

Saksframlegg

Detaljregulering av Leangen idrettspark, r20190008, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/109-19

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Leangen idrettspark som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult senest datert 17.8.2020 med bestemmelser senest datert 17.8.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.8.2020.

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

Saken gjelder

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

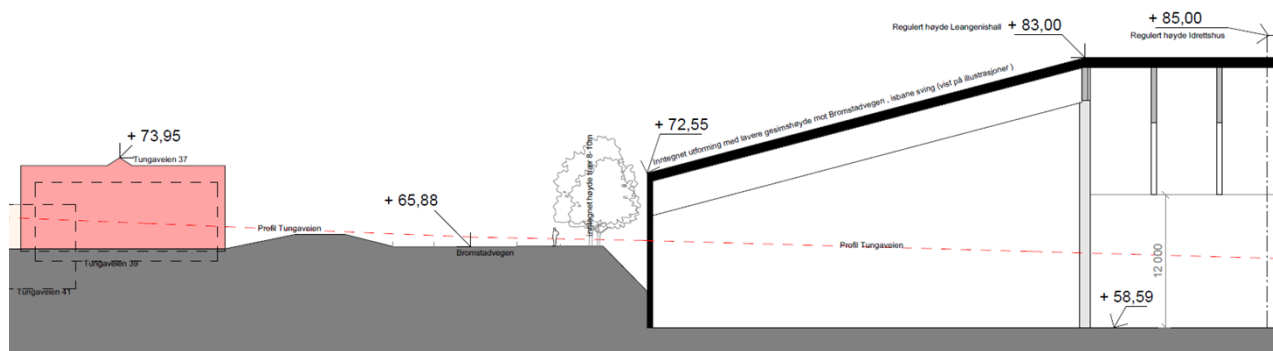
Hensikten med planen er å videreutvikle Leangen idrettspark med nye idrettsbygg, utendørs idrettsflater, arealer for egenorganisert aktivitet og opphold, samt å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende. Det legges til rette både for idrett på toppnivå og for breddeidrett både 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 vært viktig, blant annet for å ivareta gode overganger til tilgrensende bolig- og aktivitetsområder.

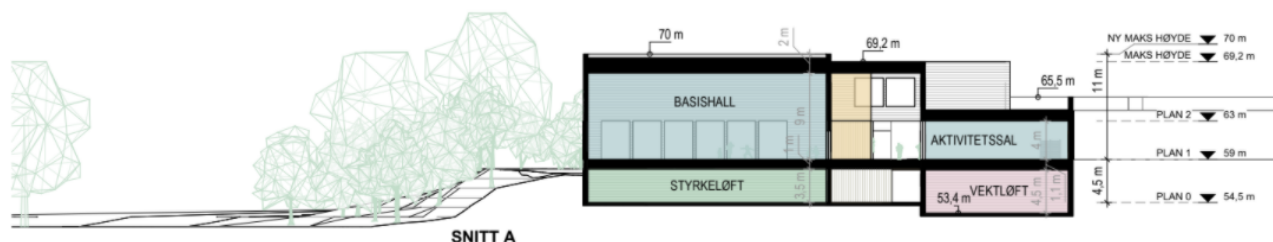
Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og til offentlig ettersyn av bygningsrådet 12.11.2019, i sak 237/19. Følgende tilleggsforslag ble vedtatt: «*Planen skal sikre at den gjennomgående grønnstrukturen styrkes.*»

Etter høringsperioden er det gjort justeringer av planforslaget. Gang- og sykkeløsning langs Bromstadvegen er endret, fra sykkelveg med fortau, til fortau og annen veggrunn på nordsiden av Bromstadvegen. Ny sykkeløsning langs Bromstadvegen skal i stedet ivaretas helhetlig i et pågående prosjekt i regi av Miljøpakken. Det er også gjort justeringer av felt o_BIA2 (tak over skøytebanen), der maks tillatt høyde er redusert med to meter, fra kote c+ 85 til c+ 83 for å imøtekomme innspill i høringsperioden, og av felt o_BIA5 (basishall/aktivitetscenter), der byggegrensen er noe utvidet mot nord, og maks tillatt høyde på deler av feltet er økt fra kote c+ 69,2 til c+ 70,5.

Trondheim kommune



Snitt gjennom Tungavegen 37, Bromstadvegen og felt o_BIA2, som illustrer høyde på taket over skøytebanen. Kilde: Norconsult.



Snitt gjennom o_BIA5, som viser foreløpig skissert basishall for turn og haller for styrkeløft og vektløfting. Reguleringsplanen tillater utbygging opp til kote c+70,5 i deler av feltet. Kilde: TAG arkitekter.

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 hovedinnsfartsårer, 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 nylig bygd en ny bydelshall i idrettsparken. Utendørs finnes utearealer for egenorganisert aktivitet og oppholdsområder uten spesiell tilrettelegging. Turveg langs Brøsetbekken brukes mye som turveg, nærturområde og som snarveg til idrettsparken.

Planforslaget

Området reguleres i hovedsak til offentlig idrettsanlegg. Ny bebyggelse består blant annet av en ny fotballhall, nytt aktivitetsbygg, ny basishall for turn, haller for styrkeløft, vektløfting og areal til driftstasjon 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. Plankart og bestemmelser angir byggegrenser og høyde for ny bebyggelse, samt 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.

Trondheim kommune

1. Ishall (ishockey), garderobes, gangareal og kiosk
 2. Idrettshall (flere hallidretter)
 3. Leangen ungdomshall - ishall treningshall
 4. Skøytehall (hurtigløp, bandy, fotball (sommer))
 5. Idrettshall - flere hallidretter
 6. Basishall - turn
 7. Hall for styrkeløft og vektløfting
 8. Curlinghall
 9. Fotballhall
 10. Idrettens aktivitetshus (idrettshaller, lager, driftsbygg, klubbhusfunksjoner, helse, bydelskafé, butikk og treningssenter)
 11. 9-er bane fotball
 12. 11-er bane fotball
 13. 7-er bane fotball
 14. Tribune / garderobes / Klubbhus
 15. 1 etg. Rodekstasjon / 2.etg VIP ishockey
 16. Lager
 17. Klubbhus skøyter
 18. Styrkerom - garderobes
 19. Garderobes
- Blå sirkel viser nye bygg og flater



Det er foreslått sykkelveg med fortau langs del av Brøsetvegen, 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 minimum 223 sykkelparkeringsplasser.

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

Virkninger

Reguleringsplanen sikrer areal for utøvelse av idrett og egenorganisert aktivitet for framtidige behov, og at området knyttes sammen med nærområdene. 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 opparbeidning, med parkmessige oppholdsarealer og arealer for uorganisert aktivitet.

Forslag til ny bebyggelse tilpasses i hovedsak eksisterende hallstrukturer, der bygningsmassen får en tett og samlende karakter mot øst, langs Tungavegen. Idrettsparken 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, særlig langs Tungavegen og Bromstadvegen. Fra vest vil ikke stedsopplevelsen endres vesentlig. Grøntdraget langs Brøsetbekken skal opprettholdes, og vil skjerme for den økte bygningsmassen.

For å ivareta nullvekstmålet er det lagt inn flere tiltak i planen. Sykkelveg med fortau langs Brøsetvegen vil, sammen med sykkelveg med fortau langs Tungavegen (ivaretas i reguleringsplan for Tungavegen 1), ivareta sikkerhet og fremkommeligheten for de som sykler og går. Det foreslås

Trondheim kommune

også etablert en stor andel sykkelparkering utendørs, under tak og i sykkelhotell. Et viktig virkemiddel for å redusere biltrafikk er å redusere antall parkeringsplasser. Parkering for bil reduseres med ca. 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.

Konsekvensene for følgende tema er belyst: 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. Det er avdekket behov for avbøtende tiltak i forbindelse med trafikkavvikling og parkering, spesielt knyttet til større arrangementer, som må følges opp ved gjennomføring av planen.

Vurdering

Planområdet er avsatt til idrettsanlegg og grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Deler av grønnsstrukturen foreslås regulert til idrettsformål, men med hensynssoner for å ivareta grønnsstruktur 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 detaljregulering av Tungavegen 1. Planforslaget er også samordnet med reguleringsplan for Tungaveien 1 når det gjelder forbindelseslinjer, 9-erbane og søppelsuganlegg.



Fugleperspektiv fra nord, som viser anlegg og bebyggelse i planen.

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

Trondheim kommune

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.

Medvirkning

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 lå som vedlegg til høringsforslaget.

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 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, felt o_BKB, kan samordnes med planlagt søppelsuganlegg for Tungavegen 1.

Planforslaget var ute på høring og til offentlig ettersyn i perioden fra 15.11.2019 til 11.1.2020. Det kom inn 11 merknader. Fem innspill var fra offentlige etater, to fra idretten og fire fra naboer. Mange av merknadene omtalte trafikksituasjonen i området, både om trafikale utfordringer i Brøsetvegen og Bromstadvegen, men også om situasjonen i og ved Peder Østlunds vei ved idrettsarrangement. Flere av merknadene omhandlet også høyde på tak over skøytebanen.

Det er gjort ytterligere vurderinger av avbøtende tiltak i forbindelse med trafikkavvikling og parkering. Høyder på skøytehallen, byggeområde o_BIA2, er redusert og det er lagt inn ytterligere bestemmelser om takform. En oppsummering av innspillene med kommentarer ligger som vedlegg til saken.

AtB har gitt innspill til planen etter endt høringsperiode, der de opplyser om at arbeidet med rutestrukturen etter 2029 ikke er påbegynt, men at Bromstadvegen kan bli en fremtidig trasé for Metrobuss. AtB ber derfor om at det settes av areal til en metrobusstasjon i Bromstadvegen, nært idrettsanlegget.

Det er vurdert at tiltak og byggegrenser i planen ikke hindrer realisering av framtidig etablering av en metrobusstasjon i Bromstadvegen. Utformingen må ivaretas i Miljøpakkens arbeid med å utrede ny sykkelløsning langs Bromstadvegen, der også kryssutforming og kollektivholdeplasser inngår.

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.

Trondheim kommune

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

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 15.9.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

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: Skisseprosjekt