

Saksframlegg

IVAR LYKKES VEG 10

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 07/25490-32 (36961/09)

Saksbehandler: Åse Bollingmo

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Ivar Lykkes veg 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merka sivilarkitekt Odd Thommesen, datert 22.11.2007, sist endra 19.03.2009 og i bestemmelser sist endra 23.03.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

Sammendrag

I oktober 2004 mottok kommunen et forslag til reguleringsplan for forretning/bolig i Ivar Lykkes veg 10. Forslaget ble i 2006 avvist på bakgrunn av uavklart overordna trafikksituasjon og skepsis til boliger på tomte.

Ny planprosess tok til i august 2007. Hensikten er å legge til rette for et bygg i tre etasjer for forretning, kontor, div. privat og offentlig service pluss parkeringskjeller. Kommuneplanens arealdel legger opp til høy utbyggingstetthet (120-160%) i denne type områder. Bebyggelse tilsvarende BRA på 23.000 m² gir utnyttingsgrad på 200%. Isolert sett har ikke rådmannen innvendinger til så høy utnyttingsgrad. I oppstartmøtet var det fokus på handel, trafikk- og atkomstforhold og rekkefølgekrav i forhold til E6 sør.

Trafikkspørsmålene fra 2006 er besvart gjennom ny arealdel til kommuneplanen, sammen med trafikkanalysen som ble gjort for den avviste reguleringsplanen. Det fremgår at lokalgatene og vegnettet inn og ut av området, med de forbedringer som er planlagt i tilknytning til ny E6, vil være tilstrekkelig dimensjonert for den økte trafikkmengden som følger av planlagte tiltak i Ivar Lykkes veg 10.

Handelsomfang er et sentralt tema i plansaken. Rådmannen er i tvil om hvorvidt handelsanalysene som følger reguleringssaken, gir riktig bilde. Blant flere forhold utgjør den generelle omsetningsveksten i samfunnet en stor usikkerhetsfaktor. Rådmannens tolkning av analysene er at utbygginga i Ivar Lykkes veg 10, med årlig omsetningsvekst på 2,5%, ikke alene, men sammen med utvidelsen på City syd, vil medføre at handelsbalansen forrykkes. Tiller og Lade får økt markedsandel, mens Heimdal, Midtbyen og regionen får en reduksjon. Mange mener at 2,5% er for høy prognose i dagens situasjon. Analysene antyder at lavere vekst vil forrykke handelsbalansen ytterligere. Til tross for svakheter, finner rådmannen de foreliggende handelsanalysene gode nok til å ligge ved saken til offentlig ettersyn.

Rekkefølgekravet fra kommuneplanens arealdel om ny E6 sør, er videreført i planforslaget, men med mer presis ordlyd. Det er uenighet mellom rådmannen og forslagsstiller om ordlyden i rekkefølgebestemmelsen.

Innledning

Planforslaget var komplett 27.10.2008, med unntak av godkjent handelsanalyse. Rådmannen har brukt lang tid på å vurdere kvaliteten på handelsanalysen for City Syd, som analysen for Ivar Lykkes veg 10 bygger på. Derfor kommer saken seinere til politisk behandling enn det som er vanlig. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 323/195, 323/2047 og 323/22.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

Siteres i det følgende uten endring.

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 25.01.2008 av Prosjekt- og teknologiledelse AS som forslagsstiller, på vegne av Ivar Lykkes veg 10 AS v/ Ole Refseth. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med sivilarkitekt Odd Thommesen.

Hensikten med planen er å regulere eiendommen med tilhørende veganlegg for planlagt utbygging av eiendommen til forretningsformål (tilføyde kontor, saksbehandlers merknad).

Trondheim kommune

Tidligere vedtak i saken

I 2004 ble det fremmet et planforslag. Dette planforslaget ble avvist i bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker den 18.10.2005 (sak 0203/05). Bystyret avviste en reguleringsforespørsel den 30.03.2006 (sak 32/06). Årsaken til avvisningene var at man ønsket å avvente regulering av eiendommen i påvente av en kommunedelplan for området, samt en overordnet avklaring av trafikksituasjonen. Videre var det skepsis til mulig etablering av boliger innenfor planområdet.

Oppstartmøte 17.08.2007

Følgende tema ble tatt opp:

- Rekkefølgekrav E6 sør
- Bransjesammensetning
- Trafikk-/adkomstforhold

Kunngjøring om igangsatt regulering

Reguleringsarbeidet er kunngjort igangsatt i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 i Adresseavisen 27.08.2007. Kopi av annonsen følger vedlagt.

Varsel om igangsatt regulering

Det er sendt direkte varsel til grunneiere og rettighetshavere i brev av 24.08.2007.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2007-2018

I kommuneplanens arealdel (2007) er eiendommen vist som eksisterende ervervsområde og ligger innenfor sentralt bysenter/avlastningssenter på Tillerbyen. Innenfor sentralt bysenter forutsettes det en høy tomteutnyttning. Det er ikke automatisk krav om ny reguleringsplan, men på grunn av økt utnyttelsesgrad er det anmodet om ny reguleringsplan før eiendommen kan bebygges videre.



Figur 1: utdrag fra kommuneplanens arealdel

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det angitt følgende relevante krav:

§ 5.1 Rekkefølgekrav for Tillerområdet. Etablering av nytt, utvidelse av eksisterende næringsareal eller bruksendring med samlet bruttoareal over 1000 m² tillates ikke innenfor Tillerbyen, avgrenset av ervervsområdet fra Tonstadkrysset i nord til Johan Tillers veg i sør, før første etappe av E6 sør er gjennomført. Dette innebærer etablering av regulert vegløsning fra Tonstadkrysset til nytt kryss med Sentervegen, inkludert planskilt fotgjenger/sykkelveg sør for dette krysset.

§ 6 Etablering av kjøpesenter. Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m² tillates bare i områder som på plankartet er angitt med særskilte grenser som bysenter. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper og etableringer i

Trondheim kommune

lokalsenter dersom etableringens størrelse er tilpasset bydelssenterets størrelse, funksjon og handelsomland.

§ 7.1 Parkeringskrav. I denne bestemmelsen er det angitt ulike parkeringskrav i forhold til eiendommens funksjon, utnyttelse og beliggenhet. For eiendommen Ivar Lykkes veg 10 gjelder følgende krav:

- *Maksimum 25 % av tomtearealet kan avsettes til parkering på terrengnivå*
- *Forretning: minimum 2 og maksimum 4 bilplasser og minimum 0,7 sykkelplasser pr. 100 m² BRA*
- *Kontor: minimum 1,5 bilplasser og minimum 0,7 sykkelplasser pr. 100 m² BRA.*

§ 8.1 Tetthet. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene.

§ 8.4 Eksisterende og framtidig ervervsområde. Etablering av ny boligbebyggelse eller kombinasjon av næringsvirksomhet og boliger tillates ikke i virksomhetsområder.

I tillegg til bestemmelser til kommuneplanens arealdel, er det også angitt retningslinjer for bruk av kart og bestemmelser. I disse retningslinjene er det blant annet gitt føringer på følgende forhold:

- *Tilrettelegging for næringsutbygging (retningslinje 2.4.8): det fokuseres på at virksomheter skal konsentreres langs viktige transport- og kollektivlinjer og ha høy utbyggingstetthet (120-160 %)*
- *Lokalisering av handel og service (retningslinje 2.4.10): det fokuseres på at varegrupper med stort arealbehov skal lokaliseres i avlastningssentra, men også spesialiserte forretnings- og servicetilbud som allerede fins i Midt-byen kan lokaliseres i disse områdene*
- *Planlegging i ervervsområder (retningslinje 2.5.5): det fokuseres på at ervervsområder inntil 300 meter fra hovedkollektivårer bør ha en arealutnyttelse (TU) på minimum 120 % og at det skal være akseptabel gangavstand til kollektivholdeplasser.*

Gjeldende reguleringsplan R0316

Gjeldende reguleringsplan for området er R0316, reguleringsplan for ny E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til Tillerringen, med bestemmelser, vedtatt 08.09.1988. Området er regulert til forretning/kontor med tilliggende offentlige trafikkområder (kjørebane, snøopplag/trafikkdel og gangveg/sykkelveg/fortau).

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-6 gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan når annet ikke er bestemt. I dette tilfellet legges derfor gjeldende arealdel til kommuneplanen til grunn for planarbeidet.

Transportplan for Trondheim 2006-2015

I bystyrets vedtak 08.02.2007 framgår det: "Bystyret vil bidra til en raskest mulig ferdigstilling av ny E6 fra Tonstadkrysset til Melhus. Bystyret ber om at planleggingen gjennomføres slik at ferdigstilling for første del, dvs. fra Tonstad til nytt Tillerkryss v/Sentervegen, kan fullfinansieres og åpningen fremskyndes til 2010 (dvs. byggestart 2009)".

Plangrunnlaget for området er som beskrevet ovenfor. Utover dette er det kjent at Statens vegvesen arbeider med planene for ny E6, at Trondos har igangsatt planarbeid for Østre Rosten 64 (OBS bygg) og at det arbeides med planer for utvidelse av City syd. I tillegg har kommunen igangsatt en prosess for utarbeidelse av en kommunedelplan for Tiller.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Figur 3: oversikt over planområdet.

Landskap

Området er i praksis flatt med gode solforhold.

Grunnforhold

Tidligere gjennomførte geotekniske undersøkelser (Kummeneje 1996) viser at grunnen består av fast til meget fast leire, men at det kan være unntak fra dette, særlig i tomtas sørøstre hjørne. Det er ingen indikasjoner på forurenset grunn, men bensinstasjonen med nedgravde tanker tilsier en ekstra aktsomhet.

Det er ingen indikasjoner på kulturminner i grunnen, men man vil utøve nødvendig aktsomhet i forbindelse med gravearbeidene.

Infrastruktur

Det ligger offentlige avløpsledninger (hovedledninger), samt ledninger for fjernvarme i grunnen langs Østre Rosten. Dette er store ledninger med god kapasitet. Offentlige vannledninger ligger i Ivar Skjånes veg. Dette er også store ledninger med god kapasitet.

Naturforhold Det er ikke registrert verneverdige naturforhold i området.

Rekreasjon og barn og unges interesser

Området er verken i bruk til rekreasjon eller tilrettelagt for bruk for barn og unge, da det pr i dag er et forretningsområde. Det er for øvrig god tilgjengelighet fra boligområdet på andre siden av Østre Rosten via eksisterende gangbru nord for eiendommen Ivar Lykkes veg 10.

Nærmiljø

Planen omfatter en eiendom i et veletablert næringsområde med store bygninger som i hovedsak rommer forretninger. Området kjennetegnes av stor ferdsel både på dag- og kveldstid og er dermed et samlingsområde for bydelen. Tyngdepunktet her anses imidlertid for å være i tilknytning til City syd og

Beliggenhet

Planområdet ligger på Tiller mellom Ivar Lykkes veg og Østre Rosten, avgrenset i nord av rampe til gangbru over Østre Rosten og i sør av Ivar Skjånes veg. Planområdet er ca. 17 000 m².

Arealbruk

Eiendommen benyttes i dag til forretningsvirksomhet med tilhørende bakkeparkering.

Forretningsvirksomheten omfatter i dag leketøysforretning og ubetjent bensinstasjon. Tilstøtende arealer er utbygd med offentlige trafikkarealer (kjøreveg, snøopplag og gang- og sykkelbane).

Trondheim kommune

McDonalds i Sentervegen.

Naboforhold

Etter det vi er kjent med, så planlegges det en større videreutvikling av OBS Bygg. For øvrig er det ikke kjent om det foreligger konkrete planer for endringer eller utvidelser av naboeiendommene, men det er kjent at Smart Club har avsluttet, uten at ny bruk av bygningsmassen ennå er kjent.

Bebyggelsen

Tomta er bebyggt med en butikkbygning på ett, delvis to plan (totalt 2002 m²), med høyde opp til 6,5 meter. Eiendommens størrelse er ca. 11.640 m². Bygget er fra 1990-tallet med en enkel butikk-/lagerkonstruksjon. Bygget står i stil med andre bygg i området både når det gjelder utforming og funksjon. Eksisterende bebyggelse foreslås revet.

Trafikkforhold

Området betjenes av to inngående 2-felts hovedveger, Østre Rosten og Ivar Lykkes veg med Ivar Skjånes veg som forbindelse mellom disse. Østre Rosten er hovedforbindelsen i området med forbindelse både nordover og sørover. Ivar Lykkes veg har stor trafikk da alle forretningene sør for City syd er orientert hit. Ivar Lykkes veg har imidlertid vært under utbedring den siste tiden ved at det er etablert rundkjøringer i de mest problematiske kryssene. Videre er kjøremønster ved Tillertorget endret, og forholdene for gående og syklende er bedret ved at fortau og gang- og sykkelfelt er utbedret/forlenget. Foreløpig mangler fortau eller gang- og sykkelfelt langs noen av kvartalene i Ivar Lykkes veg.

Kollektivtilbud

Eiendommen ligger inntil Østre Rosten hvor det er bussdekning med 3 bussruter (rute 19, 46 og 47) med avganger fra hvert 15. minutt opptil hver time. Bussholdeplass for henholdsvis sørgående og nordgående buss er angitt på bildet nedenfor. Rute 19 går fra Pirbadet via Byåsen til Sandmoen. Rute 46 går fra Pirbadet til Torvtaket. Rute 47 går fra Trondheim sentralstasjon via Tiller til Klæbu. Utover dette er det holdeplass for regionale bussruter ved E6.



Figur 4: Angivelse av nærmeste bussholdeplass for nordgående og sørgående buss

Energiforsyning

Eiendommen ligger innenfor området for fjernvarme. Eksisterende bebyggelse er tilknyttet fjernvarmeanlegget. Eiendommen forsynes med elektrisitet fra trafo ved Østre Rosten 64.

Kapasitet vann og avløp

De offentlige vann- og avløpsledningene i området er store ledninger med god kapasitet. Det ligger

Trondheim kommune

imidlertid en privat ledning på eiendommen i dag. Denne har ikke god nok kapasitet for etablering av sprinkling. Ved utbygging av eiendommen må det derfor etableres ny vannforsyning til tomte.

Samråds- og medvirkningsprosess

Det er sendt varsel om oppstart av planarbeidet direkte til alle berørte parter innenfor planområdet. Videre ble det 04.10.2007 avholdt samrådsmøte med offentlige myndigheter. Samrådsmøte med grunneiere, naboer og gjenboere ble også avholdt 04.10.2007. Det har også blitt avholdt møter med Statens vegvesen. Utover dette har berørte aktører blitt orientert ved henvendelser via e-post/telefon.

Sammendrag av innkomne innspill

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

I forbindelse med invitasjon til samrådsmøte, er det mottatt tilbakemelding fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag pr. e-post om at de interessene som fylkesmannen skal ivareta i mindre grad blir berørt i planen. Det påpekes at støy ikke er et sentralt tema da eiendommen skal reguleres til forretningsformål. Videre påpekes det at det forhold knyttet til forurensning i grunnen må tas inn i planbestemmelsene.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

I forbindelse med invitasjon til samrådsmøte, er det mottatt tilbakemelding fra Sør-Trøndelag fylkeskommune pr. e-post om at de ikke har noen spesielle merknader til planforslaget. Det angis også at det ikke er noen registrerte kulturminner eller arkeologiske interesser i området.

Statens vegvesen

Statens vegvesen jobber nå med planene for ny E6 sør og derigjennom ny avkjørsel til Tillerområdet. Det er avholdt eget møte med Vegvesenet med påfølgende korrespondanse. De uttaler at de ikke har noen sterke synspunkter på hvor og hvordan tilknytningen til vegnettet på Tiller bør anlegges, men at de forholder seg til kommunens synspunkter. Ut fra tilbakemeldingene vi har mottatt, er det nå ønskelig å etablere en avkjøring fra E6 mellom Ivar Lykkes veg 7 og Ivar Lykkes veg 9-11, og at denne tilknyttes Ivar Lykkes veg/Ivar Skjånes veg i et X-kryss.

Trondos v/Optiman AS

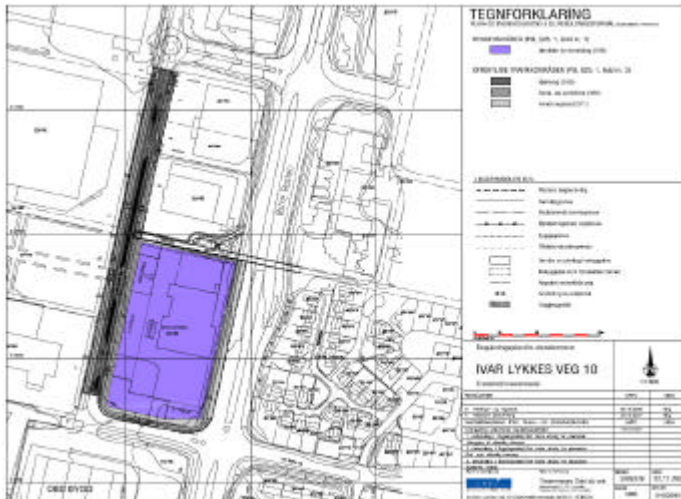
Trondos påpeker at det ikke er ønskelig å etablere rundkjøring i krysset Ivar Lykkes veg/Ivar Skjånes veg.

Beskrivelse av hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget

I forhold til de mottatte innspillene, er det forholdene rundt krysset Ivar Lykkes veg/Ivar Skjånes veg og avkjørsel fra ny E6 som det har blitt fokusert på. I løpet av samrådsprosessen, har vi funnet å trekke krysset Ivar Lykkes veg/Ivar Skjånes veg ut av planområdet, da planforslaget ikke endrer gjeldende situasjon i krysset. Det er ellers ikke mottatt kommentarer på at eiendommen Ivar Lykkes veg 10 omreguleres, verken på formål eller utnyttelse.

Beskrivelse av planforslaget

Trondheim kommune



Figur 5: Planforslag

Planlagt arealbruk

I planforslaget foreslås det at planområdet benyttes til formålene byggeområde: forretning (tilføyd kontor, saksbeh. merkn.) og offentlig vegareal: kjøreveg, gang- og sykkelveg og annet trafikkareal (snøopplag, rabatter).

Planlagt bebyggelse

Det tas sikte på å rive eksisterende bebyggelse og oppføre en ny bebyggelse med parkeringskjeller og tre etasjer med forretning/kontor. Det er planlagt at bebyggelsen skal romme følgende funksjoner:

Kjeller: Parkering samt felles trapp/heisrom til etasjene over. I tillegg vil det kunne bli ett "PIT STOP" for bil, vask innvendig og utvendig, skifte av lyspærer, skifte av vindusviskere og lignende.

1. etasje: salgslokaler for store og små forretninger, det er ikke valgt om at de skal være et bransjesenter eller et kjøpesenter. Alt fra mat, elektro, blomster, klær, sko, kaffe, bespisning/"ta med" kan være aktuelt.

2. etasje: det samme som 1. etasje, men med tillegg innen sport, leker m.m.

3. etasje: mer opplevelse/realisering/kontor enn direkte forretninger, herunder barnepass/lekeland, spa/treningsenter, aktivitetssenter for barn - ungdom - voksne, spiseplasser, mer kontorer for nærmiljø som frisør, tannlege- legekontor, fysioterapi, bank, forsikring, boligmegling.

Bebyggelsen planlegges med flatt tak. Bebyggelsen vil være ca. BRA 23.000 m² og utnyttelsesgraden for eiendommen er beregnet til ca. 200 %. Plassering og høydefastsettelse av bygningen framgår av planmaterialet ved hjelp av byggegrenser mot veg og angivelse av maksimal mønehøyde ved hjelp av koteangivelse. Bebyggelsen vil bli orientert mot Ivar Lykkes veg, og det tas sikte på å åpne bygget med vinduer mot gate og sosiale møtesteder på bakkeplan.

Kravene i kommuneplanens arealdel vedrørende type etablering, utnyttelsesgrad og plassering i forhold til transport- og kollektivlinjer anses for å være oppfylt.

Byform/estetikk

Bebyggelsen er utformet slik at den skal bidra til at Tillerbyen får et mer urbant preg. Bebyggelsen er derfor plassert helt ut i formålsgrensen mot hhv. Ivar Lykkes veg og Østre Rosten. Dette bidrar til å forsterke og definere gateløp og kvartaler. I tillegg skal bebyggelsen bidra til å danne åpne plasser/møtesteder som skal gjøres attraktive for uteopphold. I dette tilfellet vil det være naturlig å etablere et slikt møtested der hvor gangbroen som krysser Østre Rosten lander. Her er det avsatt et areal på ca. 750 m² som ikke kan bebygges, men delvis overdekkes.



Figur 6: illustrasjon fra nordvest

Det tas sikte på at virksomhetene i bebyggelsen skal bringe liv til den åpne plassen gjennom kafé/uteservering, markedsboder og annet. Det tas også sikte på at virksomhetene i bebyggelsen skal bringe liv til Ivar Lykkes veg ved at de henvender seg dit med åpne fasader/inngangsparti.

Universell utforming inne og ute

Samtlige arealer ute og inne skal ha universell utforming, med trinnløs adkomst fra Ivar Lykkes veg og inn til et innvendig torg med trapper, heiser, rulletrapper og rullebånd.

Parkering

Det er planlagt at all parkering for eiendommen skal etableres i parkeringskjeller med adkomst fra Ivar Lykkes veg. I planforslaget legges det opp til 289 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Disse plassene kan fordeles med ca. 250 plasser for forretning og resten til kontor. Adkomst fra parkeringskjeller til de øvrige deler av bebyggelsen vil være via trapp eller heis/rulletrapp/rullebånd.

Ivar Lykkes veg 10 utgjør i henhold til kommuneplanens arealdel ytre sone for parkering. Lade-Leangen som i mange sammenhenger blir sammenlignet med Tillerområdet, utgjør imidlertid midtre sone. Forskjellen mellom ytre og midtre sone for parkeringskrav for bil er angitt i tabellen nedenfor. Beregningene er basert på 15 500 m² forretning inkludert serveringsareal og 7 500 m² kontor inkludert nærservicetilbud.

	Ytre sone	Midtre sone
Forretning	Minimum 2,0 x 155 = 310	Maksimum 2,0 x 155 = 310
Kontor	Minimum 1,5 x 75 = 113	Maksimum 1,0 x 75 = 75
Totalt	Minimum = 423	Maksimum = 385

Ut fra at Tillerområdet sammenlignes med Lade-Leangenområdet i andre sammenhenger, anses det for naturlig å kunne gjøre det samme når det gjelder parkeringskravene. Tiller og Lade-Leangen har omtrent det samme kollektivtilbudet når det gjelder lokaltrafikk. I tillegg vurderes Tiller til å ha et bedre regionalt tilbud.

Både Tillerområdet og Lade-Leangenområdet er områder hvor man har fokus på senterutvikling, effektiv arealbruk og målsetting om bedre kollektivdekning. Dette underbygges med kommunens krav om bymessig utbygging med høy utnyttelse og redusert andel bakkeparkering.

På bakgrunn av at områdene er sammenlignbare, mener forslagsstiller at det kan forsvares at parkeringskravene på Tiller og Lade-Leangen er de samme. Det er derfor valgt å legge maksimumskravene for midtre sone til grunn for beregningene.

Andelen parkeringsplasser til kontor, kan reduseres fordi kontorvirksomheten i liten grad er rettet mot tilreisende som først og fremst skal besøke kontorandelen. Kontorvirksomheten er tett knyttet til forretningsdriften ved at virksomheten er et direkte tilbud til de handlende. I tillegg vil kontorandelen romme

Saksfremlegg - arkivsak 07/25490-32 (36961/09)

Trondheim kommune

nærservicetilbud for beboerne i området.

I tillegg til at man finner å vektlegge at Tiller og Lade-Leangen er sammenlignbare områder, er det ønskelig å oppfylle kommunens krav om bymessig utbygging ved en høy utnyttelse av eiendommen. Dette utløser imidlertid parkeringskrav som ikke er forenlig med at eiendommen skal bygges ut i et stort omfang.

Det er videre ønskelig å redusere bakkeparkeringen da dette ikke kan anses for å underbygge en bymessig bygningsstruktur. For å oppfylle parkeringskravet må det derfor anlegges et parkeringsanlegg under bakken som vil være så omfattende at det ikke vil være økonomi i å bygge ut eiendommen i tråd med de øvrige kravene/retningslinjene som kommunen angir. For øvrig viser erfaring fra området at parkeringstilbudet i all hovedsak er tilstrekkelig. Det vil si at kommunens parkeringskrav kan synes å være i overkant av hva behovene faktisk er på Tiller pr i dag. For parkering for sykler og motoriserte tohjulinger, forutsettes det etablering av ca. 150 sykkelparkeringsplasser og ca. 20 MC parkeringsplasser. Disse er tenkt plassert på terreng i tilknytning til adkomst.

Uteopphold

Det tas sikte på å etablere sosialt møtested for uteopphold på bakkeplan ved inngangsparti mot Ivar Lykkes veg. Bygget vil ha trinnløs adkomst tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Uteoppholdsareal for ansatte

I 3. etasje skal det avsettes plass for felles kantine/kafeteria for alle ansatte i bygget. Kantina skal plasseres i tilknytning til et skjermet uteareal (atrium) på taket.

Nærmiljø

I planen tas det sikte på å etablere et godt nærmiljø ved eiendommen i tilknytning til inngangssonen med et tydelig skille mellom gående og kjørende. Materialbruk i og ved bygningen skal underbygge eiendommens kvaliteter. Bygningen skal utformes på en slik måte og med så robuste materialer at hærverk og annen uønsket aktivitet kan unngås.

Infrastruktur

Veg

Det tas sikte på å etablere nødvendig infrastruktur i tilknytning til eiendommen. Som grunnlag for oppstartmøtet og samrådsrunden ble det foreslått adkomst til Ivar Lykkes veg 10 via rundkjøring i krysset Ivar Lykkes veg/Ivar Skjånes veg. Trondheim kommune har meldt tilbake at de ikke ønsker 5-armet rundkjøring. Tilbakemeldinger fra naboeiendommene viser at de ikke ønsker rundkjøring.

På dette grunnlaget baseres adkomst til eiendommen på de to eksisterende avkjørslene, en til planlagt P-kjeller fra Ivar Lykkes veg og en til vareleveranse og avfallshenting fra Ivar Skjånes veg. Mottak for elektriske returvarer i forbindelse med eventuelle elektroforretninger vil også bli etablert her.

Det tas sikte på å utvide tilgrensende gang- og sykkel felt/fortau slik at det skapes sammenheng med eksisterende anlegg.

Vann- og avløpsledninger

Området er godt forsynt med store vann- og avløpsledninger med god kapasitet. Det vil bli etablert en bedre vanntilførsel til eiendommen slik at kapasitet for sprinkling av bebyggelsen ivaretas.

Trondheim kommune

Energiforsyning

For å ta høyde for en større utnyttelse av eiendommen, er det nødvendig å etablere en ny trafokiosk for levering av elektrisitet. Plassering av trafokiosk vil gjennomføres i samråd med Trondheim energi AS.

Konsekvenser av planforslaget

Spørsmålet om behov for KU ble avklart i 2005, og det er ikke behov for å vurdere/fremme dette på nytt nå, jf. referat fra oppstartmøte.

Planlagt gjennomføring

Det tas sikte på gjennomføring umiddelbart etter at reguleringsplanen er godkjent.

Konsekvenser for natur og miljø

Tiltakets påvirkning på naturforholdene, kan ikke sies å endres vesentlig selv om planlagt utnyttelse av eiendommen vil bli større enn dagens utnyttelse.

Trondheim kommune

Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse vil ha miljømessige konsekvenser som vil bli ivare tatt igjennom plan for avfallsdisponering og plan for miljøsanering. Bruk av og aktivitet ved ny bebyggelse vil ikke ha spesielle miljømessige konsekvenser utover noe økt trafikk.

Konsekvenser for naboene

Planforslaget medfører en høyere utnyttelse av eiendommen. Det er imidlertid tatt tilstrekkelig hensyn til nabobebyggelse og aktivitet knyttet til naboeiendommene slik at verken eksisterende eller fremtidige naboer skal bli forulempet.

Støy og luftforurensning

Planforslaget vil ikke medføre vesentlige endringer i dagens forhold med hensyn på støy i og ved eiendommen. Planforslaget vil heller ikke bidra med luftforurensning. I forbindelse med riving av eksisterende bebyggelse og etablering av ny, vil det kunne være noe støy- og støvplager i anleggsperioden.

Konsekvenser for barn og unge

Tiltakets påvirkning på barn og unges oppvekstvilkår og innvirkning på deres interesser, kan ikke sies å endres vesentlig i forhold til eksisterende situasjon. Området er et næringsområde som tiltrekker seg mennesker i alle aldre. For å forhindre uønsket aktivitet og forebygge kriminalitet, planlegges eiendommen utviklet med et enkelt bygg uten mange kroker som man kan stikke seg bort i. I tillegg tas det sikte på å benytte robuste materialer i bygningen slik at hærverk forebygges. Ved at det etableres et sosialt møtested i tilknytning til inngangspartiet, vil også dette kunne være attraktivt for barn og unge som et treffsted.

Varelevering

Det tas sikte på i hovedsak å opprettholde dagens adkomst til eiendommen, men hvor adkomst fra Ivar Skjånes veg kun skal benyttes som varelevering/mottak. Nødvendig skilting vil bli satt opp etter gjeldende skiltnorm.

Samfunnsmessige konsekvenser

Trafikale konsekvenser:

Statens vegvesen viser til at planlagt utbygging i Tillerområdet og generell trafikkvekst vil bidra til høyere trafikkbelastning i området og at planlagte forbedringer i trafikksystemet "spises opp".

I kommuneplanens arealdel stilles det krav om at etablering av nytt, utvidelse av eksisterende næringsareal eller bruksendring med samlet bruttoareal over 1000 m² ikke tillates innenfor Tillerbyen før 1. etappe av E6 sør er gjennomført. Dette innebærer at byggesøknad for de tiltak som omfattes av foreliggende reguleringsplan ikke kan behandles før vegen står ferdig.

Næringslivet i området ønsker å kunne bidra til at byggestart for E6 sør kommer i gang tidligere enn hva vegmyndighetene opprinnelig har planlagt. Denne prosessen er ikke ferdig. Med den usikkerhet som fortsatt foreligger vedr. framdriften for E6 sør, 1. etappe, mener tiltakshaver at man bør kunne fravike kravet i kommuneplanens arealdel og erstatte dette kravet med byggestart knyttet til tidspunktet for at E6 sør er planavklart/finansiert. (Se rådmannens vurdering, saksbeh. merkn.)

Det er foretatt en rekke trafikkberegninger i Tillerområdet og Ivar Lykkes veg. Rambøll beregnet trafikkmengdene for det forrige prosjektet som inkl. ca. 15.000 m² forretningsareal og 5.000 m² boligareal. Disse beregningene viste en turproduksjon på 5700 pr. dag når dagens trafikk er trukket fra.

Trondheim kommune

Økningen på det aktuelle vegnettet er som følger:

	Trafikkmengde (ÅDT)	
	I dag	Etter utbygging
Ivar Lykkes veg v/nr. 10	4 500	6 800
Ivar Skjånes veg	4 200	7 600
Østre Rosten nord for Ivar Skjånes veg	9 000	11 600
E6 sør for Sentervegen	19 500	20 000

Boligarealet er nå erstattet av forretningsareal, som vil generere noe annen trafikk. Tidligere beregninger vurderes som tilstrekkelig. Disse viser at både lokalgatene og det generelle vegnettet (inn/ut av området) med de forbedringer som er planlagt vil være tilstrekkelig dimensjonert for den økte trafikkmengde som følge av den planlagte utbyggingen av Ivar Lykkes veg 10. Det vises for øvrig til det forrige forslaget til reguleringsplan for eiendommen, utarbeidet av Rambøll 19.10.2004.

Kommunens utredning vedrørende trafikkbildet på Tiller (delrapport 10, desember 2006 i forbindelse med kommuneplanarbeidet, utarbeidet av Asplan Viak AS) viser at vegnettet i området, både E6, Østre Rosten og de andre tilførselsvegene har forholdsvis høy belastningsgrad. Trafikkberegningene her viser at søndre del av Ivar Lykkes veg og Ivar Skjånes veg i hovedsak har tilfredsstillende trafikkavvikling. Her vises også at Østre Rosten har noe ustabil/vanskelig trafikkavvikling i makstimen i ettermiddagsrushet.

Handelsmessige konsekvenser (handelsanalyse)

Handelsbalanse og handelsmessige konsekvenser er et viktig tema. Tillerområdet har i dag ca 19,7 % av omsetningen i Trondheim, mens for eksempel Lade-Leangen har ca. 21,5 % og Midtbyen ca. 16 %. Markedstilveksten fram til 2015 forventes å medføre en økning i det totale handelsarealet i Trondheim på ca. 19 % på grunn av volumøkning, befolkningsøkning, arealeffektivisering og lignende.

I en delrapport til kommuneplanens arealdel ble det konkludert med at en samlet utbygging på 25.-30.000 m² i Tillerområdet er det naturlige fram til 2015, uten at balansen i forhold til andre handelsområder i byen forrykkes. Trafikkberegningene viser at området trolig ikke tåler en særlig vekst utover dette fram til 2015 og/eller før ny E6 er på plass. Som det framgår ovenfor ønsker både kommunen og næringslivet forsering av utbyggingen av E6, noe som tilsier at det bør kunne aksepteres større utbygging i området. Planlagte utbyggingsprosjekter innenfor senterområdet på Tillerbyen inkl. Ivar Lykkes veg 10 representerer ut fra det vi kjenner til ca. 50.000 m². Det påpekes imidlertid at i tillegg til å være et avlastningssenter og bydelssenter i Trondheim, er Tillerbyen et viktig regionalt senter for regionene sør for byen.

Byplankontoret forutsatte i oppstartmøtet at det måtte gjennomføres en handelsanalyse av en samlet utbygging av Tillerbyen, foruten at den enkelte utbygger må dokumentere handelsmessige konsekvenser av sin planlagte utbygging.

Asplan Viak AS har på vegne av City Syd gjennomført en handelsanalyse som i hovedsak dekker det som trengs for Tillerbyen samlet/generelt, jf. rapport dat. 04.07.2008. I den forbindelse er handelsmodellen oppdatert/videreutviklet i forhold til den som ble benyttet i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet en høy og lav prognose for omsetningsvekst, med en årlig vekst på hhv. 4,5 og 2,5 %. Med en gjennomsnittlig omsetning på 25.000 kr. /m² BRA for all detaljhandel i hele Tilleronen er det et behov for 195.000 m² BRA i høy prognose og 105.000 m² BRA i lav prognose fram til 2020. Dersom det forutsettes lik vekst i alle handelssonene, vil tilsvarende arealbehov være 98.000 m² og 53.000 m². Her inngår plasskrevende varer, men ikke restaurant/service/kontor.

Når det gjelder de handelsmessige konsekvenser av planforslaget for Ivar Lykkes veg 10, henvises til

Trondheim kommune

beskrivelse av konsept og funksjoner under beskrivelse av planforslaget ovenfor. For Ivar Lykkes veg 10 tas det sikte på at virksomhetene i bygget skal bidra til å komplettere varetilbudet på Tiller, slik at det kan være mulig å avslutte handlerunden der uten å måtte kjøre til et annet handelsområde. Dette vil innvirke positivt mht. trafikksituasjonen, ikke bare lokalt på Tiller, men også regionalt.

I forbindelse med den planprosessen som har pågått for eiendommen, har Asplan Viak tidligere utført en beregning av handelsmessige konsekvenser av planlagt utbygging av eiendommen (dat. 09.02.05). I den forbindelse ble det foretatt beregninger av et alternativ med 17.000 m² handelsareal. Utredningen viser at det vil være en moderat økning av trafikk og handelsomsetning i området, og en minimal handelsreduksjon i andre bydeler. På grunnlag av ovennevnte oppdaterte handelsanalyse for Tillerbyen samlet, er det utført en egen handelsanalyse for Ivar Lykkes veg 10 (Asplan Viak AS 01.10.2008).

Planlagt utbygging av Ivar Lykkes veg 10 gir samlet ca. 23.000 m² BRA, hvorav ca. 15.500 m² BRA detaljhandel og ca. 7.500 m² BRA service/kontor. Det innebærer at netto utbygging for detaljhandel i Ivar Lykkes veg 10 utgjør ca. 13.500 m². Med en samlet vekst/utbygging av 100.000 m² i Tillerbyen innen 2020, viser beregningene at med høy prognose vil dagens markedsandeler opprettholdes: Tiller 14,0 %, Heimdal 6,2 % og Midtbyen 17,9 %. Med lav prognose (2,5 % pr. år) vil markedsandelen på Tiller øke til 16,3 %, mens den vil kunne gå ned på Heimdal (til 5,6 %) og i Midtbyen (til 15,6 %).

Det er også sett på et alternativ med lavere omsetningsvekst: 1,5 % vekst pr. år. Da vil behovet, som uttrykt i analysen, for nytt handelsareal bli ca. 35.000 m² på Tiller.

Energimessige konsekvenser

Etablering av et større bygg på eiendommen Ivar Lykkes veg 10 forutsetter at det etableres en ny trafokiosk i området, da eksisterende trafokiosk ved Øste Rosten 64 ikke har tilstrekkelig kapasitet, jf. opplysninger fra Trondheim energi v/Olav Hårstad. Trondheim energi stiller seg åpen til plassering av trafokiosken, enten innendørs eller utendørs, men anmoder om at trafokiosken plasseres nærmest Østre Rosten da deres høyspentkabel ligger langs gateløpet der.

Særlige forhold i anleggsfasen

Anleggsfasen i forbindelse med riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny er ikke detaljplanlagt. Det er derfor ikke avklart ev. særlige forhold knyttet til dette utover at man må forvente noe støy og støv. Det vil imidlertid bli gjennomført nødvendige avbøtende tiltak som renhold av vegger og fasader og sikring av anleggsområdet. Dersom det er hensiktsmessig, kan det bli aktuelt å etablere midlertidige avkjørsler som kan lette forholdet mellom anleggstrafikk og ordinær trafikk.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Rekkefølgebestemmelsen om opparbeiding av offentlig trafikkareal innenfor planen, innebærer at det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen er positiv til den omsøkte utnyttingsgraden, selv om den innebærer en økning i forhold til kommuneplanens arealdel. Det er positivt at eiendommen blir godt utnyttet, med forbehold om at fremtidig virksomhet der ikke medfører uakseptable konsekvenser for trafikk, handel eller naboer.

Aralet er satt av til ervervsområde i kommuneplanens arealdel, og ligger innenfor senterområdet på Tiller. Der tillates det etablering av handel med regionalt omland. Dette er også i tråd med fylkesdelplan "Ny giv". Den eksisterende bebyggelsen (2.000 m²) på tomten brukes til handel i dag.

Trondheim kommune

Bygningsmassen økes betraktelig, og gjør det i prinsippet mulig med handel i tre etasjer. I følge "Ny giv" og kommuneplanen skal handelsomfanget vurderes opp mot tilbudet i Trondheim sentrum. Det er også viktig at forholdet til Heimdal vurderes, når det gjelder etableringer på Tiller.

Delrapport 10 til kommuneplanens arealdel, konkluderer med at *ei utbygging på 25-30.000 m² i Tillerområdet er det naturlige frem til 2015, uten at balansen i forhold til de andre handelsområdene i byen forrykkes*. Sammen med andre aktuelle prosjekter kan Ivar Lykkes veg 10 representere ei økning på mer enn 50.0000 m². I oppstartmøtet ble det gitt tilbakemelding om behov for å utrede og vurdere konsekvenser av så stor utvidelse av handelen på Tiller.

Rådmannen er i tvil om hvorvidt handelsanalysene som foreligger, gir riktig bilde. Tvilen går blant annet på bruken av inngangsdata. Eksempelvis er det tatt utgangspunkt i at sentrums andel av handelen blir konstant, og at kommunen ønsker at avlastningssentrene skal vokse på bekostning av bydelssentrene. Et forsøk på kvalitetssikring av handelsanalysen for City Syd, som analysen for Ivar Lykkes veg 10 bygger på, har ikke ført frem. Antatt relevante fagmiljøer for en tredjepartsvurdering har ikke kompetanse, alternativt ikke interesse for oppdraget. Rådmannen ser seg derfor nødt til å gjøre et eget arbeid med videreutvikling av analysemodellen. Også andre norske byer savner gode metoder for å beskrive konsekvenser av handelsutbygging. Utviklingsarbeidet vil bli gjort innenfor satsinga "Fremtidens byer".

Fordi prosjektet med utvikling av handelsanalysen har en lengre tidshorisont, er det for tidlig å forskuttere resultatet. For at planprosessen for Ivar Lykkes veg 10 skal kunne gå sin gang, har rådmannen valgt å ta utgangspunkt i eksisterende handelsanalyser for denne planen. De vurderes som gode nok til å ligge ved planen til offentlig ettersyn.

Handelsanalysene som foreligger for Tiller og Ivar Lykkes veg 10, viser at omsetningsveksten i samfunnet er en stor usikkerhetsfaktor, når konsekvensene av utbyggingene på Tiller skal vurderes. Rådmannen er blant annet skeptisk til definisjonen av "høy" og "lav" vekst. I dagens situasjon kan det hevdes at 2,5% ikke er lavt. Analysene viser at det med årlig omsetningsvekst på 4,5%, tåles en økning på 100.000 m² i forretningsarealet på Tiller frem til år 2020, uten at handelsbalansen i byen og regionen forrykkes. Med årlig omsetningsvekst på 2,5% kan 53.000 m² økt forretningsomfang på Tiller frem til 2020 være mulig uten at handelsbalansen forrykkes. Hvis forretningsarealet på Tiller øker med 100.000 m² til år 2020, samtidig med at årlig omsetningsvekst er 2,5%, vil markedsandelen på Tiller og Lade øke, men gå ned på Heimdal, i Midtbyen og regionen ellers. Lav vekst ser ut til å bli en realitet ei tid fremover, og rådmannen finner det derfor sannsynlig at den omsøkte utbygginga i Ivar Lykkes veg 10, ikke alene, men sammen med planlagt økning på City Syd, vil påvirke handelsbalansen i byen og regionen. Analysene viser at Tiller og Lade får økt markedsandel, mens Heimdal, Midtbyen og regionen får en reduksjon.

Den overordna trafikkavklaringa som bystyret etterlyste i 2006, ligger i kommuneplanens arealdel (2007), sammen med trafikkberegningene som ble gjort i sammenheng med det forrige planforslaget (2004). Det fremgår at både lokalgatene og det overordna vegnettet (inn/ut av området) med de forbedringer som er planlagt vil være tilstrekkelig dimensjonert for den økte trafikkmengde som følge av den planlagte utbyggingen av Ivar Lykkes veg 10.

Forslagsstiller viser til Transportplanen for Trondheim 2006-2015. Miljøpakken, vedtatt 24.04.2008 er mer relevant nå. Der er det sagt at ny E6 sør tidligst kan påbegynnes i 2010 og ferdigstilles i 2012. Som følge av nasjonal transportplan som kom nylig, er det sannsynlig at strekningen Tonstadkrysset-Sentervegen er ferdig i 2011. Strekningen Sentervegen-Sandmoen kommer ikke med i første periode, men trolig etter 2016.

Trondheim kommune

Videre peker forslagsstiller på at virksomhet i Ivar Lykkes veg 10, som bidrar til å komplettere varetilbudet på Tiller, vil gjøre det mulig å avslutte handlerunden på Tiller. Videre: *Dette vil innvirke positivt på trafikksituasjonen, ikke bare lokalt på Tiller, men også regionalt.* Betraktningen mangler belegg, men kan ha noe for seg på kort sikt. På lang sikt er det umulig å forutsi hvilket varetilbud som blir å finne i Ivar Lykkes veg 10.

I kommuneplanens arealdel sier rekkefølgebestemmelsen om ny E6 sør at *etablering av nytt, utvidelse av eksisterende næringsareal eller bruksendring med samlet bruttoareal over 1000m² tillates ikke innenfor Tillerbyen, avgrenset av ervervsområdet fra Tonstadkrysset i nord til Johan Tillers veg i sør, før første etappe av nye E6 sør er gjennomført.* Dette innebærer etablering av regulert vegløsning fra Tonstadkrysset til nytt kryss med Sentervegen, inkludert planskilt fotgjenger/sykkelveg sør for dette krysset.

Rådmannen foreslår følgende ordlyd i reguleringsplanen: *Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging før bygging av E6 mellom Tonstadkrysset og Sentervegen er igangsatt. Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før E6 er ferdigstilt fram til nytt kryss med Sentervegen, inkludert planskilt fotgjenger- og sykkelveg sør for dette krysset.* På denne måten er rekkefølgebestemmelsen fra arealdelen ivaretatt, samtidig som utbyggerne tilbys en viss handlefrihet. På egen risiko kan de velge å sette i gang bygging, straks arbeidet med ny E6 er igangsatt. Rådmannen mener det presset som eventuelt vil oppstå, om å få ta i bruk ferdige bygninger før E6 er ferdigstilt, vil la seg håndtere.

Forslagsstiller er uenig med rådmannen, og ønsker slik rekkefølgebestemmelse: *Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal reguleringsplan for E6 sør, 1. etappe være vedtatt.* Rådmannen mener forslagsstillers forslag til rekkefølgebestemmelse gir unødig fleksibilitet, da det kan gå flere år før E6 sør-planen er vedtatt, til vegarbeidet er finansiert og kan igangsettes.

Rådmannen er ikke skeptisk til at Ivar Lykkes veg 10 får lavere parkeringsdekning enn det kommuneplanen legger opp til, fordi det er høy samla dekning i området. Forslagsstiller har rett i at Tiller og Lade har likhetpunkter, som kan tilsi mer lik parkeringspolitikk for de to bydelene, men spørsmålet er ikke avklart på overordna plan-nivå.

Når innspill fra offentlig ettersyn og høring er mottatt, vil rådmannen vurdere om det bør settes en grense for omfanget av forretning på eiendommen. Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 31.03.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart M 1:1000 seinest endra 19.03.2009

Trondheim kommune

Saksvedlegg 2:	Planbestemmelser, senest endra 23.03.3009
Orienteringsvedlegg 1:	Illustrasjonsplan bebyggelse, ikke juridisk bindende
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjoner – bygningsvolum
Orienteringsvedlegg 3:	Handelsanalyse for Ivar Lykkes veg 10, datert 01.10.2008
Utrykt orienteringsvedlegg:	Handelsanalyse for City Syd, datert 04.07.2008
Utrykt orienteringsvedlegg:	Kunngjørings- og varslingsmateriale
Utrykt orienteringsvedlegg:	Innspill og uttalelser
Utrykt orienteringsvedlegg:	Trafikkanalyse, datert 13.12.2005
Utrykt orienteringsvedlegg:	Sakspapirer i sak 04/33643 (plan for forretning/bolig)