

Saksfremlegg

Detaljregulering av Granåsen Idrettsanlegg del 2, r20190041, offentlig ettersyn

Arkivsak 20/141

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Granåsen Idrettsanlegg del 2, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS, datert 7.12.2021, med bestemmelser sist endret 7.12.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 7.12.2021.

Før sluttbehandling skal følgende endres eller innarbeides i planen:

1. Lokalisering, omfang og rammer for utforming av bygg innenfor idrettsformål gjøres tydeligere.
2. I KBA 1 og KBA 2 skal arealgrenser for formål som ikke er idrett, tydeliggjøres slik at grensene angir kvadratmeter golvflate.
3. Formål "fornøylespark" strykes fra tillatte funksjoner innen kombinert bebyggelse og anlegg i bestemmelse § 4.3.1.
4. Trafikksikkerhetstiltak for gangveg f_GG skal styrkes, herunder stille krav om fysisk skjerming fra parkeringsplass.
5. For turvei o_TV1 skal det angis detaljerte bestemmelser for å sikre best mulig forutsetninger for brøyting og fremkommelighet for alle brukergrupper hele året.
6. Kollektivholdeplass på vestsiden av Kongsvegen skal flyttes nord for Smistadvegen, slik at den kommer foran KBA 1.
7. Gang- og sykkelveg langs Kongsvegen endres slik at det reguleres sykkelveg med fortau. Det vurderes om deler av strekningen skal tas inn som rekkefølgekrav.
8. Muligheten for å etablere parkeringskjeller tas ut av bestemmelsene.
9. Bestemmelsene skal tydeliggjøres slik at de blir mer forpliktende for å sikre kvaliteter i anlegget, som opparbeiding av parkmessige arealer, beplantning, forplasser og forbindelseslinjer. Rekkefølgekrav om Formingsveileder for hele anlegget i Granåsen skal oppfylles ved at veileder også omfatter dette planområdet.
10. Bestemmelsene § 3.2 endres slik at klimatiltak som solceller og grønne tak blir et krav for større nybygg i planområdet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillere Trondheim kommune ved eierskapsenheten og RENH Granåsen AS.

Formålet med planarbeidet er å regulere området i og rundt den tidligere sivilforsvarsleiren til å bli en del av Granåsen idrettsanlegg. Området er tenkt å kunne romme en rekke funksjoner relatert til idrett samt service- og støttefunksjoner som på ulike måter bygger opp under virksomheten i Granåsen. Dette gjelder Granåsen som idretts- og kulturanlegg for større arrangement og som hverdagsanlegg.

Navnet på reguleringsplanen er *Granåsen Idrettsanlegg del 2*. Dette for å synliggjøre sammenhengen med del 1, som er reguleringsplanen for hoppbakken og skiarenaen (*r20170032 Granåsen Idrettsanlegg*). Navnet på bebyggelsen som nå reguleres i og rundt sivilforsvarsleiren, er omtalt i planbeskrivelsen som *Granåsen Idrettsby* som en felles betegnelse.

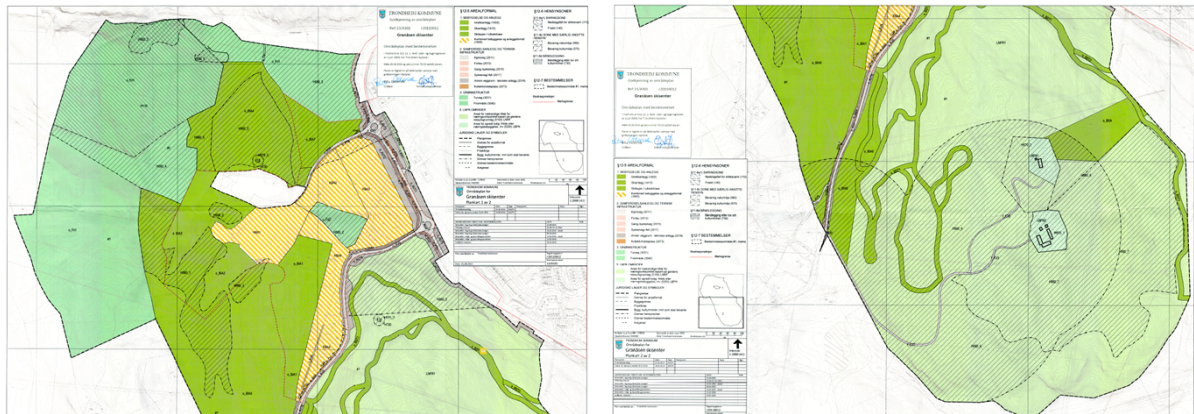
Komplett planforslag forelå 12.5.2021 og i revidert versjon 7.12.2021. Denne tida har vært brukt til avklaringer og utvikling av planforslaget, særlig med hensyn til infrastruktur.

Planforslaget legges frem slik det er utarbeidet av forslagsstiller. Det er ikke bearbeidet av byplankontoret.

Reguleringsplanforslaget er beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Sammenheng med andre planer

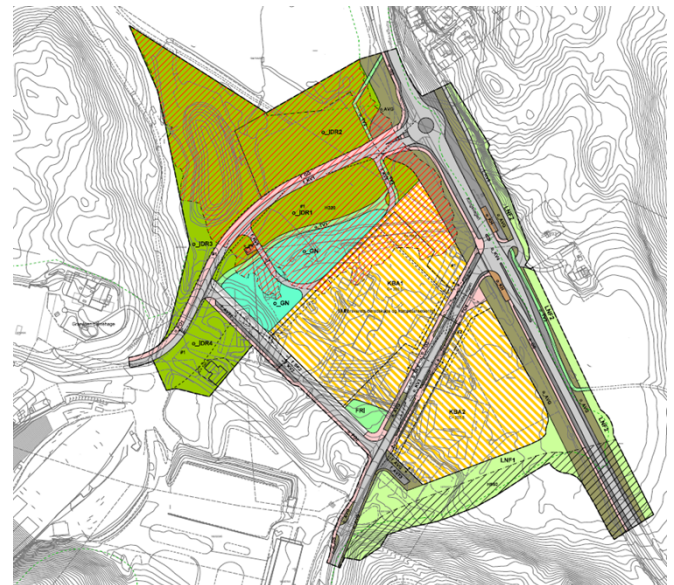
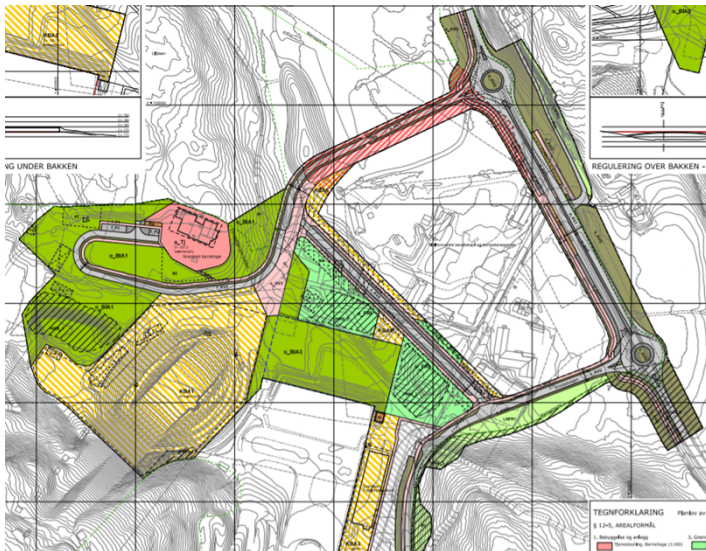
Gjeldende overordnet plan er områdeplan r20110012, [områderegulering vedtatt i 2016](#). Her ble det blant annet gjort avklaringer med hensyn til kommuneplanens arealdel og endring av markagrensa.



Plankart 1 og 2 fra områdeplan, kart 2 til høyre er lengst syd.

Områdeplan stiller i bestemmelser § 3.1 krav til detaljregulering av arealet som er regulert til kombinert bebyggelses- og anleggsformål, KBA1-4. Første del av dette er regulert i Detaljregulering for [Granåsen Idrettsanlegg \(del 1\), vedtatt 22.11.2018](#). Planforslaget som er innsendt er del 2 av detaljregulering innenfor utbyggingsområder i områdeplanen i Granåsen, der det stilles krav til detaljreguleringsplan.

Planforslaget for sivilforsvarsleiren, m.m., detaljplan 2 som er til behandling, har avvik fra disse planene. Dette er beskrevet i kapittel 6 i planbeskrivelsen.



Over: Granåsen Idrettsanlegg del 1, vedtatt 2018.

Over: Planforslag til behandling nå

Detaljregulering del 1 fra 2018, vist over, videreførte regulert arealbruk, regulert infrastruktur og idrettsanlegg, men utelot arealene rundt den tidligere sivilforsvarsleiren. Det var på dette tidspunktet ikke tilstrekkelig klart hvordan arealene der skulle utnyttes. Arealet detaljreguleres nå i dette planforslaget.

Arealet i sivilforsvarsleiren ved Kongsvegen og Smistadvegen utgjør en viktig del i den helhetlige utviklingen av Granåsen idrettsanlegg.

Planforslaget til behandling nå, skulle opprinnelig utfylle planen fra 2018. Planområdet har imidlertid blitt utvidet gjennom prosessen. Først sørover rundt tenkt trasé for omlegging av Smistadvegen og planlagt rundkjøring, og for justeringer av denne løsningen. Senere er det likevel gått bort fra denne løsningen i sin helhet. Smistadvegen foreslås nå regulert i samme trasé som i dag. Kongsvegen reguleres også på nytt med en forenklet løsning sammenlignet med hva som var regulert i 2018.

Til slutt er planområdet utvidet nordover, slik at det omfatter hele den store plassen mellom hoppbakken og Kongsvegen. Plassen som ofte er benyttet til parkering og kalt "store P", er en integrert del av området. Det er derfor besluttet at den inkluderes i sin helhet i denne planen.

Reguleringsplanen viser store endringer i planlagt vegsystem fra gjeldende reguleringsplaner for området: områdeplan vedtatt 2016 og detaljregulering for Granåsen idrettsanlegg vedtatt 2018. Planforslaget følger ikke opp rekkefølgebestemmelser vedtatt i nevnte planer. Dette gjelder bl.a.

- Rekkefølgekrav til opparbeiding av infrastruktur samferdsel.
- Areal med gammelskog rundt tverrforbindelsen er redusert og er ikke lenger vernet med hensynssone.
- Krav til skjermende vegetasjon langs Kongsvegen.
- Krav til felles formingsveileder som skal gi føringer til helhetlig materialbruk og arkitektonisk utforming av nye tiltak innenfor hele planområdet.
- Nytt vegsystem innebærer vesentlige forskjeller og reduksjon i standard i forhold til hva som tidligere var planlagt, se mer om dette i eget avsnitt.

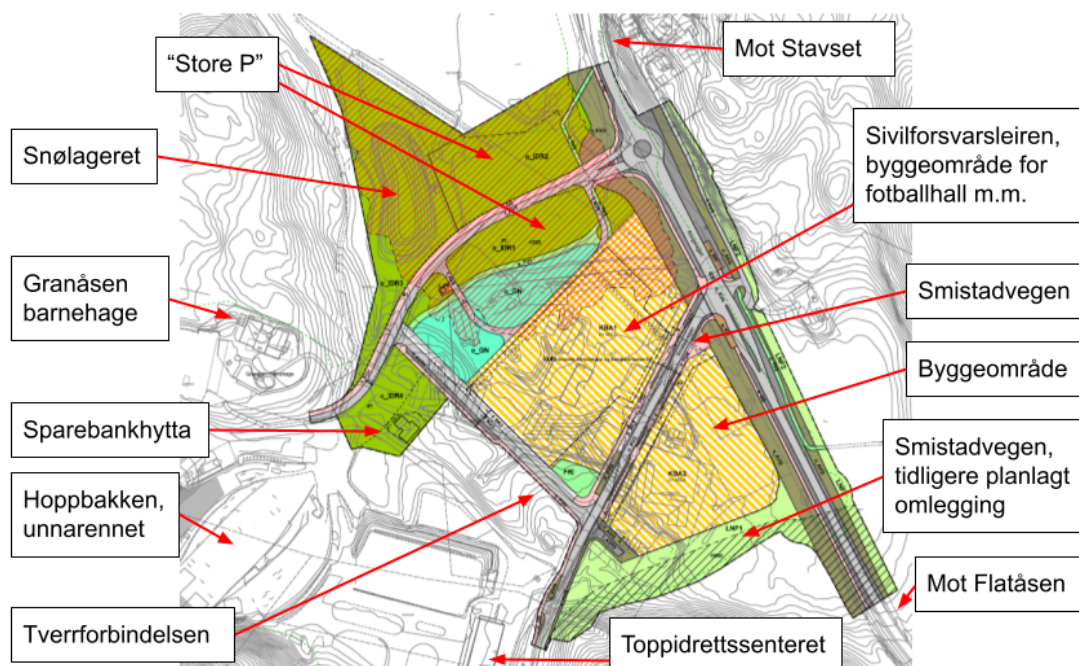
I planbeskrivelsen på side 22 er det en tabell som beskriver endringer av arealformål sammenlignet med tidligere vedtatte planer.

Det er fastsatt et planprogram som blant annet inneholder krav til utredninger gjennom konsekvensutredning og ROS-analyse. Utredningene er gjennomført og er vedlagt saken.

Gjennomgang og vurdering av planforslaget

Idrettsformål

På illustrasjonen nedenfor vises planforslaget til behandling. I nord er store arealer regulert til Idrettsformål (mosegrønt). Dette samsvarer i hovedtrekk med reguleringsformål fra områdeplan. Størsteparten av arealene nyttes til parkering i dag (Store P). Snølageret i enden av plassen samt sparebankhytta blir også idrettsformål.



Idrettsformål er et bebyggelse- og anleggsformål som åpner for ulike typer idrettsanlegg og det er tenkt å være fleksibelt i planen. En må være oppmerksom på at dette er store arealer som også i fremtiden i hovedsak vil brukes til parkering. Planbestemmelsene sier at det kan være maks 350 parkeringsplasser, og det er omtrent som i dag. Det er i dag en grusplass uten oppmerking. Planen inneholder ingen krav til oppgraderinger eller endringer av plassen. Det er utfordrende med større endringer fordi plassen ligger på myr, har høy grunnvannsstand og er utsatt for flom. Smistadbekkens trase skal legges om og føres delvis åpen og delvis i rør, fram til en dam inne i planområdet. Denne dammen vil ha en viss flomdempende effekt.

Tanken med plassen er at den skal kunne fungere som parkering i sambruk for hele Granåsen-området. Bruken ellers kan være fleksibel etter hva som foregår i Granåsen. Planen tillater ulike messer, arrangementer og liknende som tar plassen i bruk med midlertidige boder, telt osv. Store deler av plassen vil brukes til publikumstrømmer under de største arrangementene. Feltet sør for Store P, som heter o_GN blågrønn struktur, vil brukes til overvannshåndtering og det skal opparbeides åpne vannspeil. Her blir naturpreget styrket permanent istedenfor parkering. Feltet vil fortsatt inngå i bruken med ulike arrangementer.

For områdene med idrettsformål åpner planen for å tillate permanente bygg inntil 600 m² BRA. Store deler av idrettsformålet er underlagt bestemmelsesområde #1 som vektlegger hensynet til store publikumsstrømmer. Herunder å unngå hindrende møblering, terrengsprang eller tilgang for utrykningskjøretøy. Dette er et godt sikkerhetsmessig tiltak i planen. Hvordan eventuelle mindre bygg innenfor idrettsformålet skal tilpasses de øvrige hensynene, bør klargjøres i større grad. Dette foreslås derfor som et eget vedtakspunkt.

Byggeområder KBA 1 og KBA 2

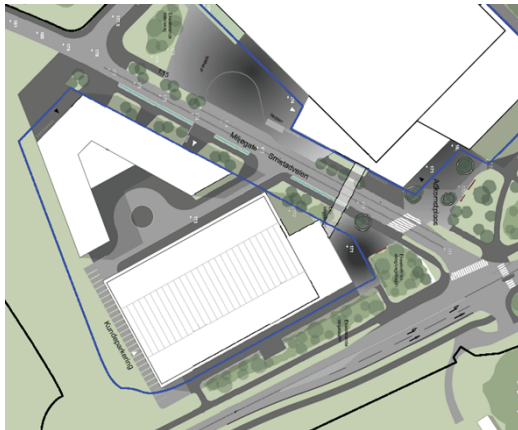
Byggeområdene som skal utgjøre *Granåsen Idrettsby* er delt i to av Smistadvegen, ettersom den reguleres i samme trasé som i dag. KBA 1 og KBA 2 reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg og åpner for et vidt spekter av tillatte funksjoner og virksomheter. Felt KBA 1 nord for Smistadvegen, er tiltenkt fotballhall, men det er ikke lagt føringer i bestemmelser om dette. Det har i prosessen vært vurdert ulike grep og plasseringer. Arealet like nord for Smistadvegen er vurdert å ha minst vanskelige forutsetninger for plassering av et stort bygningsvolum, ut fra myrddybder og fundamenteringsforhold. Dette er redegjort for i egen sak til [formannskapet 8.9.2020](#).

Grunnforholdene i området er grundig dokumentert i [områdeplanen](#) med konsekvensutredning (KU) vedtatt i 2016. I vedlegg 11.2 i geoteknisk rapport er det bl.a. vist kostnadsoverslag for grunnarbeider ved ulike utbyggingsalternativ av fotballhall og i vedlegg 11.3, 11.4 og 11.5 er grunnforhold med torvdybder dokumentert.

Det er satt av noe rom innenfor byggegrensene i KBA 1 til å optimalisere plasseringen ytterligere, ettersom det er krevende grunnforhold uansett. Reguleringen gir også plass til en stor innendørs bane etter FIFA-standard slik bystyret i desember 2021 ba om vurdering av ved behandling av sak 177/21 *Granåsen fotballhall – status og fremdrift*. En ulempe med romslige byggegrenser, er at planen blir mindre konkret på eksakt utforming av plassene rundt hallen. Dette drøftes i eget avsnitt.



Over: Regulert volum av fotballhallen. Høyde reguleres til maks kote 200, og på frontpartiet 195. Bakken foran ved Kongsvegen er på ca kote 169. Vegetasjon på bildene er ikke sikret i bestemmelser.



Over, venstre: Mulig organisering av KBA 2, byggegrense i blått. Over, høyre: 3D-illustrasjon sett fra østsiden av Kongsvegen, KBA 2 til venstre og KBA 1 til høyre. Eventuell gangbro er ikke tegnet inn, vegetasjon er ikke sikret i bestemmelser.

Det legges opp til at fotballhallen vil kunne suppleres med ulike virksomheter. Reguleringsformålet favner bredt og er ikke sikret spesifikt i planen. Hallen vil kunne nyttes til mediesenter, VIP-areal og lignende under større arrangement. Fotballhallen vil bli et stort volum med inntil om lag 31 meter høyde fra terreng nærmest Kongsvegen hvor terrenget er lavest, og med et fotavtrykk på mellom 13 og 15 dekar.

For byggeområde KBA 2 sør for Smistadvegen reguleres det for to større kombinasjonsbygg med ulike virksomheter. Det er sikret i bestemmelser at det skal være minst to separate bygningsvolum. Det åpnes for å tillate sammenkobling med fotballhallen via gangbro over Smistadvegen innenfor bestemmelsesområde #2 med fri høyde minst 4,5 meter. Nøyaktig plassering eller utforming er ikke bestemt i planen. Byggehøydene reguleres med tilsvarende høyde som i KBA 1 med fotballhallen, maks kote 200 uten krav til variert byggehøyde og maks 45 000 m² BRA. Skissene viser 6-7 etasjer og vedlagt illustrasjonsprosjekt viser at foreslåtte tiltak vil endre landskapsbildet betraktelig i Granåsen.

Funksjoner og virksomheter

I både KBA 1 og KBA 2 tillates formålene idrett, forretning, tjenesteyting, undervisning, administrasjon, kontor, hotell/overnatting, bevertning, fritids-turistformål, fornøylespark, uteopphold og lek. I tråd med politiske vedtak har forslagsstiller jobbet med å utvikle området i samarbeid med private aktører. Planen åpner for mange ulike virksomheter uten at det er sikkert hva som kommer. Det åpnes for etablering av virksomheter uten åpenbare tilknytninger til Granåsen. Dette er i strid med intensjoner i tidligere vedtatte planer som i fellesbestemmelser har presisert at det kun skal tillates etablert bebyggelse og anlegg som underbygger Granåsen som skianlegg.

Planbestemmelsene er lagt opp slik at majoriteten skal være idrettsformål i tråd med ambisjonene for Granåsenområdet som helhet. Med idrettsformål foreslås tillatt treningssenter og diverse klubblokaler og fleksible idrettslokaler. Dette kommer i tillegg til hallarealer. Utover fotballhall har det vært jobbet med håndballhall og klatrehall, men dette er ikke sikret i reguleringsplanen. I den planfaglige vurderingen av saken har det vært tvil om det er riktig å tillate "fornøylespark", forstått som bowlinghall, trampolinepark, lekeland eller liknende.

Planen inneholder begrensninger for formål som ikke er idrett. Dette er gjort med begrensninger på inntil 5 000 m² i KBA 1 og inntil 15 000 m² i KBA 2. I planbestemmelsene er tillatt utnyttelse veldig høy totalt sett, dette skyldes regneregler med "tenkte plan" for høye etasjehøyder innendørs. Samlet i KBA 1 og KBA 2 er tillatt utnyttelse 150 000 m², hvorav 20 000 m² kan være utenom idrett. I reell golvflate er det forventet at tillatt areal som ikke er idrett, utgjøre om lag 10 000 m² av 28 500 m², det vil si en drøy tredjedel. Dette vil avhenge noe av prosjektering. Planen bør justeres slik at arealgrenser som tillater ulike formål omtaler reell golvflate i antall kvadratmeter, dette er tatt inn som et vedtakspunkt.

I bestemmelsene tillates maks 2 000 m² forretning og maks 6 000 m² hotell/overnatting. Kommuneplanens arealdel (KPA) § 15.4 tillater inntil 2 000 m² forretningsareal dagligvare i boligområder. Det er feil når det står i planbeskrivelsen at KPA tillater slike forretninger i "utbyggingsområder", det riktige er i boligområder.

Kommunens arealpolitikk har i hovedtrekk vært at dagligvare kan lokaliseres der det bor folk, øvrige forretninger bør lokaliseres til Midtbyen eller eventuelt regionale handelssentre på Lade og Tiller. Denne planen har et omfang og bredde på tillatte virksomheter som utfordrer strategiene i kommunen for noen typer etableringer.

I planmaterialet, inkludert konsekvensutredningen som vurderer dette, fremheves det at mye av den forventede trafikken til Granåsen Idrettsby finnes allerede i dag. Det vil imidlertid være en fordel dersom man kan få gjort unna flere ærend i Granåsen når man først er der, slik at dette kan redusere trafikken noe. For eksempel kan de voksne handle eller trene mens ungene er på trening. Når det først skal investeres tungt i et flott anlegg i Granåsen, konkluderer konsekvensutredningen med at det er positivt med synergier som bygger opp under hverandre, med hensyn til byutviklingsstrategi og å legge rett virksomhet på rett sted.

Kommunedirektørens planfaglige vurdering er at på dette punktet er konsekvensutredningen tynn. Det er grundig utredet i kommunens overordna planer hva som er rett sted for ulike virksomheter, ut fra det transport- og arealbruksmønsteret vi har. Det er Midtbyen, Lade og Tiller, og kollektivbuen fra Sluppen til Leangen for kontorarbeidsplasser, som er de prioriterte områdene for næringsfunksjonene som foreslås i denne planen. Argumentet om sambruk og synergi i Granåsen må nødvendigvis ha begrenset rekkevidde, for at det ikke skal komme på tvers av gjeldende byutviklingsstrategi.

Kommunedirektørens totalvurdering er at planforslaget for det meste vil ha akseptable konsekvenser. Konsekvensutredningen peker på at planforslaget ikke vil medføre for stor påvirkning på øvrige lokalsentre eller markedet for kontorarbeidsplasser eller hotell. Det er videre klart at planforslaget i stor grad vil bygge opp under vedtatte ambisjoner for Granåsenområdet med et område som vil ha et bredt utvalg av funksjoner og som blir attraktivt å bruke. I lys av dette anses det som akseptabelt å åpne for inntil 2 000 m² forretning slik det er foreslått, samt overnatting og kontorarbeidsplasser. Fra et planfaglig ståsted anses det mer usikkert om det er riktig å tillate "fornøylespark", herunder lekeland og lignende. Dette vil kunne være virksomheter som skaper mye trafikk på egen hånd, og som sjelden oppsøkes mer tilfeldig. Derfor innstilles det på at dette skal tas ut av planen. Det antas at bredde og omfang på tillatte virksomheter i planen vil ha betydning for i hvilken grad privat kapital ønsker å investere i utvikling av Granåsen Idrettsby.

Vegsystem

Foreslått vegsystem er vesentlig endret sammenlignet med tidligere reguleringer i områdeplan og detaljregulering for Granåsen Idrettsanlegg del 1. Det var tidligere planlagt en stor oppgradering av Kongsvegen og endring av trasé for Smistadvegen. Det skulle etableres to rundkjøringer, en ved avkjøring til Store P og en til nye Smistadvegen, samt fire kjørefelt i Kongsvegen. Dette skulle gjøre det mulig å avvikle shuttlebusstrafikk med snumulighet i rundkjøringene, slik at store arrangement kunne gjennomføres samtidig med øvrig trafikkavvikling i Kongsvegen. Dette ble i sin tid omtalt som en "minimumsløsning".

På grunn av vanskelige grunnforhold og økte kostnader, har tidligere planlagt vegsystem vist seg krevende å gjennomføre. Dette til tross for at krevende grunnforhold var dokumentert i vedtatte planer. Dette er redegjort for i egen sak til [formannskapet 8.9.2020](#), hvor det ble vedtatt å arbeide videre med et forenklet vegsystem i reguleringsarbeidet.

Det er valgt å regulere den nye løsningen i plankartet, slik at firefeltsløsningen reguleres bort. Det ble vurdert som nødvendig at Kongsvegen reguleres på nytt i dette planforslaget, med utredninger og regulering av den løsningen som faktisk planlegges. Dette fremfor at en firefeltsløsning skulle stå igjen fra tidligere regulering, uten reelle planer for opparbeidelse. Det er likevel satt igjen tilsvarende rom rundt Kongsvegen for det tilfelle at det skulle bli aktuelt med en utvidelse i framtida.

Løsningen som reguleres her innebærer etablering av en ny rundkjøring ved inngangen til Store P. Dagens to kjørefelt i Kongsvegen beholdes. Dagens trasé for Smistadvegen med lyskryss mot Kongsvegen beholdes, samt dagens bussholdeplasser. Løsningen er utredet av Rambøll i vedlagt trafikkrapport. Det har i prosessen vært dialog med vegeier Trøndelag fylkeskommune og kommunens interne fagressurser om løsningen.

En konsekvens av den forenklete løsningen er at Kongsvegen fortsatt må stenges for vanlig trafikk ved store arrangement. Måten dette har blitt gjort fram til nå, er at vegen stenges ved Flatåsen og Stavset. Shuttlebusser kjøres i en sløyfe fra Midtbyen via Byåsveien til Granåsen, og tilbake via Tonstadkrysset og E6. I disse tilfellene kan bussene slippe av passasjerer i et større område langs Kongsvegen.

Veganlegget blir derfor helt annerledes enn man tidligere hadde sett for seg, og det må bruke ressurser på å stenge Kongsvegen ved de aktuelle arrangementene. Trafikkutredningen viser likevel at løsningen vil være brukbar. I hverdags situasjonen er det utredet at vegsystemet vil håndtere økt trafikk til Granåsen.

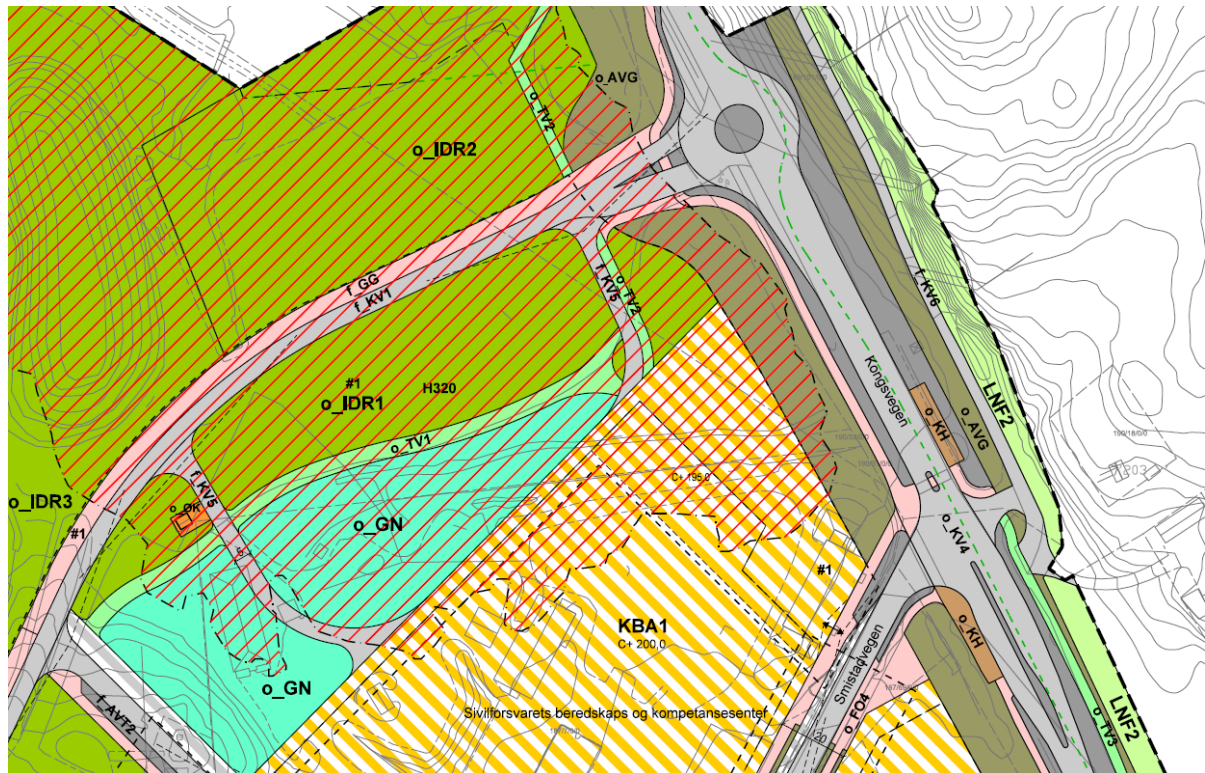
På sikt viser utredningen at det kan bli nødvendig med flere tiltak for å gi god trafikkflyt, dersom trafikken skulle øke mer enn forventet, eller dersom Smistadvegen blir benyttet av mange som skal til Granåsen istedenfor rundkjøringen ved Kongsvegen. Tiltak som da blir aktuelle er å stenge muligheten for å svinge til venstre inn i Smistadvegen når man kommer fra Flatåsen. Man må da kjøre rett frem og snu i ny rundkjøring, og høyresving inn Smistadvegen kan da få eget felt. Denne ombyggingen av krysset er ikke sikret i planen. Uten rekkefølgebestemmelse må kostnadene ved et slikt tiltak bæres av det offentlige dersom det blir nødvendig på lengre sikt.

Løsningen medfører også en ulempe for den bymessige situasjonen mellom byggene i Granåsen Idrettsby, som blir delt av Smistadvegen. Den nye tverrvegen vist på plankartet er allerede bygget mellom Smistadvegen og nordre adkomstveg. Den vil være viktig for beredskap og ellers fungere for hente/bringetransport, turbusser og lignende. Både

tverrvegen og Smistadvegen er vist med lommer for kombinert samferdselsformål, som kan nyttes til HC-parkering, taxiholdeplasser, sykkelparkering eller andre behov.

Gangforbindelser og holdeplass

Illustrasjonen nedenfor viser at en del av gangforbindelsene er sikret i plankart som fortau, turveger og gangveger. Forbindelsene må kobles ytterligere sammen, særlig over felt KBA1. Det er et krav i bestemmelsene om å legge frem samlet mobilitetsplan ved byggesøknad, samt vise trafiksikker forbindelse fra holdeplass i Kongsvegen til Granåsen barnehage. Aktuelle forbindelser er vist i illustrasjonsmaterialet, men ikke endelig fastsatt. Dette er et detaljnivå som er grovere enn vanlig ved detaljregulering, særlig i lys av at dette er viktige forbindelser.



Det er videre en utfordring med myrgrunnen nord for fotballhallen, med tanke på tilstrekkelig opparbeiding og tilrettelegging av gangforbindelser over store P. For gangvegen f_GG vist på kartet, åpner bestemmelsene for at den kan anlegges som en del av kjørevegen, uten kantstein, og med grus. Det er gitt en bestemmelse om at den "kan" skjermes med fysiske element. Med dette sikrer planen i realiteten ikke gangvegens funksjon. Den vil da kunne fremstå som del av en uavbrutt grusflate langs en veg og parkeringsplass på grus. Ut fra et trafiksikkerhetsperspektiv bør det være et "skal"-krav om fysisk skjerming av gangvegen. Så må heller fysiske elementer fjernes midlertidig, dersom plassen skal nyttes til arrangementer eller lignende.

Gangvegen vil brukes av alle som kommer fra Stavset-siden og skal innover i anlegget, ikke minst til Granåsen barnehage. Trafiksikker adkomst til barnehagen har vært en forutsetning i tidligere planer og må sikres. Fysisk skjerming foreslås som et vedtakspunkt i saken.

Sør for Store P ligger turveg o_TV1, denne legges også opp til opparbeiding med grus som følge av myrgrunnen. Dette betyr at den eneste asfalterte ruta for myke trafikanter fra

Kongsvegen og inn i anlegget, blir inn i Smistadvegen og rundt fotballhallen ved tverrforbindelsen. Dette vil i mange tilfeller være en liten omvei. Det bør vurderes om det kan stilles mer detaljerte krav til utformingen av o_TV1 for å sikre brøyting og fremkommelighet om vinteren. Dette for å unngå at rullestolbrukere og andre må ta en omvei under enkelte føreforhold. Dette foreslås som et eget vedtakspunkt.

Slik planen er lagt frem blir det ikke endringer i Kongsvegen utover en ny rundkjøring. Dagens holdeplass blir også liggende uendret. Kommunedirektørens planfaglige vurdering er at holdeplassen burde flyttes nord for Smistadvegen slik at den kommer foran fotballhallen. Dette vil bli en naturlig portal til området med en forplass foran hallen, og med god kobling til øvrige forbindelser innover i anlegget og mot marka. Da vil også busspassasjerene slippe å krysse Smistadvegen. Særlig i forbindelse med arrangement vil det kunne være en fordel å ikke trekke publikum mot Smistadvegen dersom denne må benyttes til beredskap og akkreditert trafikk. På denne type behov er hvert arrangement unikt, se eget avsnitt.

Ved at Kongsvegen reguleres som i dag, fjernes også tidligere regulering av separat sykkelveg med fortau. Dette er en del av hovedsykkelnettet og det bør vurderes om planen skal regulere en standardheving på dette området. Selv om det eventuelt ikke tas inn som et rekkefølgekrav, ville det forenkle jobben med å opparbeide dette senere, for eksempel gjennom Miljøpakken.

Parkering og sykkelparkering

Planen krever minst 200 sykkelparkeringsplasser fordelt flere steder i planområdet, med tanke på fritidsbesøkende. I tillegg kommer sykkelparkering etter KPA-beregning ut fra mengden kontorareal. Dette anses som tilstrekkelig. Planen burde vært mer konkret på hvor sykkelparkeringen skal plasseres.

For bilparkering foreslås det i utgangspunktet til sammen 400 plasser. Inntil 350 på Store P og inntil 50 på KBA 2, alle på terreng. Det vurderes som positivt at parkering i all hovedsak skal skje felles og i sambruk på Store P for hele Granåsen. Det er krevende å vurdere hva som er riktig antall ut fra hensynet til miljømål på den ene siden, og behovet i et stort anlegg på den andre siden. Uansett er det slik at store P med myrgrunn ikke kan bebygges, og arealene vil derfor i hverdags situasjonen ligge som i dag og benyttes til parkering. Men antall besøkende og antall funksjoner vil øke i stor grad. Dette vil i praksis medføre lavere parkeringsdekning i forhold til summen av funksjoner i området. Dette anses som en akseptabel løsning og en bevegelse i retning av strammere parkeringsdekning ut fra hensynet til nullvekstmålet.

Bestemmelsene åpner imidlertid for at det "kan" tillates parkeringskjellere i tillegg på felt KBA dersom det kan dokumenteres at kapasiteten i vegsystemet takler det. Eventuelt etter at det er gjort avbøtende tiltak for kapasiteten hvis en utredning finner det nødvendig. Dette punktet virker å ha noe uoversiktlige konsekvenser for et tema som vanligvis utredes i reguleringsplanen. Økt parkering kan skape økt trafikk og det kan være behov for å vurdere tekniske og kapasitetsmessige løsninger i en helhetlig sammenheng i reguleringsplan. Planforslaget er ikke tilstrekkelig utredet med konsekvenser ved etablering av parkeringskjellere. Videre kan etablering av parkeringskjellere forrykke balansen i reisemiddelfordeling og nullvekstmål på en måte som planmaterialet per i dag ikke beskriver. Derfor foreslås det som et vedtakspunkt å fjerne bestemmelsene som gir adgang til å etablere parkeringskjellere.

Arrangementer

Større og mindre arrangementer i Granåsen må alltid utarbeide en egen arrangementsplan med tanke på publikumslogistikk og trafikk ut fra arrangementets egne forutsetninger. Reguleringsplanen gir ikke svaret på alle slike spørsmål. Det må planlegges i fellesskap mellom arrangør, politi, vegmyndigheter og andre. I illustrasjonsvedlegget er det lagt ved noen prinsipielle illustrasjoner som viser mulige løsninger. Tiltak som ofte vil være aktuelle er å stenge Store-P for parkering for å sikre plass til publikumsstrømmer her og foran fotballhallen. Videre er det vist at Smistadvegen kan benyttes til å sette av passasjer ved mellomstore arrangementer hvor Kongsvegen er åpen. Ved de største arrangementene må som nevnt Kongsvegen stenges.

Bestemmelser om arkitektur, byrom og vegetasjon

Etter kommunedirektørens planfaglige vurdering er ikke beskrivelsen av planforslaget og reguleringsbestemmelsene tydelige nok. Det er flere uklare formuleringer av typen “det skal tilstrebes”, “det kan” og lignende. Kvaliteter som har betydning for opplevelsen av anlegget, også visuelt, må sikres bedre. Kvaliteter i anlegget bør understreke Granåsens identitet som skogsanlegg og portal til marka. Utendørs rom mellom byggene bør gi opplevelseskvaliteter til gående som beveger seg gjennom området. Bestemmelse § 3.2 om arkitektonisk utforming av bygg sikrer blant annet mørk fargebruk og at fasadeutformingen skal være så åpen som mulig uten at det er sikret hvor mye åpen fasade det kan kreves i byggesaken. Bestemmelsene for bevaring av vegetasjon er også lite forpliktende ved at dette skal tas vare på “dersom det ikke berøres av utbygging”. Dette bør endres til sluttbehandling, for at planen skal gi gode føringer for utviklingen i området.

En konsekvens av dette, er at illustrasjonene som følger planforslaget viser løsninger som ikke er juridisk sikret i planen, som for eksempel vegetasjon, bygningsformer og fasader.

Det er ikke stilt krav til varierte byggehøyder, materialbruk eller til grønne tak eller bruk av solceller, kun at dette “kan” tillates. Solceller og grønne tak bør settes som et krav i reguleringsplanen for å styrke og underbygge de miljømessige ambisjonene for Granåsen. Formingsveilederen, som skal gi føringer til helhetlig arkitektonisk utforming og materialbruk i planlagte bygg og anlegg i hele anlegget, er ikke oppdatert ihht. rekkefølgekrav i overordnet plan. Dette bør gjøres før sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Nullvekstmålet

Planområdet betjenes i dag av en rutebuss, linje nr 23 mellom Tillerterminalen og Hallset, med overgang til metrobuss linje 3 (utenom rush) for å komme til Midtbyen. Linje 23 går hvert 10. minutt i rush og hvert 20. minutt ellers. I Granåsen vil mange aktiviteter være på ettermiddag og kveld og dels utenom rushtida. Dette gjør at busstilbudet er for dårlig i dag til at besøkende velger kollektivtransport i stedet for privatbil. Dette gjelder både frekvensen og selve rutetilbudet som gjør det nødvendig med opptil flere bussbytter for mange.

I vedlagt trafikkrapport har Rambøll utredet forventet reisemiddelfordeling med grunnlag i reisevaneundersøkelsen og flere kilder. Reisemiddelfordeling vil variere etter reisens mål, og reise til kontor- / faste arbeidsplasser skiller seg ut. Men for de fleste idrett- / fritidsreisene til Granåsen estimeres det en andel privatbil på ca. 70 % fordelt på bilfører ca 60 % og bilpassasjer, ca 9,4 %, samt kollektivandel ca 5,4 %, sykkelandel ca 3,4 % og fotgjengerandel ca 20,1 %.

Etter Kommunedirektørens syn virker fotgjengerandelen noe høy, med tanke på at tilbudet i Granåsen retter seg mot hele byen og mange bydeler ligger langt unna i gangavstand. Det er videre beregnet at planen vil skape 3 880 nye bilturer per døgn, i tillegg til 1 820 som er beregnet å finnes i dag. Totalt 5 700 bilturer per døgn.

Planen vil påvirke nullvekstmålet negativt ved at privatbiltrafikken går opp. Det er ikke i tråd med politiske føringer i Byvekstavtalen. Samtidig vil aktivitetene i Granåsen ha både nasjonal og regional interesse, i tillegg til den lokale. Det må forventes at et slikt idrettsanlegg med tilhørende Granåsen Idrettsby skaper trafikk. Det er et stort potensiale for å legge bedre til rette for sykler og elsykler med parkering under tak og ladestasjoner for å begrense reiser med privatbil. Kollektivtilbudet til Granåsen bør forbedres for å kunne etterleve nullvekstmålet i større grad. Det er ingen indikasjoner fra Fylkeskommunen om en styrking av kollektivtilbudet til Granåsen. Dette understreker at det er særlig viktig at planen sikrer fysiske tiltak som gjør det attraktivt å være kollektivreisende, gående og syklende til Granåsen. Herunder at man møtes av trygge forbindelser og attraktive byrom når man ankommer området. Disse momentene er drøftet andre steder i saksfremlegget.

Andre virkninger

Planen vil ha virkninger for klima og miljø ved at det skal oppføres omfattende bebyggelse, delvis på myrmasser. I sivilforsvarsleiren er det forurensa masser som må fjernes og lagres på forsvarlig måte før det kan igangsettes tiltak. Det er lagt inn bestemmelse om miljøppfølgingsprogram i tråd med tidligere politiske vedtak.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planen vurderes å ha positive konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling i kommunen. Ut fra det samlede aktivitetsnivået som det legges opp til, vil det kunne medføre nye arbeidsplasser og aktivitet. Det er i konsekvensutredning vurdert at planen ikke vil ha for stor negativ påvirkning på næringslivet andre steder, f. eks markedet for kontorlokaler og lignende.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ha store økonomiske konsekvenser for kommunen. Detaljene i dette er redegjort for i flere separate, politiske saker. Krevende grunnforhold er dokumentert i tidligere planer og viser stor variasjon i kostnader til grunnarbeid ved ulike plassering av bygg og anlegg. Det vil komme utgifter for påviste forurensa masser i sivilforsvarsleiren, som er forutsatt fjernet før tiltak kan igangsettes. For en del anlegg vil det fortsatt kunne skje endringer ut fra gjennomføringsmodeller som påvirker kommunens rolle og kostnader.

Det aller meste av infrastruktur vil bli overtatt og driftet av kommunen. På grunn av krevende grunnforhold er noe av infrastrukturen regulert som felles (privat) istedenfor offentlig, dette skyldes at det ikke alle steder er mulig å følge ordinære kommunale standarder. Det må forventes at kommunen vil eie og drifte infrastrukturen. Kostnader for opparbeidelse ved rekkefølgekrav, vil kunne fordeles mellom flere tiltakshavere som skal bygge. Dette vil avhenge av at flere parter avtaler å samarbeide om gjennomføring.

Samlet vurdering

Dette er en reguleringsplan med forslag til tiltak som vil få store virkninger for Granåsen-området, og med stort tidspress på planprosessen for å få anlegget ferdigstilt til VM i 2025. Saken er utredet i tråd med vedtatt planprogram. Planområdet ble tatt ut av detaljreguleringsplanen vedtatt 2018 fordi det var for lite konkret hva som skulle etableres i

den gamle sivilforsvarsleiren. Fortsatt er dette litt uklart, og planforslaget som fremmes er grovere og mindre detaljert enn det som er vanlig for detaljreguleringer. Det legges opp til en stor fleksibilitet i mulig innhold og utforming innenfor planområdet. Planens rammer for utbygging bør styrkes og konkretiseres. Kommunedirektøren har foreslått noen vedtakspunkter som skal innarbeides i planen før sluttbehandling. Enkelte deler av planen vil kunne være i strid med lokaliseringskriterier i overordnet byutviklingsstrategi. Planforslaget oppfylder mål om etablering for idrettsanlegg med naturlig sambruk rettet mot byen og regionen, i tråd med politiske vedtak og strategier for Granåsen.

Medvirkning

Planarbeidet er annonsert i Adresseavisen og på kommunens digitale nettside. Det har vært gjennomført medvirkning gjennom workshops om utviklingen av området med idretten, øvrige brukergrupper og andre. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen. For varslingen av planarbeidet og innkomne innspill til denne, er dette redegjort for i eget vedlegg fra forslagsstiller. Medvirkning vurderes som tilfredsstillende fram til førstegangsbehandling.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de endringer som er lagt inn som vedtakspunkt. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 7.1.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Olav Nikolai Kvarme
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 5: Trafikkanalyse
- Vedlegg 6: Konsekvensutredning
- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: Miljøvurdering forurenset grunn
- Vedlegg 9: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 10: VA-notat
- Vedlegg 11: VA-plan
- Vedlegg 12: Flomutbredelse, kart
- Vedlegg 13: Veitrafikkstøy, utredning
- Vedlegg 14: Forslagsstillers oppsummering av merknader