

Saksframlegg

HAAKON VII'S GATE 8-10

FASTSETTING AV PLANPROGRAM

Arkivsaksnr. 10/45674

Saksbehandler: Åse Bollingmo

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter forslag datert 08.03.2011 som planprogram for reguleringsplan for Haakon VII's gate 8-10.

Vedtaket gjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-9, tredje ledd, jfr. forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Forslag til planprogram har vært på høring og offentlig ettersyn. Bare fylkesmannen hadde merknader.

Tiltakshaver, Haakon VII's gate 8-10 AS, ønsker tillatelse til 3.000 m² dagligvareforretning på eiendommen. Det innebærer endring av gjeldende bebyggelsesplan, som åpner for inntil 16.000 m² forretning, men ikke dagligvare. Reguleringsendringen det søkes om, er ikke i tråd med kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll (KLLR). Derfor kreves det planprogram og konsekvensutredning. Relevante utredningstema er

- trafikale konsekvenser
- handelsmessige konsekvenser
- støy

Rådmannen anbefaler at forslaget til planprogram, datert 08.03.2011, fastsettes.

Bakgrunn

Tomta ligger nær, men utenfor, senterområdet på Lade, slik det er definert i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll (KLLR).

Gjeldende bebyggelsesplan for området ble vedtatt i bygningsrådet 03.03.2009. Den åpner for en forretningsandel på maksimum 16.000 m², men tillater ikke dagligvareforretning. Bygningene på tomte er under oppføring.

Haakon VII's gate 8-10 AS søkte om endring i rammetillatelsen, dvs. dispensasjon fra bebyggelsesplanen, for å kunne etablere 3.000 m² dagligvareforretning. Søknaden ble avslått i delegert vedtak nr. FBR RAM 4158/09. Vedtaket ble påklaget. Klagen ble tatt opp i bygningsrådet 07.04.2010, og sendt videre til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Deretter trakk forslagsstiller klagen, og går nå isteden vegen om reguleringsendring.

Planprosess

I forbindelse med behandling av søknad om dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan, hadde bygningsrådet to flertallsmerknader (sak 37/10). De tok opp behovet for å utvikle og tilpasse kommunedelplanen til den faktiske utviklingen i området og strukturendringer i kommunen for øvrig. De vil akseptere eksempelvis møbelforretninger som alternativ til formålene kontor og lager innenfor kommunedelplanen. Videre sies det at det kan være naturlig med dagligvareforretning i Haakon VII's gate 8-10 ved en eventuell boligregulering/bygging langs Lade allé. En omdisponering av arealene forutsettes å følge normal prosedyre, inkl. konsekvensutredning.

Forslaget til planprogram var ute til høring og offentlig ettersyn til 28.02.2011.

Høringsuttalelse

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag tar opp forholdet til kommuneplanens arealdel og rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Begge sier at kjøpesentre bare kan etableres i senterområder. De påpeker behovet for å beregne effekten prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Konkurransforholdet til Midtbyen og Tiller bør belyses. Det må utredes hva som blir konsekvensene, hvis kollektivbuen ikke forlenges. Tiltak for å redusere biltrafikken som tiltaket vil utløse, må utredes nærmere. Det må redegjøres for det totale støybildet i området, og forholdet til retningslinje T-1442 for støyfølsom bebyggelse. Parkeringskjeller må utredes, og det må gjøres rede for forurensning i grunnen.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar til høringsuttalelsen

Parkeringskjelleren er bygd. Forurensning i grunnen er ivarettatt i igangsettingstillatelsen. Resten av fylkesmannens merknad er tatt inn i planprogrammet.

Supplering av planprogrammet etter høring

Punkt 5.1 Trafikale konsekvenser utvides med to punkter

- Vurdering av parkeringsbehov ved etablering av dagligvareforretning, herunder kjellerparkering
- Registrering av planlagt endring/styrking av kollektivdekningen

Punkt 5.2 Handelsmessige konsekvenser utvides med tre punkter

- Forholdet mellom handelen i avlastningsområdene Lade og Tiller og Midtbyen drøftes
- Vurdering opp mot lokaliseringkriteriene i kommuneplanens arealdel. Effekten på transportomfang, reisevaner og bilbruk
- Vurdering av tiltaket opp mot nasjonale målsettinger/rikspolitisk bestemmelse

Nytt punkt om støy legges til.

Om planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppunder 3.000 m² dagligvareforretning i et forretningsbygg, som snart er ferdigstilt. Planområdet har samme avgrensning som gjeldende bebyggelsesplan, vedtatt 03.03.2009, og omfatter eiendommene gnr. 412, bnr. 252 og 253.

Bebyggelsesplanen viser område for forretning/kontor/lager. Det er igangsatt, og snart ferdigstilt, utbygging av forretnings- og lagerbygg i henhold til bebyggelsesplanen og byggetillatelsen.

I nordøst grenser planen til områdeplan for Lade Allé 59-73, som er under utarbeiding. Den legger til rette for boliger, og åpner også for dagligvarebutikk. Utbyggerne i Lade allé-planen i 2008 hadde i sin merknad til bebyggelsesplanen for Haakon VII's gate 8-10, ønske om at det ble dagligvarebutikk der.

Beslutningsrelevante problemstillinger

- konkurranseforhold til Midtbyen og Tiller
- er dagligvareforretning trafikkskapende?
- har vegnettet tilstrekkelig kapasitet for en dagligvareforretning?
- vilkår for å tillate dagligvare ift. fremdrift for boligutbygging i Lade Allé

Kjent kunnskap

- konsekvensutredning ifm kommunedelplanen
- reisevaneundersøkelse, Asplan Viak
- kapasitetsberegning for Haakon VII's gate, Asplan Viak
- "Bedre beslutningsgrunnlag for lokalisering av handel", rapport Trondheim kommune
- ROS-analyse ifm kommunedelplanen

Trondheim kommune

Utredningsprogram

For hvert utredningstema skal det foreslås avbøtende tiltak.

1. *Trafikale konsekvenser*

Høyere turproduksjon og parkeringsbehov ved dagligvareforretning beregnes. Planlagt endring/styrking av kollektivdekningen registreres.

2. *Handelsmessige konsekvenser*

Forholdet mellom handelen i Lade, Tiller og Midtbyen drøftes. Effekten på transportomfang, reisevaner og bilbruk skal vurderes og holdes opp mot lokaliseringkriteriene i kommuneplanens arealdel samt mot rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Det skal redegjøres for de næringspolitiske aspektene ved tiltaket.

3. *Støy*

Det skal redegjøres for det totale støybildet, og forholdet til retningslinje T-1442 om støyfølsom bebyggelse.

Informasjon og medvirkning

Skriftlig melding sendes berørte myndigheter og andre berørte, der de inviteres til å signalisere interesse for evt. samrådsmøte.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener planprogrammet sikrer at relevante forhold blir belyst, slik at det blir mulig å ta stilling til om planforslaget kan anbefales.

Rådmannen anbefaler at forslag datert 08.03.2011, fastsettes som planprogram for reguleringsplan for Haakon VII's gate 8-10.

Rådmannen i Trondheim, 12.04.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg 1: Forslag til planprogram, datert 08.03.2011

Vedlegg 2: Oversiktskart

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