

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Ivar Lykkes veg 1, detaljregulering, r20170031, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/13100

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ivar Lykkes veg 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II datert 13.10.2017, sist endret 3.9.2018, bestemmelser sist endret 11.10.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 11.10.2018.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Flyfoto der planområdet med Quality Hotel Panorama er vist med svart stiplet linje

#### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Heimdal Hotell AS, representert ved ÅF Consult. Arkitekt er LINK arkitektur.

#### Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for at hotellet kan utvides med et nytt tårnhus med hotellrom, og for utvidelse av konferansedelen. Den nye bebyggelsen planlegges vest for dagens

## Trondheim kommune

hotell. Siden planen omfatter et nytt høyhus, er det lagt spesiell vekt på å illustrere fjern- og nærvirkning, virkninger på lokalklima og skyggevirksomhet.

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### **Tidligere vedtak i saken**

Bygningsrådet vedtok i sak 93/18 i møte 8.5.2018 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. I vedtaket ble det sagt at før sluttbehandlingen skal byggehøyde på nytt tårnhus vurderes. Krav om gatebruksplan i KDP Tiller ble vurdert som ikke nødvendig, da tiltakene som planforslaget legger til rette for ikke berører trafikksystemet direkte.

#### **Planstatus**

##### *Kommuneplanens arealdel (KPA)*

I KPA er Ivar Lykkes veg 1 vist som nytt byggeområde. Arealet mellom Ivar Lykkes veg 1 og Sentervegen i nord er vist som framtidig grønnstruktur. Nord og vest forbi planområdet er det vist hovednett for sykkel, og øst og nord er det vist gangveg.

##### *Kommunedelplan (KDP) for Tiller*

I KDP for Tiller fra 2013 er området avsatt til sentrumsformål og grønnstruktur. Området inngår i et større regionalt handelsområde. I arbeidet med det nye planforslaget, ble de relevante bestemmelsene i kommunedepanen vurdert:

*§ 5.5 Krav om utforming langs Ivar Lykkes veg og inn mot torg/park og Tillerterminalen, sier bl.a. at bebyggelsen i det regionale handelsområdet skal utformes slik at gater og uterom blir understreket og forsterket. Ivar Lykkes veg skal være ei attraktiv byggate for gående. Bygningene skal være henvendt mot Ivar Lykkes veg, med utadvendte funksjoner i første og andre etasje.*

*§ 5.8 Krav om gatebruksplan, sier at det skal foreligge en gatebruksplan ved første reguleringsplan innenfor det regionale handelsområdet (sentrumsformål). Planen skal vise et samla grep for gatetverrsnitt, kollektivfelt, gang- og sykkelforbindelser, utforming og design, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning og overvannshåndtering. Planen skal vise plassering og utforming av sykkeltrase.*

*§ 5.9 Parkering sier at all bilparkering skal etableres under bakken, eller i anlegg som ikke ligger mot Ivar Lykkes veg eller inntil uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk eller offentlige rom.*

#### *Rekkefølgekrav*

*§ 13.2 Infrastruktur: Utbygging for alle tiltak som omfatter bolig eller nybygg, tilbygg eller bruksendringer på mer enn 300 m2 skal ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnservice er etablert. Kollektivterminalen kan ikke tas i bruk, før kollektivfelt er opparbeidet i Sentervegen.*

*§ 13.4 Uteområdet og etablering av bydelspark/torg ved City syd, sier at ny bebyggelse innenfor det regionale handelsområdet ikke kan tas i bruk før grønnstrukturen ved City syd er opparbeidet som bydelspark/torg i henholdt til godkjent utomhusplan.*

#### *Mulighetsstudie Tiller sentrum*

I samarbeid med flere parter/interessenter gjennomførte Trondheim kommune høsten 2015 en mulighetsstudie, «Tiller sentrum: Fra asfaltjungel til attraktiv møteplass». Idéprosjektene legger vekt på å styrke lokalsenterfunksjonen, gjennom å øke tettheten i området og å etablere flere

## Trondheim kommune

formål i tillegg til handel, som kultur - og fritidsformål, kontorarbeidsplasser og andre serviceområder. Mulighetsstudien ble behandlet i formannskapet 30.8.2016.

### *Plan for Tiller sentrum*

19.12.2017 var sak om "Plan for Tiller sentrum" oppe i formannskapet. Det ble ikke vedtatt å gå i gang med en større, overordnet plan. Isteden ble det vedtatt å avgrense arbeidet til en gatebruksplan. Arbeidet skal samordnes med "Kommunedelplan for lokale sentra og knutepunkter". Bestemmelsene til kommunedelplanen og anbefalingene fra mulighetsstudiet skal legges til grunn for videre arbeid. Punkt 4 i vedtaket sier at "gatebruksplanen må foreligge før første detaljregulering kan sluttbehandles".

### *Reguleringsplan*

I gjeldende reguleringsplan fra 2005 er området avsatt til kombinert formål forretning og hotell. Tillatt utnyttelse er maks 45 % - BYA. Maks gesimshøyde er angitt på plankartet med c+198,5 for høyeste bebyggelse. Denne byggehøyden er tillatt bare innenfor fotavtrykket til dagens høyhus.

### *Kommunens planstrategi*

Formannskapet behandla statusrapport for planstrategien 6.3.2018. På side 11 i rapporten står det: *Når det gjelder plan for Tiller sentrum (jfr. pkt 16 i tabellen over), er behovet i første omgang knyttet til en gatebruksplan. Rådmannen vurderer det imidlertid slik at andre planoppgaver i planstrategien bør prioriteres foran en slik gatebruksplan i 2018.* Dermed er fremdrift i arbeidet med gatebruksplanen uvis i øyeblikket.

### *Avvik fra tidligere vedtak*

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med tidligere vedtak. Et ekstra høyhus og økt tillat byggehøyde gjør det nødvendig med ny reguleringsplan. Vedtaket i bygningsrådet ved 1.gangsbehandling innebærer at planforslaget kan sluttbehandles, uten at gatebruksplanen for Tiller sentrum foreligger (krav i kommunedelplanen og plan for Tiller sentrum). Overnevnte bestemmelser i KDP Tiller, angående krav til utforming langs Ivar Lykkes veg, parkering og bydelspark ble vurdert før første gangs behandling at ikke skulle videreføres i denne reguleringsplanen. Disse er vurdert som tilstrekkelig oppfylt, eller ikke relevante.

## **Planområdet**

Planområdet på ca. 13 daa ligger på Tiller, rett øst for E6 og ca. 8 km sør for Trondheim sentrum. Eksisterende bygg, bl.a. kjent som "Melkekartongen", er et landemerke med sine 14 etasjer.

Handelsområdet er bilbasert, med "big-box" forretningsbygg i 2-3 etasjer og trafikkareal og overflateparkering rundt alle bygg. Hotellet har hovedatkomst via Ivar Lykkes veg. Samla trafikk til/fra hotellet er ca. 300 biler per døgn. I Ivar Lykkes veg øst-vest forbi hotellet går det ca. 1700 biler per døgn. Her er vegen envegsregulert mot avkjøringsrampa fra E6 sør. Kollektivtilbudet er godt. Dagens parkering rommer ca. 80 plasser for bil og 6 for sykkel, som benyttes av hotell- og konferansegjester samt ansatte. Grunnforholdene er gode, og det er ikke kjente kritiske forhold, som vanskeliggjør videre utbygging.

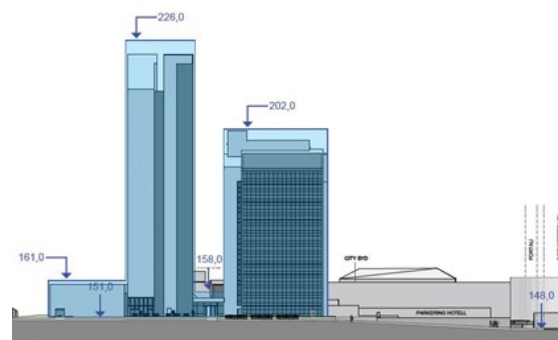
### *Støv, støy og klima*

Luftkvaliteten holder grenseverdiene i Forurensningsforskriften og retningslinjen T-1520. Planområdet ligger i gul og rød støysone. Det må gjøres tiltak i fasader, for å oppnå tilfredsstillende støysituasjon i alle rom i det nye hotell- og konferansesenteret.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planen

Kapasiteten ved hotellet vil øke med 200 rom, til 320. Det nye tårnhuset blir ca. 75 meter høyt, 25 meter høyere enn det eksisterende. Antall ansatte øker til ca. 35, fra ca. 20. Den nye konferansedelen mot E6 bli ca. 10 meter høyt. Eksisterende bebyggelse har ca. 6 600 m<sup>2</sup> BRA. Ny bygg får BRA på ca 11 300 m<sup>2</sup>. Regulerte volumer vises som blå transparente bokser i figur til høyre.



Sett mot nord. Planlagte byggehøyder

Eksisterende og foreløpig prosjektert bebyggelse er vist i svart/grått i illustrasjonen. Det lyse blå er maks høyde regulert i bestemmelsene. Det er lagt inn en fleksibilitet i reguleringsplanen for å kunne gjøre enkelte justeringer i videre prosjektering. I illustrasjonene og i sol- og skyggestudiene er det de maksimale volumene som er brukt for å vise virkninger.

Antall parkeringsplasser opprettholdes med ca. 80, inkl. HC-parkering og 20 plasser i ny p-kjeller under konferansedelen av nytt hotell. I parkerings- veilederen spenner normkravet fra 32 til 169 bilparkeringsplasser for denne planen.

Trafikkløsningene i planområdet beholdes som i dag, med noen forbedringer. Atkomsten til vareleveringa flyttes vestover og det bygges en ny atkomstveg fra Ivar Lykkes veg øst-vest og inn til varemottaket. Renovasjon skal løses innomhus. Det planlegges et nytt, bilfritt uterom på sørsida av hotellet. Det vil være skjermet for støy fra E6.

### Virkninger

Planen vil ha konsekvenser for landskap og sol/skygge på tilgrensende områder. Planområdet ligger i gul/rød støysone.

Planen innebærer økt hotellkapasitet. Flere hotellgjester gir flere potensielle kunder til forretningene i sentrumsområdet. Det bygges opp under området som lokal- og regionsenter. Utvidelse av konferansefasilitetene med en stor sal som kan romme inntil 1400 mennesker, vil være et nytt tilbud til bydelen, med muligheter for ulike kulturbegivenheter.

Eksisterende hotell er synlig på langt hold fra mange steder, for eksempel fra Tiller kirke. Til sammen vil eksisterende og ny bebyggelse være markante i landskapet, på nært og langt hold.

Det nye tårnhuset vil på visse tidspunkter kaste mer skygge på områdene i øst og nord enn eksisterende hotell. Friområdet langs Sentervegen, nord for planområdet, vil bli mer skyggelagt enn i dag. Det samme gjelder dagens parkering ved City Syd og parkeringsplassen til Ivar Lykkes veg 2. På ettermiddager i deler av året vil skyggen strekke seg til Tiller VG skole.

Lokalklimaet på bakken blir lite påvirket av ny bebyggelse. Det offentlige friområdet langs Sentervegen og andre gang- og oppholdsarealer i nærheten vil ikke få merkbare endringer i vindforholdene.

Hotell- og konferansedelen vil ligge i gul og rød støysone. Det er ikke krav til lydnivå utenfor vindu på hoteller, men det er krav til innendørs støynivå i hotellrom og oppholdsrom på hotellet. For å

## Trondheim kommune

oppnå gode nok forhold, trengs det lyddemping i fasader.

I anleggsperioden kan det bli behov for støyreducerende tiltak, ved arbeid som evt. skal foregå på kveld og natt.

ROS-analysen avdekker ikke forhold som er til hinder for utvikling av planområdet med nye bygg for hotell og konferanser.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Dette planområdet er ikke berørt av naturfarer.

Tiltaket følger opp overordnede intensjoner om fortetting i eksisterende byggeområder. Hotellet ligger nært hovedveger inn/ut av Trondheim, og nært godt kollektivtilbud. Det planlegges en metrobussholdeplass ca. 200 meter fra hotellets hovedinngang, med hyppige avganger til Trondheim sentrum. Utvidelsen vil ikke medføre vesentlig trafikkøkning, og vil ikke utfordre 0-vekstmålet i nevneverdig grad.

### Vurdering

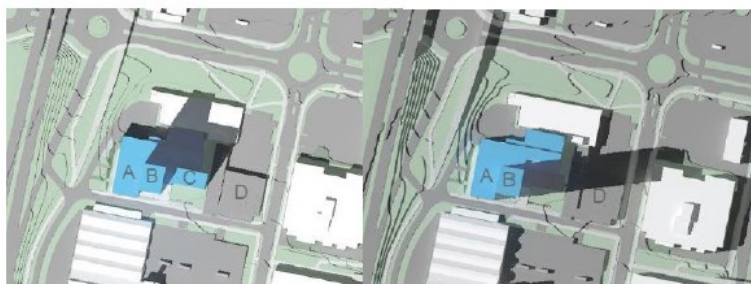
#### Uenighet om rekkefølgekrav

Forslagstiller er uenig i rekkefølgebestemmelse § 8.1 Infrastruktur: *Kollektivterminalen på Tiller skal være etablert, før brukstillatelse kan gis.* Forslagsstiller ber om at denne tas ut, i og med at det allerede i dag er et godt busstilbud med flere holdeplasser innenfor 400 meter fra hotellets inngang. De spør om «kollektivterminal» er definert/ konkretisert. De mener det ikke er rimelig at planforslaget skal bli pålagt å gjennomføre tiltak knytta til kollektivterminalen. Rådmannen mener denne bestemmelsen følger av KDP Tiller. Bestemmelsen kan sies å være "ufarlig" og for så vidt unødvendig, all den tid at kollektivterminalen uansett planlegges, finansieres og bygges av miljøpakken.

#### Byggehøyder

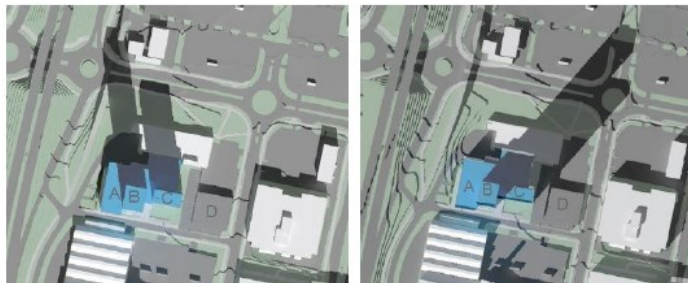
Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at byggehøyden skulle vurderes før sluttbehandling. Sol- og skyggediagrammet viser at det ved midtsommer, 21.juni, kommer slagskyggen fra nytt tårnhus inn på eiendommer i øst og nord.

Ved vår- og høstjevndøgn er slagskyggene lengre. Det er spesielt friområdet langs Sentervegen nord for planområdet, deler av dagens parkering ved City Syd og parkeringsplassen til Ivar Lykkes veg 2, på nordsiden av dagen bebyggelse som får skygge. Fra 3-4-tida på ettermiddagen sammenfaller skyggene fra de to tårnhusene. Se flere illustrasjoner i vedlegg.



21. juni kl. 1500.

21. juni kl. 1800.



21. mars kl. 1200.

21. mars kl. 1500.

## Trondheim kommune



Kommunen mottok ingen merknader på bygghøyden i høringsrunden. Det er tidligere vurdert at Tiller området skal utvikles i en mer urban retning, og det er lagt opp til en sentrumsutvikling som skal bidra til økt tetthet og brukspotensial. Tiller er utpekt som et område hvor det kan bygges høyhus. Det er ønskelig at eksisterende og nytt skiller seg fra hverandre i uttrykk med ulik høyde og volum, samtidig som de relateres gjennom gjenkjennbare trekk i formspråk og materialitet. Det vurderes at bygghøyden

på det nye tårnhuset ikke vil få vesentlige negative virkninger og er akseptabelt.

### Parkeringsdekning

Rådmannen mener foreslått parkeringsdekning er akseptabel. Normtallene fra parkeringsveilederen er lite presise, så konklusjonen må basere seg på et skjønn.

### Form, estetikk, fasadematerialer

Rådmannen er fornøyd med at bygningsmassen er skilt i to separate volumer, som på en god måte skiller seg fra hverandre i høyde og uttrykk. Rådmannen støtter tanken om å legge opp til tilsvarende fasadematerialer på den nye, som på dagens "Melkekartong". Det er sikret i bestemmelsene at ny bebyggelse skal utformes som en helhet, og i godt samspill med eksisterende bebyggelse, både når det gjelder fargebruk, materialbruk og funksjon. Det nye tårnhuset ser ut til å bygge opp under den eksisterende bygningens funksjon som landemerke.

### Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har en god utforming og kvalitet, som bygger opp under tidligere vedtak om utviklingen i Tiller sentrum.

### **Avveining av konsekvenser**

Planforslaget har overveiende positive konsekvenser for Tiller sentrum og byen. Folkehelseperspektivet godt ivaretatt i planen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Endringer etter offentlig ettersyn**

Reguleringsbestemmelsene er endret ved at krav om gatebruksplan er tatt ut.

### **Medvirkningsprosess**

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 30.6.2017. Planforslaget ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 8.5.2018, med frist for innspill 23.6.2018. Det foreligger ingen vilkår til egengodkjenning på planforslaget som sendes til sluttbehandling.

## Trondheim kommune

Følgende parter har svart: Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE og Trøndelag brann- og redningstjeneste. Kun sistnevnte hadde merknader.

Alle merknadene anses godt nok vurdert og fulgt opp til at planforslaget kan sluttbehandles. Det vises til innspill til planforslaget i planbeskrivelsen.

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget har overveiende positive konsekvenser for Tiller sentrum og byen.

Rådmannen i Trondheim, 19.10.18

Siri A. Rasmussen  
konst. kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Camilla Charlotte Stenstad/Åse Bollingmo  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: Vurdering av luftkvalitet
- Vedlegg 8: Illustrasjoner
- Vedlegg 9: Nær- og fjernvirkninger
- Vedlegg 10: Trafikkanalyse
- Vedlegg 11: Vurdering av lokal vindkomfort
- Vedlegg 12: VA- plan