

1. Bakgrunn .....	1
2. Planstatus og rammebetingelser .....	1
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	3
4. Beskrivelse av planforslaget.....	6
5. Virkninger av planforslaget.....	9
6. Planprosess og innkomne innspill .....	12

## **1. Bakgrunn**

### **1.1 Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å planlegge for kombinert formål for sentrumsformål i forma av forretning, tjenesteyting, bolig og parkering innenfor del av regulert sentrum på Tiller.

### **1.2 Plankonsulent, forslagsstiller**

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Lord Eiendom AS.

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

Det er ikke gjort tidligere vedtak i reguleringssaken.

### **1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.**

Reguleringsplanen er i samsvar med Kommuneplanens Arealdel 2012-2024 (heretter benevnt KPA) og kommunedelplan for Tiller (heretter benevnt KDP). Det er ikke kjent forhold som utløser krav til planprogram eller konsekvensutredning. Det kan bli regulert for mer enn 15.000 m<sup>2</sup> BRA bygg.

## **2. Planstatus og rammebetingelser**

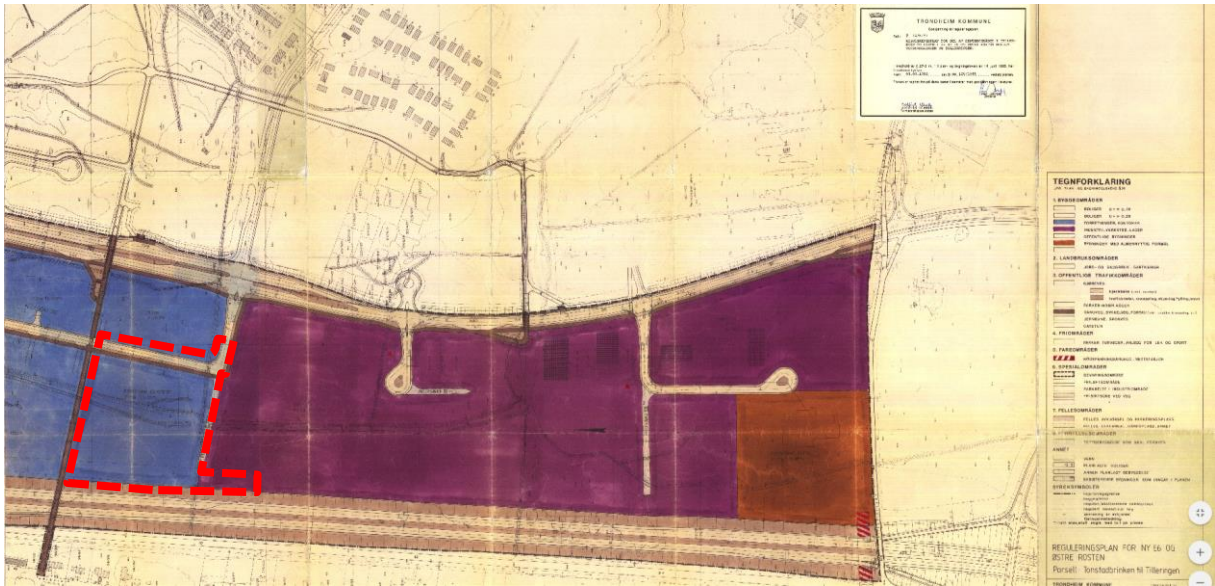
### **2.1 Overordnede planer**

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) regulerer området til Sentrumsformål. Kommunedelplan for Tiller 2014-2026 (KDP) regulerer området til Sentrumsformål.

### **2.2 Gjeldende reguleringsplaner**

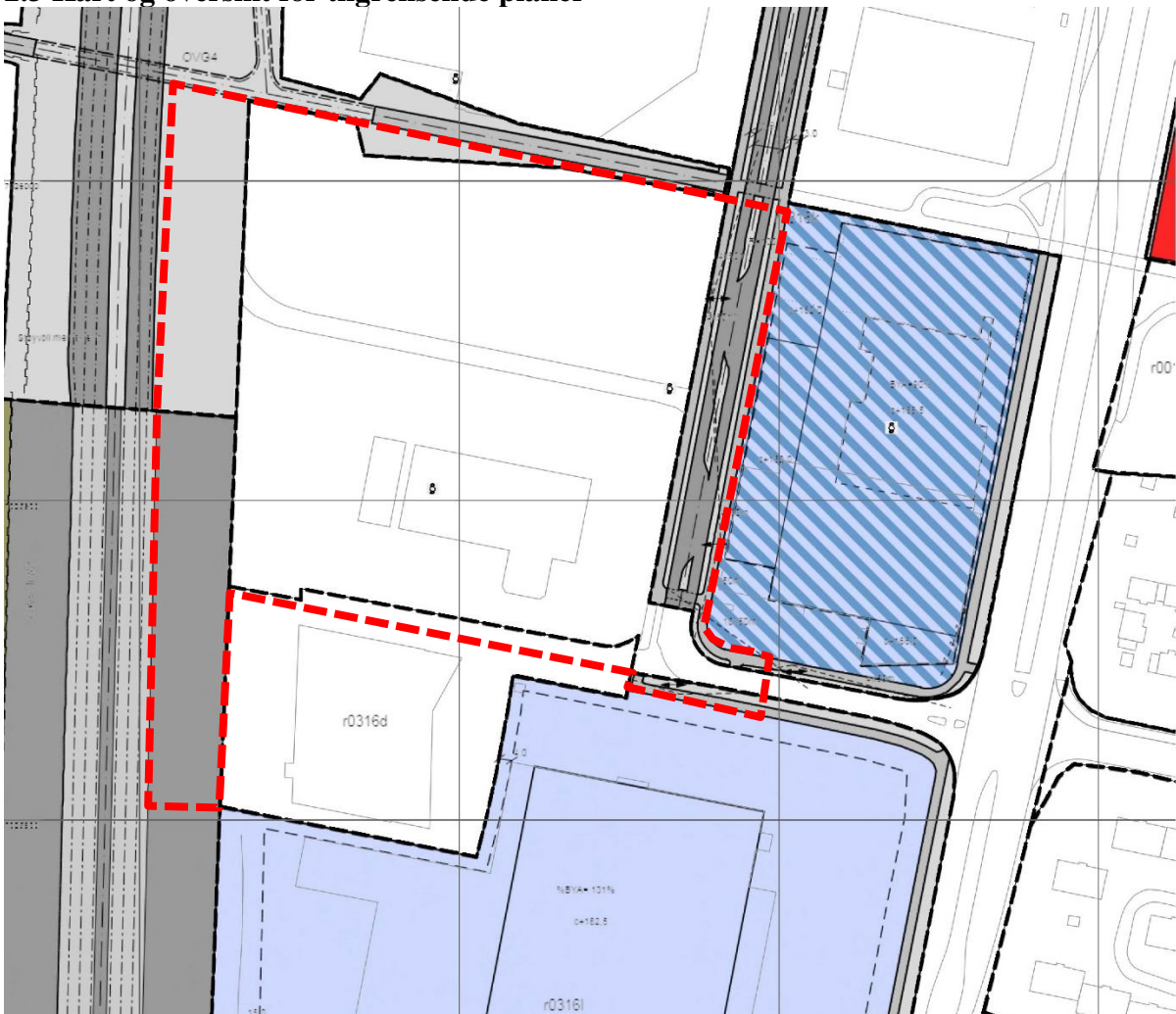
R0316 – E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til Tillerringen (ikrafttredelse 08.09.1988) er gjeldende reguleringsplan. Denne innenfor planområdet delvis blitt erstattet av:

- R20120046 E6, Storler – Sentervegen (plankart 8 av 8)
- R0460a E6, Sandmoen – Tonstad (Ikrafttredelsesdato: 29.10.2009)
- r0316d, Ivar Lykkes veg 9 og 11 (ikrafttredelse 26.10.2000) - sør
- r316k, Ivar Lykkes veg 10, gnr/bnr 323/1059 – øst
- r0316i, Østre Rosten 64, Obs Bygg Syd – (ikrafttredelse 28.01.2010) - sør



**Figur 1:** Utklipp fra plankart reguleringsplan r0316 E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til tillerringen, kartet er orientert med nord mot venstre. Planområdet er ligger til vestre, hvor gang- og sykkelbru er vist i nord (til venstre).

### 2.3 Kart og oversikt for tilgrensende planer



**Figur 2:** Kartutklipp som viser omliggende planer. Kilde: Trondheim kommune (13.11.2017)



Planområdet grenser til flere reguleringsplaner herunder planer for pågående opparbeidelse av E6 (2 planer):

- r20120046 E6, Storler – Sentervegen (Ikrafttredelse 12.12.2013) - vest
- r0460a E6, Sandmoen – Tonstad (Ikrafttredelsesdato: 29.10.2009) - vest og nord

## 2.4 Temaplaner

Det er ikke kjent av plankonsulent at det gjelder særlige temaplaner for planområdet.

## 2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Samordnet Areal- og Transportplanlegging forutsetter fortetting innenfor gjelde bystruktur, med god tilgang til kollektiv-trafikk og gode løsninger for gående og syklende.

Planområdet ligger tett på planlagt med Metrobuss-trasé og inntil eksisterende gang- og sykkelvegnett. Gang- og sykkelveg inkl. bruer nord for planområdet er i øvrig del av hovednettet for sykkel (<http://sykkelbyentrondheim.no/kart/>). Det planlegges for fortetting og etablering av blandede byfunksjoner innen et rent handelsområde. Planen følger dermed statlige føringer for byutvikling.

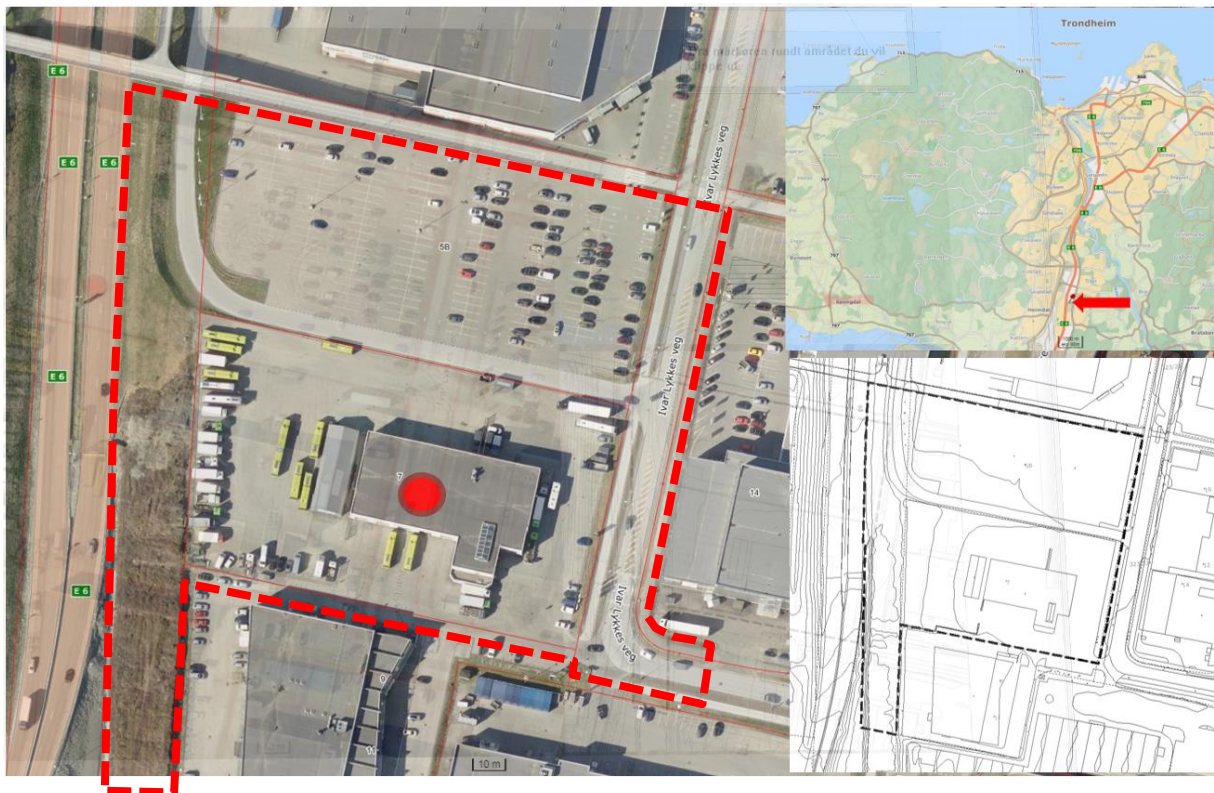
## 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Detaljreguleringsplanen er i samsvar med KPA og KDP, som regulerer for sentrumsformål.

## 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i nærings- og forretningsområdet i Tillerbyen, i Ivar Lykkes veg, som er avsatt til sentrumsformål i gjeldende KPA og KDP. Planområdet er ca. 30,5 daa stort.



**Figur 3:** Planområdet, dets beliggenhet og planens avgrensning.

### **3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk**

Innenfor planområdet er det i dag primært forretninger, lett industri/næring, parkering og et vegetert belte mot E6 i øst.

### **3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse**

Planområdet og omliggende områder preges av bilbaserte forretninger, store parkeringsflater og varelevering med tilhørende store kjøretøy og spredt småindustri. Dette er typisk for området mellom E6 i vest og Østre Rosten i øst og utgjør det regionale handelssentrumet på Tiller. Øst for Østre Rosten ligger et større boligområde preget av rekkehus og lavblokker. Vest ligger Heimdal med større boligområder. Områdene er forbundet med gang- og sykkelbroer.

### **3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi**

Landskapet er flatt og preget av å være et tidligere myr- og skogområde. Området er utbygget og kulturlandskapet er lokalt dominerende. Rundt er det daler og bymarka sees i øst, Melhus med Gauladalen i sør, nordover er det utsikt mot Trondheim, hvor byen og byfjorden kan sees fra de høyest øvre etasjene i høyhusene på Tiller. Lokalklimaet er likt resten av Trondheim. De flate områdene gir gode solforhold store deler av året.

### **3.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert kulturminner eller-miljø innenfor planområdet.

### **3.6 Naturverdier**

Det er registrert en observasjon av Tuvjo i 1965, iflg. Miljødirektoratet. Samtidig viser Miljødirektoratets Arter av nasjonal forvaltningsinteresser at hekking på Heimdalsmyra trolig opphørte i slutten av 1960-tallet, da siste kjente hekkefunn ble gjort. Dette stemmer overens med stadig utbygging av Heimdalsmyra fra disse tider frem til i dag.

### **3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder**

Området er bebygget med forretning, næring og lett industri som ikke har utløst spesielle områder for rekreasjon. Rekreasjonsområder er tilgjengelige ifbm. boligområdene på Tiller i øst og på Heimdal i vest.

### **3.8 Landbruk**

Det er ikke landbruk i eller nært planområdet.

### **3.9 Trafikkforhold**

E6 i vest er under utbygging til 4-felts motorveg iht. gjeldende reguleringsplaner for veien.

Hovedatkomst til planområdet går via Ivar Lykkes veg. Denne er forbundet med Østre Rosten i øst, som er hovedforbindelsen for denne delen av Tillerbyen, med videre tilkomst til E6 og øvrig veisystem. Tomtene har adkomst til Ivar Lykkes veg i øst. Ivar Lykkes veg har gang- og sykkelveg på begge sider. I nord går en gang- og sykkelforbindelse i retning øst-vest, som forbinder området med Heimdal (over E6) i vest og boligområder i øst (over Østre Rosten).

Ivar Lykkes veg har en ÅDT totalt på 3500. Østre Rosten har ÅDT på 12800 kjt./d. E6 har ÅDT på 26750 totalt (Statens Vegvesen, vegkart).

Nærmeste busstopp er Ivar Skjånes veg i Østre Rosten (ca. 100 m fra planområdet).



Stoppen betjener rute 16, 19, 46, 80, 86, 154 (AtB). Ca. 500 m nord for planområdet ligger stoppet City Syd i Sentervegen som betjener rute 43 og City Syd E6 om betjener flere lokale og regionale bussavganger – Metrobussen er planlagt å få avgang her fra 2019.

### 3.10 Barns interesser

Det er ikke spesielle interesser for barn i området.

### 3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Nord-øst for planområdet i Østre Rosten er det ved Tiller Videregående skole satt av område i KPA for offentlig tjenesteyting.

Området tilhører skolekrets Rosten. Trondheim kommune

### 3.12 Universell tilgjengelighet

Området ligger på en flate med god veiadkomst, samt gang- og sykkelveg tilknyttet.

### 3.13 Teknisk infrastruktur



Figur 4: VA-ledninger i Ivar Lykes veg ved planområdet

Vann- og avløpsledninger er lagt i Ivar Lykes veg (se illustrasjon til venstre). Følgende ledninger går her:

- 150 VL 1978 (Vannledning)
  - 200 SP 1988 (Spillvann)
  - 400 OV 1988 (Overvanns ledn)
- (Kilde: Trondheim kommune).

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for Fjernvarme.

Trafo og elforsyning må sjekkes med Trønder-Energi Nett i.l.a. planprosessen.

### 3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger på fyllmasser i tidligere myrområde (NGU).

### 3.15 Støyforhold

Trondheim kommunes støykart viser at støy fra E6 er hovedutfordring for området.

### 3.16 Luftforurensning

Luftforurensning for området kommer primært fra E6.

### 3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Foreløpig ROS-analyse viser at området er støv- og støyutsatt. Støyen kommer hovedsakelig fra E6 i vest. Ivar Lykes veg genererer også noe støy.

Luftforurensning/støv kommer fra veisystemet i området. Det er sjelden stillestående luft i området som kan skape opphoping av forurensning.

### **3.18 Næring**

Det er forretning og næring innenfor planområdet. Bedriften MAN har næringsvirksomhet her med lastebiler og buss. MAN planlegger å flytte ut fra tomten innenfor nærmeste fremtid. Den nordre halvdel av planområdet er parkering for forretningsbygg med XXL, Power m.fl.

### **3.19 Eksisterende analyser og utredninger**

Det er laget mulighetsstudier for del av Tiller omkring City Syd og Quality Panorama Hotell. Mulighetsstudiene omfatter ikke søndre del av regulert Sentrum på Tiller (hvor planområdet ligger). Men det vurderes at analysene med å bygge P-kjeller med 1-2 etasjers næring/service og ytterligere bolig-etasjer over vil være styrende for planområdet. Ivar Lykkes vei er i mulighetsstudiene vist å gå fra å være en vei til å få mer gate- eller bulevard-preg.

## **4. Beskrivelse av planforslaget**

### **4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål**

Det planlegges for sentrumsformål i form av forretning, bolig og tjenesteyting med tilhørende parkering. Det planlegges for infrastruktur, for å knytte området til resten av Tiller.

### **4.2 Bebyggelsens plassering og utforming**

Det planlegges for en ny vei på sør- og vest-siden av planlagt bebyggelse. Mot sørøst følger veien regulert forløp for felles avkjørsel for Ivar Lykkes veg 7 og 9. Herfra tar den nye veien videre vest og nordover parallelt med E6 og forbi Ivar Lykkes veg 7 og 5B (P-plass). Den nye veie bindes sammen med eksisterende vei for varelevering.

På denne måten dannes det naturlig to situasjoner på hhv. vest- og østsiden av planlagte bygg. På vestsiden er det varelevering og på østsiden mot Ivar Lykkes veg etableres 2 etasjer med butikk/service som henvender seg ut til veien. Bygg langs Ivar Lykkes veg er tiltenkt en fasadeløsning mot vei som gir et helhetlig gateløp med forretningsfasade.

Under bebyggelsen er det planlagt P-kjeller (sannsynligvis med atkomst fra Ivar Lykkes veg). Og på taket av basen med butikk/service planlegges det boliger med felles uteoppholdsareal på taket.

Fra kommunedelplanen står det følgende krav til utforming langs Ivar Lykkes veg (§5.5):  
*«Bebyggelsen i det regionale handelsområdet skal utformes slik at gater og uterom blir understreket og forsterket og slik at Ivar Lykkes veg blir en attraktiv byggate for gående.*

*Fasader skal følge en byggelinje for byggeområdene inn mot trafikkareal (fortau).  
Bygningene skal være henvendt mot Ivar Lykkes veg med utadvendte funksjoner i første og andre etasje. Hovedinngang skal legges ut mot Ivar Lykkes veg (Sentervegen). Det skal maksimalt være 50 meter mellom hver inngang langs Ivar Lykkes veg. Fasader skal ha vinduer på minimum 50 % av bygningens løpemeter i første etasje. Fasadekravet gjelder langs hele Ivar Lykkes veg fra dagens inngangsparti for City Syd i nord fram til og med Obs Bygg i sør og langs Sentervegen der det anlegges kollektivterminal.»*

### **4.3 Bebyggelsens høyde**

Byggehøyder er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Høyhus kan være aktuelt på Tiller.

#### **4.4 Grad av utnyttning**

Grad av utnyttelse vil avklares i løpet av planprosessen. Utnyttelsen forventes å ligge et sted mellom 150 og 250 % BRA. Endelig utnyttelse vil bli nærmere undersøkt i en rekke skisser for utbyggingsprinsipper.

#### **4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal**

Det er ikke avklart hvor stor del av området som skal settes av til butikk og ev. tjenesteyting. Områdeplanen åpner for detaljhandel utover 2000 m<sup>2</sup> og stiller krav om at 1. og 2. etasje mot Ivar Lykkes veg ikke skal ha boliger. Det kan derfor forventes mellom 10.000-30.000 m<sup>2</sup> næringsformål i form av butikk og tjenesteyting/kontor.

#### **4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling**

KPA 2012-2024, bestemmelser § 27.3 sier: «I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum 10 boliger per dekar.» Dvs. min. 178 boliger innenfor planområdet. Det forventes mellom 180 og 300 boliger innenfor planområdet.

#### **4.7 Bomiljø/bokvalitet**

Det skal ikke etableres bolig i byggenes 1. og 2. etasje mot Ivar Lykkes veg. Boliger skal iht. kommunedelplan oppfylle krav til belysning og støy som gitt i gjeldende KPA for sentrumsområder.

#### **4.8 Parkering**

Hovedsakelig vil parkering legges under bakken.

KPA 2012-2024 viser til Trondheim kommunes parkeringsveileder, hvor området er definert som midtre parkeringssone. Kravet for bil er:

Bolig: minimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet eller 70m<sup>2</sup> BRA bolig.

Forretning og service: min 1 – maks 1,5 per 100<sup>2</sup> BRA.

Krav for sykkel:

- Bolig: minimum 2 plasser per boenhet eller 70m<sup>2</sup> BRA bolig.
- Forretning og service: Minimum 1,5 per 100 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.9 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)**

Det forutsettes tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nettverk. VA-plan utarbeides innen innsending av reguleringsplanen.

#### **4.10 Trafikkløsninger**

Det vises til pkt. 4.2 og vedlagte plankart.

I tillegg til beskrevet veistruktur planlegges det for en sammenhengende gang- og sykkelveg langsmed E6, som regulert i Kommuneplanens Arealdel. Det må, som ledd i planarbeidet, utarbeides en Gatebruksplan, da det kommer frem av KDP bestemmelser:

##### *«§ 5.8 Gatebruksplan*

*Ved første reguleringsplan innenfor det regionale handelsområdet (sentrumsformål) skal det foreligge en gatebruksplan. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune. Planen skal vise et samlet grep for gatetverrsnitt, kollektivfelt, gang- og sykkelforbindelser, utforming og design, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning og overvannshåndtering. Planen skal også vise trase og utforming av sykkeltrase.»*



#### **4.11 Planlagte offentlige anlegg**

Ivar Lykkes veg samt E6 med tilhørende infrastruktur vil forbli offentlig. Gang- og sykkelveg langsmed E6 blir offentlig. Nord i planområdet planlegges det (iht. KPA) for offentlig park/grøntområde.

#### **4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak**

Fortetting, sentrumsfunksjon med blandet arealformål, kort vei til kollektiv-, gange- og sykkelnettverk kan samlet sett redusere behovet for antall bilturer per innbygger og understøtte 0-vekstmålet. Dette vil også kunne gi positive innslag for folkehelsen.

#### **4.13 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet**

Planområdet er stort sett flatt og det vil enkelt kunne utformes med universell utforming. Takterrasser nås via heis i planlagte bygg.

#### **4.14 Uteoppholdsareal**

Kommunedelplan for Tiller regulerer området til sentrumsformål og sier om uteareal i KDPens bestemmesler (§5.4):

*«Felles uteareal for boliger tillates over terreng/gateplan. De skal være lett tilgjengelige via åpne ramper og trapper i friluft. Felles uteareal over terreng skal også være tilgjengelige med heis fra boligene.»*

Felles uteareal vil legges til takterrasser over byggenes nedre etasjer med adkomst som beskrevet. Arealer for lek, møtepunkt, rekreasjon og ulike aktiviteter vil kunne opparbeides her etter krav i KPA og KDP.

#### **4.15 Landbruksfaglige vurderinger**

Det er ikke landbruksområde innenfor planområdet eller omliggende områder.

#### **4.16 Kollektivtilbud**

Kollektivtilbudet ansees som godt i dag, se pkt. 3.8.

Fra 2019 vil kollektivtilbudet i Trondheim endre struktur og «*Metrobuss*» som et «*Bus Rapid Transit (BRT) System*» vil utgjøre ryggraden i dette systemet. Metrobussen vil ha knutepunktsstopp ved City Syd, «*Tillerterminalen*» ca. 500 m nord for planområdet. Metrobussen vil ha høy frekvens med avgang opp til hvert 5. minutt (linje 1) i topp-periodene (rush-timene) morgen og ettermiddag, samt god frekvens utenom dette.

#### **4.17 Kulturminner**

Det er ikke registrerte kulturminner i området.

#### **4.18 Sosial infrastruktur**

Det planlegges ikke for sosial infrastruktur som skole og barnehage. Det er satt av egne områder for dette i KPA og KDP.

#### **4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett**

Det planlegges for påkobling i eksisterende ledningsnett i Ivar Lykkes veg

For strøm må sjekkes muligheter med Trønderenergi Nett. Fjernvarmeutbygging i området er per nå ikke kjent av plankonsulent, annet enn at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Kapasitet vil bli klarert.

#### **4.20 Plan for avfallsøsning**

Med bakgrunn i boligantall må det planlegges for søppelsug – som min. mobilt søppelsug. Og ved mer enn 300 boliger med stasjonært søppelsug.

### **5. Virkninger av planforslaget**

Det understrekes at dette er en foreløpig beskrivelse av tiltaket til anmodning av oppstartsmøte og varsling av oppstart av planarbeid. Tema som beskrives kan endre forutsetning og må utredes mer i løpet av planprosessen før komplett planforslag leveres byplankontoret.

#### **5.1 Overordnet plan**

Detaljreguleringsplanen vil være den første av sitt slag i området, som iht. KPA og KDP er avsatt til fremtidig sentrumsområde. Det vurderes positivt at det nå startes opp på utviklingen av Tiller til et sentrumsområde. Planforslaget vurderes derfor å ha en stor positiv virkning for overordnet plan.

#### **5.2 Landskap, stedets karakter og byform**

Tillerområdet er i stor grad bebygget med større handlesentre og herav følgende store parkeringsflater. Kulturlandskapet er dominerende. En utbygging iht. sentrumsformål vil strukturere bebyggelsen i en mer urban retning og danne rom med gater og torg. Bebyggelsen mot Ivar Lykkes veg vil bidra til å gi denne et gatepreg med besøksintensive forretninger i området. Boliger vil bidra til aktivitet i området også utenom forretningenes åpningstider. Planforslaget vurderes derfor å ha en stor positiv virkning for stedets karakter og byform.

#### **5.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Ingen kulturminner eller kulturmiljø vil bli berørt av planen. Planforslaget vurderes å ha en nøytral virkning for kulturminner og kulturmiljø.

#### **5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner**

Det er ikke natur i området. Innføring av felles uteareal og evt. beplantning i Ivar Lykkes veg vil være et positivt innslag for området. Planforslaget vurderes å ha en nøytral virkning i forhold til krav i Naturmangfoldsloven.

#### **5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse**

Felles uteareal for boliger opparbeides innenfor planområdet. Gang- og sykkelforbindelse i nord ivaretar tilkomst til friluftsområder i øst. Det reguleres for ny off. park/grøntområde. Planforslaget vurderes å ha en middels positiv virkning for rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse.

#### **5.8 Uteområder**

Det opparbeides felles og off. uteområder for beboere/brukere av området. Dette må sees på som et positivt løft for området som i dag består av store butikker, lettindustri og asfalt-/parkeringsflater. Planforslaget vurderes å ha en stor positiv virkning for uteområder.

#### **5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud**

Forholdet til ny E6 som bygges forbi området må avklares, særlig i forbindelse med støydemping. Planforslaget vurderes å ha en nøytral virkning for trafikkforholdene.

### **5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging**

Det etableres lekeareal i forbindelse med felles og off. uterom. Planforslaget ansees å ha en liten positiv virkning for barns interesser.

### **5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet**

Boligtypene som etableres vil ikke generere mye økt press på skolekapasiteten, da sentrumsnære leiligheter ikke blir foretrukket av barnefamilier. Det antas derfor en liten negativ påvirkning på skolekapasitet i området.

### **5.12 Universell utforming**

Forretninger, evt. tjenesteyting og park med tilhørende off. infrastruktur vil oppfylle krav til universell utforming. Boliger vil utformes med tilgjengelighet. Det antas derfor en liten positiv påvirkning på universell utforming.

### **5.13 Energibehov, energiforbruk**

Det bygges nye bygg med lavt energiforbruk iht. Byggteknisk forskrift. Det er krav om tilknytting til fjernvarme. Det vurderes at planforslaget vil ha en middels positiv konsekvens for energibehov, energiforbruk.

### **5.14 ROS-Analyse**

Punkter i ROS-analysen

Rosanalysen avdekker at planforslaget må løse utfordringer knyttet til:

- Støv og støy fra. Støy fra E6 gjør at området må skjermes mot vest.
- Radongass. Området er merket som usikkert i Miljødirektoratets krat (Miljøstatus.no). dette innebærer at det sannsynligvis ikke er kartlagt Radon i grunn og løsmasser. TEK17 (§13-5, 2a-2b) stiller krav til løsning for radonbeskyttelse i alle nye bygg ment for varig opphold og må således løses i byggeprosess.

Planforslaget vurderes å ha en nøytral virkning for risiko- og sårbarhetsmomenter.

### **5.15 Jordressurser/landbruk**

Det er ikke jordressurser eller jordbruk i området i dag. Planforslaget vil ha en nøytral virkning for jordressurser/landbruk.

### **5.16 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet**

Dette vil utredes i løpet av planprosessen. Det antas så langt at planforslaget vil ha en ubetydelig konsekvens for teknisk infrastruktur.

### **5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det opparbeides off. infrastruktur og park/grøntområde, som må overtas og driftes av kommunen. Det vurderes at planforslaget vil ha en liten negativ økonomisk konsekvens for kommunen.

### **5.18 Konsekvenser for næringsinteresser**

Områdeendringen på Tiller vil føre til en endring av næringsinteresser her. Planforslaget åpner for boliger i et næringsområde, noe som gjør at næringen får mindre mulighet for å støye. Det vurderes at planforslaget vil ha en liten negativ konsekvens for næringsinteresser.



### 5.19 Interessemotsetninger

Detaljreguleringen markerer starten på sentrumsfornyelsen av området. Denne utviklingen er ønsket og politisk vedtatt – men det vil ha betydning for næringen som miste noe av muligheten for støyende aktivitet – spesielt på nattestid. Samlet vurderes det at planforslaget vil komme middels positivt ut med tanke på. interessemotsetninger.

### 5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting, blandede formål i sentrumsområder, samt nærhet til god kollektivforbindelse kan medføre lavere behov for bilbruk, som vil bidra til oppnåelse av 0-vekstmålet. Lokalklimaet er preget av et veisystem byget for stor grad av privatbilisme og fortetting vil kunne bidra til nedgang her og et forbedret lokalklima. Det vurderes at planforslaget vil ha en middels positiv konsekvens for klima og det ytre miljø.

### 5.21 Avveining av virkninger

Avveining av virkninger gjøres fortløpende i løpet av planprosessen. Det vises ellers til pkt. 5.19.

Konsekvens	Forhold
<b>Meget stor positiv konsekvens (++++)</b>	
<b>Stor positiv konsekvens (+++)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• overordnet plan</li><li>• stedets karakter og byform</li><li>• uteområder</li></ul>
<b>Middels positiv konsekvens (++)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• rekreasjonsinteresser/bruk/ folkehelse</li><li>• energibehov, energiforbruk.</li></ul>
<b>Liten positiv konsekvens (+)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• barns interesser</li><li>• universell utforming</li></ul>
<b>Ubetydelig (0)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• kulturminner og kulturmiljø</li><li>• krav i Naturmangfoldsloven</li><li>• trafikkforhold</li><li>• risiko- og sårbarhetsmomenter</li><li>• jordressurser/landbruk</li><li>• teknisk infrastruktur</li></ul>
<b>Liten negativ konsekvens (-)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• skolekapasitet</li><li>• økonomisk konsekvens for kommunen</li><li>• konsekvens for næringsinteresser</li></ul>
<b>Middels negativ konsekvens (- -)</b>	
<b>Stor negativ konsekvens (- - -)</b>	
<b>Meget stor negativ konsekvens (- - - -)</b>	

*Tabell 1: Oversikt over konsekvenser av planforslaget – forslagsstillers vurdering.*

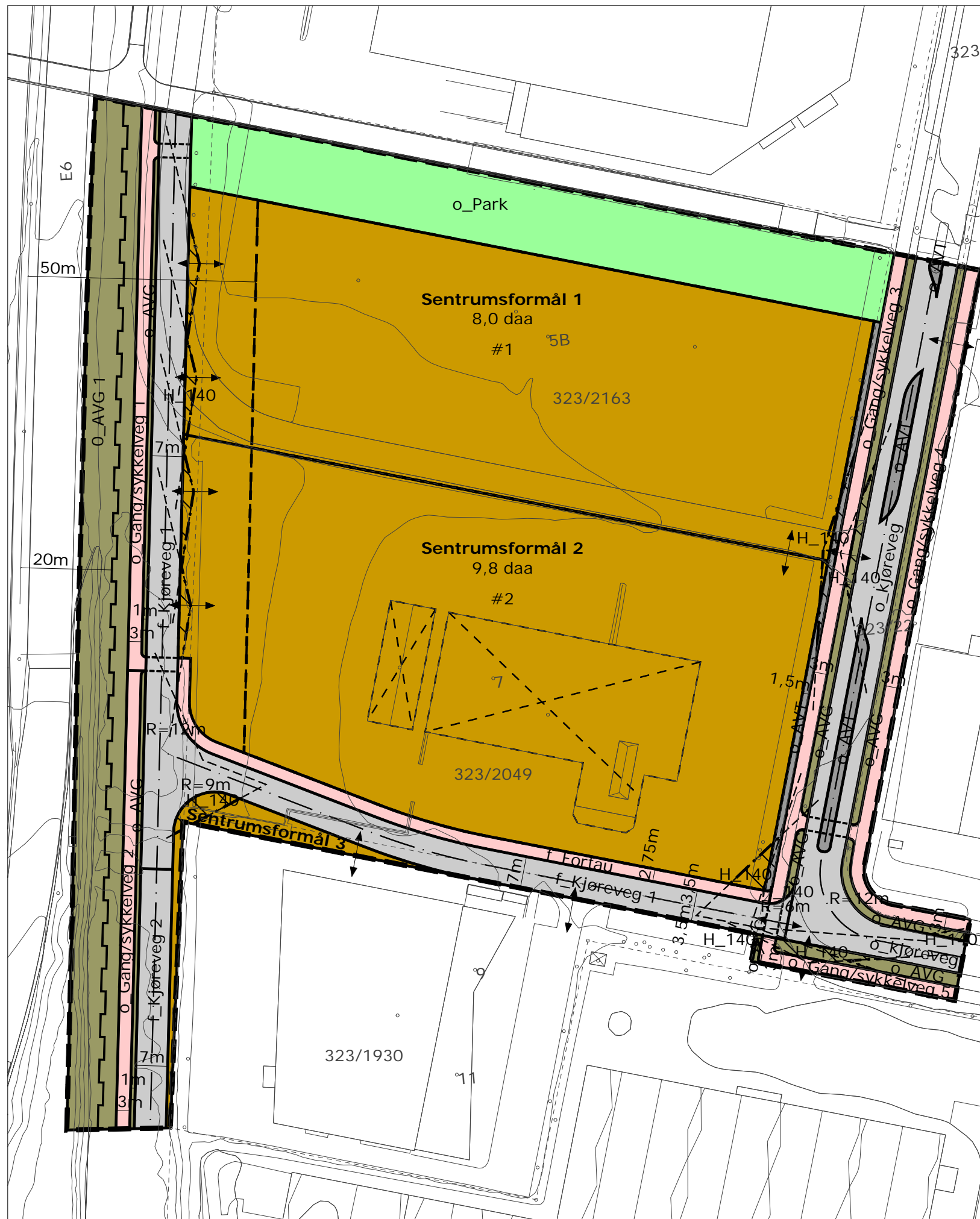
Samlet vurderes det at planforslaget vil komme middels positivt ut mtp. interessemotsetninger. Det vurderes at planforslaget vil ha en middels positiv konsekvens for klima og det ytre miljø.

## **6. Planprosess og innkomne innspill**

### **6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram**

### **6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer (kan også være eget vedlegg dersom det er mange innspill)**

Planprosessen videre avklares i oppstartsmøte med Trondheim kommune og det vil, dersom kommunen anbefaler oppstart bli varslet iht. plan- og bygningsloven.



## TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12.5, PLANFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Sentrumsformål (1130)

### § 12-6, HENSYNSSONER

Sikringssone, frisikt (H140)

### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn - grøntareal (2019)

### § 12-7, BESTEMMELSEOMRÅDER

#1 og #2 Parkeringskjeller

### 3. Grønnstruktur

Park (3050)

### LINJESYMBOLER M.V.

Planens Begrensning

Formålsgrense

Byggegrense (1211)

Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

Regulert senterlinje (1221)

Frisiktlinje (1222)

Regulert fotgjengerfelt (1226)

Regulert støyskjerm (1227)

Avkjørsel (1242)

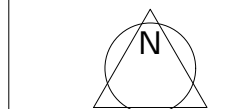
0 10 20 30 40 50

EKVIDISTANSE 1M Koordinatsystem UTM sone32 euref89 Høydereferanse NN2000

## TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljert reguleringsplan med bestemmelser for

Ivar Lykkes Veg 7 og 5B  
(gnr/bnr 323/2049 og 323/2163 m.fl.)



MÅLESTOKK:

1:1.000 (A3)

KARTBLAD:

A3

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Anmodning om oppstartsmøte	2017.11.19	RBH		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		DATO		SIGN.
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker				
Utlegging til offentlig ettersyn				
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker				
Evtl. nytt offentlig ettersyn				
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker				
Bystyrets vedtak				
Planen er utarbeidet av Voll Arkitekter AS, Verftsgt 4, 7042 Trondheim		TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.	
		RBH		
		SAKSBEH.	ARKIVNR.	
DATO: 2017.11.19		Kommunens saksnr:		





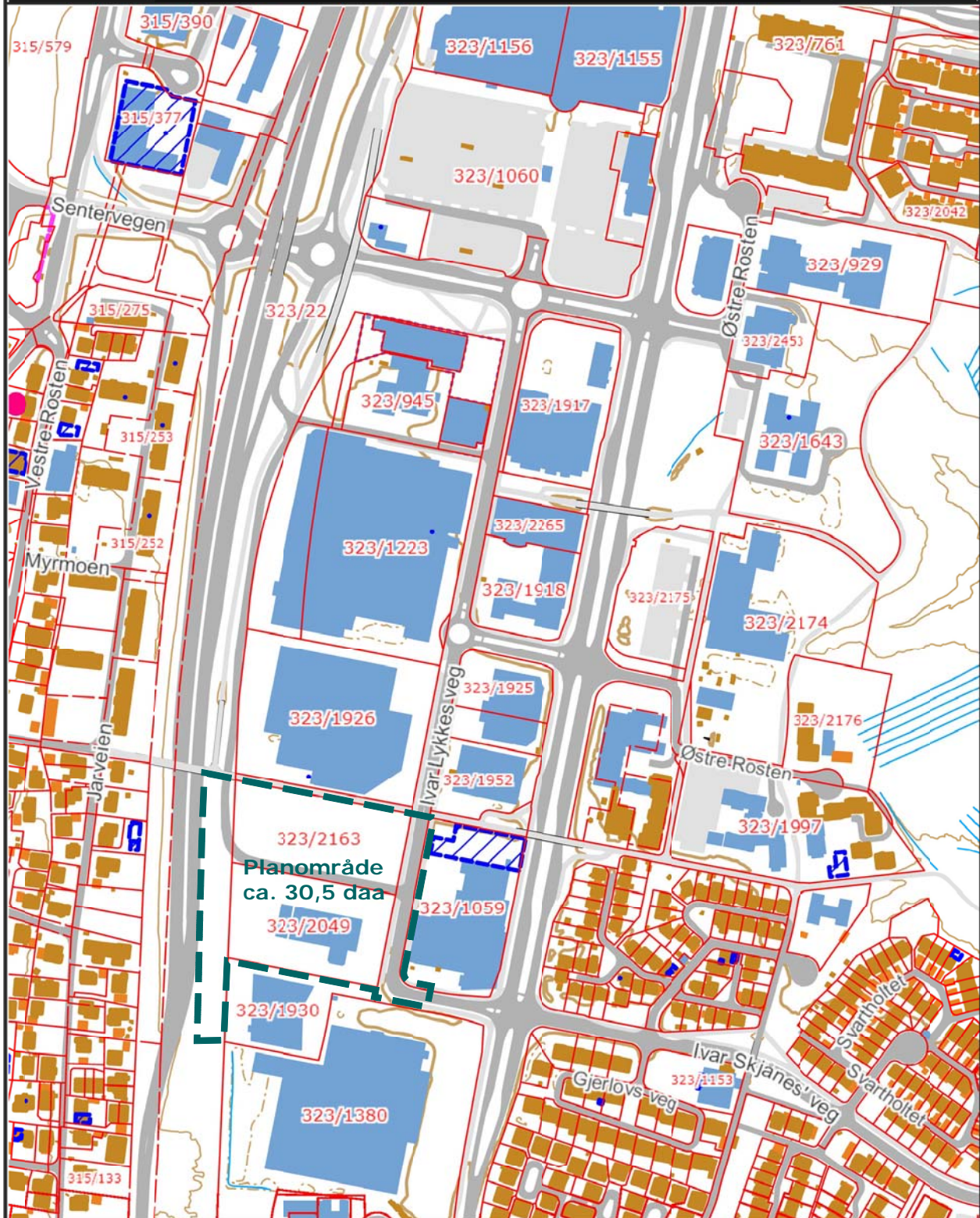
# KARTUTSNITT

Planomriss vist på grunnkart 1:5000



TRONDHEIM

Målestokk  
1:5000



## FORELØPIG RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Sak: 2017-044 Tillerbyen.

Forfatter: Torstein Strand, Rasmus Bolvig Hansen, Voll Arkitekter AS

Forslagsstiller til planforslag: Voll Arkitekter

Dato: 19/11 2017

### SAMMENDRAG MED ANBEFALINGER

Foreløpig analyse viser at det er utfordringer knyttet til følgende punkter, som må ivaretas innen utbygging:

#### A. Støy og støv

Støy genereres mest fra E6 i vest. Det er også røde støyverdier langs Ivar Lykkes veg. Midt innenfor tomt som planlegges bebygget er det gul støysone.

Støv/luftforurensning genereres i hovedsak av E6 og det omliggende veisystemet.

Som løsning kan det benyttes bebyggelse for virksomhet som ikke er støyfølsom nærmest E6, som vil verne resterende område mot støy. Det må i tillegg tas høyde for andre støydempende tiltak i fasade m.m. Boligbebyggelse kan ikke legges i byggenes 1. og 2. etasje ut mot Ivar Lykkes veg.

Støv kan muligvis løses med beplantning mot E6.

Egen støy- og støvanalyser må følge reguleringsplanen.

#### Foreløpig oppsummerende tabell

Virkning	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet				
Svært sannsynlig				
Sannsynlig			28,	
Mindre sannsynlig		15, 18	6, 19, 43,	
Lite sannsynlig			44	

Emnetall etter tabellen under, er satt inn i matrisen i samsvar med vurderingen under.

Det anbefales følgende tiltak :

#### 28. Støv og støy; trafikk: Sansynlig – Alvorlig

Området er støyutsatt og tiltak må iverksettes i plan for å hindre støy på støyømfintlige areal. Støykildene er fra trafikk, særlig E6 i vest, og også støy fra Ivar Lykkes veg i øst.

Bestemmelsen i kommunedelplan for Tiller sier:

*«Bebyggelse med boliger skal organiseres og utformes slik at alle boliger får gode lysforhold og i tilstrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy. Det tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Ivar Lykkes veg(...). Boliger skal ha egen inngang, atskilt fra forretningsinnganger. Ved planlegging av boliger skal det foretas støykartlegging. Boligene skal tilfredsstillende støykrav gitt ved kommuneplanens arealdel og retningslinje for behandling i arealplanlegging T-1442.*

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

ROS-Analyse for områdereguleringsplanen tilsier at det ikke blir stillestående forurenset luft.

Løsning: Det må utarbeides faglig godkjent støyanalyse med konsulent.

#### 6. Radongass: Mindre sannsynlig – alvorlig

Området ligger under sone markert som Usikker i Miljøstatus sin kartløsning.

I følge TEK17 (§ 13-5) 2a-b skal bygninger med rom for varig opphold prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Det foreslås derfor ikke særskilte tiltak for å håndtere radon.

#### 19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy: Mindre sannsynlig - Alvorlig

Det må dimensjoneres for bergningsbiler iht. Trøndelag brann- og redningstjeneste. Tilkomst for utrykningskjøretøy, herunder stigebil må sikres (se illustrasjon). Interne veger må ha nok bredde totalt til å kunne betjene denne type kjøretøy.

#### 43. Ulykker med gående – syklende: Mindre sannsynlig - Alvorlig

På generelt grunnlag er det fare for ulykke. Farene kan minimeres dersom trafikkanlegg dimensjoneres etter Vegnormalen: HB-N100.

#### 15. Veg, bru, kollektivtransport: Mindre sannsynlig – Mindre alvorlig

Området grenser til E6 i vest, men blir ikke transportmessig påvirket av denne.

I Vest går Ivar Lykke veg i nord-sør retning. Denne er bygget med gang- og sykkelveg på begge sider.



Nærmeste busstopp ligger i Østre Rosten, et kvartal lengere øst og heter Ivar Skjånes veg. Det er ca. 500 meter til stoppet City Syd som vil betjene fremtidig Metrobuss fra 2019. Nord for tomten 323/2163 går en øst-vest gang- og sykkelforbindelse som forbinder Tillerbyen og Heimdal sammen over E6. Denne fortsetter videre østover gjennom nærings- og forretningsområdet på Tiller til blokk- og rekkehusbebyggelsen i øst.

Avkjørsler og evt. interne veger må reguleres etter SVV's HB N-100, med sikttrekanter. Gang- og sykkelveger eller fortau må tilkobles eksisterende og omliggende nettverk, med forbindelser til målpunkt i nærområdet samt kollektivstopp.

#### 18. Skole barnehage: Mindre sannsynlig – Mindre alvorlig

Planområdet ligger innenfor skolekrets Rosten (Barneskole og ungdomsskole). Trondheim kommunes kart over skolekapasitet sier: «*Begrenset kapasitet. Må vurderes nærmere.*» I henhold til fortetting i sentrumsområder i KPA 2012-2024 legges det opp til relativt høy boligtetthet, som i praksis betyr byleiligheter. Erfaringsmessig er ikke barnefamilier en stor markedsgruppe i dette boligsegmentet og derfor vurderes det som mindre sannsynlig og mindre alvorlig måt opp mot fremtidig skolekapasitet.

#### 36. Støy og støv fra trafikk: Lite sannsynlig – Alvorlig

Det ventes ikke en forverring av situasjonen i forhold til støy og støv.

#### 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring: Lite sannsynlig - Alvorlig

Anleggsvirksomheten må skjermes og anleggstrafikk planlegges iht. standard-bestemmelse:

*§ Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrensene som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.*

#### BAKGRUNN OG NØKKELOPPLYSNINGER

Det planlegges for næring (butikker/tjenesteyting i 2 etasjer med takterasser og boliger over. Utnyttelsesgrad forventes mellom 150 og 250 % med antatt 180-300 boliger.

## METODE

Mulige uønskede hendelser skal ut fra en generell/teoretisk vurdering sorteres i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, henholdsvis virkninger for og virkninger av planforslaget.

Tema i tabellen under er kvittert ut eller inn i kolonnen Aktuelt.

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er klassifisert i:

1. **Lite sannsynlig** – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. **Mindre sannsynlig**- hendelsen kan skje
3. **Sannsynlig** – kan skje av og til, mulig periodisk hendelse
4. **Svært sannsynlig** – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede

Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:

1. **Ubetydelig** - Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig
2. **Mindre alvorlig** - Få eller små person- eller miljøskader
3. **Alvorlig** - Alvorlige, behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
4. **Svært alvorlig** - katastrofer, mange døde eller alvorlig skadde, langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift

Klassifikasjon med fargekoder



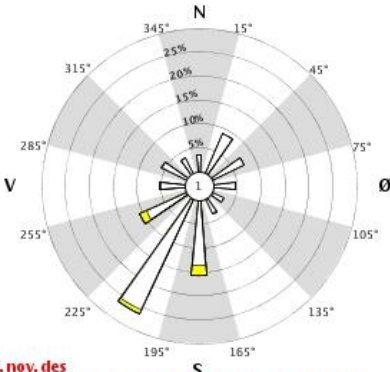
Virkning	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet				
Svært sannsynlig	Yellow	Red	Red	Red
Sannsynlig	Green	Yellow	Red	Red
Mindre sannsynlig	Green	Green	Yellow	Red
Lite sannsynlig	Green	Green	Green	Yellow

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

## UØNSKEDE HENDELSER, VIRKNINGER OG TILTAK

Tabell med mulige uønskede hendelser.

Hendelse/ situasjon	Aktuelt ja/nei	Sannsynlig	Virkning	Risiko ja/nei	Kommentar/Kilde
<b>Natur-, klima- og miljøforhold</b> Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:					
1. Masseras /skred	Nei				NVE Atlas viser at det er fyllmasser i grunnen i det meste av planområdet. I vest, mot E6 er det registrert Torv og Myr (organisk materiale. Utenfor planområdet i øst er det også registret torv og myr.  Det er ikke registrert risiko for skredfare i området.
2. Snø / isras	Nei				Det er ikke fare for Snø/isras innenfor området. Kilde: <a href="#">Skrednett</a> , <a href="#">NVE</a> , <a href="#">Atlas</a>
3. Flomras	Nei				Det er ikke fare for flomras i området. Kilde: <a href="#">Skrednett</a> , <a href="#">NVE</a> , <a href="#">Atlas</a>
4. Elveflom	Nei				Det er ikke fare for elveflom i området. Kilde: <a href="#">NVE</a> , <a href="#">Atlas</a>
5. Tidevannsflom	Nei				Området ligger ikke nærheten av hav/Trondheimsfjorden. Tillerflaten ligger over nivå for flomfare.
6. Radongass	Ja	Mindre sannsynlig	Alvorlig		Området ligger under sone markert som Usikker i Miljøstatus sin kartløsning.  I følge TEK17 (§ 13-5) 2a-b skal bygninger med rom for varig opphold prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Det foreslås derfor ikke

					særskilte tiltak for å håndtere radon.  Kilde: Miljøstatus, NGU og DIBK.
7. Vind	Nei				<p>Vindrose er hentet fra Voll målestasjon i Trondheim (e-klima). Dominerende vindretning er fra sør-vest og sør.</p> <p>Det skisseres flere forslag til utbygging. Dersom høyhus blir aktuelt må vind utredes for dette. Per nå er dette ikke videre tematisert.</p>
<p><b>Vindrose, frekvensfordeling av vind</b> Vindretning deles i sektorer på 30° Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %</p> <p><b>68860 TRONDHEIM - VOLL</b></p> <p><b>Vindhastighet ( m/s )</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ &gt; 20.2</li> <li>■ 15.3-20.2</li> <li>■ 10.3-15.2</li> <li>■ 5.3-10.2</li> <li>□ 0.3-5.2</li> </ul> </p> <p><b>Stille (%)</b>   </p> <p>  <b>År: 2016 - 2016</b>  <b>jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des</b>  <b>Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)</b> </p> 					
8. Nedbør					Det er ikke vist unormale eller ekstreme nedbørsmengder i området. Nærmeste målestasjoner er Saupstad. <a href="#">e-Klima</a>
9. Sårbar flora	Nei				<p>Det er registrert en observasjon av hekkende Tyvjo i området i 1965.</p> <p>Miljødirektoratets Arter av nasjonal forvaltningsinteresse viser til at hekking på Heimdalsmyra trolig opphørte i slutten av 1960-årene: <i>»Hekking på Heimdalsmyrene opphørte trolig i slutten av 1960-årene. Siste kjente hekkfunn ble gjort 1965, men arten hekket trolig også senere år»</i></p> <p>Området består i dag av parkering, næringsbygg og vei. Det er ikke gjort nyere</p>



					<p>registereringer etter 60-tallet.</p> <p>Kilde: <a href="#">Miljøstatus</a></p>
10. Sårbar fauna - fisk	Nei				Det er ikke elv, vann eller hav innenfor planområdet.
11. Naturvernområder	Nei				Tillerområdet er i hovedsak utbygget. Denne delen av Tiller har vært utbygget med næring, veg og parkering på fyllmasser.
12. Vassdragsområder	Nei				<a href="#">TK</a> eller kartløsning for pågjøende kommune <a href="#">Miljøstatus</a>
13. Fornminner					Det er ikke registrert fornminner innenfor planområdet. Kilde: Riksantikvaren/Kulturminnesøk.
14. Kulturminner					Det er ikke registrert fornminner innenfor planområdet. Kilde: Riksantikvaren/Kulturminnesøk.
<b>Bygde omgivelser, kan tiltak i planen få virkninger for:</b>					
15. Veg, bru, kollektivtransport	Ja	Mindre sannsynlig	Mindre alvorlig		<p>Området grenser til E6 i vest, men blir ikke transportmessig påvirket av denne.</p> <p>I Vest går Ivar Lykke veg i nord-sør retning. Denne er regulert med gang- og sykkelveg på begge sider. Nærmeste busstopp ligger i Østre Rosten, et kvartal lengere øst og heter Ivar Skjånes veg. Det er ca 6-700 meter til stoppet City Syd som vil betjene fremtidig Metrobuss fra 2019.</p> <p>Nord for tomten 323/2163 går en øst-vest gang- og</p>

					sykkelforbindelse som forbinder Tillerbyen og Heimdal sammen over E6. Denne fortsetter videre østover gjennom nærings- og forretningsområdet på Tiller til blokk- og rekkehusbebyggelsen i øst.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus, omsorgsinstitusjon	Nei				
18. Skole barnehage	Ja	Mindre sannsynlig	Mindre alvorlig	Nei, det planlegges ikke for familieboliger og dermed vil ikke planen påvirke skolekapasiteten i særlig grad.	Planområdet ligger innenfor skolekrets Rosten (Barneskole og ungdomsskole). Trondheim kommunes kart over skolekapasitet sier: « <i>Begrenset kapasitet. Må vurderes nærmere.</i> » I henhold til fortetting i sentrumsområder i KPA 2012-2024 legges det opp til relativt høy boligtetthet, som i praksis betyr byleiligheter. Erfaringsmessig er ikke barnefamilier en stor markedsgruppe i dette boligsegmentet og derfor vurderes det som mindre sannsynlig og mindre alvorlig måt opp mot fremtidig skolekapasitet.

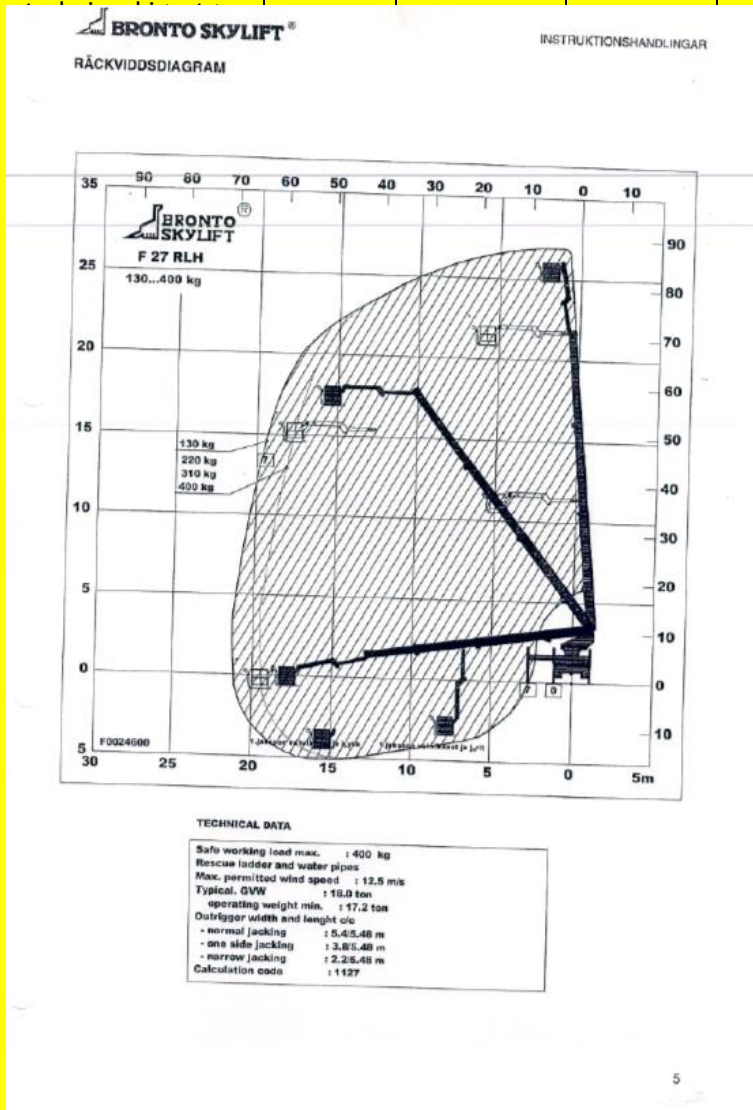
19. Tilgjengelighet for

Ja

Mindre sannsynlig

Alorlig

Det må dimensjoneres for bergningsbiler iht. Trøndelag brann- og redningstjeneste. Tilkomst for utrykningskjøretøy, herunder stigebil må sikres (se illustrasjon). Interne vegger må ha nok bredde totalt til å kunne betjene denne type kjøretøy.



20. Brannslukningsvann

Ikke kjent – må utredes

21. Kraftforsyning

Ikke kjent – må utredes

22. Vannforsyning

Ikke kjent – må utredes  
Se også «pkt 20. Brannslukningsvann»

23. Forsvarsområde

Nei

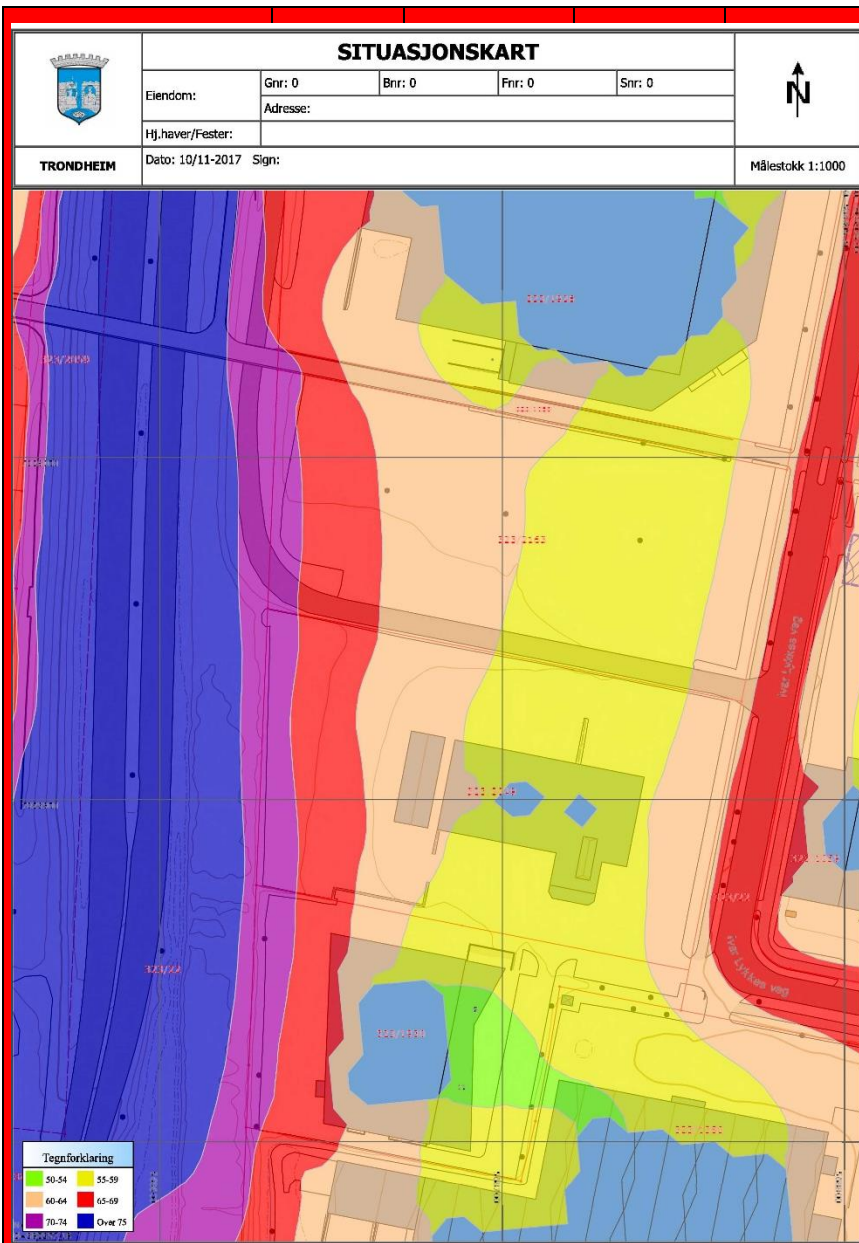
24. Rekreasjonsområder

Nei

Det er ikke registrert rekreasjonsområde innenfor planområdet. Det er avsatt område i nord for grønnstruktur ifbm. gang- og sykkelbro over E6, som knytter Tillerbyen til Heimdal.

					Rekreasjonsområder ligger utenfor planens avgrensning og regnes ikke å bli særlig påvirket av planforslaget.
<b>Forurensingskilder.</b> Berøres planområdet av:					
25. Akutt forurensing	Nei				
26. Permanent forurensing	Nei				
27. Støv og støy; industri	ukjent				Ikke tilgrensende industri. Nærliggende butikker kan gi støy mtp. varelevering.
28. Støv og støy; trafikk	Ja	Sannsynlig	Alvorlig	Nei, ikke dersom tilstrekkelig støytiltak iverksettes	<p>Området er støyutsatt og tiltak må iverksettes i plan for å hindre støy på støyømfintlige areal. Støykildene er fra trafikk, særlig E6 i vest, og også støy fra Ivar Lykkes veg i øst.</p> <p>Bestemmelsen i kommunedelplan for Tiller sier:</p> <p><i>«Bebyggelse med boliger skal organiseres og utformes slik at alle boliger får gode lysforhold og i tilstrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy. Det tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Ivar Lykkes (...). Boliger skal ha egen inngang, atskilt fra forretningsinnganger. Ved planlegging av boliger skal det foretas støykartlegging. Boligene skal tilfredsstillende støykrav gitt ved kommuneplanens arealdel og retningslinje for behandling i arealplanlegging T-1442. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljøet».</i></p> <p>ROS-Analyse for område-reguleringsplanen sier:</p>





Nærmeste målestasjon hvor meteorologisk institutt gjør målinger er Voll målestasjon. Den ligger ca. 6,7 km nordøst for Vestre Rosten i luftlinje og 127 m.o.h. (Planområdet ligger ca. 140 m.o.h.) De siste tolv månedene er følgende målinger gjort: Høyeste temperatur var 25,8 grader (17. jul. 2009) og laveste -24,3 grader (23. feb. 2010). Mest nedbør på ett døgn var 25 mm (16. sept. 2010). Den fremherskende vindretningen i området er sør og sørvest og at normal vindhastighet er fra 0,3-5,2 m/s. Vind fra sør og sørvest kan komme opp i 5,3-10,2 m/s. Da området både er omringet av vegger samt vil gjennomskjæres av planlagt Senterveg, er det likevel ønskelig med en viss luftgjennomstrømning for å unngå stillestående forurenset luft i området.

En eller annen form for støyskjerming er nødvendig og supplerende skjerming på fasader kan bli nødvendig. Dette må utredes sammen med rådgivende akustisk konsulent.

Beplantning o.l. langs E6 kan muligvis gi noe effekt mot luftforurensing og støv.

Luftkvalitet og støv må utredes nærmere med respektive konsulenter.

29. Støy; andre kilder	Ukjent				Ikke tilgrensende industri. Nærliggende butikker kan gi støy mtp. varelevering. Dette redegjøres nærmere for i støyrapport.
30. Forurenset grunn	Nei				Det er ikke gjort registreringer av forurensning i grunn ifølge Trondheim kommunes karttjeneste og Miljøstatus.
31. Høyspentlinje	Nei				Det må innhentes data fra gravemelding om rør og kabel i grunn. <a href="http://Gravemelding.no">Gravemelding.no</a>
32. Risikofylt industri (Kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				Det er ikke risikofylt industri i området per i dag. <a href="http://Miljøstatus">Miljøstatus</a>
33. Avfallsbehandling	Nei				<a href="http://Miljøstatus">Miljøstatus</a>
34. Oljekatastrofeområdene	Nei				<a href="http://Miljøstatus">Miljøstatus</a>

<b>Forurensing.</b> Medfører tiltak i planen:					
35. Fare for akutt forurensing	Nei				Det planlegges for bolig/kontor/forretning.
36. Støy og støv fra trafikk	Ja	Lite sannsynlig	Alvorlig	Nei, ikke dersom tiltak i pkt. 28 etterkom mes.	Se også pkt. 28. som viser at området er støy- og støvutsatt. Det ventes ikke en forverring av situasjonen i forhold til støy og støv. Evt økning vil avdekkes i respektive utredninger basert på ventet trafikkøkning. Punkter som taler i mot økning av trafikk som medfører merkbar/kritisk økning av støy og støv er: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ø-vekstmålet</li> <li>- Omliggende sentrumsformål (gir bedre tilgjengelighet til hverdagslige målbunkt.</li> <li>- Nærhet til gode kollektivløsninger.</li> </ul>
37. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
38. Forurensing av sjø	Nei				
39. Risikofylt industri	Nei				
<b>Transport.</b> Er det risiko for:					
40. Ulykke med farlig gods	Ja				E6 er hovedadkomst for veibasert trafikk inn til Trondheim og følgelig farlig gods.  Statens vegvesen har planer for eventuelle tiltak ved ulykker o.l. Det planlegges ikke for virksomhet som genererer farlig gods.

41. Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet	Nei				
42. Ulykke i av- og påkjørsler	Ja			Nei, ikke dersom interne veier, kryss og avkjørsler dimensjoneres iht. Statens vegvesen Vegnormal (HB N100)	Områdets tilkomstvei er Ivar Lykkes veg. Denne har en ÅDT på 3500 kjt/d. Trafikkanlegg dimensjoneres etter Vegnormalen: <a href="#">HB N100</a>
43. Ulykker med gående - syklende	ja	Mindre sannsynlig	Alvorlig	Dersom trafikkanlegg og infrastruktur planlegges etter gjeldene regler og normer vil risiko bli minimert.	På generelt grunnlag er det fare for ulykke. Farene kan minimeres dersom trafikkanlegg dimensjoneres etter Vegnormalen: <a href="#">HB N100</a>
44. Ulykke ved anleggsgjennomføring	ja	Lite sannsynlig	Alvorlig	Nei, ikke dersom nødvendige tiltak iverksettes.	Anleggsvirksomheten må skjermes og anleggstrafikk planlegges.



<b>Andre forhold.</b> Risiko knyttet til tiltak og omgivelser:					
45. Fare for terror/sabotasje	Nei				
46. Regulerte vannmagasin med usikker is /varierende vannstand	Nei				
47. Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende	Nei				Befaring viser ingen slike forhold
48. Andre forhold	Nei				

\*TK = Trondheim Kommunes karttjeneste

Litteratur:

[Veileder: systematisk samfunnssikkerhet og beredskapsplanlegging i kommunene](#)

[Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser](#)

[Direktoratet for samfunnssikkerhet](#)

## MØTEREFERAT

Prosjekt <b>MAN, Ivar Lykkes vei, Tiller</b>	Prosjektnr. -	Referent <b>Gunilla Eriksson</b>
Sak <b>Formøte nr. 01</b>	Dato <b>03.05.2017</b>	
Møtested <b>Trondheim kommune</b>	Fra kl <b>12.00</b>	

Institusjon/firma	Fork.	Saksbehandler	Tlf.	Epost	Til stede	Sendes
Voll arkitekter AS	GE	Gunilla Eriksson	73 87 38 29	<a href="mailto:Gunilla.eriksson@vollark.no">Gunilla.eriksson@vollark.no</a>	X	X
Voll arkitekter AS	SB	Sigbjørn Berstad	73 87 38 22	<a href="mailto:Sigbers@vollark.no">Sigbers@vollark.no</a>	X	X
Trondheim kommune	ÅB	Åse Bollingmo	72 54 2736	<a href="mailto:ase.bollingmo@trondheim.kommune.no">ase.bollingmo@trondheim.kommune.no</a>	X	X
Trondheim kommune	JSG	Jon Sivert Granhaug	72542752	<a href="mailto:jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no">jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no</a>	X	X
Lord Eiendom	ØA	Øyvind Antonsen				X

Området som Voll arkitekter AS har fått forespørsel om å omregulere er innenfor sentrumsområde i kommunens overordnede plan. Bebyggelsen består i dag av store forretningsbygg med tilhørende parkeringer og trafikkarealer. Sentrumsformål omfatter også boliger med krav til tetthet, minimum antall boliger per dekar. Der er ingen boliger i området per i dag og slik det fremstår er det ikke tilrettelagt for boliger. Det prosjekt som Voll Arkitekter fått forespørsel om vil bli det første av sitt slag i dette område og har derfor tatt initiativ til et møte med byplankontoret ved Trondheim kommune for å høre hvordan de tenker seg utbyggingen her.

Trondheim kommune informerte om at det er laget en mulighetsstudie for Tiller sentrum som berører i hovedsak hele området avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen for Tiller. Kommunedelplan for Tiller gjelder her. Byplankontoret har nylig startet opp et arbeid med å ta frem styringsdokument for utbyggingen i dette sentrumsområde. Styringsdokumentet vil bli et dokument som formelt vedtas av bygningsrådet men det er uklart hva dette arbeide vil ende opp med og hvilken type dokumenter som vil inngå. Type av dokument vil bli bestemt sommer 2017. Det diskuteres trase for en så kalt ekspressykkelvei samt en intern vei for varelevering i området parallelt med E6. I henhold til rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen må det foreligge en gatebruksplan før en reguleringsplan kan godkjennes. Byplankontoret anbefaler å vente med planoppstart for MAN tomten inntil byplankontoret har avklart type styringsdokument og rammer for dette.

Voll arkitekter vurderer også at en planoppstart nå er for tidlig og at det er hensiktsmessig å vente inn kommunens arbeid. Det er samtidig viktig å ikke vente for lenge med en plan på ubestemt tid for et arbeide som av erfaring kan ta uforutsigbart lang tid. Voll arkitekter konkluderer med at det i august 2017 vil være mulig å sjekke hvilken prosess som byplankontoret vil sette i gang i forbindelse med utarbeidelse av styringsdokumentet og at det i begynnelsen av 2018 vil være mulig å se omfanget av arbeidet.

### Voll Arkitekter AS

  
Gunilla Eriksson / 05.05.2017

**Arkivert:** 19. november 2017 23:17:23

**Fra:** [Sigbjørn Berstad](#)

**Sendt:** 3. november 2017 14:53:00

**Til:** [Åse Bollingmo](#)

**Kopi:** [Rasmus Bolvig Hansen](#); [Øyvind Antonsen](#)

**Emne:** MAN tomte på Tiller

**Svar ønskes:** Ja

**Viktighet:** Normal

---

Hei Åse.

Viser til de samtalene vi har hatt ang MAN tomte på Tiller og eiers ønske om å starte med en omregulering i hht kommuneplanen.

Vi avtalte i møtet i vår at vi skulle avvente et arbeid dere hadde igangsatt for å se på hele Tiller byen, og vi avtalte å avstemme framdriften i dette arbeidet i august.

Da vi snakket sammen i august forsto jeg det slik at arbeidet ikke var kommet skikkelig i gang og at vi måtte avvente litt til.

Nå nærmer vi oss jul og eier er utålmodig og ønsker at vi tar tak i dette med mål om å starte en reguleringsprosess.

Vi vil derfor utarbeide dokumenter til forespørsel om oppstartsmøte. Håper dette kan avstemmes mot de interne avklaringer dere har gjort, og at vi kan få til en konstruktiv prosess.

Ha en fin helg, hilsen

---

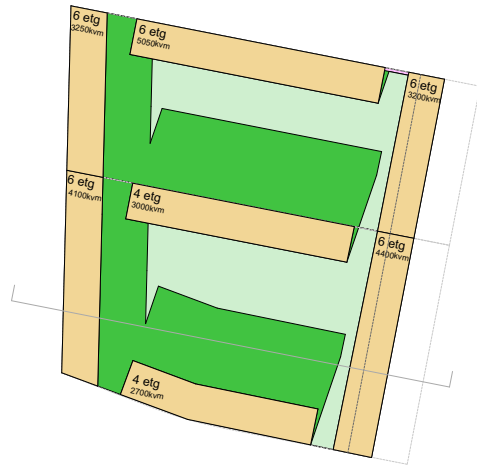


**Sigbjørn G. Berstad** *Daglig leder/Partner*

*D: +47 73 87 38 22 M: +47 905 17 904*

[sigbers@vollark.no](mailto:sigbers@vollark.no)

*Vi er Voll arkitekter | Verftsgt. 4, 7042 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 |  
[firmapost@vollark.no](mailto:firmapost@vollark.no)*

**A**

**Tomt I**  
ca 11500 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9200 sBRA  
ca 4100 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2300m2

**Tomt II**  
ca 14200 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 11360 m2 sBRA  
4560 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2840 m2

21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1 400 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 150 m2

Tomt II  
ca 1 950 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 420 m2

**B**

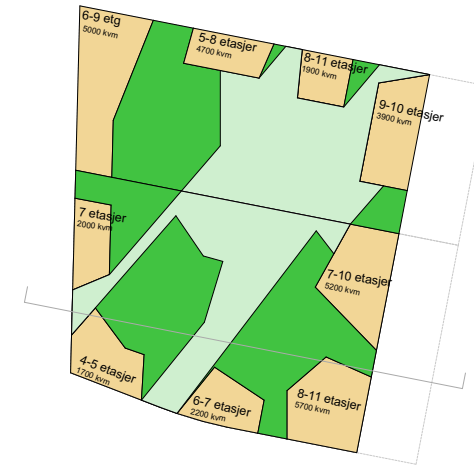
**Tomt I**  
ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9600 m2 sBRA  
ca 3700 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2400 m2

**Tomt II**  
ca 14000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 11200 m2 sBRA  
ca 5200 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2800 m2

21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1 300 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 200 m2

Tomt II  
ca 2 200 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 400 m2

**C**

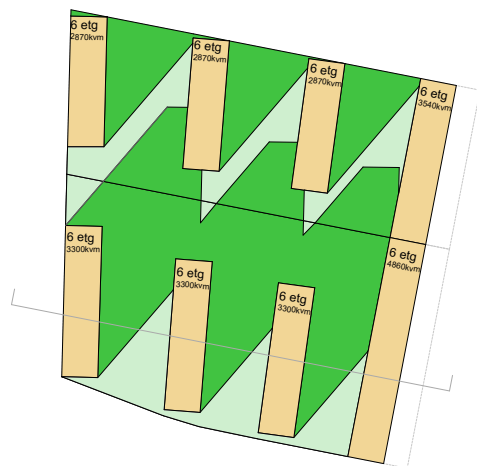
**Tomt I**  
ca 15500 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 12400 m2 sBRA  
ca 4050 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 3100 m2

**Tomt II**  
ca 16800 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 13440 m2 sBRA  
ca 4990 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 3360 m2

21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 2310 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1550 m2

Tomt II  
ca 1870 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1680 m2

**D**

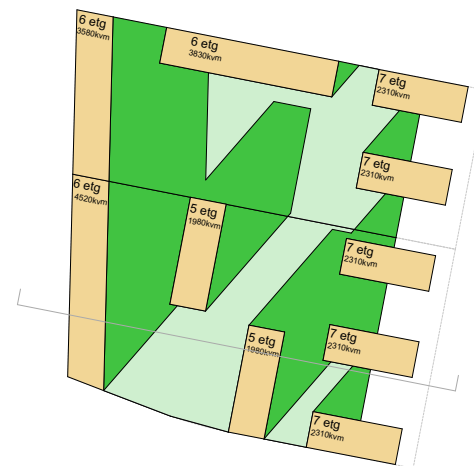
**Tomt I**  
ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9600 m2 sBRA  
ca 4500 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2400 m2

**Tomt II**  
ca 14760 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 11800 m2 sBRA  
ca 5600 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2950 m2

21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1240 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1200 m2

Tomt II  
ca 1500 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1470 m2

**E**

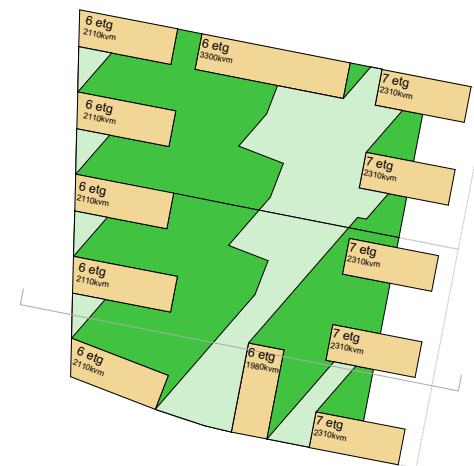
**Tomt I**  
ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9600 sBRA  
ca 4340 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2400m2

**Tomt II**  
ca 15400 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 12300 m2 sBRA  
5150 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 3100 m2

21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1 610 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 200 m2

Tomt II  
ca 2080 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 550 m2

**F**

**Tomt I**  
ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9600 sBRA  
ca 4300 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2400 m2

**Tomt II**  
ca 15200 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 12200 m2 sBRA  
5300 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 3050 m2

21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1600 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 200 m2

Tomt II  
ca 1 730 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 500 m2

revisjon

tegn. av

dato

15.12.17

mållestokk

1:2500

TTS/GE

saksbehandler

RBH

innhold

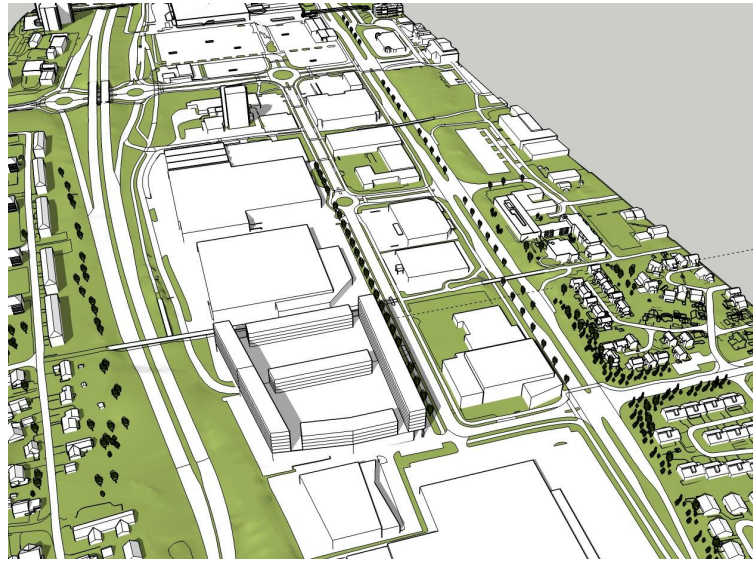
Oversikt

2017-044 Tillerbyen

vollarb.no

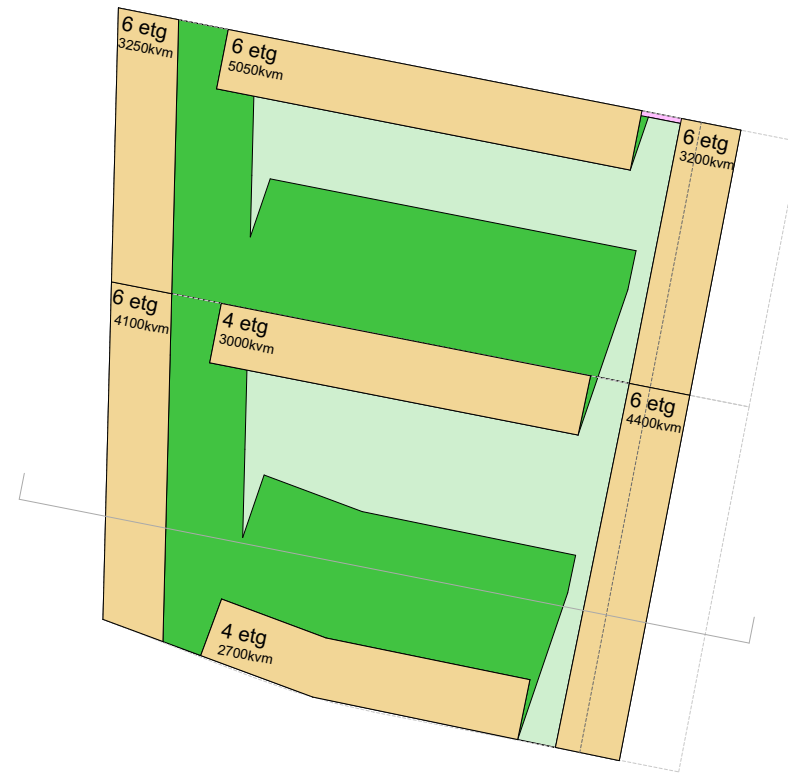


# Alt. A



**Tomt I**  
 ca 11500 m2 BRA utnyttelse bolig  
 ca 9200 sBRA  
 ca 4100 m2 felles uteoppholdsareal  
 > Krav minimum 2300m2

**Tomt II**  
 ca 14200 m2 BRA utnyttelse bolig  
 ca 11360 m2 sBRA  
 4560 m2 felles uteoppholdsareal  
 > Krav minimum 2840 m2



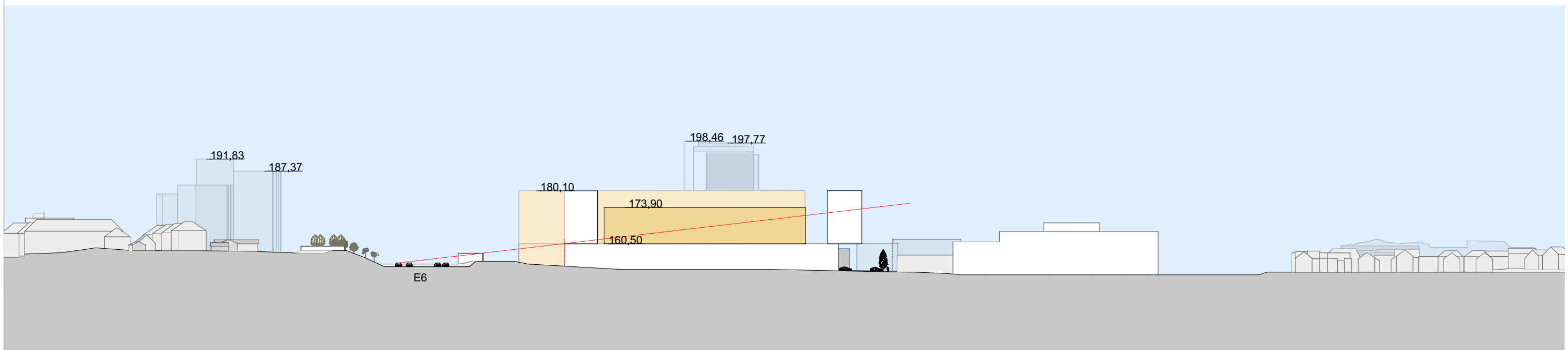
**21.mars kl.15.00**  
 Tomt I  
 ca 1 400 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1 150 m2

Tomt II  
 ca 1 950 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1 420 m2



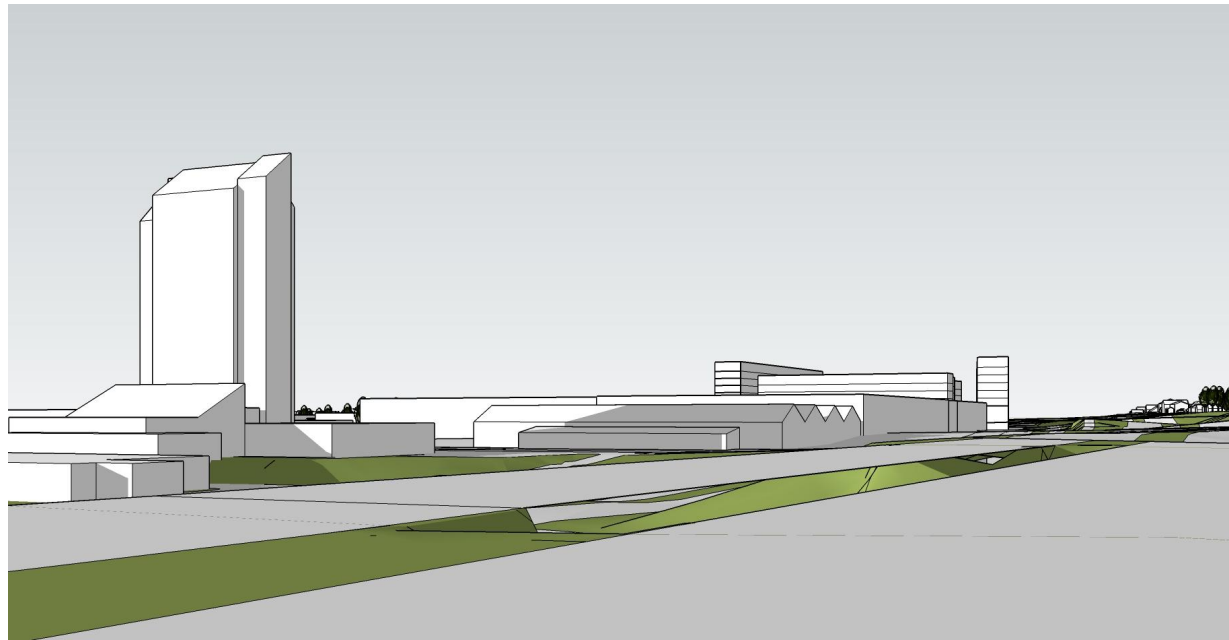
**23.juni kl.18.00**  
 Tomt I  
 ca 2 200 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1 150 m2

Tomt II  
 ca 2 100 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1 420 m2

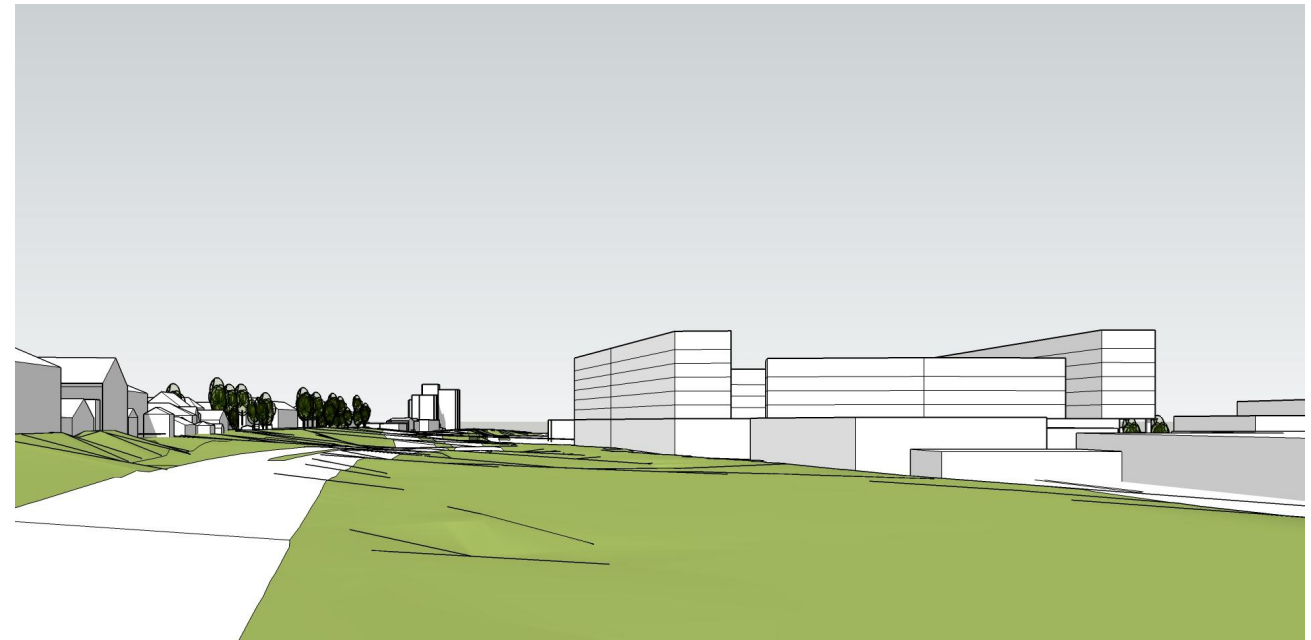


tegn. nr.	15.12.17	tegnet av	TTS/GE	revisjon
innhold	målestokk	saksbehandler	RBH	rev.dat
Alt A	1:1500			

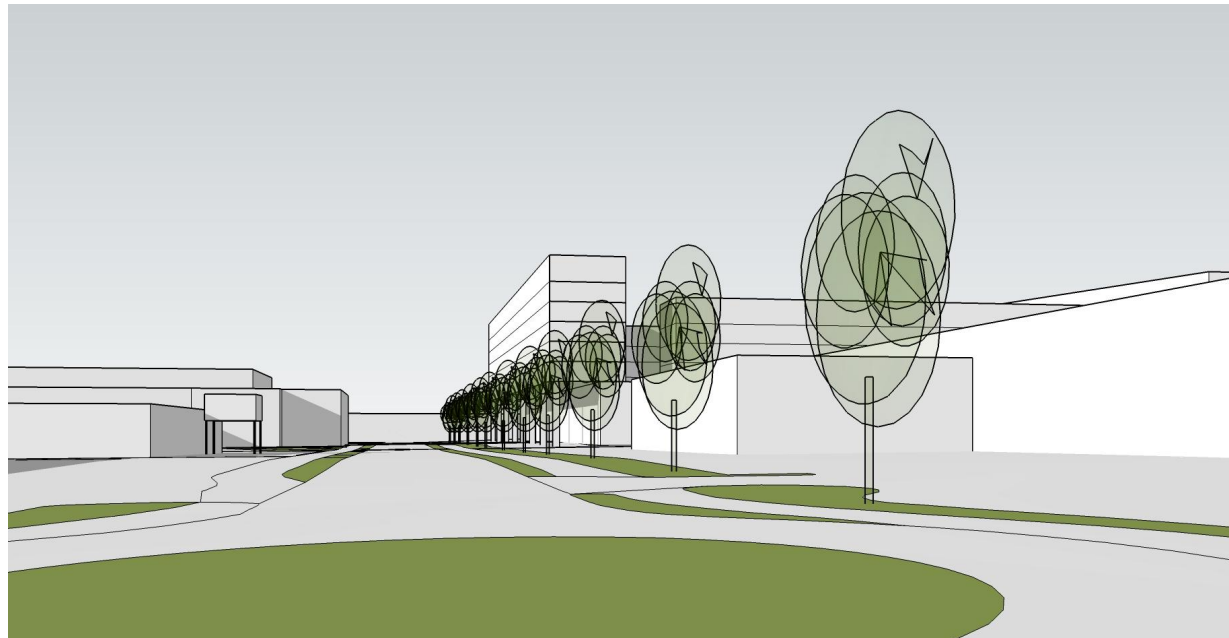
# Alt. A



Perspektiv E6 fra nord



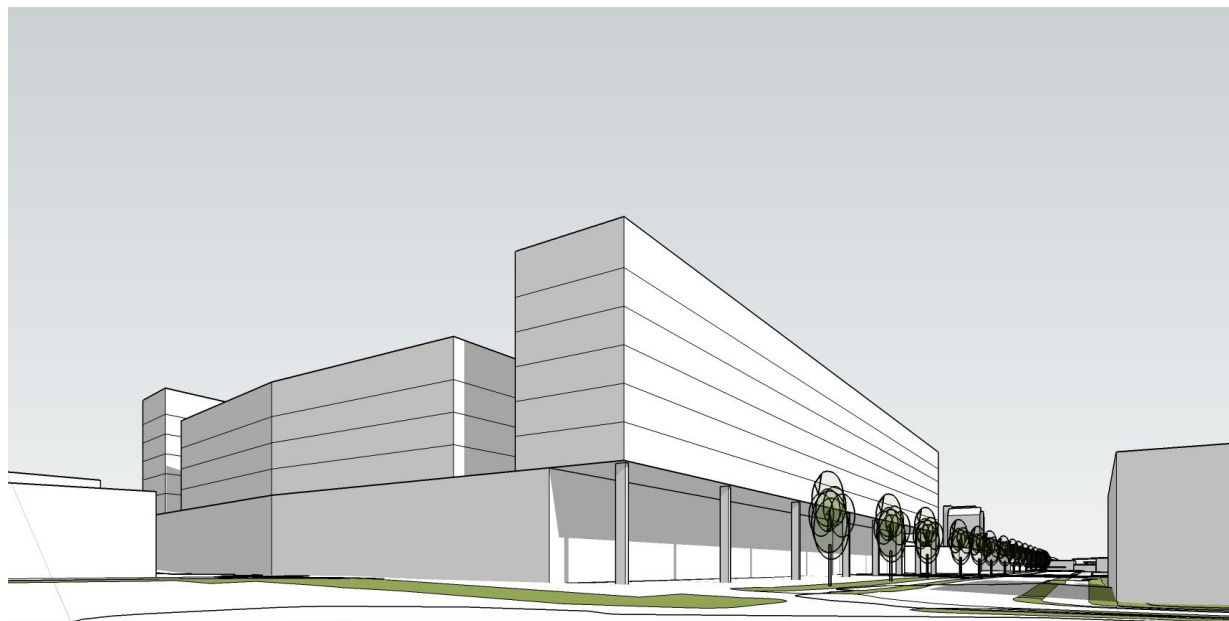
Perspektiv E6 fra syd



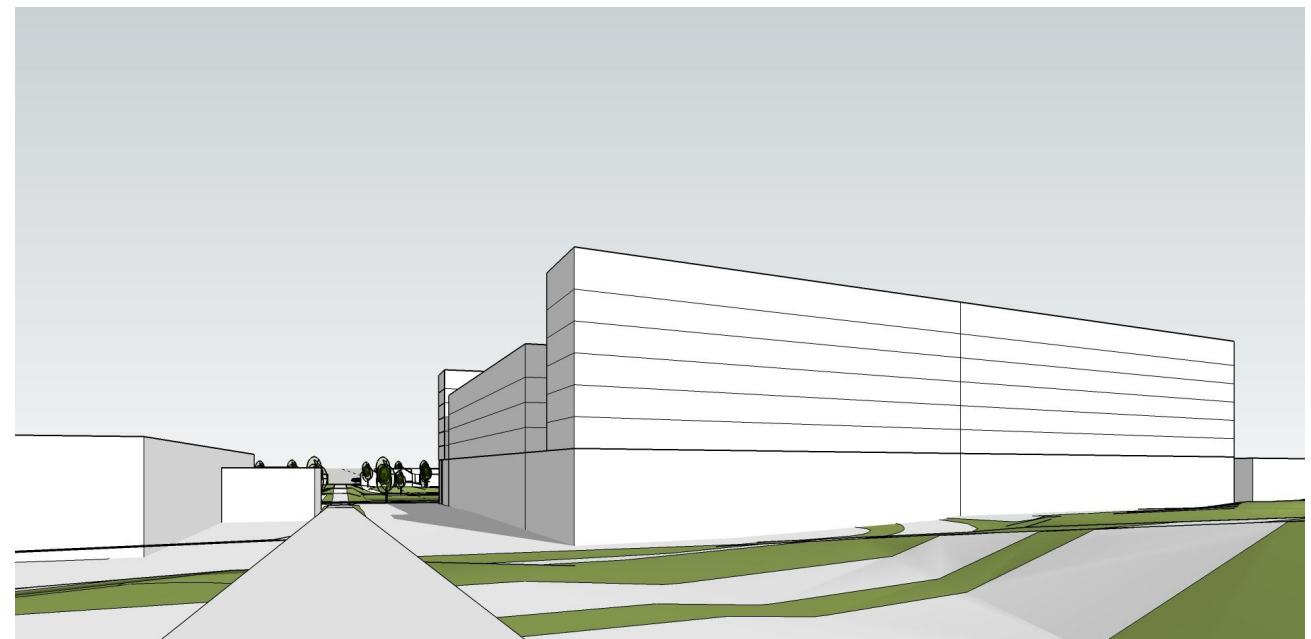
Perspektiv fra krysset Ivar Lykkes veg og Sentervegen



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra nord



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra syd



Perspektiv fra gang sykkelveg over E6

revisjon

tegn. av

dato

tegn. nr.

Alt A

innhold

Perspektiv

15.12.17

målestokk

2017-044

Tillerbyen

vollark.no

RBH

saksbehandler

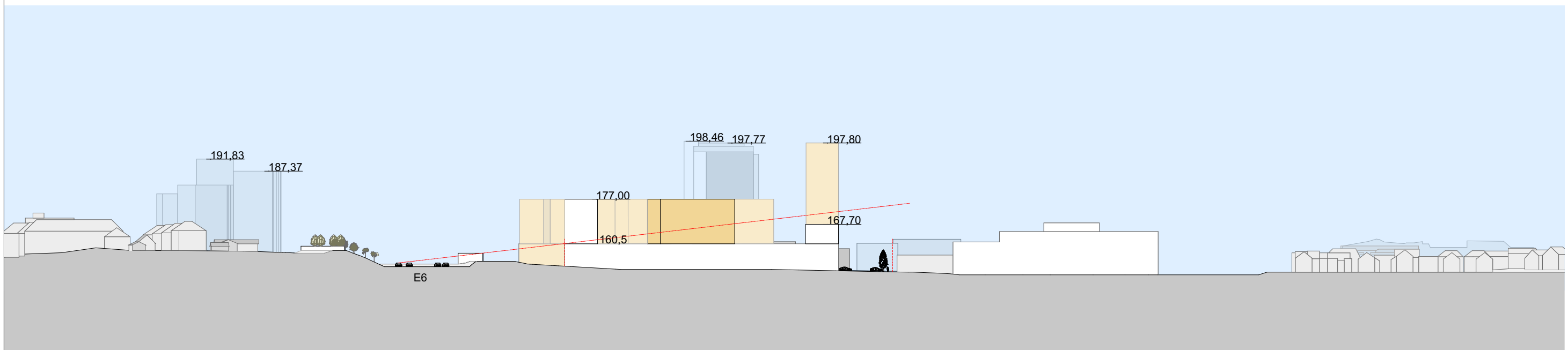
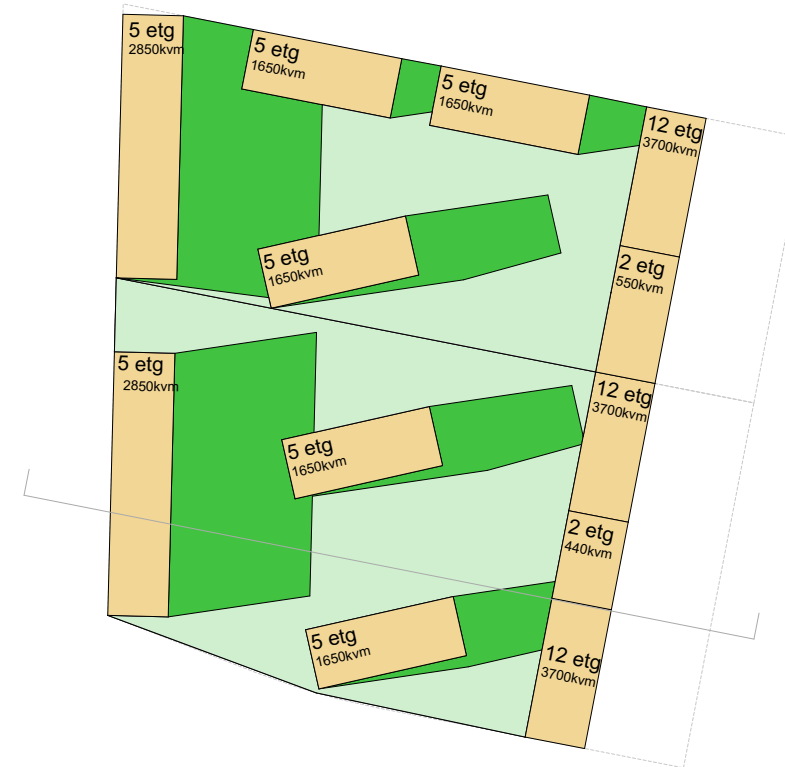
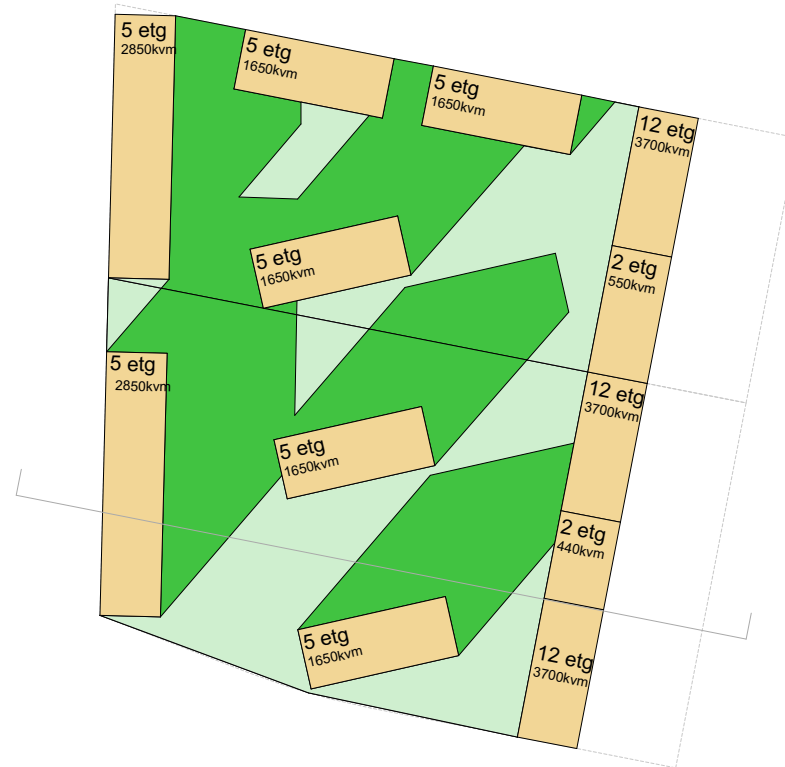
rev.dato

# Alt. B



**Tomt I**  
 ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
 ca 9600 m2 sBRA  
 ca 3700 m2 felles uteoppholdsareal  
 > Krav minimum 2400 m2

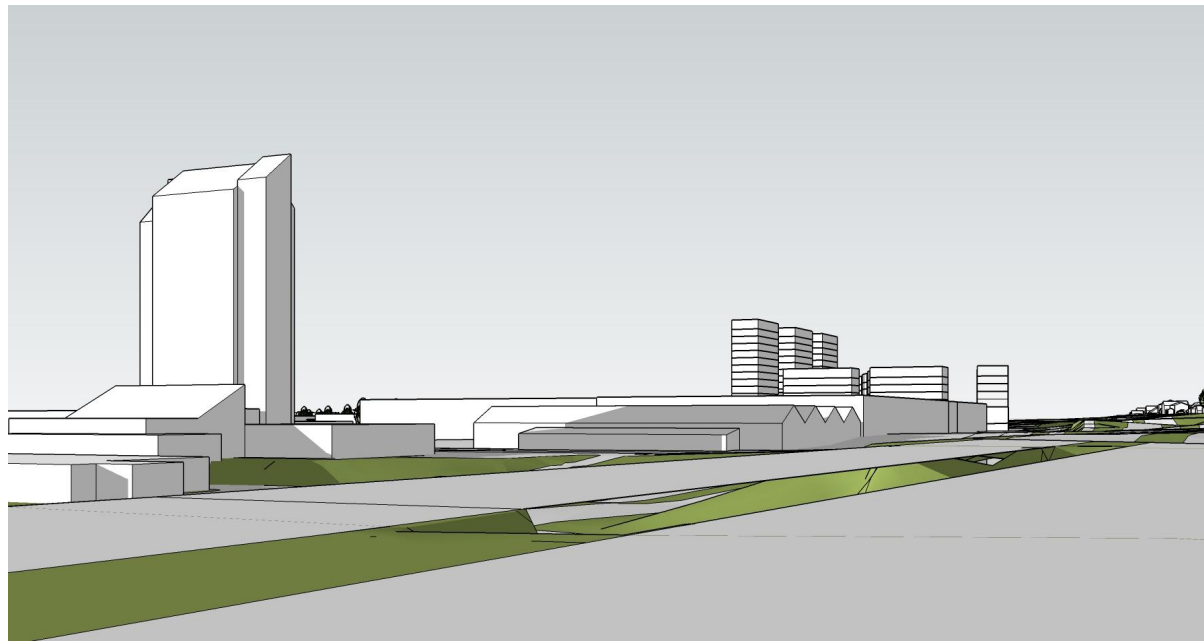
**Tomt II**  
 ca 14000 m2 BRA utnyttelse bolig  
 ca 11200 m2 sBRA  
 ca 5200 m2 felles uteoppholdsareal  
 > Krav minimum 2800 m2



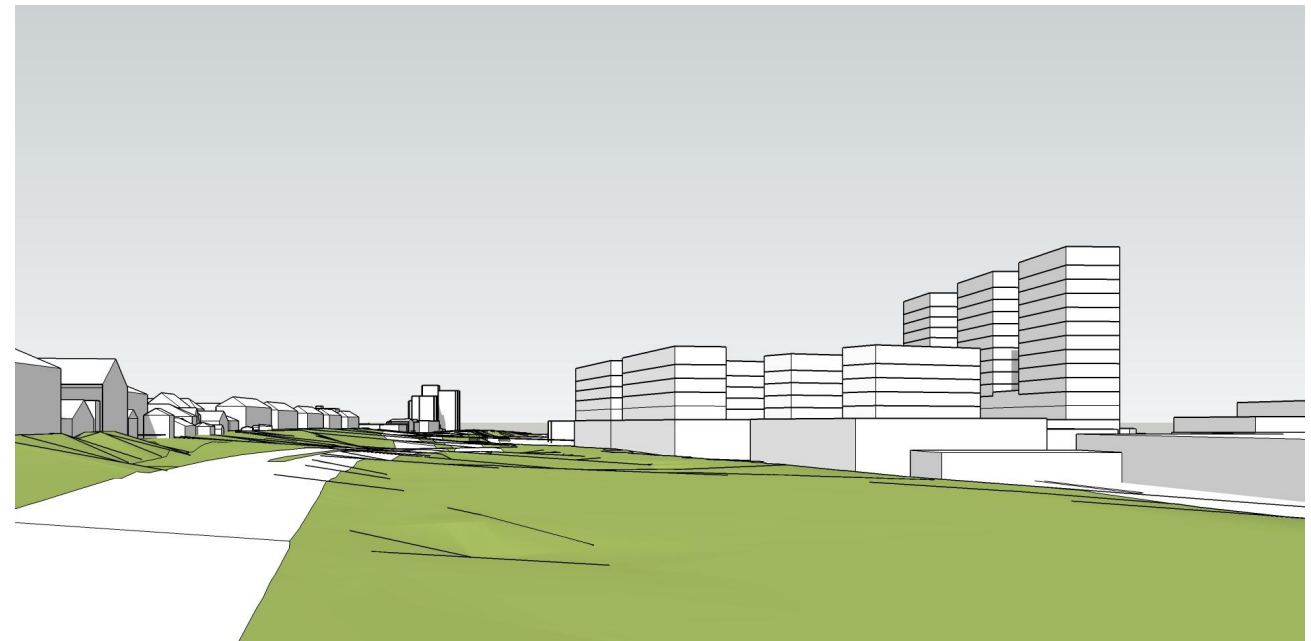
tegn. nr.	15.12.17	tegnet av	revisjon
innhold	målestokk	TTS/ GE	
Alt B	1:1500	saksbehandler	rev.dat
		RBH	



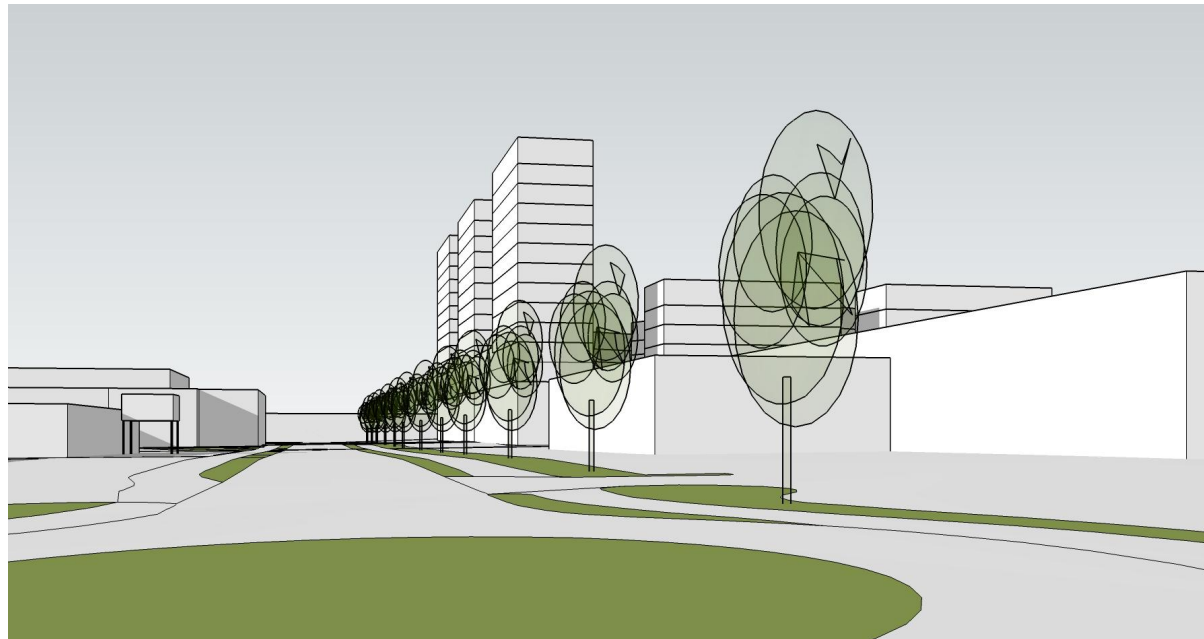
# Alt. B



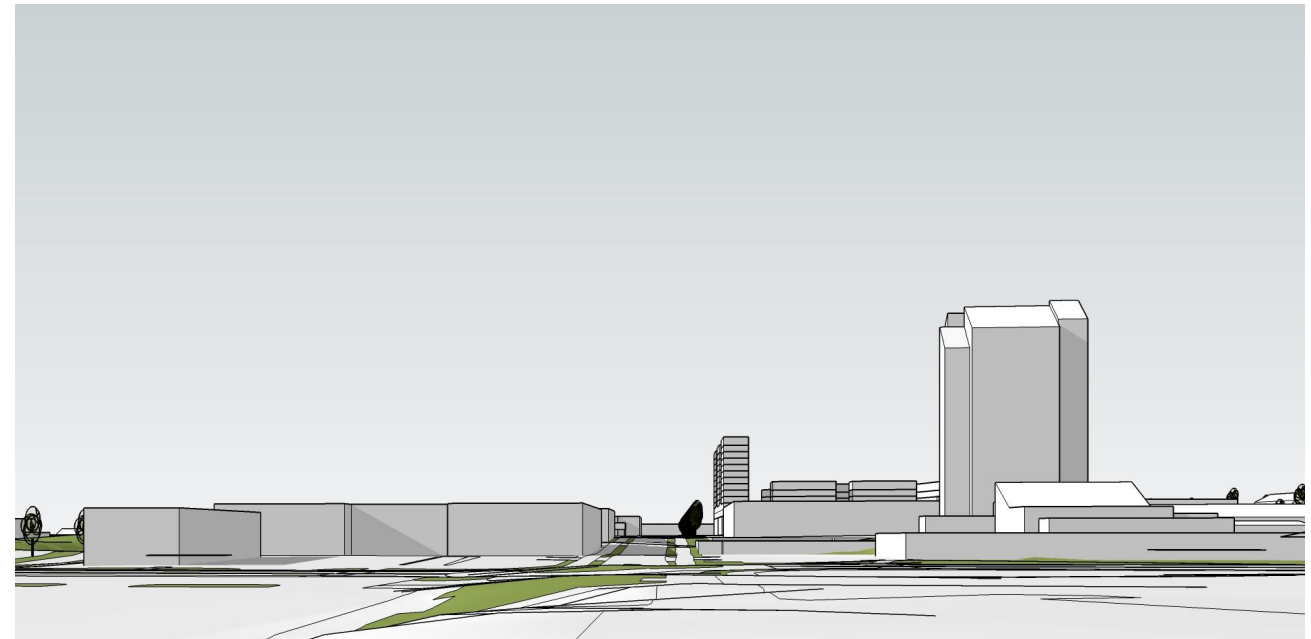
Perspektiv E6 fra nord



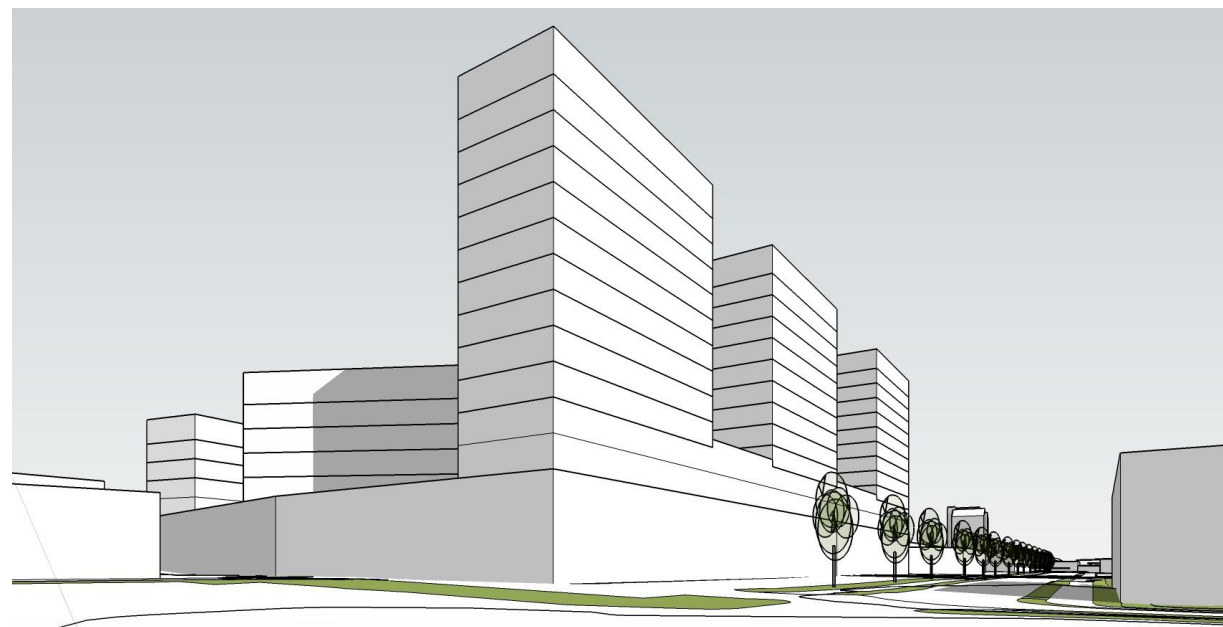
Perspektiv E6 fra syd



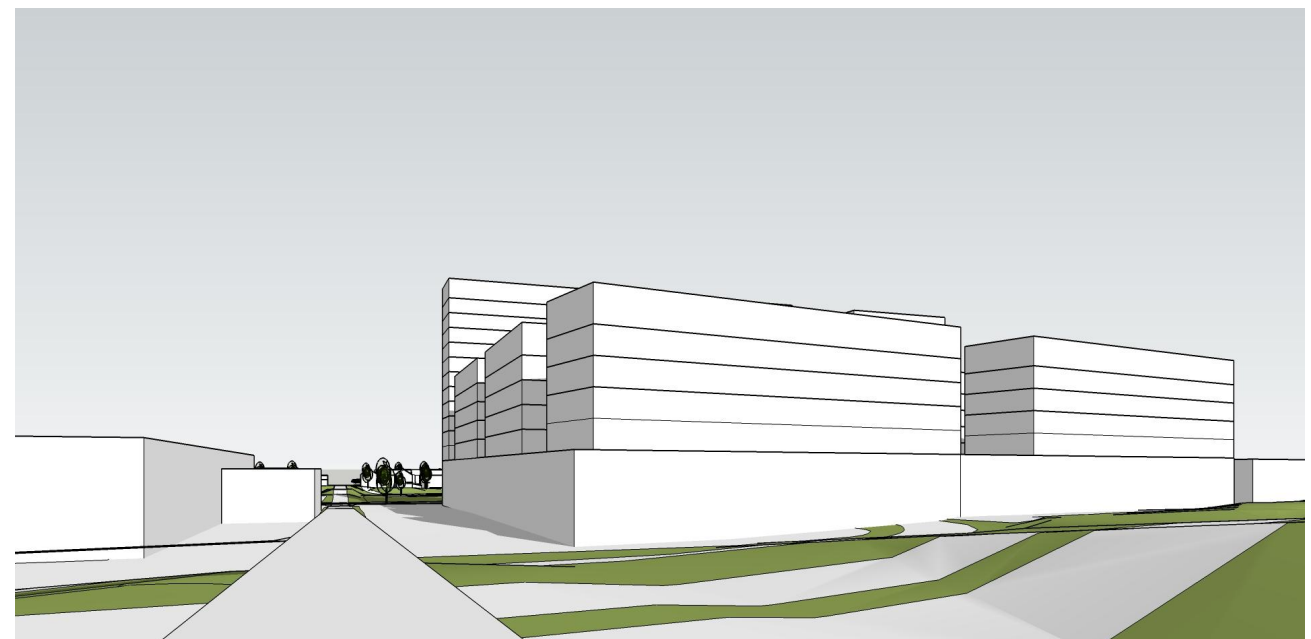
Perspektiv fra krysset Ivar Lykkes veg og Sentervegen



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra nord



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra syd



Perspektiv fra gang sykkelveg over E6

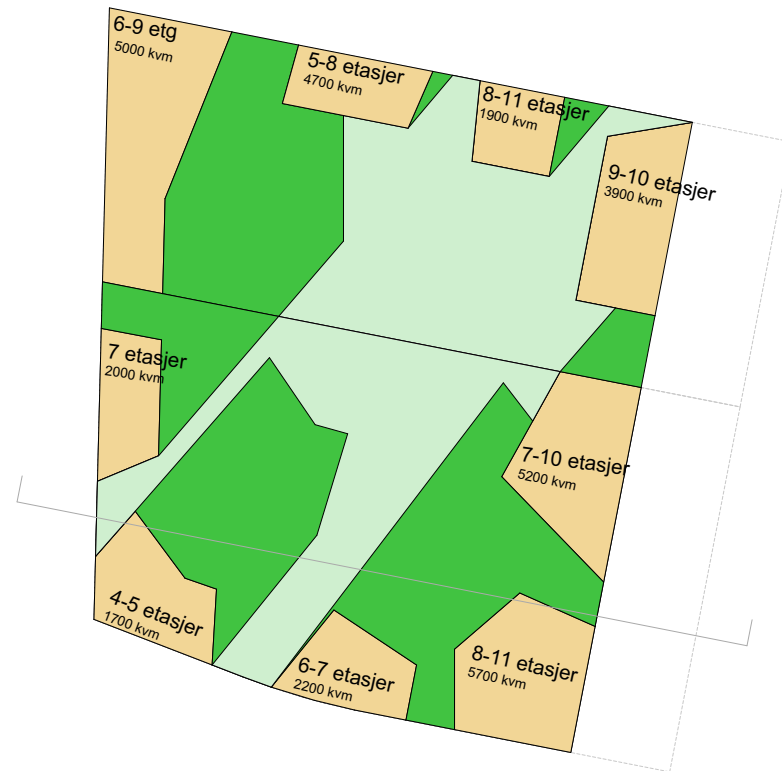
tegn. nr.	Alt B	tegnet av	TTS/GE	revisjon
innhold	Perspektiv	saksbehandler	RBH	rev. dato
dato	15.12.17	målestokk		

# Alt. C



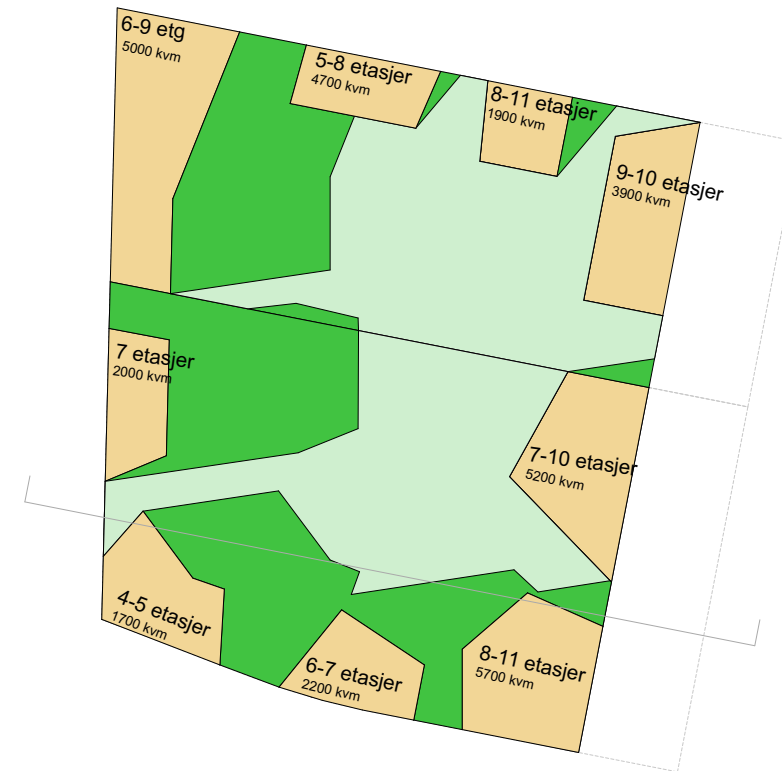
**Tomt I**  
 ca 15500 m2 BRA utnyttelse bolig  
 ca 12400 m2 sBRA  
 ca 4050 m2 felles uteoppholdsareal  
 > Krav minimum 3100 m2

**Tomt II**  
 ca 16800 m2 BRA utnyttelse bolig  
 ca 13440 m2 s BRA  
 ca 4990 m2 felles uteoppholdsareal  
 > Krav minimum 3360 m2



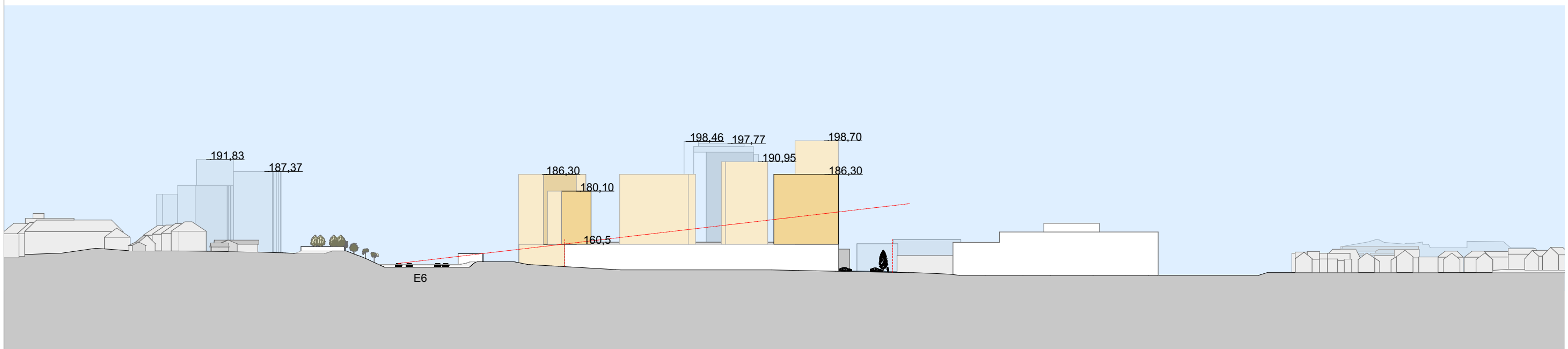
**21.mars kl.15.00**  
 Tomt I  
 ca 2310 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1550 m2

Tomt II  
 ca 1870 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1680 m2



**23.juni kl.18.00**  
 Tomt I  
 ca 2600 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1520 m2

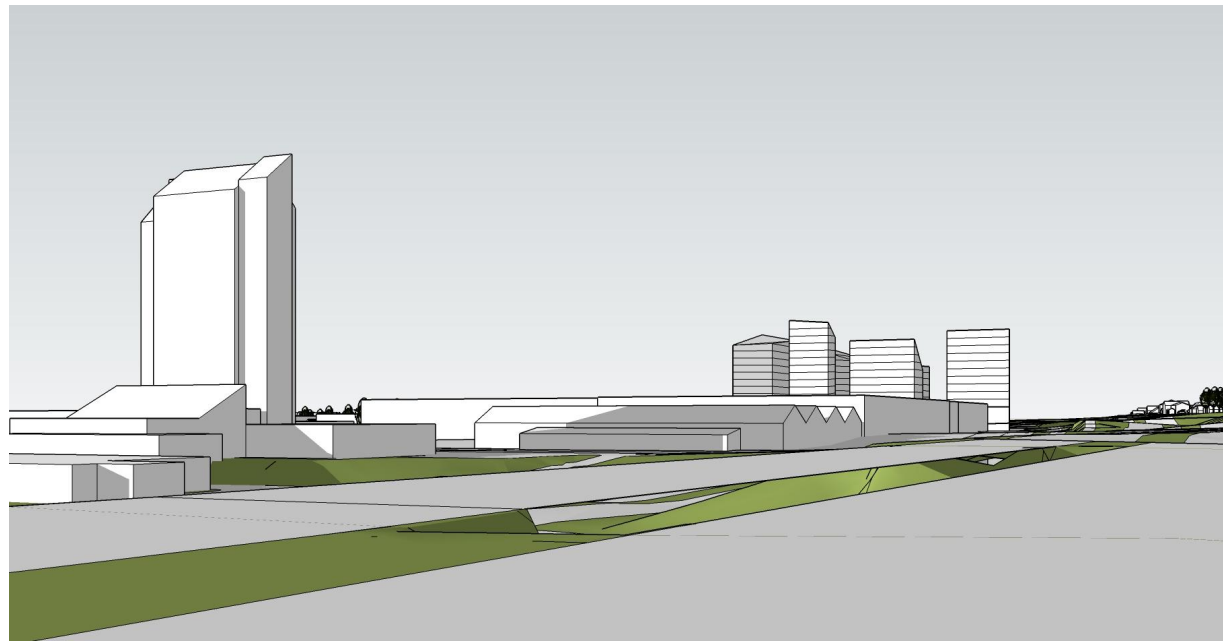
Tomt II  
 ca 2300 m2 solfylt uteoppholdsareal  
 Krav minimum ca 1680 m2



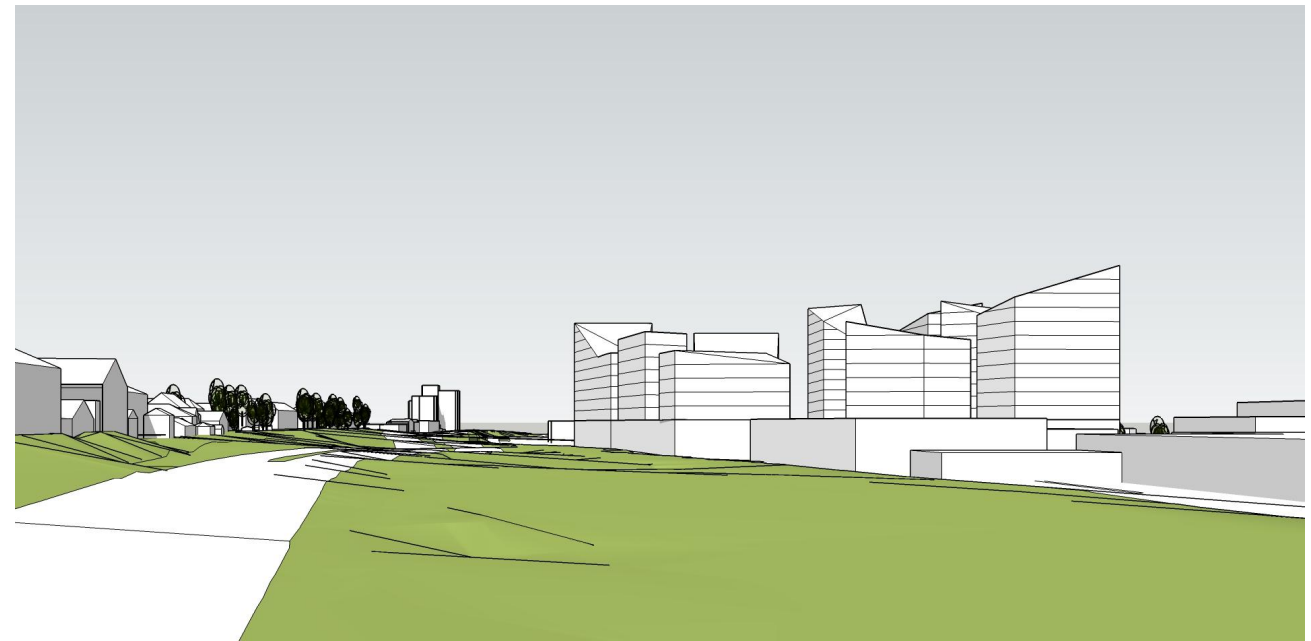
tegn. nr.	15.12.17	tegnet av	TT/GE	revisjon
innhold	målestokk	saksbehandler	RBH	rev.dat
Alt C	1:1500			



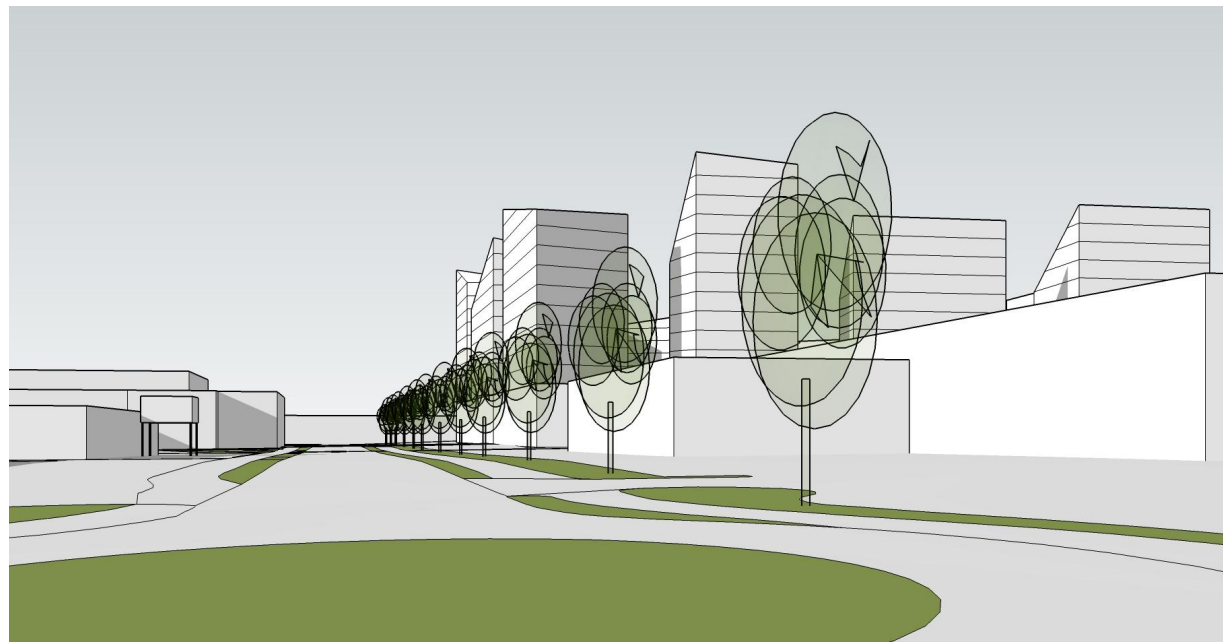
# Alt. C



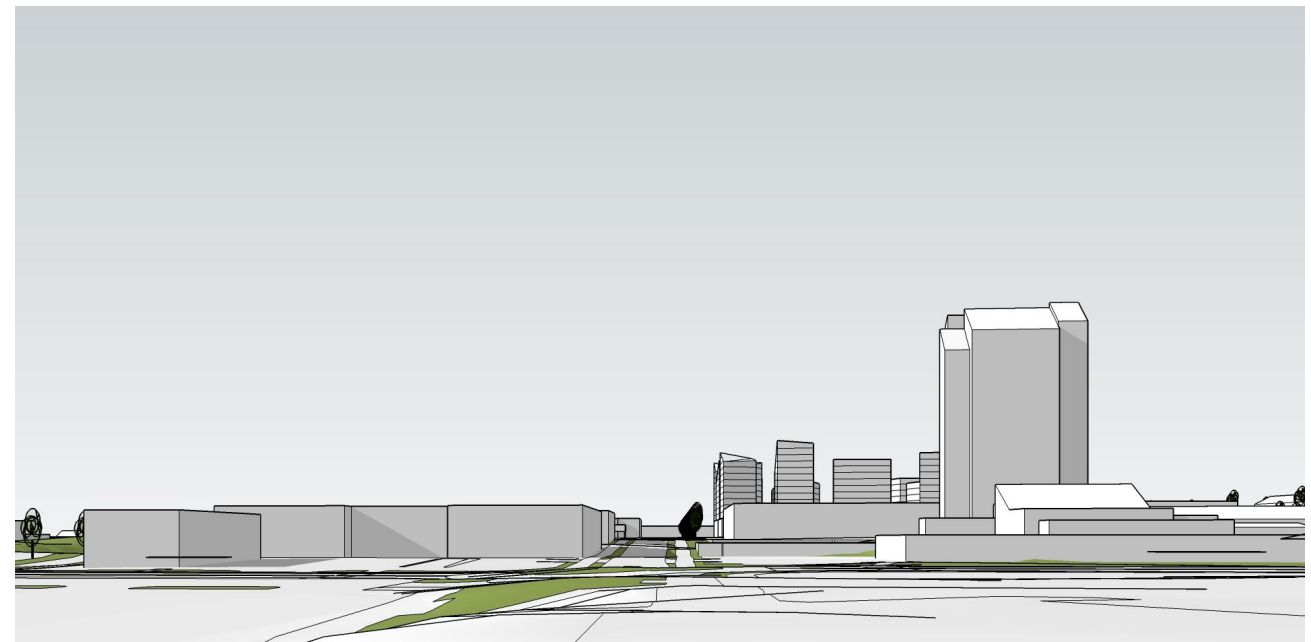
Perspektiv E6 fra nord



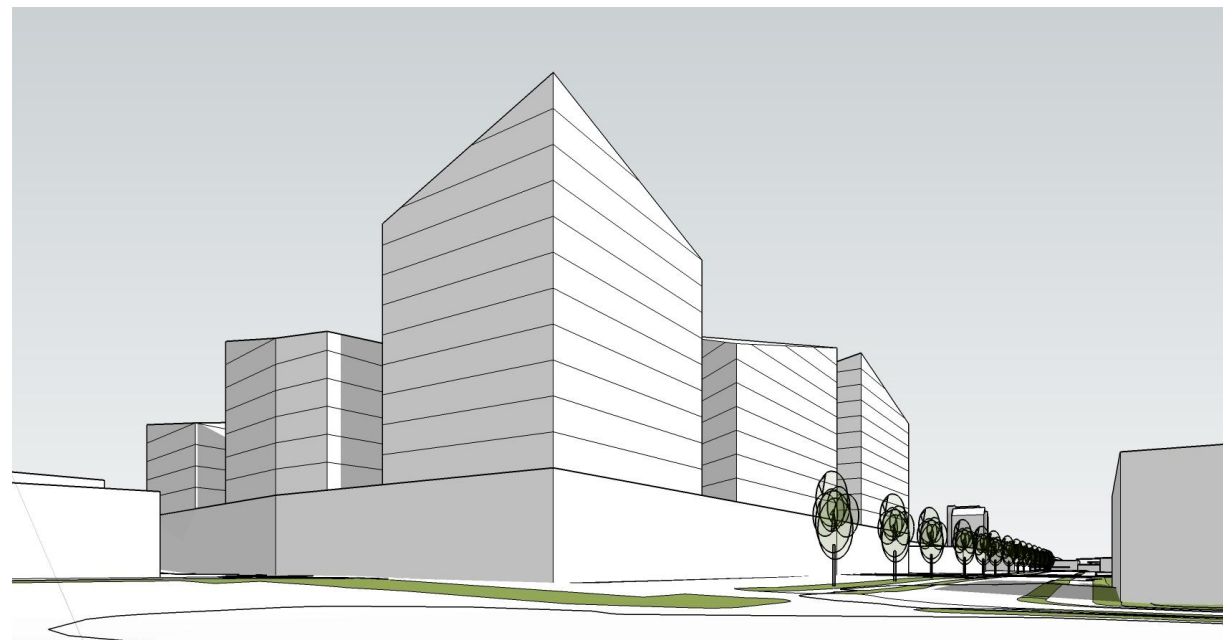
Perspektiv E6 fra syd



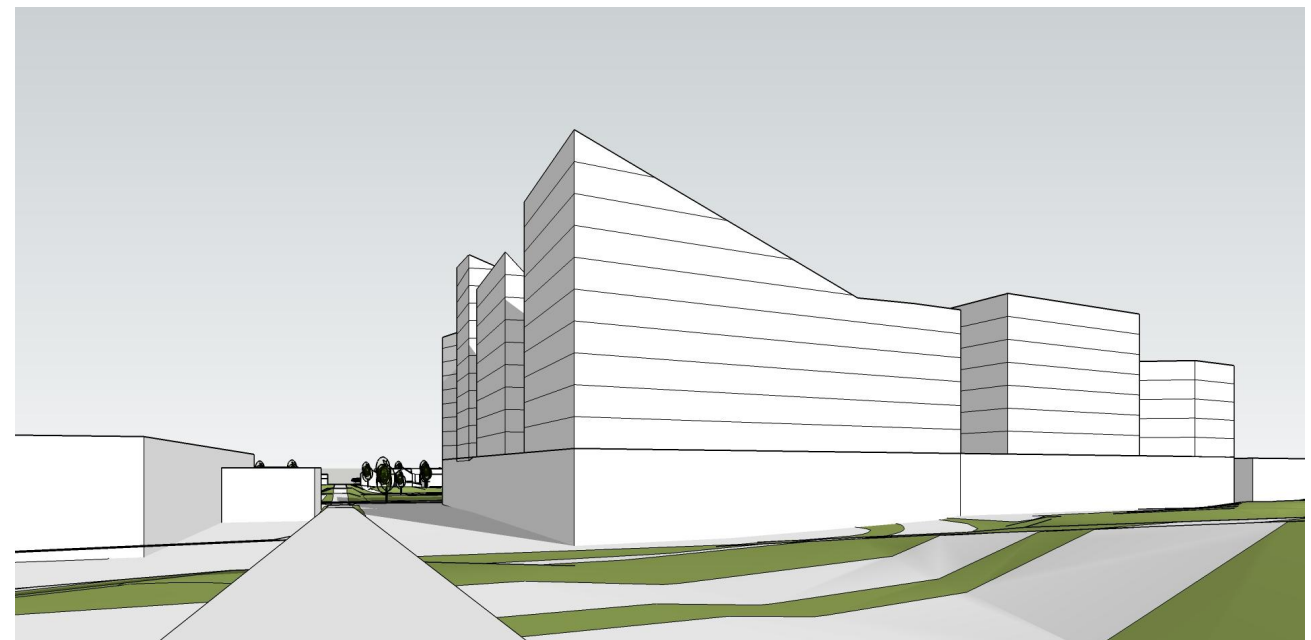
Perspektiv fra krysset Ivar Lykkes veg og Sentervegen



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra nord



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra syd



Perspektiv fra gang sykkelveg over E6

revisjon

tegn. av  
TTS/GE

dato  
15.12.17

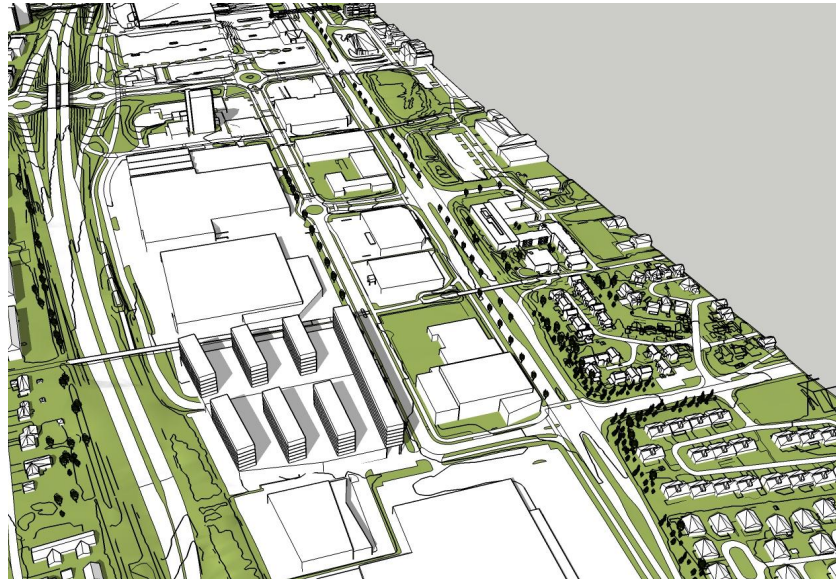
målestokk

tegn. nr.  
Alt C

innhold  
Perspektiv

2017-044 Tillerbyen

# Alt. D

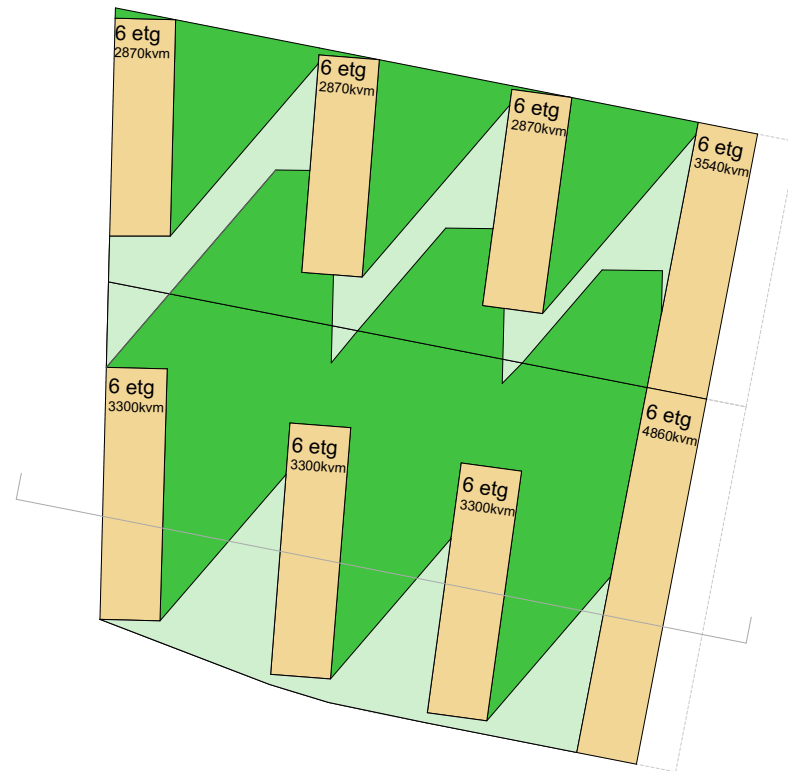


## Tomt I

ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9600 m2 sBRA  
ca 4500 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2400 m2

## Tomt II

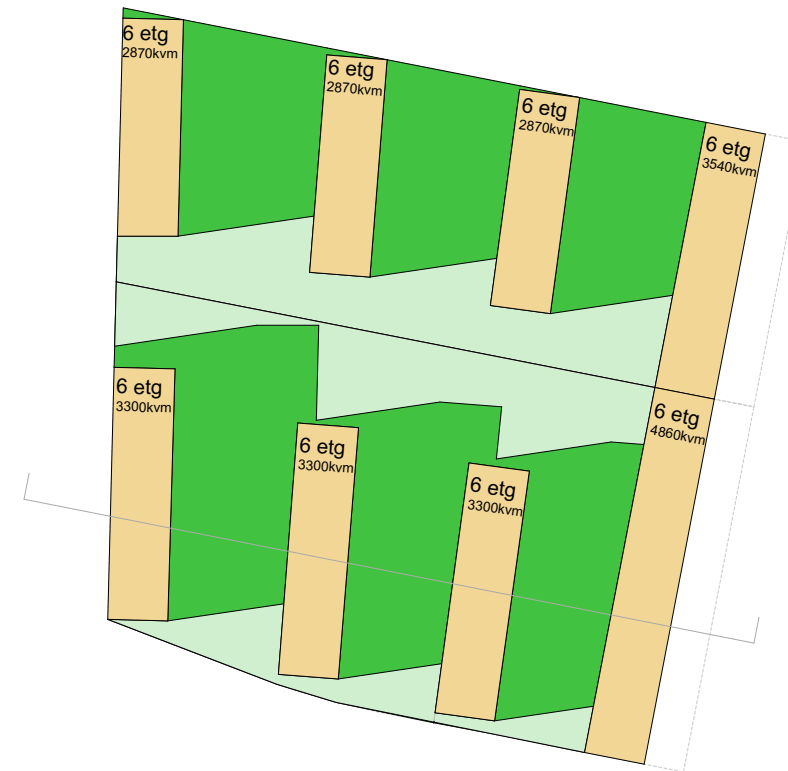
ca 14760 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 11800 m2 sBRA  
ca 5600 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2950 m2



### 21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1240 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1200 m2

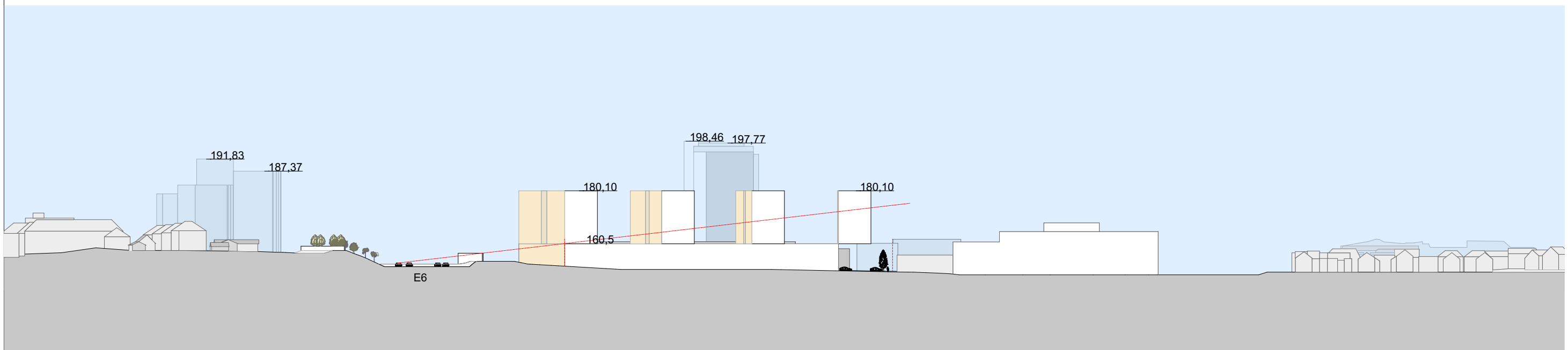
Tomt II  
ca 1500 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1470 m2



### 23.juni kl.18.00

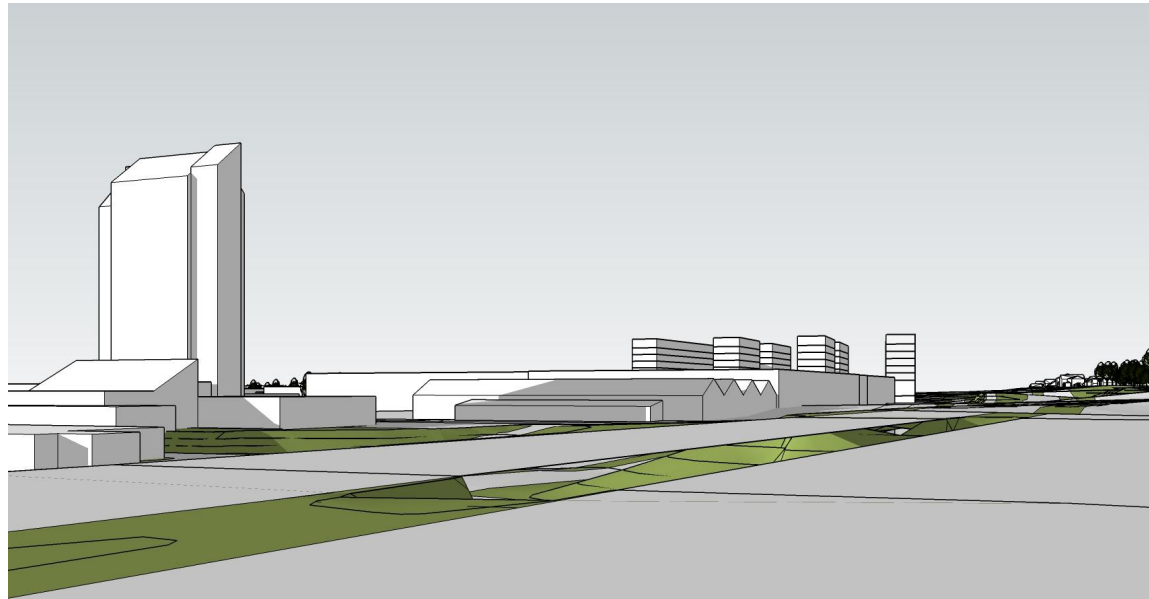
Tomt I  
ca 1480 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1200 m2

Tomt II  
ca 1800 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1470 m2

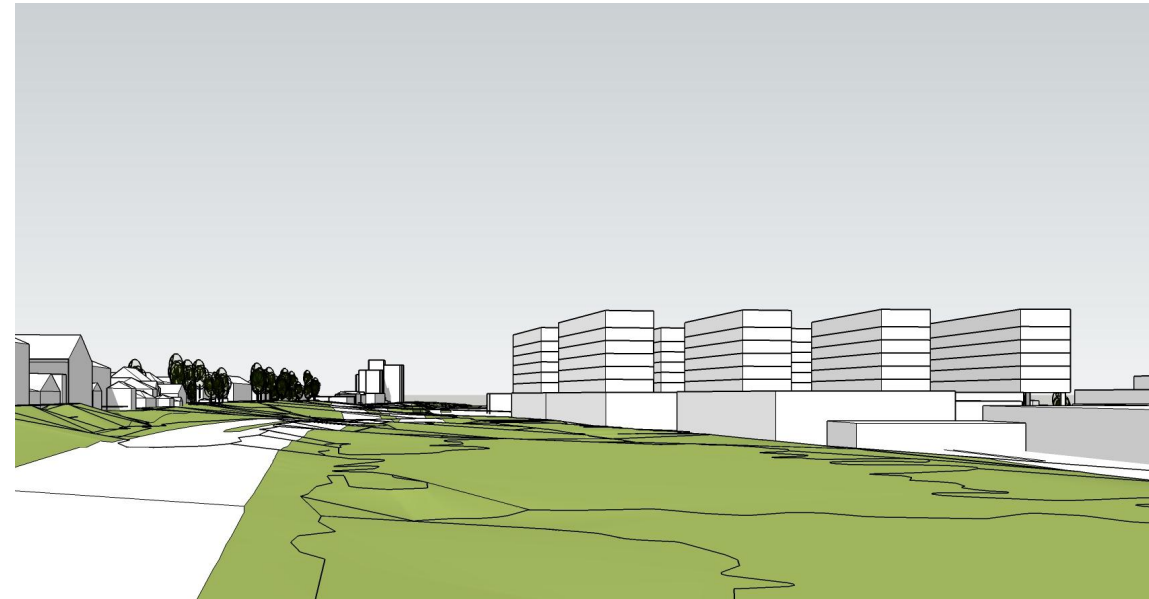


tegn. nr.	15.12.17	tegnet av	TT/GE	revisjon
innhold	målestokk	saksbehandler	RBH	rev dato
Alt D	1:1500			

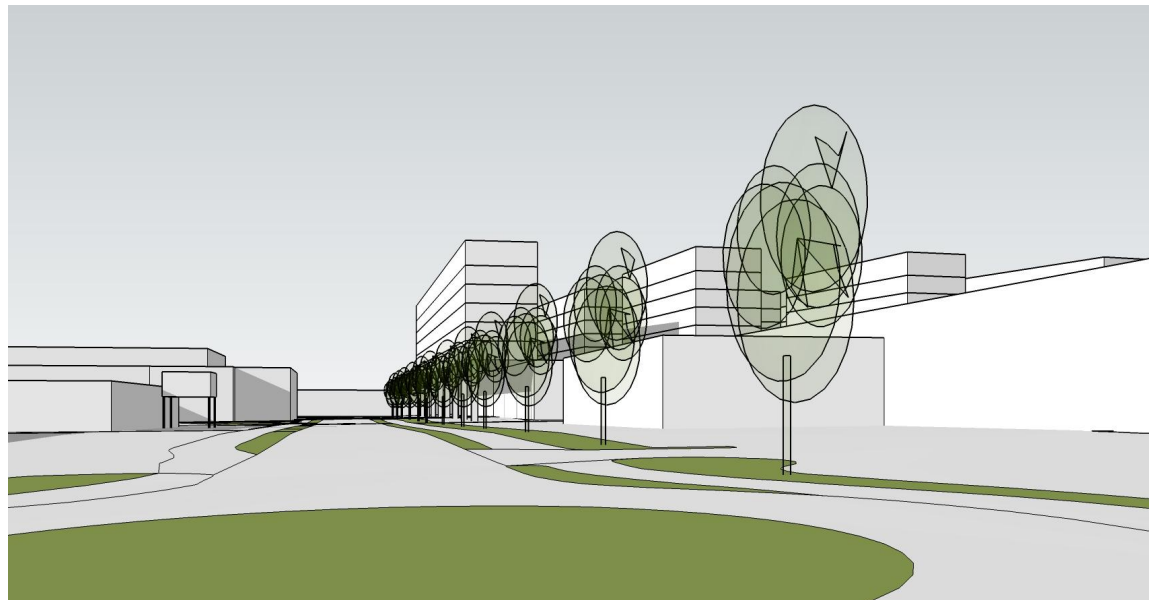
# Alt. D



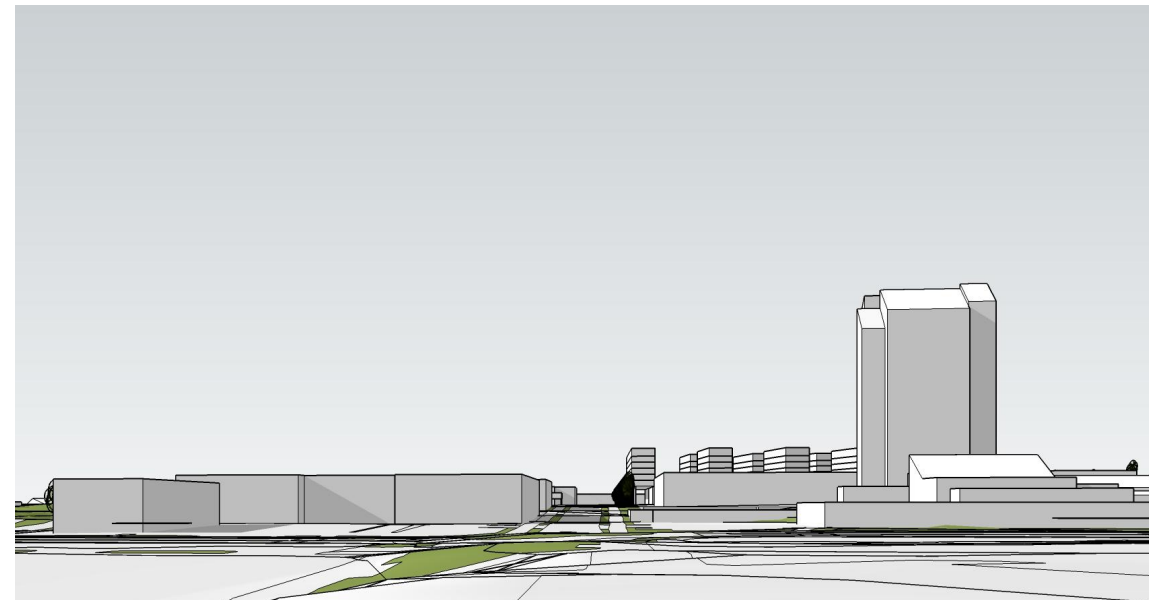
Perspektiv E6 fra nord



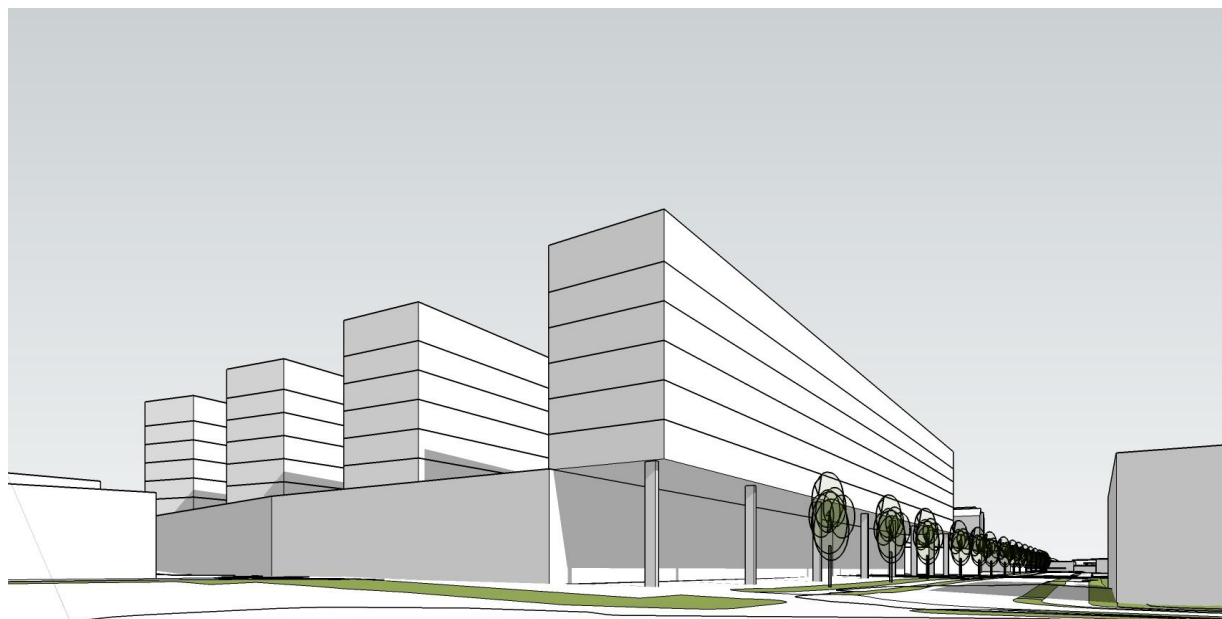
Perspektiv E6 fra syd



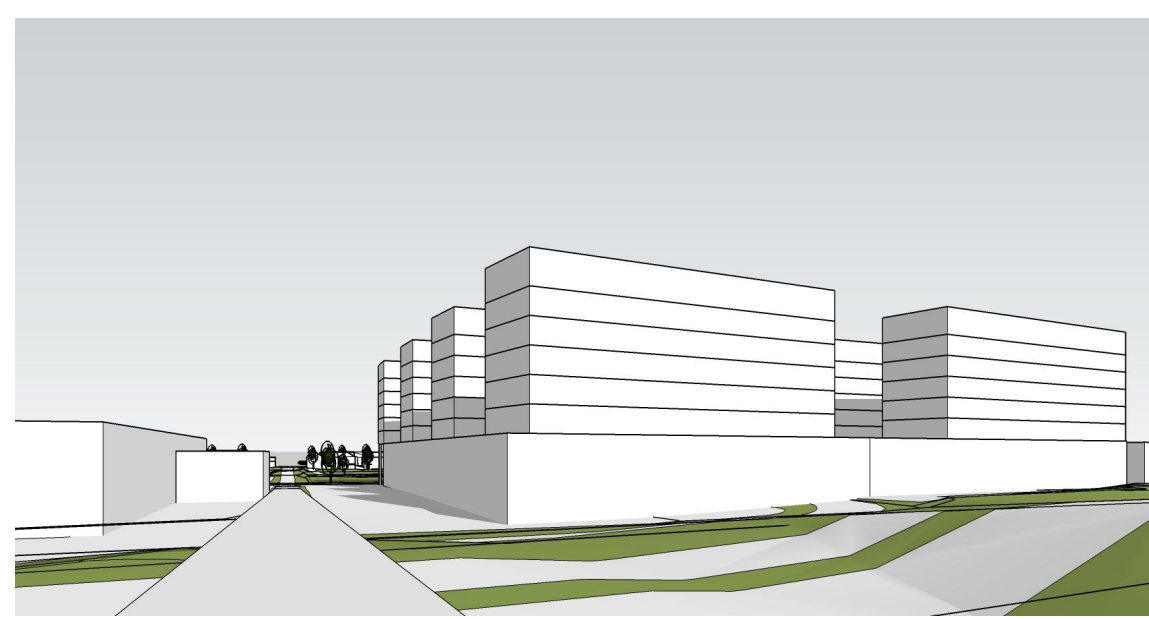
Perspektiv fra krysset Ivar Lykkes veg og Sentervegen



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra nord



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra syd

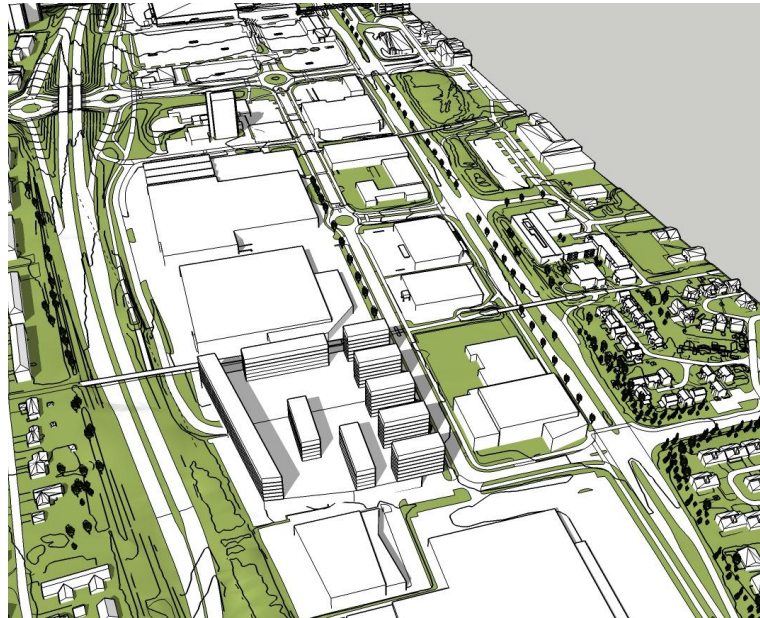


Perspektiv fra gang sykkelveg over E6

tegn. nr.	Alt D	tegnet av	TTS/GE	revisjon
innhold	Perspektiv	saksbehandler	RBH	rev. dato
		dato	15.12.17	
		målestokk		



# Alt. E

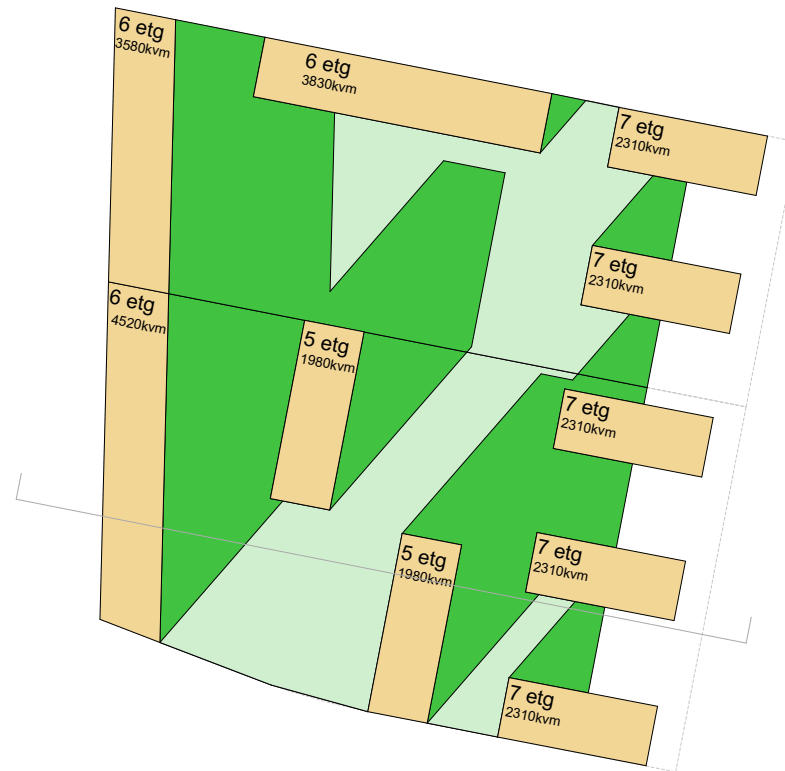


## Tomt I

ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9600 sBRA  
ca 4340 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2400m2

## Tomt II

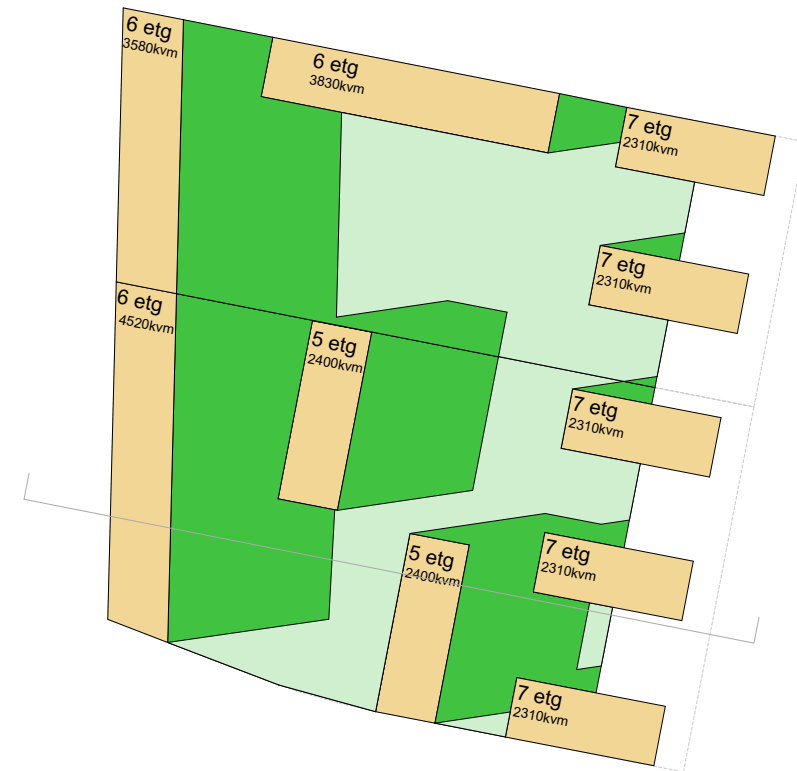
ca 15400 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 12300 m2 sBRA  
5150 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 3100 m2



## 21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1 610 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 200 m2

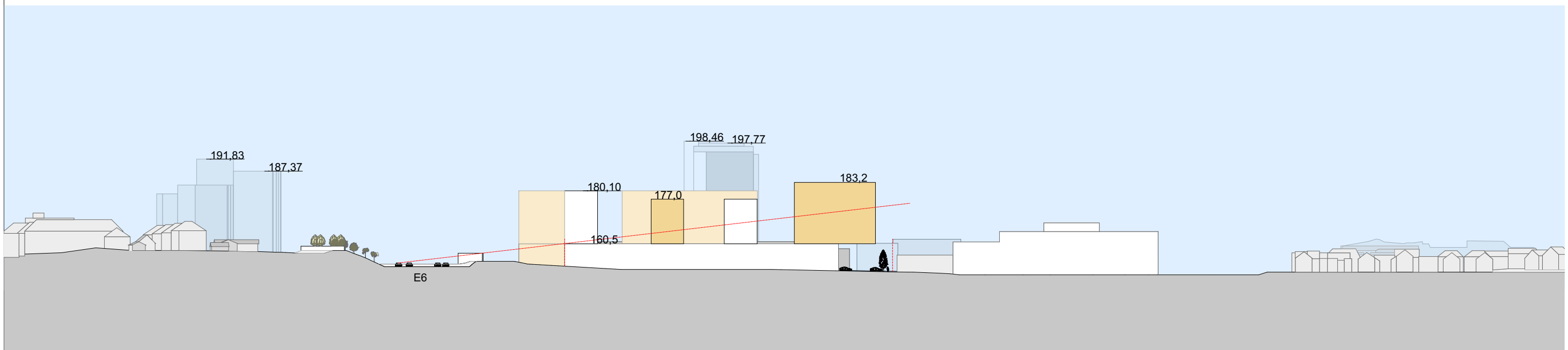
Tomt II  
ca 2080 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 550 m2



## 23.juni kl.18.00

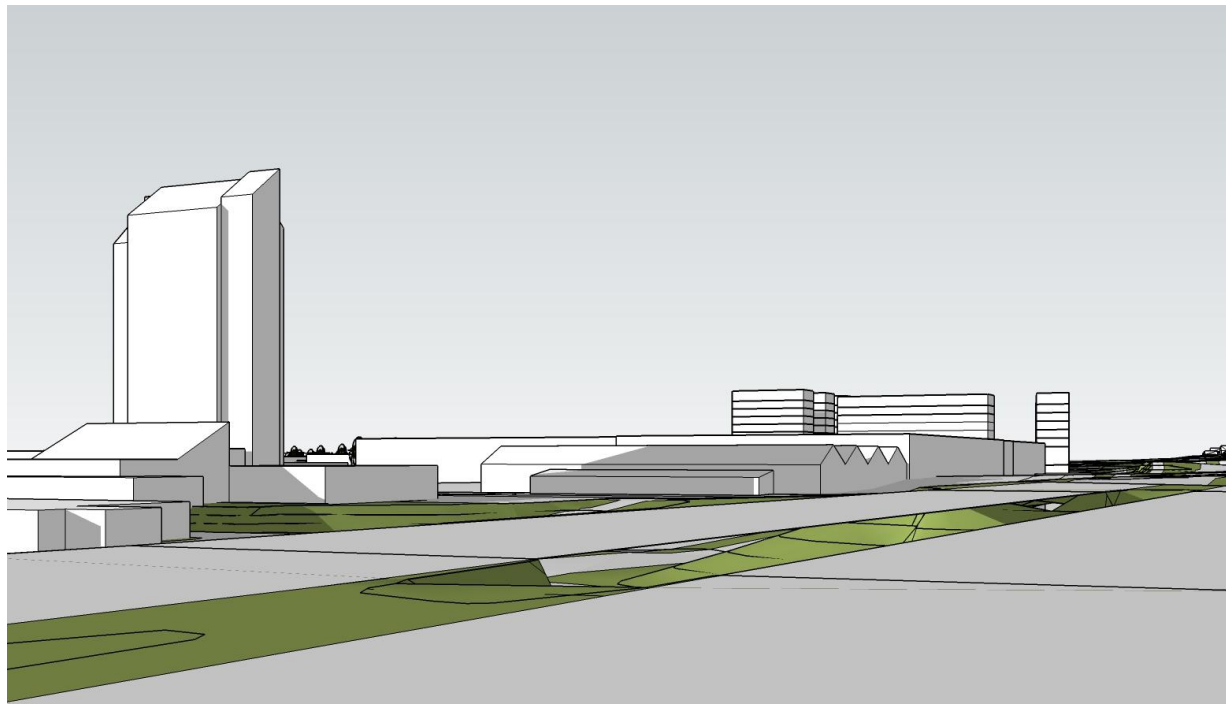
Tomt I  
ca 2 390 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 200 m2

Tomt II  
ca 1 660 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 550 m2

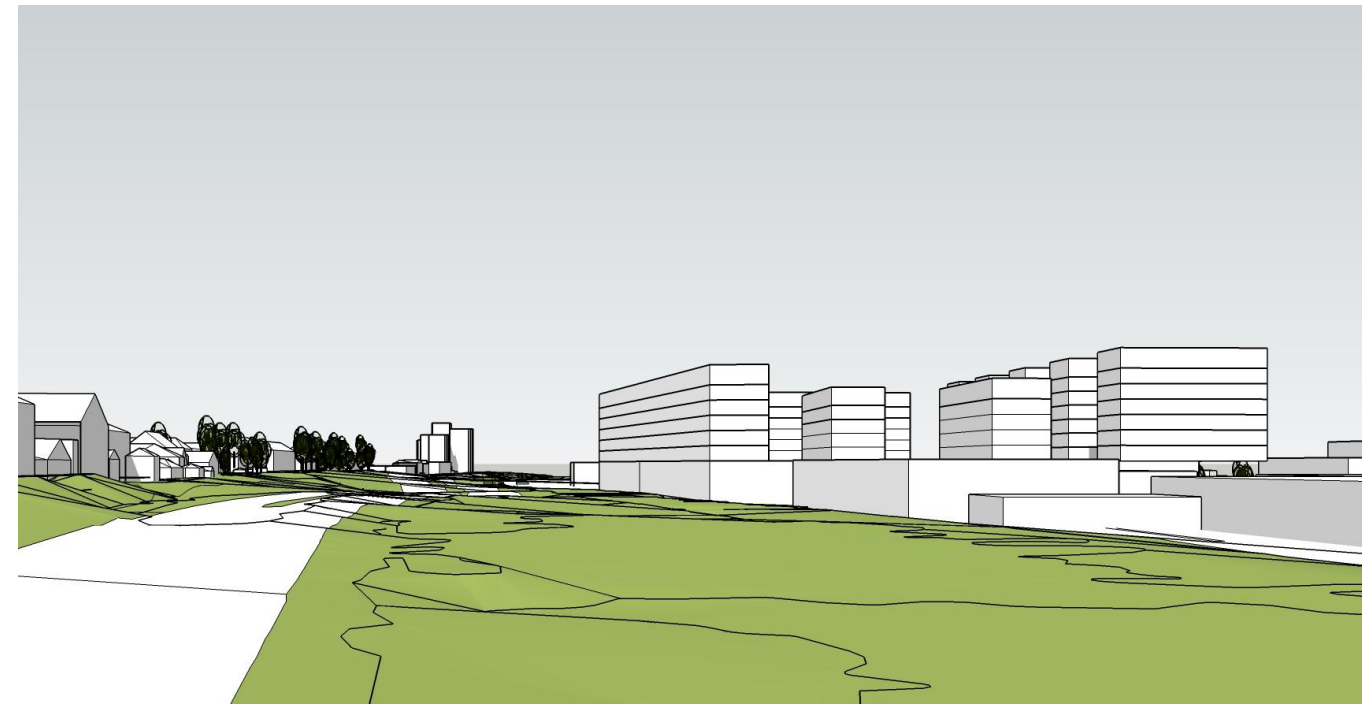


tegn. nr.	15.12.17	tegnet av	TT/GE	revisjon
innhold	målestokk	saksbehandler	RBH	rev.dat
Alt E	1:1500			

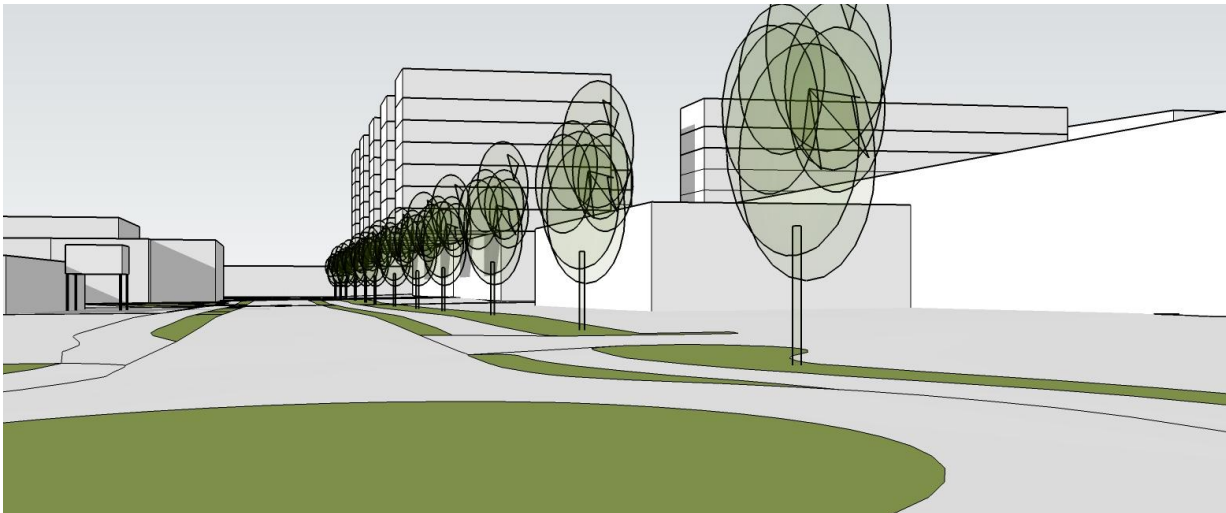
# Alt. E



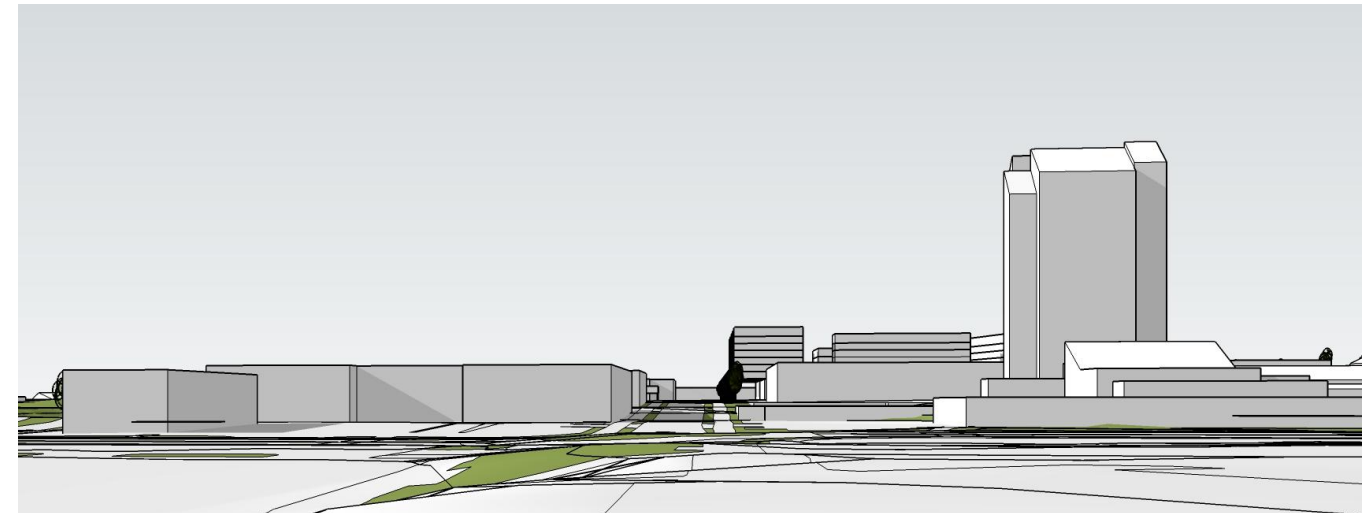
Perspektiv E6 fra nord



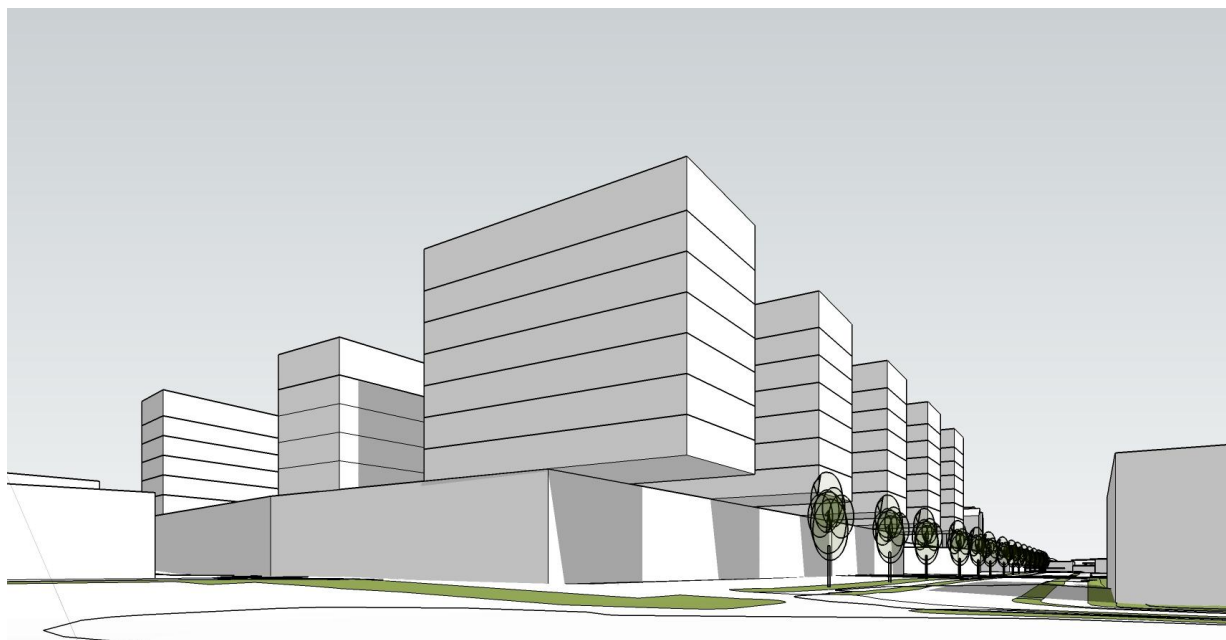
Perspektiv E6 fra syd



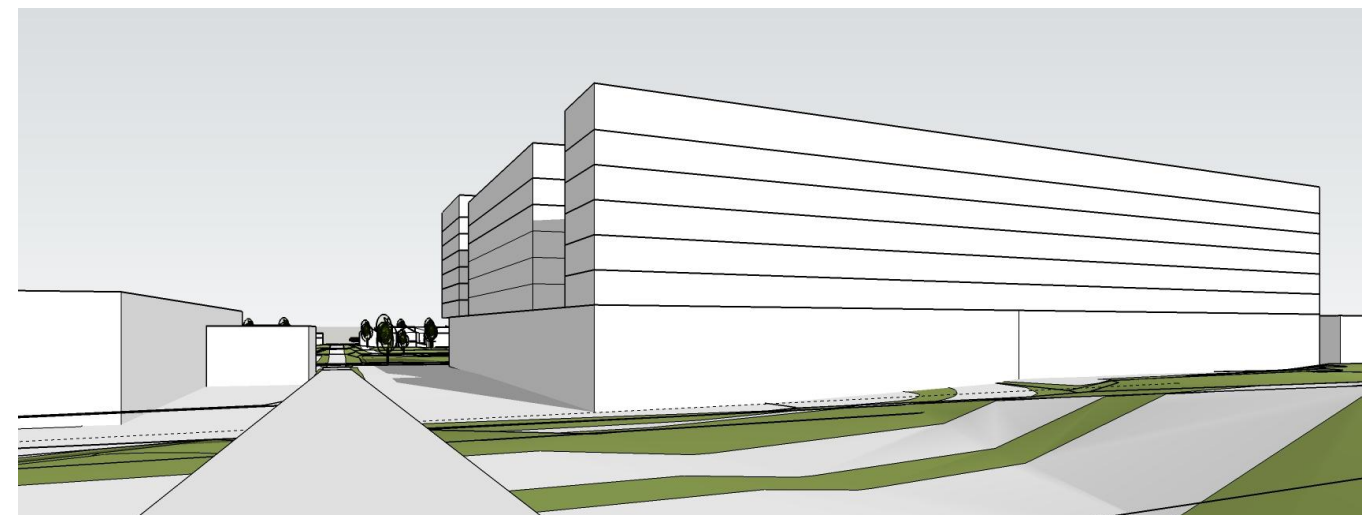
Perspektiv fra krysset Ivar Lykkes veg og Sentervegen



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra nord



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra syd



Perspektiv fra gang sykkelveg over E6

revisjon

tegn. av

dato

tegn. nr.

innhold

perspektiv

2017-044 Tillerbyen

vollark.no

Alt E

15.12.17

TTS/GE

RBH



# Alt. F

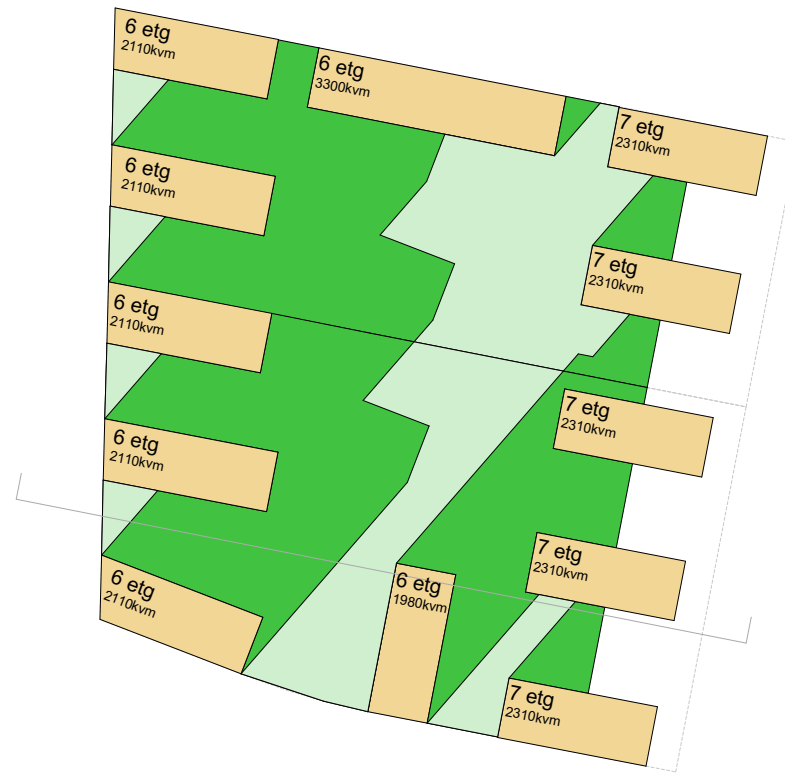


## Tomt I

ca 12000 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 9600 sBRA  
ca 4300 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 2400 m2

## Tomt II

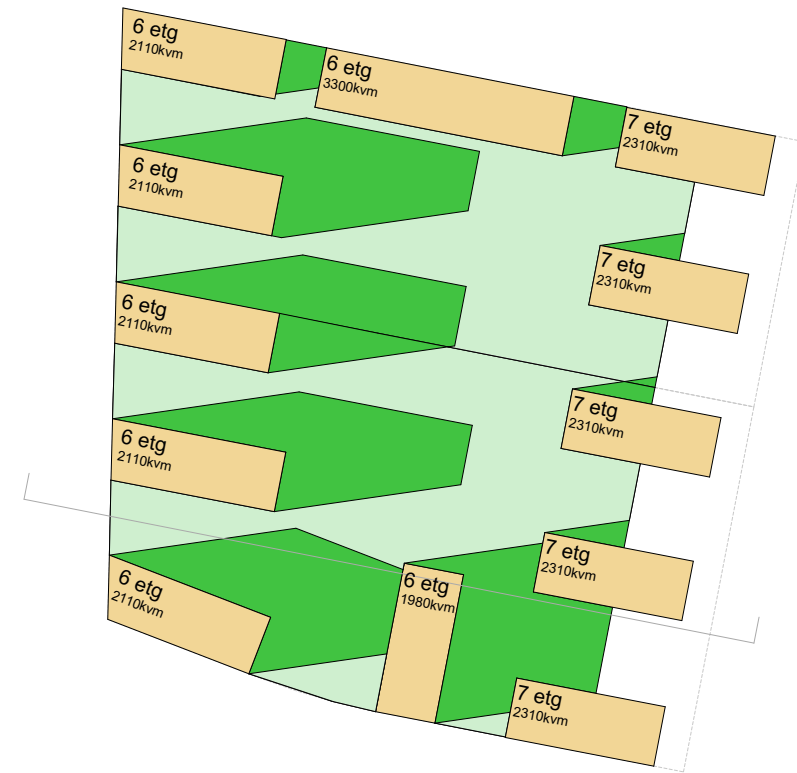
ca 15200 m2 BRA utnyttelse bolig  
ca 12200 m2 sBRA  
5300 m2 felles uteoppholdsareal  
> Krav minimum 3050 m2



## 21.mars kl.15.00

Tomt I  
ca 1600 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 200 m2

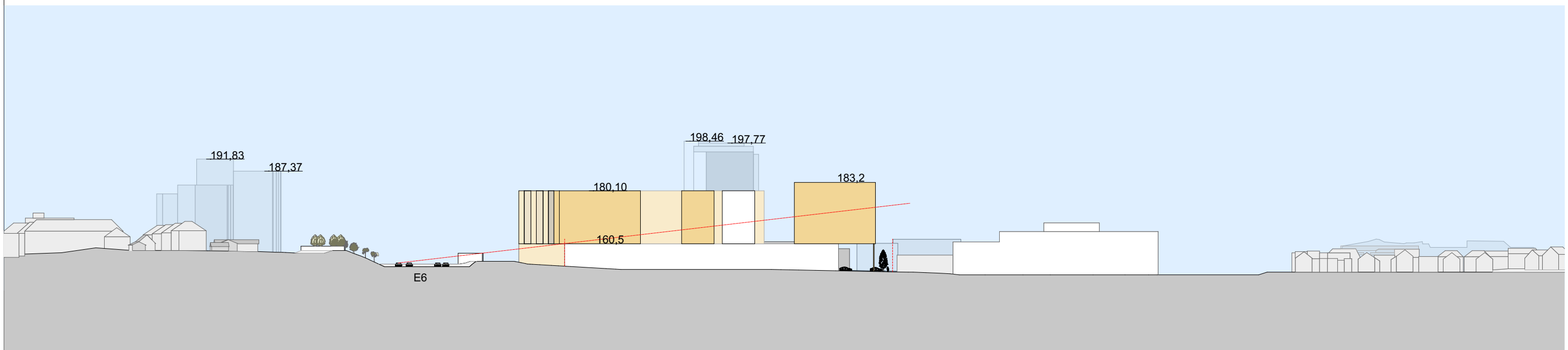
Tomt II  
ca 1 730 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 500 m2



## 23.juni kl.18.00

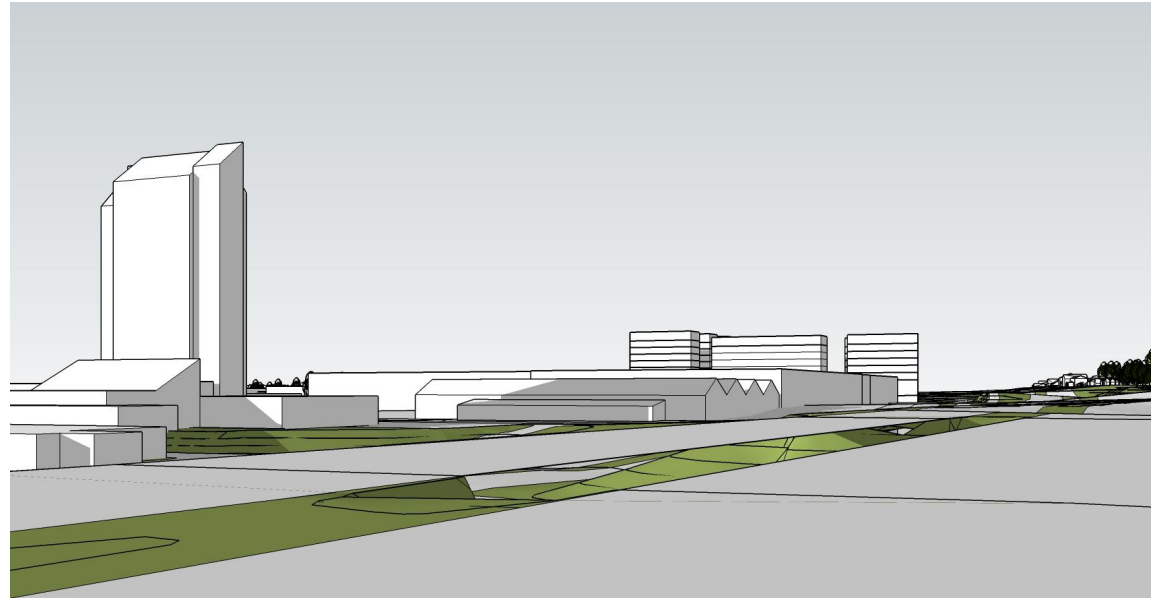
Tomt I  
ca 2 580 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 200 m2

Tomt II  
ca 2500 m2 solfylt uteoppholdsareal  
Krav minimum ca 1 500 m2

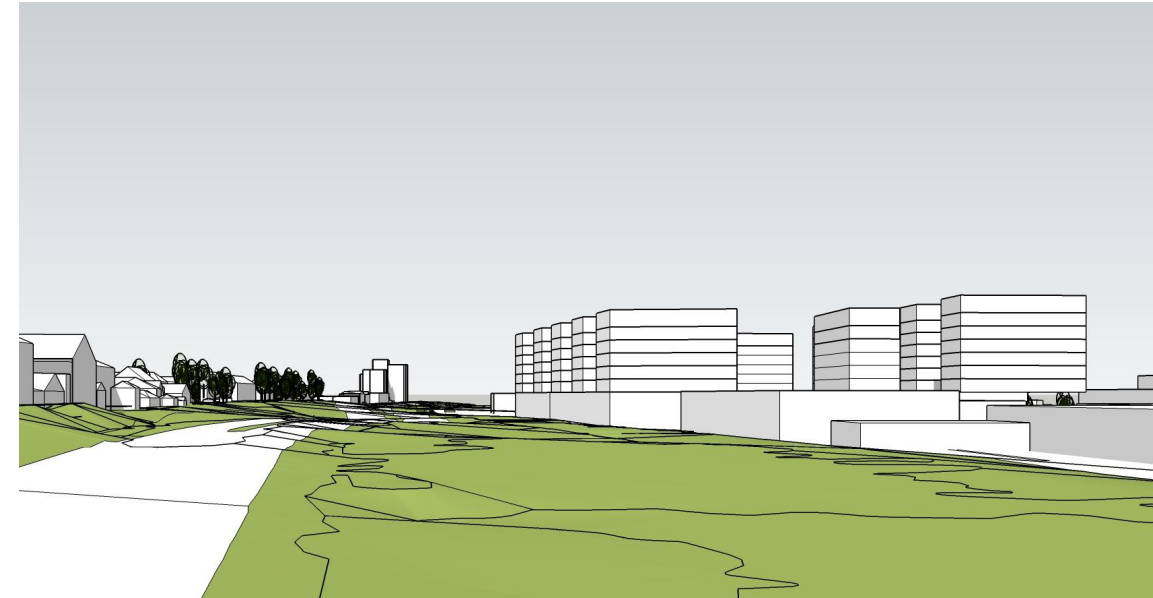


tegnet av	TTS/GE	revisjon
dato	15.12.17	rev.dat
målestokk	1:1500	saksbehandler
tegn.nr.	Alt F	RBH
innhold		

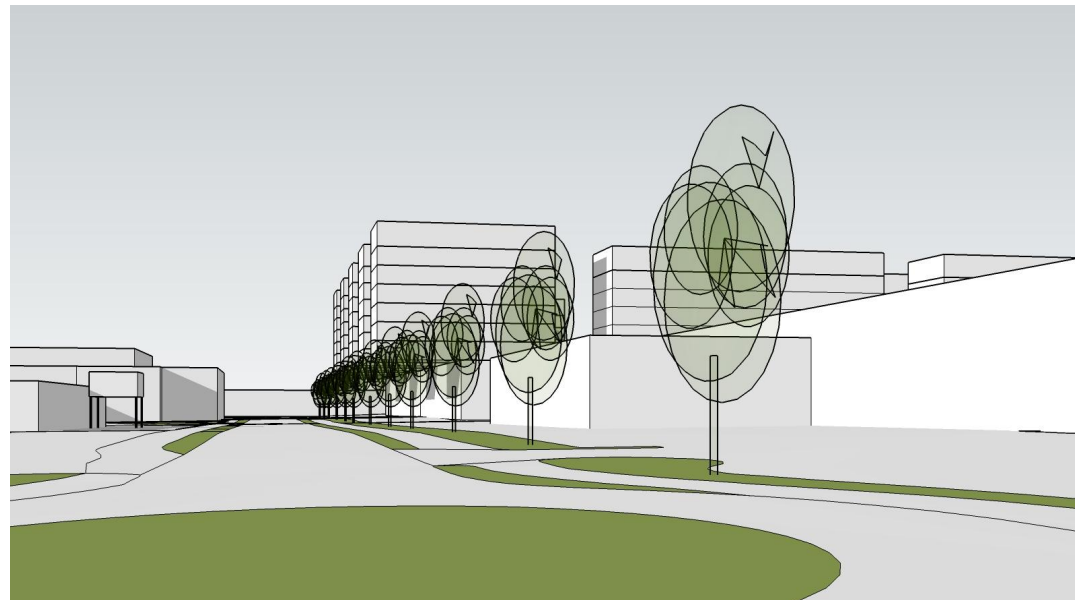
# Alt. F



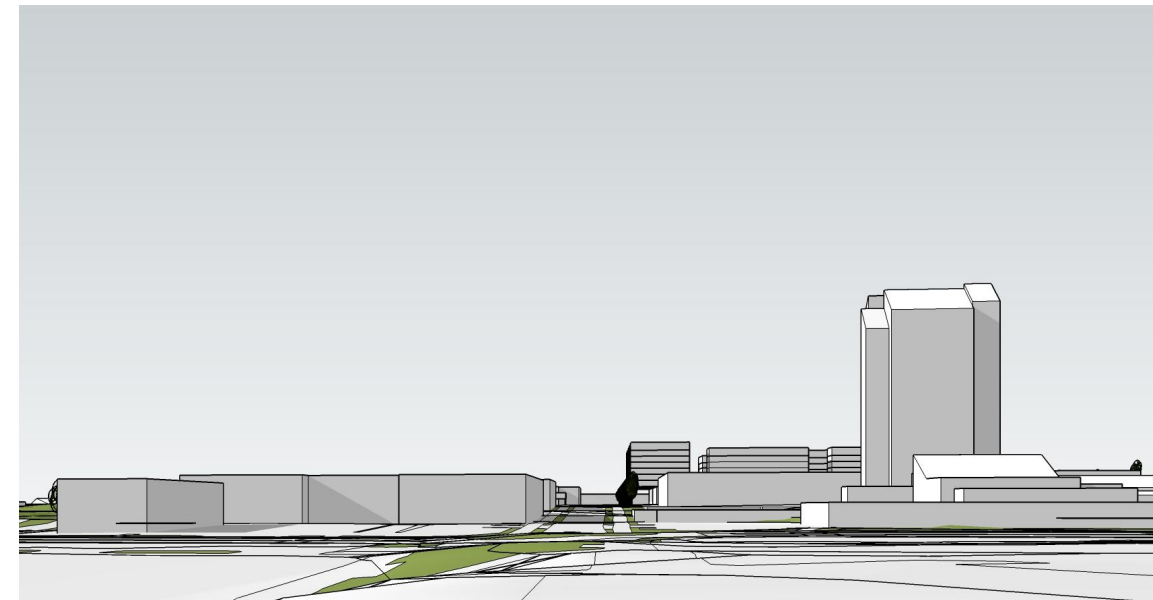
Perspektiv E6 fra nord



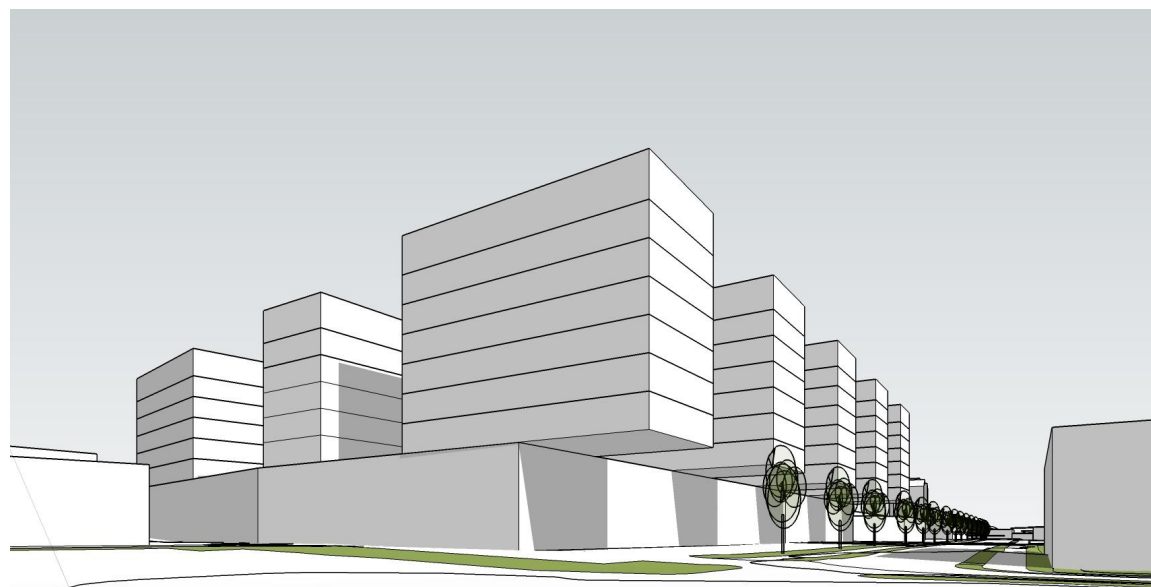
Perspektiv E6 fra syd



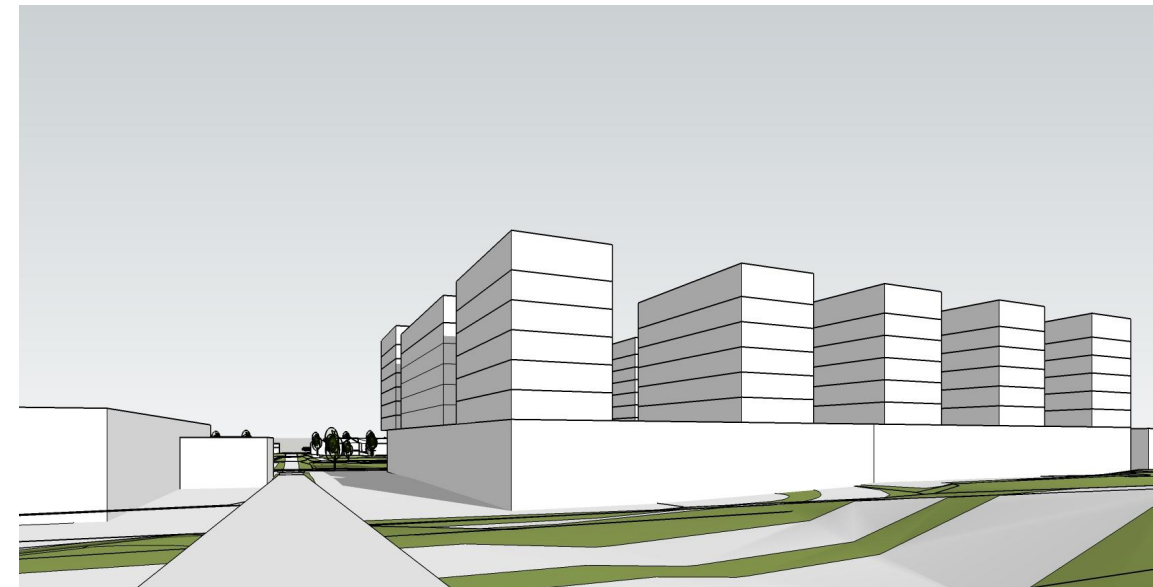
Perspektiv fra krysset Ivar Lykkes veg og Sentervegen



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra nord



Perspektiv Ivar Lykkes veg fra syd



Perspektiv fra gang sykkelveg over E6

tegn. nr.	Alt F	tegnet av	TTS/ GE	revisjon
innhold	Perspektiv	saksbehandler	RBH	rev. dato
		dato	15.12.17	
		målestokk		