

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Leangen idrettspark, r20190008, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 18/13358 (175818/19)

---

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leangen idrettspark ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult, datert 24.5.2019, sist endret 10.10.2019, i bestemmelser sist endret 21.10.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.10.2019.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune. Komplette planforslag forelå 2.7.2019. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å videreutvikle Leangen idrettspark med nye idrettsbygg, utvendige idrettsflater, arealer for egenorganisert aktivitet og opphold, samt bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende. Det legges til rette både for idrett på toppnivå og for breddeidrett regionalt og lokalt.

Planforslaget er basert på en mulighetsstudie som ble gjennomført i 2016-2018, utformet etter innspill fra idrettene som holder til i Leangen idrettspark i dag, og som ønsker å bruke området i framtiden. Anlegget reguleres i hovedsak til offentlig idrettsanlegg.

En utfordring i planarbeidet har vært å løse idrettens mange behov og ønsker innenfor et begrenset areal, samtidig som areal for uorganisert aktivitet ivaretas på en god måte. Samordning med planarbeidet for Tungavegen 1 (Travbaneområdet) har også vært viktig, blant annet for å ivareta gode overganger til tilgrensende boligområder og aktivitetsområder.

#### Planområdet

Leangen idrettspark ligger på Leangen, ca. 3,5 km øst for Trondheim sentrum. Området ligger ved siden av Leangen travbane, og i umiddelbar nærhet av en av byens hovedinnsfartsåre, Innherredsveien og E6. Planområdet er ca. 101 daa. Størstedelen av området brukes i dag som idrettspark, med store arealer til organisert idrett både innendørs og utendørs. Det er en bydelshall under oppføring innenfor planområdet. Utendørs finnes utearealer for uorganisert aktivitet og oppholdsområder uten spesiell tilrettelegging. Turveg langs Brøsetbekken brukes mye både som turveg, nærturområde og som snarveg til idrettsparken.

## Trondheim kommune

### Planforslaget

Området reguleres i hovedsak til offentlig idrettsanlegg. Planforslaget tillater ny bebyggelse, som i hovedsak er lagt sørøst i planområdet, knyttet til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse består blant annet av et nytt aktivitetsbygg, ny basishall for turn, haller for styrkeløft, vektløfting og areal til driftsstasjon for drift og vedlikehold. Planen tillater også heving av takhøyden til dagens Leangen arena for å få plass til flere tribuner, samt innbygging av skøytebanen. Det reguleres ny bebyggelse, og det er i bestemmelsene satt krav til form og uttrykk.

Av utendørs anlegg er det satt av areal til ny 9-erbane og en flerbruksbane som kan islegges om vinteren, samt fem nærmiljøarealer til egenorganisert lek og annen aktivitet. Avsatt areal til gå- og vrimlearealer vil binde idrettshallene, idrettsflatene og nærmiljøanleggene sammen med felles adkomstsoner.



Det er foreslått sykkelveg med fortau langs Bromstadvegen og Brøsetvegen nord, som vil gjøre adkomsten til områdene for gående og syklende tryggere. Opparbeidelsen er sikret i rekkefølgebestemmelser. Det planlegges ca. 143 parkeringsplasser for bil på bakken og i parkeringskjeller, og det er stilt krav om opparbeidelse av 223 sykkelparkingsplasser.

Grøntdraget langs Brøsetbekken opprettholdes som i dag, og forsterkes mot ny plan i Tungavegen 1 (Travbaneområdet). Adkomstene til idrettsparken opprettholdes som i dag, men forsterkes og tydeliggjøres for syklende og gående.

## Trondheim kommune

### Virkninger

Forslag til plan sikrer at det er tilstrekkelig areal for utøvelse av idrett og egenorganisert aktivitet for framtidige behov. Planen sikrer at området er tilgjengelig og henger sammen med nærområdene i dag og i framtiden. Idrettsparken er et viktig tilbud for alle i nærmiljøet og for hele byen. Området vil i mye større grad enn i dag framstå som en helhetlig idrettspark der utearealene vil få en større grad av variert opparbeiding med parkmessige oppholdsarealer og arealer for uorganisert aktivitet.

Forslag til ny bebyggelse/idrettshaller tilpasses i hovedsak eksisterende hallstrukturer. Bygningsmassen innen planområdet får en tett og samlende karakter mot øst, langs Tungavegen. Leangen idrettspark vil få en mye større og delvis høyere bygningsmasse enn i dag. Langs Tungavegen vil ny bebyggelse føre til en vesentlig endring av stedsopplevelsen. Å bygge inn dagens utendørs skøytebane vil endre stedsopplevelsen i forhold til i dag, særlig langs Tungavegen og Bromstadvegen. Fra vest vil ikke stedsopplevelsen endres vesentlig. Grøntdraget langs Brøsetbekken vil være som i dag og skjerme for den økte bygningsmassen.

For å ivareta nullvekstmålet er det lagt inn flere tiltak i planen. Sykkelveg med fortau langs Bromstadvegen, Brøsetvegen og Tungavegen (ivaretas i reguleringsplan for Tungavegen 1) ivaretar sikkerhet og fremkommeligheten for de som sykler og går. Det foreslås også etablert en stor andel sykkelparkering både utendørs, under tak og i sykkelhotell. Et viktig virkemiddel for å redusere biltrafikk er å redusere antall parkeringsplasser. I og med at en del av dagens parkeringsplasser utgår vil antall parkeringsplasser reduseres med 95 plasser, selv om det etableres parkeringskjeller. Betalingsparkering kan være et virkemiddel for å redusere parkeringsbehovet. For å øke attraktiviteten til kollektivreiser bør det etableres et busstilbud i helgene og på kvelden, noe som bør drøftes videre med AtB.

Et energi- og klimaregnskap viser at Leangen idrettspark kan redusere energibruken med inntil 15 % ved å utnytte overskuddsvarme fra isproduksjon og utvikle solceller på tak. Dette kan imidlertid ikke styres i en reguleringsplan.

Det er belyst konsekvenser av planen knyttet til følgende tema: Geoteknikk, landskap, natur, grønne korridorer, turveger, idrett og egenorganisert aktivitet, trafikk, luftkvalitet, vindforhold, miljøsanering, miljøteknikk, trafokapasitet, støy, barns interesser, energi og klimaregnskap, vann og avløp, brannsikkerhet eller forhold nevnt under risiko- og sårbarhetsanalysen. Tiltaket medfører ingen konsekvenser som ikke håndteres i planen.

### **Vurdering**

Planområdet er avsatt til idrettsanlegg og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Deler av grønnstrukturen foreslås regulert til idrettsformål, men med hensynssoner for å ivareta grønnstruktur og naturmiljø. Planforslaget vurderes i hovedsak å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget følger også hovedgrep i planprogrammet for Leangen-området (vedtatt 18.1.2018). Naturaksen og aktivitetsaksen er sett i sammenheng med forslag til detaljregulering av Tungavegen 1 (høringsutkast juni 2018). Planforslaget er også samordnet med reguleringsplan for Tungaveien 1 når det gjelder forbindelseslinjer, 9-erbane og søppelsuganlegg. Dette ivaretar gode helhetsløsninger i Leangen-området.

Planforslaget åpner for ny bebyggelse, som vil medføre mer enn en dobling av dagens. Dette vil gi området en annen karakter enn dagens anlegg og gi behov for å løse logistikk internt i området på en ny måte. Byggehøyder og byggegrenser er sikret i planen. Det er også sikret en viss grad av utforming av bebyggelsen. Planen åpner likevel for en stor grad av fleksibilitet ved fremtidig utbygging. Det er ikke avklart når de ulike anleggene skal bygges ut, med unntak av ny bydelshall

## Trondheim kommune

som er under oppføring. Dette avhenger både av kommunens og idrettslagenes investeringsmuligheter. Det er derfor ikke laget en bestemt utbyggingsrekkefølge for tiltakene på Leangen.

Planen har mange positive virkninger. Planforslaget legger til rette for ny aktivitet i idrettsanlegget og en større variasjon i tilbud til brukerne av idrettsanlegget, både innendørs og utendørs. Planforslaget ivaretar idrettens innspill til mulighetsstudien for anlegget som ble gjennomført i 2016-2018. Planforslaget legger også til rette for egenorganisert idrett og lek ved å sikre arealer til nærmiljøanlegg og park, som vil gi et tilbud til enda flere brukere. Planforslaget vurderes totalt sett å ha gode konsekvenser for folkehelse og barn og unges oppvekstvilkår.

Igangsetting av planlegging og offentlig ettersyn av planarbeidet for delområdet Leangen idrettspark ble kunngjort med annonse i Adresseavisen 13.10.2018. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet i brev datert 11.10.2018. Det kom inn 16 skriftlige innspill etter varsel om oppstart. Seks innspill er fra offentlige etater, fem innspill fra idretten og fem innspill fra naboer. En oppsummering av innspillene samt oppfølgende kommentarer ligger som vedlegg.

Under utarbeidelse av mulighetsstudien, som planforslaget bygger på, har det vært mange dialogmøter med idretten og mulighetsstudien er et omforent resultat av idrettens behov. I forbindelse med planarbeidet er det også avholdt åpen kontordag på Leangen idrettspark 23.10.2018. Det har vært samarbeid med Koteng Eiendom for å få avklart en felles forståelse av arealbehov i grensen mellom de to planene. Dette har bidratt til gode løsninger og en omforent arealbruk, herunder bruk av samme adkomst til parkeringskjeller som blir regulert i detaljreguleringsplanen for Tungavegen 1. Det er også avklart at avfallsløsning for Idrettens aktivitetshus kan samordnes med planlagt søppelsuganlegg for Tungavegen 1.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Idrettsparken er kommunal og alle større framtidige investeringstiltak innenfor området vil bli fremlagt til politisk behandling. Det er i dag ingen vedtatte nye utbyggingsprosjekter i idrettsparken. Reguleringsplanen gir mulighet for at idretten kan være byggherre for nye anlegg.

Dersom parken skal bygges ut med store nye idrettsbygg vil det bli behov for å oppgradere eksisterende infrastruktur. Økt bygningsmasse og økte tilrettelagte områder utendørs i form av idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og turveger, vil medføre økte utgifter til drift og vedlikehold. Trondheim kommune vil i tillegg kunne få økte utgifter til erverv av grunn og til drift og vedlikehold av sykkelveg med fortau.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 28.10.2019

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Kjersti Angelsen Rinbø  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjon byggegrense
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Oppsummering merknader
- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 9: Innledende miljøteknisk vurdering
- Vedlegg 10: VA-notat
- Vedlegg 11: Miljøvennlig bevegelsesmønster (grønn mobilitet)
- Vedlegg 12: Trafikkutredning
- Vedlegg 13: Illustrasjon veggeometri
- Vedlegg 14: Støyvurdering
- Vedlegg 15: Brannsikkerhet
- Vedlegg 16: Skisseprosjekt
- Vedlegg 17: Landskap, grønn korridor, idrett og egenorganisert aktivitet