

Planinitiativ for endring av Detaljregulering av Haakon VII's gate 27 og 27B, Hangaren – Lade

Utarbeidet av ARC Arkitekter AS

Datert: 07.09.2021

Sist revidert: 07.09.2021



Tiltakshaver og forslagsstiller

Forslagsstiller: ARC Arkitekter AS.

Tiltakshaver: Hangaren Lade AS

Bakgrunn

Haakon VII's gate 27B har over lengre tid vært et byggeprosjekt der utbygger i tett dialog med byggesakskontoret og byantikvaren i kommunen har tilrettelagt for ny bruk for den verneverdige flyhangaren på Lade. Trondheim kommune har gitt tillatelse til tiltak som senere har blitt påklaget og opphevet av Fylkesmannen i Trøndelag i flere omganger. Ved første klage var allerede byggearbeidene kommet langt og Trondheim kommune har gitt nye tillatelser og dispensasjoner som også er blitt påklaget og til slutt opphevet av Fylkesmannen i Trøndelag etter at bygget var ferdig og tatt i bruk i tråd med tillatelsene. Fylkesmannens grunnlag for opphevelse av gitte tillatelser er at bruken ikke har vært i tråd med gjeldende reguleringsplan og ikke innfor det handlingsrommet kommunen har til å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Anmodning om oppstart av planarbeid ble avvist av kommunaldirektøren 06.12.2019 på bakgrunn av konkurranseforhold til Midtbyen. Vedtaket om avvisning ble påklaget og klagen ble behandlet i bygningsrådet 21.04.2020, der avvisningsvedtaket ble opprettholdt etter mye diskusjon.

Når det gjelder konkurranseforholdet til Midtbyen vises det til virksomhetenes arealbehov, der det i Hangaren er tiltenkt leietakere med behov for store sammenhengende areal, noe som er mangelvare i Midtbyen og som kommunen har en etablert praksis for å etablere i avlastningssentra på Lade og Tiller. Planforslaget har til hensikt å sikre at det ikke etableres virksomheter som realistisk lar seg etablere i Midtbyen. Den eksakte begrensningen må avklares i plansaken, men det tas utgangspunkt i restriksjoner fra tidligere planer, der f.eks. krav til minimumsareal for enkeltvirksomheter på 1.500m² er et virkemiddel som har hatt effekt andre steder på Lade.

Disse forholdene har etter vårt syn ikke vært tilstrekkelig belyst i tidligere behandling, og vil være sentrale i utarbeiding av nytt planforslag.

Planinitiativ

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, stilles det krav om at planinitiativ oversendes kommunen senest ved forespørsel om oppstartsmøte etter forskriftens §1.

Følgende skal redegjøres for i planinitiativet:

- a) *formålet med planen*
- b) *planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c) *planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d) *utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e) *funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f) *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,*
- g) *forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h) *vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i) *hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j) *hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k) *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l) *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

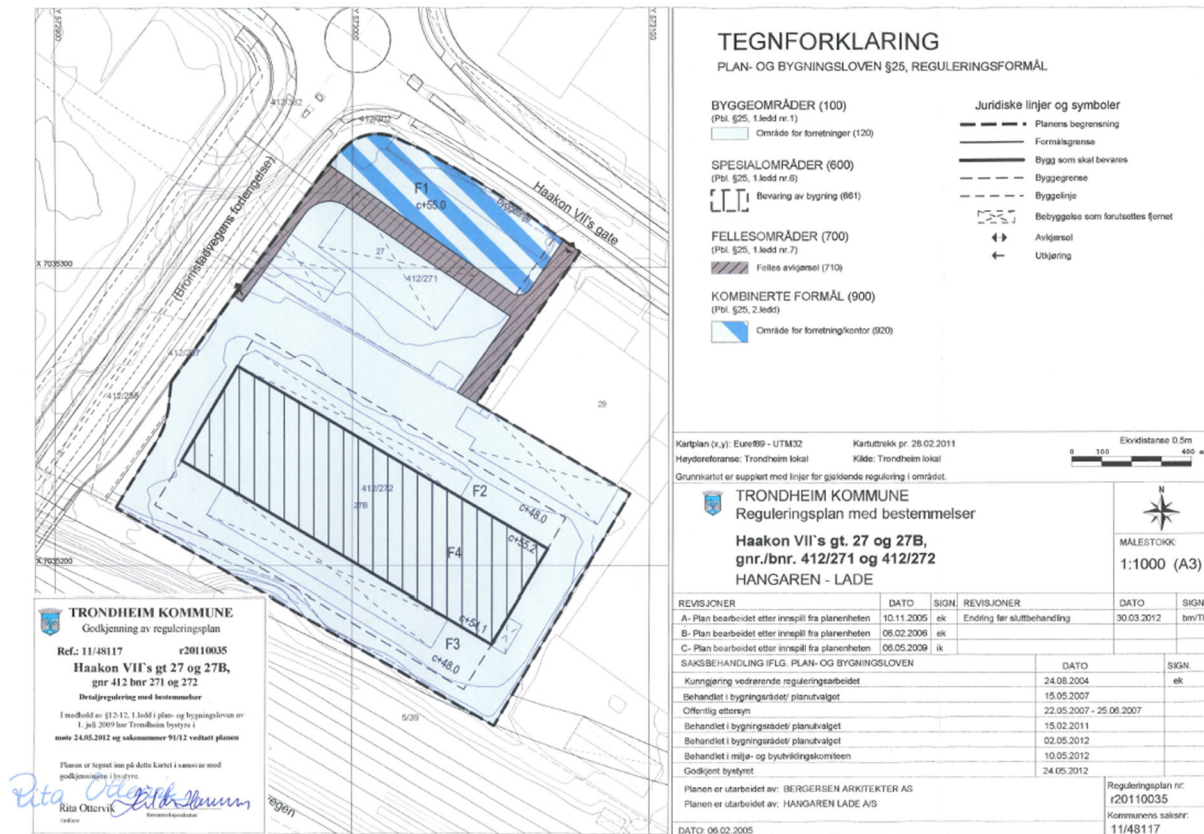
a) Formålet med planen

Planen omfatter eiendommene 412/271 og 412/272, der sistnevnte eiendom inkluderer en verneverdig flyhangar fra krigsårene da Lade var en flystripe og omtales som oftest som Hangaren. Dette bygget har vært gjennom en omfattende byggesaksprosess som har resultert i at Statsforvalteren har opphevet dispensasjonen og brukstillatelse gitt av Trondheim kommune. Ved opphevelse var bygget ferdig og tatt i bruk til arealkrevende forretningsvirksomhet. Statsforvalterens grunnlag for opphevelse av vedtak var at bruken av bygget ikke er i tråd med gjeldende plan for området.

Hensikten med planen er derfor å gjøre de nødvendige endringene som skal til for at tidligere omsøkt bruk skal være i tråd med reguleringsplan.

b) Planområdet og virkninger

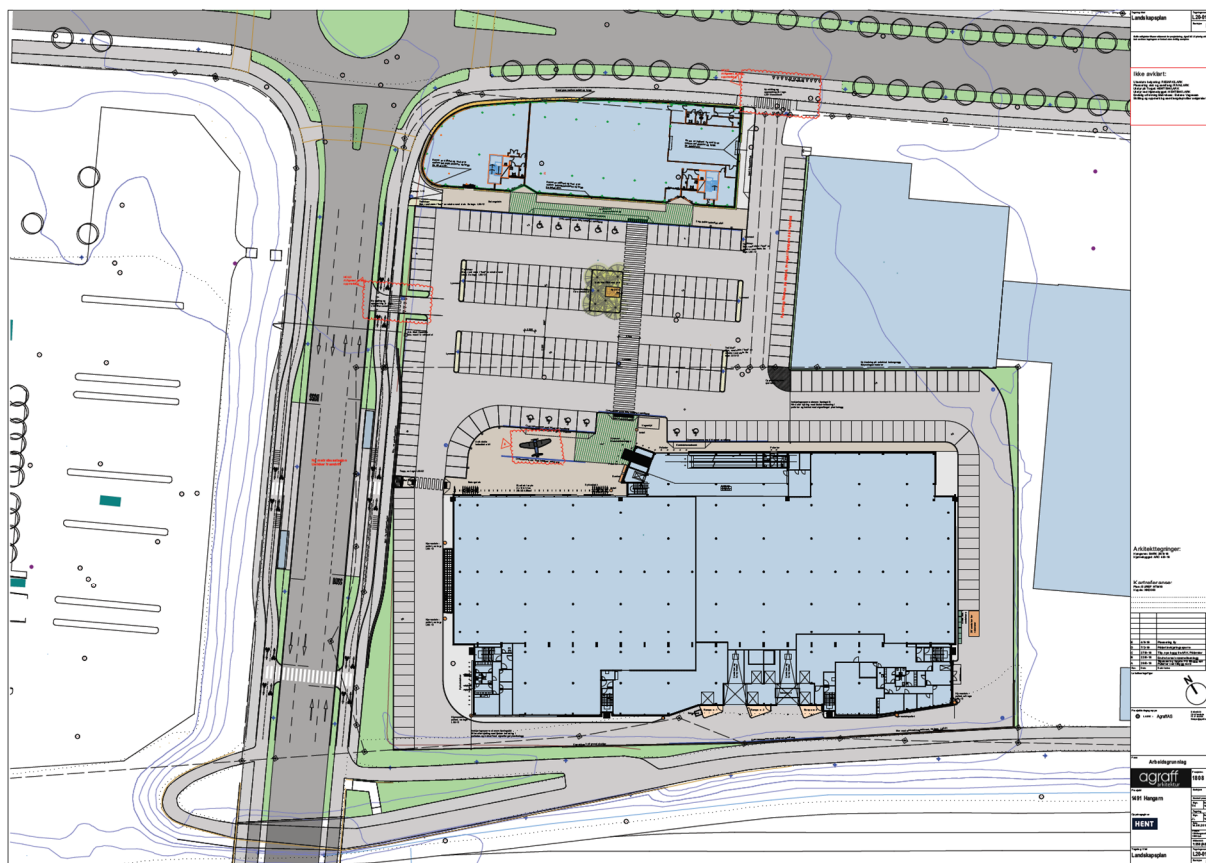
Planområdet følger gjeldende plan med eventuelle nødvendig tilpasninger i forhold til senere tids endringer av tilgrensende samferdselsareal.



Planarbeidet må sees i sammenheng med endrede handelsforhold på Lade og i Trondheimsregionen generelt. I tillegg må det vurderes hvordan trafikk i Haakon VII's gate etter etableringen av Bromstadvegens forlengelse og etablering av ny togstasjon og metrobussholdeplass i umiddelbar nærhet påvirker situasjonen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

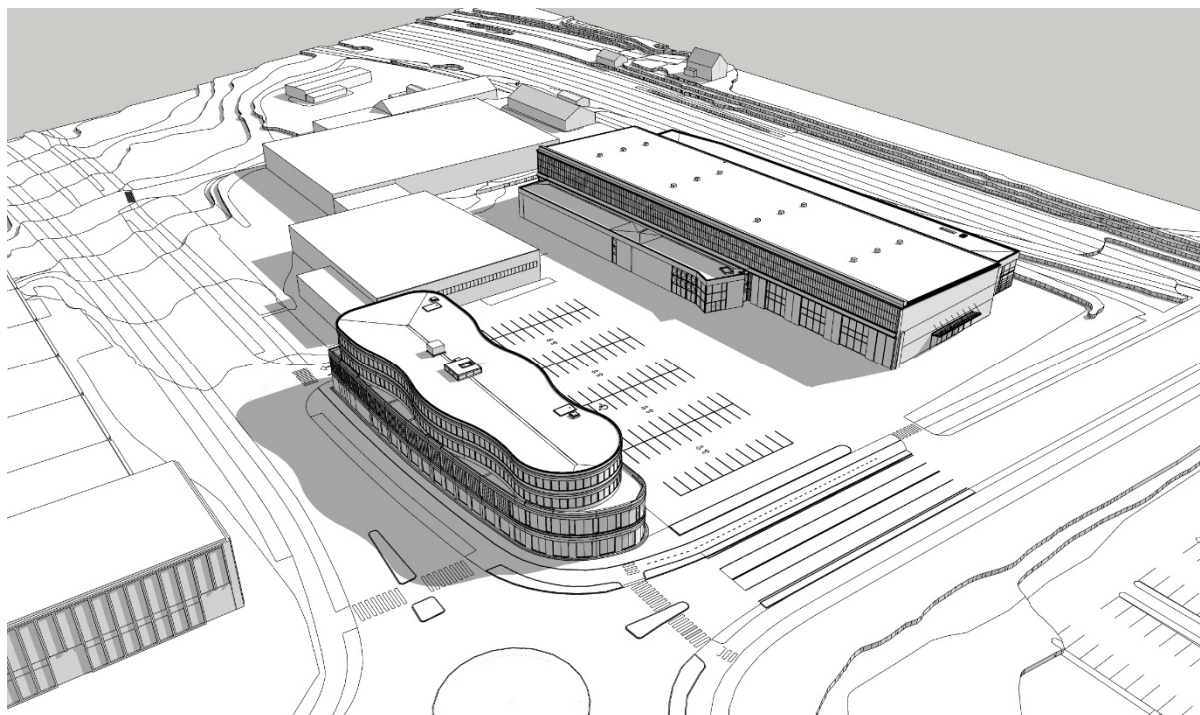
Bebyggelsen på eiendommen er i hovedsak oppført/transformert i tråd med gjeldende plan. Utover de endringene som er gjort på tilgrensende samferdselsanlegg og adkomstforhold etter gjeldende plans vedtak, er det ingen behov for endring av bebyggelsens utforming og utomhusanlegg med planendringen. Endringer av samferdselsanlegg utført i etterkant av gjeldende plans vedtak som ikke er angitt i planen forutsettes fanget opp av planendringen dersom de ikke inngår i nyere overlappende planer.



d) Utbyggingsvolum

Hangaren stod ferdig høsten 2019 og Haakon VII's gt. 27A ikke lenge etter.

Forslag til planendring medfører ingen endringer av utbyggingsvolum i forhold til gjeldende plan.



e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Gjeldende plan har lagt opp til transformasjon av Hangaren med fokus på vern som er fulgt opp i påfølgende byggearbeider i tett samråd med Byantikvaren. Ny bruk av verneverdige bygg er både en kvalitet med tanke på vern, funksjon miljø.

Nybygget mot rundkjøringen i Haakon VII's gate har også en kvalitet i forhold til å definere gaterommet i Haakon VII's gate.

f) Landskap og omgivelser

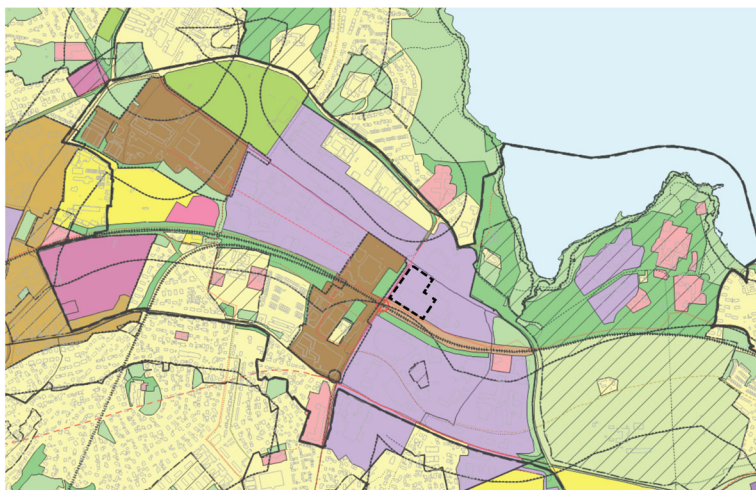
Ladesletta er relativt flat med et mindre dalføre sør for planområdet der jernbanen går og herregårdslandskapet rundt Ringve og Devle mot nord-øst. Sammen med trelastvirksomhet øst for planområdet markerer bebyggelsen avslutningen av avlastingsstret sør for Haakon VII's gate på Lade i øst. Hangaren har siden oppføringen under krigen vært et landemerke på Lade, som videreføres med ny bruk. Utbyggingsvolum ble vurdert i forbindelse med gjeldene plan til å være godt tilpasset landskapet og forslaget til endring innebærer ingen endringer med tanke på utforming av byggene.

g) Forholdet til andre planer

Planområdet omfattes av følgende planer:

Overordnede planer

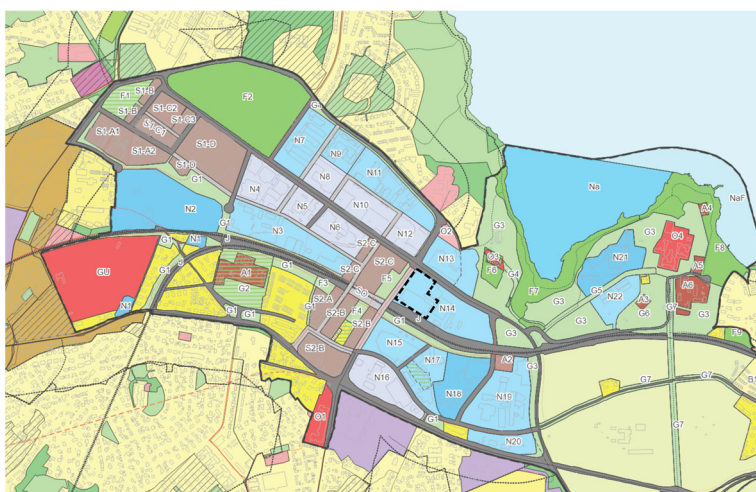
Kommuneplanens arealdel (KPA), sist revidert 24.04.2014.



Planområdet er i KPA avsatt til næringsformål med henvisning til Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll i forhold til at Lade er avlastingsstret for handel.

Foreslått arealbruk er i tråd med planen i forhold til formålet næring, men må altså vurderes i sammenheng med KDP.

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.2005

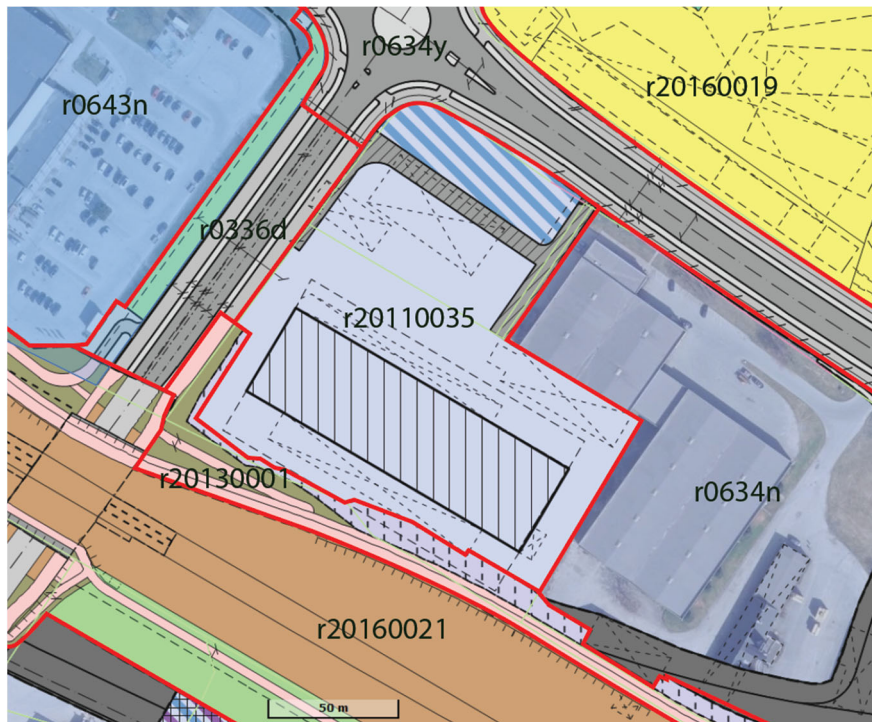


Planområdet er i KDP avsatt til næringsformål i feltet N14.

§3.5 i planen angir at det tillates etablert kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg tillates etablert forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre forrentninger/utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- industrivirksomhet.

Foreslått arealbruk avviker fra KDP forhold til at det nå i tillegg foreslås etablering av arealkrevende forretninger.

Reguleringsplaner



Detaljreguleringsplan for Haakon VII's gate 25 og 25B, Hangaren Lade, r20110035, vedtatt 24.05.2012

Planen er gjeldende detaljplan for området og foreslås endret med tanke på tillatt forretningsformål.

Bromstadvegens forlengelse på strekningen Thonning Owesens gt. – Haakon VII's gt., r0336d, vedtatt 18.09.2007

Planen regulerer broforbindelsen mellom Leangen og Lade. Deler av planen er erstattet av reguleringsplan for «Haakon VII's gate mellom Lade Gård og Leangen Alle», r0634y, detaljreguleringsplan «Sykkelekspressveg Øst», r20130001, og detaljreguleringsplan for «Leangen stasjon», r20160021. Men unntak av innlemming av tiltak i forbindelse med metrobussholdeplass, forventes ikke gjeldende del av planen å berøres av endringsforslaget.

Haakon VII's gate mellom Lade Gård og Leangen Alle, r0634y vedtatt 25.09.2008

Planen regulerer utforming av Haakon VII's gate nord for planområdet. Endringsforslaget forventes ikke å berøre planen i nevneverdig grad.

Sykkelekspressveg øst, r20130001, vedtatt 22.05.2014

Planen overlapper gjeldende plan i søndre del av planområdet. Da det ikke forventes konflikt med endringsforslaget forutsettes endringsforslaget å tilpasses planen.

Haakon VII gt. 6, Lade Alle´ 65,67,69,71 Attføringsinstituttet, Devle, Leangen, N.S.B., Haakon VII gt 11C,13C,15,17, r0634n, vedtatt 12.12.1974

Planen er av eldre dato og omfatter et større areal på Lade. Nyere planer har i stor grad erstattet mesteparten av planen, men er fortsatt gjeldende for naboeiendom i øst. Endringsforslaget forventes ikke å komme i konflikt med delen av planen som fortsatt er gjeldende.

h) Interesser som berøres

Da endringen i hovedsak omfatter omdisponering av eksisterende areal fra en type forretningsvirksomhet til en annen type forretningsvirksomhet vurderer vi følgende interesser som relevant for forslaget:

- Trafikkavvikling og -produksjon på vegnettet
- Tilgjengelighet for alle trafikantgrupper
- Konkurransforhold for handel internt på Lade, med Midtbyen og andre etablerte handelsområder i regionen.

i) Samfunnssikkerhet

Endringen medfører trolig ingen vesentlige endringer i forhold til samfunnssikkerhet. Det forutsettes at eventuelle forhold avdekkes i ROS-analyse i planarbeidet. Trafikksikkerhet i kryssinger vil også vurderes i forbindelse med eventuelle endringer i turproduksjon i egen trafikkanalyse.

j) Berørte parter

Følgende berørte parter foreslås varslet om oppstart:

- Grunneiere i og i nærheten av planområdet, herunder også Lade Arena.
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Bane NOR
- ROM Eiendom
- AtB
- Fortidsminneforeningen
- Norges Handikapforbund
- Næringsforeningen i Trondheimsregionen
- LO
- NHO
- LUKS
- Kontaktutvalget på Lade

k) Samarbeid og medvirkning

Utbyggingen av Hangaren har hatt eksepsjonelt god dekning i media over lengre tid og siden byggene allerede er oppført er det usikkert om det er et reelt behov for medvirkning utover lovfestet varsling og offentlig ettersyn.

l) Konsekvensutredning

Endringen går i hovedsak ut på å legge til arealkrevende forretningsvirksomhet som tillatt arealbruk. Konsekvensene for handel vurderes til å være delvis utredet i handelsanalyse til tidligere arbeid med ny Kommunedelplan for Lade og Leangen. Det vurderes derfor til at tiltaket ikke faller innunder forskrift om konsekvensutredning.