

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Leinstrand idrettspark, r20210051, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 21/20397-49

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Leinstrand idrettspark som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult senest datert 09.01.2023 med bestemmelser senest datert 13.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 13.02.2023.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Leinstrand idrettslag.

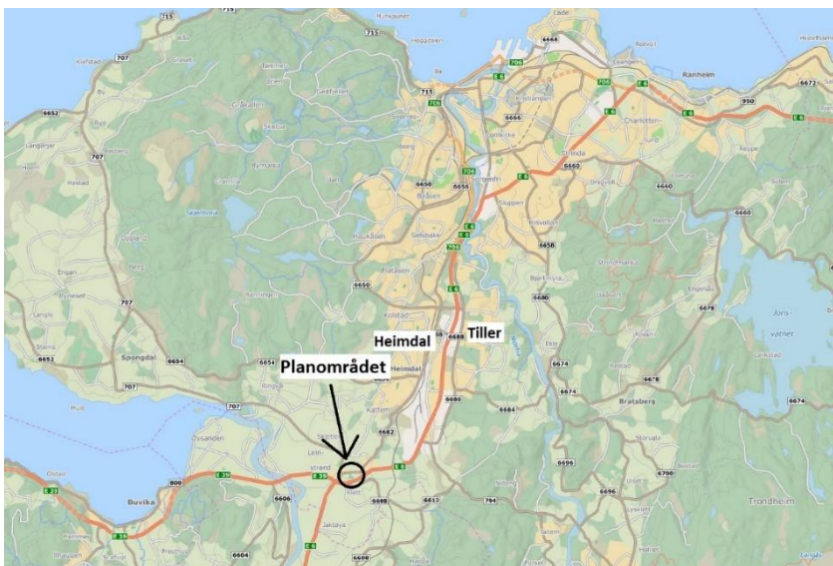
##### Beskrivelse av planforslaget

###### Hensikten med planen

Planområdet ligger på Klett, helt sør i Trondheim kommune. Området ligger rett ved E6 samt nært servicefunksjoner på Klett. Det er ca. 4 km til Heimdal sentrum og Tiller. Selve planområdet er 23,7 daa og avgrenses av Heimdalsveien i nord, Røddevegen i vest, samt landbruksareal i øst og sør.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av en ishall innenfor området til Leinstrand idrettspark på Klett. Planen skal i tillegg ivareta de eksisterende funksjonene og aktivitetene på området, samt sørge for gode løsninger for trafikkavviklingen på området, herunder adkomst for både myke og harde trafikanter, parkering, hente- og bringesone, og renovasjon.

## Trondheim kommune



Oversiktskart

Området består av samfunnshuset, eksisterende fotballbaner, en ballbinge, klubbhus, parkeringsareal, samt en grusbane i nordøst som brukes til islegging om vinteren, og parkering i sommerhalvåret. Arealet er på ca. 2,4 daa og isbanen brukes både til organisert og egenorganisert aktivitet.



Dagens situasjon

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært geoteknikk, å hensynta Leinstrand samfunnshus med antikvarisk verdi C, samt å sikre erstatningsareal for barn og unge. Den nye ishallen skal gjennom utforming, materialbruk og farge hensynta samfunnshuset, og fasaden skal videreføre den vertikale linjeføringen som samfunnshuset har i dag. Det skal i tillegg etableres minimum 400 m<sup>2</sup> anlegg for egenorganisert aktivitet. Dette skal etableres innenfor byggegrensene, være sammenhengende og kunne islegges på vinteren. Alt dette er sikret i bestemmelsene.

Planforslaget ble i sak 21/20397-22 ved delegasjonsvedtak lagt ut på høring og offentlig ettersyn 02.08.2022.



## Trondheim kommune



Alternativ B1 med garderobes mot vest

### Planstatus

Planforslaget er delvis i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel 2012-24 er området vist som eksisterende boligområde og eksisterende/framtidig idrettsområde. I forslag til kommunedelplan for Klett, er området vist som tjenesteyting (samfunnshuset) og idrettsanlegg.

Gjeldende regulering er r0239 Område mellom fv707, Søra og jordbruksområdet ved Klettkrysset, Leinstrand (1986) som viser deler av området som barnehage, i tillegg til ballplass, parkering og idrettsanlegg. Området omfattes også av r20140035 E6 Jaktøyen - Storler (2015) og r20120013 Heimdalsveien (2012) som viderefører formålene idrett og barnehage.

Tiltaket er ikke vurdert å falle inn under KU-forskriftens oppfangskriterier.

### **Vurdering**

#### Virkninger

##### *Byveksttale og byutviklingsstrategi*

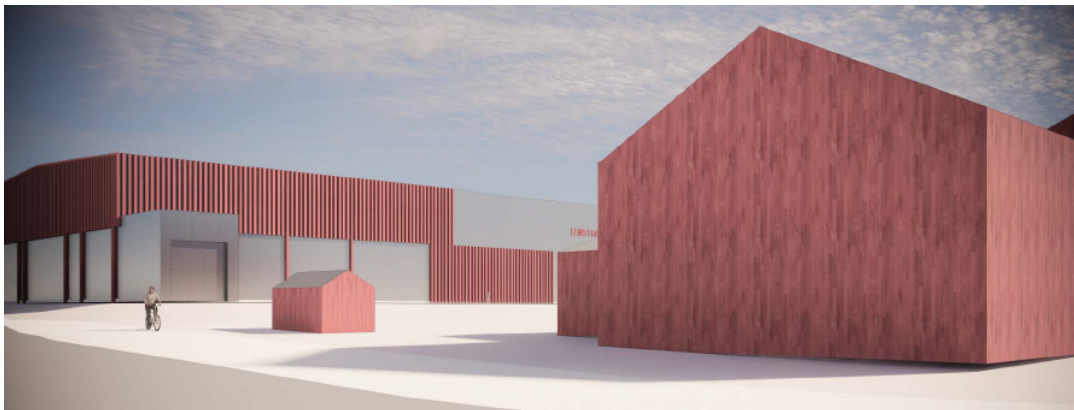
Planforslaget er delvis i tråd med byveksttalen av 25.6.2019, det vil si nullvekstmålet for personbiltrafikk. Tiltaket omfatter et eksisterende anlegg til samme formål som det er brukt til idag. I tillegg ligger anlegget rett ved hovedferdselsårene E6 og E39. Anlegget legger imidlertid ikke til rette for å minimere bilbruken. Årsakene til dette er anleggets beliggenhet og utstyrmengden som kreves i forbindelse med hockeyidretten. Idrettsanlegget kan anbefale samkjøringsmuligheter i forbindelse med kamper og treninger, men på grunn av utstyrmengde og størrelse vil det ikke være mulig å fylle en bil helt. Anlegget ligger rett ved en kollektivholdeplass, men bussene går kun en gang i timen eller sjeldnere på kveld og i helger.

Planforslaget er i tråd med Byutviklingsstrategi for Trondheim vedtatt i bystyret 09.12.2020, ved at det ikke fører til omdisponering av dyrka mark. Effektiv arealutnyttelse er viktig grunnet verdifullt jordbruksareal i området. Overflateparkering er satt etter minimumskrav og er begrenset innenfor eget bestemmelsesområde.

## Trondheim kommune

### *Nær- og fjernvirkninger*

Den nye ishallen vil utgjøre et nytt og forholdsvis stort bygningsvolum som i hovedsak vil være omgitt av store og åpne arealer. Hallen er tenkt plassert parallelt med samfunnshuset og det finnes flere litt større bygningsvolumer i omgivelsene. Tiltaket er forankret i landskapsbildets karakter, men det forholdsvis store bygningsvolumet dominerer noe over landskapets skala. Hallen vil ikke kaste skygge på omkringliggende bebyggelse.



Perspektiv fra Heimdalsvegen

### *Kulturminner*

Føringene som er gitt vil sikre at samfunnshuset ikke blir underordnet de nye tiltaket, og byggene vil ivareta et arkitektonisk formspråk som snakker sammen. Unntaket vil være takvinkelen og utbredelsen på den nye ishallen. Planen åpner for at det kan etableres solceller på sørfasaden og det høyeste takpartiet på ishallen. Tilpasningen til samfunnshuset, landbruksbebyggelse og landskapet skal vurderes av byantikvar. Det er begrensede muligheter til å skape buffer til nabobebyggelse, men det er rom for å stedstilpasse innenfor byggegrensene i planen.

### *Naturverdi*

Det er tidligere gjort artsobservasjoner innenfor området, både ved samfunnshuset og eksisterende trafo. Søra-vassdraget går rett sør for planområdet. Ishallen er imidlertid planlagt i motsatt hjørne av planområdet (mot nord) og vurderes å ikke gi negative virkninger for vassdraget med tilhørende vegetasjonsbelte. Det vurderes at planforslaget ikke vil ha negative konsekvenser for naturverdier.

### *Trafikk*

Adkomsten til planområdet er fra Røddevegen. Beregninger av trafikkøkningen i krysset mellom Røddevegen og Heimdalsvegen som følge av planforslaget indikerer at en ikke vil få kapasitets- og trafikkavviklingsproblemer som følge av utbyggingen. Framtidig ÅDT vil øke med 240 kjt/døgn for Heimdalsvegen, men ikke føre til noen endring i ÅDT for Røddevegen. Planforslaget foreslår en bedret situasjon for myke trafikanter inn til og internt i området. Vi viser til temaet trafiksikkerhet i planbeskrivelsen.

### *Parkering*

Med kulturdepartementets veileder for planlegging og bygging av idrettshaller lagt til grunn, vil idrettsanlegget ha behov for 62 parkeringsplasser. Dette vil dekke 20 % av de samtidige brukerne i ei vanlig helg. Når det gjelder samfunnshuset er Trondheim kommunes parkeringsnorm i kategorien kirker og forsamlingshus lagt til grunn. Da vil det være krav om 22-132 parkeringsplasser, men ettersom det er lagt opp til sambruk av parkering for samfunnshus og

## Trondheim kommune

idrettspark og det ikke er ønskelig å oppmuntre til økt bilkjøring, anbefales det å legge til rette for 38 parkeringsplasser for samfunnshuset. Det skal opprettes 100 parkeringsplasser iht minimumskrav for hele planområdet, hvorav 5 % skal være plasser tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne. Dette utgjør tre plasser for idrettsanlegget og to for samfunnshuset. Det skal etableres minimum 50 parkeringsplasser for sykkel.

### *Grunnforhold*

Tiltaket ikke vil kunne påvirke stabiliteten internt i planområdet. Det er i tillegg dokumentert at utløpsområdet til kvikkleiresoner utenfor planområdet ligger utenfor influensområde for tiltaket.

### *Barns interesser, erstatningsareal*

En ny ishall vil gi et mer attraktivt og opparbeidet utomhusareal med ballbinge, samt mulighet for aktivitetspark, benker og beplantning. Idrettsparken vil gi et bedre og mer attraktivt tilbud både for organisert aktivitet innen is-sporten, og som et nærmiljøanlegg for egenorganisert aktivitet.

En negativ effekt kan være at isbanen vil oppleves mindre tilgjengelig for egenorganisert aktivitet utenom de organiserte treningstidene. Idrettslaget ønsker å sette av tider også for dette. Når ishallen har åpent for alle, så er det å betrakte som egenorganisert aktivitet. Dette er derimot ikke mulig å sikre i reguleringsplanen. Ballbinge eller aktivitetsområde utenfor hallen, som skal bli erstatningsareal for dagens isbane, skal kunne islegges. Dette vil gi lengre tid for egenorganisert skøyteaktivitet på åpent areal.

### *Støy og lysforurensning fra arealer for egenorganisert aktivitet*

Med økt tid til å disponere arealene til egenorganisert aktivitet, kan nærliggende boliger og biologisk mangfold påvirkes av støy i form av lyd og lys. Vi viser til betraktning av temaene i konsekvensene av planforslaget i planbeskrivelsen. Ballbingens plassering og materialer må vurderes for å unngå støy på nærliggende boligfasader. Tiltak for å unngå lysforurensning overfor boliger og biologisk mangfold skal redegjøres for i belyningsplan.

### *Vurdering av gjennomførbarhet*

Planforslaget har rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av arealer for egenorganisert aktivitet. Det er ellers vilkår til gjennomføringen for omlegging av teknisk infrastruktur, VA-plan, godkjenning fra vegeier for teknisk plan for veg, redegjørelse for energibruk, tekniske planer for avfallsløsninger som redegjør for fremkommeligheten til renovasjonsbil, geoteknisk prosjektering, belyningsplan, anleggsfasen, adkomst for utrykningskjøretøy, samt kartlegging og fjerning av fremmede arter.

### *Medvirkning*

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert på Norconsults hjemmesider samt i Adressa 04.11.2021. Det ble sendt ut brev til berørte eiendommer og regionale myndigheter 05.11.2021. Berørte naboer, myndigheter, etater, institusjoner og andre mottok varsel om oppstart av reguleringsplanen gjennom digital varsling og brev datert 04.11.2021. Frist for uttalelser var 26.11.2021. Det kom inn 8 merknader.

Det ble avholdt et orienteringsmøte på Leinstrand samfunnshus 09.11.2021 der deltagere kunne komme med innspill til prosessen. 16.02.2022 ble det sendt ut varsel om utvidelse av planområdet mot vest til Trøndelag fylkeskommune. Fylkeskommunen var eneste berørte part av denne

## Trondheim kommune

utvidelsen, og det har vært jevnlig dialog for å avklare forholdene mellom gjeldende plan og de behov planforslaget må løse, blant annet tilstrekkelig parkeringsareal.

Reguleringsforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 09.08.2022 til 01.10.2022. Innkomne innspill fra offentlige myndigheter og andre etater har vært omfattende og detaljerte. De har omhandlet tema som geoteknikk og klima, samfunnshusets antikvariske verdi, tilpasning til stedet, sikring av område for egenorganisert aktivitet, trafikksikkerhet og parkering, attraktive løsninger for bruk av sykkel, hensyn under anleggsfasen, plassering av energianlegg, slokkevannsforsyning og adkomstforhold, samt forholdet til Sørå og andre naturverdier. Dette er forhold som er svært ut i planbeskrivelsen.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom vilkår for gjennomføring og rekkefølgekrav. Det er derfor ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen med unntak av kostnader i forbindelse med drift og renovasjon.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.02.2023

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Karoline Marken Smenes  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjoner