

Saksfremlegg

Tiller-ringen 5 - Tiller idrettspark, detaljregulering til sluttbehandling

2025/16705

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

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

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

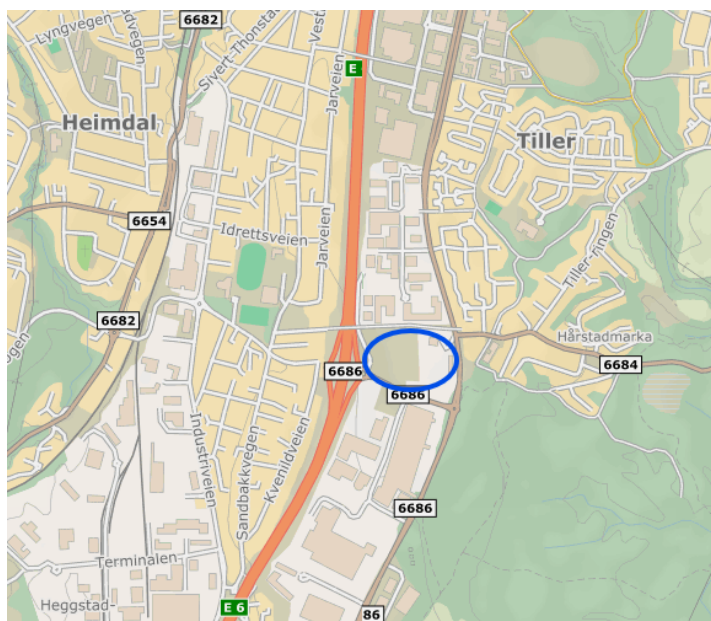
Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for utbyggingen av Tiller idrettspark med ishaller med tilhørende funksjoner, samt bygg for andre, ennå ikke definerte idretter og aktiviteter. I tillegg skal det etableres arealer for publikumsmottak, kafé og andre sosiale soner, kontorer og klubbhusfunksjoner, garderobebygg for uteidretter, 11-er kunstgressbane og lekeplass. Det legges til rette både for idrett på toppnivå, og for breddeidrett både regionalt og lokalt. Tilbudet vil dekke opp for underdekning av offentlige lekeplasser og nærmiljøanlegg i bydelen. Byrådet har som mål å få på plass en ishall på Tiller og anbefaler at bystyret vedtar planforslaget.

Bakgrunn

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

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



Reguleringsplanen er utarbeidet av Henning Larsen AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune ved enhet for idrett og friluftsliv.

Komplett planforslag forelå 01.09.2023, men ble supplert etter dette.

Byplankontoret anbefaler planen vedtatt til sluttbehandling.

Figuren til venstre viser planområdets (blå ring) beliggenhet.

Fakta

Beskrivelse av planforslaget

Idretten mangler arealer i kommunen, og gjennom planleggingen av Tiller idrettspark tar man sikte på å skape et moderne og funksjonelt idrettsanlegg som kan møte behovene til ulike idretter og aktiviteter for å styrke og tilrettelegge for breddeidretten. Det er også sikret tilstrekkelig areal for publikum og tilskuerfasiliteter, spesielt dersom man ønsker å realisere et anlegg for ishockey også for elitenivå.

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

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

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



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

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

Figuren viser utklipp av reguleringsplankartet

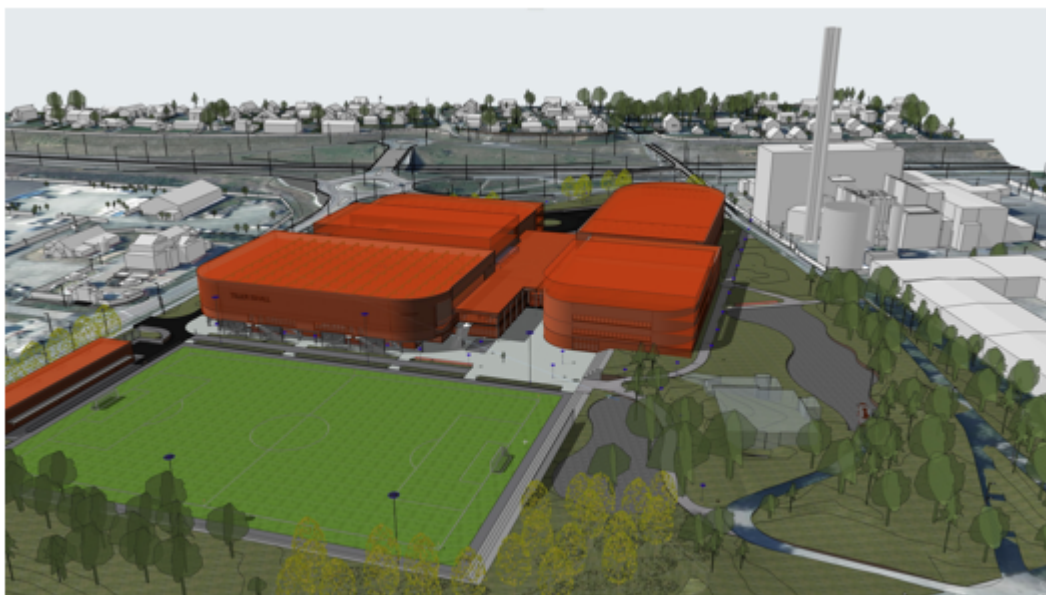
Byplankontorets vurdering

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

Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i kravene til planforslag fra tidligere KPA 2012-2024. Det er derfor ikke laget egen dokumentasjon til norm for blågrønn faktor. Det er likevel gjennomført fagmessige vurderinger av overvannssituasjonen og krav til håndtering av denne, samt god tilrettelegging for grønne flater, ikke minst gjennom regulering av park. Byplankontoret vurderer at planen løser disse temaene på godt vis, og har ikke funnet det nødvendig eller rimelig å utarbeide særskilt rapport om dette da det ble innført gjennom ny KPA i slutfasen av denne planprosessen. Planforslaget er ellers i samsvar med KPA.

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

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



Figuren over viser perspektiv fra øst (Asplan Viak)

Tidligere politiske vedtak

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

Det ble i formannskapet 07.03.2023 (sak 304/22) vedtatt at det skulle reguleres for muligheter for en publikumsarena for isidrettene innenfor et gitt fotavtrykk på tomte som også gir plass til en 11-er fotballbane og grønnstrukturen som er avsatt i KPA. Det ble også vedtatt at det skulle reguleres for et anlegg med to isflater, men med VIP-fasiliteter og større publikumsarealer enn det som til da var framvist (sak 53/23). Dette for å sikre en robust og romslig reguleringsplan som gir fleksibilitet for framtidig prosjektutvikling.

I formannskapet 25.08.2021 (sak 191/21) ble også følgende vedtak gjort (vedtak nr. 5):
 “Formannskapet ber kommunedirektøren se på mulige energisparende løsninger for ny ishall på Tillertomta i samarbeid med Statkraft Varme og deres prosjekter”. Som et delprosjekt i prosessen har det derfor blitt sett på mulige energikonsept på områdenivå for ishallen og tilgrensende virksomheter som har store kuldelaagre og dermed overskuddsvarme som i dag ikke nyttiggjøres. Dette er imidlertid tiltak som ikke kan sikres gjennom reguleringsplanen. Se mer utfyllende om prosjektet i planbeskrivelse side 20.

Nullvekstmålet

Beliggenheten til idrettsparken er svært god med tanke på nærhet til kollektivholdeplasser med hyppige bussavganger og gode gang- og sykkelløsninger. Det er lagt vekt på gode adkomster inn i idrettsparken fra eksisterende veg og gang- og sykkelvegnett. Sykkelparkeringsdekningen er høy og samsvarer med kommunens mål om å doble sykkelandelen. Parkeringsdekningen for bil er

vurdert i tråd med Trondheim kommunes parkeringsnorm, hvor det for idrettsformål skal gjøres en konkret vurdering av behov for parkering. Det er vurdert at planforslaget på en tilfredsstillende måte ivaretar nullvekstmålet.

Kommunale enheter som har merknader i saken

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

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

Prosess og medvirkning

Oppstart av igangsatt regulering ble varslet i 05.09.2022. Det har vært holdt folkemøte for berørte grunneiere og andre interessenter, og det har vært medvirkning med barnehager i nærområdet gjennom barnas representant i Trondheim kommune. Offentlig ettersyn og høring var i perioden 09.04.2024 – 27.05.2024. Det kom inn merknader fra ni høringsparter. Det ble fremmet to innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren i Trøndelag og en fra Trøndelag fylkeskommune.

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

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

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

Byrådets vurdering

I Leangenerklæringen er det et mål for byrådet å få realisert ny ishall på Tiller med byggestart i løpet av perioden. Det er stor mangel på ishaller i kommunen og dette er et prosjekt som har vært

ønsket lenge. Byrådet er derfor svært positive til at denne saken nå kommer til sluttbehandling. Prosjektet er planlagt på en måte som gjør at man vil kunne benytte tomten til bygg og flerbrukshall for flere idretter. Dette mener byrådet er viktig, da det er få store og ledige tomter til denne typen idrettsanlegg i kommunen. Ved å legge fotballanlegg, lekeplass og parkområde inn på samme tomt vil man også åpne for både organisert og ikke-organisert aktivitet for nærmiljøet. Anlegget er med på å dekke opp behovet for nærmiljøanlegg og offentlig lekeplasser for Tillerområdet. Samtidig har tomten en god plassering tett på kollektivholdeplasser og relativt nært de store befolkningskonsentrasjonene på Tiller og Heimdal. Deler av uteområdet er støyutsatt da det ligger tett på hovedvegssystemet. Det er tatt inn avbøtende tiltak som skjerming og støyvoll.

Slik planen nå er utformet kan utbyggingen skje over tid. Reguleringsplanen har lagt opp til en ytre ramme for hva som kan bygges. Ved videre prosjektering og bygging kan man komme fram til prosjekter med lavere utnyttelse enn det som er vist i planen. Utbyggingen er plassert på det som tidligere har vært myr. Fordi tomten har vært brukt som riggområde under etablering av ny E6, har naturkvalitetene blitt redusert over tid. Myrmassene er vurdert til å være døde som følge av drenering. I følge kommunens kartlegging har tomten naturtype som er klassifisert med naturverdi C – svært viktig lokalt. Det er derfor viktig at den grønne korridoren mellom naturområder i vest og øst ivaretas. Planforslaget medfører at grøntkorridoren blir berørt, men det er lagt en sammenhengende park nord for idrettsanlegget. Det har vært et mål å i størst mulig grad ivareta de grønne kvalitetene som er igjen, samtidig som man legger til rette for en mer aktiv bruk av området. Det er avsatt ca 21 dekar til offentlig park i planforslaget.

Byrådet mener reguleringsplanen er viktig for å få på plass en ishall og et godt tilbud for ulike organiserte og ikke-organiserte aktiviteter i bydelen. Det er spesielt positivt at prosjekter er med på å dekke opp mangelen på offentlige lekeplass og nærmiljøanlegg i bydelen. Byrådet innstiller til bystyret å vedta reguleringsplanen til sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Klimatilpasning, bærekraft og miljø

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

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

Den opprinnelige naturen innenfor planområdet er i stor grad borte. Deler av området består opprinnelig av myr, men gjennom omdisponeringen av arealet til riggplass og drenering/grøfter for utbyggingen av E6 er imidlertid myra blitt drenert og tørket ut. Den kan derfor anses å være

«død». Myras verdi som karbonlager er ødelagt, og naturmangfoldet er også vesentlig redusert. Med dagens grunnvannstand som ligger 5—7 meter under overflaten, og drenering av omkringliggende veger, er det vurdert å være veldig krevende å tilbakeføre myra til opprinnelig tilstand.

Folkehelse og barns interesser

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

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune er eier av tomta. Utover gjennomføring av selve byggeprosjektet medfører planen kostnader for kommunen i form av rekkefølgekrav om etablering av teknisk infrastruktur (fortau, snuplass og renovasjon), parken med offentlig lekeplass samt skjerming og barriere/fysiske tiltak. Det vil også være behov for oppgradering og omlegging av VA-ledninger.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav som følger de ulike feltene.

Byrådets konklusjon

Reguleringsplanen åpner for utbyggingen av Tiller idrettspark med ishaller med tilhørende funksjoner, samt bygg for andre, ennå ikke definerte idretter og aktiviteter. Tomta har en god lokalisering på Tiller og et godt kollektivtilbud. Dette er et viktig tilbud for bydelen og byrådet anbefaler at bystyret vedtar planforslaget til sluttbehandling.

Byrådet i Trondheim, 31.07.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat. Sluttbehandling. Tiller-ringen 5, gnr/bnr 323/22 (Tiller idrettspark).

- 2 Planbeskrivelse, Tiller-ringen 5 gnrbnr 32322 (Tiller idrettspark), detaljregulering, sluttbehandling
- 3 Planbestemmelser, Tiller-ringen 5 gnrbnr 32322 (Tiller idrettspark), detaljregulering, sluttbehandling
- 4 Oppsummerte merknader etter offentlig ettersyn
- 5 Datarapport fra grunnundersøkelse_221118
- 6 Geoteknisk notat
- 7 Overordnet vann- og avløpplan,
- 8 Plankart r20220008_sluttb_05052025.pdf