

Saksfremlegg

Detaljregulering av Tiller-ringen 5, gnr/bnr 323/22 (Tiller idrettspark), r20220008, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/8493

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Tiller-ringen 5 (Tiller idrettspark), gnr/bnr. 323/22, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

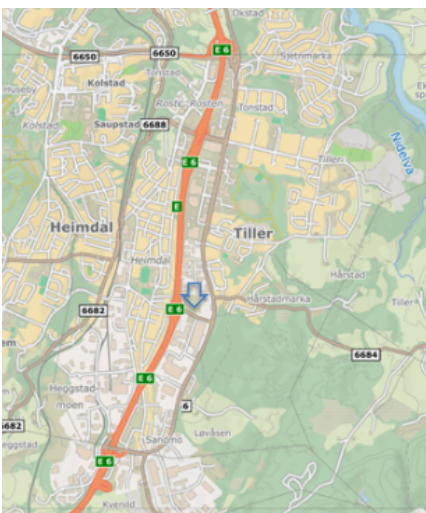
Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Henning Larsen AS, datert 05.06.2023, sist endret 14.03.2024, i bestemmelser sist endret 14.03.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 14.03.2024.

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

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for utbyggingen av Tiller idrettspark med ishaller med tilhørende funksjoner, samt bygg for andre, ennå ikke definerte idretter og aktiviteter. I tillegg skal det etableres arealer for publikumsmottak, kafé og andre sosiale soner, kontorer og klubbhusfunksjoner, garderobebygg for uteidretter, 11-er kunstgressbane og lekeplass. Det legges til rette for idretter både på topp- og breddenivåidrett. Det er en målsetting at idrettsparken skal fungere både som lokalt og regionalt anlegg.



Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen er utarbeidet av Henning Larsen AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune ved enhet for idrett og friluftsliv.

Komplett planforslag forelå 01.09.2023, men har blitt supplert etter dette.

Tidligere politiske vedtak

Tidligere politiske vedtak og bestillinger er utgangspunktet for prosessene som er gjennomført. Oppstart skisseprosjekt/konseptvalgstudie ble bestilt i Formannskapet 25.08.2021 (sak 191/21). Der ble det besluttet at et byggetrinn 1, med en nøktern og robust ishall med to isflater, skal kunne bygges uten et raskt påfølgende byggetrinn 2.

I Formannskapsak 304/22, 07.03.2023, ble det vedtatt at det skulle reguleres for muligheter for en publikumsarena for isidrettene innenfor et gitt fotavtrykk på tomte som også gir plass til en 11-er fotballbane og grønstrukturen som er avsatt i kommuneplanens arealdel (KPA). Det ble også vedtatt at det skulle reguleres for et anlegg med to isflater, men med VIP-fasiliteter og større publikumsarealer enn det som til da var framvist (sak 53/23). Dette for å sikre en robust og romslig reguleringsplan som gir fleksibilitet for framtidig prosjektutvikling.

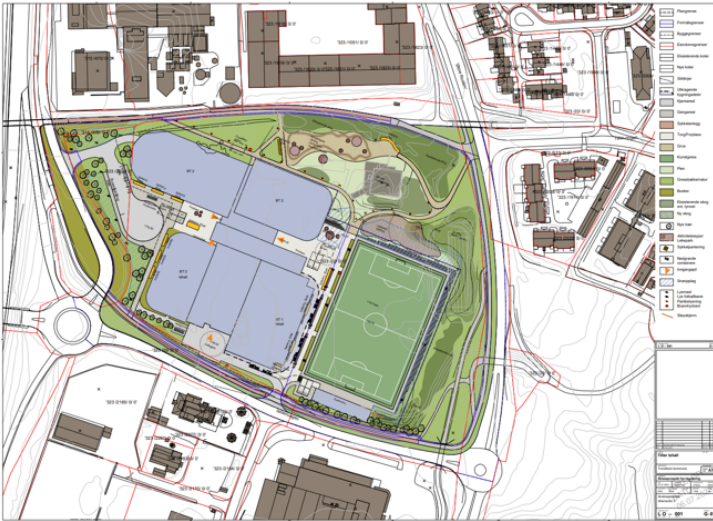
I sak 191/21 i Formannskapet den 25.08.2021 ble følgende vedtatt (vedtak nr. 5):

“Formannskapet ber kommunedirektøren se på mulige energisparende løsninger for ny ishall på Tillertomta i samarbeid med Statskraft Varme og deres prosjekter”.

Som et delprosjekt har det blitt sett på mulige energikonsept på områdenivå for ishallen og tilgrensende virksomheter som har store kuldelagre og dermed overskuddsvarme som i dag ikke nyttiggjøres. Konseptet tar høyde for å bruke overskuddsvarmen fra egen isproduksjon til snøsmelteanlegg for fotballbanen, og i tillegg er det blitt kjørt simuleringer som viser at det kan være aktuelt å se på løsninger for energideling med overskuddsvarme fra Statkraft Varme og andre bedrifter i nærområdet (fra kjøleanleggene til ASKO, Relog og Coop). Den foreløpige konklusjonen er at det ligger muligheter for miljøgevinst i energiutveksling mellom ulike aktører på Tiller, men at det er høye kostnader forbundet med dette. Det er imidlertid ikke mulig å sikre dette gjennom en reguleringsplan.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr. 317/21, 323/22, 323/29, 323/2530 og 315/308.



Figuren over er en illustrasjon av hvordan den totale utbyggingen av idrettsparken kan bli (Asplan Viak)

Det er utarbeidet et skisseprosjekt som illustrerer den maksimale utnyttelsen av tomte med hensyn til arealstørrelser, og dette danner grunnlaget for utnyttelsesgraden i planforslaget. Gjennom planleggingen av Tiller idrettspark tar man sikte på å skape et moderne og funksjonelt idrettsanlegg som kan møte behovene til ulike idretter og aktiviteter for å styrke og tilrettelegge for breddeidretten.

Det er også viktig å sikre tilstrekkelig areal for publikum og tilskuerfasiliteter. Planforslaget tillater offentlige og private idrettstjenester, inkludert serveringssteder, kiosker, kjøkken og VIP-områder, som skal understøtte aktiviteten/hensikten med idrettsparken.

Det er også viktig å sikre tilstrekkelig areal for publikum og tilskuer-



Figuren over viser byggetrinn 1 i blå farge, og byggetrinn 2 med oransje farge. Det er ikke endelig avklart i hvilket trinn garderobebygg/footballbane skal etableres.

Det skal etableres parkeringskjeller med plass til 130 biler innenfor bestemmelsesområde #1 som del av byggetrinn 2. Inntil trinn 2 realiseres tillates det parkering for 70 biler på terrenget innenfor o_IDR1.

Området i nord og øst reguleres til park for rekreasjon, lek og uorganiserte aktiviteter. Innenfor parken skal det etableres en offentlig lekeplass med en minimumsstørrelse på 1 dekar.

Idrettsparken vil være et nytt målpunkt som vil skape økning i trafikken i vegnettet rundt. Dette gjelder trafikk for både bil, kollektiv, gange og sykkel. Hovedadkomsten til idrettsparken skal være fra kommunal veg 8 (o_KV) i vest. Veggen brukes i dag av Statkraft Varme sitt forbrenningsanlegget nord for planområdet. Gjennom vurdering av vegutforming, siktforhold og gjennomførte trafikkberegninger for fremtidig situasjon, er plasseringen av hovedadkomsten i vest vurdert som den beste løsningen.

Idrettsparken vil være et nytt målpunkt som vil skape økning i

Det har vært et viktig krav at trafikken knyttet til både dagens og fremtidig bruk av Statkraft sitt anlegg som karbonfangstanlegg ikke blir hindret av planforslaget.

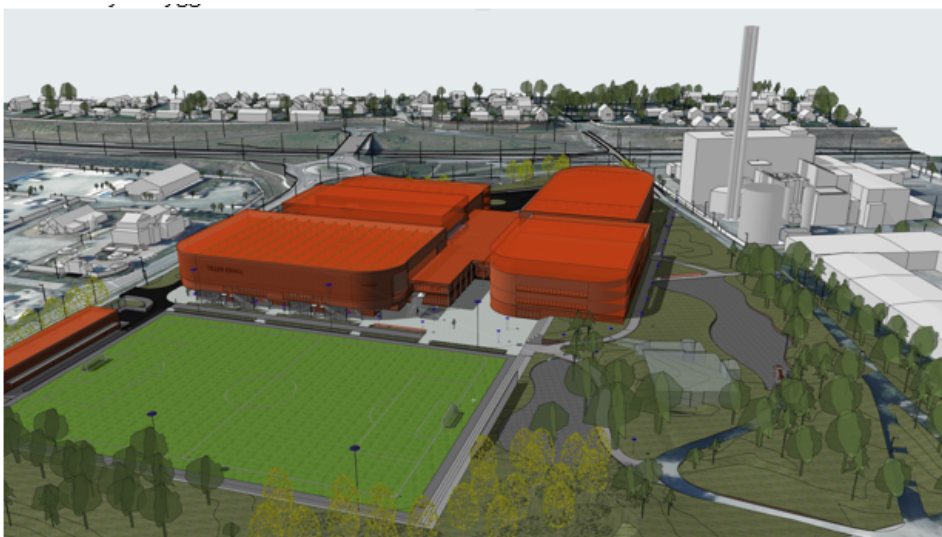


Figuren over viser et utklipp av plankartet

En sekundær adkomst er planlagt fra Isdamvegen. Denne skal kun tillates brukt for drift, varelevering, utrykningskjøretøy for nødetater og den parkeringen for bevegelseshemmede som er knyttet til de østlige deler av området. Her må det gjennomføres tiltak som for eksempel skilting for å hindre annen type kjøring inn på området. Planforslaget har vurdert flere adkomstløsninger. Disse alternativene ble forkastet på grunn av den betydelig høyere trafikkmengden på fylkesvegene sammenlignet med den kommunale vegen i vest.

Det er satt et mål om å oppnå støynivåer på utearealene som tilfredsstiller de samme kravene som gjelder for utearealer ved skoler. Det vil derfor være behov for tiltak for å oppnå dette på uteoppholdsarealer og idrettsbanen på bakkenivå. Støyberegninger viser at dette oppnås ved hjelp av støyvoll høyde mot Østre Rosten og Isdamvegen. I tillegg gir idrettsbyggene og garderobebygget i sør skjerming mot støy fra E6 og delvis Isdamvegen. Disse tiltakene bedrer også luftkvaliteten for området.

Planforslaget legger til rette for gode muligheter for opphold og aktivitet utover organisert idrett. Idrettsparken vil gi et bredt aktivitetstilbud, og med etablering av parkarealet vil ikke Tillerområdet lenger ha underdekning på offentlige park og leke- og aktivitetsområder slik det har i dag.



Figuren over viser perspektiv fra øst (Asplan Viak)

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), og kommunedelplan for Tiller 2014-2026. Området er avsatt til idrettsanlegg og grønnstruktur. Langs Østre Rosten er det foreslått framtidig hovednett sykkel, og framtidig gangveg er foreslått både langs E6 og

Østre Rosten. Trafikkanalyser viser at idrettsparken ikke fører til negative konsekvenser for et framtidig karbonfangstanlegg innenfor Statkraft Varme sin eiendom.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utbyggingen er planlagt på myrområde, og det har vært gjennomført en enkel undersøkelse for å vurdere myras tilstand. Denne viser at myra er drenert og tørket ut og dermed kan anses å være «død» med igangsatte forråtnelsesprosesser og utslipp av CO₂ heller enn lagring. Myras verdi som karbonlager er ødelagt, og naturmangfoldet er også vesentlig redusert. Med dagens grunnvannstand og drenering av omkringliggende veger er det vurdert å være meget krevende å tilbakeføre myra til opprinnelig tilstand.

Idrettsparken ligger godt til med eksisterende forbindelse med metrobuss, og gode gang- og sykkelløsninger til idrettsanlegget. Det er lagt vekt på gode adkomster inn i idrettsparken fra eksisterende vei og gang- og sykkelvegnett. Sykkelparkeringsdekningen er høy og samsvarer med kommunens mål om å doble sykkelandelen. Parkeringsdekningen for bil er vurdert i tråd med Trondheim kommunes parkeringsnorm, hvor det for idrettsformål skal gjøres en vurdering av behov for parkering. Det er vurdert at planforslaget på en god og tilfredsstillende måte ivaretar nullvekstmålet.

Haller for ishockey har litt større parkeringsbehov enn idrettshaller generelt på grunn av mye utstyr som skal fraktes til og fra hallen. Dette gjør at barn og unge ofte kjøres til og fra trening. Barn/unge følges av foreldre opp til en viss alder da de også må hjelpe til med påkledningen av utstyret. Dette fører ofte til at foreldre venter i hallen heller enn å kjøre igjen. Dette, i tillegg at det er flere idretter som kan pågå samtidig på de ulike idrettsflatene, tilsier at det vil være behov for et visst antall parkeringsplasser. Ishallene i Trondheim fungerer også som regionale anlegg slik at en må ta høyde for adkomst med bil.

På grunn av idrettsanleggets nærhet til et veletablert gang- og sykkelvegnett, forventes det også at en betydelig andel av brukerne vil benytte seg av sykkel og gå til anlegget.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Når det gjelder forholdet til Statkraft varme og biltrafikken til deres område, vil den største økningen av biltrafikk vil være langs kommunal veg 8, hvor det i dag kun er trafikk i forbindelse med fjernvarmeanlegget. I dagens situasjon foregår hovedandelen av denne trafikken mellom kl. 06-16 på hverdager, men i fremtiden må man kunne regne med trafikk til og fra anlegget gjennom hele døgnet som følge av mulig utbygging av karbonfangstanlegg. Det er oppgitt en forventet framtidig ÅDT på 250 kjt/d, hvorav mesteparten av trafikken er tunge kjøretøy. Det forventes at mesteparten av trafikken vil fordele seg videre i nord- eller sørgående retning på E6, mens en mindre andel vil benytte Isdamvegen.

Nyskapt trafikk vil i all hovedsak foregå på ettermiddag/kveld og i helger. På dagtid vil det bli en minimal økning i trafikk i forbindelse med renovasjon, varetransport og ansatte som drifter idrettsparken. Trafikkanalysen konkluderer med at realisering av hele planforslaget (Byggetrinn1 + Byggetrinn2) ikke vil få negative konsekvenser for trafikksikkerheten i området og at eksisterende og nyskapt trafikk ikke vil føre til kapasitetsproblemer, verken i rundkjøring ut og inn fra kommunal veg 8 eller fra adkomst inn til idrettsanlegget. Det vurderes derfor at

etableringen av idrettsparken ikke vil legge hindringer for trafikken til atkomst til Statkraft varme og det framtidige karbonfangstanlegget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utover gjennomføring av selve byggeprosjektet medfører planen kostnader for kommunen med rekkefølgekrav om etablering av teknisk infrastruktur (fortau, snuplass og renovasjon), parken med offentlig lekeplass samt skjerming og barriere/fysiske tiltak. Det vil også være behov for oppgradering og omlegging av VA-ledninger. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav knyttet til de ulike feltene.

Medvirkning

Oppstartsmøtet med Trondheim kommune ble holdt 25.03.2022. Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 15.09.2022. Berørte naboer og offentlige myndigheter ble varslet per brev datert henholdsvis 05.09.2022. Det ble avholdt folkemøte for berørte grunneiere og andre interessenter 06.10.2022. Frist for innspill til detaljregulering var 19.10.2022. Det kom inn 16 skriftlige innspill etter varsel om oppstart. Det har vært medvirkning med barnehager i nærområdet gjennom barnas representant i Trondheim kommune.

Mange av merknadene omtalte trafikksituasjonen i området, og konsekvenser ved ulike adkomstløsninger. Flere av merknadene omhandlet også naturverdier og grunnforholdene på Tillertomta, og idrettens behov for ulike lokaler og fasiliteter i den kommende idrettsparken. Dette er svart ut i eget vedlegg med merknadshåndtering.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Planforslaget følger opp intensjonene om etablering av idrettsanlegg i overordnede planer og øvrige vedtak. Både idrettsanlegget og parken vil bli positive tilskudd lokalt og regionalt. Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.03.2024

Bente Næverdall
Byutviklingsdirektør
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg;
Geoteknisk notat G – not-001, datert 19.12.2022, Rambøll Norge AS.
Datarapport fra grunnundersøkelse, datert 18.11.2022, Rambøll Norge AS.
- Vedlegg 4: Konsekvensutredning, sammenstilling. Henning Larsen, 29.06.2023
- Vedlegg 5: Trafikkanalyse. Rambøll AS, 22.06.2023
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan. Asplan Viak, 07.07.2023
- Vedlegg 7: Sammenstilling av merknader

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 8: ROS- analyse. Henning Larsen/Rambøll AS, 21.06.2023
- Vedlegg 9: Vann-, avløpnotat. Rambøll AS, 22.12.2023
- Vedlegg 10: VAO Plantegning GH01. Rambøll 22.12.2023
- Vedlegg 11: Støyutredning. Rambøll AS, 22.06.2023
- Vedlegg 12: Sol- skyggediagram
- Vedlegg 13: Klimagassberegning. Asplan Viak, 01.08.2023
- Vedlegg 14: Miljøteknisk grunnundersøkelse. Rambøll AS, 21.08.2023
- Vedlegg 15: Perspektiv fra sørvest. Asplan Viak, 26.08.2023