



Detaljregulering av Tiller-ringen 5 (Tiller idrettspark), gnr/bnr 323/22 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.05.2025

Dato for godkjenning av bystyret : 23.10.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Henning Larsen AS datert 05.06.2023, senest endret 05.05.2025.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av Tiller idrettspark. Planen har som hensikt å være fleksibel nok for å kunne romme idrettens behov i årene fremover og særlig bidra til å styrke og tilrettelegge for breddeidretten. I tillegg skal det være mulig å realisere et større publikumsanlegg for ishockey på elitenivå.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	PBL §12-5, nr.1
Idrettsanlegg (1400)	o_IDR
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	PBL §12-5, nr.2
Kjøreveg (2011)	o_KV
Fortau (2012)	o_FO
Gang- og sykkelveg (2015)	o_GS
Sykkelanlegg (2017)	o_SA
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	o_AVG
Kollektivholdeplass (2073)	o_KH
Grønnstruktur	PBL §12-5, nr.3
Park (3050)	o_PA
Hensynssoner	PBL §12-6
Bevaring kulturmiljø (570)	H570
Frisikt (140)	H140
Bestemmelsesområde	PBL §12-7
Trafikkregulering og parkeringsbestemmelser (7)	#1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming

Ved opparbeidelse av idrettsanlegget og parkområdet skal det vektlegges god fremkommelighet for bevegelser- og orienteringshemmede i tråd med prinsippene om universell utforming. Det skal utarbeides en veifinningsplan for området.

§ 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan. For hvert byggetrinn skal det arbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for det arealet som skal opparbeides i det aktuelle byggetrinnet. Byggetrinn defineres som omsøkt ny bebyggelse, samt areal det er knyttet rekkefølgekrav om opparbeidelse av.

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, avkjørsler, gangadkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, boder, eksisterende og framtidig kotesatt terreng, vegetasjon, overvannshåndtering, gjerder, forstøtningsmurer, leskjermer, trapper, ramper, naturlige ledelinjer, oppholdsareal, snøopplag, avfallshåndtering, møblering, skilt, belysning m.m.

Utomhusplanen skal redegjøre for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på oppholdsarealer.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal benyttes der det er hensiktsmessig. For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen, bør det velges permeable overflatematerialer på uteområdet. Det kan også etableres grønne tak.

§ 3.4 Gjerder

Ved oppføring av gjerder skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene.

§ 3.5 Støytiltak og luftkvalitet

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, skal enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, tabell 1, tilfredsstilles. Dette gjelder også for anleggsarbeider og lydnivå på utendørs oppholdsareal.

Luftinntaket skal legges til områder som ligger utenfor gul og rød sone, eller ved tilstrekkelig høyde over bakken.

§ 3.6 Fremmede arter

Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved

nyplanting.

Før tiltak kan igangsettes, skal fremmede arter innenfor planområdet registreres, og det skal lages en plan for å hindre spredning. Innkomne masser må kontrolleres for innhold av fremmede plantearter. Fremmede arter skal fjernes og sendes til godkjent mottak for slike.

§ 3.7 Stedegen vegetasjon

Eksisterende stedegne trær, planter og vegetasjon skal tas vare på så langt det er mulig.

§ 3.8 Klimagass

Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Veileder «Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune» skal legges til grunn ved valg av løsninger.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Arealbruk

IDR1 Idrettsbygg

Innenfor felt o_IDR1 skal det etableres idrettsbygg med tilhørende anlegg. Innenfor feltet tillates også offentlig og privat idrettsrelatert tjenesteyting. All aktivitet og virksomhet skal underbygge Tiller idrettspark som idrettsanlegg.

IDR2 fotballbane med tilhørende anlegg

Innenfor felt o_IDR2 skal det etableres utendørsanlegg med tilhørende garderobebygg.

§ 4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt bebygd areal (BYA) innenfor arealene til o_IDR:

- IDR1: 70 %-BYA
- IDR2: 20 %-BYA

Bebygd areal (BYA) er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og parkeringsplass.

§ 4.3 Bebyggelsens utforming

Bebyggelse og anlegg skal utformes med god estetisk utforming av høy kvalitet, slik at det fremstår som en visuell helhet gjennom form, material- og fargebruk.

Bruk av lysreflekterende materialer skal unngås. Det tillates anlegg for solfangst på tak selv om dette er lysreflekterende.

Arealet foran hovedinngangen til idrettsparken skal opparbeides som et tydelig

offentlig hovedadkomstareal/torg.

§ 4.4 Takform og byggehøyde

Maks tillatt byggehøyde/maks tillatt gesimshøyde innenfor planområdet:

- IDR1: Kote + 176 OK tak
- IDR2: Kote + 162 OK tak

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ 4.5 Parkering

Det tillates opparbeidelse av parkeringsplasser innenfor byggeområdene. Parkeringsplassene må utformes i henhold til prinsippene om universell utforming og skal planlegges med adskilte soner for gående og syklende. Parkeringsplasser for bil skal etableres i parkeringskjeller, med unntak av HC-parkering som tillates lagt på bakken.

Bilparkering: Det skal etableres maksimum 130 parkeringsplasser for bil. Inntil siste bebyggelse innenfor o_IDR1 er ferdigstilt tillates 70 parkeringsplasser etablert på bakken.

Av antall beregnede bilplasser skal minimum 8 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

El-bil parkering: Parkeringsanlegget skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene.

Innenfor felt o_IDR1 skal det etableres område for «kiss and ride», samt oppstillingsplasser for to busser.

Sykkelparkering: Det skal etableres minimum 320 sykkelparkeringsplasser. Til første bebyggelse er ferdigstilt innenfor o_IDR1 skal det etableres 120 sykkelparkeringsplasser.

Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst 30 % av syklene skal kunne plasseres under tak.

§ 4.6 Adkomst

Hovedadkomst til idrettsanlegg skal være fra o_KV i vest som vist på plankartet. Adkomst fra Isdamvegen skal kun benyttes som adkomst for drift/utrykning/ varelevering/renovasjon og noen HC-plasser.

§ 4.7 Kjeller

Innenfor felt o_IDR1 tillates det kjeller. Uteoppholdsareal over kjeller må sikre tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon, det vil si minimum 80 cm.

§ 4.8 Belysning for utendørs baneanlegg

Det tillates master for flombelysning av baneanlegg med inntil 25 meters høyde innenfor o_IDR2.

Flomlysanlegget kan maksimum ha en lysstyrke på 600 lux. Lysarmatur skal monteres slik at blanding og strølys til omgivelsene unngås.

Belysningen skal slås av senest klokken 23.00.

§ 4.9 Høytaleranlegg

Det kan etableres desentralisert høytaleranlegg ved idrettsbaner. Høytaleranlegg kan kun brukes under kamper og større turneringer. Trondheim kommunens gjeldende retningslinjer for høytalerbruk skal følges.

§ 4.10 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses innenfor o_IDR1. Valg av løsning, samt plassering, skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 4.10 Skjermingsvoll

Innenfor o_IDR2 og o_PA skal det etableres en voll for å skjerme mot støy og luftforurensing fra Isdamvegen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_KV)

Formålet omfatter offentlig kjøreveg.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor felt o_AVG tillates det etablert vegetasjon, gjerder, lysstolper, murer, rekkverk, grøfter, snølagring og skjærings- og fyllingsskråninger.

Innenfor o_AVG1 skal det etableres en barriere/fysisk tiltak som hindrer uønsket kryssing av Kommunal veg 8 av myke trafikanter.

§ 5.3 Fortau (o_FO)

Formålet omfatter offentlig fortau langs kjørevei. Arealet skal opparbeides med fast dekke i 2,5 meters bredde.

§ 5.4 Sykkelanlegg (o_SA)

Formålet omfatter offentlig sykkelveg. Arealet skal opparbeides med fast dekke i 3 meters bredde.

§ 5.5 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Formålet omfatter offentlig gang- og sykkelveg. Arealet skal opparbeides med fast dekke i 3 meters bredde.

§5.6 Kollektivholdeplass (o_KH)

Innenfor formålet kan det etableres en kollektivholdeplass.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Parkanlegg (o_PA)

Arealet skal opparbeides til offentlig parkanlegg i tilknytning til idrettsanlegget. Parkarealet skal programmeres i samarbeid med, og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse.

Innenfor o_PA skal det opparbeides internveger med fast dekke. Internvegene tillates benyttet til kjøring i forbindelse med nødvendig drifts-, renovasjons- og beredskapstrafikk og kjøring til HC-parkering.

Parkanlegget skal gis et helhetlig og samlende uttrykk gjennom valg av gatebelegg, møblering, vegetasjon og belysning.

Det skal etableres en lekeplass innenfor felt o_PA. Lekeplassen skal være på minimum 1000 m², ha variasjon i lekeapparater og være tilrettelagt for alle aldersgrupper. Lekeplassen skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.

Lekeplassen og andre arealer som er tilrettelagt for opphold skal etableres i områder med støynivå Lden under 55 den.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570

For området vist med hensynssone bevaring kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningens eksteriør godkjennes av byantikvaren.

§ 7.2 Hensynssone H140 – Frisikt

Innenfor området vist med hensynssone frisikt, tillates ikke sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå.

§ 8 BESTEMMELSEOMRÅDE

§ 8.1 Trafikkregulering og parkeringsbestemmelser (parkering under bakken) (#1)

Arealet skal benyttes som parkeringskjeller.

Adkomst til parkeringskjeller skal være fra o_KV.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling og fremkommelighet for både ordinær trafikk, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy m.m, samt trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, massetransport, beskyttelse av vegetasjon som skal bevares, driftstider, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet, T-1520 kapittel 6, og støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, tabell 4 og 5, og kapittel 6, gjøres gjeldende.

§ 9.2 Vann og avløp

Ved relevant søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak skal det fremlegges en helhetlig VAO-plan (vann, avløp og overvann). Planen skal være godkjent av Trondheim kommune. Planen skal dokumentere hvordan tilgang på brannslukkevann løses. Den skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Utarbeidelse av VAO-plan skal ta utgangspunkt i overordnet VA – plan, datert 22.12.2023, utarbeidet av Rambøll.

Fordrøyningsanlegg for håndtering av overvann skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Det skal være gjennomført en vurdering av Rønningsbekkens kapasitet for økt flomvannsmengde og eventuelt behov for erosjonssikring.

§ 9.3 Renovasjon

Ved relevant søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak skal teknisk plan for renovasjonsløsning være godkjent av Trondheim kommune.

§ 9.4 Geoteknikk

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i geoteknisk notat G – not-001, datert 19.12.2022, og datarapport fra grunnundersøkelse, datert 18.11.2022, utarbeidet av Rambøll Norge AS.

§ 9.5 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 10 REKKEFØLGKRAV

§ 10.1 Fortau o_FO1 og o_FO2 skal opparbeides før første brukstillatelse innenfor o_IDR1 kan gis.

§ 10.2 Offentlig park o_PA inkludert lekeplass og interne gangveger, skal opparbeides før brukstillatelse til siste bebyggelse innenfor o_IDR1 kan gis.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret kan kravet om ferdigstilling av lekeplass utsettes til første påfølgende vår.

§ 10.3 Nødvendige skjermingstiltak (støy og luft) skal være etablert før brukstillatelse til o_IDR2 kan gis.

§ 10.4 Permanent barriere innenfor o_AVG1 skal være etablert før første brukstillatelse til o_IDR1 kan gis.

§ 10.5 Opparbeidelse av veg/snuplass og renovasjonsløsning innenfor o_IDR1 skal være etablert før første brukstillatelse til o_IDR1 kan gis.

Vedlegg:

Geoteknisk notat G – not-001, datert 19.12.2022, Rambøll Norge AS.

Datarapport fra grunnundersøkelse, datert 18.11.2022, Rambøll Norge AS.

Overordnet VA - plan, datert 22.12.2023, Rambøll Norge AS.

Signatur