Saksprotokoll

Utvalg:	Bystyret
Møtedato:	26.02.2015
Sak:	8/15
Tittel:	**Saksprotokoll: Kommunedelplan for Tiller 2014 - 2026, sluttbehandling**
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	11/53460

VEDTAK:
Bystyret vedtar forslag til Kommunedelplan for Tiller 2014-2026.

Kommunedelplan for Tiller 2014-2026 er vist på kart i målestokk 1:15 000, merket rådmannens forslag datert 15.11.2011, sist endret 19.7.2013, og bestemmelser sist endret 10.11.2014.

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

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

FLERTALLSMERKNAD – SV, MDG, Ap, H, V, R, KrF, Sp, FrP, PP:
"Bystyret viser til tidligere vedtak og understreker at det er viktig at arealer til kulturformål planlegges som sambruk med andre formål for å sikre god utnyttelse av arealene"

Behandling:
Notat fra rådmannen datert 27.1.2015 var lagt ut på innsyn før møtet.

Espen Agøy Hegge (KrF) forslag på vegne av KrF, SV, MDG, Sp, tillegg til innstillingen:
Reguleringsbestemmelsenes § 6.2 endres til: Det tillates etablert detaljhandel utover 2 000 m2 innenfor en øvre grense på 25 000 m2.

Halvor V. Bueng (FrP) forslag:
1. Reguleringsbestemmelsenes § 6.2 endres til:
Det tillates etablert detaljhandel utover 2 000 m2 innenfor en øvre grense på 50 000 m2.
2. Reguleringsbestemmelsenes § 8.2 endres til:
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.

3. Reguleringsbestemmelsenes § 8.6 strykes.

Votering:
Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (2R).
Buengs forslag 1 fikk 5 stemmer (5FrP) og falt.
Buengs forslag 2 fikk 5 stemmer (5FrP) og falt.
Buengs forslag 3 fikk 5 stemmer (5FrP) og falt.
Agøy Hegges forslag fikk 13 stemmer (4SV, 2R, 2KrF, 2MDG, 1Sp, 2PP) og falt.
V, R, KrF, Sp, FrP, PP sluttet seg til flertallsmerknaden fra komiteen.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Saksframlegg

Kommunedelplan for Tiller 2014 - 2026, sluttbehandling

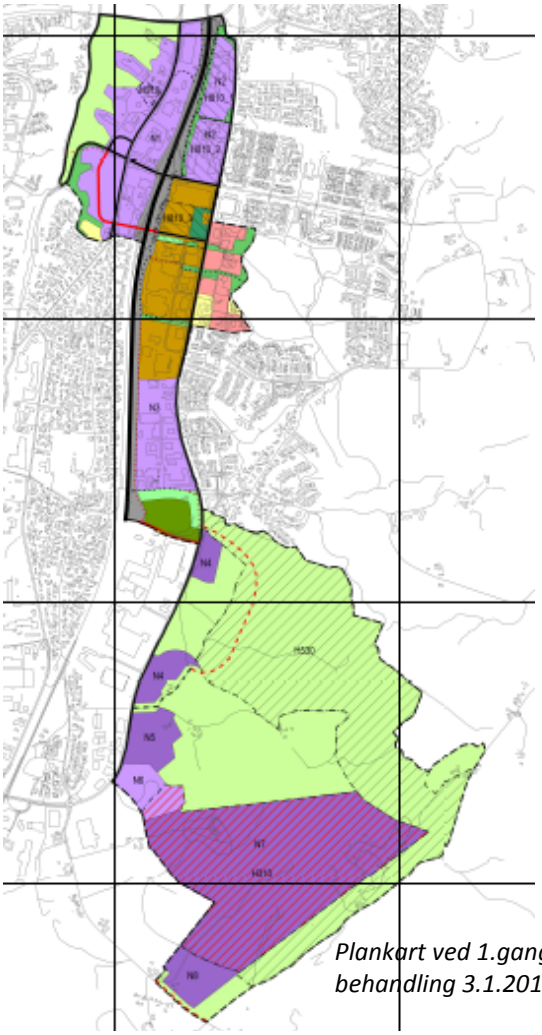
Arkivsaksnr.: 11/53460

Forslag til innstilling:

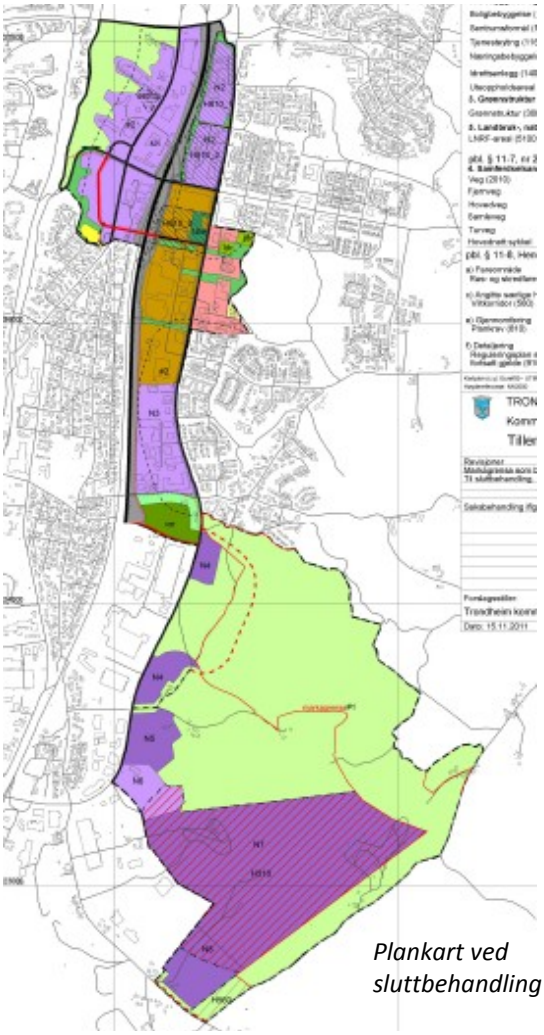
Bystyret vedtar forslag til Kommunedelplan for Tiller 2014-2026.

Kommunedelplan for Tiller 2014-2026 er vist på kart i målestokk 1:15 000, merket rådmannens forslag datert 15.11.2011, sist endret 19.7.2013, og bestemmelser sist endret 10.11.2014.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.



Plankart ved 1.gangs behandling 3.1.2012



Plankart ved sluttbehandling

Trondheim kommune

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag

Arbeidet med kommunedelplan for Tiller har pågått siden 2007. Det har vært et omfattende planarbeid som har vært koordinert mot planlegging og gjennomføring av ombyggingen av E6, kommuneplanens arealdel 2012-2024, områderegulering av Vestre Rosten og avklaringer omkring nytt logistikknutepunkt sør for byen.

Alle varsler om innsigelser er frafalt, slik at planen nå kan fremmes til sluttbehandling.

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.

Planforslaget behandler i hovedsak to spørsmål:

- Utvikling av Tiller sentrum og tilliggende områder, balansert mot vedtatte mål for utvikling av Midtbyen og målsettingen om at all trafikkvekst skal skje gjennom miljøvennlig transport for å oppnå reduksjon av utslipp av klimagasser.
- Tilrettelegging for nye næringsområder for arealkrevende industri- og lagervirksomhet på Torgård og Kvenild, balansert mot jordvern og friluftsinteresser (markagrensa).

For Tiller sentrum åpnes det i planen for et tak på 40 000 m^2 nytt handelsareal for detaljhandel. Det vil si ca. 25 000 m^2 handelsareal utover det som i dag følger av vedtatte reguleringsplaner. Det økte handelsarealet utgjør, sammen med mulig utbygging av areal til boliger, kontor, service og tjenesteyting, et utviklingspotensial som kan bidra til en byomforming der bilene i mindre grad preger Tiller både funksjonelt og identitetsmessig. Hensikten er å få til en utvikling av Tiller sentrum i en bærekraftig retning der flere kan reise kollektivt, gå og sykle, og som kan bidra til et mer attraktivt bymiljø med bydelspark, gatemiljø og gode møteplasser.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å avveie motstridende hensyn. På den ene siden er det et ønske om å styrke sentrumsutvikling på Tiller i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024. På den andre siden vil økt handel bidra til å svekke målsettingen om å bygge opp om en økonomisk vital og bærekraftig Midtby.

Beregningene viser at økt handelsareal vil øke regionens samlede utslipp av klimagasser som følge av handelsreiser. For å motvirke dette legger planen opp til at handelsarealet etableres rundt det planlagte sentrale kollektivknutepunktet; Tillerterminalen, slik at et effektiv regionalt og lokalt kollektivtilbud kan bidra til å kompensere for beregnet vekst i biltrafikken. Det legges også opp til en sentrumsutvikling som åpner for boligformål for å øke tettheten og brukspotensialet av både kollektivterminalen og Tiller sentrum.

I tillegg til å avklare utviklingen av Tiller sentrum, legger planen opp til en løsning for Torgård der

behovet for nye næringsarealer er veid opp mot friluftslivsinteresser og jordvern. Det foreslås å omdisponere 850 dekar for industri- og lagervirksomhet. Det innebærer revisjon av markagrensa og omdisponering av 358 dekar dyrkamark. Regionen har en underdekning av areal for industri- og lagervirksomhet i byens randsone nær hovedvegsystemet. Nye næringsarealer på Torgård vil kunne gi rom for utflytting av virksomheter fra næringsområder innenfor kollektivbuen, langs kollektivakser eller i lokalsentra avsatt i arealdelen, som dermed kan utvikles med høyere tetthet, blandet formål og arbeidsplassintensive virksomheter.

Ved revisjon av markagrensa er friluftslivets interesser prioritert. Det er lagt vekt på jordvern for dyrkamark med høyt potensial for matproduksjon. 100 dekar av næringsarealet foreslås holdt tilbake inntil avklart lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal).

Større deler av de nye arealene krever geoteknisk avklaring.

Hovedinnholdet i planen er fastholdt etter første gangs behandling. Det er gjort mindre endringer i plankartet som er av teknisk art.

Flyfoto av Tiller sentrum med Midtbyen og Trondheimsfjorden i bakgrunnen.

INNLEDNING

Kommunedelplan for Tiller er utarbeidet i perioden 2007-2014. Planen dekker et stort areal, har berørt mange ulike interesser og problemstillinger som det har vært tidkrevende å få avklaringer rundt. Det siste årets utsettelse har vært knyttet til løsninger for Sandmokrysset. Statens vegvesen har nå frafalt sitt varsel om innsigelse.

Tidligere vedtak og planpremisser

Oppstart av kommunedelplan for Tiller følger av bystyrets vedtak til kommuneplanens arealdel den 27.9.2007. Planarbeidet skulle blant annet belyse potensialet for nye næringsområder på Tiller. Planprogram for Kommunedelplan for Tiller ble stadfestet av bygningsrådet den 14.10.2008. Senere ble planområdet utvidet ved kunngjøring den 14.3.2011. Den 21.12.2010 vedtok bygningsrådet som sak 132/10 at ”Markagrensen skal vurderes i enkelte områder hvor den kan være lite hensiktsmessig (eksempelvis Tiller)”.

Forslag til Kommunedelplan for Tiller 2011-2022 ble lagt ut til offentlig ettersyn ved vedtak i bygningsrådet den 3.1.2012:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til Kommunedelplan for Tiller 2011-2022 ut til

offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:15 000, merket Rådmannens forslag datert 15.11.2011 og i bestemmelser sist endre 15.11.2011.

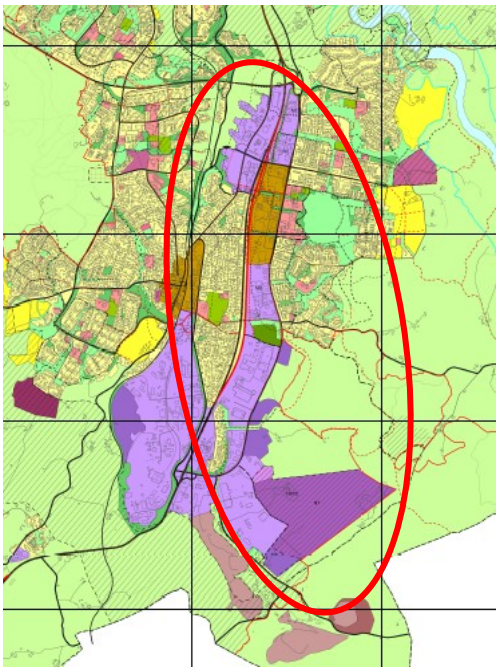
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

FLERTALLSMERKNAD - H, Ap, Frp, V:
Bygningsrådet aksepterer å sende planen slik den nå foreligger ut på høring. Samtidig forventer vi at planen må bearbeides på en rekke områder etter høringsrunden. Planen legger opp til bedring av uterom i området og styring av trafikksikkerheten. Dette er helt nødvendig. Merknadsstiller ser at det er utfordringer knyttet til å plassere boliger i et område som i dag er sterkt preget av handel og kjøpesentra. Dette området vil være tungt belastet med trafikk i all overskuelig fremtid. Ved etablering av boliger i området må det sikres at det skapes godt bomiljø.

Bygningsrådet er positiv til at planen legger opp til en mindre revisjon av markagrensa, og til omdisponering av 358 dekar landbruksareal.

Bygningsrådet mener grensen for senterområdet må justeres i planen slik at N3 får samme reguleringsbestemmelser som N2.

Forholdet til overordnet plan
Kommunedelplan for Tiller er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) som ble vedtatt i bystyret 24.4.2014. Arealene er avsatt til henholdsvis næringsareal, sentrumsformål, tjenesteyting, grønnstruktur, idrettsformål og LNF. I sør er det lagt inn en hensynssone for skredfare.
De nordligste byggeområdene i planområdet ligger i midtre sone for parkeringsdekning.
Det åpnes for høy utnyttelse og boliger (10 boliger per dekar) i områder avsatt til sentrumsformål.



Utsnitt av KPA-2012

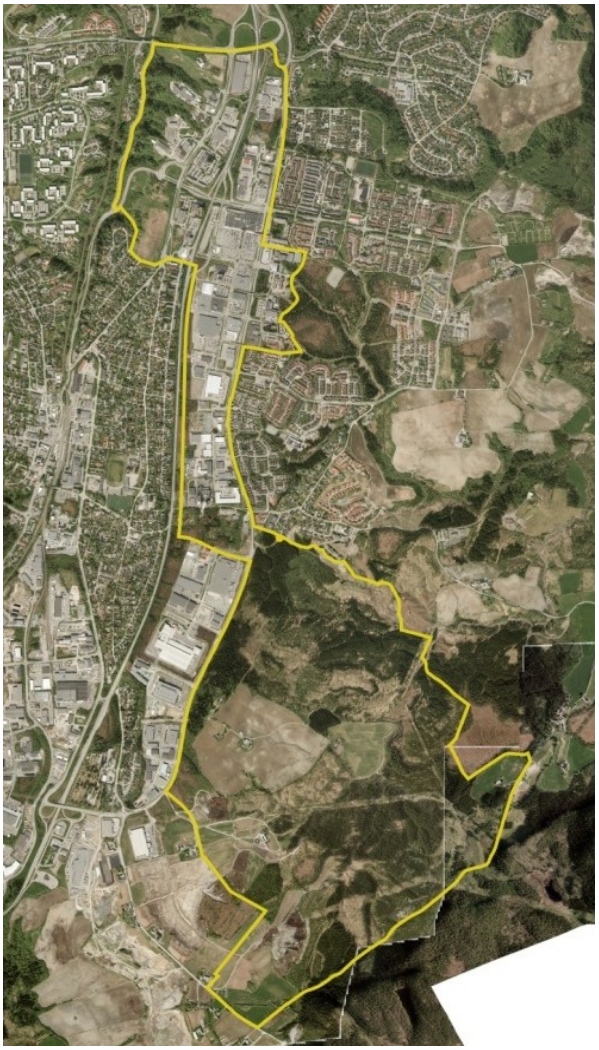
Planstatus
Alle reguleringsplaner vedtatt etter 1.10.2011 gjelder foran Kommunedelplan for Tiller. Områderegulering av Vestre Rosten 315/441 og 315/373 m.fl. (r20100023) vedtatt 22.5.2014, konkretiserer kommunedelplanens innhold for Vestre Rosten.

Forholdet til byggestopp og reguleringsplan for E6
Til kommuneplanens arealdel i 2007 vedtok bystyret et rekkefølgekrav for næringsareal knyttet til etablering av regulert vegløsning for Tonstadkrysset til nytt kryss med Sentervegen, inkludert planskilt fotgjenger/ sykkelveg sør for dette krysset. Dette kravet anses som innfridd slik at rekkefølgekravet ikke videreføres.

Risiko- og sårbarhetsanalyse/ Konsekvensutredning
Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning. Det er redegjort for dette ved 1. gangs behandling.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Det vises til planbeskrivelsen ved 1. gangs behandling.



Planområdets utstrekning

Beliggenhet
Planområdet omfatter et areal på 4 416,800 daa., og ligger langs E6 på Heimdalsplatået sør i kommunen. Vegene Vestre Rosten, E6 og Østre Rosten/Brøttemsveien danner langsgående trafikkerte forbindelser i nord-sør-retning som skaper barrierer i øst-vest retning.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk
Den nordlige delen av planområdet er bygget ut og brukes til kontor, lager- og industrivirksomhet, kjøpesentra og et område for offentlige virksomheter som skoler, helse- og velferdssenter m.v. På øst- og vestsiden av planområdet ligger større boligområder. Mange av bygningene på Tiller er frittliggende bygningsvolumer på store, flate tomter omgitt av veg- og parkeringsarealer. Området er preget av biltrafikk og er lite tilrettelagt for uteopphold med vegetasjon og andre trivselselementer.

Den sørlige delen av planområdet består av Tillermarka og områder som er under omforming til næringsområder. Tilrettelegging for næringsområder er aktualisert som følge av avklaringen om etablering av regionalt logistikknutepunkt sør for Trondheim våren 2014.

Boliger og arbeidsplasser
Tiller er, i tillegg til å være et regionalt handelsområde for hele byen og nabokommuner, et lokalsenter tilgjengelig for ca. 15-20 000 innbyggere innenfor en radius av 2-4 km. Området er i daglig bruk for skoleelever, arbeidstakere eller folk med andre ærend.

Grunnforhold
Planområdet berører områder som er markert som kvikkleiresoner på Vestre Rosten, Løvåsmyra og Torgård. Området sør for fjernvarmeanlegget er avmerket med forurenset grunn.
Torgård er et av Trondheims eldste kulturlandskap, og kan inneholde kulturminner i grunnen.
Planområdet inneholder arealer for landbruk og skogbruk, med noe matjord av høy kvalitet.

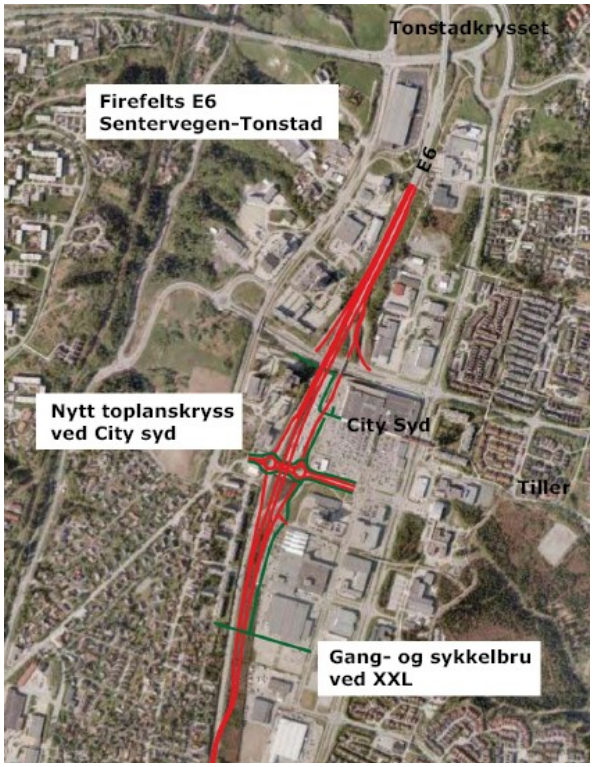
Naturverdier
Det er viltinteresser knyttet til naturområdene sørøst i planområdet, og det er registrert naturtyper med verdier i og nær planområdet bl.a. Bjønnmyra naturreservat.

Trondheim kommune

Rekreasjonsverdi
Den nordlige delen av Tillermarka er i bruk til friluftsformål. Området ligger nært løype- og turvegnettet inn mot Vassfjellet i Klæbu kommune.

Stedets karakter
Planområdet ligger på høydedraget som skiller landskapsområdet sørover mot Klett fra landskapsområdet nordover langs Nidelva og Midtbyen. Tiller er et område som har blitt bygget ut etter at disposisjonsplanen for Tiller ble vedtatt i 1971. Området er preget av feltutbygginger med adskilte funksjoner, og fungerer helst på bilens premisser.

Transportsystem og tilgjengelighet



Ferdigstilt veganlegg per oktober 2013.

Tilleområdet har svært god tilgjengelighet til hovedvegsystemet sør for byen. 23.10.2013 åpnet det nye veganlegget med utvidet E6-strekning fra 2 til 4 felt mellom Tonstadkrysset og Sentervegen. En videre utvidelse sørover til Klett er også planlagt. Sentervegens forlengelse over til Vestre Rosten er under utarbeidelse, og ny veglenke som forbinder Tiller med Heimdal sentrum er planlagt. Den svært gode biltilgjengeligheten har gjort området til et viktig regionalt handelssenter, og et attraktivt område for næringsetableringer.

Området har også god kollektivtilgjengelighet, men mangler et terminalområde som sikrer gode overgangsmuligheter mellom lokalt og regionalt kollektivtilbud, og fra bil, sykkel- og gange til buss.

Parallelt med vegprosjektene bygges også gang- og sykkelvegnettet ut på en måte som gir gode forbindelser på tvers av trafikkbarrierene.

Den nordlige delen av planområdet har store utfordringer knyttet til støy og forurensning fra E6 og øvrige vegnett.

Tiller er planlagt med planskilt kryssing mellom myke og harde trafikantgrupper. Samtidig er det dårlig tilrettelagt for myke trafikanter på bakkeplan, slik at det både er vanskelig og utrygt å bevege seg mellom ulike handelstilbud, parkeringsplasser og målpunkt.

Annen Infrastruktur
Området inneholder en idrettshall, en ungdomsskole, en videregående skole og et helse- og velferdssenter.

Området innehar fjernvarmeanlegget for Trondheim, som er et søppelforbrenningsanlegg. Teknisk infrastruktur har god kapasitet med unntak av næringsområdene helt i sør som har problematisk veg- vann og avløpstilknytninger.

Trondheim kommune

Beregnede konsekvenser av lokalisering av handel på Tiller

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 vedtatt 24.4.2014 er det med bakgrunn i ambisjonen om å utvikle Trondheim til en vital, dynamisk og bærekraftig by, definert følgende viktige målsettinger for handel:

1. *Byens befolkning skal ha et godt handels- og servicetilbud i rimelig avstand fra boligen. Handelssentrene skal ha god gang- og sykkeltilgjengelighet og god tilknytning til kollektivsystemet.*
2. *Handelstilbudet skal i hovedsak lokaliseres innenfor Midtbyen, lokalsentrene og regionale handelssentre Lade/Leangen og Tiller.*
3. *Midtbyens rolle som regionens viktigste senter for handel, service og kultur skal styrkes.*
4. *Sosiale møteplasser som torg, plasser, kulturarenaer med mer skal utvikles i tilknytning til handel, på alle nivå i senterstrukturen.*

Den 13.3.2012 vedtok formannskapet at Trondheim kommune i samarbeid med byens næringsliv skal ha en felles innsats for å oppnå følgende mål for handelen i Midtbyen:

- *Omsetning for handel skal øke med 25 % utover prisstigning i løpet av fem år.*
- *Midtbyen skal være det mest miljøvennlige handelsalternativet i Trondheim.*

Det er også et mål i vedtatte energi og klimahandlingsplan at i 2020 skal utslippene være minst 25 % lavere enn i 1991, og i 2050 70-90 % lavere enn i 1991. Trondheim har gjennom Miljøpakken forpliktet seg til et samarbeid med staten om å redusere klimautslippene og ha 0-vekst på personbiltrafikk til tross for at byen vokser med ca. 1,5 % i året.

Kjøpesenteret City Syd ble bygget som det første kjøpesenteret i Trondheim, og utgjør tyngdepunktet i Tiller sentrum som fungerer som et regionalt handelssenter. Området er ett av flere områder med kjøpesenter som står i et konkurranseforhold til Midtbyen.
Andelen av tilgjengelig areal for detaljvarehandel er en viktig parameter i dette konkurranseforholdet. Det har derfor vært en viktig del av planarbeidet å finne ut hvor mye detaljvarehandel planen skulle legge til rette for. Dette er gjort gjennom en handelsanalyse.

Konsekvenser av handelsetablering på Tiller er beregnet ved en modell utarbeidet av Asplan Viak for Trondheim kommune. Modellen tar hensyn til hvordan folk utfører sine handleturer, dagens lokalisering av handelsetableringer med ulike varegrupper samt forventet befolkningsvekst og reallønnsvekst med mer i Trondheimsregionen. Beregningene er kun gjort for detaljhandel. Av modellen er det beregnet endringer i markedsandeler, omsetning og CO2-utslipp. Det er knyttet en rekke forbehold til beregningene, men hovedtrekkene i resultatene er entydige. Resultatene endres ikke vesentlig av tilflytting, boligbygging eller reallønnsvekst de nærmeste tiårene.

Beregningene tar utgangspunkt i situasjonen i 2009. For årene 2016 og 2024 er det lagt inn utbygging av Sirkus Shopping, Malviksenteret og annen pågående utbygging samt alternative tall for utbygging for detaljhandel på Tiller: 0, 25 000, 50 000, 100 000 og 150 000 m^2. Modellen tar ikke hensyn til annen utbygging som vil komme. Den viser derfor ikke reelle framskrivinger, kun effekten av de ulike alternativene for utbygging på Tiller.

- 0 m^2 representerer et tenkt scenario, uten realisering av godkjente reguleringsplaner på Tiller.

Trondheim kommune

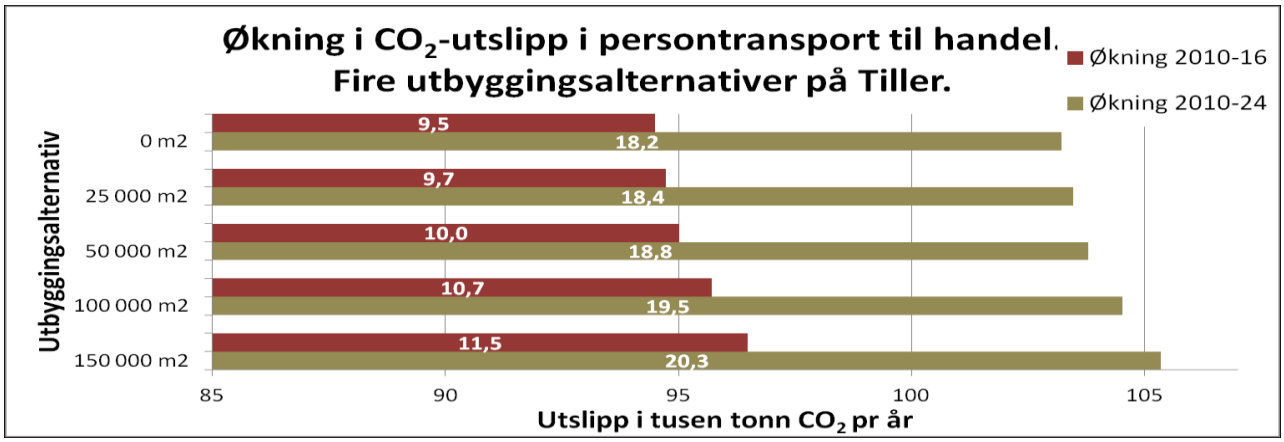
- 25 000 m^2 representerer utbygging av allerede vedtatte reguleringsplaner i området: 15 500 m^2 for detaljhandel på Ivar Lykkes veg nr. 10 og 6 000 m^2 utbygging for detaljhandel på Obs Bygg (i tillegg åpner vedtatte reguleringsplaner for utbygging av 40 000 m^2 for plasskrevende varer på Obs Bygg).
- 50 000 m^2 representerer utbygging som vedtatt pluss utbygging av ett kjøpesenter, mer eller mindre slik utbygging av City Syd ble planlagt før byggestopp ble vedtatt i 2007 grunnet trafikkproblemene på Østre Rosten.
- 100 000 m^2 representerer utbygging som vedtatt pluss utbygging av City Syd og et større kjøpesenter i tillegg.
- 150 000 m^2 representerer utbygging som vedtatt pluss flere større kjøpesentre.

	2009	2016					2024				
Sone i regionen		0 m^2	25 000m^2	50 000m^2	100 000m^2	150 000m^2	0 m^2	25 000m^2	50 000m^2	100 000m^2	150 000 m^2
Tiller/Sjetne	100	114	131	145	169	189	138	157	173	200	224
Midtbyen	100	111	108	105	101	97	139	135	132	127	122
Heimdal/Byneset	100	113	106	100	90	82	135	127	120	109	100
Trondheimsregionen	100	122	122	122	122	122	151	151	151	151	151

Utdrag fra tabell som viser beregnet endring i omsetning i tre soner ved ulike utbyggingsalternativ.

Modellberegningene viser at det er overetablering av handel på Tiller og Lade-Leangen i forhold til reisemønsteret i byen og de CO2-utslipp som genereres. Minstealternativet for utbygging, 25 000 m^2 for detaljhandel på Tiller, vil ta markedsandeler fra Midtbyen, Heimdal og nabokommuner i sør. Befolkningsøkning og reallønnsvekst gir en omsetningsvekst i regionen som kan være heldig også for Midtbyen, men Midtbyen kan vanskelig få sin del av denne veksten dersom det bygges ut ytterligere for detaljhandel på Tiller. Ved utbygging utover 100 000 m^2 for detaljhandel på Tiller vil Midtbyen få en lavere omsetning enn i 2009 (når en regner med alminnelig prisstigning og inflasjon betyr dette en vesentlig nedgang i omsetning, se tabell 1).

Utslipp av klimagass knyttet til reiser til detaljhandel er beregnet og vist i figur. Dersom det ikke gjennomføres noen begrensende tiltak, vil tilflytting og reallønnsvekst i seg selv gjøre at utslippene øker med 9,5 tusen tonn CO_2 pr år fra 2009 til 2016. Utbygging for detaljhandel på Tiller vil gi økte utslipp. Dette fordi Tiller har en lite hensiktsmessig lokalisering for detaljhandel. Til sammenligning vil de samlede utslippene av klimagasser stabiliseres eller gå ned dersom ny detaljhandel lokaliseres i lokalsentre, Midtbyen og/eller bynære områder som Tempe-Sluppen.



Endringer i CO2-utslipp som følge av reiser til handel ved ulike utbyggingsalternativer på Tiller.

Trondheim kommune

Høringsforslaget
Høringsforslaget la opp til to alternative tak på detaljhandel for det regionale handelsområdet: et tak på 25 000 m^2 eller 50 000 m^2 detaljhandel.

- Tak på 25 000 m^2, i praksis en utbyggingsstopp for kjøpesentre på Tiller. Gjeldende reguleringsplaner i området åpner for til sammen 21 500 m^2. Slik utbyggingsstopp er nødvendig, men ikke i seg selv tilstrekkelig, for å nå vedtatte mål for Midtbyen og reduksjon av utslipp av klimagasser.
- Tak på 50 000 m^2, noe som åpner for en større utvidelse av City Syd i tillegg til realisering av allerede vedtatte reguleringsplaner. Formålet med å legge til rette for noe handelsutvidelse var ønsket om at sentrumsområdet kunne utvikles med urbane kvaliteter bl.a. ved å etablere en kollektivterminal, få økt grad av funksjonsblanding, få etablert et større torg, park eller møteplass, utvikle Ivar Lykkes veg i retning av en bygate og tilrettelegge for myke trafikantgrupper.

Beskrivelse av planforslaget

Delområder
Planområdet omfatter følgende delområder:

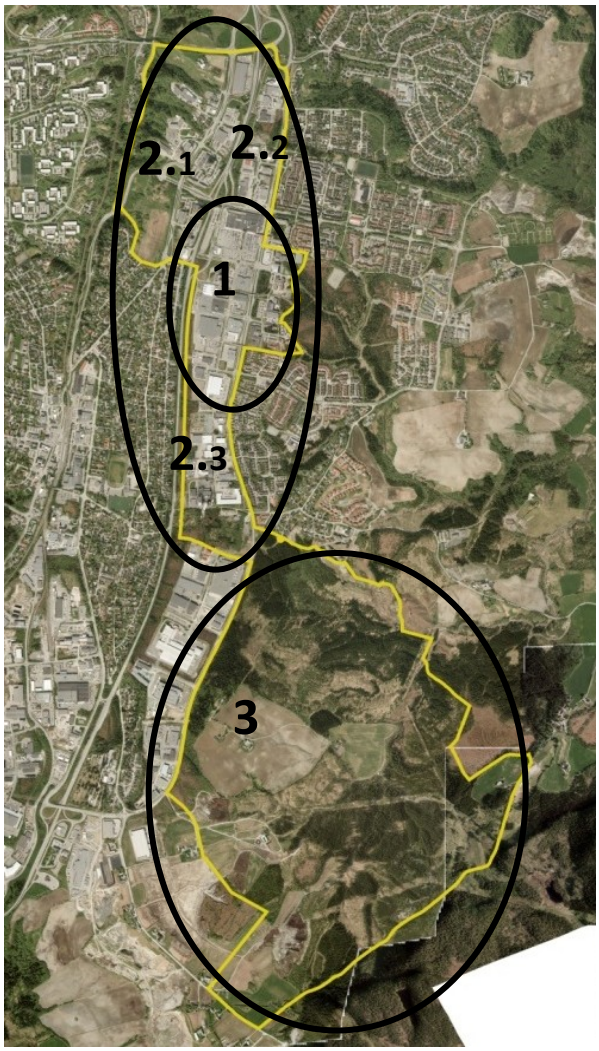
Tiller sentrum (1)
Området strekker seg fra Fv903 (Jon Aaes veg) ved City Syd i nord til Obs bygg i sør, og fra E6 i vest til og med skole og institusjonsområdene i øst.

Områdene rundt Tiller sentrum (2)
Vestre Rosten (2.1)
Området strekker seg fra boligområdene langs Johan Tillers veg i sør til Fv812 (Kolstadvegen i nord). Området inneholder den såkalte Teknologitomta, og det ble nylig vedtatt en områdeplan for området.

Tiller Nord (2.2)
Området strekker seg fra Tonstadkrysset i nord til Fv903 (Jon Aaes veg) i sør avgrenset av E6 i vest og Fv902 (Østre Rosten) i øst.

Tiller Sør (2.3)
Området strekker seg fra Obs bygg i nord til Isdamvegen i sør. Området inneholder Idrettstomta.

Løvås, Kvenild, Torgård (3)
Området strekker seg østover fra Vestre Rosten og nord for Brøttemsvegen og ut i terrenget.



Delområder

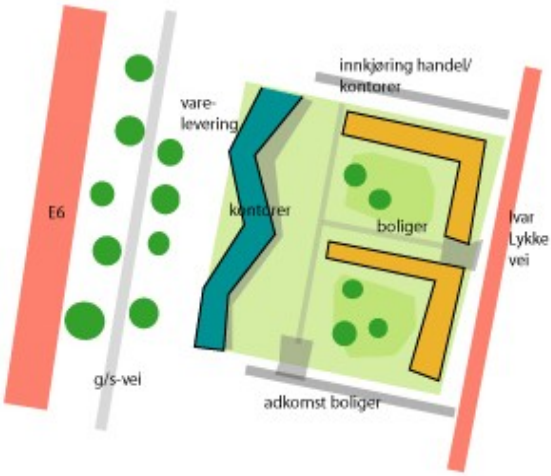
Tiller sentrum (delområde 1)

Arealbruk og utnyttelse

Tiller sentrum utgjør det sentrale handels- og serviceområdet innenfor planområdet. Dette er i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2012-2024) avsatt til sentrumsformål, og er definert som også som et regionalt handelsområde. I planen legges det til rette for sentrumsformål med en bred blanding av funksjoner med bl.a. handel, kontorarbeidsplasser og service- og kulturtilbud. Det er tillatt en utnyttelsesgrad på 160 % BRA. Her tillates det oppført kjøpesentre også utover 2 000 m^2. Området er 340 dekar stort. Dagens bygningsmasse utgjør 110 000 m^2. Planen gir rom for at det kan tilføres 230 000 m^2 nytt gulvareal i området.

Boliger

Det åpnes også for etablering av boliger. Fordi området er utsatt for støy og støv fra omkringliggende veger, er det stilt spørsmålstegn ved om området er egnet som boområde. Boligformål har vært vurdert tidligere og tatt ut. Støysonekart for Trondheim 2012 viser at det meste av Tiller sentrum har høye støyverdier (gul eller oransje støysone). Områder som ligger inntil E6, Fv902 (Østre Rosten) og Ivar Lykkes veg er ytterligere støybelastet (rød og blå/lilla støysone). I disse siste områdene kan det ikke bygges boliger uten at det gjøres særskilte tiltak.



Prinsipp for plassering av bygg på en måte som kan danne stille soner. Boligene tenkes her på taket av et to etasjes forretninsgbygg.

Utbygging av boliger må ses i sammenheng med øvrig utbygging for kontor, tjenesteyting, service og handel. Erfaringer fra senere år viser imidlertid at også næringslivet i større grad enn tidligere ønsker en kombinasjon av handelsareal og boligformål. Boligbebyggelse bør legges fra 3. etasje og opp og ha egne inngange. Bygningene kan utformes som et støydempet atrium. Boligene må ha en stille side der vinduer kan åpnes, mens fasader som vender mot støy må være tette og utstyrt med balansert ventilasjon. Utfordringen ligger primært i få til stillesider og uteområder som ikke er støyutsatt. Kommunen har erfaring med at utfordringer med støy har latt seg løse gjennom å legge arealer som er robuste mot støy i nedre etasjer. Dette er gjort både ved Sirkus Shopping og Teknologibyen Studentboliger.

Sirkus shopping

Studentboliger på Elgesetergate

Byrom og gaterom

Planen legger opp til en omforming som bygger på bærekraftige prinsipper, og som på sikt vil gi området et mer bymessig preg i tråd med arealdelen. Det foreslås at parkering legges under bakken og at det tilrettelegges for byromsutvikling. Planen krever at den første reguleringsplanen innenfor området skal utarbeide en samlet plan for uteareal og skal godkjennes av kommunen.

Trafikk- og parkeringsareal foran City Syd er arealkrevende. Anlegg under bakken gir utviklingsmuligheter.

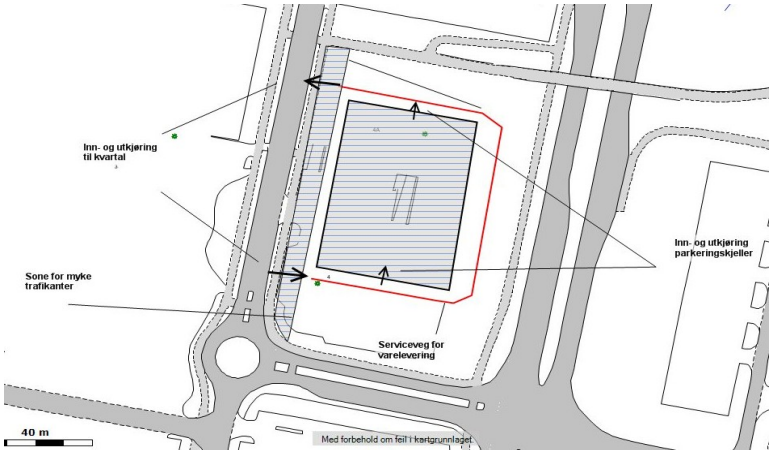
Det settes av et større areal for et nytt bydelspark/ torg ved City Syd Det er stilt følgende krav:

> *Området for bydelspark/torg skal tilrettelegges slik at området får gode solforhold. Området skal ha et grønt preg og sonedeles med tanke på ulike aktiviteter. Bydelspark/torg skal være en attraktiv møteplass for lokalmiljøet og besøkende til området, og opparbeides høy kvalitet med trær, god belysning, lekeapparater, benker og annen møblering, samt kunstnerisk utsmykning. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.*

Finalebanen

Etablering av en bydelspark/ torg vil bidra til å gi Tiller sentrum et løft og kan skape en identitet for området. Byrommet bør tilby en annen type attraksjon enn Midtbyen kan tilby. Området trenger tilbud som er åpent og tilgjengelig for alle, og som kan bidra til økt aktivitet også på andre tidspunkt enn når butikkene er åpne.

Planen legger også opp til en oppstramming av Ivar Lykkes veg til en viktig gate som strekker seg fra City Syd sørover til Obs bygg. I dag er gata lite attraktiv for myke trafikanter, og folk kjører fra kjøpesenter til kjøpesenter. Planen stiller krav til at ny bebyggelse skal legges etter en definert byggelinje, at det skal være utadvendte fasader og legges til rette for flere innganger mot gata.



I denne skissen leder en serviceveg både til inn- og utkjøring og til varelevering som er lagt bak forretningsbygget.

Bestemmelsene fastsetter at vareadkomsten skal skje på motsatt side enn Ivar Lykkes veg. Denne prinsippløsningen tilsvarer den som bl.a. er brukt for Lade Arena. Hvert enkelt kvartal har én innkjørsel og én utkjørsel. Servicevegene i bakkant kan være enveisregulert for å gi et enklere kjøremønster. Parkeringsplasser foreslås lagt i parkeringskjellere i nye prosjekter.

Trygge kryssingspunkt må defineres på en oversiktlig måte som legger opp til lavt fartsnivå. Dersom større trafikkmengder skal inn til hvert kvartal, kan det bli nødvendig å tilrettelegge for venstresvingefelt mot avkjørslene inn mot hvert kvartal der dette mangler. Mulighetene for å etablere venstresvingefelt sikres i fastsetting av byggegrenser, og tiltakene forankres i rekkefølgekrav knyttet til de enkelte utbyggingsområdene. Østre Rosten har en viktig funksjon som samleveg for Tilleområdet. Det forutsettes at Østre Rosten ikke skal benyttes til å avvikle varelevering eller fungere som direkte adkomstveg til bebyggelsen langs Ivar Lykkes veg.

Fotoet viser Ivar Lykkes veg sett nordover innenfor området avsatt sentrumsformål

<u>Tillerterminalen</u>

Det er planlagt etablering av en kollektivterminal (Tillerterminalen) innenfor området like ved City Syd. En mer urban utvikling med blandete funksjoner vil kunne bidra til å gi en effektiv bruk av en slik terminal. Effektivt omstigning mellom lokale og regionale busser, sykkel og parkering vil kunne bidra til å gjøre miljøvennlig transport enklere i hele søndre del av Trondheim og også knytte Tiller tettere til resten av Trondheim. Tillerterminalen er tenkt integrert i eksisterende vegsystem (felt for holdeplass, fortau og reguleringsplass med mulig oppstilling). Møblering, eventuelle venterom og tilknyttede funksjoner bør ses i sammenheng med en framtidig utbygging av City Syd, sikret ved krav om felles planlegging for områdene inn mot terminalområdet.

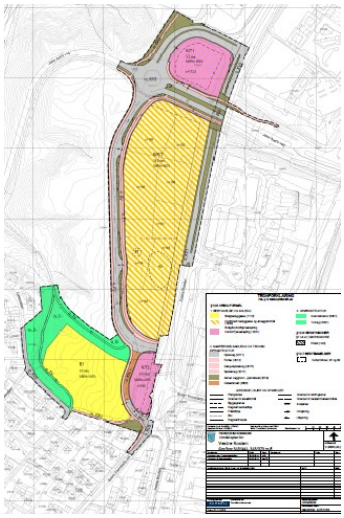
Mulighetsstudie for Tillerterminalen Asplan Viak 27.11.2012

På østsiden av Østre Rosten ligger et område med skoler og tilknyttede idrettshaller. Innenfor området ligger et bygg som har vært brukt til ulike forretningsformål og servering. Midt i området ligger en ubebygd tomt som har vært tiltenkt kirkeformål. Dette området bør ses i sammenheng med Tiller sentrum. Hundrevis av skoleelever, ansatte og brukere av idrettshallen vil passere gjennom området og bidra til et godt kundegrunnlag for handelsaktiviten, samtidig vil et sentrum med et bredere tilbud kunne øke attraktiviteten for det tilbudet området har.

Området foreslås videreført som serviceområde der det ikke åpnes for forretningsvirksomhet. Også den ubebygde tomta som var tiltenkt kirkeformål anbefales lagt ut til serviceformål, noe som åpner for så vel kirkeformål som offentlig tjenesteyting som skole-, kultur- og helseformål.

Områdene omkring Tiller sentrum (Delområdene 2.1, 2.2 og 2.3)
Områdene omkring Tiller sentrum er avsatt til næringsformål og består av Vestre Rosten, Områdene nord for Tiller sentrum og Områdene sør for Tiller sentrum. I disse områdene anbefales det ikke å åpne for utbygging for detaljhandel. I områdene sør og nord for Tiller sentrum åpnes det for handel med plasskrevende varer som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. For å hindre utglidning i retning detaljvarehandel foreslås det at handelsareal ikke tillates oppdelt/innredet for butikker mindre enn 2000 m^2.

<u>Vestre Rosten. (Delområde 2.1)</u>
Vestre Rosten er satt til næringsformål N1. Området ligger nordvest i planområdet og tenkes utviklet videre med kontor og næringsformål. Det tillates enkelte høyhus. Sentralt på Vestre Rosten ligger et mindre boligfelt, området er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan. Området kan fortettes og vil få god kollektivtilgjengelighet når Tillerterminalen er realisert.



På Vestre Rosten, vest for krysset mellom Sentervegen og E6, ligger den ubebygde "Teknologitomta" eid av Trondheim kommune. Denne ble regulert til bolig- og kontorformål ved vedtak i bystyret den 22.5.2014. Rådmannen viderefører forslaget om å åpne området kun for næringsformål i kommunedelplan for

Tiller for å unngå krav om ny høring av planforslaget. Dette vil ikke få konsekvenser for det regulerte området.

Tiller nord (delområde 2.2)
Området nord for handelsområdet og øst for E6 brukes til lager- og lett industrivirksomhet. Flere av bygningene er tatt i bruk som butikk eller annen besøksintensiv virksomhet uten at det er lagt til rette for dette. Området har god kollektivtilgjengelighet.

Det foreslås å avsette området til næringsformål N2, for kontorformål og handel med plasskrevende varegrupper. Det tillates ingen detaljhandel. Høyhus kan vurderes. Infrastrukturen både for gående, syklende og kjørende i området behøver opprusting. Det foreslås derfor krav om felles planlegging av området, fordelt på to soner.

Tiller sør (delområde 2.3)
Næringsområdet sør for det regionale handelsområdet brukes til større lager- og næringsanlegg som i liten grad er besøksintensiv.

Det foreslås å avsette området for næringsformål N3, og åpne området for handel med plasskrevende varegrupper. Det tillates ingen detaljhandel i tråd med bygningsrådets vedtak til 1. gangs behandling.

Sør for Fjernvarmesentralen ligger en ubebygd tomt ("Idrettstomta") som har vært tiltenkt en større hall e.l. med regional funksjon som idrettsanlegg.

Reguleringsplan for E6 Storler-Sentervegen ble vedtatt 12.12.2013. I denne inngår også nytt kryss som forbinder Heimdal sentrum med Østre Rosten. Det er også lagt inn en ny hovedforbindelse for sykkel fra Anders Haarstadsveg over til Østre Rosten. Disse tiltakene vil gjøre "idrettstomta" mer tilgjengelig for brukere i områdene på begge sider av E6.

Planen foreslår å videreføre areal avsatt til idrettsformål. I tillegg fastlegges en bred stripe med grønnstruktur langs gangvegsystemet for å knytte sammen marka og de grønne strukturene på hver side av E6.

Løvås, Kvenild, Torgård (Delområde 3)
Områdene øst for Østre Rosten og Brøttemsvegen fra Løvås og sørover til Kvenild og Torgård er preget av spredt gårdsbebyggelse i et jord- og skogbrukslandskap, brutt av flere større næringsanlegg. I øst ligger Tillermarka, et større sammenhengende skogområde mellom bebyggelse i nord og vest og landbruksområder ned mot Nidelva i øst. Mot sør henger skogen naturlig sammen med større skogområder i Klæbu og Melhus kommuner. Midt i sørlig del av planområdet fins landbruksareal på Løvås og Buenget. Dette området (sør for Løvås og nord-øst for Torgård) er et ravinelandskap preget av utallige mindre leirskred og utgravinger pga. Kvetabekken og dens mange forgreninger. Her fins spredt dyrkamark og gårdsbebyggelse samt

flere større næringsanlegg. Like øst for planområdet ligger Bjønnmyra naturreservat.

Næringsareal

I tråd med bystyrets vedtak til kommuneplanens arealdel i 2007, har følgende muligheter for nye næringsområder vært vurder på Tiller:

- Et større område på Kvenildstrøa og Torgård og områdene østover foreslås omdisponert til næringsområder. Det er ikke avklart hvor store deler av dette området som faktisk er bebyggbart grunnet manglende geoteknisk avklaring.
- Restarealer på Vestre Rosten kan ikke brukes til næringsformål grunnet fare for utglidning (kvikkleire).
- Det er gjennomført en grunnundersøkelse på Løvåsmyra med bakgrunn i eksisterende kunnskap og ytterligere prøveborringer. Området som er brukbart som næringsområde er nå blitt mindre enn først antatt (mindre enn ervervsområdet i KPA-2007).
- "Idrettstomta" sør for forbrenningsanlegget foreslås avsatt til formålet Idrettsanlegg.
- Grunnundersøkelsen på Løvåsmyra avdekket at områdene lengre øst ikke er egnet for utbygging. Rådmannens forslag innebærer ikke omdisponering av dyrkamark på Løvås utover hva som følger av tidligere planavklaring.

Ved forslaget til kommunedelplan for Tiller reduseres det som i KPA-2007 var ervervsområde på Løvås fra 251 til 150 dekar (grunnet grunnforhold og mindre justeringer). Utover de eksisterende ubebygde 150 dekar på Løvås, legger planforslaget til rette for 850 dekar nytt næringsareal på Tiller. Av disse ligger 68 dekar innenfor sikker byggegrunn på Torgård, mens 788 dekar nytt næringsareal er belagt med hensynssone med krav om nærmere grunnundersøkelser. Det fins til sammen 1006 dekar næringsareal som er ubebygd innenfor planområdet.

De sørligste 100 dekar av næringsarealene foreslås holdt tilbake fra utbygging inntil lokalisering av logistikknutepunkt er avklart (godsterminal). Dersom logistikknutepunktet legges rett sør for Torgård bør disse næringsområdene planlegges i sammenheng med plan for logistikknutepunktet. Fylkesmannen har stilt vilkår om at disse 100 dekar må holdes av for dette formålet.

Trafikk

Trafikken fra nye næringsområder på Kvenild - Torgård ut til E6 vil øke som følge av planforslaget. Trafikkberegninger har vist at det vil bli behov for utbedring av to kryss øst og vest for Sandmoenkrysset som vist på illustrasjonen.

Sirkel A og B i figuren viser kryss som må utbedres før nye næringsområder på Kvenild-Torgård kan tas i bruk.

Øst for Sandmoenkrysset må det etableres en ny rundkjøring. Vest for Sandmoenkrysset må det etableres en ny rundkjøring eller annen trafikkløsning. Realisering av nye kryssløsninger er

forutsatt ved rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Disse kryssene er for øvrig de samme som ligger som rekkefølgekrav for utbygging innenfor reguleringsplan for Sandmovegen 24,26, 26B, 28, 32, 36 og 38 (tidligere Sandmoen Camping).

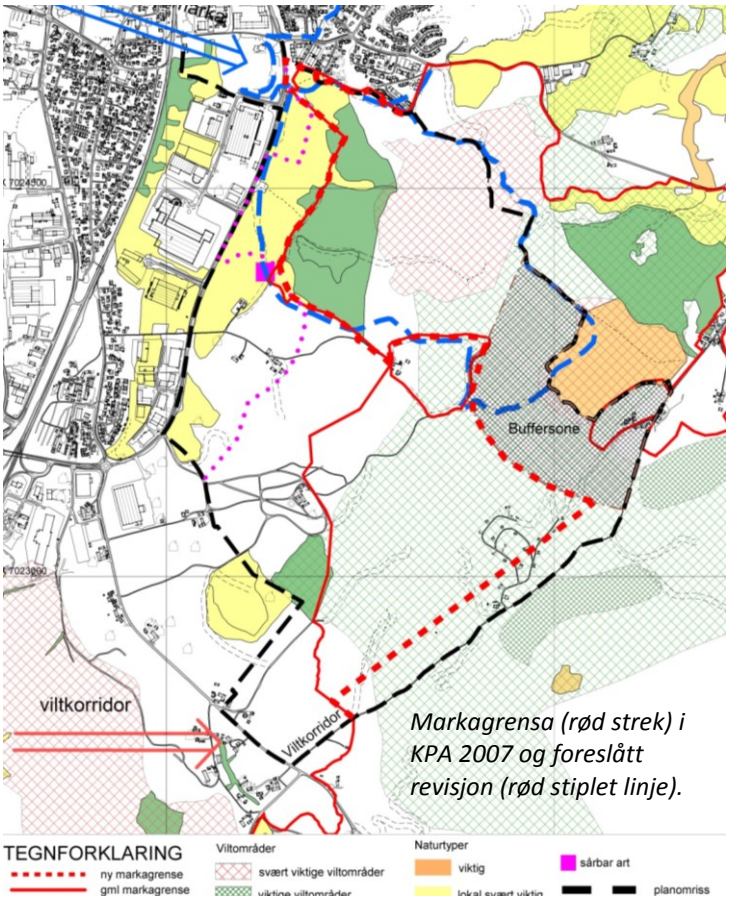
Omdisponering av dyrkamark

358 dekar dyrkamark foreslås omdisponert til næringsformål: 163 dekar på Torgård og 195 dekar på Kvenildstrøa. Etter senere tids utbygginger i området, framstår disse som mer innklemt og fragmentert enn dyrkamarka på Løvås. Rasjonell drift kan derfor ikke påregnes på lang sikt. Deler av dyrkamarka på Løvås, som er avklart som sikker byggegrunn foreslås ikke omdisponert fordi området utgjør en større sammenhengende enhet med høyt potensial for rasjonell landbruksdrift i lang tid framover. Av hensyn til kontinuiteten og behovet for forutsigelig og langsiktig planlegging anbefales det å videreføre næringsformål på den delen av dyrkamarka som lå som ervervsområde i kommuneplanens arealdel fra 2007.

Revisjon av markagrensa

Markagrensa ble vedtatt i 1995 og revidert i 1996, 2003 og 2007. De samme kriteriene for revisjon ligger til grunn i dag som kriteriene vedtatt i 2003. Markagrensa skal i første rekke verne om friluftslivets interesser, og er i hovedsak lagt i grensa mellom innmark og utmark.

Den nordlige delen av Tillermarka er i bruk til friluftsformål (nord for Løvås). Deler av dette området er også registrert som svært viktig viltområde. Her foreslås det kun mindre endringer som blant annet sikrer adkomsten inn til marka. Områdene sør for Løvås brukes i langt mindre grad. Her foreslås det å trekke markagrensa tilbake for å gi rom for nytt næringsareal.



Markagrensa (rød strek) i KPA 2007 og foreslått revisjon (rød stiplet linje).

Det er lagt inn en buffersone på 300 meter for Bjønnmyra naturreservat som ligger øst for planområdet. Med denne buffersonen videreføres også mulighetene for å forbinde en tilrettelagt skiløype og turveg i Tillermarka med løype- og turvegnettet inn mot Vassfjellet i Klæbu kommune.
Det foreslås også å sikre en 100 meter bred viltkorridor helt i sør for å videreføre viltets mulighet til å vandre mellom By- og Strindamarka. I planområdet er det registrert funn av granbendellav og hønsehauk som er trua og nært trua arter. Dette funnstedet ligger utenfor markagrensa i dag i et område som var avsatt til byggeformålet erverv i KPA-2007. Disse artene er vurdert til å ha langt bedre mulighet for overlevelse på lang sikt på lokaliteter som er registrert andre steder i kommunen.

Trondheim kommune

Kartet viser gjeldende markagrensa (rød strek) og foreslått revisjon (rød stiplet linje). Markagrensa deler planområdet i to fra nord til sør. Omtrent midt i området svinger markagrensa utenom dyrkamark på Løvås og Buenget. Friluftsinteressene i området er vist ved blå stiplet linje for dagens skiløype i Tillermarka. Fra Løvås og nordover er det trukket en rosa prikkelinje som representerer avklaring av grunnforhold. Områdene vest for denne grensa kan bebygges. Områdene lenger øst kan ikke bebygges. Sør i planområdet er det ikke foretatt en tilsvarende avklaring. Registrerte naturverdier er vist ved gule, grønne og oransje flater (Bjønnmyra naturreservat har oransje farge). Registrerte viltområder er vist ved røde og grønne rutemønstre.

Innspill til planforslaget

Medvirkning
I løpet av planarbeidet har det vært avholdt møter med beboere og frivillige organisasjoner i Tillerbyen og deltagelse på bydelsmobilisering på Heimdal (begge utenfor planområdet). Det er gjennomført barnetråkkregistrering i området. Det ble avholdt flere møter med enkeltaktører som har utvist interesse for utbygging innenfor planområdet og et særskilt møte med aktører og grunneiere i næringsområdet nord for det regionale handelsområdet.

Innspill til planarbeidet ved oppstart, planprogram og utvidelse av planområdet
Følgende offentlige aktører kom med innspill ved planoppstart:
Sør-Trøndelag fylkeskommune, Riksantikvaren, Norges vassdrags- og energidirektorat og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Samtlige innspill er tatt til følge i løpet av planprosessen.
Flere andre aktører kom også med innspill og spørsmål: Njord eiendom AS (G/Bnr 311/1 og 313/7), Kjetil Nygård (G/Bnr 310/1) og Rambøll (G/Bnr 310/1 og 2 og 309/1) med forslag om å utvide næringsområdene inn i marka ved Kvenild/Torgård. Disse innspillene er tatt inn i planforslaget, med unntak av områder avsatt til viltkorridor. Roar og Per Løvaas (G/Bnr 314/4 og 11) spilte inn forslag om næringsområder på Løvås.

Innspillene er behandlet, kommentert, og i hovedsak imøtekommet. Det kan være verdt å merke seg at grunneier på Løvås i utgangspunktet spilte inn et ønske om å omdisponere noe mindre skog og dyrkamark til næringsformål enn hva planforslaget legger opp til.

<u>Innspill fra **Fylkesmannen i Sør-Trøndelag** datert 23.2.2012</u>
Vilkår for egengodkjenning:

- I bestemmelsenes § 10.3.2 må følgende tas inn: Det må settes av 100 daa i N8 og N7 inn mot Brøttemsvegen inntil spørsmålet om godsterminal i området er avklart.
- Det må tas inn en bestemmelse om krav til nærmere angitte løsninger på transportsystemet, jf. plbl § 11-9,3. Jf. også intensjonene slik de framgår av planbeskrivelsen:
    - Krav om egne kollektivfelt innenfor planområdet og at disse skal opparbeides før kollektivterminalen tas i bruk.
    - Krav om egne sykkelfelt ved opparbeidelse av gangveger i området.

Det må tas inn en bestemmelse om at støy skal belyses ved regulering til boliger innenfor sentrumsområdet, jf. plbl § 11-9,8.
Fylkesmannen frafalt innsigelsene den 18.7.2013, forutsatt de foreslåtte bestemmelser.

Rådmannens kommentar: Kommunens hovedsykkelruter (herunder også trase for supersykkeltrase) er tegnet inn i plankartet. Dette regnes som nødvendig infrastruktur og kommer

derfor innenfor kravene som beskrevet over.
Rådmannen har tatt inn følgende bestemmelser i planforslaget:

Vedrørende næringsområdet inn mot Brøttemsveien: *"Utbygging i næringsområdet N8 skal avvente endelig beslutning om lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal) er avklart. Dersom dette legges til Torgård skal området planlegges i sammenheng med plan for logistikknutepunktet (godsterminalen). "[Utdyping: I plankartet er grensene mellom N7 og N8 endret slik at N8 nå er på 100 daa, se plankart.]*
Vedrørende kollektiv-, sykkelfelt og gangveger (gjelder hele planområdet): *"Utbygging for alle tiltak som omfatter bolig eller nybygg, tilbygg eller bruksendringer på mer enn 300 m^2 skal ikke skje før det er redegjort for at kapasitet på offentlig infrastruktur og samfunnsservice er tilstrekkelig ivaretatt."* *"Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres i planområdet. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelfelt og gangveger."*
For to hensynssoner for næringsområdet N2: *"Området skal planlegges samlet for å finne gode løsninger for grad av utnytting, støy og luftforurensing, kollektivfelt, adkomst, gang- og sykkeltrafikk og interntrafikk og grønnstruktur."*
Krav om 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."*
For Østre Rosten vedrørende samferdselsanlegg: *"Langs Østre Rosten kan bygninger ikke ligge nærmere enn 30 meter fra senterlinje veg."*
For turveger og gang/sykkelveg: *"Eksisterende om framtidige turveger/sykkelveger som er vist på plankartet skal opprustes/opparbeides før det kan gis brukstillatelse på tilliggende områder."*
Vedrørende støy i området for sentrumsformål: *"Boliger kan ikke tas i bruk før trafikksikker skoleveg og trafikksikker atkomst til friområder/nærmiljøanlegg er dokumentert.* *Ved planlegging av boliger skal det foretas støykartlegging. Boligene skal tilfredsstille støykrav gitt ved kommuneplanens arealdel og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442."*

Innspill fra **Statens Vegvesen** datert 8.2.2012
Vilkår for egengodkjenning:

- Trafikkanalyse som viser trafikkarbeid, kapasitetsvurderinger og adkomst
- Mer detaljerte vurderinger rundt gang- og sykkelvegnettet
- Ingen boliger i senterområdet
- Varelevering og inn/utkjøring til parkeringsanlegg kan ikke skje fra Østre Rosten
- Utredning som viser logistikken rundt varelevering og inn/utkjøring av parkeringsanlegg
- Rekkefølgekrav – etablering av gang- og sykkelveger som en del av nødvendig infrastruktur
- Utrede for mulig kollektivfelt forbi senterområdet.

Statens vegvesen frafalt innsigelsen den 2.6.2014, forutsatt de foreslåtte bestemmelser.

Rådmannens kommentar: En utarbeidet trafikkanalyse er forevist for Statens Vegvesen. Trafikkanalysen viste at det vil være behov for realisering av nye kryssløsninger øst og vest for Sandmokrysset for å kunne avvikle trafikkveksten som følge av nye næringsområder på Kvenild-Torgård. Dette er det stilt krav om i rekkefølgebestemmelsene.
For gang- og sykkelvegnettet er hovednett sykkel tegnet inn i plankartet i tråd med Kommuneplanens arealdel 2012-2024.
For boligformål innenfor areal satt av til sentrumsformål er det tatt inn en bestemmelse som omhandler støy.
Varelevering må utredes ytterligere i detaljplaner.
Følgende bestemmelse er tatt inn i planforslaget vedrørende varelevering m.m. fra Østre Rosten:

"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 offentlig rom."
"Varelevering og inn/utkjøring til parkeringsanlegg skal ikke skje fra Østre Rosten."
"I områdene avsatt til sentrumsformål skal nødvendig areal for varelevering legges på motsatt side av bebyggelsen enn adkomstsidene langs Ivar Lykkes veg og Sentervegen."

Rekkefølgekrav for etablering av gang- og sykkelveger er kommentert under merknader fra Fylkesmannen.
Med hensyn på kollektivfelt forbi senterområdet er det i gjeldende reguleringsplaner langs Østre Rosten satt av byggegrenser mot Østre Rosten. Til å være en bygate er vegbredden i dag svært stor medregnet veg, annen veggrunn og restarealer inn mot byggegrensene. Det kan settes byggegrenser inn mot Østre Rosten ved regulering. Byggegrenser settes ikke i kart for overordnet plan. Følgende bestemmelser er tatt inn i planforslaget:

"Langs Østre Rosten kan bygninger ikke ligge nærmere enn 30 meter fra senterlinje veg."
"Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres i planområdet. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkelfelt og gangveger."

<u>Innspill fra Norges vassdrags- og energidirektorat (**NVE**) datert 23.2.2012</u>
Vilkår for egengodkjenning:

- Til området N1 må det tas inn en planbestemmelse som sier at ved utarbeidelse av ny reguleringsplan, må det dokumenteres at sikkerheten mot skred er tilstrekkelig.

NVE frafalt innsigelsene den 20.8.2013, forutsatt de foreslåtte bestemmelser.

Rådmannens kommentar:Følgende bestemmelse er tatt inn i planforslaget:
"Ved regulering innenfor næringsområdet N1 skal det dokumenteres at sikkerheten mot ras og skred er tilstrekkelig."

<u>Innspill fra **Atb** datert 21.2.2012</u>
AtB påpeker at planlegging og utbygging av Tillerterminalen er viktig og at nødvendig infrastruktur for kollektivtrafikk er lite berørt i planen.

Rådmannens kommentar: Tillerterminalen behandles i egen reguleringsplan ved utbygging av terminalen.

<u>Innspill fra **Klæbu kommune** datert 13.2.2012</u>
Klæbu kommune ser det som uheldig at forslaget om større næringsareal i Kvenild-Torgård-området ikke er vurdert faglig og politisk i Interkommunal arealplan. Klæbu kommune ber om at dette næringsarealet legges frem til faglig og politisk behandling i Trondheimsregionen.
Klæbu kommune har ingen merknader til at næringsarealene avsettes, men mener at en rask utvikling av disse må unngås, av hensyn til arealbehov som vil oppstå i nær tilknytning til en eventuell godsterminal i Torgård-området.
Aktuelle traseer for ny Fv 704 berører planområdet, men kommunen går ut i fra at foreslåtte areal til næringsvirksomhet og annen bebyggelse ikke er i konflikt med traseene. Det må sikres en god effektiv påkobling mellom ny Fv 704 og E6.

Rådmannens kommentar: Lokalisering av større næringsareal i Kvenild-Torgård-området er i tråd med IKAP-samarbeidets planvedtak den 11.6.2010. Det holdes av 100 dekar næringsareal i påvente av eventuell ny godsterminal. Eventuell ny trase for Rv 704 er ikke endelig avklart og behandles ikke i denne kommunedelplanen.

Trondheim kommune

Innspill fra **Sør Trøndelag fylkeskommune** datert 20.2.2012
Fylkeskommunen fraråder på generelt grunnlag boliger i områder med stor støy- og støvbelastning. De anbefaler å legge godt til rette for kollektivtrafikk, om nødvendig med egne kollektivfelt. Videre anbefaler de at tak for ny detaljhandel ikke settes så veldig mye høyere enn de foreslåtte 25 000 m^2. Fylkeskommunen er også skeptisk til omdisponering av store områder med dyrket mark til næring, med tanke på arbeidet med større næringsområder i Malvik og Klæbu. Ved utbygging anbefales en høy tetthet i næringsarealene for å utsette videre trykk på dyrket mark lengst mulig. Det bør også tas høyde for lokalisering av logistikknutepunkt for Trondheimsregionen i planene, spesielt med tanke på kapasitet på vegnettet og etterspørsel etter areal i tilknytning til logistikknutepunktet. Avslutningsvis påpekes det at områdene ikke er avklart med tanke på automatisk fredede kulturminner. Dette må gjøres i de enkelte reguleringsplaner, som må sendes fylkeskommunen på høring.

Rådmannens kommentar: Utbygging av boliger i sentrumsformål forutsetter dokumenterte løsninger på støyutfordringene. Spørsmål om gatebruk behandles ved reguleringsplan. Rådmannens forslag til tak på detaljhandel i det regionale handelsområdet er satt så lavt som mulig, men med åpning for å bygge ut med ca ett kjøpesenter. Dette for å tilvirke omforming av området. Tetthet i næringsområdene behandles ved KPA. 100 da settes av i påvente av eventuell godsterminal. Veg- og trafikkspørsmål vil bli viktige plantema dersom det skal reguleres for en godsterminal på Torgård.

Følgende bestemmelse er tatt inn i planforslaget:

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

Innspill fra **Idrettsrådet i Trondheim** 2.2.2012
Idrettsrådet er svært positive til at hensynet til idrett og friluftsliv er ivaretatt i planen. Det påpekes at justeringen av markagrensa isolert sett er uheldig, men idrettsrådet har ingen motforestillinger mot dette så lenge skiløypetraseen opprettholdes.
NB: Idrettsrådet skriver at planen ikke omfatter nye arealer til boligutbygging, og at det derfor ikke er nødvendig å sikre ytterligere arealer til lek og idrett i området.

Rådmannens kommentar: Rådmannen antar at boligutbygging innenfor det regionale handelsområdet ikke vil få et omfang som utløser behov for særskilte idrettsanlegg. Uterom etableres i henhold til regler gitt ved KPA, i tillegg vil det komme områder for lek også i torg/park ved City Syd.

Innspill fra **Forsvarsbygg** datert 30.1.2012
Forsvarbygg har ingen merknader til planforslaget.

Innspill fra **Riksantikvaren (**udatert)
Henviser til Fylkeskommunen og Sametinget for saker etter plan- og bygningsloven.

Innspill fra **Barnas representant**
Tiller-området (senterområdet) må styrke etableringen av gode offentlige rom og tilrettelegging av park/grønnstruktur.
Det må tilrettelegges for god sosial infrastruktur, herunder arenaer for utøvelse av kultur, idrett og øvrige fritidsformål, spesielt med tanke på den kraftige befolkningsveksten i området.
Trafikksikkerheten må styrkes, slik at myke trafikanter ivaretas bedre. Tungtrafikk må ikke komme

i konflikt med boligområder og viktige ferdselsårer for barn og unge.
Det er særdeles viktig å legge til rette for gode uteoppholdsrom, hvor Trondheim kommunes kvalitetskrav for uterom vektlegges.

Rådmannens kommentar: Planen legger opp til at omforming av området avsatt til sentrumsformål vil skje over tid. Det legges opp til en større park/torg, samt grønne arealer ellers i planområdet. Ved eventuell boligutbygging vil det stilles krav om gode uteoppholdsareal, herunder også lekeområder. Trafikkavvikling er en utfordring i planområdet som må løses ved reguleringsplan. KPA gir regler for bl.a. uterom.

Innspill fra **Næringsforeningen i Trondheim** datert 23.2.2012:
Detaljeringsgrad: På generelt grunnlag er planen for detaljert når det gjelder hvilken aktivitet som skal være hvor. Erfaringer viser at det ikke er ønskelig eller mulig å styre så detaljert.

Restriksjoner på handelsareal for å berge Midtbyen: Å legge ødeleggende restriksjoner på 85 % av handelen i Trondheim for i beste fall gi en minimal forbedring av de 15 % som er i Midtbyen er ikke en holdbar strategi hvis målet er å utvikle Trondheim som handelsby for landsdelen.
NiT mener den modellen kommunen bruker for å beregne effekten på andre bydeler ved en gitt handelsetablering ikke kan brukes som et avgjørende styringsverktøy på den måten kommunedelplanen legger opp til.
Trondheim har underskudd på areal. Det er derfor viktig at de avsatte arealene i kjøpesenterområdene utnyttes best mulig. Et tak på kvadratmeter som kan bygges ut, og som rulleres hvert fjerde år, vil gi uholdbare planleggingsforhold for grunneierne, og kunne føre til lite hensiktsmessig utbygging. Praktisk oppfølging ved rullering synes også uløst.

Park: NiT mener det ikke kan anlegges park på City Syd sin eiendom uten samtykke fra eier, og at dette ikke er et påtrengende behov som kan gå foran utbygging.
Området nord for senterområdet (N1 og N2): Ordningen med å pålegge felles planlegging av et så stort område hvor grunneierne har sterkt sprikende interesser kan ikke anbefales, med mindre kommunen forplikter seg til å gjennomføre prosessen innen en gitt tidsramme dersom ikke alle grunneiere deltar frivillig.

Næringsareal: Det er et positivt bidrag for å skaffe nok næringsareal i Trondheim at det legges ut 850 dekar næringsareal.
NiT mener kommunen sammen med grunneiere må ta ansvar for en forundersøkelse vedrørende geoteknikk.

Boliger i kjøpesenterområde: Dette bør være en mulighet som utbyggerne selv vurderer, og ikke noe som pålegges dem.

Kommunal tomt sør i planområdet: Den kommunale tomten sør i planområdet som er tiltenkt idrettshall eller annen publikumsintensiv aktivitet er feillokalisert med tanke på kollektivtransportløsninger. Et makeskifte med tomtene nærmere den fremtidige kollektivterminalen i Sentervegen bør vurderes.

Kapasitet i vegsystemet: Det er behov for et nytt toplanskryss på E6 sør for Sandmoen (Kvenildkrysset) da det her vil bli kapasitetsproblemer med utbygging av 2000 dekar næringsareal på Tulluan i Klæbu i tillegg til de arealene kommunedelplan Tiller foreslår.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: Hvilke områder som er egnet for hvilke formål følger av metodene og datagrunnlaget for KPA etter prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Arbeids- og besøksintensiv virksomhet bør ikke legges til områder med lav kollektivtilgjengelighet. Disse områdene bør forbeholdes lager og industri, virksomhet som bør flyttes vekk fra sentrum.

Restriksjonene for videre utbygging av Tiller sentrum er begrunnet ikke bare i hensynet til Midtbyen, men også til de økende utslippene av klimagasser enhver utbygging på Tiller vil medføre. Handelsmodellen som er brukt kan anses veiledende. Det er i dag en overetablering av handel på Tiller sett i forhold til CO2-mål og mål for utvikling i Midtbyen. Ved KPA er det stilt krav om utnytting på minimum 160 % BRA. Kommunen har dialog med grunneiere som ønsker å bygge ut sentrumsformål for å sikre en langsiktig utvikling av området. Det er en vanskelig avveiing av hva mulighetene nye utbyggingsrettigheter kan gi for byomforming sett opp mot de negative effektene det kan ha for CO2- utslipp og handelen i Midtbyen.

Det felles utemiljøet i det regionale handelsområdet har i dag svært lav kvalitet. City Syd ble i sin tid anlagt på det sentrale stedet (torget) i "Heimdalsbyen" og forstås i dag som det sentrale sted i området. Det er her utfordringene i uterommet er størst. Mulighetene for et større offentlig uterom er størst her og Tillerterminalen legges her. Det er derfor ikke urimelig at park/torg legges her. Utbyggingspotensialet på det resterende arealet er stort.

Felles planlegging for områdene N1 og N2 er nødvendig for å få til helhetlige løsninger for trafikk, løsninger for gang og sykkel og grønnstruktur.

For utbygging i næringsarealene forutsettes det at grunneier undersøker grunnforholdene, slik som er praksis i andre plansaker.

Boliger er ikke et krav men en mulighet i områdene avsatt til sentrumsformål. Rådmannen forventer at området på sikt blir mer mangfoldig og bymiljøet får høyere kvalitet enn i dag. Endelige lokalisering av boliger defineres ikke i kommunedelplanen.

Et eventuelt makeskifte for å lokalisere idrettsanlegg nærmere kollektivterminalen forutsetter at det dispenseres fra denne kommunedelplanen. Det er ikke undersøkt om slikt makeskifte er mulig. Et nytt kryss sør for Sandmoenkrysset er regulert i forbindelse med E6 sør-prosjektet.

Innspill fra **Kirkelig fellesråd i Trondheim** datert 6.3.2012 og fra **Den norske kirke, Nidaros bispedømmeråd,** datert 15.2.2012
Kirkelig fellesråd kan ikke akseptere at tomt for ny kirke på Tiller omreguleres og selges, og ber om at Bystyret revurderer sitt vedtak om avhending av regulert tomt for kirke på Tiller. Videre påpekes kommunens økonomiske ansvar jamfør Lov om Den norske kirke § 15.
Bispedømmerådet ber om at bygg til kirkelig aktivitet prioriteres på tomten som er regulert til kirke innenfor serviceområdet øst for senterområdet.

Rådmannens kommentar: Planforslaget er ikke til hinder for at det fortsatt kan bygges kirke på tomta.

Innspill fra **City Syd AS, Trondos og Storebrand Livsforsikring** G/B-nr: 323/1060 323/1156323/1155 av 1.3.2012.

Trondheim kommune

Partene har følgende innspill:
Bolig: Skeptiske til boligformål innenfor senterområdet.
Kollektiv: Positive til kollektivterminal innenfor senterområdet.
Torg: Behov for at et eventuelt torg får høy kvalitet og ikke beslaglegger viktige byggeområder. Økonomisk gjennomføringsevne for hhv. utvikling av City Syd, kollektivterminal og torg.
Park: En park bør lokaliseres i tilknytning til avsatt grønnstruktur i tilknytning til Sentervegen.
Parkering: Endring av parkeringsplasser på City Syd sin eiendom kan ikke skje uten at det samtidig tilrettelegges for et utbyggingspotensial som kan være med å finansiere en slik endring. P-plasser bør legges både under terreng, på bakkenivå ved inngangene til dagligvarehandel samt i p-hus eller på tak. Ombyggig av dagens p-areal på bakken må skje gradvis for å ivareta tilnærmet ordinær drift.
Utbyggingspotensial: En utbygging i henhold til regulert areal på Obs Bygg Syd! og Ivar Lykkes veg 10 vil tilsvare det laveste utbyggingspotensialet beskrevet i kommunedelplanen. Det er ønskelig at utbyggingspotensialet tar høyde for en utbygging på City Syd i tillegg. Det bemerkes at det befolkningsmessige nedslagsfeltet er satt for lavt.
Handel: Det bør både fokuseres på behovet for nytt handelsareal, definering av Tiller som avlastningssenter, samt utvikling av Tiller som bydelssenter.
Klimagassutslipp: Økt kollektivandel og samlokalisering av ulike funksjoner sammen med handel vil være beste tiltak mot klimagassutslipp. Forskjellen i utslipp for de ulike arealvekstscenariene er marginal. Tiltak som er foreslått i planen, som kollektivterminal, bydelssenter og flere bosatte i tilgrensende områder, samt ny gangbru over E6, vil bidra til økt gang/sykkelandel i området. Det er også ønskelig å bidra til bedre gangakser og bedre kollektivløsninger ved planleggingen av nye City Syd, eksempelvis via et torg.

Rådmannens kommentar: City Syd AS, Trondos og Storebrand m.fl. er enige om å utføre et mulighetsstudie i samarbeid med kommunen for å belyse hvordan en byomforming av området rundt City Syd inkludert ny Tillerterminal og felles bydelspark/torg kan utformes. Mulighetsstudien vil også se på hvordan boliger eventuelt kan innpasses i utviklingen. Studien vil være et underlag som belyser en etterfølgende reguleringsplan. Utbygging av boliger vil i en reguleringsplan bli omfattet av de kvalitetskrav som er satt i KPA.
Realisering av bydelspark/torg og Ivar Lykkse veg og Sentervegen utviklet som bygater vil kunne bidra til å heve kvaliteten på utemiljøet, og sammen med ny kollektivterminal skape nye muligheter på Tiller.
Parkering kan legges også over terreng, men skal ikke være til sjenanse eller i konflikt med attraktiv handlegate, terminal og torg/park. City Syd anses som riktig lokalisering av torg/park. Se rådmannens kommentar til Trondheim Næringsforening.
Et tak på maksimum 40 000 m^2 for detaljhandel åpner for utbygging forutsatt områderegulering.
En registrert endring fra biltrafikk over på kollektiv-, gange- eller sykkelreiser til Tiller, vil være positivt for utviklingen av området.

<u>Innspill fra **Østre Rosten 64, Obs Bygg Syd!** G/B-nr: 323/1380 datert 1.3.2012</u>
Forutsigbarhet: Det er viktig at det gjøres langsiktige vurderinger for områdets videre utvikling for å gi forutsigbarhet for de næringsdrivende innenfor senterområdet.
Gjeldende regulering for Østre Rosten 64 avklarer eiendommens framtidige bruk og organisering, herunder adkomst.
Boligformål: Flerfunksjonelle bydeler (med boliger) er en god målsetting, men det uttrykkes skepsis til at boliger skal integreres som en del av senterområdet. Dette begrunnes med stor trafikkmengde på E6 og Østre Rosten, interessekonflikter i forbindelse med varelevering/adkomst

og boligformål, samt at de næringsdrivende mister fleksibilitet og driftsmessige rammeverk for en effektiv og lønnsom drift.
Utbyggingspotensial: Det bør tilrettelegges for et større utbyggingspotensial på Tiller enn det som foreslås for senterområdet. Dersom Østre Rosten 64 og andre i senterområdets sørlige del bygger ut i henhold til regulert bruksareal på egen tomt, vil eiendommen "bruke opp" det laveste utbyggingspotensialet som ligger inne for planperioden, slik at andre eiendommer ikke kan få sin ønskede utvikling.
Det bifalles at KDP-arbeidet legger opp til at det kun skal etableres forretningsvirksomhet innenfor senterområdet.

Rådmannens kommentar: Omforming av Tiller sentrum bør skje over tid. Planen legger opp til høy utnyttelse og funksjonsblandning, samtidig som planen stiller krav om at arealer som i dag brukes til parkering heller må benyttes til byrom, bebyggelse, infrastruktur og grøntanlegg.
Gjeldende reguleringsplan for eiendommen gjelder så langt den ikke er i strid med KPA eller denne kommunedelplanen.
Ved regulering av boliger i området avsatt til sentrumsformål, forutsettes det akseptable løsninger for boligkvalitet, varelevering/adkomst med mer i henhold til bestemmelser i KPA. Løsningene bør være fleksible for de næringsdrivende. Naboer vil være part i slike saker.
Taket på utbygging for detaljhandel kan revideres ved senere rullering av KPA.
For å få til den prioriterte omdanningen av det regionale handelsområdet og også nå mål for Midtbyen og utslipp av klimagasser bør det ikke etableres ytterligere detaljhandel utenfor det regionale handelsområdet på Tiller.

Innspill fra **Trøndelag Investeringsselskap AS og Ivar Lykkes veg 5 AS** G/B-nr: 323/1926 datert 29.2.2012
Utviklingspotensial: Planen vil gi svært begrenset rom for utvikling av eiendommene Ivar Lykkes veg 5, 3 og andre eiendommer innenfor senterområdet som ikke allerede er under planlegging. Dette gjelder selv ved det største utbyggingsalternativet med en arealbegrensning på 50 000 m^2. Eiendommen har et arealbehov på ca 17 000 m^2 for handel. Det kan ikke forventes en positiv omdannelse av området og investering i fellesområdet om det ikke samtidig gis rom for utvikling. Det foreslås en etappevis utbygging sammen med en avgrensing av handelsområdet på kort sikt dersom det ikke åpnes for et større utbyggingspotensial enn beskrevet i planarbeidet. Slik kan området bli mer attraktivt for fotgjengere, syklister og kollektivreisende (innenfor hver etappe), og forvaltningen av området kan være forutsigbar for eiendomsbesittere i området.
Uterom, parkering og trafikale forhold: Bedring av uterom er positivt og nødvendig, og det er positivt at bebyggelsen foreslås trukket mot Ivar Lykkes veg. Men en transformasjon av eksisterende bebyggelse innenfor gjeldende arealrammer er urealistisk. Varelevering bak bebyggelsen er et positivt prinsipp, men bør ikke være et absolutt krav. Planen bør åpne for p-hus i tillegg til parkering under bakken. Det må sikres gode bomiljø og trafikale løsninger dersom det skal åpnes for boliger.

Rådmannens kommentar: Planforslaget legger til rette for omdanning av Tiller sentrum over tid. Kommunen vil ha en åpen dialog med aktører i området som ønsker å bygge ut. Transformasjon av området vil foregå over tid, slik det også har tatt tid å bygge ut området slik det står i dag. Løsninger for varelevering, parkeringshus over og under terreng, bomiljø og trafikale løsninger er spørsmål som må finne sin avklaring ved reguleringsplan.

Innspill fra **Østre Rosten 8** G/B-nr: 323/671 datert 23.2.2012

Trondheim kommune

På eiendommen fins planer for et bilsenter. Faveo mener at dette er i tråd med forslag til KDP Tiller, og at det derfor ikke er behov for ny reguleringsplan for eiendommen.

Rådmannens kommentar: Utbygging er nå gjennomført i tråd med reguleringsplan for nytt bilsenter på Østre Rosten nr 8.

Innspill fra **Per Løvaas, Løvaasv. 30** G/B-nr: 314/7 udatert
Nordøstlige del av næringsområdet N7 ligger i eller nært til rasgrop fra stort kvikkleireskred under 2. verdenskrig.

Det stilles spørsmål ved hvorvidt kvikkleiregrensen er korrekt.
Flere innspill vedrørende sti- og løypenettet.
Behov for bedre arkitektonisk kvalitet.

Rådmannens kommentar: Geoteknisk vurdering vil stå sentralt ved regulering av området.
Kommunen vil søke dialog vedrørende sti- og løypenettet.
Arkitektonisk kvalitet følger regler gitt ved KPA detaljregulering av området.

Innspill fra **Tove Solem, Tilleråsen 145** G/B-nr: 310/12
Tove Solem frykter at utbygging i nærområdet kan gjøre området uutholdelig for henne å bo i. Hun har tidligere fått avslag pga markagrensa på søknad om påbygg. Krever nå likebehandling dersom kommunen flytter markagrensa for eget behov for utbygging.

Rådmannens kommentar: Det tas hensyn til det omkringliggende miljø ved regulering av næringsområder. Ved KPA er det bestemt at boligutbygging i så vidt lite sentrale deler av kommunen ikke prioriteres. Markagrensa flyttes for å få til mer næringsareal. Dette gjøres for å forhindre at næringsarealene flytter ut av kommunen og bidrar til økt transportbehov. Endring av markagrensa ved boligområdene er ikke vurdert.

Innspill fra **Østre Rosten 68** G/B-nr323/1050 323/1381 323/1937 datert 8.12.2011
Østre Rosten 68 skriver at deres tidligere merknad og anmodning om mulighet for medvirkning ikke er ivaretatt.
Ønsker en justering av senterområdet sørover, slik at den sentrale beliggenheten og utbyggingspotensialet til eiendommen kan utnyttes for videre utvikling av senterområdet Tiller. Oppfatter bestemmelser for N3 som en innskrenking i forhold til dagens gjeldende plangrunnlag og praksis i området. Det ble gitt dispensasjon for handel for eiendommen i 2004, og det er betydelig handelsvirksomhet i næringsområdet sør for senterområdet. N4 kan sammenlignes med området nord for senterområdet, N2, hvor det åpnes for handel.
Det anmodes om at videre planarbeid skjer i samarbeid med grunneierne.

Rådmannens kommentar: Ved en feil fikk ikke Østre Rosten 68 medvirket ved utarbeidelsen av rådmannens første forslag til kommunedelplan. De har deltatt i planprosessen før sluttbehandling. Utnyttelsesgrad og formål som kontor og handel (kjøpesenter) styres av prinsippene for rett virksomhet på rett sted.
Mulighetene for å bygge ut for handel med plasskrevende varegrupper følger av Bystyrets vedtak av KPA. Parkeringsbestemmelser for området er endret som egen sak for Bystyret.
Området har vesentlig lavere kollektivtilgjengelighet enn nordlig del av handelsområdet. Området er ikke egnet for arbeidsplassintensiv virksomhet som kontor. Enhver utbygging for detaljhandel på Tiller vil gå utover Midtbyen og mulighetene for å nå miljømål. I den grad slik utbygging eventuelt tillates bør den sentreres omkring Ivar Lykkes veg som søkes omformet til attraktiv handlegate

med park/torg og Tillerterminal. Østre Rosten 68 ligger ikke i tilknytning til Ivar Lykkes veg. Areal fastsatt til sentrumsformål forutsettes ikke utvidet.
Detaljhandel, handel med plasskrevende varegrupper eller utbygging av plasskrevende konsepter bør ikke legges til områder som ikke er egnet for dette.

Innspill fra **Østre Rosten 68** G/B-nr: 323/1050 323/1381 323/1937 datert 23.2.2012
Forutsetter at bygningsrådets vedtak, "grensen for senterområdet må justeres i planen slik at N3 får samme reguleringsbestemmelser som N2", følges opp og at planen bearbeides på dette området. Østre Rosten 68 har potensial for vesentlig høyere og mer fleksibel utnyttelse enn det gjeldende KPA 2007-2018 gir anledning til og det rådmannens innstilling la opp til. Eiendommen har felles adkomst med Obs Bygg, en like sentral beliggenhet og god infrastruktur/tilgjengelighet som resten av senterområdet, og det anmodes derfor for at senterområdet utvides sørover. Ber om at planarbeidet skjer i dialog med grunneierne.

Rådmannens kommentar: Se tidligere kommentarer i saken.

Innspill fra **Storebrand Eiendom AS (SBE)** G/B-nr: 323/1223 og 1926 (Tillertorget) datert 12.6.2013
SBE viser til at byens samlede utslipp av klimagass kan øke dersom utviklingen på Tiller stagnerer i forhold til Lade og at det regionale handelsområdet på Tiller ikke bør miste sin attraktivitet.
SBE ønsker, i samarbeid med Trondheim kommune og andre større grunneiere i området, å samarbeide om en områderegulering for hele eller deler av det regionale handelsområdet med sikte på å avklare realisering av felles infrastruktur i området. Lokalisering, omfang, avgrensning og funksjon for torg/park bør avklares ved mulighetsstudie eller regulering (evt. områderegulering).
SBE mener at kravet om at all parkering skal foregå under bakken er for rigid, og at arealeffektiv parkering bør kunne avklares nærmere ved reguleringsplan.
Taket på detaljhandel bør ikke settes lavere enn 50 000 m^2 med tanke på gjennomføringsmulighet for infrastruktur og torg/park.
SBE ber om at taket på handel tas opp til ny vurdering ved områderegulering.

Rådmannens kommentar: Rådmannens beregninger av handlevanene i regionen viser at det i dag er en overetablering av detaljhandel på Tiller i forhold til reisemønsteret i byen og de CO2-utslipp som genereres. Rådmannen er enig i at en utbygging for detaljhandel på Lade fører til økte utslipp av klimagasser og dårligere vilkår for handelen i Midtbyen.
Det er planlagt utarbeidet et mulighetsstudie for den nordligste delen av området avsatt til sentrumsformål. Mulighetsstudie vil sannsynligvis bli etterfulgt av et en planprosess. Valg av plantype er ikke avklart.
Parkering foreslås lagt under bakken eller i anlegg der fasaden ikke behøver å være aktiv.
Revisjon av taket på detaljhandel bør ses i sammenheng med byen som helhet og derfor revideres i forbindelse med det øvrige arbeidet med kommuneplanens arealdel.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Kommunedelplan for Tiller er en plan som omfatter to ulike deler; Den nordre delen som omhandler Tiller sentrum med omkringliggende nærings- og serviceareal, og den sørlige delen som omfatter tilrettelegging for arealer for større næringsetableringer, samlastere, lager- og logistikkbedrifter.

Avveiing av konsekvenser, nordlig del av planområdet
Planen tilrettelegger for sentrumsutvikling innenfor et kjerneområde av det som i dag er et regionalt kjøpesenter- og storhandelsområde på Tiller. Dette innebærer å kreve at bilparkering legges under bakken, å styrke byromsutviklingen og kvaliteten i uterommen, å bedre vilkårene for myke trafikanter og å åpne for etablering av boliger. For å sikre en slik utvikling kreves det utviklingsinteresser. Utviklingsinteressene er først og fremst rettet mot økt handel. Det foreslås derfor å åpne for utbygging av ett kjøpesenter for å realisere den ønskede omformingen.

I planen settes det et tak på 40 000 m^2 for detaljhandel på Tiller. Av dette er 15 000 m^2 allerede regulert. De gjenværende 25 000 m^2 er ønsket lokalisert rundt etableringen av kollektivterminalen ved City syd. En slik utbygging skaper et grunnlag for å få til en byomforming av Tiller sentrum. Dagens City Syd består av 38 000 m^2 for detaljhandel, Sirkus Shopping har 30.100 m^2 og City Lade bygges i dag ut til å bli 45 000 m^2. Åpning for 40 000 m^2 for detaljhandel på Tiller representerer en betydelig utvidelse av handelsarealet.

Økt handel vil gi økt konkurranse med Midtbyen og Heimdal sentrum om detaljhandelen. Dette strider mot politiske mål for Midtbyen. Midtbyens posisjon som regionens handelssentrum har blitt gradvis svekket de siste tiårene i takt med utbyggingen av avlastningssentre på Tiller og Lade-Leangen. Ingen områder av byen kan vise til en så god kollektivtilgjengelighet som Midtbyen og Midtbyen er tilgjengelig fra alle boligområdene i kommunen og regionen.

Økt handel vil også bidra til økt transportbehov som vil medfør økt CO2 utslipp. Det vil være i strid med målsettingene om å senke biltrafikken og redusere CO2- utslippene.

Tiller sentrum er et møtested og handelsplass for en befolkning på 15-20 000 innbyggere. I tillegg fungerer området som et regionalt handelssenter som trekker til seg folk fra resten av byen, nabokommuner og fylket for øvrig. Dette gir området en posisjon som et urbant sentrum. Ønsket om å få oppgradert det felles byrommet må derfor avveies mot målene om reduserte CO2-utslipp og mål for en miljømessig god og økonomisk vital Midtby.

Dersom all framtidig utbygging for detaljhandel sentreres til Tiller sentrum, kan dette området over tid få bymessig karakter med trygge uterom for opplevelser og møter mellom mennesker. Realisering av torg/park/møteplass avklares ved særskilt detaljregulering eller områderegulering sett i sammenheng med ny kollektivterminal og ny og mer attraktiv utforming av Ivar Lykkes veg.

Områdene omkring det regionale handelssenteret foreslås for en stor del videreført som i dag.

- Vestre Rosten (N1) foreslås videreført som rendyrket kontorområde. Området har relativt god kollektivtilgjengelig, men etablering av kontor i området utfordrer målet om å samle den arbeidsintensive virksomheten innenfor kollektivbuen. Det forventes bedring av adkomster og uterom og at parkering i større grad legges vekk fra bakkenivå.
- Planforslaget åpner for både kontor og handel med plasskrevende varegrupper i området nord for Tiller sentrum (N2). Området vil gradvis omformes. Dagens uryddige gang- og sykkelforbindelser samt grønnstruktur strammes opp gjennom krav om felles planlegging.
- Området rett sør for det regionale handelsområdet (N3) foreslås også åpnet for handel med plasskrevende varegrupper, i tråd med Bygningsrådets vedtak 3.1.2012. Det kan gi en omforming der eksisterende lager- og industrivirksomhet flytter ut til fordel for handel med plasskrevende varegrupper.

- Handels- og serviceområdet øst for Østre Rosten og ”idrettstomta” nord for forbrenningsanlegget foreslås for en stor del videreført som i dag.

Rådmannen erfarer et vesentlig press på utbygging for detaljhandel i kommunens næringsområder for industri- og lagervirksomhet. Handelsetablering i disse områdene gir et reisemønster som ikke lar seg serve med kollektivløsninger og det produserer et unødvendig press på nye næringsområder utenfor dagens bystruktur. Utbygging for detaljhandel i næringsområdene N2 og N3 vil også undergrave omformingen av Tiller sentrum. Utbygging av plasskrevende konsepter med vesentlig innslag av detaljvarer (konsepter som eksempelvis Lade Arena) vil gi en lignende effekt.

Avveiing av konsekvenser, sørlig del av planområdet
Behovet for nytt næringsareal er lagt avgjørende vekt ved vurdering av omdisponering. Realisering av næringsområder på Løvås, Kvenildstrøa og Torgård er uheldig av hensyn til produksjonen av mat og utbygging i området representerer et tap av landskap. Jordbruksarealene som foreslås omdisponert anses ikke som de mest produktive eller viktige for framtidig matproduksjon i regionen. Jordbrukets kulturlandskap har stor estetisk betydning og betydning for vår historisitet og identitet. Det historiske stedet Torgård vil endres betydelig som resultat av forslaget. Endringen kan anses å ha skjedd allerede ved utbyggingene som pågår i dag. Omdisponeringen til næringsområder har liten eller ingen betydning for det etablerte friluftslivet i Tillermarka, eller for framtidig utvikling av turløypenettet i området.

Deler av næringsområdet som blir omfattet av hensynssone for fareområde for ras- og skred kan kanskje ikke benyttes til næringsformål pga geoteknikk. Det er uansett viktig å få omdisponert områdene slik at geotekniske undersøkelser kan gjennomføres. Faren for skred kan være stor, men de eventuelle konsekvensene er vurdert som lave. Risiko anses dermed som moderat.

Nye næringsområder på Kvenild - Torgård åpner for en mer transportøkonomisk og klimaeffektiv by ved at arealkrevende næringsvirksomhet kan flyttes fra sentrale strøk til bebyggelsens randsoner. Frigjorte arealer i sentrale deler av byen kan da brukes til besøksintensive formål som bolig, forretning og kontor m.m., mens virksomhet der hver arbeidsplass legger beslag på store arealer blir lagt der reisetiden fra sentrum er større. Slik omforming vil kunne gjøre byen mer livskraftig og attraktiv.

Med dette planforslaget omdisponeres 856 dekar LNF-areal til næringsareal. 101 dekar av tidligere ervervsområdet på Løvås foreslås tilbakeført til LNF grunnet grunnforhold. Dette gir 755 dekar nytt næringsareal.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Kommunen bør påregne investerings- og driftskostnader i tilknytning realisering og drift av offentlig torg/park/møteplass rett sør for City Syd. Realisering av tiltaket er knyttet opp til rekkefølgebestemmelser, og kostnadsfordeling vil avklares gjennom utbyggingsavtaler. Det er usikkert hvorvidt investeringen noen gang vil bli fullt ut dekket inn gjennom utbygging av alle delfelt i området. Området avsatt til uteoppholdsareal i plankartet er noe mindre enn Sirkusparken på Lade. Sirkusparken ble gitt høy kvalitet og kostnadene beløp seg den gang på 25-30 millioner kroner.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og konklusjon
Prosessen rundt kommunedelplan for Tiller 2014-2026 har medført krevende vurderinger rundt motstridende hensyn i byutviklingen, og vanskelige beslutninger som følge av dette.

For Tiller sentrum (1) har rådmannen valgt å anbefale, til tross for at dette medfører økt konkurranse for handelen i Midtbyen, at det kan bygges ut 40 000 m² med detaljhandel. Dette er 25 000 m² mer enn det som allerede er godkjent i gjeldende reguleringsplaner.

Begrunnelsen for anbefalingen er at Tiller sentrum ikke bare er et regionalt handelssenter, men er sentrum for en befolkning på 15-20 000 personer, tilsvarende en middels stor norsk by. Et sentrum for en så stor befolkning bør utvikles i en mer urban retning, med attraktive byrom, høyere utnyttelse og et bredt tilbud av kontorarbeidsplasser, tjenestetilbud, kulturinstitusjoner og boliger.

For å gi plass til ny utvikling og nye byrom, blant annet en ny bydelspark/-torg, stilles det krav til at parkering skal etableres i parkeringskjellere eller parkeringshus, med adkomst og vareleveranser lagt på motsatt side av fasader som vender ut mot byrom der man ønsker en kvalitetsheving og utadvendt aktivitet.

Forutsetningen for rådmannens anbefaling om økt handelsareal er at det etableres en ny kollektivterminal, Tillerterminalen, ved tyngdepunktet i handelsområdet, og at hele området tilrettelegges bedre for myke trafikanter, slik at det blir enkelt å velge miljøvennlig transport fremfor bil.

For næringsområdene rundt Tiller Sentrum (2) som omfatter områdene N1, N2 og N3, gir planen rammer for en videreutvikling som hovedsakelig er i tråd med den aktiviteten som foregår i dag. Rådmannen åpner ikke for detaljhandel i disse områdene fordi det vil svekke muligheten for å få til en urban utvikling rundt Tillerterminalen. Derimot åpnes det opp for storhandel.

For næringsområdene på Løvås, Kvenild, Torgård (3) anbefaler rådmannen at markagrensa revideres og at dyrkamark omdisponeres til utbyggingsformål. Fordi kommunedelplanen for Tiller ferdigstilles etter at Kommuneplanens arealdel 2012-2024 er ferdigbehandlet, er denne omdisponeringen allerede godkjent. Området N7 krever geoteknisk vurdering mot ras- og skredfare.

Hensikten med omdisponeringen av dyrkamark og justeringen av markagrensa har vært å tilrettelegge for lokalisering av plasskrevende industri- og lagervirksomhet. Trondheim har begrenset utvidelsesmulighet for byutvikling innenfor egen kommunegrense, derfor er dette ett av få steder med nær kontakt til hovedvegsystemet som kan egne seg for slik bruk.

Den ekspansive byutviklingen byen opplever skaper stort press på omregulering av sentrumsnære næringsarealer til bolig-, kontor og sentrumsformål. Det gjør at det blir knapphet på arealer som er tilgjengelig for plasskrevende industri- og lagervirksomhet. Dette er en bevisst arealpolitikk som bidrar til sentrumsnær byomforming som bidrar til en klimavennlig byutvikling og mindre press på dyrkamark andre steder. På lengre sikt vil det likevel være nødvendig å rasjonalisere med arealbruken i eksisterende nærings- og lagerområder i byens randsoner, for å forhindre byspredning.

Rådmannen anbefaler Bystyret å vedta Kommunedelplan for Tiller 2014-2026.

Rådmannen i Trondheim, 11.11.2014

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Øystein Lynum
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Vedlegg 1: Plankart
Vedlegg 2: Planbestemmelser