

Saksframlegg

Detaljregulering av Granåsen idrettsanlegg, gnr/bnr 185/6, 20 og 27, og 187/2 og 73 m.fl., detaljregulering, r20170032, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 17/9878 (22345/18)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Granåsen idrettsanlegg, gnr/bnr 185/6, 20 og 27, og 187/2 og 73 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS, datert 30.11.2017, sist endret 11.4.2018, i bestemmelser sist endret 13.4.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 14.3.2018 med tillegg til planbeskrivelsen datert 4.1 og 21.3.2018.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes videre:

1. Trasévalg og bredde på ny veg o_KV4 (tverrforbindelsen) vurderes på nytt for å legge vegen i en trasé som bedre tilpasser seg eksisterende natur og terreng.
2. Støykart og støyrapport for skyteaktivitet i ny skiskytterstadion i Granåsen skal utarbeides.
3. Estetiske kvaliteter og møteplasskvaliteter i dagens situasjon, med andedam og serveringshytte (Sparebankhytta), skal erstattes.
4. Bruk av tre som byggemateriale i nye bygninger og anlegg, inkludert nye brukonstruksjoner, skal sikres i planen.
5. Markagrensa justeres i plankartet slik at avgrensing stemmer med vegformål.

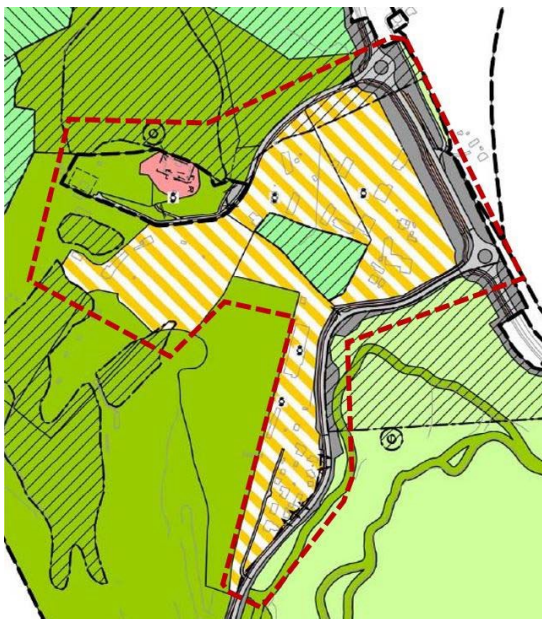
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

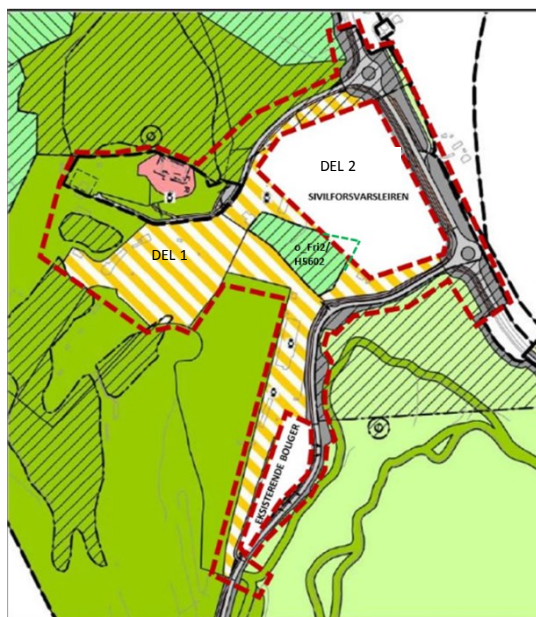
Innsendt reguleringsplanforslaget utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune. Kommunen mottok forslag til komplett planforslag den 30.11.2017. Planmaterialet var i utgangspunktet lite konkret for å være en detaljplan, og materialet er supplert og endret på bakgrunn av tilbakemeldinger fram til medio april 2018.

Reguleringsplanforslaget er beskrevet i reguleringsarkitektens planbeskrivelse og konsekvensutredning (KU) med vedlegg.

Trondheim kommune



Illustrasjonen over viser planavgrensning av detaljplan som ble annonsert ved oppstart av planarbeidet, med arealformål i områdeplanen som underlag.



Illustrasjonen over viser planavgrensning av detaljplan i fase 1 (del 1) med arealformål i områdeplanen som underlag. Del 2 er i løpet av prosessen tatt ut etter annonsering av planarbeidet, og skal reguleres i en egen plan

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av anlegget i Granåsen for langrenn, skiskyting og hopp med nye bygg og anlegg, oppgradering av dagens anlegg og med oppgradert infrastruktur. Detaljplanarbeidet er etter oppstart delt i to faser. I fase 1 skal indre del av idrettsanlegget reguleres og i reguleringsfase 2 skal prosjektutvikling og detaljregulering av nye idrettshaller og andre idrettsrelaterte funksjoner reguleres i sivilforsvarsleiren, merket del 2 på illustrasjon av planavgrensning over. Granåsen idrettsanlegg skal utformes som et samlet anlegg, og være både et regionalt og nasjonalt skianlegg og en arena for kulturaktiviteter.

Planområdet omfatter deler av eiendommene gnr/bnr 185/6, 20 og 27, 187/2 og 73 med flere.

Utfordringer i planen

Deler av planlagt tiltak avviker fra arealformål vedtatt i gjeldende planer, som er områdeplan for Granåsen skisenter r20110012 fra 2016 og detaljreguleringsplan for Granåsen friluftsbarnehage r20130043 fra 2014.

Planforslaget er i strid med arealformål i områdeplanen, friområde (o_Fri2) med hensynssone bevaring naturmiljø (H560_2). Dette har utløst krav til konsekvensutredning (KU) med utredningstema som ble fastsatt delegert i planprogram sist revidert 15.12.2017. Fastsatt planprogram og KU er vedlagt saksframlegget. Planlagt ny arealbruk med ny vegtrasé o_KV4 (tverrforbindelse) og ny hall med skiskytterstadion på tak, er utredet og konsekvenser er vurdert.

Sett opp mot at det er en detaljreguleringsplan som fremmes, er planlagte tiltak, utover infrastruktur, lite konkretisert og detaljert.

Planleggingsarbeidet med å videreutvikle Granåsen til et helårsanlegg for hverdagsbruk og som et moderne anlegg rustet til store arrangementer som verdenscup og VM i nordiske grener, er krevende. Utbyggingen vil få store økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune, og det er

Trondheim kommune

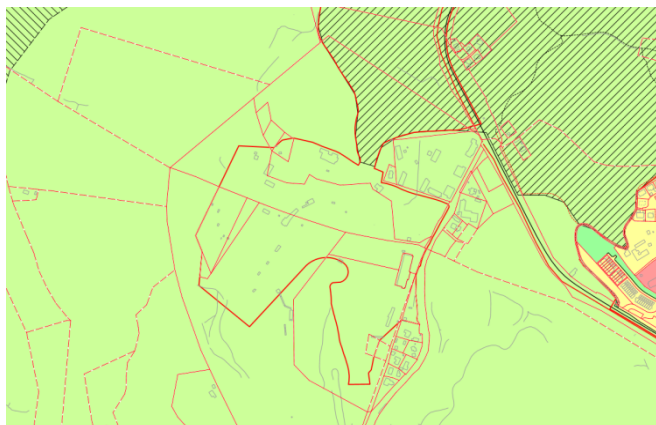
lagt opp til en modell der private utbyggere er invitert til å bidra. Eksempler på ønskede etableringer som kan være av interesse for private aktører å samarbeide om er overnattings-fasiliteter som hotell/ sportell/ idrettsinternat, idrettsbasert næring/ sportsindustri, treningscenter /aktivitetssenter og servicenæring som støtter opp under konseptet «Fremtidens Granåsen».

Så langt er det ikke avklart hvor omfattende utbyggingen blir eller når de ulike prosjektene skal realiseres. Dette har bl.a. ført til at et større areal med tidligere sivilforsvarsleir og private eiendommer er tatt ut av planområdet i dette planforslaget. Dermed reduseres mulighetene til å se helhetlig på viktige sammenhenger f. eks. mellom hovedatkomst/bussterminal langs Kongsvegen og det nye og moderne idrettsanlegget.

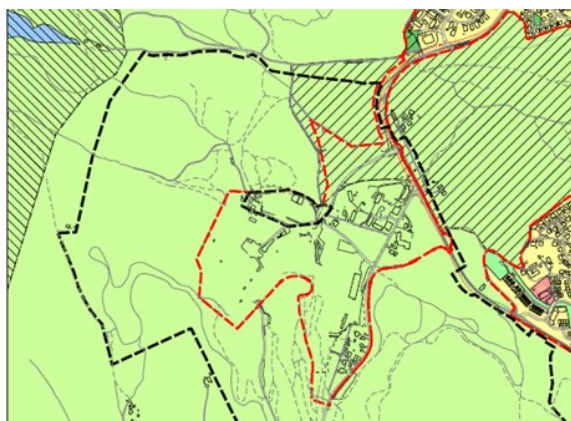
Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel 2012-2024, KPA, (2013)

I kommuneplanens arealdel er Granåsen idrettsanlegg vist som landbruks- natur- og friluftsmål. Deler av arealet er regulert til hensynssone Bevaring naturmiljø (Viltkorridor). Foreslått utbyggingsareal med sivilforsvarsleiren, private boliger og næringseiendom langs Smistadvegen ligger innenfor markagrensa. I områdeplanen er markagrensa justert som vist i utsnitt under.

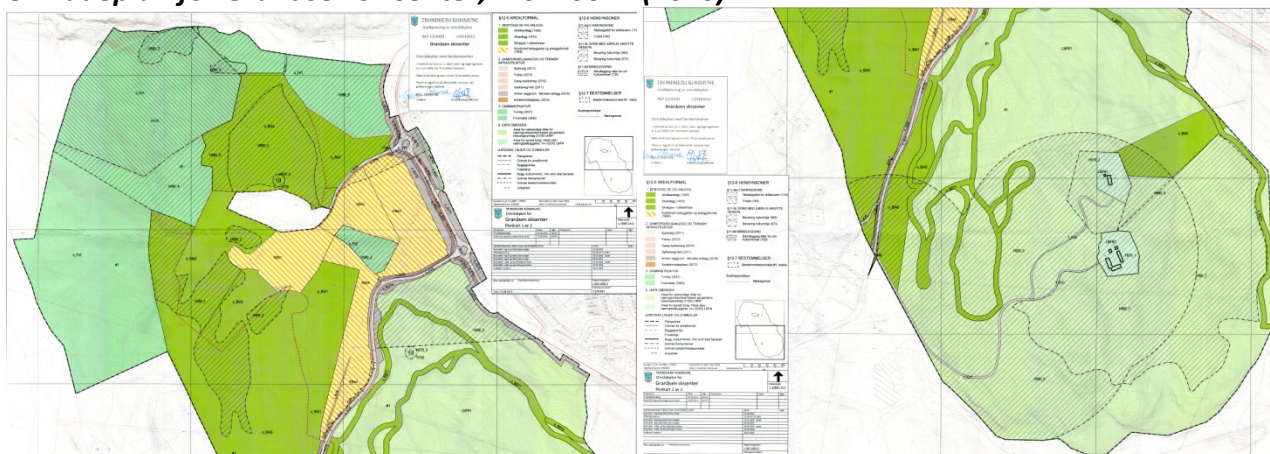


Avgrensning av markagrensa i KPA, 2012



Avgrensning av markagrensa i områdeplanen, 2016

Områdeplan for Granåsen skisenter, r20110012 (2016)



Reguleringskart del 1

del 2

Granåsen idrettsanlegg er regulert i plan r20110012 Områdeplan for Granåsen skisenter, vedtatt i bystyret 26.5.2016. Hovedformål i planen er idrettsanlegg, kombinert bebyggelse og anleggsformål, grønnstruktur, landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) og samferdsel. Hensynssoner markerer areal som er regulert til bevaring natur- og kulturmiljø.

Trondheim kommune

Områdeplanen legger til rette for videreutvikling av Granåsen skianlegg for konkurranser på internasjonalt toppnivå, og for breddeidrett og friluftaktiviteter. Området skal utformes som et regionalt og nasjonalt skianlegg og som arena for kulturaktiviteter. All ny utbygging skal underbygge dette.

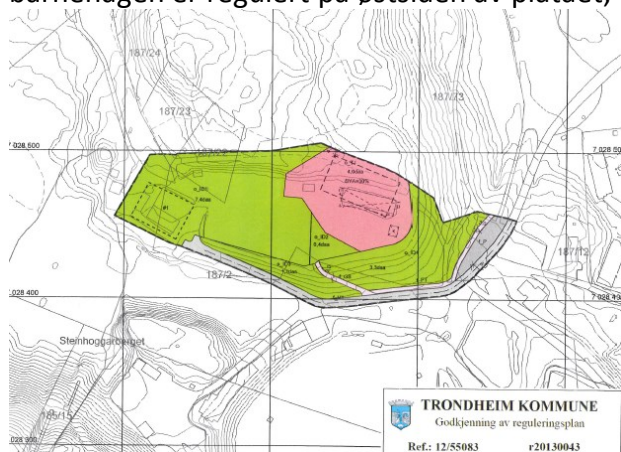
Kongsvegen er i planen oppgradert med to nye rundkjøringer og langsgående kollektivfelt i mellom, der flere busser kan stoppe samtidig. Smistadvegen er lagt om mellom dagens Toppidrettsenter og ned til ny rundkjøring i Kongsvegen. Dette øker utbyggingspotensialet for kommunens areal i forlengelsen av tidligere sivilforsvarsleir. Infrastruktur er oppgradert med trafiksikre traséer for gående og syklende.

Områdeplanens bestemmelser § 3.1 stiller krav om detaljreguleringsplan for fire utbyggingsområder, vist på plankartet som KBA1-4. Nye tiltak innenfor disse områdene utløser rekkefølgekrav i bestemmelsenes § 10, med krav til helhetlig utforming og oppgradering av infrastruktur for hele området.

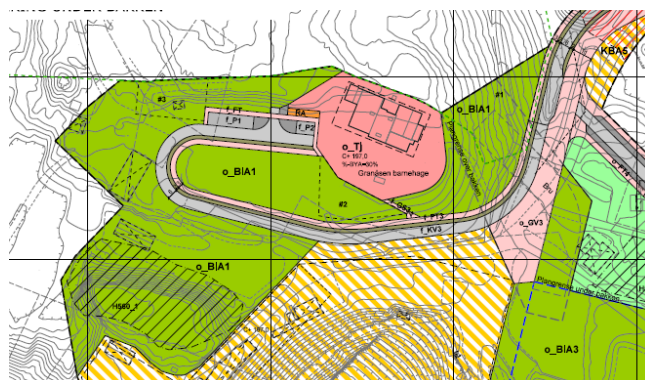
Avvik fra overordna plan er beskrevet i kapittel 6 i planbeskrivelsen, med antatt positive og negative virkninger for området.

Reguleringsplan for Kongsvegen 204 (Granåsen friluftsbarnehage), r20130043 (2014)

Reguleringsplan for Granåsen friluftsbarnehage ble vedtatt 25.9.2014. Barnehagen ligger sentralt i Granåsen idrettsanlegg. Arealformål i planen er offentlig eller privat tjenesteyting der det kan oppføres barnehagebygg, idrettsanlegg med bestemmelsesområde der det kan oppføres garasje/lager til driftsutstyr og samferdselsformål. Parkeringsplasser (f_P) for henting og bringing i barnehagen er regulert på østsiden av platået, ved parkering for Sparebankhytta.



Utsnitt av r20130043 fra 2014

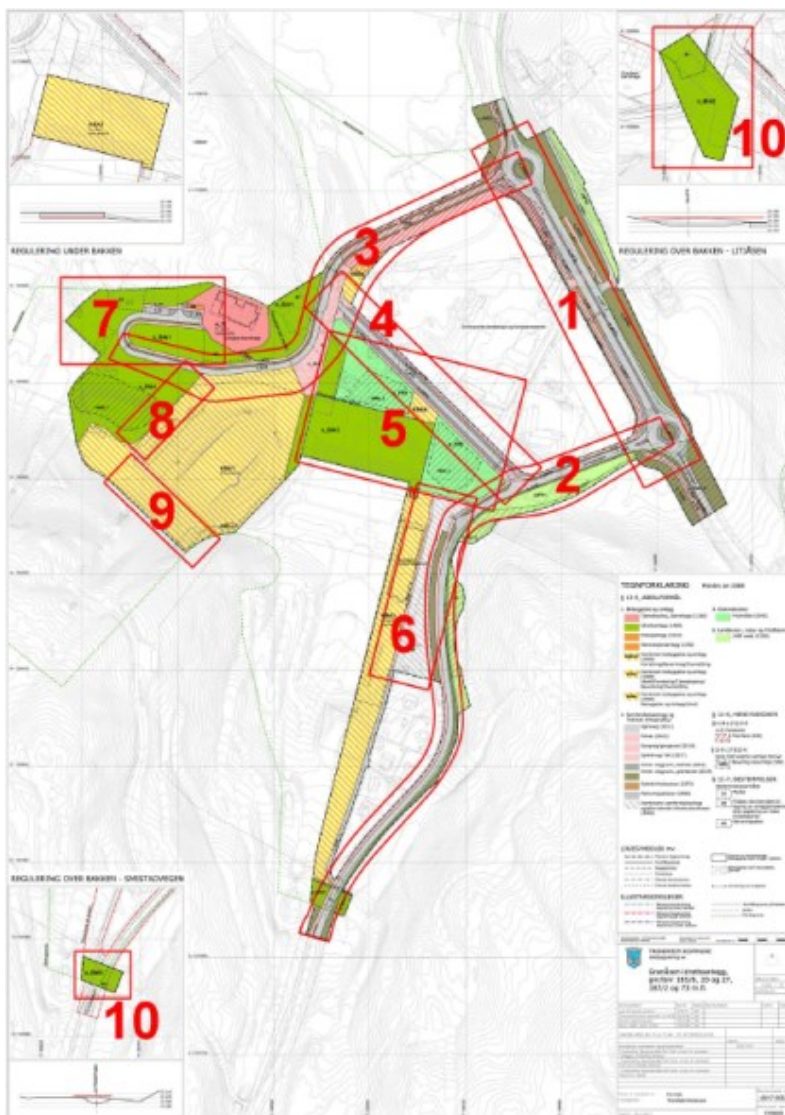


Utsnitt av planforslag, r20170032

I nytt planforslag er parkering, henting og bringing for personbiler og busser flytta opp på platået ved barnehagen. Foreslått vegtrasé, som har større total bredde enn dagens atkomstveg, er flytta nærmere barnehagen. Dagens parkering og hente- og bringeplasser for barnehagen ligger der det planlegges ny skibru.

Avvik fra gjeldende planer er vist i figur og tekst under:

Trondheim kommune



1. Krav om planfri kryssing av Kongsvegen foreslås endret, til kryssing i plan og lyskryss.
2. Justering av vegtrasé til en rettere linje fra Kongsvegen gjør det mulig å tilbakeføre areal som er regulert til veggrunn (AVT) i områdeplanen langs sørøstsiden av Smistadvegen til LNFR.
3. Traséen for nordre atkomstveg, o_KV4 justeres bl.a. mot nord og forlenges opp til barnehageplatået i en linje som ligger i skråninga nærmere barnehagen. (Endring gjelder også r20130043)
4. Areal regulert til friområde o_Fri2 og hensynssone naturmiljø H560_2 (gammelskog) reduseres med utbygging av ny hall/skiskytterarena og foreslått vegtrasé for o_KV4, ny tverrforbindelse med tovegs kjørefelt, langsgående parkering og fortau på begge sider - sum vegbredde er 18 m ekskl. vegskråninger.
5. Samme som i pkt. 4. Vedlagte skogregnskap viser total reduksjon av areal med "gammelskog".
6. Traséen for Smistadvegen justeres. Markagrensa brytes bl.a. i svingen ved Toppidrettssenteret og ved ny rundkjøring i sørøst. Det foreslås AVG (et grøntbelte) mellom Smistadvegen og samferdselsareal ved Toppidrettssenteret og langrennsarenabygget.
7. Planforslaget tar inn barnehageplanen fra 2014, med endringer av bl.a. atkomst og parkering.
8. Grense mellom areal regulert til idrett og utbygging justeres i planforslaget. Det er ikke oppgitt hvor mye.
9. Grense mellom areal regulert til idrett og utbygging justeres i planforslaget. Det er ikke oppgitt hvor mye.
10. I planforslaget er det lagt inn nye delområder med areal til idretts- og utbyggingsformål. Dette gjelder bl.a. skibruer o_BIA2 og o_BIA5.

Tidligere politiske vedtak i Granåsen:

Granåsen idrettsanlegg har vært tema i mange ulike vedtak de siste årene. Oversikt over vedtak som er gjort etter at områdeplanen ble vedtatt, og som har vært behandlet som del av utbyggingsprosjektet, er lagt ved som vedlegg.

Planområdet

Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Granåsen skisenter er Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert,

Trondheim kommune

langrenn og skiskyting. Anleggene i Granåsen ble oppgradert og bygget ut i forbindelse med VM på ski i 1997. Granåsen skianlegg er siden 1997 videreutviklet til aktiviteter både vinter og sommer for konkurranser, trening og som utfartsområde for turer.

Granåsen ligger ca. 10 km sørvest for Trondheim sentrum, med hovedatkomst via Byåsvegen og Kongsvegen fra vest, eller via E6 og Kongsvegen fra øst. Atkomst til planområdet er i dag fra Kongsvegen over en stor parkeringsplass til hoppanlegget, eller via Smistadvegen til Toppidrettsenteret og søndre deler av planområdet. Detaljregulering er utløst av rekkefølgekrav i gjeldende plan, og planavgrensning ligger innenfor områdeplanen.

Granåsen skianlegg er grundig beskrevet i nyere planer; områdeplan for Granåsen skisenter inkludert konsekvensutredning som ble vedtatt i bystyret den 26.5.2016 og i detaljplan for Granåsen friluftsbarnhage som ble vedtatt den 25.9.2014, og blir ikke nærmere beskrevet her.

Dagens arealbruk

Arealformål innenfor planområdet i gjeldende planer er idrettsformål, kombinert bebyggelse og anlegg, friområde, hensynssoner, samferdselsanlegg, offentlig tjenesteyting (barnehage) og LNFR-areal.

Beskrivelse av planen

Hovedintensjonen med reguleringsplanen for Granåsen idrettsanlegg er å legge til rette for videreutvikling av idrettsanlegget for langrenn, skiskyting og hopp på elite og breddeidrettsnivå, samtidig som det skal kunne benyttes til konkurranser på internasjonalt toppnivå med publikum og direktesendt TV. Området skal også fungere som et utfartspunkt for turer i marka og tilrettelegges for nærfriluftsliv. Det skal settes opp flere nye arenabygg og idrettshaller, der det i fase 1 er vist en ny hall. Området skal utformes slik at det framstår som et samlet regionalt og nasjonalt skianlegg og som en arena for kulturaktiviteter. All ny utbygging skal underbygge hovedintensjonen. Barnehagen, som ligger sentralt i dagens skianlegg skal bestå, og er tatt inn i ny detaljreguleringsplan. De enkelte tiltak innenfor detaljplanen er nærmere beskrevet i planmaterialet.

For at kommunen skal ha mulighet til å videreføre dialog og samarbeid med private aktører, og ha gode rammebetingelser for avtaler om offentlig-privat samarbeid, er det konkretisert mulige funksjoner som kan tillates innenfor byggeområdene kombinert bebyggelse og anlegg. Planforslaget tillater tjenesteyting, bevertning, overnatting og forretning, i tillegg til idrettsformål.

Grad av utnyttning og maks høyde på nye bygninger er vist på plankartet.

Estetiske kvaliteter

Det er lagt vekt på å sikre Granåsen sitt særpreg, og gi det nye anlegget en tydelig identitet med et uttrykk og opplevelse som gjør det attraktivt å besøke Granåsen som enkeltperson til hverdags, men også for større folkemengder til små og store arrangement. Hopptårnet i Granåsen skal fortsatt danne et naturlig landemerke der lyssetting bidrar til å gjøre tårnet synlig på avstand. Atkomsten til anlegget gir besøkende lange siktlinjer opp mot bakken og bidrar til å ramme inn hoppbakken som naturlig blikkfang. Målsettingen er at det visuelle inntrykket og infrastrukturen skal oppleves like attraktiv ved store arrangementer som til hverdags og i helger.

I tillegg til en tydelig deling av anlegget i ulike landskapsrom med enkel infrastruktur skal det utarbeides en felles formingsveileder og en helhetsplan for hele anlegget. Dette er sikret i planbestemmelsene.

Trondheim kommune

Planlagt ny bebyggelse

I planforslaget tillates etablert forretningsformål innenfor byggeområde KBA1 – hopp og KBA2- idretts-/skytehall. Areal til forretning skal ikke overskride 300 kvm BRA per bruksenhet og ikke over 1500 kvm BRA totalt innenfor felt KBA1 og KBA2 til sammen. All virksomhet skal underbygge Granåsen som skianlegg.

Arenabygg hopp, KBA1

Det er sannsynlig at hele hoppanlegget skal rives og bygges opp igjen med en bedret utforming, for å tilfredsstillere internasjonale krav til hoppanlegg. I forbindelse med tribune på vestsiden av hoppbakken/hoppgrova skal det bygges arrangementskontorer med støttefunksjoner og utøverområde under tribune. Det vil også kunne bygges lokaler egnet for bevertning, noe overnatting og forretning.

Idrettshall mm., KBA2

Under ny skiskytterarena, delvis under bakken, planlegges en ny idrettshall. Den vil ha direkte atkomst fra ny veg, o_KV4. Hallen kan tilrettelegges som skytehall med flere skytebaner av ulik størrelse. Lokaler for innendørs skytebaner inneholder i tillegg til selve banerommet normalt også et oppholdsrom, et kontor, rom for sikker oppbevaring av våpen og ammunisjon, og toaletter. I tillegg er det ønskelig å ha garderober og eventuelt kjøkken med mulighet for servering/bevertning.

Utformingen gir mulighet for flere grupper å trene samtidig (skiskytterne, skytterne med rifle og med pistol). Skyting er en sportsgren som er spesielt egnet for rullestolbrukere, og disse og andre konkurrerer i samme grener/klasser.

Hallen kan ved store arrangement være velegnet som bakscene, mediasenter og VIP-areal, med sin sentrale plassering i Granåsen.

Det legges til rette for HC parkering ved inngangen. Parkeringsområdet vil ved store arrangement være svært godt egnet til omlasting fra trailer inn til backstage-funksjoner.

Arenabygg langrenn, KBA3

Eksisterende bygg er i dårlig forfatning og skal rives. Nytt bygg foreslås etablert sør for dagens Toppidrettssenter. Arenabygg langrenn skal inneholde rom egnet for støttefunksjoner for avvikling av konkurranser på alle nivåer, sommer og vinter. Det legges stor vekt på sambruk i bygget for brukere som Trondheim Bydrift, Sør-Trøndelag skikrets og Trondheim kommunes frisklivssentral (FLM). Fasiliteter for større idrettsarrangement er sentrale for utformingen. På ettermiddags- og kveldstid kan idretten og klubbene bruke bygget, med tilgang til de arealene som passer deres behov. I tillegg skal det være rom for drift og lager.

Arenabygg rekrutt/miljøbygg, driftsbygg, BIA1

Ved rekruttområdet nordvest i planområdet skal det etableres klubblokale til rekrutter og andre idretter enn ski og hopp, som f.eks. terrengsykkel, frisbeegolf, orientering ol. Her kan det være tilgang til dusj og toaletter for besøkende i marka, og salg av enkel mat og drikke på ettermiddager og i helgene i regi av klubbene. Her kan også dagens Sparebankhytta etableres, dersom det er ønskelig for eiere og driver av dette serveringsstedet.

Garasjer for driftmaskiner planlegges i samme område som i dag.

Trondheim kommune

Skibru Litjåsen, BIA2

Skibru ved Litjåsen er en ny konstruksjon sentralt i anlegget som er viktig for å løse logistikk for løypenett både til hverdags og ved arrangement. Den vil også bli en ny atkomstportal til Granåsen skianlegg. Brua vil gi utøvere i anlegget en planfri kryssing av hovedatkomsten inn i anlegget. Slik får ski- og rulleskiløyper en separat trasé som ikke krysser bilveg. Brua er 18 meter brei og ligger i kurve både i horisontal- og vertikalplanet. Skibrua skal utformes ihht. føringer i felles formingsveileder.

Trafikkløsninger

Trafikkløsninger for Granåsen beholdes i hovedtrekk som vist i områdeplanen, og rekkefølgekrav følges opp. Mellom rundkjøringene i Kongsvegen legges det til rette for en firefelts veg med midtrabatt. De to ytterste kjørefeltene er egne kollektivfelt med stoppearealer og plattformer på hver side. I tillegg etableres det fortau og sykkelveg på vestsiden av vegen. Planforslaget foreslår gangfelt for kryssing av Kongsvegen i plan, med lysregulering. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres metrobuss-stasjoner parallelt på hver side av Kongsvegen, med 60 meters lengde.

Nordre atkomstveg, KV3

Veien føres videre langs Litjåsen og fram til parkeringsplassen og avfallsstasjonen til Granåsen barnehage og driftsbygningen til Granåsen skianlegg. I området der vegen avsluttes, planlegges det en snuplass dimensjonert for buss og renovasjonsbil. Vegen er en tofeltsveg, med gangareal på begge sider av vegen fram til hoppanlegget. Videre opp til barnehagen, er det fortau på nordsiden av vegen. På sørsiden av vegen fram til hoppanlegget er gangarealet breiere enn vanlig fortau, med tanke på bruk under større arrangement der store folkemengder skal forflyttes ut og inn av området. Kjørevegen er tilpasset framtidige behov, og bredden er 7 meter fra Kongsvegen inn til skibrua og 6 meter videre fram til barnehagen. Ny vegføring er lagt lenger inn i skråninga ved barnehagen. Bringe- og hente plasser og parkering er foreslått oppe på plataet.

Smistadvegen, KV2

Smistadvegen vil bygges om med en rettere kurvatur enn vist i områdeplan. Den senkes ca. 1 meter noe som gir bedre stigningsforhold for gående og syklende, samtidig som det gir bedre siktforhold for kjørende, spesielt ved avkjørsler. Det å senke vegen gir også bedre og lettere tilgjengelige atkomster til boligene sør for langrennstadion. Det skal bygges ny gang- og sykkelveg på nordsiden av vegen fram til Toppidrettsenteret. Videre sørover forbi boligene planlegges det fortau langs vegen.

Tverrforbindelsen, KV4

Planforslaget regulerer en ny tverrveg, o_KV4, som skiller ytre og indre arena i Granåsen. Løsninger som er valgt med linjeføring, tverrsnitt og tiltak for trafiksikkerhet er beskrevet i egen trafikkrapport. Endringer og virkninger av vegen, er beskrevet i KU. Indre arena skal ha begrenset bilbruk og det planlegges adgangskontroll. Ytre arena skal være tilgjengelig med fri bruk for alle. Tverrvegen planlegges med stor kapasitet til ulik bruk.

Mobilitetsløsninger rundt nye element/tiltak

Utomhusanlegg og planlegging av mobilitetsløsninger skal utføres etappevis og i tilknytning til hvert bygge- og anleggsprosjekt. Asfaltflater planlegges på skistadion for rulleskitraseer. Det etableres ny belysning på skistadion, ihht. føringer i formingsveilederen. Ved Toppidrettsenteret opprettholdes dagens avkjøring og atkomstssone. Sørligste atkomst avvikles, som i områdeplanen. Terreng bearbeides for å etablere nødvendig manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy og

Trondheim kommune

parkeringsplasser, og for å ta opp høydeforskjellen mellom Smistadvegen og nytt arenabygg langrenn. Det etableres nytt fortau langs bebyggelsen som skal bygges sammen med gangveger både vestover i arenaområdet og med gang- og sykkelveg nordover langs Smistadvegen.

En ny skibru over til Litjåsen forenkler drift fra driftsstasjonen i nord og fram til skistadion og hoppeskåla. Eksisterende terreng bearbeides for å etablere en sammenhengende flate i atkomstssonen på samme nivå som nederste del av skistadion. Området vil få eksisterende og ny beplantning, møbler, avfallsbeholdere og sykkelparkering. Det etableres gressflater og ny belysning.

Virkninger

Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning for planforslaget, iht. fastsatt planprogram sist revidert 15.12.2017. Temaene som er utredet og vurdert er bl.a. landskap, naturmangfold, friluftsliv og nærmiljø for barnehagen, inkl. barn og unges oppvekstvilkår, konsekvenser for eksisterende areal bruk ved arrangement, og konsekvenser for eksisterende arealbruk i anleggs- og utbyggingsfasen. For nærmere beskrivelse av både verdi, omfang og konsekvenser vises det til egen KU-rapport.

De mest relevante og betydningsfulle virkningene slik forslagsstiller ser det, er oppsummert i tabell. Oppsummeringen konkluderer med at planforslaget totalt sett vil kunne ha en middels positiv virkning for de temaene som er vurdert i konsekvensutredningen med den metodikken som er brukt. Hovedutfordringer i en anleggsperiode vil være tilgjengelighet, framkommelighet og trafikkavvikling forbi, inn til og gjennom anlegget, brukbarhet av trenings- og aktivitetsområder og sikkerhet for de ulike brukergruppene. Bestemmelser stiller krav om planer for anleggsperioden.

Vindforhold for hoppere er vurdert gjennom en vindsimulering, og disse konkluderer med at friområdet o_Fri2/H5602 ikke er avgjørende for vindforholdene i hoppbakken. Det er derfor vurdert at en reduksjon av, og endret form på, dette skogsområdet ikke vil ha vesentlige konsekvenser for vindforholdene i anlegget.

Innenfor områdeplanen ligger flere private boligeiendommer som inngår i byggeområder for kombinert bebyggelse og anlegg. Enkelte av disse private eiendommene blir direkte berørt av planforslaget, mens andre ikke blir direkte berørt. Eiendommene kan være aktuelle for en framtidig utvikling av Granåsen idrettsanlegg. Flere av de berørte grunneierne har kommet med innspill til planarbeidet, med ønske om avklaring av eiendommenes status, i dag og i framtiden, men i dette planforslaget (fase 1) er ikke framtidige arealbehov for idrettsanlegget avklart, og boligeiendommene langs Smistadvegen er tatt ut.

Det er utarbeidet en ROS-analyse som viser at flere relevante hendelser er vurdert å ha gul risiko. Det gjelder flom som følge av dambrudd i Leirsjøen, endringer i grunnvann, ras/steinsprang i anleggsperioden, glatte veier på grunn av frostrøyk ved snøproduksjon i anlegget, manglende tilgjengelighet og framkommelighet, og ev. evakuering ved store arrangement og trafikkulykker. Den planlagte nordlige atkomstvegen vil kunne stå ca. 1,7 meter under vann ved en 200-års flom. Dette anses som akseptabelt fordi det fins en omkjøringsmulighet som ikke vil være utsatt for denne flomhendelsen. Flomsonen er vist som fareområdet flom på plankartet. Ved gjennomføring av påkrevde tiltak og avbøtende tiltak, er det vurdert at dette vil redusere risikoen for, og konsekvensene av, de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå.

Det må rettes fokus mot disse forholdene i den videre planleggingen sammen med foreslåtte vedtaks punkter som er mer utfyllende forklart under:

Trondheim kommune



Utsnitt fra ill. i tilbakemeldingsbrev som bl.a. viser foreslått endring av trasé for tverrforbindelsen for å unngå at hele feltet med gammelskog forsvinner som vist på ill. til høyre, der rødt og grønt med stripeskravur er skog som fjernes. Den hvite trekanten ligger utenfor planavgrensingen.

Vedtaks punkt 1: *Trasévalg og bredde på ny veg o_KV4 (tverrforbindelsen) vurderes på nytt for å legge vegen i en trasé som bedre tilpasser seg eksisterende natur og terreng.*

Forslagsstiller har gitt signaler om at dette arbeidet vil bli prioritert før planen sendes til sluttbehandling.

Vedtaks punkt 2: *Støykart og støyrapport for skyteaktivitet i ny skiskytterstadion i Granåsen skal utarbeides.*

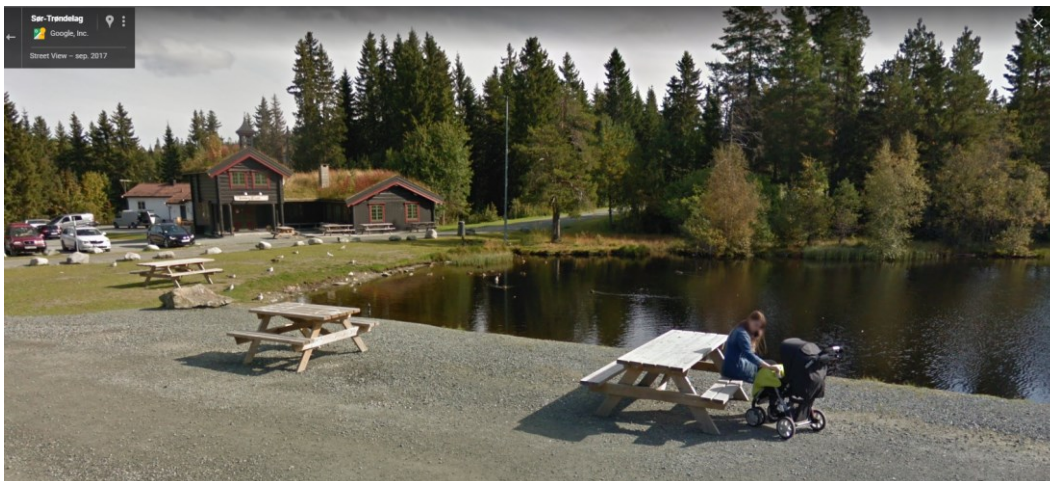
Skyteskivene og ny skiskytterstadion er flytta nærmere atkomstveg i nord og barnehagen. Siden man tror at det vil kunne bli behov for støyskjerming mot barnehagen fra vanlig bruk av skytebane, må dette beregnes før sluttbehandling og eventuelt krav om støyskjerm må inn i bestemmelse og vises på plankart.

Vedtaks punkt 3: *Estetiske kvaliteter og møteplasskvaliteter i dagens situasjon, med andedam og serveringshytte (Sparebankhytta), skal erstattes.*



Bildet viser utsnitt fra NRK's TV-overføring av Raw Air i Granåsen i mars 2018. Vannpeilet er synlig og er en estetisk kvalitet i TV-bildet.

Trondheim kommune



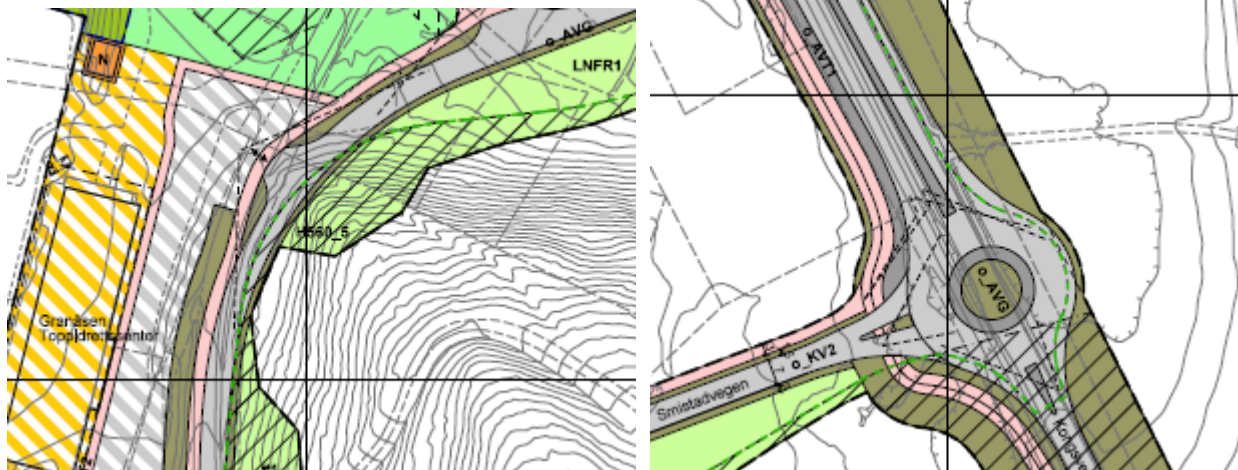
Serveringshytte og andedam, en naturlig møteplass i anlegget i dag.

Vedtaks punkt 4: *Bruk av tre som byggemateriale i nye bygninger og anlegg, inkludert nye brukonstruksjoner, skal sikres i planen.*

I områdeplanen ble det vedtatt å stille kvalitetskrav til helhetlig utforming. Dette ble sikret gjennom å stille rekkefølgekrav i bestemmelsene om utarbeidelse av en felles formingsveileder før det tillates utbygging i anlegget.

Vi ønsker å framheve tre som et miljøvennlig og framtidsretta bygningsmateriale med svært positive egenskaper i forhold til både det indre og det ytre miljøet. Dette bygger også opp under kommunens byutviklingsprosjekt TREbyentrondheim, som skal bidra til en videreutvikling av treprosjekter i Trondheim og i Trondheimsregionen.

Vedtaks punkt 5: *Markagrensa justeres i plankartet slik at avgrensning stemmer med vegformål.*



Utsnitt fra plankartet som viser markagrensa med grønn stiplinje

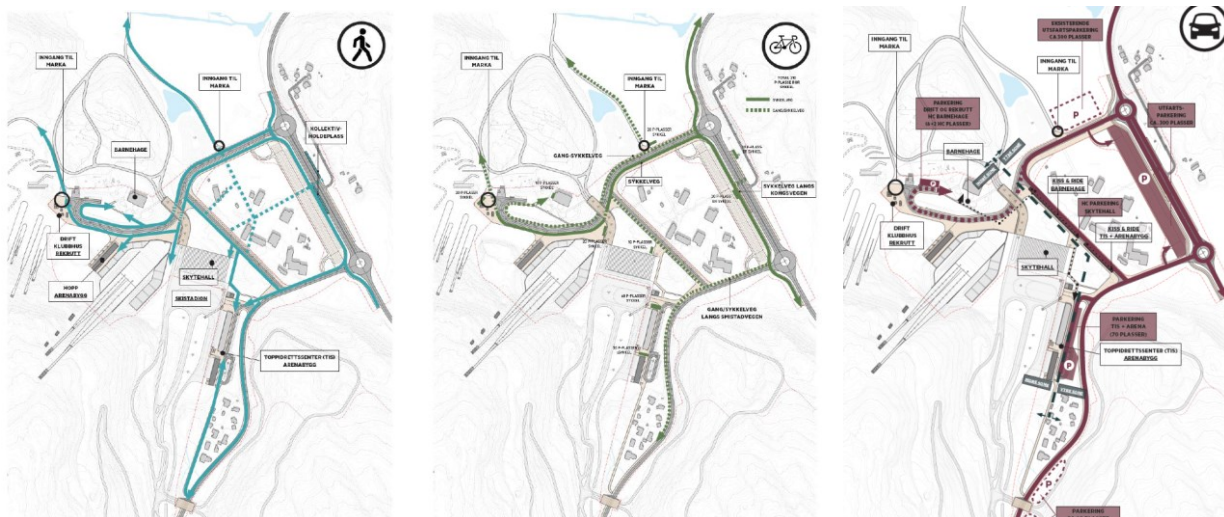
Vegtrasé er justert, bl.a. i svingen ved Toppidrettscenteret, uten at markagrensa er justert tilsvarende. Det samme gjelder eksempel med rundkjøring i sør, der vegareal er utvida uten at markagrensa er tatt med i endringen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Konsekvensen for klima og ytre miljø reduseres ved å etablere klimamål for anlegget tidlig i planleggingen. Som del av utbyggingsprosjektet lages det et overordna miljøprogram som tar utgangspunkt i kommunedelplan for energi og klima. Reguleringsplanen har bestemmelser om at det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for de enkelte byggetiltak innenfor planområdet.

Trondheim kommune

Miljøprogrammet skal være en del av byggesøknad eller legges ved teknisk godkjenning.



Illustrasjoner fra Trafikkrapporten, kap. 8.4, som viser plan for tilgjengelighet og parkering

Tilgjengelighet med buss skal styrkes, og Granåsen skal trafikkeres med bydelsbuss som skal mate til nærmeste metrobusstasjon. Bydelsbussene får holdeplass i Kongsvegen. I planforslaget reguleres en kollektivholdeplass som både kan benyttes av en framtidig metrobuss, av bydelsbuss og som kan benyttes av shuttle-busser ved store arrangement. Det foreslås en løsning med egne kollektivfelt med kantstopp mellom rundkjøringene, i tillegg til gjennomgående kjørefelt for bil. Løsningen ligger innenfor områdeplanens areal som er regulert til veg- og trafikkformål.

Planforslaget foreslår en mer restriktiv parkeringsløsning, for å begrense biltrafikk og følge opp Trondheim kommunes mål om nullvekst i biltrafikk. Det er laget en parkeringsstrategi for anlegget, der all utfartsparkering og brukerparkering er lagt til ytre arena, og biltrafikk til indre arena er svært begrenset. For ny bebyggelse er kommunes parkeringsveileder lagt til grunn for antall parkeringsplasser. For utfartsparkering er det benyttet erfaringstall fra brukere og Trondheim kommune, for vurdering av behovet. Totalt sett er det lagt til rette for ca. 750 parkeringsplasser i planforslaget. Se trafikkrapport for nærmere beskrivelser av parkering.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen er godt nok utredet, med unntak av tema beskrevet i saksframlegget som det bør arbeides videre med til sluttbehandling.

Konsekvensutredningen konkluderer med at inngrep i landskapet og skogen ikke får negative konsekvenser for vindforholdene i hoppbakken.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget legger til rette for bedre tilgjengelighet og tilrettelegging for bruk av anlegget i Granåsen for hverdagsbruk og ved store arrangementer. Det er kommunen som er grunneier på store deler av arealet, og kommunen er også utbygger i denne fasen. Kommunen har gjennom planprosessen hatt dialog med privat næringsliv for å se på mulige løsninger for medfinansiering og utvikling av idrettsanlegget og området rundt. Dette arbeidet vil konkretiseres i neste fase, med utvikling av arealet i sivilforsvarsleiren mm. i detaljregulering del 2.

Trondheim kommune

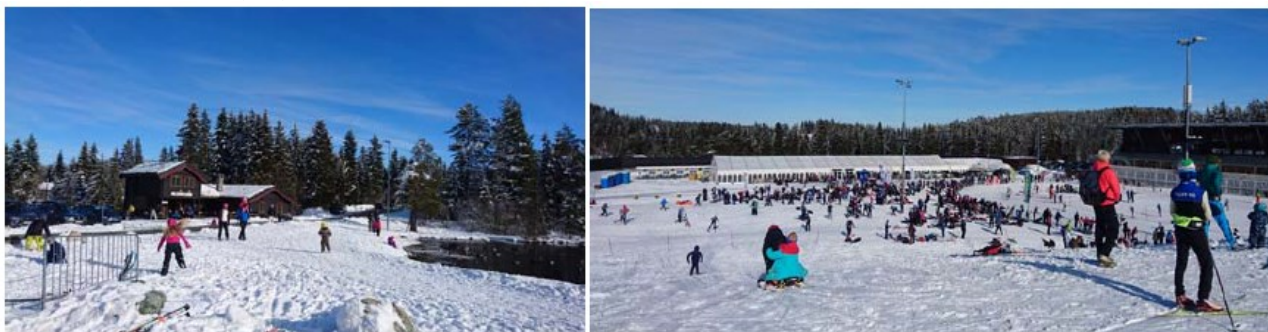
Detaljregulering del 1 følger opp føringer i områdeplanen med oppgradering av veger med fortau og gang- og sykkelveger som vil bedre trafikksikkerheten. Oppgradering av atkomst langs Smistadvegen fra bussholdeplasser i Kongsvegen og opp til Toppidrettssenteret, er tatt inn som rekkefølgekrav i planforslaget og gjelder også for nytt arenabygg langrenn.

Utvidelse av skiskytterarena mot nord gir mulighet for en mer fleksibel bruk av stadion, med bedre forhold for langrenn og skiskyting. Under skiskytterarena er det planlagt en hall med ulike funksjoner og atkomst fra en ny tverrforbindelse fra nordre atkomstveg til Smistadvegen. Valgt vegtrasé fører til nedbygging av friomåde (o_Fri2) med hensynssone bevaring naturmiljø (H560_2) med gammelskog i områdeplanen. Det er gitt en grundig og tverrfaglig tilbakemelding på at dette er uheldig, og det har ikke kommet fram gode argumenter for å beholde en rettlinjet vegføring gjennom skogen. Siden arealet på andre siden av vegen er tatt ut av denne planen, har vi ingen opplysninger om hva som planlegges her og hvilke bindinger dette evt. gir. Forslagsstiller har gitt signaler om at det er satt i gang et arbeid med alternativ vegføring forbi skogen, og at dette vil bli innarbeidet før planen sendes til sluttbehandling.

Ny skibru over atkomstveg i nord, gir nye kvaliteter ved bruk og drift av skiløypene i Granåsen. Løypenettet inn mot stadion blir forlenget med løyper som ikke er så bratte, og som er lettere tilgjengelige for alle. Plassering av brua fører til at det er nødvendig med flytting evt. fjerning av andedammen og Sparebankhytta. Dette er viktige estetiske kvaliteter og møteplasskvaliteter i dagens anlegg, både for idretten og ikke minst for friluftslivet med barnefamilier og pensjonister. Ny møteplass med disse kvalitetene er ikke sikret i planforslaget.

I KU, kap. 8.2 *Verdi for nærmiljø*, er det beskrevet: En egenverdi for Granåsen er at det har flere funksjoner enn kun idrettsanlegg. Anlegget er i tillegg innfallsport til marka og åpent for uorganisert aktivitet og friluftsliv, det er serveringssted der, samt arbeidsplasser og tjenesteyting med Toppidrettssenteret og barnehagen. Det er også boliger nært opp til anlegget. Dette gjør at det enkelte dager er stor aktivitet i anlegget gjennom hele dagen, ettermiddag og kveld, til alle årstider.

Illustrasjonen under er fra planens KU, side 28:



Figur 8-1: Foto over viser andedammen ved Sparebank1-hytta, som er et attraktivt aktivitetsområde med opplevelseskvaliteter både vinter og sommer, og langrennsarena en vinterdag med kretsmeesterskap for ungdom.

For å kunne gjennomføre planforslaget er det nødvendig å innløse flere private eiendommer, i tråd med arealbruk som er vist i områdeplanen og i planforslaget. Private boligeiendommer langs Smistadvegen sør for Toppidrettssenteret er i løpet av planprosessen blitt tatt ut av detaljplanen. I arbeidet med områdeplanen ble dette arealet lagt inn som framtidige arealbehov for utbygging av idrettsanlegget, og alle nye tiltak utløser krav om detaljplan. I og med at arealet ikke detaljreguleres nå, vil det fortsatt ligge en usikkerhet knyttet til hvor lenge de enkelte boligeiendommer må vente på en avklaring av hva Granåsen idrettsanlegg vil bruke arealet til

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planleggingsarbeidet med å videreutvikle Granåsen som et helårsanlegg for hverdagsbruk og som et moderne anlegg, rustet til store arrangementer som verdenscup og VM i nordiske grener, er krevende. Så langt er det ikke avklart hvor omfattende utbyggingen blir, eller når de ulike prosjektene skal realiseres.

Det er ikke opplyst hva nye bygg og anlegg innenfor dette planforslaget er kostnadsberegnet til, eller hvilke rekkefølgekrav som utløses av detaljregulering fase 1.

Detaljer rundt kostnader knyttet til rekkefølgekrav er videreført fra arbeidet med områdeplanen, og framgår av notatet "Anslåtte kostnader tilknyttet rekkefølgekrav i Områdeplan Granåsen", datert 2.3.2016.

Det er beskrevet at kostnader for rekkefølgekravene i områdeplanen totalt, er anslått til 158 millioner kroner inkludert mva. Dette anslaget er grovt og multiplisert opp med minus 20 % som minimumskostnad og et pluss 40 % som en maksimal kostnad. Bakgrunnen for den store usikkerheten er at eksisterende underlag er overordnet og lite detaljert. Det medfører et såpass upresist overslag over forventet projektkostnad på nåværende tidspunkt. Med en usikkerhet på -20 / +40 % vil sannsynlig kostnad for rekkefølgekravene i områdeplanen for Granåsen være 125 – 220 millioner kroner inkl. mva. Kostnadene er knyttet til veier og plasser, trafikkomlegging, masseutskifting, infrastruktur som kabler, ledninger og overvann; grunnerverv og erstatninger.

Det legges opp til en framdrift som gjør at det er mulig å arrangere et VM i 2023, der anlegget står ferdig til et prøve-VM vinteren 2022.

Medvirkningsprosess

Oppstart planarbeid ble annonsert og varslet 4.7.2017, der planavgrensning inkluderte det som senere er utsatt til neste regulering, fase 2.

Høsten 2016 og i hele 2017 har det vært gjennomført en omfattende brukerprosess med representanter fra alle brukergrupper som benytter Granåsen idrettsanlegg, inkl. representanter for uorganisert aktivitet, skoler og barnehagen. Innspill herfra er brukt for programmering av Granåsen idrettsanlegg, og er brukt ved utarbeidelse av skisseprosjekt for ulike deler av anlegget. Skisseprosjekt er igjen grunnlag for detaljreguleringsplan.

I varslingsbrev ble det samtidig invitert til åpent informasjonsmøte i august 2017. På møte var det ca. 20 deltakere, først og fremst naboer som er berørt av planforslaget. Innen fristen 25.8.2017 kom det 14 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Merknadene og oppsummering av disse følger som eget vedlegg.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget med endringer som beskrevet i forslag til vedtak. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 22.4.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Kjersti Myrvang
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse PIR2
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse PIR2 tillegg, skytearena mm.
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse PIR2 tillegg, avvik fra områdeplanen
- Vedlegg 4: Reguleringskart
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 8: Endringslogg fra områdeplanen
- Vedlegg 9: Fastsatt planprogram
- Vedlegg 10: Konsekvensutredning, KU
- Vedlegg 11: ROS- analyse
- Vedlegg 12: Kapasitetsanalyse Granåsen
- Vedlegg 13: Trafikkrapport
- Vedlegg 14: Skog og vindstabilitet
- Vedlegg 15: Lokalklima
- Vedlegg 16: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 17: Notat støy store arr.
- Vedlegg 18: Notat VA
- Vedlegg 19: Ledningsplan VA
- Vedlegg 20: Notat flom
- Vedlegg 21: Nedbørsfelt
- Vedlegg 22: Flomkart
- Vedlegg 23: Politiske vedtak, med vedtakstekst
- Vedlegg 24: Alle merknader oppstart
- Vedlegg 25: Oppsummering merknader PIR2