



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100088

Arkivsak:11/44867

## Områderegulering av Litlgråkallen - Kobberdammen - Fjellsætra, alternativ 1 Sluttbehandling Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.05.2014

Dato for godkjenning av Bystyret :

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.01.2013, senest endret 08.04.2014.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kirke (Fjellseter kapell)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting, foreningshytte
- Skianlegg og sykkelpark
- Vann- og avløpsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - o Markahytte og kurs- og konferansesenter – Skistua, T1
  - o Konferansesenter med overnatting – det tidligere messebygget på Litlgråkallen, T2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Utfartsparkering

Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde

Forsvaret

Landbruk-, natur- og friluftformål

- Landbruk-, natur- og friluftformål
- Naturformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner

- Sone med angitte særlig hensyn, bevaring naturmiljø
- Sone med angitte særlig hensyn, bevaring kulturmiljø
- Faresone, høyspenningsanlegg
- Sikringssone, nedslagsfelt for drikkevann
- Frisikt

Bestemmelsesområde etter § 12-7

- Kullgrop #1 og 2

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Krav om detaljplan

Ved søknad om tiltak for skianlegg/sykkelpark skal det leveres inn detaljplan godkjent av kommunen. Detaljplanen skal inneholde:

- landskapsplan, som detaljert skal vise tiltaket, tilpassing til terreng og terrenginngrep
- beskrivelse av hvordan hensynssoner og rødlistearter er ivaretatt
- plan for revegetering og tilbakeføring av Vintervasskleiva med freestylebakken (vist som LNF2 på plankartet)
- plan for lyssetting, med beregninger og vurderinger knyttet til lysspredning, lysplassering, styrke og armatur
- beskrivelse av tekniske installasjoner som heiser, nedfarer og bebyggelse. Her skal både størrelse og utforming beskrives og nøyaktig plassering vises
- plan som viser trinnvis utbygging
- trafikkanalyse for Fjellseterveien med utgangspunkt i 9-11 % kollektivdekning
- redegjørelse for håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Bekker skal holdes åpne
- plan for avbøtende tiltak for Kobberdammen og Ilavassdraget, godkjent av kommunen

§ 3.2 Ved søknad om tiltak for o\_P1 og o\_P6 skal det leveres inn detaljplan godkjent av kommunen. Detaljplanen skal inneholde:

- en trafiksikkerhetsvurdering som skal gi grunnlag for å avklare plassering av avkjørsel. I tillegg skal det foreligge en trafikkvurdering for å avklare behovet for og konsekvensene av å øke parkeringskapasiteten i området.

#### § 3.3 Skogforvaltning og skogsdrift

Innenfor området tillates det nødvendig skogskjøtsel. Plan for skjøtselsarbeidet skal godkjennes av kommunen. All uttak av tømmer skal skje etter godkjenning av kommunen.

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 4.1 Skianlegg og sykkelpark

Innenfor området kan det etableres skianlegg og sykkelpark.

Innenfor området tillates det anlagt løypetraséer, heisanlegg, master og tekniske installasjoner naturlig tilhørende anlegget.

Belysning skal ha lyskilden rettet mot terreng.

Høytaleranlegg tillates ikke.

Maksimum bredde på heistraséer er 16 meter for stolheis og 8 meter for andre heistyper.

Der sykkeltraséer ikke følger skitraséer, kan traséer ha en maksimal bredde på 1,5 meter. De skal søkes etablert på tørt terreng, men der de likevel må krysse myr skal det etableres klopp eller bro.

Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig beholdes.

Alle vann- og avløpsledninger samt strømkabler skal graves ned.

Ved toppstasjon til stolheisen skal det opparbeides fire parkeringsplasser for mennesker med

nedsatt funksjonsevne. Plassering, utforming og atkomst til parkeringsplassene skal vises i detaljplan.

Følgende bygninger tillates oppført:

- Servicebygg ved bunnstasjonen ved Ilabekken på maksimum 70 m<sup>2</sup>, 6 meter mønehøyde
- Varmebu til heisfører; en ved bunnstasjonen for barneheisen og en ved bunnstasjonen for heisen i Nordrenna. Varmebuene skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup> og skal ha maksimum mønehøyde på 3,5 meter
- Trafostasjon.
- Garasje og verksted, ved grense til Forsvarets område på Litlgråkallen skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup> og skal ha maksimum mønehøyde på 6 meter
- Heisbu, ved toppen av stolheis skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og skal ha maksimum 3,5 meter mønehøyde. Inne i bua kan det tillates publikumstolett.

Bygningene skal ha saltak og skal tilpasses landskap og terreng.

#### **§ 4.2 Foreningshytte**

Bestemmelsen gjelder for Studenthytta, Freidighytta og Røde Korshytta.

Ved Studenthytta tillates en boenhet tilknyttet driften av hytta.

#### **§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

##### **T1 – Skistua – markahytte og kurs- og konferansesenter**

- Bygningen skal benyttes som markahytte
- Bygningen kan benyttes til kurs- og konferansesenter
- Det tillates en boenhet tilknyttet driften. Tilrettelegging for annen overnatting. Tilrettelegging for utleie av utstyr i forbindelse med skianlegget kan tillates.
- Utomhusarealet skal utvikles som næranlegg til Skistua.

##### **T2 - Tidligere messebygg på Litlgråkallen – konferansesenter med overnatting**

Bygningen skal benyttes til kurs- og konferansesenter.

#### **§ 4.4 Vann og avløpsanlegg**

Plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før søknad om tiltak. Avløpsvann skal føres til kommunalt avløpsnett.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 o\_V, veg**

Området omfatter vegareal Fjellseterveien. Vegene skal være offentlige.

#### **§ 5.2 f\_V, Forsvarets vei til fjellanlegget på Gråkallen**

Vegen opp til Forsvarets fjellanlegg på Gråkallen tillates utbedret og traseen tillates justert i forhold til regulert trase.

#### **§ 5.3 o\_P1**

Område merket o\_P1 på plankart skal være offentlig. Det skal opparbeides fire parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplassen skal tilpasses terrenget og det skal ikke legges fast dekke på arealet. Det beholdes en randsone av trær rundt parkeringsplassen for å skjerme kulturlandskapet rundt Fjellsæter.

#### **§ 5.4 o\_P6**

Område merket o\_P6 på plankart skal være offentlig. Ved søknad om tiltak for o\_P6, skal det være

gjennomført kartlegging av biologisk mangfold for området. Det skal opparbeides fire parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplassen skal tilpasses terrenget og det skal ikke legges fast dekke på arealet. Det skal settes igjen et vegetasjonsbelte på minimum 15 meter mot Fjellseterveien.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Friområde**

Området skal benyttes til friluftaktivitet og skileik. Innenfor friområdet kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Det tillates utemøblering, informasjonstavler m.v. i tråd med områdets tiltenkte bruk. Tiltak skal vises i detaljplan som skal godkjennes av kommunen.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)**

### **§ 7.1 Landbruks-, natur- og friluftslivsområde (LNF)**

Innenfor LNF-områdene kan det tillates tilretteleggingstiltak som inngår i kommunens overordnede markaforvaltning i form av markaplan og sti- og løypeplan.

### **§ 7.2 Naturformål (NF)**

Området skal bevares som natur- og friluftsområde og som buffersone mellom skianlegg og friluftsområder. Etablering av en ny sti tillates innenfor formålet.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Bestemmelsesområder med angitte særlige hensyn**

Plankartet viser bestemmelsesområder med følgende angitt særlige hensyn.

#### **§ 8.1.1 Bevaring kulturminner (H570\_1 – H570\_17)**

Innenfor avsatte hensynssoner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette skjer.

#### **§ 8.1.2 Naturvernområde – naturreservat (H560\_1)**

Innefor avsatte hensynssone gjelder vernebestemmelsene for Bymarka naturreservatet, i tillegg til forvaltningsplan for Bymarka naturreservat.

#### **§ 8.1.3 Evighetsskog (H560\_2)**

Innenfor område avsatt til evighetsskog, H560\_2, skal det ikke være ordinær skogsdrift.

#### **§ 8.1.4 Biologisk mangfold (H560\_3 - H560\_8)**

Innenfor områdene tillates det tiltak for drift av skianlegg/sykkelpark, men tiltak skal gjøres så skånsomt som mulig i forhold til hensynene sonene skal ivareta.

### **§ 8.2 Nedslagsfelt for drikkevann**

I nedslagsfelt for drikkevann tillates ikke aktivitet som kan forurense drikkevannskilden.

### **§ 8.3 Frisiktsone vei**

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

### **§ 8.4 Bestemmelsesområde kullgrop**

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 159977 og id. 159979 som er markert som

bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

### **§ 9 ANLEGGSPERIODEN**

Det skal utarbeides miljøplan for anleggsarbeidet. Plan for anleggsfasen skal sikre at sårbare områder og verdifulle forekomster ikke benyttes til mellomlagring av masser, dumping av overskuddsmasse eller lignende. Dette gjelder spesielt våtmarksområder, myrer/sumpmark og naturlig eng.

I anleggsperioden skal:

- det unngås kjøring med maskiner i bakkemyrer på barmark
- kulverter utformes slik at fisk fortsatt kan vandre fritt
- det tilstrebes å bruke stedegne masser i fyllinger og la alle sår i terrenget revevegeteres naturlig

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets "retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen", T-1520 og Miljøverndepartementets "retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen", T-1442/2012, legges til grunn.

### **§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

Ved lyssetting av områder der lysforurensing og lysspredning ikke er utredet i konsekvensutredningen, skal det gjennomføres en tilsvarende analyse som i konsekvensutredningen, delrapport Landskap og terreng, datert 2012-03-02, som bakgrunn for vurdering av søknad om tiltak.

Ved søknad om tiltak for skianlegg/sykkelpark skal det dokumenteres at voksestedene for grassigd under Gråkallen og for duftskinn langs Rustadrenna kartlagt. Det skal tas hensyn til disse artene både i anleggsperioden og når anlegget står ferdig.

Ved søknad om tiltak for skianlegg skal konsesjon for uttak av vann til kunstsneøproduksjon være godkjent.

Konsesjon for vannuttak skal foreligge ved oppstart av bygging av eventuelt snøkanonanlegg.

Ved søknad om tiltak for skianlegg/sykkelpark skal plan for avbøtende tiltak for Kobberdammen og Ilavassdraget, godkjent av kommunen, vedlegges.

### **§ 11 REKKEFØLGEKRAV**

Før søknad om tiltak for etablering av skianlegg/sykkelpark skal skianlegget i Vintervasskleiva med freestylebakken være tilbakeført til natur og friluftsmål. Eksisterende stinett skal beholdes. Etter opprydding skal området tilplantes med skog. Der dette ikke er mulig eller formålstjenelig

skal arealene gro igjen naturlig. Tilbakeføringsarbeidet skal skje etter detaljplan godkjent av kommunen.

Før skianlegg/sykkelpark får brukstillatelse:

- skal det opparbeides alternativ turvei- og skiløypetrasé mellom Fjellsetervegen og Kobberdammen, som erstatning for dagens trasé,
- skal det etableres en sikker kryssing av eksisterende turvei fra Fjellsæter til Kobberdammen,
- skal det opparbeides ny parkeringsplasser ved Fjellsætra, o\_P1 og o\_P6
- skal ombygging av veien ved Skistua være gjennomført i tråd med plan,
- skal sikring eller omlegging av eksisterende stier som kommer i konflikt med ski- eller sykkeltraseene være gjennomført,
- skal det reguleres og etableres gang- og sykkelveg fra Ferista til Skistua.

Før skianlegg/sykkelparktilrettelegging for skiutleie ved Skistua tillates, skal det utarbeides en trafikkavviklingsplan for å sikre gode og trygge trafikkforhold for gående, syklende og kjørende i området. Trafikkavviklingsplan skal godkjennes av Trondheim kommune

\*\*\*

Vedlegg: temakart