

Saksfremlegg

Detaljregulering av Granåsen Idrettsanlegg del 2, r20190041, sluttbehandling

Arkivsak 20/141

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Granåsen Idrettsanlegg del 2, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS og datert 12.5.2021, sist revidert 29.6.2022 med bestemmelser sist endret 29.6.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 29.6.2022.

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

Saken gjelder

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

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

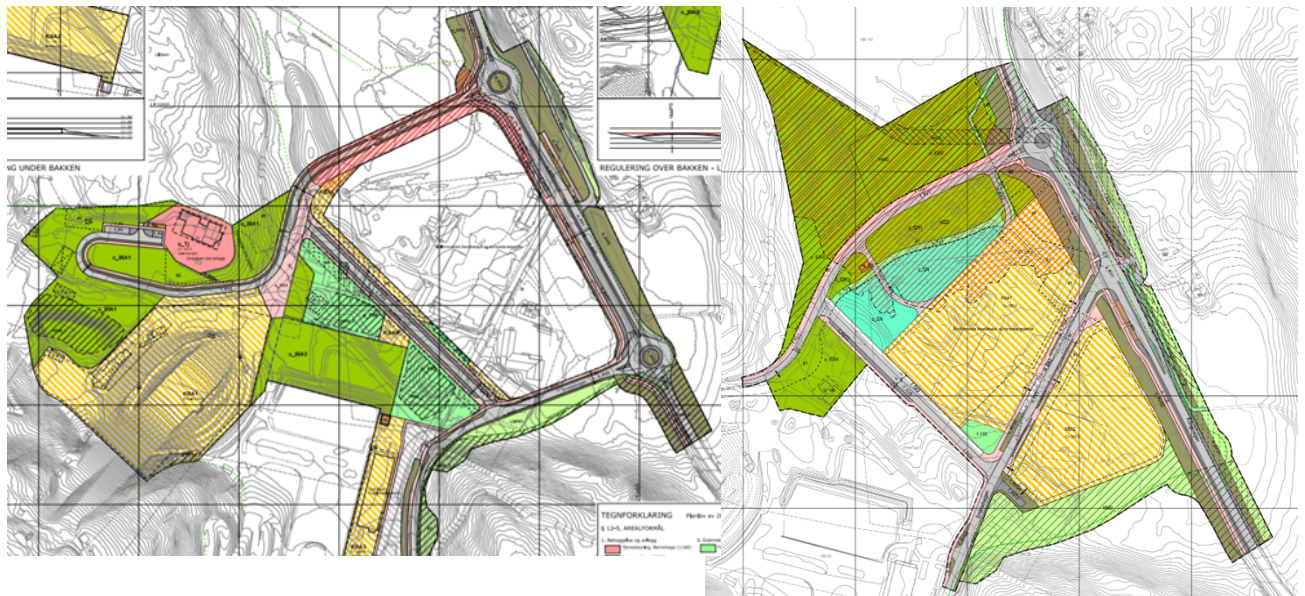
Navnet på reguleringsplanen er *Granåsen Idrettsanlegg del 2*. Dette for å synliggjøre sammenhengen med del 1, som er reguleringsplanen for hoppbakken og skiarenaen (r20170032 Granåsen Idrettsanlegg). Navnet på bebyggelsen som nå reguleres i og rundt sivilforsvarsleiren, er omtalt i planbeskrivelsen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

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av bygningsrådet i januar og var på høring i perioden 27.1. til 14.3.2022.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Nederst der ligger uttalelser fra høringen og vurdering av disse. Det er fastsatt et planprogram som blant annet inneholder krav til utredninger gjennom konsekvensutredning og ROS-analyse. Utredningene er gjennomført og oppsummert i planbeskrivelsen.

Sammenheng med andre planer

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



Over: Granåsen Idrettsanlegg del 1, vedtatt 2018

Over: Planforslag til behandling nå

Detaljregulering del 1 fra 2018 tok i løpet av planprosessen ut arealet rundt sivilforsvarsleiren. Det var på dette tidspunktet ikke klart hvordan området skulle utnyttes. Planavgrensning i planen som er til behandling her, har blitt utvidet både sørover og nordover for sivilforsvarsleiren. Dette for å få med seg hele hele parkeringsplassen i nord, og endringer av regulert vegsystem i sør. Det er store avvik og forenklinger på vegsystemet i denne planen sammenlignet med vedtatt løsning i gjeldende planer. Dette er omtalt i eget avsnitt. Andre avvik fra tidligere planer er listet i planbeskrivelsen.

Utfordringer i planen

Under høringen har det kommet innsigelser, se eget avsnitt under. Kommunedirektøren er i dialog med Trøndelag fylkeskommune for å løse innsigelsene. Saken har et tidspress på grunn av ski-VM som arrangeres her i 2025 og prøve-VM i 2024. For å holde nødvendig framdrift med politisk behandling i bygningsrådet i august, har Kommunedirektøren vært nødt til å sende fra seg saken, selv om det ikke har vært mulig å løse innsigelsene før saken fremmes. Kommunedirektøren må eventuelt komme tilbake i notats form til oppdateringer på dette området parallelt med at saken behandles i politiske organer.

Tidligere har Kommunedirektøren pekt på som utfordrende at planforslaget har hatt relativt liten grad av detaljering og lite forpliktende bestemmelser. Dette fører til at utforming og innhold i både bygninger og gate-/uterom, ikke er så konkret og detaljert som det som er vanlig i detaljreguleringsplaner. Kommunedirektøren har i utgangspunktet ment at det er riktig med en plan som stiller høye krav til utforming og helhetsløsninger i Granåsen som et viktig lokalt, regionalt og nasjonalt anlegg. Videre innebærer planforslaget mulighet for etablering av mye næring, handel og kontorarbeidsplasser i et område med lite kundegrunnlag i gangavstand til anlegget og dårlig kollektivdekning per i dag. Selv om planen bygger oppunder målet for Granåsen-anlegget isolert sett, er det på kant med prinsipper som Trondheim kommune vanligvis legger stor vekt på i byutviklingen. Herunder lokalisering av næring og arbeidsplasser i områder med god kollektivdekning. Det er viktig å være klar over dette. Det er videre viktig å jobbe med forbedring av tilgjengeligheten i Granåsen framover. På dette punktet er ikke planen endret siden 1. gangsbehandling. Kommunedirektøren legger til grunn at det er et politisk ønske med en fleksibel plan som kan romme mange slags funksjoner i framtidens Granåsen.

Disse utfordringene i kombinasjon med et spesielt tidspress gjør at saken har vært krevende.

Vedtaks punkter ved førstegangs behandling

Oppfølging av punkter fra vedtak i bygningsrådet ved førstegangs behandling:

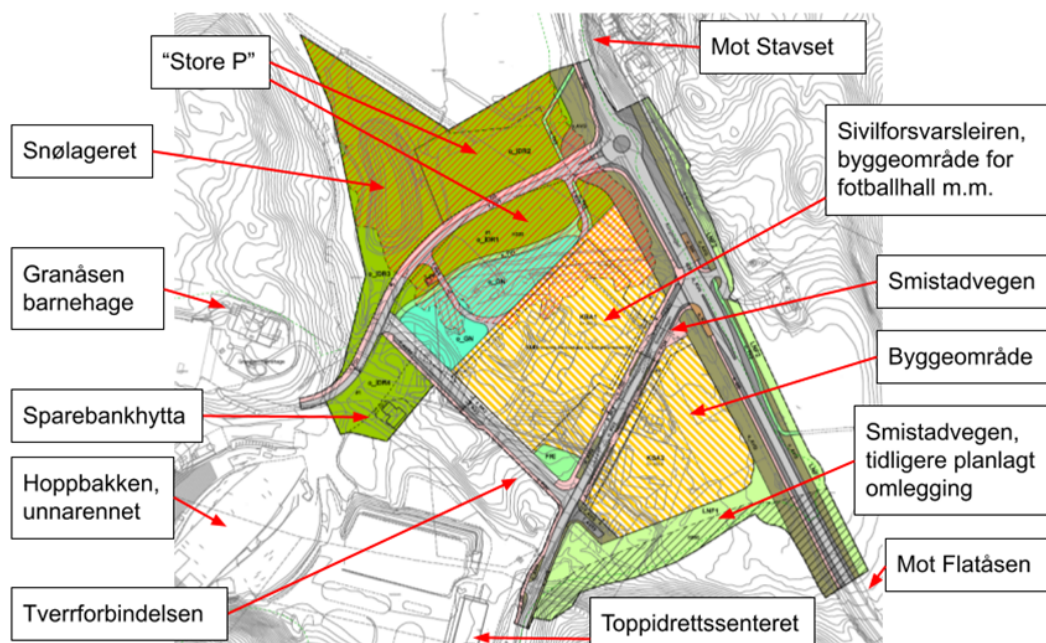
<p>Lokalisering, omfang og rammer for utforming av bygg innenfor idrettsformål gjøres tydeligere.</p>	<p>Dette gjelder permanente bygg i IDR-feltene som ikke skal bebygges i særlig grad. Planen åpner fortsatt for dette etter ønske fra forslagsstiller, uten at det er konkretisert eller illustrert nøyaktig hva slags bebyggelse dette skal være. Et begrenset omfang og mer skjerpede bestemmelser gjør at kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt. Det er naturlig å ha muligheten til å sette opp mindre bygg rettet mot idrett/friluftsliv. Begrensninger i IDR_1-3 er totalt maks 200 m², maks 1 etasje, samt hensynssone naturmiljø på deler av arealet. For IDR_4 sparebankhytta åpnes det for høyere utnyttning slik: maks 600 m² BRA, byggegrenser noe utover dagens bygning, maks høyde tilsvarende ny skibru like ved (kote 186). Dagens sparebankhytte har gesims på kote 181,9.</p>
<p>I KBA 1 og KBA 2 skal arealgrenser for formål som ikke er idrett, tydeliggjøres slik at grensene angir kvadratmeter golvflate.</p>	<p>Dette retter seg mot at planforslaget opererer med "oppblåste" tall for maks BRA på grunn av planlagte hallarealer, og regneregler som tar med <i>tenkte plan</i> ved høye etasjehøyder innendørs. Her har forslagsstiller ikke oppgitt andre arealberegninger med henvisning til hovedregelen i TEK 17 § 5-4. Bestemmelsen åpner for at regnereglene kan fravikes særskilt i arealplaner, men dette har kommunedirektøren ikke mottatt. Det tas til etterretning. Det foreligger uansett ytre rammer for bygningers høyde og utstrekning, samt begrensninger i BRA for enkelte funksjoner. Beskrevet i eget avsnitt.</p>
<p>Trafikksikkerhetstiltak for gangveg f_GG skal styrkes, herunder stille krav om fysisk skjerming fra parkeringsplass.</p>	<p>Tatt inn i bestemmelsene.</p>
<p>For turvei o_TV1 skal det angis detaljerte bestemmelser for å sikre best mulig forutsetninger for brøyting og fremkommelighet for alle brukergrupper hele året.</p>	<p>Tatt inn bestemmelse om at turveien skal opparbeides med 5 meters bredde og belysning, kjøresterk og tilrettelagt for vinterdrift.</p>
<p>Gang- og sykkelveg langs Kongsvegen endres slik at det reguleres tilbake til sykkelveg med fortau, slik det er vist i gjeldende planer.</p>	<p>Tatt inn i plankart. Dette har også vært et krav fra Trøndelag fylkeskommune.</p>

Bestemmelsene skal tydeliggjøres slik at de blir mer forpliktende for å sikre kvaliteter i anlegget, som opparbeiding av parkmessige arealer, beplantning, forplasser og forbindelseslinjer. Rekkefølgekrav om Formingsveileder for hele anlegget i Granåsen skal oppfylles ved at veileder også omfatter dette planområdet.	Bestemmelsene har blitt forsiktig skjerpet for å sikre kvaliteter. Det er satt krav til at fasadematerialer skal være <i>i hovedsak tre</i> , selv om forslagsstiller er uenig i formuleringen. Det stilles klarere krav til vegetasjon flere steder, både for trær langs Kongsvegen og Smistadvegen, samt ivaretagelse eller replanting av vegetasjon ellers. Det er tatt inn bestemmelsesområde #3 forplass med krav til forbindelser og plasskvaliteter foran KBA1. Formingsveilederen for Granåsen er oppdatert slik at den også gjelder for forplasser og offentlige rom, slik at disse inngår med samme krav til utforming som i selve idrettsanlegget i øst.
Bestemmelsene § 3.2 endres slik at klimatiltak som solceller og grønne tak blir et krav for større nybygg i planområdet.	Tatt inn i § 3.2.
Fram til sluttbehandling skal antallet sykkelparkeringer vurdert økes. Det skal også settes av areal slik at det er mulig med utvidelse av sykkelparkeringer i framtida.	Kravet til sykkelparkering rettet mot allmennheten er beholdt, med 200 plasser. Men det er lagt til krav om at det skal avsettes areal til ytterligere 100 plasser. Kommunedirektøren har her tatt hensyn til forslagsstiller, som mener at det er hensiktsmessig å se an bruken og behovet i takt med utvikling av området, før all parkeringen etableres. Aktuelle plasseringer er vist i illustrasjonsvedlegg, og det vil være flere muligheter. I tillegg gjelder ordinære kommuneplanbestemmelser om sykkelparkering rettet mot arbeidsplasser/kontor.
Andre endringer	Det er lagt til flere bestemmelsesområder og hensynssoner for aktuelle hensyn som har vist seg viktige gjennom planprosessen. Disse er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Det er gjort noen endringer på vegsystem, dette er også beskrevet under innsigelser.

Beskrivelse av planforslaget

Idrettsformål

Planforslaget regulerer arealene mellom Kongsvegen og hoppbakken og langrennsarenaen. I nord ved store P, snølageret og sparebankytta reguleres arealene til idrettsformål. Her skal bruken i hovedtrekk være som tidligere. Ved store P vil det i hverdags situasjonen være store arealer til parkering i sambruk for hele Granåsen-området. Bruken ellers kan være fleksibel etter hva som foregår i Granåsen. Planen tillater messer, arrangementer og lignende som tar plassen i bruk med midlertidige boder, telt osv. Store deler av plassen vil brukes til publikumsstrømmer under de største arrangementene. Planen inneholder ingen krav til oppgraderinger eller endringer av plassen. Det er utfordrende med større endringer fordi plassen ligger på myr, har høy grunnvannsstand og er utsatt for flom. Feltet sør for Store P, som heter o_GN blågrønn struktur, skal opparbeides for allmenn rekreasjon og overvannshåndtering og det skal opparbeides åpne vannspeil. Her blir naturpreget styrket permanent istedenfor parkering.



Byggeområder KBA 1 og KBA 2

Byggeområdene som skal utgjøre *Granåsen Idrettsby* er delt i to av Smistadvegen, som reguleres i samme trasé som i dag. KBA 1 og KBA 2 reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg og åpner for et vidt spekter av tillatte funksjoner og virksomheter. Felt KBA 1 nord for Smistadvegen er tiltenkt fotballhall. Det er ikke lagt føringer i bestemmelser om dette. Det vil være plass til en innendørs bane med FIFA-standard. Det har i prosessen vært vurdert ulike grep og plasseringer. Plassering av et stort bygningsvolum, ut fra myrddybder og fundamenteringsforhold er redegjort for i egen sak til [formannskapet 8.9.2020](#).

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



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

For byggeområde KBA 2 sør for Smistadvegen reguleres det for to større kombinasjonsbygg med ulike virksomheter. Det er regulert samme byggehøyde som for KBA 1, skissene viser 6-7 etasjer. Nøyaktig plassering eller utforming er ikke bestemt i planen. Det åpnes for å tillate sammenkobling mellom KBA 1 og 2 via gangbru over Smistadvegen innenfor bestemmelsesområde #2 med fri høyde minst 5 meter. Det er gitt bestemmelser om høyde og fundamentering som ivaretar tilkomst for VA-ledninger i veien under brua.

I både KBA 1 og KBA 2 tillates formålene idrett, forretning, tjenesteyting, undervisning, administrasjon, kontor, hotell/overnatting, bevertning, fritids-turistformål, fornøylespark, uteopphold og lek. I planbestemmelsene er tillatt utnyttelse veldig høy, totalt sett. Dette skyldes regneregler der arealet for *tenkte plan* for høye etasjehøyder innendørs er tatt med. Samlet i KBA 1 og KBA 2 er tillatt utnyttelse 150 000 m², hvorav 20 000 m² kan være utenom idrett. I reell golvflate er det forventet at tillatt areal som ikke er idrett, utgjør om lag 10 000 m² av 28 500 m², det vil si en drøy tredjedel. Videre tillates maks 2 000 m² til forretning og maks 6 000 m² til hotell/overnatting.

Planen åpner for mange ulike virksomheter, uten at det er avklart hva som blir etablert. Det åpnes for etablering av virksomheter uten åpenbare tilknytninger til Granåsen. Dette kan komme i strid med intensjoner i tidligere vedtatte planer som i fellesbestemmelser har presisert at det kun skal tillates etablert bebyggelse og anlegg som underbygger Granåsen som et regionalt og nasjonalt skianlegg og som arena for kulturaktiviteter.

Parkering

Det tillates etablert parkeringskjeller under byggeområdene KBA. Grunnforholdene er krevende slik at det er usikkert om dette blir gjennomført. Det tillates 50 parkeringsplasser på terreng i KBA 2. Totalt antall parkeringsplasser skal ikke overstige 400 plasser, inkludert store P. Det skal etableres 200 sykkelparkingsplasser og avsettes areal til ytterlige 100, rettet mot allmennheten. Parkering for kontorarbeidsplasser kommer i tillegg.

Vegsystem

Foreslått vegsystem er vesentlig endret sammenlignet med vedtatte løsninger i tidligere reguleringer i områdeplan og detaljregulering for Granåsen Idrettsanlegg del 1. Det var tidligere planlagt en oppgradering av Kongsvegen og endring av trasé nederst i Smistadvegen. Det skulle etableres to rundkjøringer, en ved avkjøring til Store P og en til Smistadvegen, samt to kjørefelt i Kongsvegen og to separate der flere busser kunne stoppe samtidig for av- og påstigning. Dette skulle gjøre det mulig å utvikle shuttlebusstrafikk med snumulighet i rundkjøringene, slik at store arrangement kunne gjennomføres samtidig med øvrig trafikkavvikling i Kongsvegen. Tidligere planlagt vegsystem vist seg krevende å gjennomføre til VM i 2025. Dette til tross for at krevende grunnforhold var dokumentert i vedtatte planer. Dette er redegjort for i egen sak til [formannskapet 8.9.2020](#), hvor det ble vedtatt å arbeide videre med et forenklet vegsystem i reguleringsarbeidet.

Løsningen som reguleres her, innebærer en redusert løsning med en ny og mindre rundkjøring ved inngangen til Store P. Dagens to kjørefelt i Kongsvegen og dagens trasé for Smistadvegen med lyskryss mot Kongsvegen beholdes. Løsningen er utredet av Rambøll i vedlagt trafikkrapport. Det har i prosessen vært dialog med vegeier Trøndelag fylkeskommune, men det foreligger fortsatt en uløst innsigelse fra dem, se eget avsnitt.

En konsekvens av den forenklete løsningen er at Kongsvegen fortsatt må stenges for vanlig trafikk ved store arrangement. Måten dette har blitt gjort fram til nå, er at veien stenges ved Flatåsen og Stavset. Shuttlebusser kjøres i en sløyfe fra Midtbyen via Byåsveien til

Granåsen, og tilbake via Tonstadkrysset og E6. I disse tilfellene kan bussene slippe av passasjerer i et større område langs Kongsvegen.

Trafikkutredningen viser at løsningen vil være brukbar og vil håndtere trafikken i hverdags situasjonen. I trafikkrapporten, vedlagt, er det vist at dette forutsetter 2 felt i rundkjøringen, noe Trøndelag fylkeskommune foreløpig har gitt innsigelse til.

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

Arrangementer

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

Virkninger

Naturmiljø

Naturverdier i planarbeidet i Granåsen-området ble kartlagt i områdeplanen, vedtatt i 2016. Det ble utarbeidet en [konsekvensutredning](#) for blant annet natur- og miljøverdier, med tanke på omdisponering til byggeområder. Det ble da gjort et registreringsarbeid i området etter anerkjent metodikk. Relevante tiltak fra områdeplanen er fulgt opp i denne detaljreguleringa, herunder hensynssone naturmiljø sør og nord for byggeområdene. Det er ellers ikke registrerte naturverdier av betydning inne i byggeområdene som i stor grad har vært bebygde og i bruk siden 1950-tallet. En liten vannforekomst, en vannførende grøft ved siden av sivilforsvarsleiren, må legges delvis i rør da den kommer i konflikt med planlagt utforming av fotballhall og ganglinjer. Fylkeskommunen hadde innsigelse til at dette ikke var vurdert etter vannforskriften, det er nå gjort, se planbeskrivelse. Tilgjengelig kunnskap om naturverdiene i området anses tilstrekkelig. Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 ikke blir berørt.

Nullvekstmålet

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

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

Etter Kommunedirektørens syn virker fotgjengerandelen som er anslått noe høy, med tanke på at tilbudet i Granåsen retter seg mot hele byen i hveragssituasjonen. Det er få brukere som har gangavstand til anlegget. Det er beregnet at planen vil skape 3 880 nye bilturer per døgn, i tillegg til 1 820 som er beregnet å finnes i dag. Totalt 5 700 bilturer per døgn.

Planen vil påvirke nullvekstmålet negativt ved at privatbiltrafikken går opp. Det er ikke i tråd med politiske føringer i Byvekstavtalen. Samtidig vil aktivitetene i Granåsen ha både nasjonal og regional interesse, i tillegg til den lokale. Det må forventes at et slikt idrettsanlegg med tilhørende Granåsen Idrettsby skaper mer trafikk, og det er ikke realistisk å legge slike anlegg i sentrum. Det er et stort potensiale for å legge bedre til rette for sykler og elsykler med parkering under tak og ladestasjoner for å begrense reiser med privatbil. Dette er kun i begrenset grad omtalt i bestemmelsene, med et ikke tallfestet krav om at det skal legges til rette for lading av elsykler og låsing av sykler til faste konstruksjoner.

Kollektivtilbudet til Granåsen bør forbedres for å kunne etterleve nullvekstmålet i større grad. Det er ingen indikasjoner fra fylkeskommunen om en styrking av kollektivtilbudet til Granåsen. Dette understreker at det er særlig viktig at planen sikrer fysiske tiltak som gjør det attraktivt å være kollektivreisende, gående og syklende til Granåsen. Herunder at man møtes av trygge forbindelser og attraktive byrom når man ankommer området. På dette punktet er det blant annet etter høring lagt til krav til forplassen foran KBA 1 i bestemmelsesområde #3. Mye detaljering skal likevel løses i etterfølgende tekniske planer, slik at det ikke framkommer her i den juridisk bindende planen. Etter Kommunedirektørens syn kunne reguleringsplanen hatt høyere ambisjoner her.

Andre virkninger

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

Konsekvenser for verdiskaping, næringsutvikling og byutvikling

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

Denne utredningen konkluderer videre med at planen i stor grad skårer positivt for byutvikling. Kommunedirektøren vurderer at denne delen av konsekvensutredningen legger for stor vekt på at planen oppfyller mål for Granåsen i seg selv. Det er i mindre grad problematisert at det åpnes for mye nytt næringsareal i et område som ikke er prioritert for dette i overordna planer og med dårlig kollektivdekning. Det er samlet sett mulig å etablere mye nærings- og kontorareal i planen. Men det er ikke en veldig god plassering for mange arbeidsplasser etter Kommunedirektørens planfaglige vurdering. Området ligger inn mot

marka i utkanten av bystrukturen med begrensa kollektivdekning. Utviklingen planen åpner opp for er ikke i tråd med byutviklingsstrategien når det gjelder nærings- og kontorarealene, mens for idrettsanlegget er dette rett virksomhet på rett sted.

Andre tema i konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen nevnt over omhandler også byliv og mobilitet, landskapsbilde og anleggsperioden. Dette er oppsummert i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

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

Samlet vurdering

Dette er en reguleringsplan med forslag til tiltak som vil få store virkninger for Granåsen-området, og med et stort tidspress på planprosessen for å få anlegget ferdigstilt til VM i 2025. Det legges opp til en omfattende utvikling som vil prege området og landskapsrommet i stor grad. Antall funksjoner og aktiviteter i området både med arbeidsplasser og for besøkende, vil øke betraktelig.

Saken er utredet i tråd med vedtatt planprogram. Enkelte deler av planen vil være i strid med lokaliseringskriterier i overordnet byutviklingsstrategi. Planforslaget oppfyller mål om etablering for idrettsanlegg med naturlig sambruk rettet mot byen og regionen, i tråd med politiske vedtak og strategier for Granåsen.

Medvirkning

Høringsuttalelsene til planen er oppsummert og kommentert nederst i planbeskrivelsen. Det er uløste innsigelser, se nedenfor. Det er kommet mange innspill fra statsforvalteren og fylkeskommunen som bortsett fra innsigelser er greit svart ut. En privat grunneier i planområdet ønsker ikke å berøres av planen. Dette er ikke tatt til følge. Kommunedirektøren vurderer at medvirkningen har vært tilfredsstillende.

Innsigelser

Saken fremmes med uløst innsigelse. Under høringsperioden kom det flere innsigelser fra Trøndelag fylkeskommune. Som nevnt innledningsvis har det ikke vært mulig å avklare alle disse før saken fremmes. Under følger en oppsummering av alle innsigelsene og status på hver enkelt.

Manglende vurdering av vannforskriften

For en mindre vannforekomst inne i planområdet, var det ikke synliggjort en vurdering av vannforskriften § 12 for endringer av bekkeløpet. Kommunedirektøren har sammenstilt

nødvendig kunnskap og gjennomført en vurdering i ettertid, som er oversendt Trøndelag fylkeskommune som vannforvaltningsmyndighet. Kommunedirektørens konklusjon er at dette tilfellet klart oppfyller forskriftens vilkår for å kunne foreta inngrep i en mindre vannforekomst. Det planlegges for gode løsninger også videre gjennom øvrige overvannstiltak. De nærmere vurderingene er synliggjort i vedlegg til planbeskrivelsen. Kommunedirektøren avventer svar fra fylkeskommunen på dette punktet.

Innsigelser til vegløsninger

Som vegeier har Trøndelag fylkeskommune gitt følgende innsigelser på veg:

- Kollektivholdeplasser reguleres i tråd med normalen: Tatt inn i plankart
- Sykkelvei med fortau skal reguleres i plankart: Tatt inn i plankart.
- Rundkjøringsarmen fra store P skal ikke ha to felt i tilfarten fordi gående og syklende krysser i plan: Tatt inn i plankart.

Punktene over er innarbeidet i kartet og anses ikke problematiske. Kommunedirektøren avventer tilbakemelding.

Videre er det for rundkjøringa ved Store P fremmet inntil fylkeskommunen har gitt godkjent fravik fra vegnormalen. Dette gjelder:

- Diameter for rundkjøring. Den er litt mindre enn normalen PGA krevende fjell i øst og myr i vest. Fravikssøknad er nå godkjent.
- 2 felt i tilfart og sirkulasjonsareal for rundkjøring. Det er gitt avslag på fravikssøknad. Innsigelsen er uløst.

Trøndelag fylkeskommune har i fraviksbehandling etter vegloven gitt avslag på muligheten til å etablere 2 felt i sirkulasjonsarealet samt tilfartene fra hver side av Kongsvegen. Denne løsningen var den anbefalte i trafikkutredninga til planen her. Uten en slik godkjenning har fylkeskommunen innsigelse til planen.

Kommunedirektørens oppfatning er at denne uenigheten i prinsippet ikke bør være en innsigelse til reguleringsplanen, fordi reguleringsplanen ikke angir den ene eller andre løsningen her. Både 1- og 2 feltsløsning i rundkjøringa vil kunne realiseres innenfor regulert vegareal, med litt ulik kantsteinsutforming og oppmerking. Når det er sagt, er det likevel svært viktig å komme til enighet med fylkeskommunen om dette spørsmålet for den videre utviklingen av området.

I vedlagt trafikkrapport er det vurdert at en løsning med 1 felt i rundkjøringa, dersom fylkeskommunen ikke godkjenner 2 felt, vil skape mye kø som også rammer bussen. Om 1-feltsløsning står det:

5.4.1 Enfelts rundkjøring ved Store-P, krysstilpasning i Smistadvegen/Kongsvegen

I tillegg til enfelts rundkjøring ved Store-P, omfatter løsningen forlenget venstresvingefelt mot Smistadvegen og to kjørefelt mot Kongsvegen fra Smistadvegen de siste ca. 30 m. Med denne kombinasjonen av tiltak, tilsier SIDRA-beregningene at det blir lange køer i begge retninger og sammenhengende køer mellom kryssene. Det vil bli svært lang kø fra nord på over 1 km fra rundkjøringa, men også fra sør må det forventes kø på 250 meter til signalanlegget. Buss vil stå i de samme køene som biltrafikk.

Dersom 75% av trafikken benytter rundkjøringen ved Store-P vil løsning med ett sirkulasjonsfelt og ett felt inn til rundkjøringen fra alle armer føre til tilbakeblokkering til signalanlegget. Det betyr at trafikken i signalanlegget ikke alltid har anledning å benytte

seg av sitt grønne lys i retning nordover fordi det er fullt på andre siden av krysset. Trafikk på veg sørover vil møte køen fra signalanlegget nord for rundkjøringa, slik det også er observert i dagens situasjon.

Kommunedirektøren antar at alle parter er interessert i å redusere disse konsekvensene, spesielt for fremkommelighet for buss. Kommunedirektøren vil ha kontinuerlig dialog med fylkeskommunen med sikte på å finne en løsning så snart som mulig, og før sluttbehandling av saken i bystyret.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.7.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Olav Nikolai Kvarme
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Trafikkrapport
- Vedlegg 5: Vurdering av vannforskriften