

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Ranheimsvegen 11, del av gnr/bnr 16/1 og 16/7, r20210038, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 21/15138 (154886/22)

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ranheimsvegen 11, del av gnr/bnr 16/1 og 16/7 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Advansia Midt Norge, datert 10.02.2022, sist endret 08.04.2022, i bestemmelser sist endret 29.11.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 29.11.2022.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes.

1. Hvilket formål klatreparken skal reguleres til
2. Om det skal tillates zip-line over Ranheimsvegen

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Advansia AS avd. Midt-Norge og Gottlieb Paludan Architects Norge som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Høyt og Lavt AS.

Komplett planforslag forelå 22.02.2022, men med mangler. Ny komplett plan ble innsendt 30.09.2022.

Høyt og Lavt klatrepark er etablert i de to skogsområdene Rotvollhaugen og Fykenhaugen, på Rotvoll like nord for Innherredsveien og øst for Haakon VII's gate. Det er gitt tillatelse til servicebygget og deler av dagens klatrepark på Rotvollhaugen, sør for Ranheimsvegen. Det er også etablert klatreløyper på de støyutsatte delene av Rotvollhaugen og på Fykenhaugen, nord for Ranheimsvegen, uten tillatelse. Det er derfor stilt krav om å regulere området for å få gjort en



## Trondheim kommune

bedre vurdering av hvor det kan tillates klatrepark. Hensikten med planen er å legge til rette for klatrepark med tilhørende servicebygg og parkering og samtidig ivareta kulturlandskapet og naturverdier. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Kommunedirektørens vurdering av saken framkommer i dette saksfremlegget.

### Beskrivelse av planforslaget

Det er foreslått adkomst, parkering og servicebygg på samme plass som i dag, like sør for Ranheimsvegen og sørøst for broen over Haakon VII's gate. Planen åpner opp for 16-32 parkeringsplasser og at servicebygget kan utvides til inntil 400 m<sup>2</sup> for få plass til bod og verksted. Maks gesimshøyde er inntil fire meter og maks mønehøyde inntil 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng. I skogsområdene åpnes det for klatrepark innenfor et areal foreslått regulert til kombinert friområde og idrettsformål. I randsonen mot dyrket mark er det avsatt en buffer som er foreslått regulert til naturvern. Sør i området, der det er mye støy og støv fra Innherredsveien, er det foreslått friområde, innenfor dette formålet tillates det ikke etablert klatreinstallasjoner.

Det har vært pågående byggesøknader, klager og ulovlighetsoppfølging siden 2017 for klatreparken. Temaene som ikke har vært løst tidligere har blant annet vært hvor det skal tillates klatrepark, og hvordan det kan sikres en trafikksikker krysning av Ranheimsvegen. I planforslaget settes rammene for utbredelsen av klatreparken, og det stilles krav til etablering av bro over Ranheimsvegen.

### Vurdering

Klatreparken er i strid med overordnede planer. I kommuneplanen (KPA) og kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll (KDP) er arealet avsatt til LNF med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Hensynssone for kulturmiljø videreføres i reguleringsplanen. En viktig del av kulturmiljøet er kollen og skogen i jordbrukslandskapet. Bestemmelsene hindrer at det felles store trær i området.

I planforslaget er området til klatrepark foreslått regulert til kombinert friområde og idrettsformål. Reguleringsplanmessig er det flere mulige formål som kan brukes til å regulere området til klatrepark. Kommunedirektøren foreslår å sende planen på høring slik den er foreslått av forslagsstiller for å få eventuelle innspill på hvilket formål som er best å bruke for klatreparken.

Andre formål som er vurdert er:

#### *Friluftformål*

Friluftsområder er et underformål til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF), og omfatter større sammenhengende naturområder utenfor byer og tettsteder som skal brukes av allmenheten til friluftsliv. I slike områder er det åpnet for svært begrenset tilrettelegging, slik som f.eks. klopplegging og leir- og rasteplasser. Tiltak innenfor slikt arealformål skal også kunne benyttes av alle i kraft av allemannsretten. I dette planforslaget er det snakk om kommersiell virksomhet, og tiltak som har et omfang som langt overstiger det som kan karakteriseres som begrenset tilrettelegging av et friluftsområde.

#### *Idrettsformål*

Idrettsanlegg er et underformål til bebyggelse og anlegg. Dette formålet kan omfatte blant annet skianlegg, nærmiljøanlegg, golfanlegg etc. Klatreparken høyt og lavt i Bergen kommune er til eksempel regulert til idrettsformål.

## Trondheim kommune

### Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål er et underformål til bebyggelse og anlegg. Formålet omfatter underformål som utleiehytter, fornøylesparker eller temparker og kan vurderes for klatrepark.

### Friområde

Friområde ligger under kategorien grønnstruktur. Grønnstruktur er områder med vegetasjonspreg som er mer eller mindre sammenhengende og som også forbinder grønne områder i byggesoner med friluftsområder utenfor. En grønnstruktur kan bestå av parker, lekeplasser, badeplasser med mer samt forbindelsen mellom disse. En hovedmålsetning med grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig. I klatreparken er det kommersiell privat drift, som kan være i konflikt med det å være allment tilgjengelig.

Uavhengig av hvilket arealformål det reguleres til, må bestemmelsene sikre at området kun kan benyttes til klatrepark og ikke til annen utbygging som kunne falt under samme formål.

### Tilgang til skogen for allmennheten

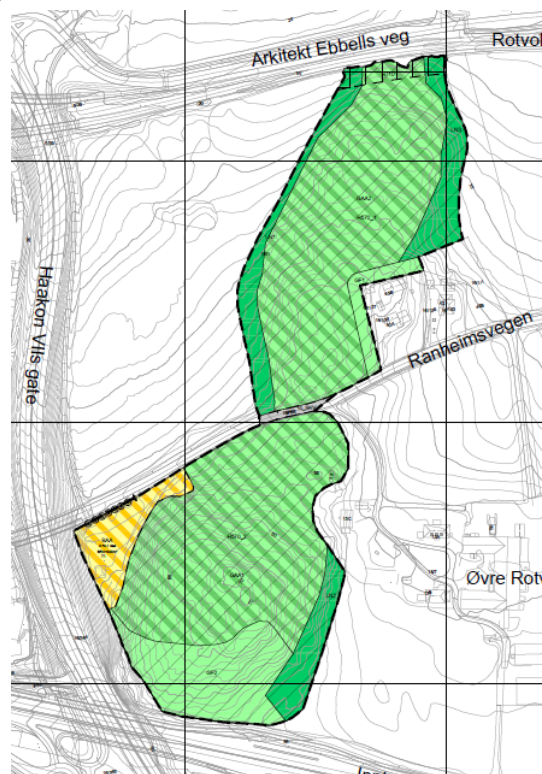
I planprosessen har det vært diskutert om klatreparken vil føre til en privatisering av skogen. Forslagsstiller mener at skogen vil være like tilgjengelig som før tiltakene og at kun brukere av selve klatreløypene vil bli krevd for betaling.

I dag omfattes området av allemannsretten, siden det er utmark. Allemannsretten er grunnlaget for friluftslivet i Norge, og brukes gjerne som en samlebetegnelse på rettigheter vi har til fri bruk av naturen. Den gir blant annet rett til fri ferdsel til fots og på ski i utmark. Allemannsretten utfordres av utbygging, privatisering og ulovlige stengsler i utmark. Når det etableres en klatrepark i et lite skogsområde vil dette kunne påvirke bruken av skogen for andre brukere.

I planforslaget er det åpnet for to store soner som kan brukes til klatrepark, slik at løypene kan flyttes og fornyes uten at det behøves å søke om dette. Dette er bra for variasjon i klatreparken, bra for trærne og for variert bruk av de ulike områdene i skogen.

### Sikker krysning av Ranheimsvegen

For å skape en trafiksikker krysning over Ranheimsvegen, mellom de to skogsområdene, er det foreslått en broløsning med fri høyde på 4,7 meter over vegbanen. Broen bør ha enkel adkomst og kan inngå i en løype. Den må være tilgjengelig for ledsagere som følger på bakken via ramper eller trapp. På bakkeplan må det etableres gjerder for å lede brukerne mot broen og hindre villkrysning over Ranheimsvegen.



Plankart

Det er også foreslått at zip-line kan tillates over Ranheimsvegen. Kommunedirektøren er usikker på om en zip-line over veg kan ha innvirkning på trafiksikkerhet. Kommunedirektøren foreslår derfor at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring for å få innspill på dette. Det er tatt inn et vedtakspunkt om at zip-line over Ranheimsvegen må vurderes frem mot sluttbehandling.

## Trondheim kommune

### Støy

Klatreparken ligger delvis støyutsatt til fra veitrafikk. Rotvollhaugen har høye støynivåer nært veien. Området ved Fykenhaugen, nord for Ranheimsvegen, har hovedsakelig støynivå under anbefalt grenseverdi for stille områder.

Det er ikke behov for støyskjerm slik planen er utformet. Områdene GAA1, der det kan etableres klatreinstallasjoner, er trukket unna Innherredsveien slik at det nå ligger i gul støysone ( $L_d \leq 65$  dB).

I komplett materiale ble det foreslått støyskjerm mot Innherredsveien. Planen er utformet slik at det ikke er behov for støyskjerm, og det har blitt enighet om å ta ut bestemmelsen som åpner for støyskjerm mot Innherredsveien.

Servicebygget og opplæringsområdet ligger i et område som er støyutsatt med nivåer tilsvarende rød støysone fra veitrafikk. Her er det åpnet for at det kan bygges en støyskjerm i forlengelsen av servicebygget slik at opplæring kan gis i et område med lavere støynivå.

### Medvirkning

Det ble varslet planoppstart 03.11.2022. Totalt kom det inn seks merknader til planen, en fra nabo, en fra idrettsrådet i Trondheim og fire fra sektormyndigheter.

Flere ville ha mer informasjon om klatresenteret som ble varslet ved oppstart. Et slikt bygg var aldri diskutert med kommunen og det er tatt ut av planforslaget.

Det kom innspill på å sikre en trafiksikker krysning av Ranheimsvegen. Denne er sikret med krav til planfri krysning (bro). Det er også problematisert villkrysning av Innherredsveien fra holdeplassen på sørsiden. Dette kan bedres med god informasjon fra klatreparken.

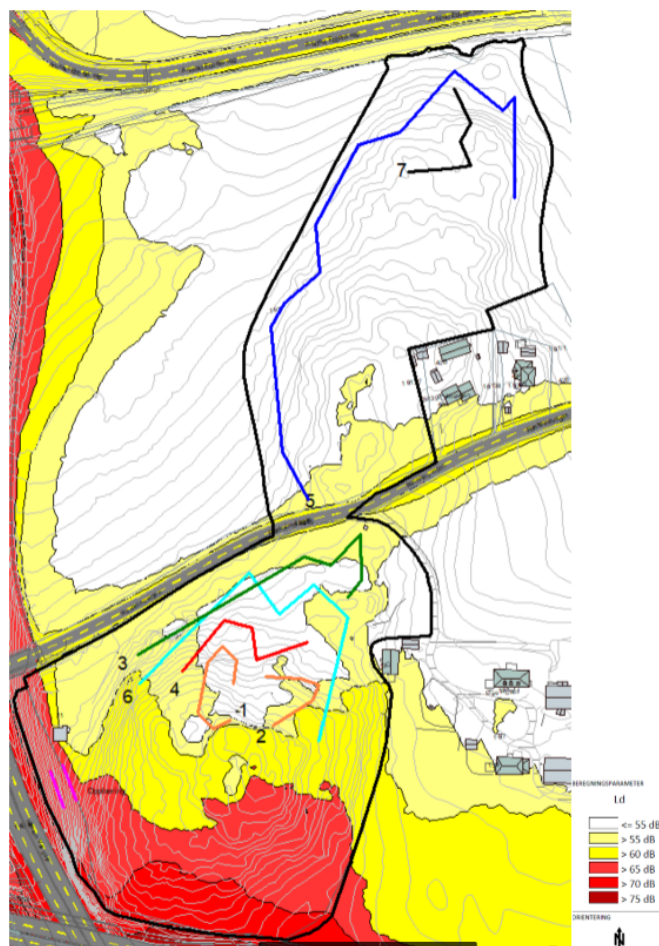
Det er bedt om at kulturlandskapet hensyntas. I planen er hensynssonen for kulturlandskapet videreført, samtidig er det skogen i planområdet som er verdien i landskapet i dette planforslaget, og denne vil bestå.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Konklusjon

En klatrepark her gjør Trondheim til en mer spennende by, og kan trekke flere folk ut i naturen og i aktivitet. Kommunedirektøren mener at arealformålet og enkelte elementer i planen bør vurderes



Støynivå i brukstid,  $L_d$ , i høyde for utendørs oppholdsareal (1,5 m) med trafikk framskrevet til 2040.

## Trondheim kommune

på nytt fram mot sluttbehandling, som påpekt i forslaget til vedtak. Planforslaget er godt nok til å legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring for å få innspill til en videre vurdering frem mot slubbehandling.

Kommunedirektøren i Trondheim, 05.12.2022

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen  
byplanlegger

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Plankart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan

### **Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 5: Støyrapport
- Vedlegg 6: Støv notat
- Vedlegg 7: Naturmangfold notat
- Vedlegg 8: ROS- analyse
- Vedlegg 9: Trafikkrapport