprinnelig var en del av flyplassen på Lade. Eiendommen foreslås regulert til forretning og kontor/forretning, og planområdet utgjør 19 367 m<sup>2</sup>. Trondos ønsker å etablere handel med plasskrevende varer i tråd med gjeldende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Rådmannen anbefaler at det gis samtykke til etableringa. Bygningsrådet skal ikke sluttbehandle selve plansaken nå, bare vurdere samtykkesøknaden i forhold til den rikspolitiske bestemmelsen. Det er innstillingen fra bygningsrådet som senere sendes videre til fylkeskommunen og fylkesmannen til samtykkebehandlingen.

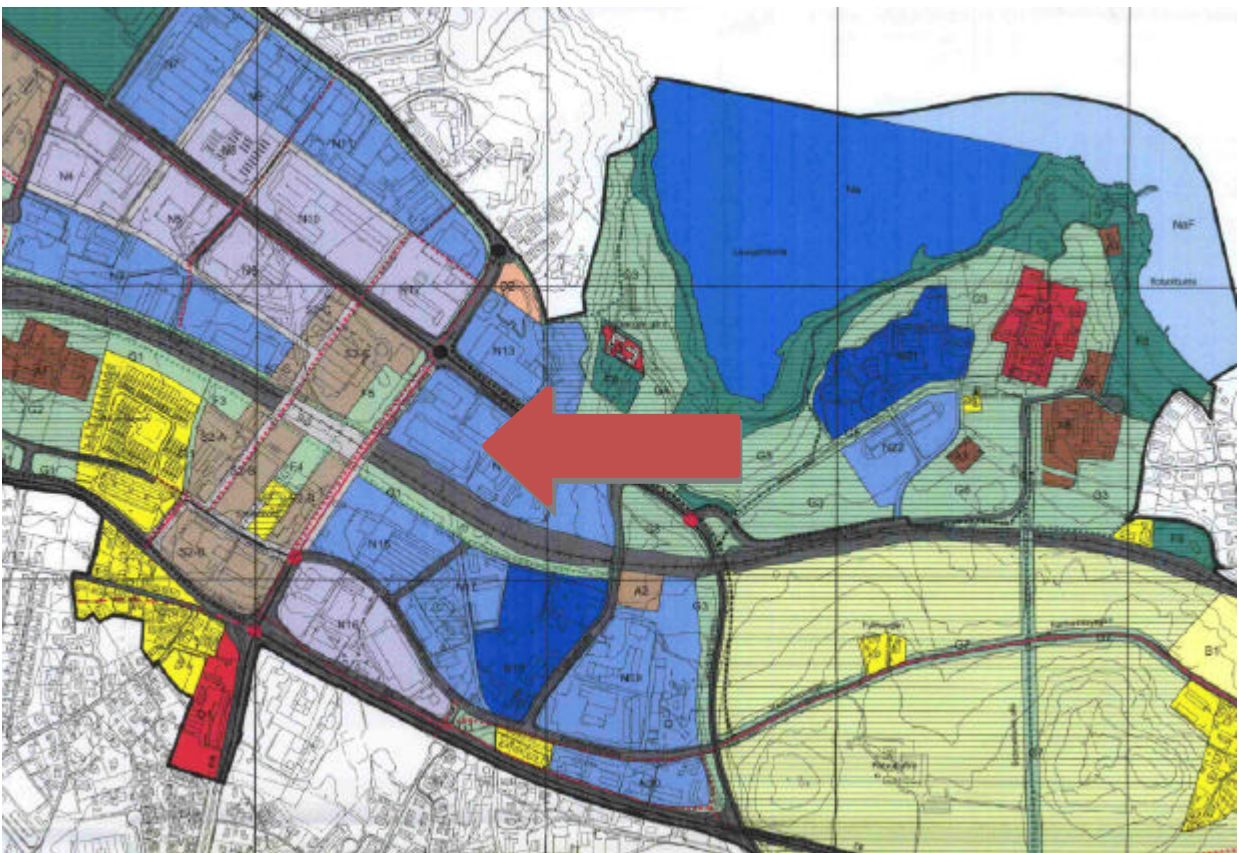


Oversiktskart

## Trondheim kommune



Kartutsnitt som viser planområdet. Hangaren ligger nederst i bildet mens Nilsson trelast ligger til høyre for planområdet.



Utsnitt av Kommunedelplanen. Eiendommen ligger mot Bromstadvegens forlengelse.

## Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll

## Trondheim kommune

Eiendommen ligger i "Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll" avmerket som område N14 og avsatt til formålet næring. I henhold til bestemmelsene § 3.5 kan det innenfor området etableres kontor, lager, industri og tilsvarende nærings-virksomhet. I tillegg tillates etablert forretninger for plasskrevende varegrupper, og mindre utsalg direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet.

Planområdet domineres av en stor flyhangar fra 2.verdenskrig, med hoved-konstruksjoner i tre og betong. Hangaren er klassifisert som automatisk fredet kulturminne klasse B - med høy antikvarisk verdi. Det er 3 eksisterende bygninger innenfor planområdet, og eiendommen inneholder også kontorbygg og verksteder.

### Reguleringsplanen

Igangsetting av planarbeidet for Hangaren – Lade, Haakon VII gate 27a og b ble kunngjort i Adresseavisen 24.08.2004.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn mellom 23.05.07 og 26.06.07. På grunn av endringer i planen ble det også sendt på en begrenset høring 21.12.07, og høringsuttalelser og tilbakemeldinger er etter dette fulgt opp i planforslaget.

Vurderingen av planen som ble gjort i 2007 var knyttet til at man var positiv til at den bevaringsverdige flyhangaren rehabiliteres og bygges om, og at det legges til rette for ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende næringsbebyggelse mot Haakon VII's gate. Reguleringsformålene (forretning for plasskrevende varer og kontor) som ble foreslått ble ansett å være i samsvar med kommunedelplanens intensjoner.

Ny bebyggelse er godt tilpasset Hangaren i skala, plassering og høyder. Ut i fra et planfaglig syn vil bygget på F2 gi en god romavgrensning og danne en definert plass foran Hangaren. Byantikvaren sikres medvirkning for all utbygging i planområdet gjennom bestemmelsene. Rådmannen er positiv til den arkitektoniske utformingen av prosjektet.

Grunnen til at planen ikke ble videreført var at en del andre problemstillinger ikke ble løst. Dette gjaldt blant annet:

- Byggelinjen mot Haakon VII's gate skulle legges i formåls grensen (dette er nå løst).
- Det ble det åpnet for en høyre avkjøring i fra Hangarenkvartalet til Bromstadvegens forlengelse dersom denne gjennomføres på en måte som ivaretar trafiksikkerheten, men Rådmannen ønsker ikke en høyreinnkjøring til planområdet. Avkjørselen må utformes slik at en høyresving inn til planområdet umuliggjøres (dette er nå løst).

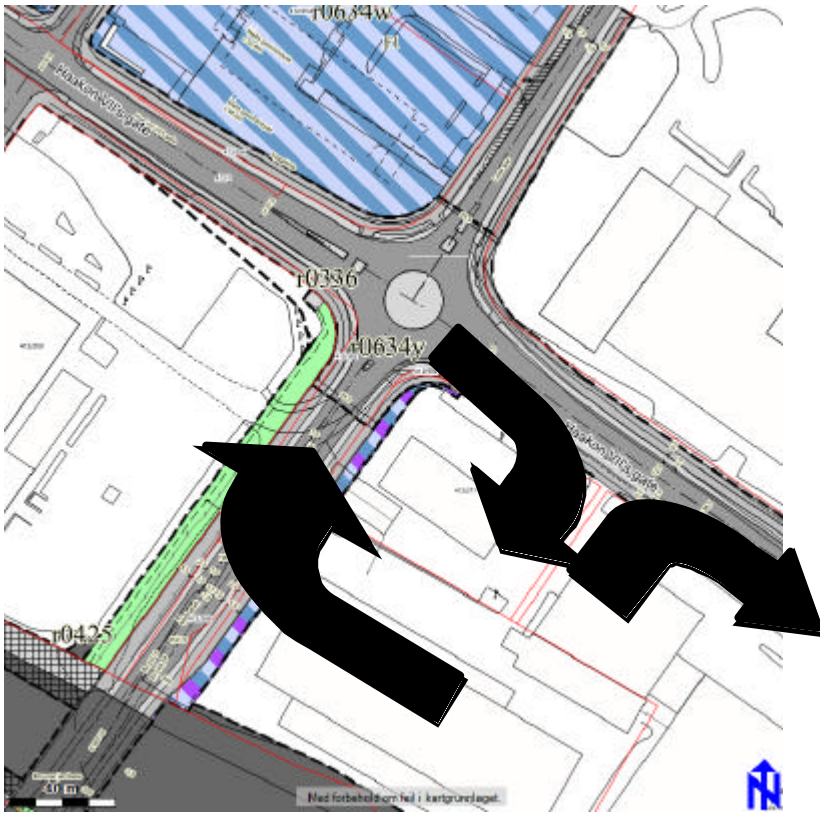
Etter reguleringsplanen hadde vært på høring ble ny reguleringsplan for gateløpet til Haakon VII's gate vedtatt 25.09.08. Her ble avkjørsler til og fra hangaren fjernet og det ble satt som en premiss at hele kvartalet måtte enes om en avkjørsel. Følgende flertallsmerknad ble føyd til:

*"Flere store arbeidsplasser får omlagt sin adkomst som følge av denne reguleringsplanen. Inntil de nye løsningene er avklart skaper det stor usikkerhet og ulempe for varetransport inn/ut for kunder og ansatte. Administrasjonen bør- sammen med berørte parter søke en så rask avklaring som mulig for de nye adkomstene i særlig Haakon HVII gate 27 og 27b."*

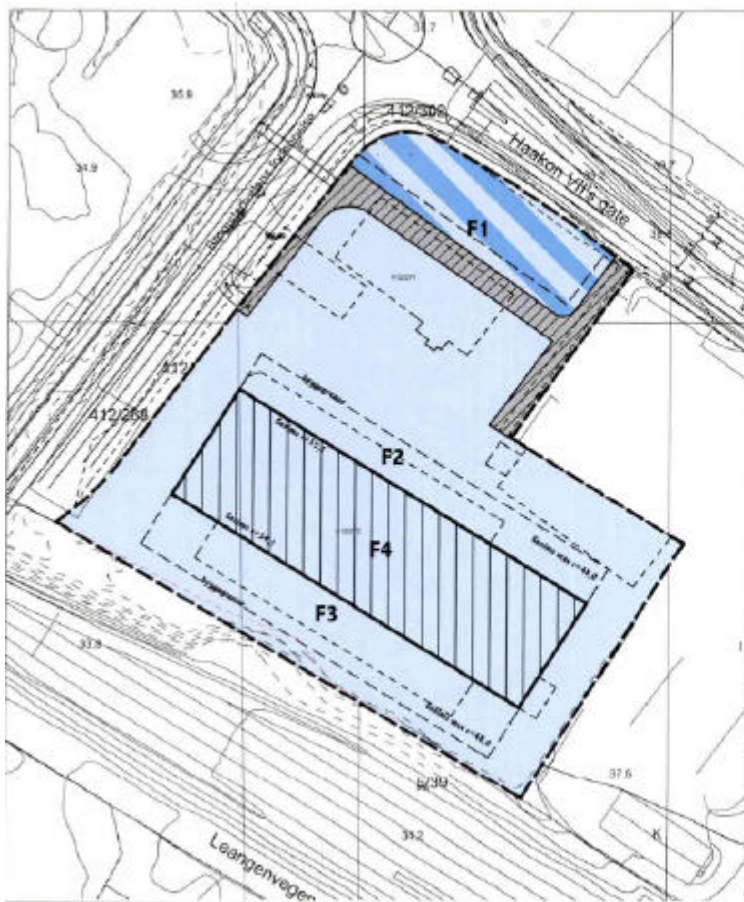
Det har vært flere møter angående denne avkjørselen. Rådmannen er av den oppfatning at det kun kan tillates "høyre av- høyre på"-svingbevegelser i denne avkjørselen. Dette gjelder fremdeles og

## Trondheim kommune

planforslaget forutsettes endret i tråd med dette (se figur under). I mellomtiden behandles nå samtykkesøknaden. På sikt forutsettes det at det etableres et felles kryss med lokalgate som betjener alle eiendommene øst for Bromstadvegen i tråd med reguleringsplan for Haakon VII's gate.



Figur som viser svingebevegelser



Utsnitt av forslag til nytt reguleringskart for sluttbehandling– justert etter høring i henhold til merknader.



Snitt som viser fasade mot Haakon VII's gate.

### Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre ble fastsatt ved kgl.res. 27. juni 2008 med ikrafttredelse 1. juli 2008.

Utdrag fra forskriften:

#### § 1. Formål

*Formålet med de rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by-og tettstedsentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.*

#### § 3.Regler for etablering av kjøpesentre

*Kjøpesentre skal bare etableres eller utvikles i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre*

## Trondheim kommune

*servicefunksjoner.*

*For områder som ikke omfattes av en slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3000m<sup>2</sup>.*

*Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette er en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i §1.*

Fylkesdelplan for arealbruk og transport (Ny giv for Trondheimsregionen 2002-2011) ble vedtatt av Fylkestinget 27.02.03 og er en gjeldende plan i forhold til kjøpesenterhåndtering i Trondheimsregionen. Intensjonene i planen er å konsentrere detaljhandel og tjenester med høy besøksfrekvens og arbeidsplass tetthet til sentrumsområder med god kollektivdekning og god tilgjengelighet for gående og syklende. For Trondheim sin del er det et mål å styre større etableringer som av miljømessige grunner verken bør lokaliseres i sentrum eller i randsonen av byen.

I forhold til Fylkesdelplan skal handel legges til det som i gjeldende kommunedelplan er regulert til senterområder. Eiendommen ligger ikke innenfor "Senterområde" – se vedlagte kartutsnitt av Kommunedelplanen, som viser at eiendommen ligger innenfor N14 – Næring.

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre slår derfor inn for dette planforslaget selv om det er i tråd med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Fylkeskommunen hadde ingen merknader til formålet og plasskrevende varer da planen lå ute til offentlig ettersyn. Siden det nå er fylkesmannen som kan gi samtykke foreslår rådmannen at søknadens oversendes for behandling.

### **Vurdering og konklusjon**

Etter forslagstillers vurdering ligger det godt til rette for handelsvirksomhet for plasskrevende varer på eiendommen Haakon VII gate 27 og 27b. Dette er rådmannen enig i.

Etablering av handelsvirksomhet innenfor planområdet vil være i tråd med kommunedelplanen som angir formål "plasskrevende varer." Siden kunngjøring av oppstart av "Forslag til reguleringsplan for Hangaren – Lade, Haakon HVII gate 27 og b" i 2004 har det også vært forsøkt tilpasset forskjellige løsninger for aktører i tråd med disse formålene. I forslaget til reguleringsplan for området slik det nå foreligger er det ingen avvik fra vedtatt kommunedelplan.

Lokalisering av forretninger innen samme bransje nær hverandre er gunstig i forhold til å begrense transportarbeid. Dette kan for denne eiendommen slå ut som positiv faktor både dersom formålet er plasskrevende varer, da eiendommen ligger inntil Nilsson Trevare og samtidig langs en etablert handelsåre og i et handelsområde som er under vekst og utvikling og som inneholder et bredt sortiment i tilbud og varegrupper.

Det vurderes som areal- og miljøvennlig at det legges til rette for handel her hvor infrastruktur allerede ligger etablert.

Dette vil etter forslagsstillers vurdering også være i tråd med forskriftens § 1 Formål:  
"(...)å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedsentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs unngå en utvikling som fører

## **Trondheim kommune**

*til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.*

Rådmannen mener etableringa vil være i tråd med kommunedelplanen og er positiv til at det gis samtykke til reguleringsplan som legger til rette for forretninger for plasskrevende varer.

Rådmannen i Trondheim, 01.02.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Søknad fra Bergersen arkitekter datert 28.12.10

... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#)