

Saksframlegg

Detaljregulering av Vassfjellet vinterpark, k2012001, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/36463-34

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vassfjellet vinterpark som vist på kart i målestokk 1:2500, merket Mjøsplan AS senest datert 5.2.2021 med bestemmelser senest datert 22.2.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.2.2021.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Mjøsplan AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Vassfjellet vinterpark AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av alpinanlegget, samt å sørge for at hele området som benyttes til alpinanlegg reguleres i tråd med dagens bruk. Planområdet er vist på oversiktskartet til høyre.

Forhold til gjeldende planer

Planområdet er avsatt til fritids- og turistformål og landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) i Kommuneplanens arealdel for Klæbu 2010-2021 (KPA).

Med hensynssone om at gjeldende regulering fortsatt skal gjelde. Gjeldende reguleringsplaner er:

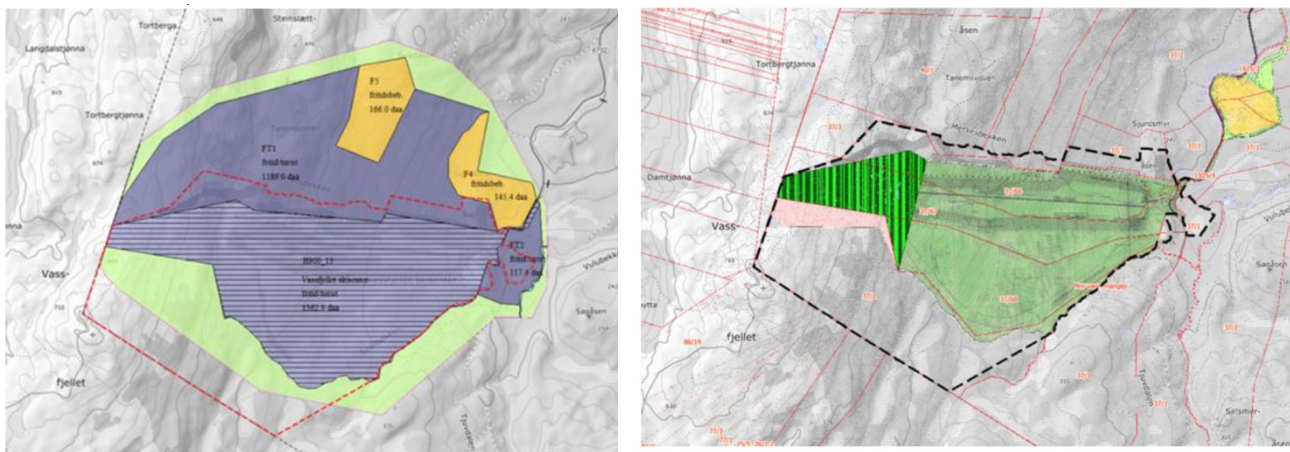
- Vassfjellet skisenter (K1983006), stadfestet 20.9.1983
- Vassfjellet skisenter, justert trase og plangrense (K1984003), vedtatt 3.12.1984

Reguleringsplanene omfatter ikke hele planområdet, de delene som omfattes er regulert til skianlegg og idrettsanlegg, alpinanlegg. Planforslaget medfører en utvidelse utenfor områdene avsatt til skianlegg og idrettsanlegg, alpinanlegg i gjeldende reguleringsplan, og inn i områder avsatt til LNFR-formål i KPA mot sør og fritids- og turistformål mot nord og øst.

I LNFR-formålet mot sør og i fritids- og turistformålet mot nord i KPA foreslås det regulert skianlegg, skiløypetrasé og friluftformål, mens det i fritids- og turistformålet mot øst foreslås regulert parkering.



Trondheim kommune



Figur til venstre viser KPA og figur til høyre gjeldende regulering. Planområdet er markert med rød linje til venstre og svart linje til høyre.

Tidligere vedtak

I formannskapsmøte i Klæbu 12.4.2016 ble intensjonsavtalen om sammenslåingen mellom Klæbu kommune og Trondheim kommune vedtatt. I avtalen står følgende: «Vassfjellet skisenter skal være hovedanlegg for alpin i den nye kommunen. Det skal tilrettelegges for flere næranlegg og rekrutteringsanlegg rundt om i den nye kommunen. Gråkallen er regulert som rekrutteringsanlegg.»

Byplansjefen vedtok 27.5.2020 etter delegasjon å legge forslag til detaljregulering av Vassfjellet Vinterpark ut til offentlig ettersyn og sende forslaget på høring.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 8 km fra Klæbu sentrum og 23 km fra Trondheim sentrum. Planområdet er i bruk som alpinanlegg med heiser, nedfarter, parkering og andre tilhørende fasiliteter. Omkringliggende arealer er primært skog og utmark.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet utgjør omtrent 2 316 daa. Det reguleres til skianlegg, skiløype, bevertning, forretning, friluftsmål, parkering, kjøreveg, gangveg/gangareal, annen veggrunn- tekniske anlegg, annen veggrunn - grøntareal, kollektivholdeplass, friluftsområde, friluftsområde/skianlegg/skiløype samt hensynssoner for bevaring kulturmiljø, ras- og skredfare og flomfare.

Løypenettet

Illustrasjonsplanen i figuren til høyre viser nedfartene i anlegget. Planforslaget omfatter de eksisterende nedfartene som finnes i dag, men ikke alle er vist i de eldre reguleringsplanene. Det er også avsatt areal til etablering av ny stolheis. Ny stolheis anses som nødvendig om besøkskapasiteten til vinterparken skal økes. Kapasiteten ved dagens anlegg er cirka 2750 gjester, en eventuell utvidelse vil øke kapasiteten med cirka 2000 besøkende.



Trondheim kommune

I arbeidet med skiløype fra Tiller til Vassfjellet har Trondheim kommune satt i gang et planarbeid for skiløype fra Skjøla til Vassfjellet ("Vassfjelløypa"). Det har vært et ønske at denne løypa skal videreføres til Langmyra i Melhus kommune. Dette er ivarettatt i planforslaget ved å legge til rette for en skiløype som krysser alpinanlegget og kobler seg på eksisterende skiløype til Langmyra sør for planområdet.

Bebyggelse

Øst i planområdet er det satt av to områder til bebyggelse. Felt BF1 er avsatt til forretningsformål og felt BB1 er avsatt til bevertningsformål. Innenfor områdene avsatt til skianlegg og friluftformål tillates det også mindre tiltak i tilknytning til driften av anlegget. Dette kan være pumpehus, tidtakerbuer, gapahuk og lignende.

Parkering og teknisk infrastruktur

SPA1-3 omfatter delvis eksisterende parkeringsarealer. Det planlegges å opparbeide parkeringsarealene ytterligere samt å utvide parkeringen innenfor SPA2 og SPA3. Det legges opp til følgende parkeringsdekning: SPA1 - inntil 45 plasser, SPA2 - inntil 870 plasser, SPA3 - inntil 620 plasser. Totalt inntil 1535 parkeringsplasser.

Med en besøksøkning med det omfanget som er planlagt, vil det også være behov for å utvide kapasiteten på vann- og avløpsanlegget. Vann- og avløpsplanen anbefaler tilknytning til kommunalt anlegg, og nærmest påkoblingspunkt er 2-3 km fra vinterparken. Rekkefølgebestemmelser sikrer at dette gjennomføres.

Kollektivholdeplass

Ved inngangen til anlegget i øst reguleres det kollektivholdeplass for buss, med snuplass og gangvei opp til vinterparken.

Friluftformål

Områdene LF1-39 er avsatt til friluftformål, dette utgjør omtrent 1560 daa.

Hensynssoner

Kartlegging av ras, skred og flom i planområder viser at det er områder som har farepotensiale. Disse områdene er vist med hensynssoner i plankartet, og her må det gjøres sikringstiltak før utbygging av visse tiltak. Det er ett automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet, og i en sikringssone rundt dette er det ikke tillatt med inngrep.

Virkninger

Overordnede føringer

Planforslaget vil bidra til å legge til rette for økt aktivitet i Vassfjellet Vinterpark. Dette er i tråd med overordnede føringer om at Vassfjellet Vinterpark skal være hovedanlegget for alpin i nye Trondheim kommune. Planforslaget vil også føre til at avvik mellom eksisterende reguleringsplan og dagens anlegg ryddes opp.

Landskap

Opparbeidelse av nye skiløyper, nedfarter, skiheis og parkeringsplass vil føre til terrenginngrep og noen steder avskoging og fjerning av myr. Landskapet vil preges av alpinanleggets virksomhet.

Kulturminner

Hensynssone i planen sikrer at det ikke gjøres inngrep som påvirker automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet.

Trondheim kommune

Naturverdier

De fleste naturtyperegistreringene er gjort i den vestlige delen av planområdet. Det er planlagt regulert en nedfart innenfor dette området (NF10 i illustrasjonsplanen), denne eksisterer delvis i dag. Samlet vil nedfartene kunne splitte opp naturlige sammenhenger i området. Det er sikret i bestemmelsene at arealbruken skal begrenses, også under anleggsperioden, slik at mest mulig av naturverdiene kan opprettholdes. Dette innebærer at områder som ikke er planlagt å bygge ned, ikke må benyttes til riggområder eller midlertidig hensettelse av maskiner og annet utstyr. Masser og utstyr skal lagres på fastmark og ikke på myrområder. I tillegg skal lægere (død stamved) flyttes til nærmeste intakte granskog hvis områder med gammelskog må ryddes.

Friluftsliv og folkehelse

Planforslaget vil forbedre mulighetene til å drive med alpinaktivitet. Det tilrettelegges også for langrenn med utvidelse av løype til Langmyra og Vassfjelløypa. Eksisterende turstier/tråkk i området sammenfaller primært med nedfartene og vil påvirkes lite. Tiltakene vil i liten grad endre forholdene for det friluftslivet som foregår i nærområdet i dag.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Planen tilrettelegger for utvidelse av parkeringskapasiteten fra omtrent 650 parkeringsplasser til inntil 1535 plasser. Kapasitetsutvidelse i vinterparken vil i følge trafikkanalysen gi vesentlig økt trafikkvolum, med en fordobling av antallet turer i makstimen.

Planen tilrettelegger for bedre parkeringsfasiliteter, noe som vil bidra til en bedre trafikkavvikling inne på anlegget. Det legges også til rette for en kollektivholdeplass og rundkjøring ved innkjøringen til anlegget. Dette bedrer trafikkavviklingen i adkomstsonen og sørger for trygge forhold rundt på- og avstigning. For å sikre bedre trafikkavvikling frem til anlegget er det stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av møteplasser langs adkomstveien (Vassfjellvegen fv. 6702).

Jordressurser/landbruk

Området SPA2 som er avsatt til parkeringsplass, eger seg for oppdyrking til fulldyrka jord og består av skog med middels til høy bonitet samt myr. Dette er en ressurs som går tapt som følge av utførelse av planforslaget. Skogen som planlegges fjernes som følge av parkeringsutvidelsene (SPA2 og SPA3) utgjør ca. 28 daa. I tillegg vil det bli behov for å fjerne trær som kommer i konflikt med omlegging av nedfart NF10. Hele nedfarten er på ca. 34 daa og består av både skog og barmark. Selve avskogingen vil være «flekvis» i dette området.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp

Økt besøkskapasitet utløser behov for oppgradering av vann- og avløpskapasiteten og tilkobling til kommunalt VA-nett. Det er rekkefølgekrav i planen knyttet til dette.

Næringsinteresser

Planforslaget medfører at Vassfjellet Vinterpark AS kan ha flere besøkende. Det er avsatt egne arealer for forretning og bevertning.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Arealbruksendringer

Konsekvensene av planforslaget for klima/miljø vil være knyttet til naturinngrep som følger av opparbeidelsen av parkeringsplassene, samt omlegging av nedfart NF10. Primært er det parkeringsplassene som vil påvirke mest, innenfor SPA2-3 er det totalt ca. 28 daa skog og 9 daa

Trondheim kommune

myr som blir berørt. Dette vil føre til et en klimaeffekt på 2333 tonn CO2 ekvivalenter. Det vil si en negativ konsekvens for klima.

Transport

Økt trafikk til anlegget vil primært være tilknyttet fase 2, noe som også vil medføre en økning i klimagassutslippene.

Planens forhold til byveksttalen og nullvekstmålet

Vassfjellet vinterparks beliggenhet er i stor avstand fra Trondheim sentrum og fra de tettbebygde områdene i Klæbu. Det tilrettelegges for bruk av bil for tilkomst til vinterparken, med regulering av flere parkeringsplasser. Med regulering av kollektivholdeplass er det mulighet for mer bruk av kollektivtransport, men tilbudet er per i dag begrenset. Planen vil dermed ikke bidra til oppfyllelse av Byveksttalenens målsetninger. På den andre siden vil planen kunne medføre noe mindre kjøring til større alpinanlegg utenfor Trondheim kommune.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er lagt til bestemmelser knyttet til følgende tema:

- Støy fra høytaleranlegg i vinterparken
- Rekkefølgebestemmelse om etablering av møteplasser langs fylkesvegen
- Rekkefølgebestemmelse om etablering av kollektivholdeplass og rundkjøring

Plankart:

- Adkomstsonen til planområdet er endret og det er nå vist rundkjøring og kollektivholdeplass

Illustrasjonsplanen er ikke endret etter offentlig ettersyn og den nye adkomstsituasjonen er ikke vist her.

Vurdering

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av Vassfjellet vinterpark som alpinanlegg, og er i tråd med intensjonsavtalen for sammenslåing mellom Trondheim kommune og Klæbu kommune om at Vassfjellet vinterpark skal være hovedanlegget for alpint i Trondheim kommune.

Planforslaget er delvis i tråd med overordnede planer, og arealene som foreslås utvidet er store i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Parkeringsarealene som planforslaget legger opp til omfatter et stort areal og legger opp til en betydelig økning i biltrafikk. Det er også tilrettelagt for bruk av kollektivtransport, men tilbudet er per i dag begrenset og det er ikke offentlige bussruter. Planforslaget vil ha negative konsekvenser for klimagassutslipp når skog og myr må fjernes for å utvide parkeringsmulighetene.

Økt besøkskapasitet i anlegget som følge av bygging av ny stolheis vil være positivt for folkehelsen og legge til rette for at flere kan drive med alpinaktivitet. Samt at det også er positivt for folkehelsen at det foreslås regulert skiløype for langrenn som kan gi tilknytning mellom løypenettet i Langmyra og ny løype under planlegging "Vassfjelløypa".

Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert 3.5.2019. Berørte naboer og offentlig parter ble informert med brev. Det kom inn fire innspill ved oppstart av planarbeidet. Planforslaget var lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 29.5.2020-11.7.2020. Det kom inn 10 innspill fra følgende

Trondheim kommune

parter: Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Trøndelag, NVE, Mattilsynet, Melhus kommune, Tensio, Trondheimsregionens friluftsråd, Pro Invenia på vegne av Forset Grus og Astrid Grendstad.

Alle merknader anses godt nok vurdert til at planforslaget kan sluttbehandles. Det vises til innspill til planforslaget i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ved tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett vil kommunen kunne få ansvar for drift og vedlikehold av 2-3 km med nye VA-ledninger. Kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger, vil bli fastlagt i en utbyggingsavtale.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 28.2.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mona Presthus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Plankart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: ROS-analyse