



Kommunedelplan for Tiller 2014 – 2026

Vedtatte bestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.09.2015

Dato for godkjenning av Bystyret : 26.02.2015

Byplansjefens anm. 28.2.2020: Feil bestemmelser er kunngjort tidligere. Rettet ved disse bestemmelser og påfølgende ny kunngjøring. Dette dokumentet er riktige bestemmelser, ihht. Bystyrets vedtak 26.2.2015.

Planen har som mål at Tiller skal være et handels- og næringsområde som fungerer godt både som et bærekraftig og attraktivt lokalsenter i sørbyen i Trondheim, og som et vitalt regionalt handelssenter i Trondheimsregionen.

Kommunedelplanen for Tiller fastlegger:

- omfang av handel på Tiller sett i lys av klimamål og forholdet til Midtbyen
- forholdet mellom nærings-, marka - og jordverninteresser på og ved Torgård
- hvordan Tiller sentrum kan utvikles i en mer urban retning med økt kvalitet i uterom og med en funksjonsblanding der boliger kan inngå.

§ 1 AVGRENSING

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 15.11.2011 sist endret 19.07.2013.

§ 2.1 Virkning av kommunedelplanen

Kommunedelplanen virker sammen med og utfyller kommuneplanens arealdel 2012-2024.

§ 2.2 Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen

Reguleringsplanen Vestre Rosten, gnr/bnr 315/441 og 315/373 m.fl, områderegulering gjelder foran kommunedelplanen.

§ 3 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, Sentrumsformål, Tjenesteyting, Næringsbebyggelse, Idrettsanlegg og Uteoppholdsareal.

Grønnstruktur

Landbruk, - natur- og friluftsmål samt reindrift LNRF

Samferdselsanlegg:

Veg, Fjernveg, Hovedveg, Samleveg, Turveg og Hovednett sykkel.

Hensynssoner:

Ras- og skredfare, Viltkorridor, Gjennomføring plankrav og Detaljering reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Bestemmelsesområder:

Markagrensa og Kollektivåre

FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Krav om detaljregulering

Tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 a, b, d, j og l kan bare settes i gang når arealet omfattes av reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke i områder vist som landbruks- natur- og friluftsområde (LNF). Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen og er mindre enn 400 m². Innenfor det regionale handelsområdet gjelder plankravet for alle tiltak som inneholder boliger uansett tiltakets størrelse.

Planområdet for detaljreguleringsplan skal omfatte tilstøtende offentlige samferdselsanlegg/grønnstrukturanlegg.

Detaljreguleringsplaner skal vise hvordan utearealer disponeres, inkludert areal for sykkelparkering, uteoppholdsarealer, adkomst, innganger, vareinnganger, bilparkering og kjøreareal. Antall plasser for ulik type sykkel- og bilparkering skal angis.

Delvis utbygging av en tomt skal ikke hindre maksimal utnytting av tomta.

§ 4.2 Grøntanlegg og krav til uteoppholdsareal

For alle tiltak som omfatter bolig, kontor, service eller handel skal det legges vekt på uteoppholdsareal med god kvalitet der vegetasjon skal inngå.

§ 4.3 Håndtering av matjord

Inntil områder som i dag benyttes til dyrka mark omdisponeres til annet formål, skal arealene fortsatt benyttes som dyrka mark. Når områdene tas i bruk skal matjord ivaretas på forsvarlig måte i tråd med krav fra landbruksmyndigheten.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

OMRÅDER AVSATT TIL BOLIGBEBYGGELSE

§ 5.1 Området avsettes til boligformål.

OMRÅDER AVSATT TIL SENTRUMSFORMÅL

§ 6.1 Formål

I området avsatt til sentrumsformål tillates det etablert besøksintensiv virksomhet som handel, kontor og kultur-og servicefunksjoner, bolig, torg/park/grønnstruktur og

trafikkareal.

§ 6.2 Detaljhandel

Det tillates etablert detaljhandel utover 2 000 m² innenfor en øvre grense på 40 000 m².

§ 6.3 Boligkvalitet

Bebyggelse med boliger skal organiseres og utformes slik at alle boliger får gode lysforhold og i tilstrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy. Det tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Ivar Lykkes veg eller Sentervegen. Boliger skal ha egen inngang, atskilt fra forretningsinnganger.

Ved planlegging av boliger skal det foretas støykartlegging. Boligene skal tilfredsstille støykrav gitt ved kommuneplanens arealdel og retningslinje for behandling i arealplanlegging T-1442.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljøet.

§ 6.4 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Felles uteareal for boliger tillates etablert over terreng/gateplan. De skal være lett tilgjengelige via utvendig adkomst fra bakkenivå. Felles uteareal over terreng skal også være tilgjengelige med heis fra boligene.

§ 6.5 Krav til utforming langs Ivar Lykkes veg og Sentervegen

Bebyggelsen skal utformes slik at gater og uterom blir understreket og forsterket, og slik at Ivar Lykkes veg og Sentervegen blir attraktive bygater for myke trafikanter og alle andre trafikantergrupper.

Fasader skal følge en byggelinje for byggeområdene inn mot trafikkareal (fortau). Bygningene skal være henvendt mot Ivar Lykkes veg og Sentervegen med utadvendte funksjoner i første og andre etasje. Hovedinnganger skal legges slik at de bidrar til å aktivisere Ivar Lykkes veg og Sentervegen med maksimalt 50 meter mellom hver inngang og vinduer på minimum 50 % av bygningens løpemeter i første etasje.

§ 6.6 Samlet plan for utomhusareal

Ved første reguleringsplan innenfor areal avsatt til sentrumsformål skal det foreligge en prinsippavklaring for utforming av Ivar Lykkes veg som omfatter alt areal mellom byggelinjene på hver side av gata. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 6.7 Parkering

I området for sentrumsformål skal all bilparkering etableres innendørs, enten i parkeringsanlegg under terreng eller i anlegg som ikke ligger inn mot Ivar Lykkes veg eller andre prioriterte byrom. Parkeringskjellere kan etableres sammenhengende gjennom flere felt.

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsarealer eller grøntareal skal dimensjoneres slik at det er mulig å etablere gode grøntanlegg også med trær.

§ 6.8 Varelevering

I områdene avsatt til sentrumsformål skal nødvendig areal for varelevering legges på motsatt side av bebyggelsen enn adkomstsidene langs Ivar Lykkes veg og Sentervegen.

OMRÅDER FOR TJENESTEYTING

§ 7.1 Området avsettes for privat og offentlig tjenesteyting.

§ 7.2 Innenfor området avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting skal det ved detaljregulering avsettes areal til kultur- idrettslig og kirkelig formål.

OMRÅDER FOR NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 8.1 Formål

Områdene skal benyttes for næringsbebyggelse nærmere angitt for det enkelte området.

§ 8.2 Handel

I områdene N2 og N3 tillates det etablering for handel med plasskrevende varegrupper som for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre. Handelsareal tillates ikke oppdelt/innredet for butikker mindre enn 2000 m². Det tillates ikke etablert detaljhandel i næringsbebyggelse N2 og N3. Det tillates ikke etablert detaljhandel innenfor områdene avsatt for næringsbebyggelse, og for områdene N1, N4, N5, N6, N7 og N8 tillates det ikke etablert noen form for handel.

§ 8.3 Arbeidsintensiv virksomhet

I området N1 tillates etablering av arbeidsintensiv virksomhet i form av kontorarbeidsplasser med tilhørende aktivitet og i kombinasjon med annen næring unntatt handel.

§ 8.4 Parkering

I område N1, N2 og N3 skal parkeringsanlegg under terreng gis prioritet. Korttidsparkering for besøkende og parkering for bevegelsehemmede tillates etablert som overflateparkering. Anleggene skal utformes slik at helheten i uteområdene framstår med god kvalitet.

§ 8.5 Krav om regulering av turveg

Ved regulering innenfor næringsområdet N4 skal turveg detaljreguleres i marka og forbi næringsområdene, som vist i plankart.

Ved regulering innenfor næringsområdet N8 skal turveg detaljreguleres langs Brøttensvegen, som vist i plankart.

Endelig plassering og utforming av turveger skal planlegges i samarbeid med Trondheim kommune.

§ 8.6 Krav om byggehøyde og grønne tak

For næringsområdene N6, N7 og N8 skal byggehøyde tilpasses slik at bygninger ikke kan ses fra Klett. Overvannshåndtering som også omfatter grønne tak skal ivaretas.

§ 8.7 Krav om etappevis utbygging

Utbygging av næringsområdet N7 skal skje etappevis fra Brøttensvegen og østover.

§ 8.8 Krav om å avvente beslutning om logistikknutepunkt

Utbygging av næringsområdet N8 skal avvente endelig beslutning om lokalisering av

logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom dette legges til Torgård skal området planlegges i sammenheng med plan for logistikknutepunktet (godsterminalen).

§ 8.9 Sikkerhet mot ras

Ved regulering av N1 skal det dokumenteres at hensynet til sikkerhet mot ras og skred kan ivaretas.

§ 8.10 Krav om avbøtende tiltak

Ved regulering innenfor næringsområdet N8 må det gjøres rede for konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak for Jesmokilden og kulturminner i grunnen.

OMRÅDE FOR FRAMTIDIG IDRETTSANLEGG

§ 9.1 Området er avsatt til framtidig idrettsanlegg.

OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR

§ 10.1 Formål

Området avsatt for grønnstruktur skal ikke bebygges. Områdene skal ha et grønt preg og utforming av grønnstruktur skal bestemmes ved regulering av tilgrensende områder.

OMRÅDER FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 11.1 Formål

Området er avsatt for landbruks-, natur- og friluftsmål.

§ 11.2 Viltkorridor

Området sør-øst for næringsområdene N7 og N8 på Torgård er avsatt til viltkorridor.

OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG

§ 12.1 Formål

Område for samferdselsanlegg skal brukes til vegformål, fjernveg, samleveg og hovednett sykkel samt skjermingstiltak.

§ 12.2 Kollektivtransport

Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres i planområdet. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelfelt og gangveger.

§ 12.3 Byggegrense langs Østre Rosten

Langs Østre Rosten kan bygninger ikke ligge nærmere enn 30 meter fra senterlinje veg.

§ 12.4 Kjøreatkomster og varelevering

Anlegg for varelevering og renovasjon skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom.

Varelevering og inn/utkjøring til parkeringsanlegg skal ikke skje fra Østre Rosten.

§ 12.5 Kollektivtransport, stykkelfelt og gangveger

Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres i planområdet. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelfelt og gangveger.

HENSYNSSONER

§ 13.1 Fareområde: ras - og skredfare

Ved regulering av N7 skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket i henhold til gjeldende retningslinjer for bygging i områder med ras - og skredfare.

§ 13.2 Hensyn friluftsliv (markagrensa)

Hensynssonen H510 gjelder areal innenfor marka.

§ 13.3 Krav om felles planlegging

Hensynssone H810 3:

Området skal planlegges felles for å legge til rette for en helhetlig utvikling av et kjerneområde innenfor arealet avsatt for sentrumsformål. Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for kollektivterminal og bydelspark/torg.

Kollektivterminalen skal anlegges for effektivt reisebytte mellom regionale og lokale busser, og funksjonell overgang mellom bil og sykkel til buss. Det skal etableres overdekkede sykkelparkerings- plasser på bakkeplan nært tilknyttet terminalen. Antall plasser og utforming skal avklares i reguleringsplan.

Området for bydelspark/torg skal tilrettelegges slik at området får gode solforhold. Området skal tilrettelegges som en attraksjon og møteplass og gi rom for et bredt spekter av aktiviteter. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Hensynssonene H810 1 og H810 2:

Området skal planlegges samlet for å finne gode løsninger for grad av utnytting, støy og luftforurensing, kollektivfelt, adkomst, gang- og sykkeltrafikk, interntrafikk og grønnstruktur.

§ 13.4 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Innenfor hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan for boligene fortsatt gjelde.

REKKEFØLGEKRAV

§ 14.1 Utbedring av veg

Tiltak i næringsområdene N7 og N8 kan ikke tas i bruk før det er etablert en rundkjøring øst for Sandmokrysset og en rundkjøring, eller annen trafikkforbedrende løsning i samråd med Statens Vegvesen, vest for Sandmokrysset.

§ 14.2 Offentlig infrastruktur og offentlig samfunnsservice

Utbygging for alle tiltak som omfatter bolig eller nybygg, tilbygg eller bruksendringer på mer enn 300 m² skal ikke skje før det er redegjort for at kapasitet på offentlig infrastruktur og samfunnsservice er tilstrekkelig ivaretatt.

Kollektivterminalen kan ikke tas i bruk før kollektivfelt er opparbeidet i Senterveien.

§ 14.3 Turveger og hovednett sykkel

Eksisterende og framtidige turveger og hovednett sykkel som er vist på plankartet skal opprustes/opparbeides før det kan gis brukstillatelse for tiliggende områder.

Turveg øst for næringsområdene N4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i N4.

Turveg sør for N8 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i N8.

§ 14.4 Uteområdet og etablering av bydelspark/torg ved City Syd

Ny bebyggelse innenfor areal avsatt til sentrumsformål kan ikke tas i bruk før grønnstruktur ved City syd merket Ute i plankartet er opparbeidet som bydelspark/torg.

§ 14.5 Skole- og barnehagekapasitet, trygg skoleveg og atkomst til friområder

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet samt trafikksikker adkomst til friområder/nærmiljøanlegg skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.