



## Fagnotat

Vår ref.  
2023/8493

Vår dato  
16.05.2025

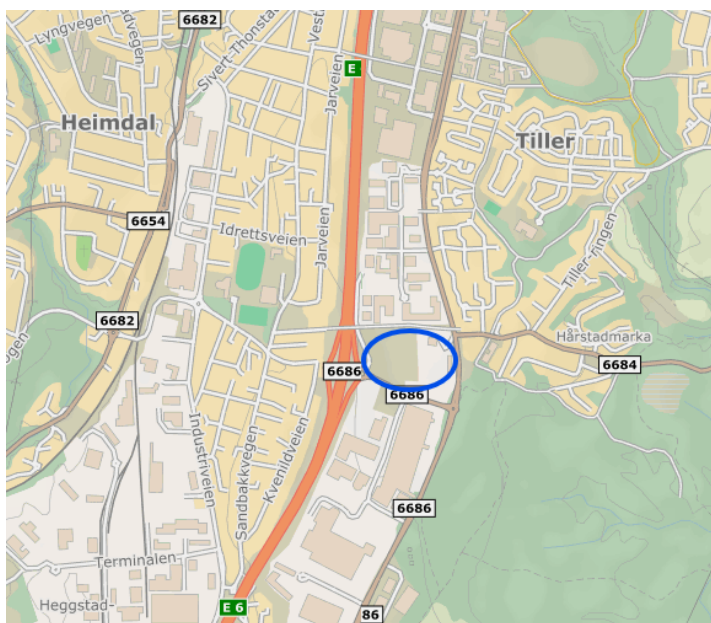
Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

### Detaljregulering av Tiller-ringen 5, gnr/bnr 323/22 (Tiller idrettspark). Sluttbehandling

#### 1. Hva notatet gjelder

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av Tiller idrettspark med ishaller med tilhørende funksjoner, samt bygg for andre idretter og aktiviteter. Disse er ikke definert enda. Det er også lagt opp til etablering av fotballbane og et park-/aktivitetsområde.

Området skal bygges ut i to trinn. Byggetrinn 1 består av ishall med to isflater. Byggetrinn 2 omfatter bygget med andre idretter og aktiviteter. Det er ikke avklart i hvilket trinn etableringen av fotballbanen kommer.



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 ble supplert etter dette.

Byplankontoret anbefaler planen vedtatt til sluttbehandling.

*Figuren til venstre viser planområdets (blå ring) beliggenhet.*

## 2. Beskrivelse av planforslaget

Idretten mangler arealer i kommunen, og 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 sikret tilstrekkelig areal for publikum og tilskuerfasiliteter, spesielt dersom man ønsker å realisere et anlegg for ishockey også for elitenivå.

Planforslaget gir rom for det at kan det etableres arealer for publikumsmottak, kafé og andre sosiale soner, kontorer og klubbhusfunksjoner, garderobebygg for uteidretter, 11-er kunstgressbane og en lekeplass i parkområdet. Det tillater etablering av offentlige og private idrettstjenester, som serveringsmuligheter, kiosk, kjøkken og VIP-områder.

Utendørsområdet er, foruten fotballbanen, ment for rekreasjon, lek og uorganiserte aktiviteter. Her er det avsatt ca. 21 dekar grøntareal til offentlig park. Dette tilsvarer arealet som er avsatt som grønnstruktur innenfor planområdet i kommuneplanens arealdel (KPA).

Kommunal veg 8 (o\_KV) skal benyttes som hovedadkomst. Vegen brukes av Statkraft Varme sitt forbrenningsanlegg. Det har vært et viktig krav at trafikken knyttet til både dagens og fremtidig bruk av Statkraft sitt anlegg, ikke blir hindret av planforslaget. En sekundær adkomst skal etableres fra Isdamvegen. Denne tillates kun brukt for drift, varelevering, utrykningskjøretøy for nødetater og parkeringen for bevegelsehemmede som er knyttet til de østlige deler av området.



Hovedutfordringen i planprosessen har vært ønsket om etablering av sekundæratkomsten fra Isdamvegen.

Etter høring og offentlig ettersyn er det avsatt areal for kollektivholdeplass nord for Isdamvegen, og det er gjort justeringer av traséen for hovedsykkelvegen med fortau i øst ved Østre Rosten.

Figuren viser utklipp av reguleringsplankartet

### 3. Byplankontorets vurdering

#### Argumenter for planforslaget:

Det er stor mangel på ishaller i kommunen.

Det kan etableres bygg og flerbruksareal for flere idretter. Fotballanlegget, lekeplassen og parkområdet vil være viktig tilskudd for nærmiljøet. Hele anlegget åpner da for både organisert og ikke-organisert idrett og aktivitet.

Planen legger ytre rammer; det vil si at det kan bygges med lavere utnyttning enn hva reguleringsplanen angir dersom det er mest hensiktsmessig.

Utbygging i flere trinn gir rom for utvikling over tid.

Tiltaket har god plassering tett på kollektivholdeplasser og relativt nært store befolkningsskonsentrasjoner på Tiller og Heimdal.

Tillerområdet vil ikke lenger ha mangelfull dekning av nærmiljøanlegg og offentlige lekeplasser med etablering av tiltaket.

Planen beholder grønt preg/park på samme areal og samme størrelse som grønnstrukturen avsatt i KPA.

#### Argumenter mot planforslaget:

Utbyggingen er plassert på et område som tidligere var myr. Imidlertid ble den opprinnelige myra og landskapet rundt brukt som riggområde under etablering av ny E6, og de gjenværende naturkvalitetene er begrensede både i omfang og tilstand. Myrmassene er vurdert til å være drenert og tørket ut og dermed ansett til å være "død".

Deler av uteområdet er støyutsatt, men skjerming mot dette er sikret med plasseringen av bebyggelsen og etablering av støyvoll.

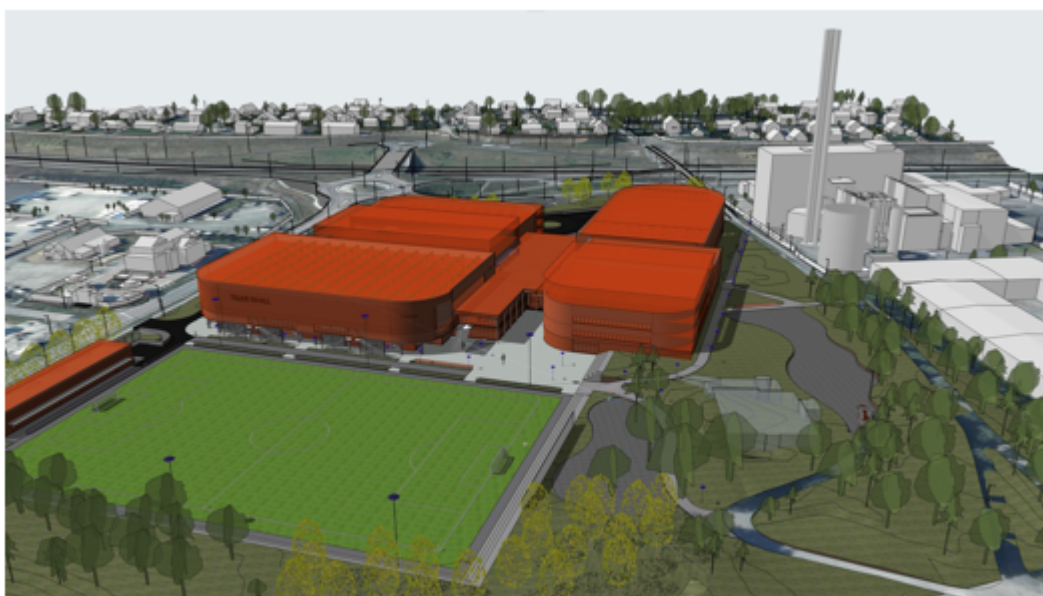
Reguleringsplanen er i tråd med formål i Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 som viderefører formålene idrettsanlegg og grønnstruktur fra KPA 2012 – 2024 som var gjeldende ved planoppstart. Idrettsparken vil ligge godt plassert med lett tilgang både fra Tiller og Heimdal, og områder sør for byen. Den ligger rett ved kollektivholdeplasser, og med et godt utbygd gang- og sykkelvegnett både rundt og internt i planområdet vil det gi trafiksikker atkomst også for barn og unge.

Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i kravene til planforslag fra tidligere KPA 2012-2024. Det er derfor ikke laget egen dokumentasjon til norm for blågrønn faktor. Det er likevel gjennomført fagmessige vurderinger av overvannssituasjonen og krav til håndtering av denne,

samt god tilrettelegging for grønne flater, ikke minst gjennom regulering av park. Byplankontoret vurderer at planen løser disse temaene på godt vis, og har ikke funnet det nødvendig eller rimelig å utarbeide særskilt rapport om dette da det ble innført gjennom ny KPA i sluttfasen av denne planprosessen. Planforslaget er ellers i samsvar med KPA.

Ishallene i Trondheim regnes som regionale anlegg, og en sentral målsetning er at hele idrettsparken skal fungere som både et lokalt og regionalt anlegg.

Med utbygging i flere trinn kan området utvikles over tid. Det er utarbeidet et skisseprosjekt som illustrerer den maksimale utnyttelsen av tomten med hensyn til arealstørrelser. Reguleringsplanen angir de ytre rammene for hva som kan tillates bygget basert på skisseprosjektet. Dette setter imidlertid ikke krav til at det må bygges ut til disse volumene, men planen gir muligheter for at det kan etableres bygg med mindre volum dersom det anses mer hensiktsmessig.



*Figuren over viser perspektiv fra øst (Asplan Viak)*

### Tidligere politiske vedtak

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

Det ble i formannskapet 07.03.2023 (sak 304/22) vedtatt at det skulle reguleres for muligheter for en publikumsarena for isidrettene innenfor et gitt fotavtrykk på tomten som også gir plass til en 11-er fotballbane og grønnstrukturen som er avsatt i 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 formannskapet 25.08.2021 (sak 191/21) ble også følgende vedtak gjort (vedtak nr. 5):  
“Formannskapet ber kommunedirektøren se på mulige energisparende løsninger for ny ishall på Tillertomta i samarbeid med Statkraft Varme og deres prosjekter”. Som et delprosjekt i prosessen har det derfor blitt sett på mulige energikonsept på områdenivå for ishallen og tilgrensende virksomheter som har store kuldelagre og dermed overskuddsvarme som i dag ikke nyttiggjøres. Dette er imidlertid tiltak som ikke kan sikres gjennom reguleringsplanen. Se mer utfyllende om prosjektet i planbeskrivelse side 20.

### *Nullvekstmålet*

Beliggenheten til idrettsparken er svært god med tanke på nærhet til kollektivholdeplasser med hyppige bussavganger og gode gang- og sykkelløsninger. Det er lagt vekt på gode adkomster inn i idrettsparken fra eksisterende veg 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 konkret vurdering av behov for parkering. Det er vurdert at planforslaget på en tilfredsstillende måte ivaretar nullvekstmålet.

### **4. Kommunale enheter som har merknader i saken**

Klima- og miljøenheten (KME) ba i sin merknad til offentlig ettersyn om at bevaring av trær må sikres i bestemmelsene. Byplankontoret viser til bestemmelse § 3.7 som omhandler trær og annen vegetasjon. Vurdering av hvilke trær og annen vegetasjon som skal bevares må skje gjennom detaljprosjekteringen av parken og det øvrige området.

KME hadde også et innspill om at overvann må være rensert før det når Rønningsbekken, og at det bør etableres et fordrøyingsbasseng før vannet slippes i bekken. Byplankontoret viser til at håndtering av overvann skal utvikles i tråd med kommunens tre-trinns strategi. Det er planlagt fordrøyingsmagasin sør for ishallen, før vannet når Rønningsbekken, og etablering av denne er sikret i bestemmelsene. Det er også krav om at det i forbindelse med prosjektering av disse løsningene skal gjennomføres en vurdering av Rønningsbakkens kapasitet til å ta imot flomvann og eventuelt behov for erosjonssikring.

## 5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for gode muligheter for opphold og aktivitet også utover organisert idrett. Det overordnede konseptet fra mulighetsstudien er grunnlaget for hovedgrepet i planforslaget. Dette innebærer at bygninger, uteområder og grøntarealer skal skape trygge og attraktive omgivelser. Det er lagt opp til at det skal være en god kontakt mellom byggene og uteområdene. Gjennom denne tilnærmingen søker man å skape et helhetlig og brukervennlig idrettsanlegg som er tilgjengelig for alle, samtidig som det tar hensyn til støynivået og skaper gode utemiljøer for ulike aktiviteter. Det er sikret i bestemmelsene at det skal vektlegges god fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede i tråd med prinsippene om universell utforming, samt at det også skal utarbeides en veifinningsplan for området. Dette vil gi gode muligheter for alle til å kunne bruke idrettsparken.

Ishallene i Trondheim regnes som regionale anlegg, og en sentral målsetning er at hele idrettsparken skal fungere som både et lokalt og regionalt anlegg. Anleggene skal tilpasses ulike aktiviteter og idretter, både på topp- og breddeidrettsnivå.

## 6. Konsekvenser for næring

Planforslaget har ingen konsekvenser for næringsvirksomhet

## 7. Konsekvenser for klima og det ytre miljø

### *Klimatilpasning, bærekraft og miljø*

Planen legger til rette for klimatilpasning og tiltak som fører til reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Trondheim kommunes «Miljøstrategi for bygg og anlegg 2023-2026» skal følges i alle byggeprosjekter. Prosjektet vil etterstrebe å minimere massetransport, samt gjennomføre en mest mulig fossil- og utslippsfri bygge- og anleggsperiode.

Grøntdraget vist i KPA, ivaretas i form av parkmessig opparbeiding med både vegetasjon og tilrettelegging, og vil gi en stor positiv virkning for natur- og landskapsopplevelsen i området. Blå-grønne strukturer innen planområdet bidrar til håndtering av overvann i små nedbørsmengder, mens større nedbørshendelser må fordrøyes før påslipp til overvannsledning i Isdamvegen.

Den opprinnelige naturen innenfor planområdet er i stor grad borte. Deler av området besto opprinnelig av myr, men gjennom omdisponeringen av arealet til riggplass og drenering/grøfter for utbyggingen av E6 er imidlertid myra blitt drenert og tørket ut. Den kan derfor anses å være «død». Myras verdi som karbonlager er ødelagt, og naturmangfoldet er også vesentlig redusert. Med dagens grunnvannstand som ligger 5–7 meter under overflaten, og drenering av omkringliggende veger, er det vurdert å være veldig krevende å tilbakeføre myra til opprinnelig tilstand.

### *Folkehelse og barns interesser*

Idrettsparken vil gi større og mer varierte muligheter til både å drive organisert idrett og uorganisert aktivitet i Tiller/Heimdalsområdet enn i dag. Tiltaket vil gi et økt tilbud til alle, og idrettsparken vil være attraktiv for bruk av både barnehager og skoler. Idrettsparken vil være et stort bidrag til å gi gode oppvekstvilkår i nærmiljøet og i byen som helhet, samt som et viktig tilskudd til økt idrettsaktivitet for regionen.

Oppsummert vil planforslaget gi muligheter for folk å være aktive, og dermed ivareta god folkehelse på lang sikt.

### **8. Økonomiske/administrative konsekvenser:**

Trondheim kommune er eier av tomta. Utover gjennomføring av selve byggeprosjektet medfører planen kostnader for kommunen i form av 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 som følger de ulike feltene.

### **9. Prosess og medvirkning**

Oppstart av igangsatt regulering ble varslet i 05.09. 2022. Det har vært holdt folkemøte for berørte grunneiere og andre interessenter, og det har vært medvirkning med barnehager i nærområdet gjennom barnas representant i Trondheim kommune

Offentlig ettersyn og høring var i perioden 09.04.2024 – 27.05.2024. Det kom inn merknader fra ni høringsparter. Det ble fremmet to innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren i Trøndelag og en fra Trøndelag fylkeskommune.

Statsforvalteren fremmet innsigelse på at det var mangelfull henvisning til tabeller i retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging. Bestemmelsene er supplert med riktige tabeller og statsforvalteren frafalt innsigelsen i brev av 17.12.2024.

Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse til foreslåtte løsning med etablering av avkjørsel fra Isdamvegen til drift/utrykning/varelevering/renovasjon og noen HC-plasser. Trondheim kommune ønsket imidlertid å opprettholde sitt forslag til avkjørsel og innsigelsen ble derfor behandlet i Fylkesutvalget. Vedtaket fra Fylkesutvalget 28.01.2025 godkjente avkjørsel fra Isdamvegen, og innsigelsen ble frafalt i brev av 07.02.2025.

En oppsummering av innspillene samt oppfølgende kommentarer følger saken som eget vedlegg. Merknadene omtalte trafikksituasjonen i området, og konsekvenser ved ulike adkomstløsninger. Andre merknader omhandlet etablering av kollektivholdeplass, klimagassutslipp, håndtering av overvann og idrettens behov for lokaler.

#### **10. Byplankontorets forslag til vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tiller-ringen 5 (Tiller idrettspark) gnr/bnr 323/22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Henning Larsen senest datert 05.05.2025 med bestemmelser senest datert 05.05.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 05.05.2025.

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