

## **Saksframlegg**

---

UTLEIREN, DELER AV GNR 85 BNR 2 OG 3

FORSLAG TIL REGULERING AV IDRETTSANLEGG

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/16929-59 (18107/09)

---

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Utleiren, deler av Gnr. 85, Bnr. 2 og 3, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Byplankontoret datert 06.11.08, sist endret 09.02.09, med bestemmelser sist endret 09.02.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

# Trondheim kommune

## Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for nytt idrettsanlegg på Utleir. Anlegget skal i hovedsak inneholde flerbrukshall og en 11-er kunstgressbane, men har i tillegg rom for diverse andre mindre anlegg som skal være for både organisert og uorganisert aktivitet i bydelen. I planforslaget inngår også krysningspunkt for fotgjengere over Utleirvegen, og ny holdeplass for buss i tilknytning til idrettsanlegget. Planområdet ligger rett sør for Utleira skole, og vil få bilatkomst fra Utleirvegen i østlig del av planområdet.

Utfordringer i planarbeidet har i hovedsak vært knyttet til planområdets utstrekning mot sør. Arealet avsatt som område for idrettsanlegget i kommuneplanens arealdel, et areal vist som framtidig grønnstruktur, er for smalt til å få inn en god løsning for idrettsanlegget med tilhørende funksjoner, samt ivareta hensynet til landskapet på tomta. Planområdet omfatter derfor også deler av et areal mot sør som har status som LNF-område. Arealet var foreslått som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel ved siste rullering, men etter innsigelse fra Statens Landbruksforvaltning ble arealet avvist som utbyggingsområde etter endelig avgjørelse i Miljøverndepartementet.

På bakgrunn av at planens utstrekning mot sør har vært et sentralt tema i reguleringsplanprosessen er det i tillegg til det anbefalte planforslaget laget en illustrasjonsplan som viser en mer kompakt løsning, kalt alternativ B i høringsprosessen. Dette for å vise hvordan en slik løsning vil framstå, og under høringen gi mulighet for innspill også til en slik løsning. Tilbakemeldingene etter høringsperioden var entydige på at det anbefalte planforslaget (alternativ A) vil være den beste løsningen, mens alternativ B ikke vil gi tilstrekkelig rom for utvikling av et flerbruksanlegg slik som bydelen trenger.

## Bakgrunn for saken

Følgende politiske føringer og vedtak i forbindelse med saken foreligger:

### a. Kommuneplanens arealdel

Bystyret vedtok kommuneplanens arealdel 2006-2018 den 27.09.07.

For Utleir omfatter vedtaket to punkter:

- *” ..Uavklarte innsigelser fra Statens Landbruksforvaltning for utbyggingsområdet på Utleir....tas opp til megling..”*
- *Flertallsmerknad:*  
*”Det forutsettes at administrasjonen iverksetter en prosess for erverv og detaljregulering av område for flerbrukshall og idrettspark på Utleira som vist i forslaget til arealdel. Det fastholdes at denne flerbrukshallen skal realiseres så snart som mulig.”*

### b. Lianerklæringen

Det politiske flertall i Trondheim har i ”Lian-erklæringen” etter valget i 2007 lagt til grunn at det skal bygges flerbrukshaller og flerbruksanlegg. Haller skal bygges i tilknytning til skolebygg for best mulig utnyttelse av anleggene og til elevenes beste.

Det heter videre at :

”- ....

- *Utleira. Her skal hallen ligge i tilknytning til Utleira skole. Del av en større anleggsutbygging i samarbeid mellom kommunen, idretten i nærmiljøet og næringslivet.”*

## Trondheim kommune

### c. Budsjett 2008

I kapittel 3 om idrettssatsing i flertallskonstellasjonens budsjettvedtak heter det:

”Det rødgrønne flertallet prioriterer i denne perioden å igangsette følgende moderne flerbrukshaller, i samarbeid med idrett og nærmiljø. Rådmannen må derfor i løpet av 2008 prosjektere følgende hallprosjekter:

....

- *Flerbrukshall Utleira. Her må det igangsettes reguleringsarbeid i henhold til bystyrets vedtak 27.09.2007 der det forutsettes at administrasjonen iverksetter en prosess for erverv og detaljregulering av område for flerbrukshall og idrettspark på Utleira som vist i forslaget til arealdel.*
- *Utleira er en bydel i sterk vekst uten idrettsanlegg. Idrettslaget har sammen med nærmiljøet utarbeida planer for en idrettspark med hall. Det rødgrønne flertallet mener det er viktig at det bygges et anlegg på Utleira. Rådmannen bes derfor i samarbeid med idrettslaget utarbeide planer for en 11-er kunstgressbane med et lite nærmiljøanlegg for friidrett i tilknytning til skolen med sikte på ferdigstillelse høsten 2008.*

Ved vedtak av reguleringsplan for Tomset (øst på Ulteir) i bystyret 22.05.08 ble det dessuten vedtatt en rekkefølgebestemmelse som sier: *Igangsettingstillatelse for boligene kan ikke skje før flerbrukshall med idrettsanlegg er ferdigstilt. Dette for å ivareta barn og unges behov i nærmiljøet.*

Det er ikke fattet endelig vedtak om finansiering av prosjektene.

### ***Innledning***

Planforslaget er utarbeidet av byplankontoret, med bistand fra Asplan Viak AS.

Planområdet omfatter et område kalt Utleiren. Disse eiendommene inngår:

- gnr. 85, bnr. 3 (del av) – grunneier: Mari Thorlaug Garberg
- gnr. 85, bnr. 2 (del av) – grunneier: John Morten Utler
- gnr. 86, bnr. 1 (liten del), grunneier: Ludvig Georg Killingberg og Per Joar Killingberg
- gnr. 85, bnr. 110 og 163 (vegarealer), grunneier: Trondheim kommune

Kunngjøring av igangsatt regulering ble annonsert i Adresseavisa 29.05.08.

## **PLANOMRÅDET**

### ***Planstatus for området i dag***

Hoveddelen av planområdet er i dag uregulert. I ytterkantene av planområdet gjelder reguleringsplaner som regulerer Utleirvegen, inklusive gang- og sykkeltrasé som ligger inn mot området.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er hoveddelen av planområdet vist som *framtidig grønnstruktur*. Det stilles krav om ny reguleringsplan for alle byggetiltak innenfor disse områdene.

## Trondheim kommune

Gårdsanlegget innenfor planområdet er i KPA avsatt som institusjonsområde. Institusjonsområder er eiendommer der bygningsmassen, bruk av bygningene og grøntarealene rundt, har en gjensidig sammenheng historisk eller i dag. Institusjonsområdene har viktige grønne verdier, er viktige ledd i den sammenhengende grønnstrukturen og kan være både i privat og i offentlig eie.

Den sørlige delen av planområdet dekker en del av et areal som i KPA er avsatt som LNF-område. Arealet ble foreslått som framtidig tettbebyggelse ved forrige rullering av KPA, men etter innsigelser knyttet til nasjonalt jordvern ble arealet avslått som framtidig byggeområde av Miljøverndepartementet.

Planområdet var i utgangspunktet definert som området vist som framtidig grønnstruktur i KPA. For å få plass til og organisert idrettsanlegget på en fornuftig måte, og ta hensyn til landskapet på tomte, har det imidlertid vært nødvendig å legge avgrensningen av planen lenger mot sør. Planforslaget viser avgrensningen av planområdet ca. 75 meter sør for avgrensningen av det grønne område i KPA. Dette betyr at planforslaget tar ca. 19,5 daa av området i sør som er definert som LNF-område. Dette er inkludert grøntdraget som legges inn mellom idrettsanlegget og jordbruksarealene (ca. 3,0 daa). Alternativ B ville tatt ca. 9,6 daa mindre av LNF-området i sør enn den valgte løsningen.

### *Planområdet, eksisterende forhold*



*Planområdet sett fra sør*

Planområdet ligger på Utleir, rett sør for Utleira skole og utgjør en overgang mellom de tettbebygde boligområdene mot nord og vest, og åpent jordbrukslandskap mot sør og øst. Mot nord og øst avgrenses det planlagte idrettsanlegget av Utleirvegen. Vest i planområdet ligger gårdsanlegget, og planområdet avgrenses her av Stubbanvegen. Hele planområdet er på ca. 50 daa, eksklusive offentlige trafikkarealer.

## **Trondheim kommune**

Planområdet består av et område som i dag brukes som dyrkamark og gårdstun. Lengst mot øst er en bit av jordbruksarealene brukt som riggplass for boligutbygging på Utleir øst de siste årene, og midlertidig avkjørsel fra Utleirvegen ble i den forbindelse etablert.

Planområdets vestlige del heller mot sørøst og har en helning på ca. 1:10. Mot øst flater området ut. Området har en intern høydeforskjell på til sammen 16 meter. Gårdsbebyggelsen ligger på et platå ut fra Stubbanvegen og "troner" over områdene mot vest. Det meste av gårdsanlegget har antikvarisk verdi, klasse C. Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor eller i tilknytning til planområdet.

### *Geoteknikk*

Planområdet for idrettsanlegget er nordre rand av området Utleir Vestre som ble vurdert i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Her ble det pekt på at kvikkleire er påtruffet på og nær Utleir Vestre og at det derfor burde gjøres en orienterende grunnundersøkelse og vurdering av område med tanke på forskjellige typer bebyggelse. Det ble også påpekt at sikkerhet mot kvikkleireskred må dokumenteres i forbindelse med regulering. På bakgrunn av grunnundersøkelser og tidligere utbygging nær Utleir Vestre ble det imidlertid antatt at området med stor sannsynlighet er skredsikkert.

Høsten 2008 ble det gjort grunnundersøkelser på og nær planområdet for Utleira idrettsanlegg. Hensikten med undersøkelsene var primært å undersøke om området er sikkert mot kvikkleireskred, rapport R1432 "Utleir idrettsanlegg", geoteknisk rapport fra Trondheim kommune, 03.11.2008 (utrykt vedlegg). De utførte grunnundersøkelsene viste at det ikke er kvikkleire i planområdet og at kvikkleira på tilstøtende områder ikke medfører skredfare for planområdet.

Undersøkelsene viser også at det er varierende grunnforhold i området der hallen skal ligge. Det kreves geoteknisk prosjektering av hallen. Geoteknisk prosjektering må i dette tilfelle inkludere dokumentasjon av områdestabilitet i byggefasen for endelig valgt hallutforming. Det er stilt krav om dette i bestemmelsene.

## **PLANPROSESS**

### *Innspill til planforslaget før første gangs behandling*

#### *Samråds- og medvirkningsprosess*

Foreløpig planmateriale ble utsendt i uke 24 til aktuelle samrådsparter. Samrådsmøte med offentlige instanser og Komité for flerbruksanlegg på Utleir (KFU) ble avholdt 19.06.08. Det er i tillegg avholdt møte med hovedgrunneier og elevrådet ved Utleira skole. Som en avslutning på samrådsprosessen ble det avholdt et møte med fylkesmannen i Sør-Trøndelag, avdeling landbruk 22.10.08. Byplankontoret har gjennom hele prosessen vært i dialog med KFU.

#### *Samrådsmøte 19.06.08:*

I tillegg til kommunale enheter og representant fra Asplan Viak var Sør-Trøndelag fylkeskommune, Idrettsrådet og Komité for flerbruksanlegg på Utleir (KFU) representert i møtet. Møtedeltakerne var i hovedsak positive til de framlagte planskissene, og var enige i at det var nødvendig å gå utover det avsatte arealet i KPA for å få til en akseptabel løsning for idrettsanlegget.

## Trondheim kommune

Andre tema som ble tatt opp i møtet var:

- Sikker kryssing av Utleirvegen ved enden av grøntdraget/Kastbrekkvegen, eventuelt skibru.
- Antall parkeringsplasser og muligheten for parkering under bakken/hallen, samt kombinasjonsløsninger mellom parkering og idrett.
- Arealer for uformelle aktiviteter og et idrettstilbud for alle, et *flerbruksanlegg* for bydelen. KFU meldte behov for også et mindre ballfelt for uorganisert trening (7-bane).
- Skileik og akebakke bør innpasses i området.
- Rekkefølgekrav om trafiksikkerhet.

### *Kommentar til innspill i samrådsmøtet:*

Fotgjengerkryssing over Utleirvegen ved enden av Kastbrekkvegen skal sikres med opphøyd fotgjengerovergang. Skitrasè legges sør for anlegget. Skibru kan eventuelt reguleres og oppføres på et senere tidspunkt i forlengelsen av foreslått trasé for skiløype.

Antall regulerte parkeringsplasser på bakken ble redusert før første gangs behandling (fra 65 p-plasser til ca. 44 rene p-plasser). I tillegg åpnes det for kombinasjonsarealer som kan benyttes til parkering ved behov, og etablering av parkeringsarealer i kjeller under flerbrukshallen.

Planforslaget gir rom for både 7-erbane og andre utvendige aktiviteter som krever mindre flater. Skileik og akebakke er plassert opp mot Utleira skole.

Det er stilt rekkefølgekrav om ferdigstillelse av sikker fotgjengerkryssing over Utleirvegen før noen del av idrettsanlegget kan tas i bruk.

### *Møte med hovedgrunneier og gårdeier*

Møte med hovedgrunneier og gårdeier Mari Thorlaug Garberg, samt Tor Jon Garberg og Anders Skog ble avholdt 23.06.08. Grunneier var positiv til at det skal etableres et idrettsanlegg for bydelen, men hadde følgende merknader:

- Stiller spørsmål ved overordnet plassering av idrettsanlegget, da Trondheim kommune eier eget areal lenger sør for planområdet.
- Knappe arealer igjen til dyrkamark for gården når aktuell reguleringsplan legger beslag på vesentlig del av eiendommen.
- Ønsker rom rundt gårdsanlegget - et naturlig skille mellom gårdsanlegget og det offentlige grøntområdet, samt etablering av gjerde og/eller vegetasjon.
- Spørsmål om utvikling av mindre arealer rundt gårdsanlegget, eventuelt bebyggelse eller etablering av parkeringsplass.

### *Kommentar til innspill fra grunneier:*

Overordnet plassering av idrettsanlegget er bestemt gjennom KPA, og knytter seg naturlig opp mot de etablerte boligområdene. Rådmannen har forsøkt å organisere idrettsanlegget slik at man ikke tar mer areal enn nødvendig, og ser det ikke som forsvarlig å regulere et knappere areal for idrettsanlegget.

Planforslaget legger opp til romslighet rundt gårdsanlegget ved at arealene opp imot gården blir grønne friområder, og det stilles rekkefølgekrav om etablering av avgrensende tiltak mot gårdsanlegget. Det åpnes i planforslaget ikke for utvikling / utbygging av gårdsanlegget eller tilgrensende arealer.

## Trondheim kommune

### *Samråd med Utleira skole*

Møte med elevrådet ved Utleira skole ble avholdt i samarbeid med barnas representant 03.09.08. Det som preget dette møtet var store forventninger, og mange ideer om hva idrettsanlegget og friområdene rundt bør inneholde av funksjoner. I tillegg har skolen i etterkant av møtet hatt en runde i hver klasse ved skolen for å samle innspill. Dette resulterte i en lang liste over ting/funksjoner ønsket av barna, både ute og inne i flerbrukshallen (uttrykt vedlegg). Barna var i tillegg opptatt av at sikkerhet i forbindelse med idrettsanlegget.

### *Kommentar til innspill fra skolen:*

Opparbeiding av anlegg som hinderløype/skogsløype/jungel, akebakke og skileik er i tråd med i reguleringsplanen. Klatrevegg, liten skøytebane, skateplass og mindre lekeplasser vil det også være mulig å legge til rette for. Løpebaner kan opparbeides langs 11-erbanen, men friidrettsanlegg utover dette vil det nok ikke være rom for. Tennisbaner er ikke tenkt innenfor området. Når det gjelder sykkelbaner er det ikke satt av spesielle arealer for slike innenfor planområdet, men det er mulig at det kan opparbeides mindre slike anlegg på de grønne arealene. Innspill knyttet til utforming og sikkerhet vil bli ivarettatt.

### *Skriftlige innspill:*

#### *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 08.07.08:*

I forhold til barn og unge er fylkesmannen positiv til igangsatt regulering av idrettsanlegget. Ber om at endelig planløsning velges etter samråd med skolen, og barn og unge. Mener videre det er viktig at det legges til rette for gode nok løsninger for idrettsanlegg og grønnstruktur, men at jordvern bør være en premiss i planleggingen.

### *Kommentar:*

Det er gjennomført en egen samrådsprosess med elever ved Utleira skole (avsnittet over). Som et svar på innspillet fra fylkesmannen om å søke løsninger som forbruker mindre dyrkamark ble det utarbeidet en meget kompakt planløsning for idrettsanlegget (alternativ B). Etter et eget møte med fylkesmannen 22.10.08, fikk rådmannen klare signal om at Fylkesmannen var enig i at en slik løsning ikke er til det beste for utformingen av området, og at med en slik løsning vil det høyst sannsynligvis bli behov for utvidelser av idrettsanlegget mot sør på et senere tidspunkt.

#### *NVE, brev av 20.06.08 :*

Kommenterer at planområdet grenser mot to kvikkleiresoner. Positive til at sikkerhet mot kvikkleireskred skal dokumenteres i henhold til NVEs retningslinjer. Videre ble det bedt om at eventuelle bekkeløp ble merket på plankartet, og om vurdering i forhold til høyspenttraseer.

### *Kommentar:*

Geotekniske undersøkelser er gjennomført i løpet av høsten og sikkerhet mot kvikkleireskred er vurdert, se avsnitt om geotekniske forhold, side 4 og 5. En liten bekk skal være lagt i rør fra gården og ut mot sørøst i følge eier av gården. Nærmere plassering av bekk er ikke utredet da den ikke anses å være i konflikt med det som skal anlegges. Uttalelse fra Trondheim Energi er mottatt uten merknad om konflikt med høyspent.

#### *Sør-Trøndelag politidistrikt, brev av 07.07.08:*

Påpeker at varetransport og renovasjon ikke må foregå fra arealer for myke trafikanter eller over slike

## **Trondheim kommune**

arealer. Ber om at arealer for myke trafikanter i størst mulig grad utformes slik at kjøring inn på disse naturlig hindres.

### *Kommentar:*

Varelevering og renovasjon vurderes å kunne forgå fra områdene som er avsatt til parkering. Planen legger ellers opp til et klart skille mellom kjørende og myke trafikanter, men detaljutforming vil være avgjørende for å etablere et klart skille mellom gangarealer og kjørearealer.

*Advokatfirmaet Giæver, Hegle og Co, på vegne av John Morten Utler (grunneier gnr. 85/2), brev av 16.06.08:*

Kritisk til overordnet plassering av idrettsanlegget. Mener anlegget kunne vært plassert på Trondheim kommunes eiendom gnr. 90/49 som ligger ca. 150 meter sør for det aktuelle planområdet, framfor å legge beslag på hans klients eiendom. Ber om at alternativ plassering blir vurdert.

### *Kommentar:*

Overordnet plassering av idrettsanlegget er bestemt gjennom kommuneplanens arealdel. Det er viktig at idrettsanlegget blir liggende i tilknytning til Utleira skole, og så nært som mulig opp til boligområdene på Risvollan og Utleira.

*Trondheim Energi Nett AS (TREN), brev av 13.06.08:*

Sier at nettstasjon (transformator) må innreguleres, og etableres og spenningssettes før første byggetrinn tas i bruk. TREN skal godkjenne plassering av nettstasjon.

### *Kommentar:*

Etablering av nettstasjon er tatt med i bestemmelsene. Plassering er vist på plankartet.

## **Første gangs behandling**

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak 08/187 i møte 25.11.09, uttrykt orienteringsvedlegg. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 04.12.08, og frist for merknader ble satt til 12.01.09.

## Høringsuttalelser og merknader

*Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev av 10.12.08:*

Opplyser om at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Ellers ingen merknader.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 08.01.09:*

Mener planforslaget generelt er positivt ut fra barn og unges interesser. Understreker viktigheten av at det legges til rette for andre aktiviteter enn fotball, slik at anlegget kommer flest mulig til gode.

Vurderer det som en viktig samfunnsinteresse å få til et idrettsanlegg i dette området. Ser at det framlagte alternativ B ikke vil gi et kvalitativt godt nok anlegg, samtidig som det vil gi større terrenningrep. På bakgrunn av dette stiller Fylkesmannen seg bak det anbefalte planforslaget, og mener at jordvernet i denne situasjonen kan vike.



## Trondheim kommune

*Styreleder i Trondheim Taekeondoe-klubb, Thomas Kulvik, e-post av 05.01.09:*

Ønsker med innspill å bekrefte at Nardo-området er under stort press hva gjelder tilgjengelige treningslokaler. Opplyser om ventelister på nye medlemmer pga mangel på lokaler. Mener at anbefalt planforslag vil gi rom for et flerbruksanlegg som kan dekke etterspørselen etter treningsarealer og aktiviteter generelt i området.

*Stubban Vel, uttalelse via nettskjema 11.01.09:*

Mener det anbefalte planforslaget vil gi nødvendig fleksibilitet for å ivareta dokumenterte behov innen fritid, kultur og idrett.

*FAU ved Utleira skole, Odd Weisæth, brev av 11.01.09:*

Mener bydelen lenge har manglet et flerbruksanlegg. Tilgang til lokale klasserom og gymsaler er dagens tilbud, og kapasiteten her er nå sprengt. Ser at barn og unge i bydelen ikke deltar eller slutter alt for tidlig innen idrett og andre kulturaktiviteter på grunn av det manglende tilbudet i nærområdet.

Mener det anbefalte planforslaget er det som bydelen trenger. I motsetning til alternativ B er det anbefalte planforslaget mer robust og kan i større grad imøtegå den fortetting og økte elevtall som bydelen venter seg.

*Statens vegvesen, brev av 08.01.09:*

Vegvesenet skriver at de ikke har merknader til det anbefalte planforslaget. De påpeker imidlertid at det finnes en åpning i støyskjermen mot boligområdene i nord, med tilhørende gangatkomst ut mot fortauet, og mener det lett kan skje uønskede kryssninger over Utleirvegen i forbindelse med denne. De krever derfor at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om fjerning av denne åpningen i støyskjermen.

*Kommentar:*

Den ønskede rekkefølgebestemmelsen er tatt med i bestemmelsene.

*Idrettsrådet i Trondheim, brev av 09.01.09:*

Idrettsrådet mener det anbefalte planforslaget viser en god helhetsløsning for idretten, og barn og unges mulighet til å drive med både organisert og uorganisert aktivitet i Utleira-området. De er enige i at det er viktig å utvide planområdet i forhold til det som er lagt til grunn i kommuneplanens arealdel for å sikre areal til utvikling av et tidsriktig anlegg. Nærhet til Utleira skole gjør at man ser store muligheter i forhold til sambruk.

*Utleira IL, brev av 08.01.09:*

Påpeker at bydelen mangler sosial infrastruktur, og ikke er klar for videre utbygging før dette er på plass. Mangler lokaler for foreningsliv, kultur og idrett. Støtter det anbefalte planforslaget, og ser at planen kan gi grunnlag for å få på plass det som mangler av tilbud i bydelen. Sier at idretten i bydelen er allsidig og aktiviserer mange, men at idrettslagene sliter med kapasiteten i de eksisterende anleggene. Man ser et alt for tidlig frafall fra aktivitetene, som henger sammen med at aktivitetene ikke kan tilbys i nærområdene. Baner og haller må leies utenfor bydelen, og man får høye treningsavgifter og transportkostnader. Dette er igjen med på å skape et klasseskille i bydelen.

## **Trondheim kommune**

Mener det anbefalte planforslaget gir rom for et godt og fremtidsrettet idretts- og kulturanlegg som bydelen trenger og fortjener, og at det samsvarer med bydelens ønsker og den behovsanalysen som er lagt fram. Det komprimerte B-alternativet anses som for trangt og lite fleksibelt for fremtidig utvikling.

*Risvollan Borettslag, brev av 09.01.09 og 29.01.09:*

Borettslaget stiller seg bak det anbefalte planforslaget, og har ingen særskilte merknader til utformingen. Mener bydelen har et sterkt behov for et slikt anlegg for idrett og kultur. De stiller seg bak Utleira ILs uttalelse om det anbefalte planforslaget i forhold til det komprimerte B-alternativet (se merknad fra Utleira IL).

*FAU ved Steindal skole, brev av 12.01.09:*

Mener bydelen har et stort behov for et slikt anlegg. Stiller seg bak det anbefalte planforslaget, og mener dette alternativet gir rom for et godt og fremtidsrettet idretts- og kulturanlegg i samsvar med registrerte ønsker og behov fra bydelen.

*Barnas representant i bygningsrådet, brev av 14.01.09:*

Understreker behovet for et slikt anlegg, og mener det anbefalte planforslaget er i samsvar med ønskene fra bydelen.

*Knut Arild Johansen, e-post av 01.02.09:*

Skriver at det er ønskelig å få gjennomgangstrafikken bort fra området Akka Bakka/ Utleir, og foreslår derfor at Utleirvegen legges på sørvestsiden av den planlagte flerbrukshallen.

*Kommentar:*

Det anses på det nåværende tidspunkt ikke aktuelt å legge om hovedvegsystemet i området.

## **ANBEFALT PLANFORSLAG**

### ***Beskrivelse av planens utforming***

#### **Planlagt arealbruk - reguleringsformål**

Planområdet planlegges i hovedsak regulert som offentlig friområde. Dette inklusive park/turdrag, idrettsbaner med tilhørende anlegg, idrettshall og parkering m.m.

I tillegg tas offentlige trafikkområder langs Utleirvegen med i planområdet for å kunne gjøre nødvendige tilpasninger for buss og fotgjengere.

Gårdsanlegget som ligger innenfor planområdet reguleres til boligformål, men med bestemmelser som åpner for bygg og funksjoner knyttet til jordbruksdrift.

#### **Område F1**

##### ***Flerbrukshall***

Det er planlagt en flerbrukshall som skal inneholde idrettsfunksjoner, samt andre funksjoner knyttet til

## Trondheim kommune

kultur og nærmiljøtiltak i bydelen.

Flerbrukshallen er i reguleringsplanen plassert mot øst ved planlagt avkjøring til anlegget. Plassering av 11-erbane lengst øst og hallen inn mot vest ble også vurdert, men den valgte løsningen ble ansett å kunne gi en mer kompakt løsning med minst mulig logistikkareal. Samtidig anses størrelsen på flerbrukshallen å kunne bli for dominerende opp i mot gårdsanlegget. Hallen kunne delvis vært lagt inn i terrenget med aktivitetsareal på takflater, men man ville ikke gå videre med en slik løsning da dette ville medført krav om en vesentlig mer komplisert og dyrere hall-løsning.

Flerbrukshallen vil ha en maks høyde på 14 meter som er knyttet til krav om innvendige mål i idrettshall-delen. Resterende deler av hallen er planlagt i to etasjer. Maks BYA settes til 4000 m<sup>2</sup>.

Aktuelle utfordringer i forhold til flerbrukshallen er størrelsen, og det at den kan bli for dominerende i landskapsrommet. Det er derfor stilt krav til oppdeling av volumer og fasadeuttrykk i bestemmelsene. Det er ikke oppstartet prosjektering av flerbrukshallen per i dag, og den ut-formingen av hallen som er vist i illustrasjonsmaterialet vil sannsynligvis avvike vesentlig fra den flerbrukshall som en gang blir bygd. Illustrasjonene gir imidlertid et bilde på størrelsen hallen kan få.

Maks størrelse på flerbrukshallen er valgt ut ifra de ønsker og behov som er meldt fra KUF. I forhold til en "standard" flerbrukshall som bygd av Trondheim kommune de siste årene, eks. Vikåsenhallen og Åsheimhallen med ca. 3 000 m<sup>2</sup> bruksareal, åpnes det derfor her for bygging av et ca. 60 % større bygg ved behov. En ser for seg at en utbygging av hallen kan foregå trinnvis.

Plassering av hallen er anvist med byggegrenser på plankartet. Siden første gangs behandling er byggegrense mot krysset mellom Utleirvegen og Kastbrekkvegen trukket innover og gitt en avrundet form. Dette for å gi mulighet for en ombygging av kryssområdet dersom dette skulle bli aktuelt i framtiden.

### *Kunstgressbane*

Det planlegges en 11-er kunstgressbane med tilhørende tribuneanlegg. Selve banearealet vil være på 106 x 68 meter, i tillegg kommer ca. 3 meter sikkerhetssone på alle sider. Det foreslås et tribuneanlegg på langsida mot vest som kan legges inn i terrenget, og kan brukes aktivt til oppvarming og trening.

### *Uterom - torg*

I tilknytning til flerbrukshall og kunstgressbane, og som en overgang mellom disse anleggene er det planlagt et torg/vrimleareal. Dette tenkes som et atkomstareal for flerbrukshall og baneanlegg, uformell møteplass, arena for mindre arrangementer, mulighet for opparbeidelse av mindre anlegg som liten skøytebane, skateplass, lekeplass m.m.

### *Parkering og atkomst*

Trondheim kommunes veileder for parkering angir for idrettsanlegg 0,1 – 0,5 p-plasser pr. 10 tilskuerplasser. Dersom man går ut ifra at anlegget kan ha opptil 500 tilskuerplasser tilsier dette at anlegget skal 5–25 p-plasser. Erfarings tall tilsier at dette blir knapt, og uønsket parkering i boligområdene rundt anses å kunne bli en konsekvens av for lite parkeringskapasitet ved anlegget.

I planforslaget er det vist mulighet for ca. 46 rene parkeringsplasser på bakkenivå som skal etableres

## **Trondheim kommune**

innenfor anvist plass på plankartet i område F4. Det åpnes også for å etablere parkeringskjeller under flerbrukshallen. Noe av det avsatte parkeringsarealet på bakkeplan vil da kunne gå bort på grunn av nedkjøring til parkeringskjeller. Det er satt som krav at det etableres 8 p-plasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA bygg for å få en parkeringskapasitet tilpasset størrelsen på hallen. Ved utbygging av en stor flerbrukshall vil det dermed kunne bli behov for etablering av parkeringskjeller.

I tillegg settes det av rom for et kombinasjonsareal innenfor F4 (i forbindelse med torget) som til vanlig kan stenges av for trafikk, men åpnes som parkeringsplass i perioder med særskilt behov.

Parkeringsanlegget er plassert helt mot øst for å gi minst mulig kjøreareal innenfor planområdet. Parkeringsanlegget knytter seg først og fremst til flerbrukshallen, men 11-erbanen har også forholdsvis god tilknytning til parkeringsanlegget. Avstand til tribuneanlegget for 11-erbanen fra parkeringsanlegget er noe lang, men anses som akseptabel.

Parkeringsanlegget ligger ellers i tilknytning til krysningspunkt for fotgjengere over Utleirvegen og kan dermed brukes som utfartsparkering.

For sykler angis i Trondheim kommunes veileder for krav til parkering minimum 1 oppstillingsplass pr. 10 tilskuerplasser for idrettsanlegg. Parkering for sykler skal vises i utomhusplan som kreves i forbindelse med byggesak.

### Område F2

Arealet nordvest for idrettsanlegget planlegges som et offentlig grøntområde/park som forbinder uterommene tilknyttet Utleira skole med idrettsanlegget. Dette arealet vil også utgjøre en del av det sammenhengende grøntdraget som legges parallelt med Utleirvegen nord for idrettsanlegget, og som skal forbinde uterommet ved Utleira skole med utfartsområdet mot øst.

Innenfor området er det blant annet tenkt opparbeidet en 7-erbane (plassering vist i plankart), skileikområde og tursti. Det vil også være rom for en del mindre funksjoner som ønsket av elevene ved Utleira skole, og ved detaljplanlegging av området skal skolen involveres (bestemmelse).

I KPA er det i forbindelse med grøntdraget lagt opp til en tursti parallelt med Utleirvegen. Siden Utleirvegen har en atskilt gang- og sykkelveg inn mot det planlagte grøntdraget er denne tenkt som tilstrekkelig tursti på dette stykket. Det legges derfor ikke opp til en parallell tursti inne i grøntdraget, men i tillegg kommer de interne gangstiene innenfor idrettsanlegget og F2.

Grøntdraget vil variere i bredde, og den smaleste delen vil være ved flerbrukshallen. Det ble i utgangspunktet lagt opp til mulighet for oppkjøring av skiløype langs hele dette grøntdraget, men på grunn av behov for å legge inn flere tversgående gangforbindelser mellom gang- og sykkelvegen langs Utleirvegen og idrettsanlegget anses ikke dette som en særlig god skitrasè. Det legges derfor opp til skitrasè i grøntdraget sør for idrettsanlegget, hvor det også anses som lettere å innpasse en skibru på sikt.

### Område F3

Arealet skal opparbeides som et grøntdrag, og skal inneholde en vegetasjonsskjerm mot sør som skjermer for støv og annet avfall som kan blåse inn på idrettsanlegget fra jordbruksarealene. Vegetasjonsskjermen er

## **Trondheim kommune**

beskrevet i bestemmelsene. Gjennom (langs) området kan det opparbeides tursti/enkel skiløype.

### Offentlige trafikkområder

#### *Kjøreatkomst*

Kjøreatkomst for anlegget knyttes til Utleirvegen mot øst. Dette anses som en oversiktlig og god løsning i forhold til den strukturen det planlagte idrettsanlegget er gitt.

#### *Gang- og sykkelvegnett*

Eksisterende gang- og sykkelveg langs Utleirvegen gir overordnet gode atkomstmuligheter for fotgjengere og syklistere til idrettsanlegget. Det må imidlertid etableres et sikrere krysningspunkt over Utleirvegen mot de nye boligområdene rett nord (øst) for det planlagte idrettsanlegget. Det må også etableres en mer direkte tilknytning til gang-/sykkelvegen langs Utleirvegen fra de sørlige uteområdene ved Utleira skole.

For å sikre en god tilknytning mot de nye boligområdene rett nord(øst) ble det i utgangspunktet tenkt en planskilt krysningsmulighet, og forslag til løsning for undergang er vist i materialet som ble sendt ut på samråd. En slik løsning gir imidlertid en forholdsvis lang omveg for fotgjengere, og sannsynligheten for at fotgjengere heller velger å krysse direkte over kjørevegen anses som stor. På bakgrunn av dette ble en ny løsning med to krysningspunkt med opphevede gangfelt ved kryssområdet valgt.

Denne løsningen er ytterligere noe endret etter første gangs behandling av planforslaget. I stedet for å ha to krysningspunkt i noe avstand fra krysset har man lagt inn ett krysningspunkt i tilknytning til selve krysset. Dette vil være det mest naturlige stedet å krysse for fotgjengere, og man har dermed størst sjanse til å unngå fotgjengerkryssinger utenom gangfelt. Plasseringen av gangfeltet er nå vist på omtrent samme sted som det allerede er etablert et fotgjengerfelt i dag, men fotgjengerfeltet kreves nå opphøyet. Fartsgrense i krysset skal vurderes i forbindelse med etablering av opphøyet gangfelt.

Fra gang-/sykkelveg langs området sørvest for Utleira skole legges det inn en ny trasé for offentlig gang-/sykkelveg som knytter seg på den eksisterende langs Utleirvegen. Traseen er valgt ut ifra å få til en akseptabel stigning.

#### *Bussholdeplasser*

Det er lagt inn ny holdeplass for buss langs Utleirvegen, inn mot det planlagte idrettsanlegget. Denne skal kunne ta imot busser som skal slippe av folk til idrettsanlegget, slik at disse ikke nødvendigvis må kjøre inn på selve anlegget. Holdeplassen skal ha plass til tre busser, og er også tenkt å kunne benyttes av rutebuss hvis/når dette blir aktuelt. Holdeplass på motsatt side av Utleirvegen, inn mot Akka Bakka, er etter første gangs behandling tatt ut. Dette på grunn av lite plass langs veien og ønske om at bussen heller stopper i forbindelse med boligområdet. Slik vil det også i mindre grad bli oppfordret til uønskede fotgjengerkryssinger over Utleirvegen.

### Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og flerbrukshall skal tilrettelegges for fjernvarme.

### Universell utforming

Det forutsettes at hele idrettsanlegget inklusive flerbrukshallen får universell utforming.

## **Trondheim kommune**

### Miljøforhold

Idrettsanlegget regnes ikke som et støyfølsomt anlegg, og det finnes derfor ingen retningslinjer i forhold til hvor støyutsatt et slikt bør være. Det vil likevel være et poeng å få skjermet mot trafikkstøy langs Utleirvegen ved å velge løsninger som bidrar til naturlig støyskjerming av for eksempel tribuneanlegg og torg.

### Planlagt gjennomføring

Bygging av kunstgressbane er planlagt gjennomført så snart arealet er regulert og ervervet. Det foreligger foreløpig ingen konkret tidsplan for utbyggingen av flerbrukshallen.

## **Vesentlige konsekvenser av planforslaget**

### Samfunnsmessige konsekvenser

Det planlagte idrettsanlegget på Utleir vil være kjærkomment for bydelene Risvollan, Utleir og Stubban. Det finnes per i dag ingen idrettshaller eller kunstgressbaner innenfor disse områdene. Nærmeste kunstgressbane finnes på Nardo i Nissekollen og på Valøya. På sikt er det også tenkt flerbrukshall og kunstgressbane på Nidarvoll, i forbindelse med en videreutvikling av arealer rundt Nidarvoll skole, men det foreligger ingen konkrete planer for dette anlegget enda.

Utleira skole skal ha mulighet til å benytte idrettsanlegget og friområdene i forbindelse med undervisning.

### Trafikksikkerhet

Med etableringen av idrettsanlegget vil det også etableres et sikrere krysningspunkt for fotgjengere over Utleirvegen ved avkjøring til Kastbrekkvegen. Dette vil gi en sikrere krysning for skoleelever og andre mot turområdene i øst, samtidig som man sikrer fotgjengere som skal til idrettsanlegget.

### Landskapsrom og grøntdrag

Den planlagte flerbrukshallen vil bli et nokså dominerende element i området når man ankommer fra sør. Hallen er imidlertid plassert på det laveste nivået innenfor planområdet, og den vil bli liggende i god avstand fra de nærmeste boligene som ligger mot nord.

Det planlagte grøntdraget langs Utleirvegen vil delvis bli forholdsvis smalt, da man forsøker holde planområdet så smalt som mulig i utstrekning nord-sør.

### Landbruk

Gjennomføringen av det foreslåtte planforslaget vil medføre reduserte jordbruksarealer i området. I forhold til det området som er avsatt til framtidig grønstruktur i KPA, og som var tiltenkt idrettsanlegget, tar det anbefalte planforslaget ca. 19,5 daa mer dyrkamark.

Dersom man hadde valgt den mest mulig kompakte løsningen for idrettsanlegget, alternativ B, ville det gått med ca. 10 daa mindre dyrkamark. Rådmannen ser imidlertid at dette vil gi en svært knapp løsning for idrettsanlegget og vil gå på bekostning av kvaliteten og mulighetene for utvikling av anlegget.

## **Trondheim kommune**

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Området er i privat eie og må erverves. Området reguleres dessuten til offentlig friområde og vil derfor medføre innløsningskrav for kommunen.

### **Avveiing av konsekvenser**

Rådmannen har her prioritert en god utforming av idrettsanlegget framfor å lage en minimumsløsning som gir noe mer igjen som dyrkamark. På lang sikt er det sannsynlig at arealene mot sør vil bli brukt som utbyggingsområder. Da er det viktig at idrettsanlegget ikke står igjen med for knappe arealer og ikke kan utvides.

### **Rådmannens konklusjon og anbefaling**

Rådmannen har på grunnlag av de føringer som er gitt i tidligere vedtak i kommunen utarbeidet et forslag til reguleringsplan for et nytt idrettsanlegg med tilhørende funksjoner på Utleir. Det er lagt vekt på samarbeid med Komité for Flerbruksanlegg på Utleir. Rådmannen mener den valgte løsningen gir mulighet for en god innpassing av anlegget i området, og har rom for utvikling av et idrettsanlegg hvor ikke bare idrett på et høyere nivå blir ivaretatt.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, og med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Planforslaget kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 17.02.2009

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

Saksvedlegg 1: Plankart, datert 06.11.08, sist endret 09.02.09  
Saksvedlegg 2: Planbestemmelser, sist endret 09.02.09

Orienteringsvedlegg 1: Illustrasjonsplan alternativ A  
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan alternativ B  
Orienteringsvedlegg 3: 3D-illustrasjoner  
Orienteringsvedlegg 4: Snitt (alt. A og B samme ark)

## Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 5: Oversiktskart / utsnitt fra KPA

Orienteringsvedlegg 6: Oversiktsfoto

Utrykt orienteringsvedlegg 7: Geoteknisk rapport

Utrykt orienteringsvedlegg 8: Kopi av saksdokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat

Utrykt orienteringsvedlegg 9: Ekstra 3D-illustrasjoner

Utrykt orienteringsvedlegg 10: kopi av saksmateriale sak 08/187