

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.05.2016
Sak: 71/16

Tittel: **Saksprotokoll: Områdeplan av Granåsen skisenter, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 13/4301

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av Granåsen Skisenter som vist på kart del 1 og del 2 i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune og senest datert 1.3.2016, bestemmelser senest datert 1.3.2016 og planbeskrivelsen, senest datert 1.3.2016 med unntak som beskrevet i pkt.1-3 nedenfor:

1. Markagrensa

Markagrensa revideres slik at boliger og møbelbutikk langs Smistadvegen og sivilforsvarsleiren tas ut av marka. Det samme gjelder del av parkeringsplassen som ligger innenfor markagrensa. Det skal ikke gjøres andre endringer av markagrensa. Reguleringsbestemmelser og plankart endres slik at det er mulig å asfaltere turvei for rullestolbruk.

2. Turvei parallelt med rulleskiløypa

Rekkefølgekrav i § 10.8 –o_ BST

Før ny ski-og rulleskiløype i o_ BST kan tas i bruk skal parallell turveg være ferdig opparbeidet langs rulleskiløypen fra og med o_ BST2 til Smistadvegen ved f_KV4. Før tiltak for ski- og rulleskiløype kan igangsettes skal sikkerheten i anlegget utredes, herunder skal det utredes behov for sikker kryssing av ski- og rulleskiløype for turgåere.

3. Trafikk

Granåsen og området rundt skianlegget er et satsingsområde for Trondheim i forhold til idrett, undervisning og forskning, folkehelse, kulturarena med mer. Dagens adkomstløsning og infrasstruktur må bedres for å ivareta trafikk- og transportbehov på en god måte. På bakgrunn av usikkerhet knyttet til behov, kostnader og finansiering vedrørende ny vegstruktur og tilliggende rundkjøring i Smistadvegen, må dette belyses i egen sak før eventuell iverksettelse. Eventuelt bussdepot langs Kongsvegen må også tas inn i denne saken.

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

Behandling:

Notater fra rådmannen datert 14.4.16 og 4.5.16 lagt på innsyn.

Morten Ellefsen (FrP) forslag, rådmannens opprinnelige innstilling:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av Granåsen skisenter som vist på kart del 1 og del 2 i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune og senest datert 1.3.2016, bestemmelser senest datert 1.3.2016 og planbeskrivelse, senest datert 1.3.2016. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Sissel Trønsdal (Ap) forslag pva Ap, V, Sp, SV, KrF, MDG, PP:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av Granåsen Skisenter som vist på kart del 1 og del 2 i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune og senest datert 1.3.2016, bestemmelser senest datert 1.3.2016 og planbeskrivelsen, senest datert 1.3.2016 med unntak som beskrevet i pkt.1-3 nedenfor:

1. Markagrensa

Markagrensa revideres slik at boliger og møbelbutikk langs Smistadvegen og sivilforsvarsleiren tas ut av marka. Det samme gjelder del av parkeringsplassen som ligger innenfor markagrensa. Det skal ikke gjøres andre endringer av markagrensa. Reguleringsbestemmelser og plankart endres slik at det er mulig å asfaltere turvei for rullestolbruk.

2. Turvei parallelt med rulleskiløypa

Rekkefølgekrav i § 10.8 –o_BST

Før ny ski- og rulleskiløype i o_BST kan tas i bruk skal parallell turveg være ferdig opparbeidet langs rulleskiløypen fra og med o_BST2 til Smistadvegen ved f_KV4. Før tiltak for ski- og rulleskiløype kan igangsettes skal sikkerheten i anlegget utredes, herunder skal det utredes behov for sikker kryssing av ski- og rulleskiløype for turgåere.

3. Trafikk

Granåsen og området rundt skianlegget er et satsingsområde for Trondheim i forhold til idrett, undervisning og forskning, folkehelse, kulturarena med mer. Dagens adkomstløsning og infrastruktur må bedres for å ivareta trafikk- og transportbehov på en god måte. På bakgrunn av usikkerhet knyttet til behov, kostnader og finansiering vedrørende ny vegstruktur og tilliggende rundkjøring i Smistadvegen, må dette belyses i egen sak før eventuell iverksettelse. Eventuelt bussdepot langs Kongsvegen må også tas inn i denne saken.

Votering:

Ellefsens forslag fikk 4 stemmer (4FrP) og falt.

Innstillingen fikk ingen stemmer og falt.

Trønsdals forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (4FrP).

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Områderegulering av Granåsen skisenter, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 13/4301

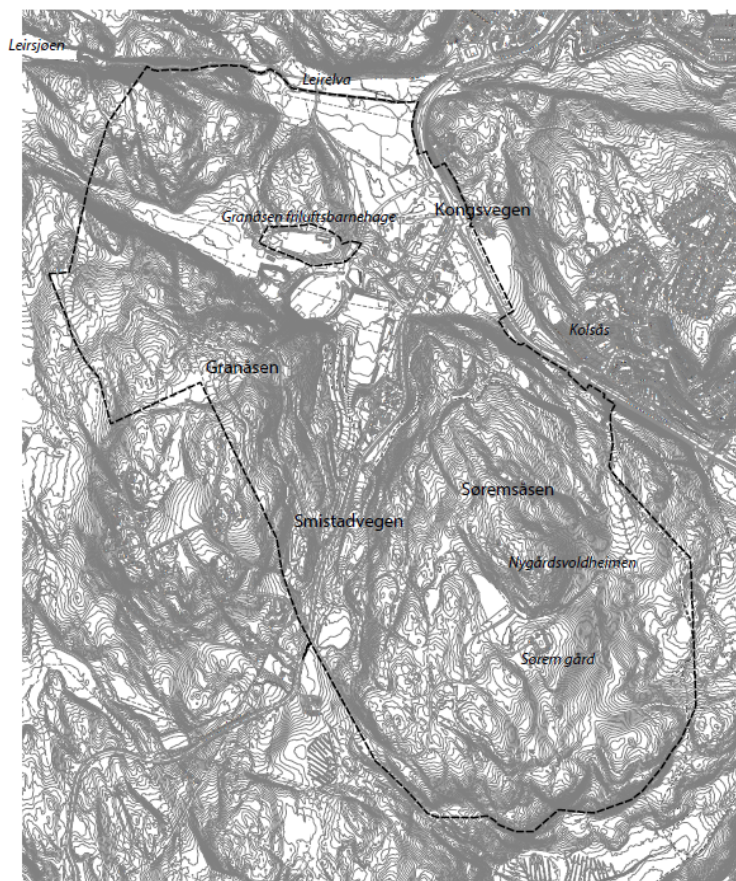
Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av Granåsen skisenter som vist på kart del 1 og del 2 i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune og senest datert 1.3.2016, bestemmelser senest datert 1.3.2016 og planbeskrivelse, senest datert 1.3.2016.

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

SAKSFRAMSTILLING

Planforslaget er nærmere beskrevet i utfyllende planbeskrivelse, vedlegg 1.



Kartutsnitt som viser planavgrensning

Trondheim kommune

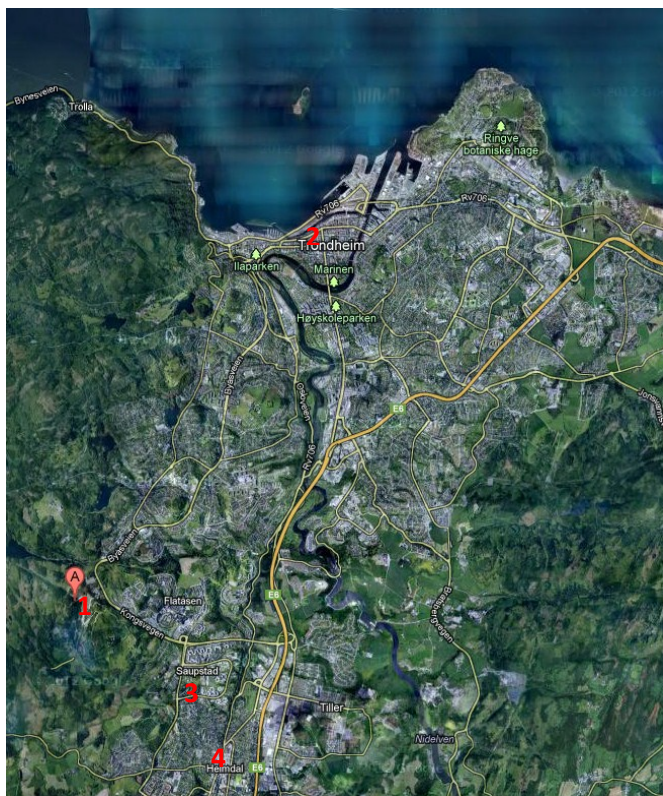
Innledning

Planforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune.

Anlegget i Granåsen skal gjennomgå en omfattende utbygging og oppgradering de kommende årene. Trondheim kommune skal bygge et moderne idrettsanlegg for hverdagsidretten, stort nok og godt nok til at det kan lånes ut til VM og World Cup arrangement. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppgraderinger av anlegg og infrastruktur, slik at anlegget kan opprettholdes og videreutvikles som hovedarena for nordiske greiner ved hverdagsaktivitet og ved store nasjonale og internasjonale arrangement. Granåsen skal fortsatt være en viktig innfallsport for natur- og friluftsliv i marka. Helhetlige sårbarhetsvurderinger av tema i fastsatt planprogram har vært førende for disponering av arealformål.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet, som er omlag 2 000 daa totalt, ligger sørvest på Byåsen, og storparten av arealet ligger innenfor markagrensa. Området avgrenses av Leirelva i nord, marka i vest, Kongsvegen i øst og omfatter Søremsåsen i sørøst.



Granåsen skianlegg (1) ligger ved markagrensa sørvest for midtbyen.

Avstand fra:

Trondheim sentrum (2) 10-11 km

Saupstad (3) ca. 2,5 km

Heimdal sentrum (4) ca. 5 km.

Hovedatkomst fra:

E6 i øst og Byåsveien i nord

Høyde over havet:

Skistadion ligger på kote 185 moh

Tilnærma halvparten av arealet innenfor planavgrensingen ligger vest for Kongsvegen og Smistadvegen, og inneholder i dag skiarena, toppidrettssenter, hoppbakker, barnehage, parkeringsplass og nedlagt sivilforsvarsleir. Den andre halvparten ligger øst for Smistadvegen med Sørems gård og Nygårdsvoldheimen, og inneholder VM-løypene fra 1997 og en nedlagt alpinbakke, Søremsbakken.

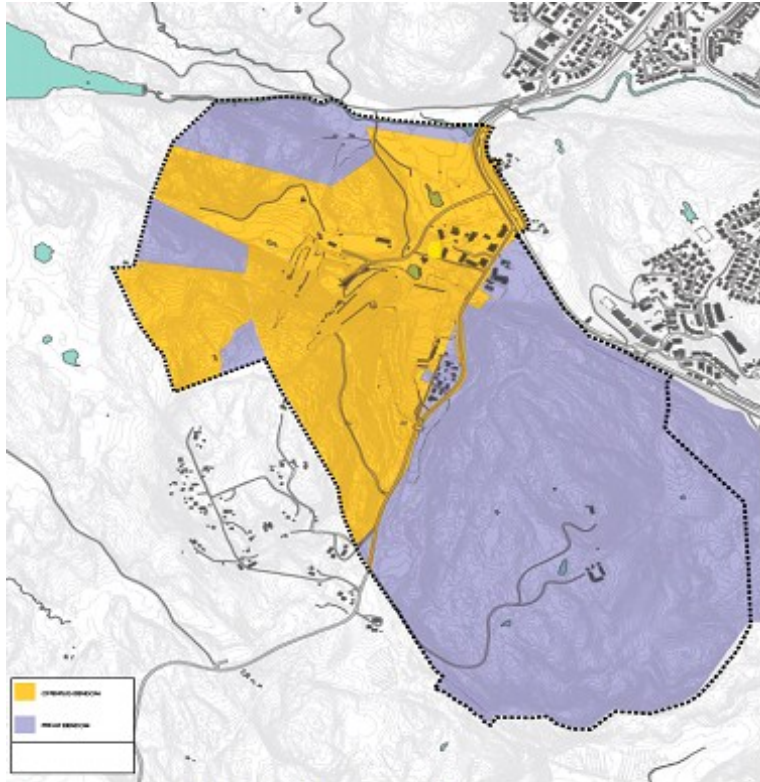
Hovedfunksjoner i eksisterende anlegg er bygg og anlegg for topp- og breddeidrett innen nordiske grener og friluftsliv. Anlegget er utformet primært for langrenn og hopp, og er i seinere tid supplert med toppidrettssenter med Olympiatoppen, rulleskiløype og konkurranseanlegg for skiskyting. Det bygges permanent barnehage på haugen nord for hoppbakkene, kafé- og

Trondheim kommune

møtelokaler finnes i Sparebankhytta og den store parkeringsplassen er utgangspunkt for turer i marka. Parkeringsplassen leies i tillegg ut til arealkrevende aktiviteter ved behov.

Granåsen skistadion ligger i ei kuldegrop der det pga. terrengformasjoner og sol-/skyggeforhold ofte er kaldere enn i nærliggende områder. De grankledde åsene rundt stadion og hoppbakkene gir naturlig vindskjerming, noe som er viktig å ta vare på i videre utvikling av området.

Dagens eiendomsforhold, fordeling av privat/offentlig areal



Figuren viser: offentlig eiendom (gul) og privat eiendom (lilla)

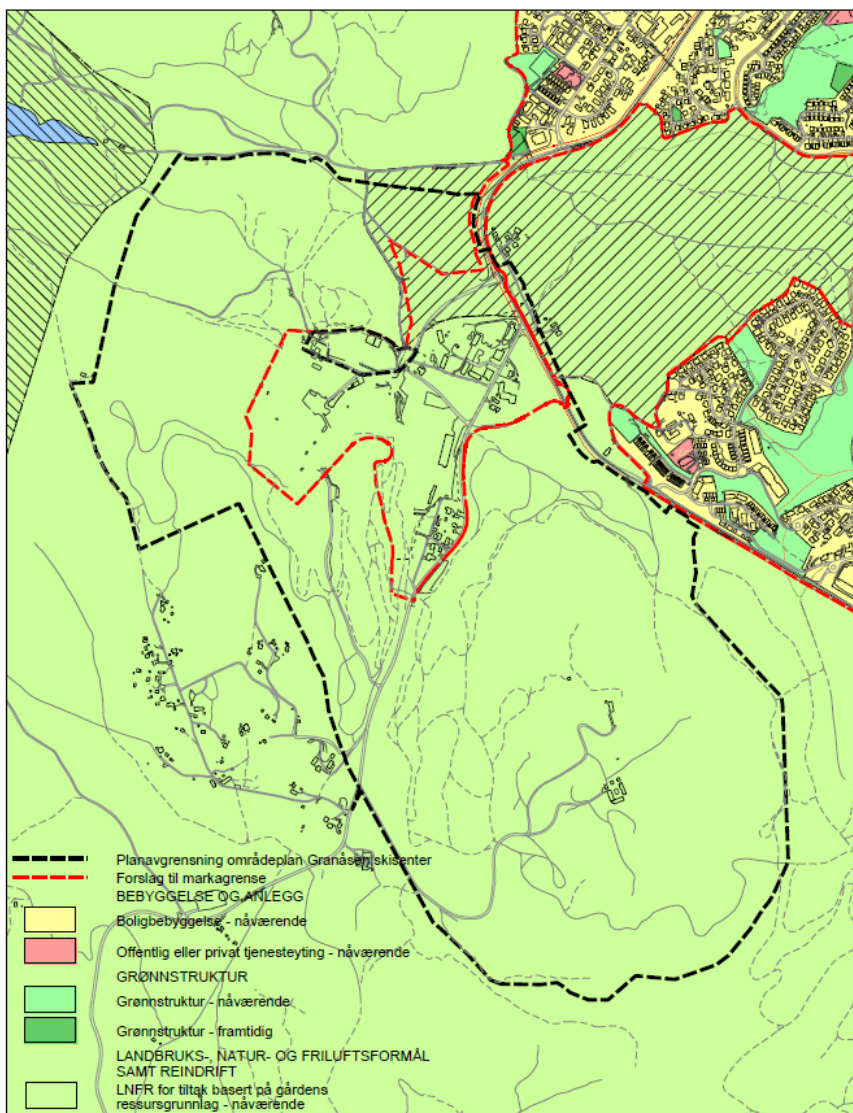
Kort sammendrag av planens innhold

I arbeidet med planen har vi prøvd å kartlegge behov og ønsker for bruk gjennom hele året, primært fra aktører innenfor topp- og breddeidrett, tur- og friluftslivsaktiviteter og tjenestetilbud som støtter disse aktivitetene i Granåsen. Områdeplanen skal legge til rette for aktiviteter innenfor forutsigbare og bærekraftige rammer. Justering av markagrensa er nødvendig for å få til dette. Dagens skistadion ligger utenfor markagrensa, mens resten av arealet, inkludert sivilforsvarsleiren og Søren, ligger innenfor marka. For å utvikle området bl.a. i sivilforsvarsleiren har det vært nødvendig å utvide utbyggingsområdet ved å flytte markagrensa ut av sivilforsvarsleiren, slik at den får en naturlig avgrensing langs den nye traseen for Smistadvegen. Forslag til revidert markagrense er lagt inn i plankartet.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 er arealet vist som LNFR-areal, og store deler av arealet som avgrenses av områdeplanen ligger innenfor markagrensa. Deler av arealet innenfor planområdet ligger i sone H560, hensyn naturmiljø viltkorridor.



Områdeavgrensning vist på kartutsnitt av kommuneplanens arealplan med forslag til ny markagrense i rødt

Reguleringsplan for Granåsen skisenter, r326a (22.6.1994)

Mesteparten av området er her regulert til friområde, med underformål parker, turveier og anlegg for lek og sport. Et område i nord og et i sør er regulert til friluftsområde. Bebyggelsen i Sivilsforsvarsleiren er regulert til offentlige bygninger, mens parkeringsplassen er regulert til bussterminal/parkering.

Bebyggelsesplan for etterbruk r326b (8.9.1994)

Bebyggelsesplanen omfatter størsteparten av de arealene som i reguleringsplanen er regulert til friluftsområde, friområde og parkering. Formålene er videreført i bebyggelsesplanen.

Bebyggelsesplanen omfattes av fire plankart i tillegg til bestemmelser:

- Bebyggelsesplan for Granåsen skisenter, VM-situasjon
- Illustrasjonsplan for Granåsen skisenter, VM-situasjon
- Bebyggelsesplan for Granåsen skisenter, etterbruk
- Illustrasjonsplan for Granåsen skisenter, etterbruk

Trondheim kommune

Toppidrettssenter

Rammetillatelse ble gitt 2.7.2010, og 15.11.2011 ble det gitt igangsettingstillatelse til oppstart bygging av toppidrettssenter. Senteret ble ferdigstilt og tatt i bruk høsten 2013.

Kongsvegen 204, detaljreguleringsplan, r20130043

Granåsen friluftsbarnhage ligger innenfor områdeplanen, og detaljregulering for permanent barnhage ble utarbeidet parallelt med områdeplanen og vedtatt høsten 2014. Byggesøknad er utarbeidet parallelt med detaljregulering, og byggestart var våren 2015.

Områdeplan for Granåsen skisenter, r20110012

Planprogram

Bygningsrådet fastsatte planprogram for Granåsen skisenter i møte den 5.6.2012, sak 47/12.

Tema som ble vedtatt utredet er:

- *Transport og transportbehov (motorkjøretøy)*
- *Tilgjengelighet (gang- og sykkel)*
- *Grunnforhold*
- *Forurensning fra/i området*
- *Biologisk mangfold*
- *Lokalisering av ulike anlegg her eller andre steder*
- *Barn og unges oppvekstvilkår. Folkehelse*
- *Kulturminner og kulturmiljø*
- *Klima, landskap og terreng*
- *Mulighetsstudie sivilforsvarsleiren*
- *Turisme og reiseliv*
- *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Vedtatt tilleggsforslag:

Med tanke på at Trondheim har ambisjoner om å være i posisjon til å arrangere world cup i både hopp, kombinert, langrenn og skiskyting, er det viktig at planen synliggjør hvilke krav til infrastruktur og areal dette medfører. Dette er også viktig dersom det skal være aktuelt å arrangere et VM i nordiske grener. For å utrede dette tilfredsstillende må det etableres en tett dialog med nasjonale og internasjonale forbund.

Risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning

Konklusjoner fra risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til plankart og bestemmelser.

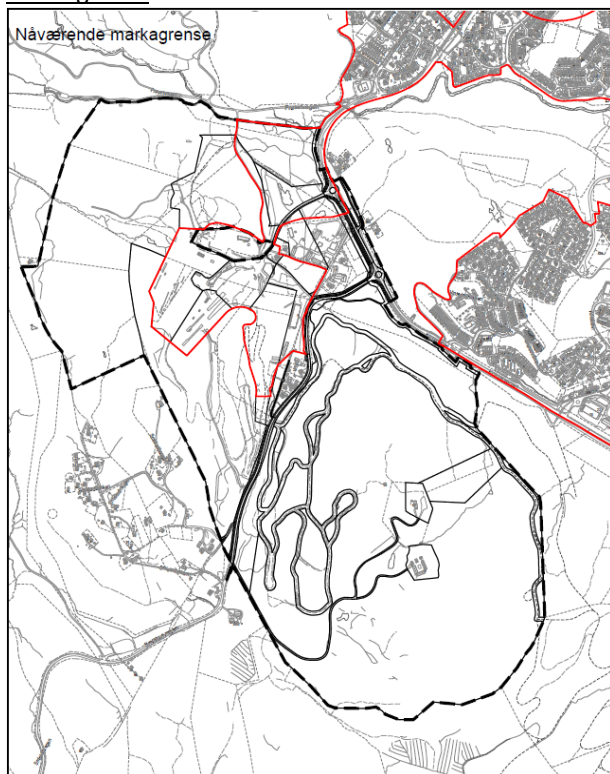
Områdeplanen til førstegangsbehandling

Bygningsrådet vedtok den 22.9.2015 å legge forslag til områdeplan for Granåsen skianlegg ut til offentlig ettersyn og høring.

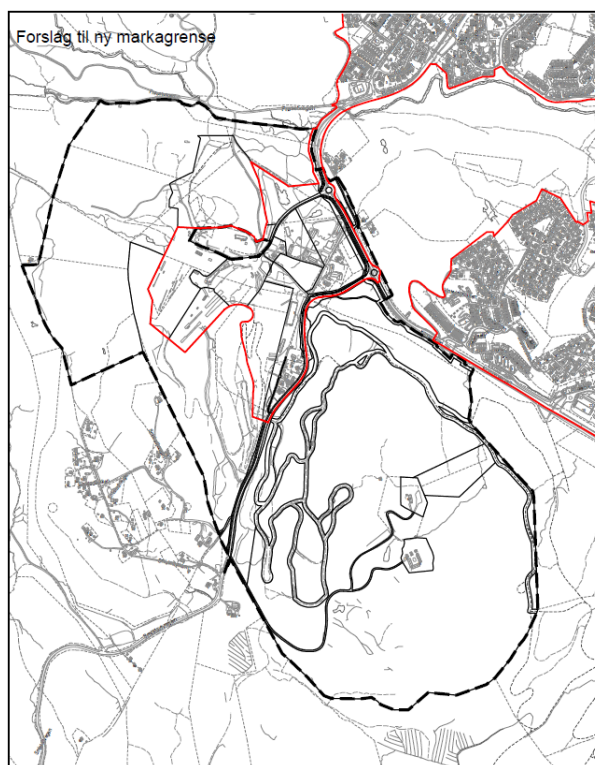
Bygningsrådet ba om at det i høringsperioden skulle gjøres et overslag av kostnadene knyttet til at mye av ny bebyggelse legges på privat grunn. Politikerne ba rådmannen vurdere om mer av bygningsmassen kan plasseres på kommunal grunn, og at kostnadskalkyle skal innarbeides i saken til sluttbehandling.

Trondheim kommune

Markagrensa



Dagens markagrensa



Forslag til ny markagrensa i kjerneområdet av planen

Arealtype	Navn	tar fra marka2	gir igjen til mai
		avrunda i daa	avrunda i daa
11	Bebyggd	33	0
12	Samferdsel	11	4
30	Skog	12	10
50	Åpen fastmark	18	0
60	Myr	10	36
Sum		84	50
Differanse		34	

Arealstatistikk som viser arealendringer:

Det er foreslått at markagrensa endres gjennom områdeplanen. Foreslått avgrensning vil i større grad bli tilpasset områder som i dag allerede er bebygd og tenkt utbygd som en videreutvikling av anlegget i Granåsen, og bedre ivareta områder som bør vernes/hensyntas.

Det foreslås derfor å revidere markagrensa slik at boliger og møbelbutikk langs Smistadvegen og sivilforsvarsleiren tas ut av marka, og markagrensa følger ny vegtrasé.

Som kompensasjon for tap av markaareal, er myra nord for dagens parkeringsplass lagt inn i marka ved at markagrensa legges i ytterkant av eksisterende parkeringsplass og langs Kongsvegen. I konsekvensutredning, notat for landbruks- og naturområder, er det argumentert med at det er viktig å ta vare på Leirelva og tilstrekkelig kantsone. Dette for å sikre den økologiske korridoren og forholdene for bever som tidvis har tilhold her. Å ta dette arealet inn i marka vil trolig sikre et sterkere hensyn/vern av naturmiljøet i dette arealet enn om det ligger utenfor marka. Viltkorridor vist som hensynssone i kommuneplanens arealdel er ivaretatt i planen.

Det er to hovedkilder for føringer for forvaltning bygging og bruk i marka. Kommuneplanens

Trondheim kommune

arealdel (KPA) definerer marka og markagrensa. I KPA sine bestemmelser til marka står følgende: Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Markaplanen (kommunedelplan for marka) legger opp til en differensiert forvaltning i ulike soner av marka - nærsone, mellomsonen og fjernsone, med avtagende tilrettelegging for friluftsliv fra nær mot fjern. I nærsonen skal det kunne etableres idrettsanlegg for eksempel de typiske vinteridrettene som benytter løypene i marka som en del av sine treningsfasiliteter.

Idretts- og friluftslivsområdene må gå noe om hverandre i relativt flytende overganger rundt disse idrettsanleggene, men det oppstår dilemmaer når en skal tilpasse en regulering for en idrettsutbygging innenfor de trange rammene som følger av kommuneplanenes arealdel.

Brukere av anlegget

Områdeplanen skal gjenspeile Trondheim kommune sin visjon om Granåsen skianlegg som hovedarena for hopp, langrenn og skiskyting, samtidig som det skal fungere som et mye brukt hverdagsanlegg for ulike aktiviteter gjennom hele året. Granåsen skianlegg skal fortsatt være inngangsportal til marka og ha avsatt romslige areal til parkering og kollektivtransport. Anlegget skal tilrettelegges for alle brukergrupper med oppgradert, strukturert og trafiksikkert vegareal med god logistikk. Ny utbygging og oppgradering av eksisterende anlegg skal ivareta viktige særpreg i Granåsen, der landskapsrommet med granskogen rundt bevares som viktig vindskjerming av hoppbakkene, og der hoppbakkene fortsatt skal være et gjenkjennelig landemerke i byen.

Trafikk

Granåsen skisenter har i dag en del utfordringer knyttet til trafikkavvikling og atkomstløsninger til området. Den interne trafikkavviklingen i anlegget krever oppgradering av traseer både for motorisert trafikk og for myke trafikanter. Nye, bedre og mer trafiksikre løsninger er foreslått i planen. Dette gjelder blant annet nye rundkjøringer i Kongsvegen, forslag til nye og trafiksikre traseer for fotgjengere, bedre avkjørsel til toppidrettssenteret og løsning på atkomstproblemer for planlagt nytt arenabygg for langrenn ved skistadion sør for toppidrettssenteret. Forslag til nye rundkjøringer er utarbeidet i samråd med Statens vegvesen.

Utbyggingsområder

Utbyggingsareal til nye bygg og anlegg er lagt nærmest Kongsvegen og Smistadvegen.

Sivilforsvarsleiren, med 23 daa tomteareal og 3 300 m² BRA bygningsmasse, ble overtatt av Trondheim kommune høsten 2012, noe som gir nye muligheter til områdeutvikling i Granåsen. I dag brukes byggene delvis av Trønderhopp, som leier ut brakkene til sine studenter på Heimdal VGS. Bydrift bruker noe av arealet til sitt utstyr, og møterom blir brukt til kurs- og konferanser. Sivilforsvaret leier også noe areal.

I indre sone av skianlegget er det primært satt av areal til idrettsanlegg og grønnstruktur, med unntak av hoppbakkene, der det er signalisert at det kan komme tilleggfunksjoner utover rene idrettsformål.

Detaljreguleringsplan r 20130043 for Granåsen friluftsbarnhage ble vedtatt 25.9.2014. Denne

Trondheim kommune

videreføres, og arealet er derfor ikke omfatta av områdeplanen.

På østsida av Smistadvegen, er arealformål i KPA videreført, der hoveddelen er LNFR-areal. På dette arealet er det i kart og bestemmelsene regulert ski- og rulleskiløype og rekruttanlegg for alpint. Tunet på Søreim gård er foreslått regulert til areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, og gjennom detaljregulering kan bygningsvolumene utnyttes til alternativ bruk. Dette vil formalisere praksis gjennom flere år, der gården har vært leid ut til rehabiliteringssenter for rusmisbrukere.

Nygårdsvoldheimen, skilt ut fra Søreim i 1958, ble i 1987 solgt til Elektrikernes Fagforening. De benytter stedet til kontor- og møtelokaler, i tillegg til utleie av fest- og selskapslokaler. Eiendommen er foreslått regulert til areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse som kan gi mulighet til å videreføre dagens bruk.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er naturlig å tenke seg er høyest langs Kongsvegen og Smistadvegen, i areal avsatt til bebyggelse og anlegg, med lettere utnyttelse innover mot kjerneområdet og marka. Detaljer rundt utnyttelse er naturlig å fastsette i detaljreguleringsplaner, der det er definert konkrete utbyggingsbehov.

Beskrivelse av planforslaget og virkninger av planen

De mest sentrale virkningene er at planen sikrer et mer smidig, effektivt og trafiksikkert system for å håndtere ulike trafikantgrupper både for hverdagsbruk og ved store arrangement, og at Granåsen skisenter sikres arealer med utviklingsmuligheter uten at dette går ut over viktige naturverdier og naturgitte forutsetninger. Planen legger opp til at rekreasjonsmulighetene for byens befolkning ivaretas, samtidig som kravene som settes til en idrettsarena/treningspark for nordiske grener i verdensklasse, blir tilfredsstilt.

I tillegg til å legge til rette for mesterskap, er det viktig å sikre god tilgang for folk flest ved å oppgradere hovedveger forbi anlegget, legge bedre til rette for kollektive transportløsninger, forbedre gang- og sykkelvegnettet og ha fokus på tilgjengelighet for brukergrupper med nedsatt forflytnings- og funksjonsevne. I videre arbeid med detaljreguleringsplaner, er det viktig å ivareta tilgjengelighet for natur- og friluftslivet gjennom skianlegget og inn i marka.

For å sikre at trafiksikkerhet og framkommelighet ivaretas, er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av ulike samferdselstiltak. Kommunen kan stille rekkefølgekrav som er en nødvendig følge av den planlagte utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

Statens vegvesen har som vilkår for egengodkjennelse at det opparbeides sykkelveg med fortau langs Kongsvegen, og at det opparbeides planfri kryssing av Kongsvegen. For trafiksikkerheten, både ved den daglige trafikk og spesielt ved store arrangementer, er det viktig at dette opparbeides.

Det er stilt krav om opparbeidelse av rundkjøringer for å sikre en god flyt både i den daglige trafikken og ikke minst ved store arrangementer i Granåsen. Dagens trafikk løsning i området er ikke tilfredsstillende, og den planlagte løsningen vil til en viss grad bøte på dette. Den planlagte løsningen er ikke ideell ved store arrangement. Da må trafikkforholdene løses ved avbøtende tiltak. Planlagt løsning vil løse utfordringer knyttet til hverdagsbruk. Det er rådmannens oppfatning at

Trondheim kommune

det ikke er nødvendig å kreve ytterligere forbedringer nå. Det er avsatt samferdselsareal langs Kongsvegen for en eventuell utvidelse senere.

Det er i planen lagt opp til at det kan etableres rulleskiløype i Søremsmarka. Dette arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet marka, og eksisterende løypenett brukes i dag til idretts- og friluftslivsaktiviteter. For å sikre at andre enn rulleskiløpere fortsatt har et tilfredsstillende tilbud her, er det stilt krav om at det opparbeides en parallell turveg. Det er også stilt krav om at sikkerheten i anlegget skal utredes før opparbeidelse.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

I saker som berører naturmangfold skal offentlig myndighet legge til grunn de miljørettslige prinsipper i naturmangfoldlovens §§ 8-12 i sin vurdering. Denne vurderingen skal framgå av beslutningen.

Det er i saken utarbeidet et fagnotat om biologisk mangfold. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt og kravet om at avgjørelser skal bygge på vitenskapelig kunnskap, nml. § 8, anses som oppfylt, jf. nml § 8. Det betyr at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse, jf. nml § 9. Fagnotatet har utpekt hvilke arealer som er viktigst for naturmangfoldet og definert hvilken påvirkningsgrad som kan være akseptabel. Disse anbefalingene er gjort for å holde den samlede belastningen på de viktige økosystemene i området på et lavt nivå, jf. nml. § 10. Anbefalingene fra notatet er fulgt opp gjennom å regulere områder med viktige naturverdier (viltkorridor, salamanderlokaliteter, viktige naturtyper og skog som er viktig for vindskjerming) med hensynssone for bevaring naturmiljø med bestemmelser. Dette er i tråd med prinsippene om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jf. nml. § 11, og at kostnad skal bæres av tiltakshaver, jf. nml. § 12. I detaljregulering og prosjektering vil det avklares nærmere hvordan tiltak vil kunne påvirke naturmangfoldet. Det vil da være mulig å definere riktige avbøtende tiltak.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Mulighetsstudie VM Nordiske grener 2021, som ble utarbeidet av Rambøll i 2014, oppsummerer i kap. 9 *Kostnader*, at forventet utbyggingskostnad er 784 millioner kroner. Her er det satt av 64 millioner kroner til parkering, utomhusanlegg og belysning. Oppgradering av infrastruktur og krevende grunnforhold er ikke tatt med. Det er forklart i rapporten med at det er for stor usikkerhet rundt dette. Videre er det presisert at prisstigning, tomtkostnader og finansieringskostnader ikke er inkludert.

I vedtatt handlings- og økonomiplan 2016-2019, der kostnadsestimat for utbygging av Granåsen er lagt inn, jf tabell s 168 og omtale på s 171-172, er heller ikke oppgradering av infrastruktur og krevende grunnforhold tatt med. Det er anslått 80 millioner kroner til parkering og utomhusarbeid i perioden 2016-2019.

Oppgradert vegsystem med nye rundkjøringer, omlegging av Smistadvegen med fortau, nye gang- og sykkelveger m.m. er fordelt på utbyggingsområder innenfor planen gjennom rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Krevende grunnforhold gjør at det er behov for store tilleggsinvesteringer ved fundamentering av nye bygg og anlegg. Dette er beskrevet i vedlegg til KU, rapport *Geoteknisk vurdering, 417465-RIG-RAP-001*, fra Multiconsult.

Trondheim kommune

Rekkefølgekrav, størrelser/mengder:

Lengde på planlagt rulleskiløype er totalt ca. 5 500 m. Total lengde på samferdselsanlegg som skal oppgraderes er ca. 2000 m.

Areal utbyggingsområder for bygg og anlegg som kravene fordeles på:

KBA1 - 27 300 m² (27,3 daa)

KBA2 - 19 100 m² (19,1 daa)

KBA3 - 35 300 m² (35,3 daa)

KBA4 - 31 500 m² (31,5 daa)

SUM - 113 200 m² (113,2 daa)

Utbyggingsleder i Granåsen har vist en oversikt over kostnader utløst av rekkefølgekrav i områdeplanen i et eget notat som sendes til politisk behandling i formannskapet parallelt med at områdeplanen sluttbehandles i bygningsrådet. I notatet er kostnader beregnet til ca. 158 millioner kroner inkludert mva. Med en usikkerhet på -20 / +40 % vil sannsynlig kostnad for rekkefølgekravene i områdeplanen for Granåsen være ca 125 – 220 millioner kroner inkl mva.

Bakgrunnen for den store usikkerheten er at eksisterende underlag er basert på materialet i områdeplanen, som i denne sammenheng er for overordnet og lite detaljert. Mer presise overslag over forventet prosjektkostnad må utarbeides i detalj-/utbyggingsplaner.

Avhengig av hvilke eierforhold og utbyggingsmodeller som blir valgt for videre utbygging, vil økonomiske konsekvenser både for investeringer og drift av anleggene kunne inngå i kommunens økonomiske ansvarsområde.

Trondheim kommune har nylig gjennomført en stor oppgradering av vann- og avløpsledninger (VA) i planområdet vest for Smistadvegen. Restriksjoner rundt bygging over traseene er ikke tatt inn i plankart og bestemmelser, da det vil binde opp arealbruken i forhold til optimal utnytting av området. Eventuell omlegging av nye VA-ledninger må drøftes i påfølgende detaljreguleringsplaner.

Kommunal innløsning av privat eiendom kan være nødvendig for å sikre utbyggingsareal til VM. I bygningsrådets behandling i forbindelse med at planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn den 22.9.2015, ble det bedt om at det til sluttbehandling skulle gjøres et overslag av kostnadene knyttet til bruk av privat grunn. Kostnads kalkyle skulle innarbeides i saken til sluttbehandling. Status for private eiendommer er beskrevet i vedlegg 4. Kostnader ved oppkjøp er ikke beskrevet på grunn av usikkerhet og at dette vil kunne være førende for kommende forhandlinger. Plassering av nye bygg og anlegg vil være en del av videre arbeid med detalj- og utbyggingsplaner, der byggeprogram er konkretisert.

Økte kostnader for drift og vedlikehold av oppgradert infrastruktur som blir overtatt av kommunen etter ferdigstilling, vil være et kommunalt ansvar.

Medvirkningsprosess

Oppstart planarbeid ble annonsert i januar 2011. Utvidelse av planområdet ble annonsert i februar i 2012. Da ikke alle grunneiere innenfor planområdet var blitt varslet skriftlig om oppstart planarbeid, ble det i tillegg sendt brev om oppstart planarbeid til alle grunneiere og andre aktuelle

Trondheim kommune

aktører i desember 2014.

Informasjons-/samrådsmøter med idrettslag og organisasjoner er gjennomført i perioden 2011-2015. Eiere/grunneiere innenfor planområdet er invitert skriftlig, og møter er gjennomført i løpet av våren 2015 med de som har takka ja til å komme.

Bygningsrådet vedtok i møte den 22.9.2015 at planen skulle sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Høringsfristen var 24.11.2015.

Kort oppsummering av innspill og bearbeiding av disse i planen:

I høringsfasen kom det inn 15 merknader.

Statens vegvesen fremmet vilkår for egengodkjenning om sykkelveg med fortau langs Kongsvegen og krav til rekkefølgekrav om etablering av kollektivholdeplass. Dette er innarbeidet i planen, og Statens vegvesen har godkjent endringene i e-post av 15.1.2016.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ba om at planen retter opp at skianlegg er lagt i LNFR-formål som ikke omfatter slike tiltak. De ba om mer konkrete føringer enn at tiltak kun ble beskrevet i bestemmelser, og at skogsdrift blir konkretisert som tillatt i hensynssone naturmiljø. Krevde skriftlig redegjørelse for hvordan planlagte tiltak vil berøre naturmangfoldet før sluttbehandling. Rulleski-/skiløype og rekruttbakke for alpint i Søremsmarka er lagt inn med idrettsformål i plankartet. Fylkesmannen har godkjent endringene. Vurdering etter naturmangfoldloven er synliggjort i saksfremlegget.

Etter høring har vi supplert og revidert plankart og bestemmelser, tydeliggjort endringer av markagrensa og lagt ved regnskap som viser kvalitet på areal som er tatt ut og lagt til iht. innspill som er kommet fra sentrale aktører som Sør-Trøndelag skikrets, Idrettsrådet, Forum for natur og friluftsliv, m.fl.

Rådmannens vurdering

Planen er et godt grunnlag for videre utvikling av Granåsen som et anlegg av internasjonalt format for arrangement knyttet til nordiske grener.

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Planforslaget vurderes å gi økonomiske konsekvenser for kommunen i form av nye investeringer og økte utgifter til drift av anlegget. Tiltakene er vurdert som nødvendige for å oppfylle planens hensikt, og er nøkterne i omfang sett i forhold til de behovene som oppstår i forbindelse med store arrangement. Størrelser på økte utgifter avhenger av hvilke samarbeidsmodeller som inngår for utbygging av Granåsen.

Alle innkomne merknader er gjennomgått og svart ut i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 2.3.2016

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Kjersti Myrvang
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, del 1
- Vedlegg 3: Reguleringskart, del 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Notat om private eiendommer i KBA3 og KBA4
- Vedlegg 6: Konsekvensutredning med 8 vedlegg