

# Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid

**Plannavn:** Haakon VII's gate 27 og 27B, Hangaren

**Arealplanid:** 20220016

**Frist for innspill:** 11.07.2022

**Altinnreferanse:** AR493333853



## Svar fra mottatte parter:

**Navn:**

Nilsson A J AS

**Telefon:**

**Epost:**

### **Uttalelse**

Vi som nabo setter stor pris på at hangaren har blitt pusset opp å det har blitt en positiv aktivitet i bygget. Lykke til med reguleringen.

---

Trondheim kommune  
Byplankontoret  
PB.2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Trondheim, 20.6.22

Deres ref: 21/28509-15 (43196/22) L12

**Innspill til planinitiativ for endring av detaljregulering av Haakon VII's gate 27 og 27B, Hangaren**

Vårt reguleringsforslag for Haakon VII's gate 25 m.fl. ligger ute til offentlig ettersyn, med høringsfrist 27.6.22. Vi legger i vårt planarbeid stor vekt på kollektivknutepunktet for tog og metrobuss.

Det er viktig at planarbeidet for Haakon VII's gate 27 og 27B, Hangaren, ikke tar utgangspunkt i eksisterende situasjon, men legger vårt planforslag til grunn ved vurdering av virkninger og tilpasninger til HVII's gate 25 og kollektivknutepunktet. Blant annet gjelder dette utvidelse av Leangbroa, metrobussholdeplass på Leangbroa, henvendelse til knutepunktet mv.

For Leangen Stasjonsby AS

*Gunn K. M. Åsegård*

Gunn Kristin Mebust Åsegård  
Prosjektleder

Frost Eiendom AS



## Statens vegvesen

ARC ARKITEKTER AS  
Vestre Kanalkai 20

7010 TRONDHEIM

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan-Kristian Janson / 90412554	22/121272-2	21440	20.06.2022

### Fylkesveg 6664 og fylkesveg 6668 i Trondheim kommune – Uttalelse til varsel om oppstart – Detaljregulering – Haakon VII's gate 27 og 27B – Hangaren – Lade/Leangen

Viser til deres brev av 10.06.2022.

*Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.*

#### Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å regulere slik at formålet *forretning* ikke er begrenset til kun å gjelde *plasskrevende varer*. Det skal ikke legges til rette for dagligvarer. Planforslaget har også til hensikt å sikre at det ikke etableres virksomheter som realistisk lar seg etablere i Midtbyen. Det foreslås å sette krav om minimumsareal for enkeltvirksomheter på 1500 m<sup>2</sup>. Forslaget er ikke i tråd med gjeldende planer for området. Det er to utkjøringer fra området. Den ene til fylkesveg 6664 (Jørgenvegen) og den andre til fylkesveg 6668 (Haakon VII's gate).

#### Uttalelse til varsel om oppstart

Statens vegvesen registrerer at endringen av formål *forretning for plasskrevende varer* til formål *forretning for detaljhandel* kan medføre ytterligere belastning på trafikksystemet i området. Dette har vært tema for mange plansaker i området Nyhavna-Lade-Leangen, jf. brev om anbefaling av oppstart fra Trondheim kommune av 31.05.2022.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Prinsensgate 1  
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Fakturamottak DFØ  
Postboks 4710 Torgarden  
7468 Trondheim

Ingen av de nevnte utkjøringene har tilfredsstillende løsninger og dette må vurderes nærmere i planarbeidet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (nå Kommunal- og distriktsdepartementet) avgjorde i brev av 09.03.2021 en tidligere innsigelse på Lade der de pekte på at en mobilitetsanalyse og mobilitetsplan skal foreligge før det fremmes forslag til detaljregulering for andre byggetrinn. Kommunen legger til grunn at mobilitetsplanen vil kunne gi føringer for atkomstløsninger for eiendommene langs Haakon VII's gate, når planen er vedtatt (vår understreking). Brevet sier avslutningsvis følgende: «Økt boligbygging på Lade-Leangen vil samlet sett kunne gi økt belastning på veisystemet i området. Departementet oppfordrer derfor statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter til å samarbeide om konkrete løsninger som ivaretar metrobussens framkommelighet, og som vil være i tråd med mobilitetsanalysen.» Disse vurderingene er også aktuell i denne plansaken.

Som grunnlag for eventuelle avbøtende tiltak sikret gjennom rekkefølgebestemmelser må en fullverdig mobilitetsanalyse og mobilitetsplan for hele området inklusive kapasitetsberegninger og følsomhetsanalyser med dokumentasjon av tilstrekkelig trafiksikkerhet og framkommelighet, være på plass. Statens vegvesen slutter seg ellers til brevet fra Trondheim kommune av 31.05.2022.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Statens vegvesen presiserer at dersom våre signaler ikke blir tatt alvorlig må vi vurdere å fremme innsigelse.

Transportforvaltning midt 1  
Med hilsen

Helge Stabursvik  
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi  
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER  
TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM  
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

ARC ARKITEKTER AS  
Vestre Kanalkai 20  
7010 TRONDHEIM

**Dato:** 21.06.2022  
**Saksref:** 202206937-2  
**Deres ref.:**  
**Side:** 1 / 1

**Vår saksbehandler:** Hilde Marie Prestvik  
**Telefon:**  
**Mobil:**  
**E-post:** hilde.marie.prestvik@banenor.no

### **Trondheim kommune - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Haakon VII's gate 27 og 27B, Hangaren - Bane NORs tilbakemelding**

Vi viser til deres brev av 9. juni.

Planområdet ligger nær Leangen stasjon og vi forventer at brukere og besøkende til næringsområdet ved Haakon VII 's gt 27 og 27 B vil benytte tog som transportmiddel. Vi er positive til at det legges til rette for sentrumsfunksjoner nær jernbanens knutepunkt.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser ut over dette, og vi har ingen merknader til at planarbeidet settes i gang.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien  
Sjef Planforvaltning  
Bane, Drift og Teknologi

Hilde Marie Prestvik  
arealplanlegger

**Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur**



ARC arkitekter AS  
Vestre Kanalkai 20  
7010 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tor Sæther, 73 19 92 82

## Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Haakon VII's gate 27 og 27 B Hangaren - Trondheim Kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

### Overordnede føringer

Hensikten med planarbeidet er å regulere slik at formålet forretning ikke er begrenset til kun å gjelde plasskrevende varer, slik det er angitt i gjeldende reguleringsplan fra 2012. Forslaget er heller ikke i tråd med overordnet plan der det er avsatt til næringsvirksomhet med formålene kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet.

### Landbruk

Statsforvalteren som landbruksmyndighet har over tid uttrykt bekymring knyttet til at næringsareal (og da særlig plasskrevende virksomheter) transformeres til andre formål. Sett i lys av mangelen på næringsareal er det uheldig med formålsendringer som kan generere behov for nytt næringsareal, og derigjennom legge press på jordressursene rundt byen. Vi vil samtidig understreke at vi har en situasjon der jordvernet er såpass innskjerpet at det skal svært mye til for man kan omdisponere dyrka mark til utbygging, jf. bl.a. brev fra landbruks- og matminister og kommunal- og distriktsminister sendt 23.3.2022. Der er det uttrykt at jordvernet skal være et overordnet hensyn i arealplanleggingen, noe kommunen også må ta høyde for i disponeringen av allerede avklarte utbyggingsområder. *Det er derfor viktig at det gjøres vurderinger av planforslagets konsekvenser for den samla tilgangen på næringsareal.*

Det fremgår at utbyggingsvolumet ble vurdert i forbindelse med gjeldene plan til å være godt tilpasset landskapet. Ettersom forslaget ikke innebærer endringer med tanke på utforming, vil det heller ikke påvirke herregårdslandskapet Lade (som kulturlandskap av nasjonal verdi). Plasseringen nært et viktig knutepunkt gjør det imidlertid viktig å husholdere godt med arealene, og unngå at nevneverdig areal går med til parkering, jf. også føringer i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I det nevnte brevet fra de to ministrene er det spesifisert at en effektiv arealbruk med god utnyttelse av arealer som allerede er bebygde, vil kunne bidra til å redusere behovet for å bygge ned dyrka jord. Med bakgrunn i dette og planområdet beliggenhet



tett opp mot et viktig knutepunkt, vil det derfor være krevende å akseptere et såpass omfattende omfang av bakkeparkering som skissert. Statsforvalteren legger til grunn at det innarbeides strengere parkeringsnormer enn i KPA for bakkeparkering. Vi støtter dermed Byplankontorets vurderinger om at det må settes makskrav for parkering, og heller vurdere om dagens parkeringsflater kan erstattes med andre formål som mobilitetspunkt/torg/byrom. Vi viser i den forbindelse til planarbeidet for Haakon VII's gate 25 på nabotomta der det kun er lagt opp til HC-plasser og noe korttidsparkering i tilknytning til Leangen stasjon på bakkeplan.

## **Klima og miljø**

### Klima

I statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning står det: Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Vi anbefaler at overvann løses i størst mulig grad over bakken, framfor nedgravde løsninger.

### Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Målsettingen med retningslinjen er å bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. Det står at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Fortettingen skal skje med kvalitet. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. I planforslaget må det beskrives hvordan planen skal bidra til nullvekstmålet for biltrafikk. Et planforslag som ikke bidrar til nullvekstmålet for biltrafikk vil være utfordrende for Statsforvalteren, som klima- og miljømyndighet, å akseptere.

I områder med god kollektivdekning bør kommuneplanens krav til parkeringsdekning for bil reduseres og antallet sykkeloppstillingsplasser økes. Parkeringsrestriksjoner i områder med god kollektivdekning, samt tilrettelegging for sykkel- og gange vil være viktig for å nå nullvekstmålet. Sykkelparkeringen kan med fordel etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende. Dette må sikres i bestemmelsene. Det må også tas inn krav i bestemmelsene om at det skal settes av plass til sykkelvogner og transportsykler. Det er viktig at det legges opp til effektiv arealbruk, og uheldig dersom det åpnes for mer bakkeparkering. Statsforvalteren mener i utgangspunktet at all parkering kan legges til parkeringskjeller og at det ikke skal åpnes for bakkeparkering. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse, tilrettelegger for økt bilbruk, reduserer trafiksikkerheten og gir mindre attraktive utearealer.

Planforslaget må sikre at trafikk generert som følge av foreslått bruk ikke går ut over metrobussens fremkommelighet i området.

### Forurensing

#### *Forurenset grunn*

Planområdet er registrert som forurenset grunn, det må derfor gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.



### *Støy og støv i bygge og anleggsfasen*

Planområdet ligger i nærhet til områder som er regulert til boligbygging. Bestemmelsene må derfor sikre at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Her skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i T-1442/2021, kapittel 6, og retningslinjer for begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet i T-1520, kapittel 6 tilfredsstilles.

### **Samfunnssikkerhet**

Vi har ingen merknader til den foreløpige ROS-analysen.

### **Videre arbeid**

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no).
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: [plantrondelag@kartverket.no](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

Med hilsen

Thomas Møller (e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Vegar Christoffersen Walsø – 73 19 92 62

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Kopi til:

Trondheim kommune

Postboks 2300 Torgarden

7004

TRONDHEIM

Trøndelag fylkeskommune

Fylkets hus, Postboks 2560

7735

STEINKJER





Som fylkesvegeier forventer vi at planarbeidet skal gjøre godt rede for trafikale konsekvenser av planen, og mulige avbøtende tiltak. Eksisterende avkjørsler til planområdet er trafiksikkerhetsmessig svært utfordrende. Vi vil spesielt peke på utkjøring i vest mot Bromstadveien som trafikkfarlig, men også avkjørsel i nord mot Haakon VII's gate har trafikale utfordringer. Fylkeskommunen ønsker at planforslaget skal finne alternative løsninger til utkjøring mot vest, slik at denne kan stenges. Vi forventer en nærmere dialog rundt dette tidlig i planprosessen.

For ordens skyld må vi gjøre oppmerksom på at tiltak i strid med arbeidet med mobilitetsplanen eller som kan forverre trafikksituasjonen i Haakon VII gate eller Bromstadveien og framkommelighet for metrobussen kan utløse innsigelse fra fylkeskommunens side.

### **Støy**

Planområdet ligger ved Bromstadveien/fv. 6664 og Haakon VII's gate/fv. 6668 som generer støy og støv. Dette gjør at planområdet ligger i gul og rød støysone. Som vegeier forutsetter vi at all nybygging langs fylkesvegene ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442 og T-1520). Planbestemmelsene om støy må være tilpasset den aktuelle planen samt sikre avbøtende tiltak.

### **Nyere tids kulturminner**

«Flyhangaren» tilhørende historiske Lade flyplass, er et regionalt prioritert kulturminne, som del av kulturmiljøet: krigsminner etter okkupasjonsmaktens tilstedeværelse under annen verdenskrig i Trondheim. Utvalgte kulturmiljøer er blant annet DORA-området og Persaunet leir i Trondheim by, oppført i fylkeskommunens Regional plan for kulturmiljø.

Bevaringen av dette kulturminnet bør skje gjennom hensiktsmessig bruk. I praksis betyr det at man bør ivareta mest mulig av kulturminnets arkitektoniske karakter og uttrykk, både i interiør og eksteriør. Lade, og spesielt området for den gamle flyplassen gjennomgår en betydelig transformasjon. En vellykket transformasjon balanser vern, bruk og fornyelse. Historiske kulturmiljøer ivaretar området identitet og sikrer mangfold. Slik unngår man generiske, grå bo- og shoppingmaskinpregede nye bydeler.

Dagens bruk av det historiske bygget er i strid med overordnet plan.

Flyhangaren er i eksisterende plan vernet, bevaringsprinsippet er *vern gjennom bruk*. I overordnet plan er arealet avsatt til plasskrevende virksomhet. Dette gir hangaren et godt og tilpasset vern. Plasskrevende virksomhet ville gjort hangarens historisk arkitektur lesbar, v. f.eks bilsalg i en stor hall. Med detaljhandelen, som det nå legges til rette for, er ikke volumet av hangaren lesbart på samme måte, og den kulturhistoriske lesbarheten i interiøret er derfor betraktelig svekket.

I tillegg oppstår det en konflikt mellom de to historiske miljøene «midtbyen» og den historiske hangaren på Lade. Disse to miljøene bør ikke konkurrere mot hverandre. Plasskrevende næringsvirksomhet er ikke mulig å etablere i

midtbyen, på grunn av den vernede historiske bystrukturen. Ute på Lade er plasskrevende virksomhet ønskelig, som stedstilpasset vern gjennom hensiktsmessig bruk.

Den historiske flyhangaren sto ubrukt/uavklart i svært lang tid mens det pågikk omfattende utbygginger på Ladesletta, i perioden før 2012. Som viktig del av kulturmiljøet, burde den for lengst ha blitt ivaretatt i plan.

I et kulturhistorisk perspektiv er dagens bruk av arealene svært uheldig, og vernet av flyhangaren er ikke tilfredsstillende.

Fylkeskommunen fraråder at det åpnes for detaljhandel i dette område, av hensyn til verneinteressene, både her og også i midtbyen.

Vi råder kommunen til å holde fast på at det historiske arealet bør brukes til plasskrevende næringsvirksomhet.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side. I så tilfelle blir planen behandlet politisk i fylkesutvalget.

### **Eldre tids kulturminner**

Etter vår vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Dersom planen skulle omfatte nye inngrep i grunnen vil vi minne om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan  
seksjonsleder

Oddveig Hovdenak  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur*

### **Saksbehandlere:**

Areal- og samfunnsplanlegging: Oddveig Hovdenak  
Nyere tids kulturminnevern: Hauke Haupt  
Eldre tids kulturminnevern: Knut Harald Stomsvik  
Miljø og Støy: Ina Catharina Storrønning  
Fylkesveg, planforvaltning: Tone Wikstrøm

### **Mottakere:**

BYPLANKONTORET  
ARC ARKITEKTER AS

**Trøndelag fylkeskommune**  
Seksjon Kommunal

**Kopimottakere:**

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG  
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED