



Granåsen skisenter, områdeplan Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 1.3.2016

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 31.8.2015, sist endret 1.3.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Idrettsanlegg (1400) BIA
- Skianlegg (1410) BSA
- Skiløype-/rulleskitrasé (1420) BST
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) KBA

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveg (2011) KV
- Fortau (2012) FT
- Gang-/sykkelveg (2015) GS
- Sykkelveg/-felt (2017) SV
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018) AVT
- Kollektivholdeplass (2073) KH

GRØNNSTRUKTUR

- Friområde (3040) Fri

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

- Areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag(5100) LNFR
- Areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, mv (5200) LBFN

HENSYNSSONER etter § 12-6 i Plan- og bygningsloven

§11-8c SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

§11-8d BÅNDLEGGING

- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

- §11-8a1) SIKRINGSSONE
 -Nedslagsfelt for drikkevann (110)
 -Frisikt (140)

BESTEMMELSER etter § 12-7 i Plan- og bygningsloven
 -Bestemmelsesområde #1, marka

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Intensjoner i planen:

Det skal legges til rette for videreutvikling av Granåsen skianlegg der det kan avholdes konkurranser på internasjonalt toppnivå samtidig som det legges til rette for breddeidrett og friluftaktiviteter. Området skal utformes slik at det framstår som et regionalt og nasjonalt skianlegg og som arena for kulturaktiviteter. All ny utbygging skal underbygge dette.

3. 1 Krav om detaljreguleringsplan

Innenfor felt KBA1, KBA2, KBA3, KBA4 kreves detaljreguleringsplan før igangsetting av nye tiltak. Dokumentasjonskrav ved detaljregulering:

- frie siktsoner inn mot stor hoppbakke skal opprettholdes
- vindforhold i hoppbakkene skal ikke forverres etter gjennomføring av tiltaket
- plan for eventuell omlegging av vann- og avløpsledninger
- løsninger for håndtering av overvann
- eventuelle behov for avbøtende tiltak i forhold til støy fra anlegget ved arrangement må utredes i detaljreguleringsplaner.

Se også Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner.

3. 2 Krav om formingsveileder for helhetlig utbygging

Før igangsettingstillatelse kan gis må det være utarbeidet en felles formingsveileder for hele anlegget som skal godkjennes av Trondheim kommune. Formingsveilederen skal gi føringer i forhold til krav om helhetlig materialbruk og arkitektonisk utforming av nye tiltak innenfor planområdet.

3. 3 Detaljert utomhusplan

Med forslag til detaljregulering skal det følge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500/1:200 for planområdet.

3. 4 Støy

Støyskjerming skal primært gjøres med bebyggelse eller terrengbehandling.

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012* tilfredstilles.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4. 1 Fellesbestemmelser

Innen formålet tillates etablert bebyggelse og anlegg, løypetraser og installasjoner som naturlig hører til og underbygger Granåsen som skianlegg.

Geoteknisk gjennomførbarhet av planen skal dokumenteres ved detaljregulering. Innenfor felt KBA1 kreves det også ingeniørgeologisk dokumentasjon. Der geoteknisk eller ingeniørgeologisk utredning viser at det er nødvendig, skal geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal også gjøres rede for en tilfredsstillende disponering av overskuddsmasser slik at dette ikke fører til forurensing og forsuring av vassdrag.

Eventuelle behov for avbøtende tiltak i forhold til støy fra anlegget ved arrangement må utredes i detaljreguleringsplaner.

4. 2 Utforming

Tiltak skal utformes i henhold til innhold i formingsveileder, og slik at det innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til sin funksjon og i forhold til sine bygde og naturlig omgivelser. Materialvalg, fargebruk og terrengtilpasning skal brukes for å skape en helhetlig utforming i anlegget. Tiltak skal ikke svekke samspillet mellom hoppkonstruksjoner og landskapsform, og hoppbakkene som landemerke.

4. 3 Belysning

For hoppbakkene tillates belysning som bidrar til å eksponere hoppbakkene i fjernvirkning. All belysning ellers skal plasseres slik at lyskilden peker mot terreng.

4. 4 KBA1

Området KBA1 skal nyttes til helårs hoppanlegg inklusive nødvendig parkering, bygg og tekniske innretninger. Anlegg eller tilstøtende aktiviteter kan inngå i området. Eventuelle behov for avbøtende tiltak i forhold til støy fra anlegget ved arrangement må utredes i detaljreguleringsplaner.

4. 5 Idrettsanlegg, o_BIA1 - o_BIA7

Ved større arrangementer kan plasser og vegger/løyper nyttes for tilkjøring og parkering. Midlertidige bygg som for eksempel serveringstelt og toaletter tillates satt opp.

4. 6 o_BIA1

Området skal benyttes til langrennsstadion, rulleskiløype og skiskytterarena. Området kan benyttes som konsert- og kulturarena.

4.7 o_BIA2

Området skal benyttes til hoppbakke med nødvendige tekniske installasjoner som heis, og støttefunksjoner som trenertribuner og lignende.

4.8 o_BIA3

Området skal benyttes til rekruttanlegg for hopp.

4. 9 o_BIA4

Området kan benyttes til friluftaktivitet og skileik. Innenfor området kan det anlegges skiløype og rulleskiløype.

4. 10 o_BIA5

Det tillates etablert skiløyper og rulleskiløyper innenfor dette arealet.

4.11 o_BIA6

Innenfor feltet tillates etablert løypetraseer for ski og rulleski. Det tillates etablert parkeringsplass og areal for smøreboder. Området tillates opparbeidet slik at det kan benyttes til oppstilling for smørebussene ved større arrangement. Ved tiltak innenfor feltet skal mest mulig vegetasjon bevares med mål om ikke å redusere de landskapsmessige kvalitetene og lokalklimatiske effekter.

Tiltak innenfor de deler av BIA6, som også omfattes av hensynssone H560_6, skal godkjennes av naturforvaltningen i Trondheim kommune.

4. 12 o_BIA7

Området tillates benyttet til parkering for idretts- og friluftaktivitet.

Det kan etableres harde dekker over grunn med liten sannsynlighet for setningskader. Det tillates jevnlig påfylling av egnede masser for å redusere problemer med overvann. Etablering av harde dekker og påfylling av masser skal skje etter godkjenning av person med geoteknisk kompetanse i Trondheim kommune.

4. 13 o_BSA

Området kan benyttes til rekruttbakke alpint. Tiltak innenfor området krever utarbeiding av detaljreguleringsplan. F_KV2 skal inngå i detaljreguleringen.

4. 14 o_BST

Arealet kan benyttes til skiløype, rulleskiløype og turveg.

Tiltak innenfor de deler av BST, som også omfattes av hensynssone H560_6, skal godkjennes av naturforvaltningen i Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5. 1 Fellesbestemmelser

Det tillates ikke oppført støyskjermer som kommer i konflikt med hensynssone H_560_5. Planlegging og etablering av vegareal på og langs fylkesveg, skal godkjennes av vegeier (Statens vegvesen på vegne av Sør-Trøndelag fylkeskommune).

Før massehåndtering og graving i området startes opp, skal det foreligge en nærmere kartlegging av hagelupinforekomster. Det skal settes i gang et tilpasset opplegg for bekjempelse av hagelupin. Kartlegging og planlagt opplegg for bekjempelse skal godkjennes av Trondheim kommune før massehåndtering kan settes i gang. Masser som inneholder plante- eller frørester etter hagelupin skal ikke benyttes som tilslag i annen jordproduksjon.

5. 2 Kjøreveg, o_KV4

o_KV4 skal brukes som adkomstveg til Granåsen skisenter og Granåsen barnehage.

5.3 Annen veggrunn tekniske anlegg, o_AVT1

Innenfor o_AVT1 tillates det opparbeidet areal til gang- og sykkelveg, planfri over-/undergang, kollektivfelt og bussholdeplass.

5.4 Annen veggrunn tekniske anlegg, o_AVT2

Innenfor o_AVT2 tillates det opparbeidet areal til gang- og sykkelveg, planfri over-/undergang, kollektivfelt og bussholdeplass.

Innenfor o_AVT2 skal trasé tilpasses terreng. Det skal innenfor feltet beplantes og skjøttes avgrensende vegetasjon/trerekke som skal virke som en avgrensning av anlegget mot hovedvegen og gi en definert og attraktiv adkomst til skianlegget. Det skal benyttes stedegne arter.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6. 1 Landskapskvaliteter

Bebyggelse, anlegg og øvrige tiltak skal utformes slik at hovedtrekk i landskapet som silhuetter av skogkledde åser beholdes.

6. 2 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal forvaltes slik at områdets karakter og viktige klimatiske- og økologiske funksjoner i vegetasjonen bevares. Vegetasjonens skjerm for vind mot hoppbakkene skal ivaretas. Ved nyplanting skal det benyttes stedegen vegetasjon.

6. 3 Friområde, o_Fri1

Området kan benyttes til friluftaktivitet og skileik. Innenfor friområdet kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde, med unntak av ordinær skogsdrift. Det tillates bygging av stier og turveger, utemøblering, informasjonstavler o.l., i tråd med områdets tiltenkte bruk, og der viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Planlagte tiltak skal godkjennes av kommunen.

6. 4 Friområde, o_Fri2

Konstruksjoner og anlegg for uteaktivitet/leik tillates. Alle tiltak skal underordne seg landskapet og skogens funksjon som vindskjerm. Det tillates ikke oppført bygninger.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

7. 1 LNFR

Midlertidig anleggsveg tillates. Nødvendige terrenginngrep i sideterreng ved opparbeiding av skiløype/rulleskitrasé o_BST tillates dersom det ikke kommer i konflikt med hensynssone H_560_6 som er ivaretatt i bestemmelse i § 8.5.

7. 2 LBFN2, Sjørem gård

Innenfor feltet tillates kun tiltak knyttet til utvikling av eksisterende tunbebyggelse. Det inkluderer nybygg som tilpasses eksisterende bebyggelse.

Nye tiltak som fører til økt trafikk og utløser behov for opprusting av dagens vegstandard, krever detaljregulering der f_KV2 og f_KV3 skal inngå som en del av planen.

7. 3 LBFN1, Nygårdsvoldheimen

Eksisterende bygning kan benyttes som markahytte og kurs- og konferansesenter.

Nye tiltak som fører til økt trafikk og utløser behov for opprusting av dagens vegstandard, krever detaljregulering der f_KV2 og f_KV6 skal inngå som en del av planen.

Tilrettelegging i tilknytning til aktiviteter i alpinbakke kan tillates.

§ 8 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN

8.1 Hensynssone naturmiljø, H_560_1-7

Innenfor hensynssonene H_560_1-7 skal områdets artsmangfold hensyntas ved eventuelle tiltak. Tiltak skal godkjennes av naturforvaltningen i Trondheim kommune.

8.2 Hensynssone naturmiljø, H_560_1, H_560_2

Innenfor hensynssone H_560_1 og H_560_2 tillates det nødvendig skjøtsel. Skogen i området har funksjon som vindskjerm for hoppbakkene, og skjøtsel må utføres slik at dette hensyntas. Spesielt kantsoner er viktig å bevare. Skjøtsel skal planlegges med utgangspunkt i at skogen må fornyes over tid. Artsmangfold knyttet til gammelskogslokaliteter i området skal søkes bevart. Hogst og skjøtselstiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av naturforvaltningen i Trondheim kommune.

8.3 Hensynssone naturmiljø, H_560_3

Det er ikke tillatt med tiltak som strider mot formålet til MiS (miljøregistreringer i skog).

8.4 Hensynssone naturmiljø, H_560_4

Det tillates ikke tiltak som ødelegger myrvegetasjonen (rikmyr), påvirker vannhusholdningen eller på annen måte ødelegger myras økologiske funksjon. Lagring av snømasser er ikke tillatt.

8.5 Hensynssone naturmiljø, H_560_5

Tiltak som kommer i konflikt med områdets funksjon som viltkorridor/økologisk korridor (leve- og spredningsområde for planter og dyr) tillates ikke. Nødvendig skogsdrift i avgrensede perioder tillates. Oppføring av støyskjermer eller andre tiltak som sperrer og reduserer arealets funksjon som økologisk korridor tillates ikke.

8.6 Hensynssone naturmiljø, H560_6

Tiltak som ødelegger eller forringer salamanderens leveområder (dammen og området rundt) tillates ikke. Barrierer mellom salamanderens vinteroppholdsområder og dammen, samt i vandringsveier mellom dammer, må unngås. Nødvendig skogsdrift i avgrensede perioder tillates.

8.7 Hensynssone naturmiljø, H560_7

Områdets helhet som et særegent kulturlandskap i marka skal opprettholdes og bevares.

Tiltak som medfører store, faste installasjoner og større terrenginngrep tillates ikke i åpent landskap. Nye tiltak i og rundt den gamle alpinbakken skal hensynta det verdifulle historiske kulturlandskapet ved at deler av skogen og vegetasjonen bevares.

Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt, og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

8.8 Hensynssone kulturmiljø, H570_1

Det tillates ingen nye tiltak som kan få store bygningsmessige innvirkninger på kulturmiljøet avgrenset av hensynssonen.

Tunet og innmarka rundt Sjørem gård skal i størst mulig grad beholdes uendret. Bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer av eksteriør

eller bærekonstruksjoner kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

8.9 Hensynssone kulturmiljø, H570_2

Det tillates ingen nye tiltak som kan få store bygningsmessige innvirkninger på kulturmiljøet avgrenset av hensynssonen.

8.10 Hensynssone kulturmiljø, H570_3, sikringssone kullgrop

Rundt automatisk fredet kulturminne skal det avsettes en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Det tillates ingen nye tiltak som kan få innvirkning på det automatisk fredete kulturminnet.

BÅNDLEGGINGSSONER

8.11 Felt H730, Automatisk fredet kulturminne - kullgrop.

Kullgropen er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.

SIKRINGSSONE

8.12 H_110 Nedslagsfelt for drikkevann

Innenfor området H_110, Høgåsen høydebasseng, tillates det ikke tilrettelagt for aktiviteter.

§9 BESTEMMELSESONRÅDER

9. 1 Bestemmelsesområde #1, marka

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas spesielt hensyn til natur- og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10. 1 - KBA1

Før nye tiltak innenfor KBA1 kan tas i bruk må o_KV1, o_KV2, o_KV4, o_FT1, o_FT2, o_FT4, o_FT5, o_FT6, o_KH1, o_KH2, o_SV1, o_SV2 og planfri kryssing over Kongsvegen være ferdig opparbeidet.

10. 2 - KBA2

Før nye tiltak innenfor KBA2 kan tas i bruk må o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o_FT1, o_FT2, o_FT3, o_FT4, o_FT5, o_FT6, o_KH1, o_KH2, o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_GS1 og planfri kryssing over Kongsvegen som vist i plankart være ferdig opparbeidet.

10. 3 - KBA3

Før nye tiltak innenfor KBA3 kan tas i bruk må o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o_FT1, o_FT2, o_FT3, o_FT4, o_FT5, o_FT6, o_KH1, o_KH2, o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_GS1 og planfri kryssing over Kongsvegen som vist i plankart være ferdig opparbeidet.

10. 4 - KBA4

Før nye tiltak innenfor KBA4 kan tas i bruk må o_KV1, o_KV3, o_KV5, o_GS1, o_FT1, o_FT3, o_FT5, o_FT6, o_SV1, o_SV3, o_KH1, o_KH2 og planfri kryssing over Kongsvegen som vist i plankart være ferdig opparbeidet.

10. 5 - KBA4

Før f_KV4 kan tas i bruk som adkomst til annet enn eksisterende bolighus langs Smistadvegen, må o_GS2 og o_KV6 være ferdig opparbeidet.

10. 6 - KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4

Før igangsetting av utbygging innenfor KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4, må det utarbeides en felles formingsveileder som gir føringer i forhold til krav om helhetlig materialbruk og utforming til nye tiltak innenfor planområdet.

10. 7- KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4

Skjermende vegetasjon langs veien i o_AVT2 skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av o_KV1, o_KV2 og o_KV3.

10. 8 - o_BIA6

Før nye tiltak i BIA6 kan tas i bruk, skal fortau o_GS3 langs Smistadvegen opparbeides.

10. 9 – o_BST

Før ny ski- og rulleskiløype i o_BST kan tas i bruk, skal parallell turveg være ferdig opparbeidet langs hele løypetraseen. Før tiltak for ski- og rulleskiløype kan igangsettes skal det utredes behov for sikker kryssing av ski- og rulleskiløype for turgåere.

10. 9

Tiltak som krever utarbeidelse av detaljreguleringsplan kan ikke tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).