



## Detaljregulering av Granåsen idrettsanlegg - del 2, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 29.06.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 22.09.2022

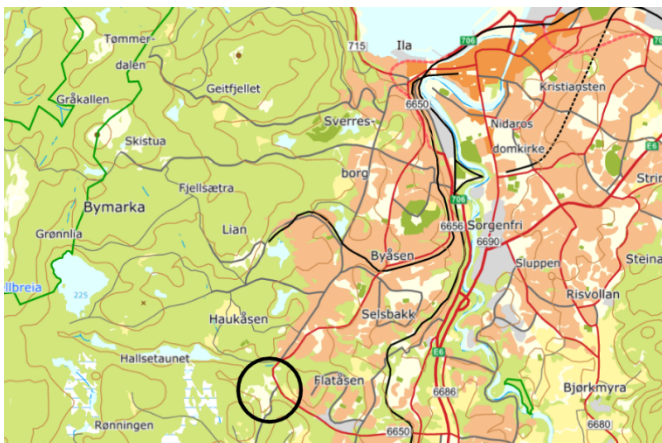
#### **Oppdatering etter bystyrets vedtak:**

Reguleringsplankart og bestemmelser vedtatt av bystyret ble i dette tilfellet endret kort tid før bystyrets møte, uten at dette er reflektert i planbeskrivelsen. Dette ble gjort for å imøtekomme innsigelser fra Trøndelag fylkeskommune. Endringene gjelder utforming av rundkjøring og bussholdeplasser, samt vedtatt rekkefølgebestemmelse § 10.3. Endringene er beskrevet i notat datert 14.09.2022 til bystyrets behandling. Endringene gjør at særlig planbeskrivelsens svar på Trøndelag fylkeskommunes høringsuttalelse, ikke er oppdatert, men framkommer i stedet av notat datert 14.09.2022.

#### **Innledning**

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av *Pir II AS* som plankonsulent, på vegne av forslagstillere Trondheim kommune ved eierskapsenheten og RENH Granåsen AS.

Hensikten med planen er 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.



Oversiktskart som viser Granåsens plassering i Trondheim til venstre, og ortofoto med planens avgrensning til høyre.

### Planprogram, krav om konsekvensutredning

Byplankontoret har vurdert at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning på grunn av planer om nye funksjoner (næring og forretning) som kan ha overordna betydning for byutvikling. Planprogram med utredningsprogram for konsekvensutredning, ROS-analyse og andre relevante tema som er vurdert å bli påvirket av planforslaget, er fastsatt av bygningsrådet i sak 20/141, 16.2.2021.

Konsekvensutredning og ROS-analyse følger planforslaget og belyser alle tema i utredningsprogrammet.

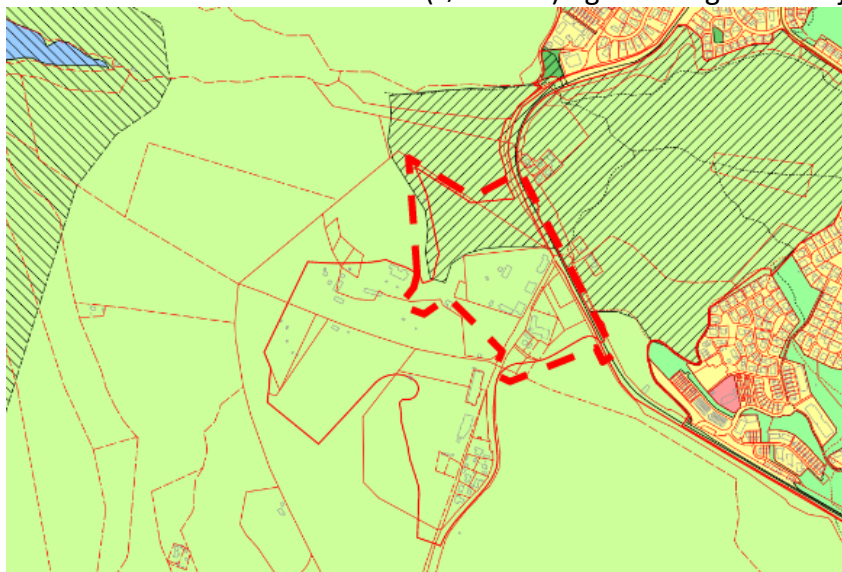
### Tidligere vedtak i saken

Det er fattet flere vedtak over som omhandler Granåsen, både av prinsipiell karakter, og av økonomisk karakter, da utvikling krever store offentlige investeringer. Trondheim kommune har eget nettsted om status og utvikling av Granåsen idrettspark, der det også er en oversikt over alle politiske saker og vedtak.

### Planstatus

#### Kommuneplanens arealdel

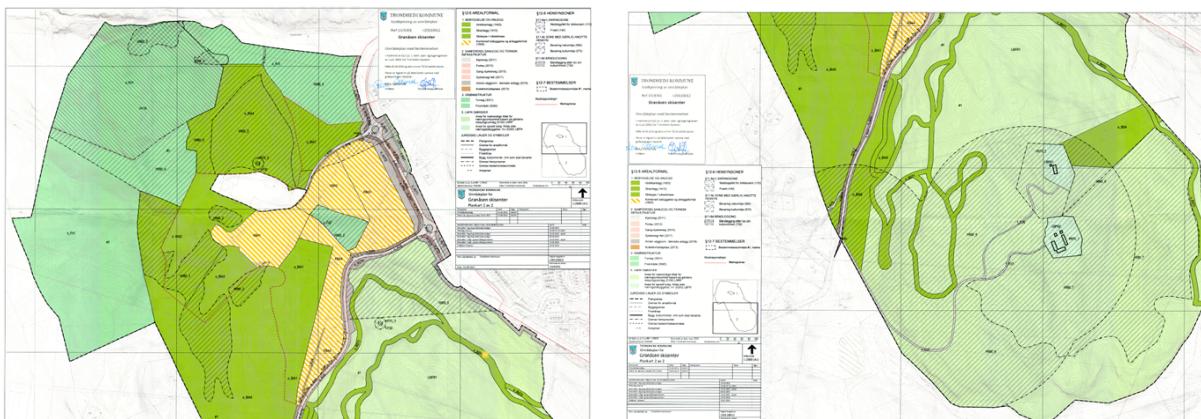
I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er planområdet avsatt til LNFR (lys grønn) og grenser til bestemmelsesområde marka (rød strek) og bevaring naturmiljø (grønn skråkravur).



*Kartutsnittet over viser kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) og planens avgrensning med rød stiplet linje.*

### Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende overordnet plan er r20110012 Områdeplan for Granåsen skianlegg, [vedtatt i 2016](#). Her ble det blant annet gjort avklaring med hensyn til kommuneplanens arealdel og endring av markagrensa.



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

Områdeplanens intensjon er at *planen skal sikre en utbygging som bidrar til å oppfylle Trondheim kommunes ambisiøse klimamål. Området skal utformes slik at det framstår som et samlet regionalt og nasjonalt skianlegg og som en arena for kulturaktiviteter. All ny utbygging skal underbygge dette»*

Områdeplanen 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 r20170032 Detaljregulering fra 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.

### Avvik fra gjeldende planer

Planforslaget avviker fra vedtatte løsninger og rekkefølgekrav til opparbeiding i r20110012 Områdeplan fra 2016 og r20170032 Detaljreguleringsplan fra 2019.

I avsnitt og tabell under er de viktigste avvikene og endringene nevnt. Det er beskrevet hvilke positive og negative virkninger endringen har. Eventuelle endringer av kostnader/investeringer er ikke vurdert i denne sammenhengen.

#### Markagrensa:

I områdereguleringen ble det vedtatt å justere markagrensa slik at sivilforsvarsleiren ble liggende 'utenfor' markagrensa mens deler av Leirbrumyran, rett nord for Store-P ble lagt 'innenfor' grensa. I sør og øst ble ny markagrense lagt i regulert vegkant for ny Kongsvegen og ny Smistadvegen. Det er viktig å bemerke at dette hovedsakelig er reguleringstekniske forhold. I praksis vil arealene som blir liggende 'innenfor' markagrensa i planen ikke bli berørt av utbygging. Dette er beskrevet nærmere i konsekvensutredningen.

#### Om rekkefølgekrav:

I områdeplanen er det rekkefølgekrav om å bygge om Kongsvegen og å bygge ny Smistadvegen før ny bebyggelse i planområdet kan tas i bruk. Nye kostnadsberegninger viser at ny Smistadvegen sør for planområdet er beregnet å koste betydelig mer enn tidligere forutsatt. En forutsetning for

planarbeidet har det derfor vært å se på andre og enklere løsninger for veg- og trafikksystem. Kravet til ferdigstilling videreføres ikke i planforslaget.

Rekkefølgekrav med tiltak fra tidligere planer erstattes av andre nye tiltak tilpasset nye trafikale vurderinger. Nye tiltak gir en oppgradering av vegsystemet som skal være tilstrekkelig for dagens og framtidig situasjon, iht. beregninger og vurderinger som er beskrevet i trafikkanalysen.

Reguleringsformål på plankart, endringer ift. gjeldende reguleringsplaner:

Avvik	Positiv virkning	Negativ virkning
<b>AVVIK FRA OMRÅDEPLAN</b>		
Nytt vegsystem med to nye rundkjøringer i Kongsvegen og endring av nedre trasé for eksisterende Smistadvegen fravikes. Dagens løsning for Smistadvegen opprettholdes.	Smistadvegen blir atkomstveg til nye bygg og funksjoner på sørsiden av ve-gen, og biatkomst til ny bebyggelse på nordsiden.  Utnyttelse av kapasiteten i dagens Smistadveg, bidrar til at en rekke nye funksjoner kan etableres uten at utbygging av omfattende infrastrukturanlegg er nødvendig. Den eksisterende traseen er godt plassert og ligger på en morenerygg. Trafikksikkert kryss mot Kongsvegen med holdeplasser for kollektiv er allerede etablert, og kan utnyttes videre. Gir store naturmiljø- og samfunnsøkonomiske gevinster.	Endringene er godt vurdert og det er ikke påvist vesentlige negative virkninger utover virkninger beskrevet under pkt. om rekkefølgekrav.  Trafikksikre løsninger må sikres i videre detaljplanlegging.  Avbøtende tiltak er at det må etableres tiltak som reduserer hastighet på biltrafikken, eks. smalere kjørefelt og vegetasjon/møblering langs ve-gen, sammen med gode fotgjenger-kryssinger.
Del av Store-P sør for atkomstveg reguleres til idrettsformål og blågrønn struktur, i stedet for kombinert bygg/anlegg.	I områdeplanen er nordre del av Store-P regulert til idrettsformål, mens søndre del er regulert til kombinert bygg/anlegg. Planforslaget foreslår at hele dagens Store-P reguleres til idrettsformål. Store-P er et nødvendig område for Granåsen som idretts- og kulturarena, som har behov for både publikums- og utfartsparkering, og åpent areal for publikumslogistikk ved store arrangement.  Totalt sett settes det av større flater til idretts og grønnstruktur enn det som er regulert i områdeplanen.	Endringene er godt vurdert og det er ikke påvist vesentlige negative virkninger.
<b>AVVIK FRA DETALJREGULERING 2019</b>		
Traséen for nordre atkomstveg, f_KV1 justeres for å tilpasses dagens situasjon.  Atkomsten reguleres felles (tidligere offentlig).	Vegen reguleres til felles atkomst til Granåsen. Tekniske krav nedjusteres, og gir økonomisk besparelse i kommunale budsjetter for investering. Nedjustering av tekniske krav /aksept for standard som i dag, vil gi en stor miljøgevinst.  Med planforslaget unngås grunnarbeid for å gi stabile underlag, og en unngår dermed fjerning av myrmasser som ville gitt CO2-utslipp.  Universell tilgjengelighet med akseptabel helning søkes opprettholdt.	Vegstandard reduseres på grunn av vanskelige grunnforhold med myr i grunnen.
Området rundt Sparebank1-hytta reguleres med idrettsformål og tillates å	Området får entydig avgrensning i tråd med pågående prosjektering av hopparenaområdet, og defineres som del av arenaområdet for idretts- og	Endringene er godt vurdert og det er ikke påvist vesentlige negative virkninger.



bestå der den er.	kulturarrangement.	
H560_2 hensynssone for naturmiljø tas ut av planen. Felt friområdet opprettholdes, om enn med redusert areal.	Regulert areal fra områdeplanen som ikke lenger er hensiktsmessig som hensynssone for naturmiljø på grunn av redusert størrelse etter utbygging av Tverrvegen (som er regulert i detaljplan og bygget). Endringen gir mulighet til å utforme skrånende terreng, bevegelseslinjer og vegetasjon mellom fotballhall og Smistadvegen.	<p>Dersom det er nødvendig for å gjennomføre tiltak i ny plan, tillates rest av gammelskog/granskog å bli hugget.</p> <p>Avbøtende tiltak er å ta vare på de trærne som ikke blir berørt av ny utbygging, og å være skånsom i anleggsperioden og plante nye trær der det er mulig.</p> <p>Det er bestemmelser i planen som sikrer fokus på vegetasjon.</p>

### Andre planer og prosjekter

#### *Granåsen 2025*

Norges Skiforbund og Trondheim kommune har fått innvilget søknad om å arrangere VM på ski nordiske grener i 2025. Utbyggingen av Granåsen skjer uavhengig av VM-tildeling, men det internasjonale skiforbundets krav til et VM-anlegg skal innfris. Dette stiller store krav til framdrift av bl.a. planprosessen

#### *Granåsen helhetsplan*

I det kommunale prosjektet Granåsen helhetsplan er planområdet med Sivilforsvarsleiren og området sør for Smistadvegen kalt 'Fase 3'. Det har vært en forutsetning at dette området skulle utvikles i et offentlig-privat samarbeid, jf. inngåtte avtale med RENH Granåsen AS. Fase 1 i helhetsplanen er gjennomført; langrennsareanabygg og nye ski- og rullerløyper mm., og Fase 2 med hopparena og tilhørende infrastruktur i arenaområdet planlegges nå og gjennomføring har startet. Grensesnitt mellom Fase 2 og Fase 3/planforslaget er koordinert i arbeidet med planforslaget.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet ligger i Granåsen skianlegg, ca 8 km fra Trondheim sentrum og Midtbyen. Adkomst inn i planområdet er fra Kongsvegen over den store parkeringsplassen i nord, kalt Store-P, eller via Smistadvegen som går tvers gjennom planområdet.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr: 187/1, 187/71, 187/4, 187/5, 187/69, 187/56, 187/6, 187/74, 187/8, 187/15, 187/14, 187/10, 187/11, 187/16, 187/73, 187/7, 189/101, 189/103.

### Granåsen i dag

Granåsen skisenter er Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Trondheim har søkt om og fått tildelt VM i nordiske grener vinteren 2025, og det pågår i dag anleggsvirksomhet for å oppgradere anlegget til det planlagte VM-arrangementet. Planområdet ligger langs Kongsvegen med spredt bebyggelse. Selve planområdet berører ikke idrettsarenaene, men atkomst til arenaene går gjennom planområdet.



*Planområdet i dag, med hoppbakkene i midt i bildet. Bilde fra google maps.*

### Dagens arealbruk, bebyggelse og berørte eiendommer innenfor planområdet

Planområdet består av den tidligere Sivilforsvarsleiren med brannstasjon, en del mindre kontor- og lagerbygg som også benyttes til overnatting/bevertning, samt parkering. Lengst i vest, nærmere hoppbanlegget ligger serveringsstedet «Sparebank1-hytta» og et enetasjes (tidligere) bolighus. Sørøst for Smistadvegen ligger to bolighus (Smistadvegen 4 og 8) og en næringsseiendom (tidligere «Møbelringen»). Ut mot Kongsvegen i øst ligger to ubebygde tomter. Disse disponeres av RENH Granåsen AS som er med-forslagsstiller i planen. Sivilforsvarsleiren ble overtatt av kommunen i 2012, og det er igangsatt ervervsprosess av andre private eiendommer i planområdet.

### Stedets karakter og landskap

Granåsen skisenter er Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting og har i senere tid også blitt brukt til store kulturarrangementer/konserter. Hoppbakkene er en viktig bygningskonstruksjon, og er for mange selve symbolet på skianlegget i Granåsen. De høye hopptårnene er synlige i fjernvirkning fra store deler av byen, også på kveldstid når de er belyst.

Planområdet ligger i et større landskapsrom omkranset av flere markerte skogkledde åsrygger. Det småkollete landskapet har et hoveddrag som går i nordvest-sørøstlig retning. Dette møtes av flere mindre dalsøkk fra sør og vest. Selve skiarenaene er lite synlig fra Kongsvegen, kun hopptårnene og øvre deler av unnarenn er synlig. De skogkledde åsene og vegetasjonen langs Kongsvegen bidrar til å ramme inn planområdet. Eksisterende trær og vegetasjon på planområdet har en viktig funksjon som identitetsskapende element.



*Skogkledde åser og vegetasjon rammer inn planområdet og gir stedet identitet. Gatebilde fra google maps.*

I planområdet er det den gamle brannstasjonen i Sivilforsvarsleiren med 'slangetårnet' som gir stedet karakter og identitet. Området ellers kan oppfattes ustrukturert med tilfeldig plassert bebyggelse og har et litt slitent uttrykk.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner. Sivilforsvarsleiren med bygninger fra 1949, skal fotograferes før den rives, for å dokumentere historien.

#### Naturverdier/naturmangfold

Granåsen ligger i randsonen av Bymarka. Rundt planområdet ligger viltkorridoren langs Leirelva. Til områdeplanen fra 2016 ble det utført en konsekvensutredning for blant annet naturmangfold. Det ble ikke registrert viktige verdier inne i selve planområdet her, men Leirbrumyra/Leirelva rett nord er en viktig økologisk korridor og forbindelse med skogarealet sørøst i kommunen for å sikre et framtidig viltmangfold i Bymarka.

#### Rekreasjonsområder

Granåsen er en viktig inngangsport til Leinstrandmarka og sørvestlige deler av Bymarka. De fleste som har sitt turutgangspunkt fra Granåsen kommer med egen bil og parkerer på utfartsparkering kalt Store-P, ved hovedatkomsten til Granåsen. Sparebankhytta i Granåsen driftes av Trønderhopp, og fungerer som klubbhus, kafé og samlingssted. Kafeen, som er midlertidig stengt, har vært åpen for turfolk både på hverdager og i helgene. Hytta som serveringssted er attraktivt som turmål i seg selv, spesielt for folk som ikke ønsker eller kan gå lengre turer i marka, men som likevel ønsker opplevelsen av marka.

Idrettsanleggene i Granåsen har stor aktivitet gjennom hele dagen, året rundt, både til organisert og uorganisert trening. Etter at Toppidrettssenteret ble etablert, med møte- og konferansesenter, legesenter, treningscenter og turnhall, har antall besøkende til området økt. Etablering av permanent friluftsbarnehage i Granåsen har også gitt nye arenaer som er tilpassa de minste.

#### Barn og unges interesser, inkl. barnehage

Barn og unges interesser er knyttet til idrettsanlegget som treningsarena for organisert trening, og til stedet som innfallsport til marka med helgeturer o.l. Det er også mange barn som har et nært forhold til stedet gjennom arrangementet Barnas skidag, eller har hatt skidag der med skolen. Barnehagen er viktig for barna som går der, og kan brukes utenom åpningstid. Granåsen ligger ikke inne i kommunens registreringer av områder som barn og unge bruker til uorganisert aktivitet.

#### Trafikkforhold og trafiksikkerhet

I dag kommer de fleste brukere av Granåsen med bil via Kongsvegen. Veggen har fartsgrense 60 km/t og en gjennomsnittlig trafikkmengde (ÅDT) på ca. 14 000 kjøretøy. Fra nærområdene Flatåsen og Stavset er det godt tilbud for gående og syklende, med separat gang- og sykkelveg. Avkjørsel til Store-P har vikeplikt for Kongsveien. I krysset Kongsvegen/Smistadvegen er et lysregulert T-kryss med fotgjengerkryssing og god trafiksikkerhet. En ny tverrveg mellom idrettsbyen og skiarenaene er ferdigstilt i 2022.

Store-P er hovedparkeringsplass for hele Granåsen og har avkjørsel fra Kongsvegen. I hverdagssituasjon og i helger uten store arrangement fungerer trafiksituasjonen forholdsvis godt, med jevn trafikkflyt. Ved større arrangement, og med stor trafikk på Kongsvegen, kan det være utfordringer både for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Ved store planlagte arrangement er det politi til stede for å følge og styre trafikken, og/eller det er satt opp ekstra busstilbud.

Smistadvegen er en kommunal veg mellom Kongsvegen og Ringvålvegen og går tvers gjennom planområdet. Toppidrettsenteret og langrennsarenaen har adkomst fra Smistadvegen. Langs ve-gen ligger flere boliger. Smistadvegen er nylig utvidet med gangveg i planområdet.

### Kollektivtilbud

Dagens kollektivtilbud mangler metrobusstilbud. Linje 23 har avganger hvert 10. min. i rushtida, og hvert 20 min. kvelder og helger. Linje 23 går fram til metrobussholdeplasser i øst ved Tonstadkrysset og i nordvest ved Munkvoll. Linje 23 har lave trafikk-tall til Granåsen, som kan skyldes stor tilgang på gratis parkeringsplasser og at mange bringer med tungt eller plasskrevende idrettsutstyr.

### Grunnforhold og grunnvannstand

Det er varierende og stedvis krevende grunnforhold i området. NGU's kart over marin grense og løsmasser, viser torv i store deler av planområdet. Basert på grunnundersøkelser, er det utarbeidet myrddydekart som viser at torvdybdene varierer mye, med opptil 11 meters dybde under Store-P og under Kongsvegen ved Sautrøa sørøst for planområdet. Løsmassene for resten av området er delvis fyllmasser og ellers morene eller forvitringmateriale over fjell. Det er gjort en rekke grunnundersøkelser i Granåsen de siste årene som er oppsummert og vurdert i geoteknisk rapport som følger planforslaget.

Ved Store-P er det dammer av vann hvor vannivået står over terreng store deler av året. Der det er myr/torv (Leirbrumyran og Sautrøa) ligger grunnvannstand erfaringsmessig i nivå med eksisterende terreng.

### Miljøfaglige forhold

I den tidligere Sivilforsvarsleiren er det registrert forurensning i grunnen. Trafikkstøy- og støv er ikke et problem for planområdet i dag, da det ikke er funksjoner som kommer innunder begrep i regelverk som støy- eller støvfølsom bebyggelse. Imidlertid påvirkes omgivelsene rundt Granåsen av trafikkstøy fra Kongsvegen og støy fra store arrangement i anlegget.

Lokalklima blir også påvirket av snøproduksjon som skaper frostrøyk, som i produksjonsperioder legger seg i dalbunnen i hele området. Høye åser rundt planområdet kaster mye skygge i området, og myrområder og nordvendte skråninger gir generelt lavere lokal temperatur. Granåsen omtales som en 'kuldegrop', da det er såkalte stagnasjonssoner enkelte steder hvor kaldluft samler seg. Dette er positivt for et vinteranlegg og snøen vil kunne ligge lenger.

### Risiko- og sårbarhet

I ROS-analysen utarbeidet for områdeplanen er tema naturrisiko med kvikkleire, vind og flom nevnt, og fare for trafikkulykker. Videre er sårbarhetsfaktorer som natur- og kulturmiljø nevnt. Det er ikke beskrevet at noen forhold vil kunne være til hinder for gjennomføring av tiltak innenfor planen.

### Næring

Det er Toppidrettsenteret, rett nord for planområdet, som i dag representerer de viktigste næringsinteressene i Granåsen. Senteret inneholder testlab for idrettsutøvere, ulike treningslokaler, legesenter, kontorlokaler og en stor konferansedel. Olympiatoppen Midt-Norge (OLTMN) og NTNU Senter for Toppidrettsforskning (SenTIF) holder til der, og er et regionalt kompetansesenter for midtnorsk toppidrett, der fagkompetanse og forskning er samlet for gjensidig kunnskapsutvikling.



## Beskrivelse av planforslaget

### Hovedtrekk i planforslaget

Planforslaget omfatter to byggeområder for kombinert bebyggelse og anlegg. I områdene er det tilrettelagt for tre tettliggende bygningskomplekser tilpasset store byomfattende haller/idrettsflater og supplerende funksjoner som skal understøtte idrettsfunksjonene i planområdet og øvrige deler av Granåsen. De supplerende funksjonene er forretning, bevertning, overnatting og kontor- og næringsformål.

En større del av planområdet avsettes til Idrettsanlegg og som skal tilrettelegges for fleksibel bruk. Arealet skal utnyttes til publikumstraseer og arrangementsflater for store arrangementer, portal til marka og overvannsmagasin for hele Granåsen. Funksjonene planlegges innarbeidet med så små inngrep i eksisterende situasjon som mulig, av hensyn til grunnforhold, eksisterende myr og naturmiljø.

Planlagte trafikk løsninger innebærer etablering av en ny rundkjøring ved store P, og mulighet for ombygging av krysset ved Smistadvegen ved behov. En slik ombygging er ikke et krav i planen. Løsningene er utredet i en egen rapport som viser at med to sirkulasjonsfelt i rundkjøringen vil det gi tilstrekkelig kapasitet for adkomst til Granåsen, framkommelighet for annen trafikk og for kollektivtrafikken i Kongsvegen. Løsningene er dimensjonert for hverdager, helgeutfart og mindre- / middels store arrangementer. Ved de aller største arrangementene (VM/store konserter) må Kongsvegen stenges for vanlig trafikk og det vil kunne være behov for at politi eller andre dirigerer trafikk manuelt.

Det vil være nok plass rundt Kongsvegen til at den infrastrukturen som var regulert i plan fra 2019 kan bygges, men dette vil forutsette ny regulering etter vedtak av denne planen.



*Illustrasjonsplan viser planlagte anlegg og bebyggelse (hvit) i Granåsen idrettsby. Bygningenes plassering og utforming er ikke fastsatt akkurat som på bildet med juridisk bindende virkning, men må holde seg innenfor byggegrensen (blå strek). Feltet i sør har krav om to separate bygningsvolum. Mulig plassering av sykkelparkering vist med hvite bokser flere steder.*

Arealer vil bli regulert til følgende formål:

- Idrettsanlegg
- Kommunalteknisk anlegg, pumpehus
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn grøntareal og teknisk
- Kollektivholdeplass
- Kombinert samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turvei
- Friområde
- Landbruks-, natur og friluftsområder

I tillegg kommer hensynssoner for faresone, flomfare (H320), infrastruktursone (H410), bevaring naturmiljø (H560) og bestemmelsesområder for publikumslogistikk/opsamlingsplass (#1), gangbro over bakken (#2), forplass KBA1 (#3), midlertidig anleggsområde (#4), sone for vegetasjon med portalvirkning (#5), og sone for etablering av dam / vannspeil (#6).

Nordre del av Store-P, felt o\_IDR2 og snølageret, felt o\_IDR3 rett vest for parkeringen, var ikke med i planområdet ved oppstart, og er tatt inn i løpet av planprosessen. Utvidelse av plangrense er varslet til Statsforvalteren og fylkeskommunen. Dette for å få detaljregulert alle områder som skal serve Granåsen idrettsanlegg med ulike funksjoner.

Plangrense følger i all hovedsak plangrense for reguleringsplan r20170032 Granåsen Idrettsanlegg øst for Tverrvegen. På grunn av nedskalering av veganlegget, omreguleres de berørte samferdselsformålene enten til annen veggrunn grønt, eller de tilbakeføres til landbruksområde.

#### Estetisk kvalitet

Nye bygg og uterom blir adkomstområdet til idrettsanlegget. Formingsveileder Helhetsplan Granåsen foreligger, teknisk godkjent (2018), og supplert som del av dette planforslaget (2022), skal sikre en helhetlig utforming av anlegget og de omkringliggende omgivelser. Bestemmelsene til planen sikrer at prinsippene i formingsveilederen skal benyttes i videre planlegging av området, og da særlig for uterommene og forplassene. Formingsveilederen skal gi Granåsen et samlet og helhetlig uttrykk, helt fra overvannshåndtering og vei- og løypeutforming til materialitet på møblering og prinsipper for beplantning.

#### Ny bebyggelse

Det er lagt inn byggegrenser som sikrer at det kan etableres forplasser og areal for publikumslogistikk ved store arrangement. Byggegrensene skal også gi en viss fleksibilitet for å kunne endre plassering av bebyggelsen. Det er i områdeplanen dokumentert at det er kompliserte grunnforhold, og det er først ved detaljprosjektering av geoteknikk og fundamentering at endelig plassering kan bestemmes. I konsekvensutredning til områdeplanen, r20110012, vedtatt av bystyret 26.05.2016, er det dokumentert grunnforhold og kostnader ved alt. plassering av utbygging i vedlegg KU 11.2-11-5.

### *Idrettshall/fotballhall, KBA1*

Innenfor feltet tillates funksjoner innunder reguleringsformålene idrett, forretning, tjenesteyting, undervisning, administrasjon, bevertning, fritids-turistformål, og uteopphold/lek.

Innenfor KBA1 kan det bygges et stort volum som en fotballhall med krav til innendørs fri høyde sentralt i rommet på minimum 20 meter, og en ballflate inkl. sikkerhetssoner på minimum 72 x 110 meter. Ved store arrangement kan hallen være velegnet som backstage, mediasenter og VIP-areal med sin sentrale plassering i Granåsen. Den planlegges for at det skal kunne kjøres større lastebiler med nødvendig utstyr og for vedlikehold inne i hallen. Store-P vil ved store arrangement være godt egnet til omlasting fra trailer inn til backstagefunksjoner.

Byggegrensene gir rom for at det i tillegg til areal for selve ballflaten kan bygges funksjoner som for eksempel tribune- og garderobeanlegg, klatrehall, kontorer/klubblokaler for idrettens behov/administrasjon, samt salg av enkel mat og drikke på ettermiddager og i helgene i regi av klubbene. Det er en intensjon at slike tilleggsfunksjoner bygges som integrert del av hallen med en noe lavere høyde enn storhallen. Høydebestemmelser gir føringer for dette.

Det er vist et bestemmelsesområde mellom KBA1 og KBA2, på tvers av Smistadvegen. Innenfor området tillates det å etablere en gangbru minimum 5 meter over Smistadvegen. Med en slik gangbru kan ulike funksjoner som for eksempel trenings- og møterom, knyttes sammen med klimatisert forbindelse med haller, behandlingsrom og andre servicefunksjoner, dersom disse befinner seg i hver sine bygg. Det foreligger per i dag ikke konkrete finansierte prosjekt for byggeområdene, og eksakt plassering av en slik bru er derfor ikke kjent. Bestemmelsesområde gir forutsigbarhet for at en slik bruk kan komme, og en tenkt plassering er vist i 3D-illustrasjoner.

### *Kombinasjonsbygg 1 og 2, KBA2*

Innenfor feltet tillates funksjoner innunder reguleringsformålene idrett, forretninger, tjenesteyting, undervisning, kontor, hotell/overnatting, bevertning, fritids-turistformål og uteopphold/lek.

I planprosessen er det arbeidet med programmering av et bygg kalt kombinasjonsbygg 1 innenfor felt KBA2. Foreløpige planer viser håndballhall og basishall med tilhørende tribune- og garderobeanlegg, og lokaler egnet for sportell, kontor/laboratorier, rom for undervisning, bevertning og forretning. Bygget ligger langs Kongsvegen og Smistadvegen og er lett å nå fra gang- og sykkelveger og fra bussholdeplassene.

På sørvestre del av KBA2 har det inntil nylig vært drevet forretning (Møbelringen) i samsvar med formålene i planen. På lenger sikt tenkes hele KBA 2 tatt i bruk i samsvar med formålet i planen, som en integrert del av Granåsen Idrettsanlegg. Det vil kunne romme fremtidige behov for større mer komplekse anlegg.

### *Idrett -Store-P, IDR1 og IDR2*

Hovedfunksjonen til feltene er parkering for hele Granåsen-området, med inntil 300 bilparkeringsplasser, inkludert areal for publikumslogistikk ved store arrangement.

Bestemmelsene sier at det kan oppføres konstruksjoner og anlegg i en etasje, som skal inngå som en del av idretts-virksomhet og friluftsliv med inntil 200 m<sup>2</sup> totalt på feltene IDR1-3. Permanente konstruksjoner skal ikke påvirke funksjonsområdet for storvilt (elg). All eksisterende vegetasjon som ikke berøres av utbygging skal opprettholdes og vurderes forsterket ved innplantning av

stedegne sorter og skjøtsel. I områder berørt av utbygging skal vegetasjon forsterkes ved innplanting av stedegne tresorter.

#### *Idrett - Snølageret, IDR3*

I området ligger et helårs snølager. Her lagres snø fra en sesong til den neste, for å kunne legge ut snø i løypenettet tidlig i vintersesongen. Det tillates produksjon av kunstsne i området. Det skal anlegges et effektivt dreneringssystem rundt deponiet og smeltevann må føres til bekk.

#### *Idrett - Sparebank1-hytta, IDR4*

Den eksisterende Sparebankhytta som serveringssted for turfolk og andre besøkende kan bestå, men er ikke sikret i planen. Det er ikke vist planer for ny bebyggelse per i dag. For å sikre muligheter for utvidelse, eller et nybygg, er det i bestemmelsene tillatt funksjoner som tjenesteyting, undervisning, overnatting, bevertning, fritids-turistformål og uteområder, når disse er knyttet til aktivitet for Granåsen idrettsanlegg. Tillatt grad av utnytting for feltet er maks. 600 m<sup>2</sup> BRA, inkl. arealet til dagens serveringshytte. Det skal ikke legges til rette for parkering, med unntak av HC-parkering og varelevering.

#### Grad av utnytting og bebyggelsens høyde

Beregning av og grad av utnytting er gitt i bestemmelsene. Maksimal høyde for hvert felt er vist på plankartet.

Innenfor feltene for kombinert bebyggelse og anlegg, KBA1 og KBA2, tillates inntil 150 000 m<sup>2</sup> BRA. 130 000 m<sup>2</sup> BRA er forbeholdt idrett, dvs. idrettshaller og idrettsrelaterte funksjoner som treningssenter (inkl. privat drevet), klubblokaler for idrettslag og fleksible lokaler for f.eks. yoga, dans, kampsport, e-sport o.l. Andre funksjoner tillates med inntil 20.000 m<sup>2</sup> BRA.

Når arealtallene blir så høye, skyldes det at man i bygg med stor innvendig takhøyde, i flg. bergensingsregler, skal regne med tenkte etasjeplan for hver tredje meter. F.eks. vil fotballhallens regnes med opp mot 100.000 m<sup>2</sup> BRA pga. stor innvendig høyde (20 meter). Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Innenfor feltene for idrettsformål, o\_IDR 1-4, tillates til sammen 800 m<sup>2</sup> BRA (IDR1-3: 200 m<sup>2</sup> + IDR4: 600 m<sup>2</sup>).

#### Trafikkløsninger

Løsninger som er valgt er beskrevet i egen trafikkanalyse.\_





Veg- og trafikkplan viser de trafikale løsningene i og rundt planområdet. Plangrense er vist med svart linje.

### Kongsvegen

Løsningen fra områdeplanen med to nye rundkjøringer videreføres ikke, men det er planlagt en ny rundkjøring ved atkomst fra Kongsvegen til Store-P. Dette er en noe mindre rundkjøring enn det som er regulert. I krysset med Smistadvegen opprettholdes dagens signalregulering. Endelig valg av kjøremønster og utforming av veggeometri må avklares i dialog med vegeier i en gjennomføringsavtale. Dette er sikret i bestemmelsene.

Dersom det på sikt viser seg å bli behov for å bedre kapasiteten i krysset med Smistadvegen er det rom for å utvide både kryss og svingefelt innenfor regulert vegareal fra vedtatt detaljregulering (2019). Det er sett på to muligheter. En løsning er å forlenge venstresvingefelt sørover for å forsinke tilbakeblokkering. En annen løsning for å øke kapasiteten er å forby venstresving i krysset, lede all trafikk nord til rundkjøring og tilbake til krysset der det da kan etableres et eget felt for høyresving for trafikk som skal sørover i Smistadvegen. Løsningene må vurderes i dialog med vegeier, og kan gjennomføres på sikt om ønskelig/ved behov.

På vestsiden av Kongsvegen reguleres det for sykkelvei med fortau. Planen stiller ikke krav om opparbeiding av dette nå, slik at det inntil videre vil være kombinert gang- og sykkelveg, som i dag. Traseen er del av det definerte hovedsykkelnettet for Trondheim kommune, og en regulering vil være et skritt mot ombygging av strekninga på et senere tidspunkt.

Ved mindre/mellomstore arrangementsituasjoner der Kongsvegen holdes åpen for vanlig trafikk, kan shuttlebusser benytte Smistadvegen for å slippe av/ta på publikum. Ved store arrangement kan Kongsvegen benyttes på samme måte som ved store arrangement de siste årene, ved at busser stopper langs sørgående kjørefelt for å slippe av/ta på publikum. Dette forutsetter at Kongsvegen er stengt for vanlig biltrafikk og kun er åpen for nødetater og annen tilbringertjeneste.

### Smistadvegen

Smistadvegen går tvers gjennom planområdet, og kjørevegen beholder dagens trasé. Vegen er hovedadkomst til kombinasjonsbyggene på sørsiden av vegen, og biatkomst til idrettshallen på

nordsiden av vegen. Det er allerede bygget ny gangveg fram til Toppidrettssenteret, og fortau videre vestover forbi boligene.

Endelig utforming av arealet på nordsiden av vegen, utenfor fotballhallen, som reguleres til fortau, annen veggrunn og kombinert samferdselsformål, vil skje i videre arbeid med utvikling av KBA1. Ny bebyggelse og resten av idrettsanlegget i Granåsen har funksjoner som genererer store folkemengder og dertil nødvendig besøks- og publikumslogistikk. Dette krever ulike trafikkareal for ulike kjøretøy i ulike situasjoner. Arealet kan benyttes til oppstillingsplasser for buss ved små og store arrangement, eller drosjer, HC-parkering, hente-bringe-tjenester for personbiler og varelevering, og eller i kombinasjon med beplantning, overvanns-løsninger, gatemøblering og sykkelparkering.

#### *Nordre atkomstveg over Store-P*

Fra rundkjøringen i Kongsvegen beholdes dagens atkomstveg opp til arenaområdet mellom skistadion og hoppbakkene, men reguleres til felles atkomstveg. Grunnforholdene er undersøkt nærmere og det vil ikke være kostnadmessig forsvarlig å bygge om vegen til standard på kommunal veg med asfalt og sideareal. Traséen justeres noe og får bedre universell utforming fra Store-P og inn i øvre deler av anlegget. Langs nordsiden av vegen reguleres et areal for gangveg, og det skal etableres fysisk skille mellom areal for gående og kjørende.

#### *Tverrforbindelsen*

Tverrvegen reguleres slik den er regulert i gjeldende regulering vedtatt i 2019. Veggen er bygget i 2021, med unntak av det som nå reguleres til kombinert samferdselsformål. Veggen går mellom Smistadvegen og nordre atkomstveg over Store-P. Tverrvegen er bygget som en tofelts kjøreveg med langsgående parkering og fortau på sørøstsiden av vegen. Veggen skal fungere med framtidige innganger på hver side av vegen, med hente/bringe- og korttidsparkering i hverdags situasjon, og trafikk av «turbusser» og store transporter til arrangement/ konserter i arrangementssituasjon. I tillegg er vegen viktig for beredskap ved alle typer arrangement i Granåsen.

Forlengelse av Tverrvegen sørøstover fram til den tidligere regulerte nye Smistadvegen, opprettholdes som samferdselsformål, annen veggrunn teknisk og grønt. Dette sikrer forlengelse av Tverrvegen, dersom ny Smistadveg skal realiseres på et senere tidspunkt, og arealet kan benyttes som atkomst til KBA2 fra sør, ved behov.

Endelig utforming av arealet som reguleres til kombinert samferdselsformål vil skje i videre arbeid med utvikling av Granåsen idrettsanlegg. Arealet er 6 meter bredt og kan romme både gangveg/fortau og trafikkareal for bussoppstillingsplasser, drosjeholdeplasser, HC-parkeringsplasser, hente-bringe-tjenester for personbiler og varelevering. Det kan også romme beplantning, gatemøblering og sykkelparkering.

Det tillates stengsler som regulerer biltrafikken, og vegeier (kommunen) kan etablere dette ved behov.

#### Gangforbindelser – mobilitet

Planforslaget legger opp til gang- og sykkelforbindelser langs og gjennom området med flere ulike tilbud. Eksisterende gang- og sykkelveg langs Kongsvegen opprettholdes som i dag, samtidig som det reguleres areal for utvidelse til sykkelveg med fortau. Det etableres en bred og sikker kryssing ved ny rundkjøring. Det reguleres gangveg langs atkomstveg over Store-P, og en turveg på sørsiden av parkeringsplassen, som begge gir god tilgjengelighet mellom Kongsvegen med bussholdeplasser og idrettsanleggene.

Traséen for Smistadvegen beholdes, og det reguleres brede fortau og soner for vegetasjon og/eller møblering på begge sider av veien. Den nye Tverrvegen er allerede bygget, og sikrer sammen med andre nevnte gangveger og fortau flereforbindelseslinjer.

Det er stilt krav om åpne arealer og forplasser ved målpunkt som hovedinnganger på ny bebyggelse. Disse forplassene og ganglinjer på tvers av disse vil gi god mobilitet, og sikre gode sammenhenger mellom kollektivholdeplasser, hovedinnganger og andre målpunkt i idrettsanlegget. Et bestemmelsesområde sikrer etablering av forplass mellom idrettshallen i KBA1 og Kongsvegen.

De konkrete gangvegene må planlegges i forbindelse med videre detaljprosjektering, og ta hensyn til både grunnforhold, fundamentering av bygg, faktisk plassering av hovedinnganger på ny bebyggelse, og vegetasjon. Illustrasjonsplanen, veg- og trafikkplanen og mobilitets-diagram viser eksempel på hvordan forbindelser kan etableres.

#### Kollektivtilbud/løsninger

Kollektivsystemet videreføres som i dag, med dagens holdeplasser, samtidig som det sikres areal for utvidelse. Planforslaget er ikke til hinder for at den regulerte løsningen for kollektivholdeplass og -felt i plan fra 2019 kan gjennomføres, men dette forutsetter ny regulering.

Avstanden mellom kollektivholdeplass og hovedinnganger i planområdet er ca. 25-100 meter, og avstand til arenaene inne i området er på ca. 300-400 meter. Dette regnes som en overkommelig avstand også for de minste og personer med lett bevegelseshemming.

Ved store arrangement kan shuttlebusser fra sentrum og andre knutepunkt settes opp i tillegg til det vanlige tilbudet, slik det har vært gjort ved store arrangement i Granåsen fram til nå. Det legges til rette for bussoppstilling for 2-3 busser og en snumulighet i Smistadvegen, på nordsiden av veien, som kan brukes av shuttlebusser ved store/middels store arrangement.

I samarbeid med samferdselsmyndigheter (Fylket, Miljøpakken) er det tatt initiativ til å koordinere og planlegge hele traséen for fremkommelighet langs Kongsvegen fra rundkjøringen på Stavset til krysset for avkjørsel til Flatåsen / Saupstad, en strekning på ca. 3 km. Koordinert planlegging av hele denne strekningen er avgjørende for å lykkes med bedre kollektivtilbud for Granåsen. Dette kan planlegges uavhengig av dette planforslaget.

#### Parkering for bil og sykkel

Planforslaget innebærer en mer restriktiv parkeringsløsning, for å begrense biltrafikk og følge opp Trondheim kommunes mål om nullvekst i biltrafikk. Utfartsparkering og brukerparkering er lagt til Store-P, og biltrafikk inn i arena-området er svært begrenset.

For ny bebyggelse er kommunens parkeringsveileder lagt til grunn for antall parkeringsplasser. For utfartsparkering er det benyttet erfaringstall fra brukere og Trondheim kommune, for vurdering av behovet. Totalt sett er det lagt til rette for inntil 300 bilparkeringsplasser ved Store-P, og inntil 50 korttidsplasser på terreng innenfor KBA2. Bestemmelsene åpner for at det kan tillates parkeringskjellere under nye bygg, men med en maksbegrensning på 400 bilparkeringsplasser totalt innenfor planområdet, inklusive parkering i kjeller.

Det legges til rette for noen HC-parkeringsplasser langs Smistadvegen og innenfor byggeområdet for kombinasjonsbyggene. Disse blir liggende nært alle hovedinnganger for ny bebyggelse.

Bestemmelsene sikrer at det skal etableres sykkelparkering for arbeidsplasser og for deltakere/besøkende til idretts- og friluftslivsfunksjoner. For nybygg med faste arbeidsplasser skal det etableres min. 1,5 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor/undervisnings/tjenesteyting m.v. og det skal lages egne rom for innendørs sykkelparkering for minimum 30 % av forventet antall arbeidsplasser. Det skal etableres minimum 200 sykkelparkeringsplasser knyttet til idretts- og friluftslivsaktiviteter, fordelt i området. Det skal videre avsettes areal til ytterligere 100 sykkelparkeringsplasser, hvor etablering kan skje i takt med behovet.

#### Forplasser og uteoppholdsareal

Planforslaget med nye bygg skaper et helt nytt atkomstområde til Granåsen. Forplasser utenfor nye bygg skal utformes som møteplasser og aktivitetsområder for både organisert og uorganisert aktivitet. Området skal ha god belysning, tydelig merking og god informasjon. På grunn av utfordrende grunnforhold med myrgrunn og behov for store terrenginngrep med etablering av nye infrastrukturiltak og store bygningskonstruksjoner, vil det meste av eksisterende vegetasjon måtte fjernes, for så å etableres på nytt når grunnarbeidene er avsluttet.

Bestemmelsene stiller krav om detaljerte utomhusplaner som skal følge byggesøknad, og vise hvordan plassene utformes og møbleres.

Forplassen foran den store idrettshallen/fotballhallen i felt KBA1 skal sammen med Store-P, felt o\_IDR1 og o\_GN også fungere for publikumslogistikk ved store folkemengder under arrangement, blant annet ved ankomst og retur med shuttlebusser. Bestemmelsesområdet sikrer at denne funksjonen skal ivaretas ved utforming av arealene mellom hallen og Kongsvegen og Store-P.

#### Bestemmelsesområder

##### *Bestemmelsesområde #1 publikumslogistikk*

Granåsen idrettsanlegg skal brukes til store arrangement både sommer og vinter, så som konserter og idrettsarrangement i verdensklasse. Her kan det være inntil 40 000 publikum. Bestemmelsesområdet sikrer areal for å etablere en god logistikk. Opparbeidelse av området skal ikke være til hinder for publikums-logistikk og som oppsamlingsplass for kollektivreisende ved store arrangement, eller ved behov for evakuering av publikum. Det skal også være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

##### *Bestemmelsesområde #2 bruforbindelse*

Bestemmelsesområde #2 sikrer at det kan bygges en gangbru over Smistadvegen, mellom feltene KBA1 og KBA2. Gangbrua vil knytte de ulike hallene og idrettsrelaterte funksjonene sammen på etasjeplan. Dette gir god funksjonalitet i anlegget totalt sett, og fleksibilitet ift. plassering av ulike funksjoner. Bestemmelsen sikrer minimum 5 meter fri høyde under gangbrua, som er god høyde også for store kjøretøy, og ivaretar tilkomst til VA-ledninger i grunnen.

##### *Bestemmelsesområde #3 Forplass*

Bestemmelsesområde #3 sikrer at det skal etableres en forplass med attraktiv og tiltalende utforming ved inngangen til Granåsen idrettsanlegg via Kongsvegen/Smistadvegen. Formingsveileder for Granåsen skal brukes retningsgivende for utforming.



#### Bestemmelsesområde #4 Anleggs- og rigg-område

Bestemmelsesområde #4 sikrer at området kan benyttes som anleggs- og rigg-område ved ombygging av Kongsvegen, eller andre bygge- og anleggstiltak i forbindelse med Granåsen idrettsanlegg.

#### Bestemmelsesområde #5 Vegetasjon med portalvirkning

Bestemmelsesområde #5 setter krav til at det replantes vegetasjon på hver side av rundkjøringsarmen inn i anlegget. Dagens vegetasjon i området må fjernes for å bygge ny rundkjøring. Det er vurdert som viktig å plante nytt her for å gi en portalvirkning inn i området og styrke identiteten som et skogsanlegg.

#### Bestemmelsesområde #6 Dam / vannspeil

Innenfor området skal det etableres dam/vannspeil som del av åpne overvannssystem med vegetasjon som skjermer mot vegstøv fra Kongsvegen. Området er en del av forplassen til KBA1, og den eksakte plasseringen av vannspeil må gjøres i detaljprosjektering. Derfor er ikke et gitt areal regulert til dette formålet, men det er satt krav til at det må skje innen bestemmelsesområdet. Dette arealet huser også en liten vannførende grøft i dag, og inngrep i denne kompenseres ved overvannstiltak her og i felt o\_GN.



Illustrasjon som viser utstrekning av bestemmelsesområdene.

## Teknisk og sosial infrastruktur

### *Teknisk infrastruktur, inkl. planlagte offentlige anlegg*

#### *Renovasjon*

Ny bebyggelse skal i hovedsak håndtere avfall innendørs. Det tillates utendørs containere i tilknytning til varelevering såfremt disse får en skjerming som utformes som en integrert del av bebyggelsen for øvrig. I forbindelse med store arrangement vil avfallshåndtering være et eget tema i hver enkelt arrangementsplan.

#### *Vann og avløp*

VA-systemet har to hovedfunksjoner, å tilkoble nye bygg til vann og spillvann til eksisterende VA-systemer, og sikre et system som kan fungere ved framtidig utbygging av VA-systemene i takt med vegutbygging og andre tiltak. Det vises til egne notat og overordna VA-plan for vann og avløp (VA) og overvannshåndtering (OV).

En hovedvannledning ligger i dag langs østsiden av Kongsvegen, og krysser vegen i området for ny rundkjøring. Vannledningen må legges om. Eksisterende trasé er vist på plankartet som sone for teknisk infrastruktur.

#### *Brannvann-/slukkevannkapasitet*

Det er ikke tilstrekkelig brannvann-/slukkevannkapasitet til de funksjoner som er i Granåsen, og med de krav som finnes i dag. Det er stilt rekkefølgebestemmelse om at tilstrekkelig brannvann-/slukkevannskapasitet skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Det må etableres nye ledninger for å få tilstrekkelig slukkevann i hele området. Det vil si at ferdigstilling av pågående planarbeid og VA-løsning er kritisk for gjennomføring av både byggefase 2 og byggefase 3, samt for Granåsen barnehage. Granåsen helse-og arenabygg har i dag en midlertidig løsning med brannvann fra snøproduksjonsanlegget som brannvesenet har akseptert, inntil trykkøkingsstasjon og høydebasseng er etablert i løpet av 2021.

#### *Overvannshåndtering*

Overvannshåndtering er sikret i planforslaget gjennom forslag til fordrøyningsbasseng, dammer, åpne grøfter og nye ledninger som er vist i VA/OV-plan og illustrasjonsplan, og som er sikret i bestemmelser slik at overvannet i anlegget ikke belaster omkringliggende arealer. Åpne overvannsløsninger er vurdert og koordinert med VA-løsninger som nå prosjekteres for Fase 2/arenaområdet.

I dag har det meste av planområdet permeable dekker, med jord, torv, gress og grus. Planforslaget forutsetter at situasjonen videreføres, med minst mulige tette flater og asfaltdekker. De permeable dekkene vil både fungere som infiltrasjon og sørge for fordrøying slik at vannet får en forsinkelse inn i ledningssystemene. Dette bidrar til å redusere faren for flom. Smistadbekkens trasé legges om og føres delvis åpen og delvis i rør, fram til en dam inne i planområdet. Til denne dammen kommer også overvann fra kanal som i dag ligger langs Store-P, som er vann fra et tidligere bekkeløp fra myrområdene sør og øst for området. Denne dammen vil ha en viss flomdempende effekt. Bruk av grønne tak på enkelte bygg må vurderes særskilt for de enkelte byggeprosjektene.

Kanal / grøft langs Store-P nevnt over, blir fysisk endret som følge av tiltak med bebyggelse og forbindelseslinjer i KBA 1. Dette er vurdert av Trondheim kommune etter vannforskriftens § 12 i

eget vedlegg. Konklusjonen er at forskriftens krav er oppfylt slik at det kan aksepteres å delvis legge i rør og endre vannforekomsten.

### *Sosial infrastruktur*

Atkomst til barnehagen er sikret i planforslaget med bestemmelser, både for anleggs- og driftsperiode.

### Universell utforming

Alle nye bygg skal være universelt utformet, og gjeldende regelverk skal følges for ny bebyggelse og så langt det er mulig for utendørs anlegg.

Formingsveilederen Granåsen skal benyttes ved planlegging av området og her er det gitt beskrivelser av hvordan det skal legges til rette for universell utforming. Ved prosjektering av gangveger skal regelverk for universell utforming legges til grunn.

Illustrasjonsplanen viser HC-parkering nær nye hovedinnganger, og nye adkomstveger og publikumsområder har helning på/under 1:15 der det er mulig. På grunn av terrengformasjoner og høydeforskjeller må det aksepteres at deler av anlegget har noe brattere helning.

Skilting og belysning er beskrevet i formingsveileder for Granåsen. Kombinasjonen av belysning og kontraster vil bli brukt til å sikre god synlighet på skilt og annen merking. Alle inngangsparti vil være tydelig markert.

### Miljø og klima

Gjennomføring av planforslaget vil gi mer variert og økt aktivitet samme sted, og vil kunne bidra til færre enkeltreiser. Planforslaget vil likevel gi mer trafikk isolert sett, dette er beskrevet i trafikkrapport. Økt aktivitet i området vil kunne gi et bedre grunnlag for videre utvikling av kollektivdekning på sikt.

Som del av hele utbyggingsprosjektet i Granåsen er det laget flere overordna dokument som belyser tema relatert til klima og miljø.

Formannskapet har i vedtak, blant annet i sak 92/21, 20.4.2021 pekt på ambisjonen om at Granåsen skal være et nullutslippsområde og at det er viktig at dette ivaretas og synliggjøres i det videre arbeidet, også i de delene kommunen ikke selv skal stå for. De peker også på at det må innarbeides tilstrekkelig energiproduksjon i fase 3 for å nå dette målet. Dette er mulig innenfor planforslaget, og konkrete løsninger bli vurdert i videre planlegging og prosjektering.

Det å ivareta hensyn til klimatilpasning i arealplanlegging, handler generelt om å unngå å bygge i områder med flom, skred og havnivåstigning, og å ha konkrete planer for håndtering av overvann og ekstremnedbør. Deler av planområdet ligger på myrgrunn og er utsatt for flom. I nordre del av planområdet planlegges det ikke ny bebyggelse. Gjennom ROS-analysen er det kommet fram tiltak som er innarbeidet i planforslaget for å tilpasse utbyggingen til fremtidige klimaendringer.

Det er utformet bestemmelser og dokumentasjonskrav som skal ivareta nødvendig oppfølging i videre planlegging og prosjektering. Flomutsatt område fra Leirelva er vist med faresone på plankartet og bestemmelser sikrer at bygningsdeler under høydekote +170,5 meter skal kunne tåle påvirkning fra vann fra Leirelva /grunnvann. Miljøkravene fra reguleringsplan r20170032 Granåsen idrettsanlegg videreføres, så som bestemmelse om at det skal utarbeides miljøprogram for hele planområdet. Miljøprogrammet skal være en del av byggesøknad for første byggetrinn.

## Virkninger av planforslaget

Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning (KU) for planforslaget, iht. fastsatt planprogram. For nærmere beskrivelse av konsekvenser vises det til konsekvensutredningen, ROS-analysen og tekniske fagrapporter.

Konklusjoner fra de temaene der det er stilt krav om KU er gjengitt under, og ROS-analysen er oppsummert i eget kapittel. For andre tema er det vurdert at det er få eller begrensede negative virkninger, og disse er ikke beslutningsrelevant for om planforslaget kan gjennomføres eller ikke og er beskrevet i KU.

### Byutvikling

For vurdering av virkninger for byutvikling er det sett til metodikk beskrevet i Statens vegvesens håndbok V712 kapittel 9.2 for vurdering av arealbruksendringer og andre lokale og regionale virkninger. Her foreslås det at påvirkning kan vurderes ved å se på måloppnåelse i forhold til prosjektmål. I tillegg er det her sett på overordna mål for byutvikling i Trondheim og regionen, gitt i en rekke kommunale og regionale plandokument.

Samlet sett vurderes det at tiltak i ny reguleringsplan vil gi **meget god måloppnåelse** ut fra overordna målsettinger for Granåsen som idrettsanlegg og de konkrete mål som er satt for Granåsen idrettsby i planområdet.

### *Planforslagets måloppnåelse ift. overordna mål for byutvikling i Trondheim og regionen*

Planforslagets måloppnåelse ift. overordna mål for byutvikling er gjennomgående svært god. Granåsen har potensial til å videreutvikles som et byomfattende idrettsområde/aktivitetsportal til marka som vil gi god, miljøvennlig og klimasmart byutvikling. Eksisterende infrastruktur utnyttes, arealressurser spares gjennom samlokalisering, sambruk, høy tetthet og fleksibilitet. Gevinsten for byen kan over tid økes ytterligere hvis kollektivtilbudet til Granåsen prioriteres høyere.

### *Planforslagets måloppnåelse ift. prosjektmål*

Planforslagets måloppnåelse ift. prosjektmål/effektmål for Granåsen Idrettsby er samlet meget god. Mål og suksesskriterier ble fastsatt i forkant av vedtatt planprogram, og ble utarbeidet i konseptutviklingsfasen, som del av medvirkningsprosessen, og formulert av en bredt sammensatt gruppe. Intensjoner er videreført i planforslaget, og grad av suksess vil være målbar når tiltak i planen kommer til gjennomføring.

De to avsnittene over oppsummerer konsekvensutredningen gjennomført av forslagsstiller. Som planmyndighet bemerker kommunedirektøren at planforslaget også er i strid med viktige punkter for overordnet planlegging i Trondheim. Dette gjelder særlig lokalisering av handel og kontorarbeidsplasser. Sentrale punkter i Trondheims byutviklingsstrategi og kommuneplan innebærer:

- Å styrke Midtbyen og sentrum som handelssted, samt at større handelsvirksomheter som ikke passer i sentrum bør lokaliseres ved regionale handelssentre på Lade og Tiller. Denne planen åpner for virksomheter som sportsbutikk, hotell, og diverse underholdning som bowling, trampolinpark o.l. Dette er virksomheter som primært bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet og tilrettelagt for handel.
- Kontorarbeidsplasser skal ha god kollektivtilgjengelighet og lokaliseres i kollektivbuen fra Sluppen til Leangen. Planen er i strid med dette prinsippet.
- Mindre dagligvareforretninger kan lokaliseres i boligområder, altså der det bor folk. Denne planen åpner for dagligvare og er i strid med dette prinsippet.

Etter kommunedirektørens syn er planen klart i strid med disse overordnede målene, og det er for lite vektlagt i konsekvensutredningen. Slike lokaliseringshensyn er viktige for å understøtte et effektivt areal- og transportmønster der daglige reisemål som arbeidsplass og dagligvare har hensiktsmessige lokaliseringer langs kollektivnettet og i forhold til bebyggelsesmønsteret. Granåsen er ikke spesielt godt tilgjengelig uten bil for mange av byens innbyggere og busstilbudet per i dag er heller ikke spesielt godt.

Kommunedirektøren peker samtidig på at de planlagte anlegg vil kunne styrke Granåsen som idrett- og friluftsddestinasjon i tråd med målsettinger for området. Interesseavveiningen mellom ulike mål er et politisk spørsmål som vil foretas gjennom behandling av planen.

#### Byliv og mobilitet

Planforslaget tilrettelegger for flere nye forplasser ved hovedinnganger, arealer for opphold og aktivitet, et mangfold av funksjoner for flere alders- og yrkesgrupper og ferdselsårer mellom målpunkt som gjør at mennesker vil bevege seg gjennom byrommene. Virkningene av planforslaget er positive for tema byliv.

Planforslaget vil gi bedre mobilitet og flere forbindelseslinjer gjennom planområdet og til viktige målpunkt som kollektivholdeplasser, hovedinnganger og atkomst til marka. Virkningene av planforslaget er positive for tema mobilitet.

#### Trafikale forhold og mål om nullvekst i personbiltrafikk

##### *Trafikkberegninger og kapasitet*

Nye trafikkberegninger med utgangspunkt i planlagt utnyttelse og nye funksjoner, viser at utbygging med konservative anslag kan gi trafikkøkning til Granåsen, med anslagsvis ca. 5700 nye personbilturer. Med tanke på nullvekstmål i biltrafikken er dette negativt. Det vurderes som akseptabelt og naturlig at et stort idrettsanlegg med både lokale, regionale og nasjonale funksjoner bidrar til trafikkøkning. Samtidig har Granåsen bedre kollektivdekning enn enkelte andre markaområder, og kan bidra positivt til å flytte trafikk hit fremfor mindre veier lenger inn i marka.

##### *Trafikkløsninger*

Trafikkløsningene i planforslaget er gjennomførbare innenfor rammene til vedtatt områdereguleringsplan for Granåsen. Løsningene er tilpasset ut fra politisk bestilling på å utarbeide en revidert plan, med forenklede trafikkløsninger. Hovedadkomster til området foreslås opprettholdt fra krysset Smistadvegen/Kongsvegen og med ny redusert rundkjøring ved Store-P. En går bort fra den tidligere regulerte løsningen med to rundkjøringer i Kongsvegen, og omlegging av nedre del av eksisterende Smistadveg.

En ny rundkjøring mot Store-P og ved behov, endringer i signalanlegget, og ev. endringer i svingefelt i krysset med Smistadvegen, gjør det mulig å tilpasse avviklingen slik at Granåsen blir godt tilgjengelig, samtidig som ulempene for gjennomgående trafikk i Kongsvegen reduseres. Denne løsningen anses som robust til å håndtere beregnede trafikkmengder, og samtidig sikre god framkommelighet for gjennomgående trafikk; inkludert busstrafikk. Behovet for å gjennomføre tiltak i krysset Kongsvegen/Smistadvegen bør vurderes ut fra reell trafikkutvikling, og kan innføres trinnvis. Endelig valg av kjøremønster og veggeometri må imidlertid avklares ved gjennomføringsplan i samarbeid med vegeier.

Planforslaget gjenbruker og tilpasser eksisterende infrastruktur, framfor å bygge nytt vegareal, og reduserer inngrep i natur- og myrområder ift. gjeldende plan. Geoteknisk sett vil foreslått løsning

også være langt enklere å gjennomføre enn den tidligere regulerte løsningen, som innebærer store utfordringer med tanke på store myrdybder i ny rundkjøring ved ny Smistadveg.

I trafikkanalysen er det vurdert at det meste av framtidig trafikk til og fra Granåsen være trafikk som også finnes i dagens situasjon, men som går til og fra andre målpunkt. Det antas at virkningene av økt trafikk til og fra Granåsen kan slik resultere både i økt trafikk på noen veglenker, og redusert trafikk på andre og at trafikkbildet lenger ute ikke vil endres i særlig grad som følge av aktivitet i hverdags situasjonen.

For arrangement av ulik størrelse, påvirkes trafikksystemet både i nærområdet og lenger unna Granåsen, som i dag. Det forutsettes at det utarbeides kjøreplaner for arrangement som ivaretar behov for sikkerhet og framkommelighet for ulike typer arrangement. For de største arrangementene vil midlertidige trafikkløsninger med løsninger for økt bussbetjeningskapasitet og evt. stengning av Kongsvegen for personbiltrafikk være sentrale virkemidler. Dette er unntakssituasjoner som vil ha stor innvirkning på trafikkbildet i store deler av Trondheim, men som en har erfaring med at er gjennomførbar. Det antas at omfanget av de aller største arrangementene ikke vil øke som følge av tiltakene som inngår i planen.

Planene for Granåsen tilrettelegger for økt aktivitet, og vil øke trafikken til Granåsen med ulike transportmidler. Anlegget vil tiltrekke seg flere besøkende og brukere både på daglig basis, og ved arrangement. Som idretts- og aktivitetsområde vil Granåsen dekke flere behov, med ulike geografiske nedslagsfelt også utover både kommunen og regionen. Planforslaget viser flere tiltak som skal bidra til å gjøre andre transportmidler enn bil mer attraktive, så som godt gang- og sykkeltilbud som også kobles mot kollektivholdeplasser, parkeringstilbudet blir begrenset og et visst handelstilbud gjør at det blir mulig å kombinere ulike reisemål og samtidig gi et tilbud innen gangavstand for en del av de som bor rundt Granåsen i dag.

Totalt sett vurderes det at de trafikale forholdene er ivare tatt i planforslaget og at planforslaget, ut fra de stede gne og gjeldende arealbruksformålene følger opp målsetting om nullvekst i personbiltrafikken på en akseptabel måte.

### Landskapsbilde

Opplevelsen av det store landskapsrommet vil reduseres, på grunn av de store volumene og større høyde enn det som ble utredet i områdeplanen. Silhuetten på åsene omkring blir brutt når en kommer nært opptil bebyggelsen. Hovedlinjene i landskapsrommet med åsene beholdes. Nye bygningsvolumer med høyde opptil ca. 30 meter, vil dominere i landskapsrommet, og fra enkelte ståsted utfordre andre landskapselement og landskapsformer.

Det er ønskelig at ny bebyggelse styrker opplevelsen av Granåsen som en betydningsfull og komplett idretts- og kulturarena med en bymessig struktur med gaterom i Smistadvegen og hovedinnganger og forplasser mot Kongsvegen. Negativ barrierevirkning sett fra sør i Kongsvegen kan avbøtes med en tydeligere lesbarhet av adkomster og idretts-, friluft og næringsfunksjoner som inviterer inn til området.

Idrettshallene som planlegges har store dimensjoner, og Granåsen kan være en riktig plassering i et område med andre store bygde elementer i landskapet som hoppanlegg og skiarena avgrenset av Kongsvegen som går langs den nordøstre åssiden i landskapsrommet. De store volumene vil uansett hvor de lokaliseres, påvirke sine omgivelser. Slik de planlegges i Granåsen vil de ikke berøre nærmiljø med boliger, og de vil bidra til å definere idrettsanlegget og en viktig inngangsport til marka på en tydeligere måte enn i dag.



### *Avbøtende tiltak*

Plankart og bestemmelser sikrer åpne siktlinjer mot hopparenaen. Det er av stor betydning at bygninger og fasader som er godt synlig fra Kongsvegen får god estetisk utforming. Bestemmelser stiller krav til utforming. Det er også sikret i bestemmelser at det i videre planlegging, prosjektering og ved utbygging skal være fokus på vegetasjon og eventuelt erstatning av vegetasjon som må fjernes.

### Anleggsperioden

Hovedutfordringer i en anleggsperiode vil være tilgjengelighet, framkommelighet og trafikkavvikling forbi, inn til og gjennom anlegget, og sikkerhet for de ulike brukergruppene. Risiko knyttet til anleggsperioden er vurdert i ROS-analysen.

Konsekvenser av anleggsdrift kan gjelde for alle funksjoner og brukergrupper i Granåsen. Støy og støv fra anleggsarbeidet må påregnes, og rystelser fra sprengning kan bli merkbare relativt langt fra sprengningsstedet. Det kan bli redusert framkommelighet i perioder når vegene skal bygges om, og dette kan gi uønsket trafikklekkasje/forflytning av trafikk til annet vegnett. En rekke lover og regler som angår anleggsvirksomhet skal begrense de negative konsekvensene.

### *Avbøtende tiltak*

Avbøtende tiltak kan være å minimere arealinngrep, og sørge for god informasjon og godt samarbeid i anleggsfasen med brukere av idrettsanlegget, idrettslag, arrangører, skoler, barnehager og andre. Tiltak som sikrer framkommelighet og sikkerhet i anleggsfasen, vil også virke avbøtende på problemene som anlegget kan påføre nærmiljøet. Konkrete tiltak er nevnt i KU.

### Innløsning av private eiendommer

Innenfor områdeplanen ligger flere private boligeiendommer som inngår i byggeområdet for kombinert bebyggelse og anlegg. Formålet videreføres i planforslaget. På det tidspunktet planforslaget skal gjennomføres fullt ut, kan det bli nødvendig å innløse private eiendommer innenfor felt KBA2.

### **Risiko og sårbarhet, ROS-analyse**

Plan- og bygningslovens § 4-3 krever risiko- og sårbarhets analyse for alle planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og evt. endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

I forbindelse med ROS-analysen for detaljreguleringsplan for Granåsen idrettsanlegg, ble gjennomført et ROS-seminar med bred tverrfaglig og tverretattlig deltakelse. Resultater fra seminaret og ROS-analysen fra detaljregulering fra 2019 er relevant også for dette planforslaget, da mye av infrastrukturen rundt og delvis innenfor planforslaget er overlappende.

Konsekvens Sannsynlighet	Ufarlig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Meget sannsynlig	Forurenset grunn, støy	Forurenset grunn		
Sannsynlig	Grunnforhold, trafikk	Klima, vann/floam		
Mindre sannsynlig	Støy	Grunnforhold, , forurenset grunn, klima, vann/floam, trafikk	Grunnforhold, trafikk-ulykke, publikumslogistikk	
Lite sannsynlig			Vann/floam, publikumslogistikk	

*Grønt er utenfor risiko-området, gult krever tiltak og rødt krever tiltak iverksatt.*

I ROS-analysen er det nevnt tiltak som både er innarbeidet i planforslaget og som må vurderes ved videre planlegging og prosjektering.

Flertallet av hendelsene har havnet i grønn og gul kategori. Flere av hendelsene innebærer alvorlige konsekvenser. Felles for disse er at de er vurdert som lite til mindre sannsynlig. For alle vurderte tema unntatt for støy, er det hendelser som vurderes å ha gul risiko. Her er tiltak vurdert og skal innarbeides i planforslaget. En hendelse i sammenheng med forurenset grunn faller inn under rød kategori. Det er foreslått tiltak og det kreves særskilt oppmerksomhet i videre planlegging og prosjektering.

ROS-analysen konkluderer med at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse. Konklusjonen er at prosjektet i seg selv ikke vil medføre større farer enn hva som kan aksepteres. Ved gjennomføring av nødvendige og avbøtende tiltak, er det vurdert at dette vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå.

## **Planlagt gjennomføring**

### Utbygging av idrettsanlegg og kulturarena

Utbygging innenfor planområdet vil skje over flere år. Trondheim skal arrangere ski-VM i Granåsen i 2025, og det er en målsetting av flere av byggene i planområdet skal stå klar til prøve-VM vinteren 2024. Utbyggingsfaser avhenger blant annet av finansiering av de ulike prosjektene. Infrastruktur som må på plass før VM vil bli prioritert.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

For kommunale anlegg er det Bystyret i Trondheim som beslutter investeringer. De er godt orientert om arbeidet og får framlagt egne saker med kostnadsberegning som danner grunnlaget for investerings-beslutning for de ulike kommunale prosjektene. Det er også Bystyret som har besluttet å inngå offentlig-privat samarbeid, for å få flere aktører for finansiering på banen, blant annet for bebyggelsen som er vist i planforslaget.

En utbygging av Granåsen vil ha betydelige økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Det er årsaken til at det er gjort politisk vedtak om å redusere kostnadene til veganlegg, så fremt et enklere veganlegg kan håndtere forventet trafikk og har akseptable løsninger for å kunne gjennomføre ski-VM.

Utbyggingsprosjektet har nær dialog med kommunens administrative og politiske ledelse for å til enhver tid ha forankring for tiltak og framdrift som planlegges.

### Offentlig-privat samarbeid

Planforslaget utarbeides iht. samarbeidsavtalen som er inngått mellom Trondheim kommune, Eierskapsenheten og RENH Granåsen AS. Samarbeidet er et resultat av en åpen dialogkonferanse våren 2017, og påfølgende prosess med eiendomsutviklere, entreprenører og leverandører.

## **Innspill til planforslaget**

### Kunngjøring og varslings

Planarbeidet inkludert høring av planprogram er varslet høsten 2019, høsten 2020 og til Statsforvalteren og fylkeskommunen høsten 2021 (utvidelse av planområdet, innlemmelse av hele Store-P). På grunn av endrede forutsetninger i planprosessen, blant annet med inngåelse av offentlig-privat samarbeidsavtale og politiske føringer om forenklet vegsystem, er planprogrammet revidert og sendt på ny høring i to runder. Offentlige myndigheter, idrettens

organisasjoner og naboer har sendt innspill, totalt 17 innspill. Alle innspill ved oppstart av planarbeidet var lagt ved planforslaget til høring.

#### Medvirkning i planprosessen

I arbeidet med Granåsen helhetsplan har det vært bred medvirkning inkludert brukerprosess med idretts- og friluftsansjoner med arbeidsmøter og informasjonsmøter, der også pågående reguleringsplanarbeid har vært tema. Gjennom denne prosessen har det kommet viktige innspill til Trondheim kommunen som utbygger i Granåsen og som er videreført inn i planforslaget. Høsten 2019 var det invitert til åpent informasjonsmøte der 6 interessenter møtte, stort sett naboer til idrettsanlegget. Oppsummering fra møtet er lagt ved planforslaget.

Våren 2020 ble det gjennomført en workshop-serie med fem samlinger. Her var det bred deltakelse fra brukere og interessenter med over hundre involverte på det meste. Hensikten var å utvikle idéer, innspill og føringer som grunnlag for det videre reguleringsarbeidet for idrettsbyen, samt å skape engasjement, kunnskap og forståelse for prosjektet. Det var fem samlinger.

Workshopene ledet fram til flere konklusjoner som er ført videre inn i arbeidet med plangrunnlaget og som gjenspeiles i planforslaget. Plassering av fotballhall i kombinasjon med mulig klatrehall, kombinasjonsbygg 1 med idrettshaller og lokaler for ulike idretts- og helse relaterte næringslokaler og de to forplassene som speiler hverandre på hver side av Smistadvegen er eksempler på resultater av workshop-serien. Planprogrammet beskriver dette mer detaljert.

Utbyggingsområdet ligger langs Kongsvegen der Trøndelag fylkeskommune er vegeier. I løpet av 2021 var det flere møter med fylket om trafikkvurderinger og -løsninger i Kongsvegen.

#### Merknader innkommet ved offentlig ettersyn 2022

Planforslaget var til behandling i Bygningsrådet i Trondheim 25.1.2022, og var på offentlig ettersyn og høring i perioden 28.1.-14.3.2022. Det kom 10 høringsinnspill, hvorav åtte fra myndigheter og organisasjoner, og to fra naboer.

Høringsuttalelser er vist i tabeller med grønn farge. Kommunedirektøren vurderer alle punkt med blått. Vurderinger fra forslagsstiller til enkelte punkt, i egen celle i med rødt.

<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b>
<b>P-kjeller</b>
Anmoder om at planen åpner for P-kjeller. Eventuell kjeller kan medføre reduksjon av P-plasser på bakken.
<i>Kommentar:</i> Dette er nå tatt inn i planen. Kommunedirektøren uttrykte tidligere skepsis til at det ikke var detaljert gjort rede for hvor en slik P-kjeller skulle etableres. Det ville også kunne føre til at totalt antall parkeringsplasser i området ble høyere enn forutsatt. Det er nå tatt inn en totalbestemmelse for maks 400 parkeringsplasser i hele området.
<b>Støyutredning</b>
Bestemmelse 9.1.8 krever støyutredning før etablering av støyfølsom bebyggelse, men planen åpner ikke for slik bebyggelse.

<p><i>Kommentar:</i></p> <p>Det kan være enkelte typer undervisningsformål som kommer under bestemmelser om støyfølsom bebyggelse, av funksjoner tillatt i planen. Det er ikke sikkert at dette skal etableres, men dersom det blir aktuelt er det riktig å beholde denne bestemmelsen.</p>
<p><b>Luftforurensning</b></p>
<p><b>Faglig råd</b> om Luftforurensning: Dette er ikke utredet. Erfaringsmessig kan dette være et problem der det er støy fra vei. Dette kan påvirke lekeplasser og utendørs idrettsanlegg samt grønstruktur. Bør utredes og tiltak innarbeides i planen.</p>
<p><i>Forslagsstiller:</i></p> <p>Det er vurdert at tema luftkvalitet ikke er et beslutningsrelevant tema i denne plansaken. Begrunnelsen er at det per i dag ikke planlegges sårbare funksjoner som bolig, undervisning på grunnskolenivå, eller omsorgsinstitusjoner i den planlagte bebyggelsen. Videre at løsningen med å beholde Kongsvegens trasé og tverrsnitt på store deler av strekningen forbi byggeområdet, og en bred sone med annen veggrunn grønt gjør at det blir stor avstand, ca. 25-30 meter, mellom vegen og oppholdsarealene / forplassene ved inngangene til de nye byggene/idrettshallene. I tillegg er det i bestemmelsene stilt krav om reetablering av stedegen vegetasjon innenfor arealene regulert til annen veggrunn grønt og idrettsformål langs Kongsvegen. Dette vil være et godt avbøtende tiltak for eventuell støvproblematikk fra Kongsvegen.</p>
<p><i>Kommentar:</i></p> <p>Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering. Det er gode avstander i området og krav til vegetasjon langs Kongsvegen som vil bidra til å dempe støv/luftforurensning. Det er heller ikke sårbare funksjoner i planen som krever tiltak på dette området. Kommunedirektøren viser videre til prinsippet om at planleggingen ikke skal være mer omfattende enn nødvendig, jf. pbl § 3-1, og finner ikke grunn til at dette må utredes særskilt.</p>
<p><b>Holdeplass</b></p>
<p>Stiller seg bak kommunedirektørens vurdering om å flytte holdeplass nordover. Ser at punktet ikke ble vedtatt av bygningsrådet og ber om at dette vurderes på nytt. Viser til nullvekstmålet og at kollektivtrafikken må gjøres attraktiv.</p>
<p><i>Kommentar:</i></p> <p>Statsforvalteren viser her til at kommunedirektøren ved 1. gangs behandling anbefalte å flytte holdeplassen inntil KBA-feltene, nord for Smistadvegen. Denne plasseringen var vurdert som bedre med ankomst rett til forplassen foran KBA1 og kortere vei mot marka og inn i anlegget. Ikke behov for å krysse Smistadvegen når man ankom med buss. Bygningsrådet valgte å ikke ta denne anbefalingen inn i planforslaget og kommunedirektøren legger dette til grunn.</p>
<p><b>Hensynssoner</b></p>
<p>Hensynssoner: soner for naturmiljø, viltkorridor og flom. Her er det ikke samsvar mellom beskrivelse, kart og bestemmelser.</p>
<p><i>Kommentar:</i></p> <p>Dette er nå endret. Det er tatt inn igjen hensynssone for naturmiljø sør og nord i planområdet, i tråd med tidligere utredninger og områdeplan.</p>
<p><b>Naturmangfold</b></p>

**Faglig råd** om naturmangfold: Bestemmelse 9.1.1 (om miljøprogram) sier blant annet at kartlegging av rødlistearter og fremmede arter skal gjøres før rammesøknad. Dette er et plantema og avbøtende tiltak må inn i kart og bestemmelser. Minner om at man her står i fare for å komme i strid med pliktene i nml §§ 8-12. Faglig råd om faglig vurdering eller nødvendig kartlegging før vedtak av plan.

*Forslagsstiller:*

Foreliggende reguleringsplan er den tredje reguleringsplanen som er til behandling innenfor de samme områdene; områdeplanen vedtatt i 2016, detaljregulering for Granåsen idrettsanlegg vedtatt 2019 og nå denne. Som del av begge de vedtatte planene er det laget konsekvensutredning for tema naturmangfold. I utredningene er det ikke funnet forhold som tilsier at det er behov for ytterligere kartlegging, eller forhold som tilsier at det er naturområder i planområdet som må hensyntas utover de hensynene som allerede er sikret i planen. I plankart og bestemmelser er det hensynssone for bevaring av naturmiljø (vilttrekk), det er lagt inn bestemmelser for reetablering av vegetasjon med tillatte stedegne arter, det er sikret gode overvannsløsninger, inkl. reetablering av nye bekkeløp med kantsoner og et redusert vegsystem reduserer inngrep i naturområdene i sør vesentlig. Bestemmelsene sikrer også at det før igangsetting av gravearbeid skal kartlegges akkurat hvor det er hagelupinforekomst, og at det skal gjøres rede for hvordan masser som ev. inneholder hagelupin skal håndteres, for at de ikke skal benyttes som tilslag i annen jordproduksjon. Med bakgrunn i dette anses planen å hensynta naturmangfold på en tilfredsstillende måte.

*Kommentar:*

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers kommentar. Planforslaget må ses i sammenheng med øvrig planarbeid og utredningsarbeid som har foregått i Granåsen. Årsaken til at natur- og miljøverdier ikke har vært et eget utredningstema i denne planen, er at det er konsekvensutredet og kartlagt i forbindelse med områdeplanen. Det er lagt til et eget avsnitt i planbeskrivelsen her som oppsummerer dette nærmere. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 vurderes ivaretatt. Når det gjelder reguleringsbestemmelsen om miljøoppfølgingsplan, kommer dette fra kommunens egne ambisjoner for Granåsenprosjektet, og tiltak som skal følges opp i den forbindelse. De natur- og miljøutredninger som er nødvendige for plannivået anses tilfredsstillende utredet.

**Trøndelag fylkeskommune**

**Tillatte funksjoner innen KBA-feltene**

**Faglig råd** om å stramme inn på tillatte formål, som ikke har åpenbar tilknytning til Granåsen. Viser til byutviklingsstrategi, rett virksomhet på rett sted.

*Kommentar:*

Kommunedirektøren har drøftet dette grundig i både planbeskrivelse og saksfremlegget, og framhevet de utfordringer som gjør seg gjeldende. Det er til dels en målkonflikt mellom lokaliseringskriterier i byutviklingsstrategien på den ene siden, og et ønske om utvikling av Granåsen med et mangfoldig tilbud på den andre siden. Den endelige avveiningen mellom disse hensynene er et politisk spørsmål som må gjøres gjennom planbehandlingen.

**Byggehøyde**

<p><b>Faglig råd</b> om at bebyggelsen skal trappes ned mot Kongsvegen / store P. Viser til at dette er regulert med ulike kotehøyder i kart, men bestemmelsen er uklar. Det står bare at varierte høyder skal "tilstrebes".</p>
<p><i>Forslagsstiller:</i> Nedtrapping er ivaretatt innenfor KBA1. Høyden innenfor KBA2 er lavere enn høyeste tillatte bebyggelse innenfor KBA2, og som endelig resultat antas det at det blir en variasjon i bebyggelsens høyder.</p>
<p><i>Kommentar:</i> Kommunedirektøren understreker at dette er ivaretatt i KBA 1 gjennom soner i plankartet med ulik tillatt total makshøyde. Uklar bestemmelse er fjernet fordi den var ikke var tilstrekkelig bindende. Slik er planforslaget nå klart på dette punktet. For KBA 2 er det ikke sikret nedtrapping.</p>
<p><b>Folkehelse</b></p>
<p>Viser til gode intensjoner beskrevet om folkehelse. Men etterlyser større klargjøring av hvordan kunnskapsgrunnlaget relatert til folkehelse i kommunen legges til grunn for de satsninger og tiltak som beskrives i planen. Blant annet knyttet til tilretteleggingstiltak i planområdet, konkret gjennom f.eks. tiltak for å lede nye grupper til området for fysisk aktivitet og sosialisering og/eller muligheter for utlån av friluftslivs-/idrettsutstyr etc.</p> <p>Understreker at ikke bare diverse anlegg er viktige for folkehelsa. Også ivaretagelse av naturmiljø og vegetasjon er viktig som et grunnlag for nærfriluftsliv. Forutsetter at god mobilitet sikres i og gjennom området, inkludert snøbrøyting av forbindelseslinjer.</p>
<p><i>Kommentar:</i> Kommunedirektøren er enig i at det er viktig å bruke kunnskap om folkehelse i arbeidet med områder som Granåsen. Reguleringsplanen åpner for et vidt spekter av tiltak, bruk og funksjoner i planområdet. Slik vil det være mulig å ta området i bruk på mange måter som gagnar folkehelsa. Dette vil også være viktig i planlegging og organisering av tilbud som ikke bestemmes gjennom regulering av arealbruk. Kommunedirektøren er enig i at enkelttiltak kunne ha vært konkretisert i større grad. Men det er lagt vekt på at planen skal være fleksibel over lang tid for et stort område i utvikling, fremfor å være veldig detaljert.</p> <p>Ivaretagelse av naturmiljø og vegetasjon har blitt styrket etter at planen var på høring, ved at det er tatt inn strengere bestemmelser og krav til bevaring, replanting og opparbeidelse av vegetasjon. Det er og skjerpet bestemmelser for turvei o_TV1 som en viktig forbindelse etter høring. Andre forbindelser er tilfredsstillende etter kommunedirektørens syn.</p>
<p><b>Medvirkning</b></p>
<p>Medvirkningsprosessen i arbeidet er generelt godt beskrevet, men det fremkommer ikke hvorvidt barn/ unge eller andre grupper som krever spesiell tilrettelegging, eksempelvis foreninger for mennesker med nedsatt funksjonsevne og organisasjoner for eldre, har deltatt i denne prosessen. Det hviler her et særlig ansvar på tiltakshaver for å sikre aktiv medvirkning fra også disse gruppene.</p>
<p><i>Kommentar:</i> Det er har vært et omfattende medvirkningsarbeid i Granåsen tilbake til prosesser fra 2015 med</p>



<p>områdeplanen, helhetsplan for Granåsen og det vises til disse dokumentene for nærmere beskrivelser. For denne planen har det vært arrangert workshops med aktuelle brukergrupper, beskrevet i planprogrammet. Den samlede medvirkningen har vært vurdert som tilstrekkelig.</p>
<p><b>Kulturminner</b></p>
<p>Eldre tids kulturminner: Liten fare for å støte på kulturminner.</p>
<p><i>Kommentar:</i> Tas til orientering.</p>
<p><b>Vannforvaltning - INNSIGELSE</b></p>
<p><b>Innsigelse</b> til at fysisk inngrep i navnløs, vannførende grøft ikke er vurdert etter vannforskriften. Overvannssituasjonen videre og eventuell påvirkning på Leirelva må også vurderes.</p>
<p><i>Kommentar:</i> Byplankontoret i samarbeid med miljøenheten i Trondheim kommune har gjennomført en vurdering etter vannforskriften. Notatet er et vedlegg til planbeskrivelsen. Som grunnlag for vurderingen er det benyttet kjent kunnskap om naturverdier fra konsekvensutredning til områdeplan, samt utarbeidet et ekstra overvannsnotat fra Multiconsult som vurderer overvannstiltak. Flere overvannstiltak er sikret i planen for å bedre vannmiljø og overvannssituasjon. Konklusjonen er at Leirelva ikke vil bli forringet som følge av tiltak i planområdet, og at den navnløse, vannførende grøfta kan aksepteres berørt etter en vurdering av vannforskriften § 12. Vurderingen er sendt Trøndelag fylkeskommune juni 2022, og saken fremmes mens kommunen venter på svar på om innsigelsen anses imøtekommet.</p>
<p><b>Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag</b></p>
<p>Trøndelag fylkeskommune er forvaltningsmyndighet for innlandsfisk og arbeider for at hensynet til lokale bestander av innlandsfisk blir ivaretatt ved gjennomføring av tiltak i vassdrag. Vi minner om at fysiske tiltak i vassdrag som kan medføre fare for å forringe produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer må omsøkes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.</p>
<p><i>Kommentar:</i> Tas til orientering.</p>
<p><b>Naturmangfold</b></p>
<p><b>Faglig</b> råd om at hensynssoner omtales i bestemmelsene. I nord må faresone flom og hensynssone vilt skilles ut som egne. Savner en vurdering av om vilt kan påvirkes og understreker at dette er sårbart i nord. Gjenværende vegetasjon i nord bør beholdes.</p>
<p><i>Kommentar:</i> Planen er endret og dette er ivaretatt, hensynssonene er nå satt etter anbefalinger fra KU naturmangfold til områdeplan. Se også svar til Statsforvalteren.</p>
<p><b>Samferdsel</b></p>
<p>Planforslaget vil medføre en betydelig trafikkøkning. Kongsvegen er høyt prioritert og fylkeskommunen er opptatt av det reguleres fullgode løsninger etter håndbøkene.</p>

Tas til orientering.
<b>Rundkjøring - INNSIGELSE</b>
Planen må sikre at rundkjøring o_KV4/f_KV1 blir regulert med en løsning som ivaretar trafikksikkerhet på en akseptabel måte. Endelig vedtak av planen med rundkjøring som er i strid med vegnormalene krever at det foreligger en godkjent fravikssøknad. Har innsigelse inntil det foreligger godkjente fravik fra vegnormalen.
<i>Forslagsstiller:</i> Plankartet viser tilstrekkelig areal for å kunne ivareta både framkommelighet og trafikksikkerhet. Per 9.6.2022 er det ikke godkjent fravikssøknad for to felt inn i rundkjøring. Selv om det er satt av areal til en slik løsning, vil endelig kjøremønster og veggeometri bli endelig bestemt i videre prosjektering i samarbeid med vegeier/fylkeskommunen, og ved en gjennomføringsavtale. Plankart og bestemmelser sikrer en nødvendig fleksibilitet for å etablere en trafikksikker og framtidsrettet løsning for alle trafikantergrupper.
<i>Kommentar:</i> Det er gitt godkjent fravik for at rundkjøringen har noe mindre diameter enn vegnormalen krever. Fylkeskommunen har ikke godkjent fravik for at rundkjøringen har to felt i tilfartene lang Kongsvegen og i sirkulasjonarealet. Dette er en uløst innsigelse.  Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller i at valg av løsning på dette punktet ikke påvirker plankartet og vil bestemmes endelig ved prosjektering. Det er uansett viktig at dette blir løst, og kommunedirektøren legger vekt på vedlagt trafikkutredning, som viser at 1 felt i rundkjøringa, dersom 2 ikke blir godkjent, vil føre til køer som også rammer bussen.  Det er planlagt dialog mellom Trondheim kommune og fylkeskommunen i august, parallelt med at saken starter behandling i politiske organer.
<b>Tilfart fra store P til rundkjøring - INNSIGELSE</b>
<b>Innsigelse</b> til at det er to tilfartsfelt fra Store P inn i rundkjøring. Dette er i strid med vegnormalene når myke trafikanter krysser i plan.
<i>Kommentar:</i> Dette er imøtekommet, plankart endret.
<b>Krysset Smistadvegen - Kongsvegen - INNSIGELSE</b>
Krysset Kongsvegen Smistadvegen. Kan akseptere at det blir T-kryss istedenfor rundkjøring. Krysset bør være mest mulig vinkelrett i tråd med vegnormalene. Foreliggende planforslag har en inntrukket byggegrense, antagelig for å gi rom til framtidig utbedring. Men den gir foreløpig ikke nok rom. <b>Innsigelse</b> inntil tilstrekkelig areal for utbedring av krysset er sikret.
<i>Forslagsstiller:</i> Plankart viser byggegrenser som sikrer at det på sikt, ved behov, er tilstrekkelig plass for oppgradering av krysset, inkl. oppretting av Smistadvegen med en mer rettvinklet løsning, også ved en eventuell utvidelse av Kongsvegen.
<i>Kommentar:</i> Byggegrensen er nå trukket lenger inn, kommunedirektøren anser innsigelse imøtekommet.

<b>Bestemmelse til LNF-formål om mulig veiformål</b>
Gir <b>faglig råd</b> om at tidligere tenkt trase for ny Smistadvei (nå LNF) gis bestemmelser om at arealet kan benyttes til veiformål dersom det skulle bli et framtidig stort behov og realisering.
<i>Forslagsstiller:</i> Det er gjort vurderinger som tilsier at tiltak i planen er gir en tilstrekkelig god vegløsning for både Kongsvegen og Smistadvegen. Videre at dersom det vurderes som nødvendig med en annen vegløsning, så vil det være behov for en ny reguleringsplan, og at det da må tas stilling til alternativ arealbruk.
<i>Kommentar:</i> Kommunedirektøren vurderer at dette ikke er reguleringsteknisk mulig. Herunder å gi bestemmelser om at et LNF-areal senere, muligens kan benyttes til veiformål. Dette vil forutsette en ny regulering av arealet.
<b>Sykkelveg med fortau - INNSIGELSE</b>
<b>Innsigelse</b> til at det er regulert gang- og sykkelveg langs Kongsvegen, det må reguleres separat sykkelveg med fortau. Viser til en rekke nasjonale mål og prioriteringer, Miljøpakken, og at aktiviteten skal øke mye i planområdet.
<i>Kommentar:</i> Kommunedirektøren er enig i at det burde reguleres sykkelveg med fortau, og dette ble tatt inn som et vedtakspunkt i 1.gangsbehandling. Det er nå innarbeidet i plankartet og innsigelsen anses imøtekommet. Det er ikke tatt inn som rekkefølgekrav, men reguleringen vil lette en senere realisering av tiltaket.
<b>Kollektivholdeplasser - INNSIGELSE</b>
Nordgående holdeplass: Plattformlengden bør økes og den må flyttes minst 1 meter nordover slik at den ikke ligger inntil fotgjengerovergang.  Sørgående holdeplass: Aksepterer at den beholdes sør for Smistadvegen. Men den gamle holdeplassen er ikke korrekt utformet etter håndboka. Den er ikke tilstrekkelig lang eller dyp. Aksepterer ikke holdeplass i strid med håndboka i et så viktig område. <b>Innsigelse</b> inntil holdeplassen reguleres i tråd med håndboka <b>Sterkt faglig råd</b> om at denne holdeplassen ikke skal dele areal med G/S-veg da det vil føre til konflikter. Må være separat areal til plattform og leskur med gang- og sykkeltrafikk bakom.
<i>Forslagsstiller:</i> Kollektivholdeplasser i plankartet er vist med ca. 4 meters bredde, og ivaretar minimumsløsning for plattform og leskur. Kollektivholdeplasser er nå vist med samme lengde som i gjeldende reguleringsplan (2019).
<i>Kommentar:</i> Holdeplasser er nå regulert med samme lengde og dybde som i gjeldende reguleringsplan (2019). Nordgående er flyttet lenger unna fotgjengerovergang. Sykkelvei bak sørgående holdeplass er trukket inn slik det er separate arealer til plattform, leskur og gang- og sykkeltrafikk. Innsigelsen anses imøtekommet.
<b>Tekniske godkjenninger</b>

Minner om at alle tiltak på fylkesvegnettet må ha gjennomføringsavtale og teknisk plangodkjenning av fylkeskommunen.

*Kommentar:*

Dette følger av eget regelverk. Det er også tatt inn i planbestemmelsene at tekniske detaljplaner for fylkesveg skal godkjennes av fylkeskommunen.

### Trøndelag brann- og redningstjeneste

Minner om at det må være tilstrekkelig slokkevann og eller tilrettelagt for slokkeinnsats.

*Kommentar:*

Slokkevannsforsyning har tidligere hatt begrensninger i området. Dette utbedres gjennom VA-oppgraderinger i Granåsenprosjektet og er tatt inn i reguleringsbestemmelser. Nærmere detaljer om brannkummer, angrepsvei og annen slokkeinnsats vises i detaljprosjektering. Byggeområdene i planen er store og det vil være flere mulige løsninger som må prosjekteres av foretak med kompetanse i hver enkelt byggesak.

### Trondheim klatreklubb

Ønsker å være en aktør i en eventuell etablering av et klatreanlegg i Granåsen. Mener at et klatreanlegg bør drives i samarbeid med idretten. Er positive til samarbeid med andre aktører og kan være villig til å bidra økonomisk hvis det gagnar klubben.

*Kommentar:*

Reguleringsplanen åpner for at klatreanlegg kan etableres i området. Utvikling og innhold i planområdet må skje videre i dialog med flere parter etter at reguleringsplanen er vedtatt.

### Statens Vegvesen

Viser til god dialog mellom kommunen og vegeier, Trøndelag fylkeskommune i planprosessen. Stiller spørsmålstegn til at parkeringsplassen Store-P reguleres med formål idrett, men har ellers ikke merknader.

*Kommentar:*

Det er vurdert at idrettsformål er egnet på grunn av utstrakt sambruk og arrangementsbruk som en integrert del av idrettsanlegget.

### Tensio

Påpeker at det i planen må settes av areal for nettstasjoner og traseer for høyspenning og lavspennings-anlegg, slik at ren fornybar energi kan utnyttes i anlegget på en miljøvennlig måte. Tensio skal godkjenne plasseringer og traseer og kan bistå til gode løsninger.

**Forslagsstiller:**

Det er store areal rundt planlagt bygningsmasse med mange muligheter for å finne egnet plassering av nettstasjoner og ledningstraéer for høy- og lavspeningsanlegg. Planlegging av dette vil skje vi videre detaljprosjektering av bygg og uteanlegg.

**Kommentar:**

Dette vil være naturlig å ta i dialog videre mellom Tensio og tiltakshavere. Kommunedirektøren er enig i at det vil være flere muligheter her.

**AtB**

AtB støtter forslag om at de største arrangementene får midlertidige trafikkkløsninger for økt bussbetjeningskapasitet der stenging av Kongsvegen er et sentralt virkemiddel. Oppfordrer til at plattformene får tilstrekkelig lengde for å sikre samtidige shuttlebusser og universell utforming. Ber om at det tilrettelegges for faststrøm på holdeplassene, med tanke på skjermer/sanntidsinformasjon, ved at det legges fram trekkør fra K-kasse. Minner om at det er viktig med universelt utformet adkomst til holdeplassene.

**Kommentar:**

Plattformene er nå økt i lengde, se svar til Trøndelag fylkeskommune. Det er bestemmelser om gangforbindelser over forplass, samt teknisk godkjenning av offentlig infrastruktur, som skal ivareta universell utforming langs adkomst til holdeplassene. Kommunedirektøren forutsetter at tilrettelegging av strøm på holdeplassene kan skje i samråd med relevante aktører. Det er ikke satt som et rekkefølgekrav fordi sanntidsinformasjon for bussen ikke er avgjørende for områdets funksjonalitet på en slik måte at kommunen bør kreve det ferdig til et gitt tidspunkt.

**Idrettsrådet**

Idrettsrådet forutsetter at det innenfor KBA1 kan bygges en fotballhall i tråd med ønsker fra NFF Trøndelag, og et fullverdig trenings og konkurranseanlegg for klatring i regi av idretten. De ønsker å se hvordan bebyggelse innenfor KBA2 kan skje i faser. De ber om at det stilles krav i bestemmelsene om at områder som ikke skal bebygges, inkl. forplasser, bør tilrettelegges for og invitere til aktivitet i møbleringen. Foreslår at miljøoppfølgingsplan kan erstattes med krav om sertifisering av anleggene etter Breeam-standarden og øvrige anlegg etter Ceequalstandarden på minimumsnivå Excellent for å sikre at miljø- og klimahensyn blir innarbeidet i det videre arbeidet med utvikling av området.

**Forslagsstiller:**

Planlegging av ny bebyggelse med ulike tilbud vil planlegges i tett dialog mellom aktuell utbygger, Trondheim kommune og idretten. Blant annet vil finansieringsløsninger være avgjørende for både funksjoner, størrelser og byggetrinn. Bestemmelsene sikrer god utforming av uteområder. Bestemmelsen om miljøprogram opprettholdes. I videre planlegging kan utbygger velge å benytte nevnte miljøstandard/-sertifisering.

**Kommentar:**

Reguleringsmessig legger planen til rette for en fotballhall. Øvrige prosesser om finansiering o.l. avgjøres ikke gjennom reguleringa. Det er etter høringen gitt noe sterkere bestemmelser om

tilrettelegging og møblering av offentlige rom, med eget bestemmelsesområde for forplass. Det er videre et krav om å følge formingsveileder for Granåsen for uterommene. Kommunedirektøren har imidlertid påpekt at møblering og kvalitet i uterom med fordel kunne være detaljert enda mer. Når det gjelder øvrige miljøambisjoner, er dette opplegg som kommunen kan velge å følge i rollen som byggherre, men som ikke generelt kan pålegges utbyggere gjennom reguleringsplan. Dette er derfor ikke del av reguleringsbestemmelsene.

### Fredrik Kulsås

Viser til at direkteatkomst fra Kongsvegen og driftsveg i bruk og en forutsetning for drift av dyrkamarka øst for Kongsvegen. Ber om at atkomst opprettholdes.

#### *Kommentar:*

Adkomst direkte på Kongsvegen vurderes som ugunstig trafiksikkerhetsmessig. Det er tatt inn i bestemmelsene at på turvei o\_TV3 tillates kjøring i landbruksøyemed. Dette innebærer at når ny turvei er opparbeidet, vil traktoren måtte følge denne et lite stykke nordover til lyskrysset, istedenfor å kunne kjøre rett ut på Kongsvegen som i dag. Dette vurderes som den klart beste løsningen trafiksikkerhetsmessig, og helt overkommelig for landbruksdrifta.

### Granåsen Park Cafe AS v/ Jan Erik Dalhaug

Kritiserer at planforslaget ikke er tydelig nok på hvilke områder det omfatter, og at dette burde vært listet opp med gårds- og bruksnummer. Skriver videre at det bare er han som grunneier av 187/10, 187/14, 187/15 som kan søke om omregulering av disse arealene. Ber om at planen ikke omfatter hans eiendommer.

#### *Kommentar:*

Kommunedirektøren sendte i høringsperioden ut et eget brev til Dalhaug på bakgrunn av høringsinnspillet for å tydeliggjøre hvor reguleringsforslaget gjelder og hva det innebærer. Det ble forklart bokstavelig og med kart at planforslaget omfatter hans eiendommer, som ligger sør i felt KBA 2. Liste med gårds- og bruksnummer i planen er nå også innarbeidet i planbeskrivelsen.

Det ble videre redegjort for at plan- og bygningsloven gir grunnlag for at også andre enn grunneiere kan fremme forslag til reguleringsplan, og at kommunen behandler dette som planmyndighet. Kommunedirektøren har i brevet forklart hva planforslaget innebærer, med arealformålene som berører hans eiendommer, og at en vedtatt plan vil være juridisk bindende for nye byggetiltak.

Kommunedirektøren støtter planforslagets utforming ved å inkludere eiendommene til Dalhaug i planområdet, hovedsakelig i felt KBA 2. Dette er nå en boligtomt (Smistadvegen 8) med tilleggsarealer. Ved utvikling i tråd med planforslaget ligger eiendommene som del av flata ned mot Kongsvegen, og hører naturlig sammen med felt KBA 2 i terrenget. Kommunedirektøren vurderer det ikke som spesielt gunstig eller naturlig at denne ene boligen beholdes som bolig for all framtid, da den i så fall ville få en krevende plassering mellom den store bygningsmassen i KBA 2 nord for seg, og skogkledt stigende terreng sør for seg. Boligen ville i et slikt tilfelle kunne få betydelig reduserte kvaliteter. Arealene vil videre kunne være viktige for en helhetlig



utnyttning av felt KBA 2.

Kommunedirektøren bemerker at disse eiendommene allerede fra før, gjennom områdeplan, er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg som del av Granåsen Idrettsanlegg.

Som for alle reguleringsplaner, vil eksisterende bruk kunne fortsette som før selv om det vedtas en ny plan. For eventuell ekspropriasjon gjelder egne regler og egne prosesser.

### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.

### **Vedlegg:**

Trafikkanalyse og trafikale løsninger, Granåsen Idrettsanlegg, Rambøll, 23.11.2021.

Formingsveileder, Granåsen helhetsplan, dat. 22.05.2018, sist revidert 09.06.2022

Vurdering av vannforskriften, byplankontoret Trondheim kommune, dat. 23.06.2022

Overvannsnotat med overvannsplan, Multiconsult, dat. 19.05.2022, rev. 20.06.2022

Konsekvensutredning Granåsen Idrettsanlegg del 2, Pir 2 Arkitekter, dat. 12.05.2021, rev. 01.12.2021

ROS-analyse Granåsen Idrettsanlegg del 2, Pir 2 Arkitekter, dat. 12.05.2021, rev. 01.12.2021

Miljøteknisk vurdering av forurenset grunn, Rambøll, dat- 27.09.2019

Geoteknisk vurdering, Granåsen fase 3, Multiconsult dat. 19.03.2021

Vann, avløp og overvannsrapport, AFRY, dat. 07.05.2021

VA-plan, AFRY, dat. 07.05.2021

Flomsonekart, Leirelva, ÅF, dat. 06.11.2017

Støy fra veitrafikk, Etterklag-AFRY, dat. 22.04.2021