

Saksframlegg

Detaljregulering Ringvålvegen 11 og J.O. Stavs veg 4, 6 og 8 - Heimdal helse- og velferdssenter, offentlig ettersyn, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/10146

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ringvålvegen 11 og J. O. Stavs veg 4, 6 og 8 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS, datert 19.06.2023, sist endret 01.12.2023, i bestemmelser sist endret 14.02.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 14.02.2024.

Før saken går til sluttbehandling bør:

- Rekkefølgekrav til opparbeidelse stilles for snarvegen o_GG
- Bestemmelsene stille maksimumskrav til bilparkering for bestemmelsesområde #4. Minimumskravet på 100 plasser bør reduseres eller fjernes.
- Planen bør sikre offentlige sykkelparkeringsplasser i kjeller.
- Bestemmelsene sikre krav til god kvalitet på alle uterommene, men spesielt for sansehagen. Fasader i første etasje sør for sansehagen skal være transparente.

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

SAKSFRAMSTILLING

Saken gjelder

Formålet med planen er å regulere tomt for Heimdal helse- og velferdssenter, arealer for hjemmetjeneste, bydelsbibliotek og parkeringskjeller. I tillegg reguleres gang - og sykkelforbindelser, hensynssone bevaring kulturmiljø, nytt og eksisterende torg, blågrønt areal, samt parkering. Planforslaget innebærer at man tar stilling til flere kvartaler i Heimdal sentrum og gir mulighet for utvikling over tid. Planen berører flere forhold av betydning for Heimdal sentrum, inkludert parkering og bruk av gategrunn.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen og er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim Eiendom. Komplette planforslag forelå 13.12.2023. Da det er en kompleks sak har det tatt tid å komme frem til et fullt utredet og omforent planforslag.

Saksframlegg – arkivsak Ringvålvegen 11 og J.O. Stavs veg 4, 6 og 8, detaljregulering - Heimdal helse- og velferdssenter (22/14615)



Utsnitt av flyfoto som viser planområdet markert med rød strek, samt viktige veier og funksjoner rundt planområdet

Overordnede føringer

En viktig føring har vært prosessplan for Heimdal sentrum vedtatt i 2020. Denne satt noen overordnede mål for sentrum og la opp til at det skulle utarbeides tre planer/strategier for Heimdal sentrum: *Byroms - og gatebruksplan med parkeringsstrategi*, *Strategi for bevaring og stedsidentitet*, og *Reguleringsplan for nordvestre del av Heimdal sentrum*. Av disse er det kun strategi for bevaring og stedsidentitet som er satt i gang. Denne strategien var på høring i årsskiftet 2022/23 og er ikke ferdigstilt i påvente av byroms- og gatebruksplanen.

Mål og utfordringer nevnt i prosessplanen for Heimdal:

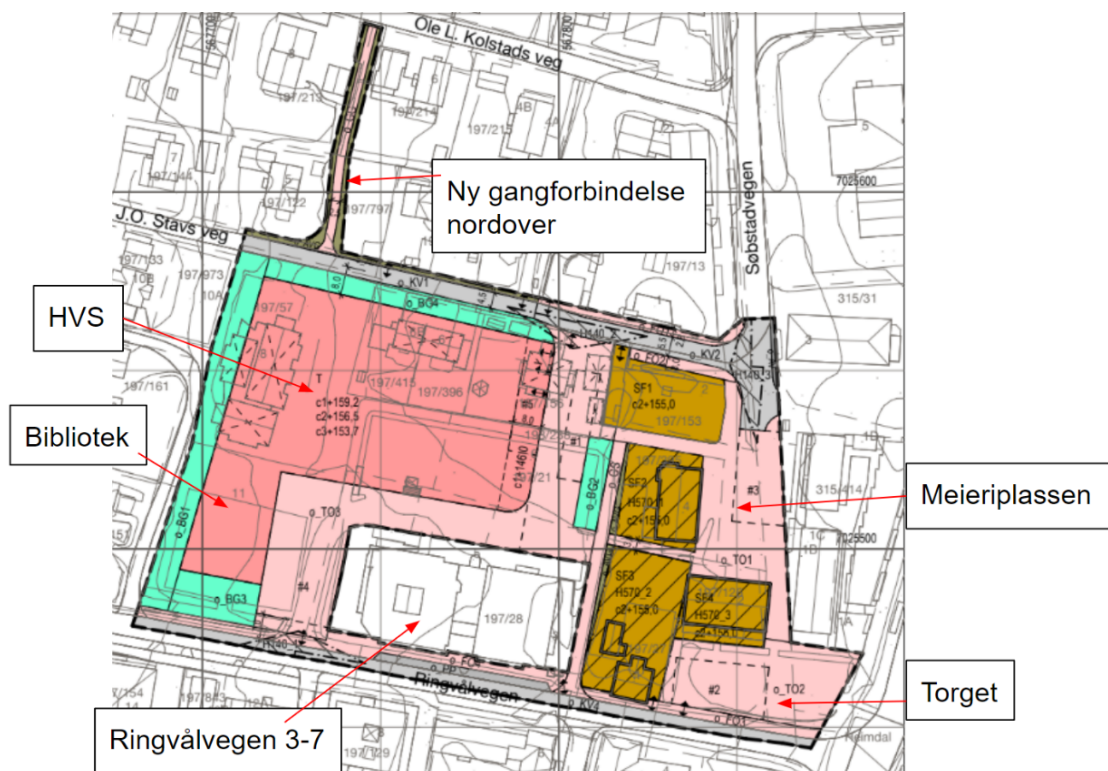
Prosessplanens hovedmål er et attraktivt og gávennlig sentrum med miljøvennlig transport. Virkemidler for å nå disse målene er fellesfunksjoner som byrom med gode møteplasser, grønne uteoppholdsareal og - akser, og attraktive forbindelser mellom disse. Videre trengs det gode løsninger for parkering, biltrafikk og trafikkstøy. Sentrum preges av en uoversiktlig situasjon der biltrafikk og parkering i alle byrom gjør adkomst vanskelig for myke trafikanter. Nisjebutikkene er det historiske og økonomiske grunnlaget for Heimdals identitet som stasjonsby og levende sentrum, og disse avhenger av at kunder legger handelen til Heimdal.

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende KPA. Bebyggelsen på begge sider langs Ringvålvegen er vist med hensynssone kulturmiljø.

Beskrivelse av planforslaget

Helse - og velferdssenteret (HVS), med plass til 72 brukere, plasseres mot vest med tre etasjer for beboere. Nybygget danner en L-form som rammer inn et nytt byrom mellom Ringvålvegen og J.O. Stavs veg. En fløy mot Ringvålvegen i sør er tiltenkt nytt offentlig bibliotek. Det planlegges en sansehage midt i bebyggelsen som skjermes for støy og støv. Parkeringsplassene som i dag ligger på bakken bak Ringvålvegen 3-7 (med dagligvare og andre forretninger), flyttes ned i kjeller under ny HVS. Det blir to etasjer parkeringskjeller under bakken. Parkeringsplassene vil være både til ansatte ved HVS og offentlig tilgjengelige plasser.



Nye gangforbindelser etableres fra det nye byrommet mot øst der byrommene Meieriplassen og Torget ligger i dag. Planforslaget sikrer helhet og sammenheng med denne delen av sentrum. Torget og Meieriplassen reguleres med formål torg, men får også bestemmelsesområder som tillater parkering. Dette innebærer at bruken kan fortsette som i dag. Rundt Meieriplassen og Torget ligger eldre Heimdalsbebyggelse med nisjebutikker av bevaringsinteresse. Disse er en viktig del av Heimdal sentrum og foreslås regulert med hensynssone bevaring. Mot nord foreslås en ny gangforbindelse som binder sammen sentrum og boligområdene i nord på en bedre måte enn i dag og med kortere avstand, se eget avsnitt.



Helse - og velferdssenteret sett fra sør-vest



Helse - og velferdssenteret sett fra nord-vest

Nærmere om HVS, arkitektur, bevaringshensyn til sentrumsbebyggelsen, stedstilpasning, nisjebutikkene, bibliotek:

HVS ligger i hensynssone bevaring for Ringvålvegen i KPA, og i delområdet "Hagebyen" som er et definert område i strategi for bevaring og stedsidentitet, som har vært på høring. Hensyn til organisering og drift av helse - og velferdssenteret og bibliotek er førende for antall etasjer, utformingen og at disse bygningene bygges sammen. Dette gir et stort bygningsvolum, men det er søkt å tilpasse seg omgivelsene med bevaringsinteresse så langt som mulig. Bygningene trappes ikke ned med terrenget, men bestemmelsene stiller krav til utformingen for å få ned høyde - og lengdevirkningen og sikrer skrå takflater, kobbhus, oppbrutte fasader, materialbruk og maksimumshøyder. Sentrumsbebyggelse som foreslås vernet i bevaringsstrategien, sikres i planen med hensynssone i plankart og bestemmelser.

Parkering

Planforslaget medfører at om lag 110 bakkeparkeringsplasser forsvinner og erstattes av 50 offentlige plasser i parkeringskjelleren. Parkeringsregnskapet for helse - og velferdssenteret viser totalt ca 90 plasser i kjeller, 50 offentlige, 18 plasser for ansatte og 21 for hjemmetjeneste og drift. Bestemmelsene sikrer minst 100 parkeringsplasser til sammen, på HVS-tomta og det nye torget. Parkeringsplasser på Meieriplassen og Torget kommer i tillegg.

Besøksparkering til HVS og renovasjon tillates innenfor bestemmelsesområde #5, som er på bakken på østsiden av HVS-bygget. Korttidsparkering for butikksenterets kunder ivaretas på bakke med 3 HC - plasser for Ringvålvegen 3-7 innenfor formålet o_TO3 og bestemmelsesområde #1 for parkering og trafo der illustrasjonsplan viser 8 plasser. Parkering på Meieriplassen og Heimdal Torg vil fortsatt være tillatt i bestemmelsesområde #3 og #2, som er mer avgrenset enn sånn det parkeres i dag. Illustrasjonsplan viser 10 plasser på Meieriplassen og 7 på torget.

Bestemmelsene sikrer opparbeidelse av sykkelparkeringsplasser i tråd med Trondheim kommunes veileder «krav til parkering», med 64 ansattplasser innendørs og 30 besøkplasser utendørs i formål tjenesteyting. Det er ikke planlagt offentlige sykkelparkeringsplasser i parkeringskjelleren.

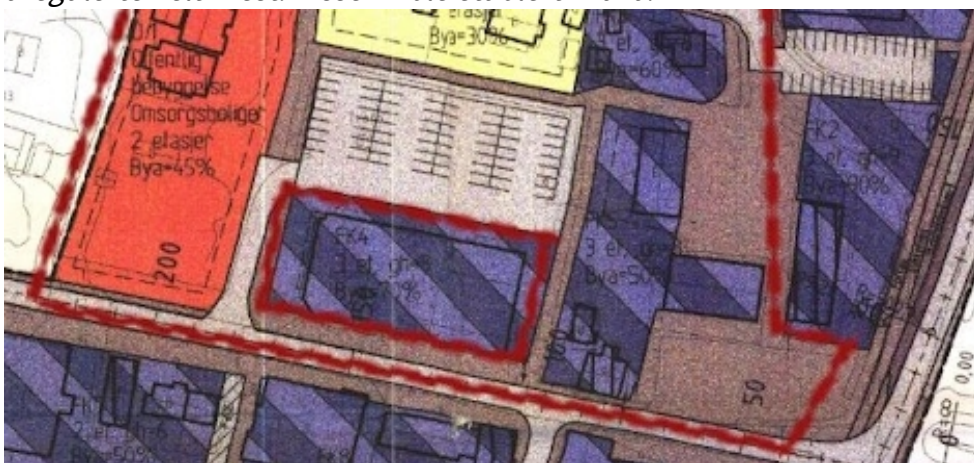
Parkering for borettslaget i J. O. Stavs veg 1 og 2 blir berørt. Her parkeres langs det J.O. Stavs veg med noen plasser på bakken. Hoveddelen av parkeringen for eiendommene er i kjeller, men totalt 8 plasser langs veg som brukes til både bolig og næring på adressene. Disse arealene reguleres nå til fortau og må erverves.

Torget og Meieriplassen

For Torget og Meieriplassen er det ikke satt rekkefølgekrav til tiltak. Opparbeidelse av disse byrommene, inkludert løsninger for sykkel, renovasjon, med mer må avklares på et senere tidspunkt når det blir aktuelt. Planen forhindrer ikke at eksisterende nyttekjøring videreføres. Bestemmelsesområdene på Meieriplassen og Torget tilrettelegger for kundenes behov for korttidsparkering. Gangareal og uteoppholdsareal adskilles fra kjøreareal. Planen stiller ikke krav til at parkeringen må begrenses til bestemmelsesområdene med en gang. Planforslaget gir en fleksibilitet og gjør det mulig å omdisponere mer bakkeparkering til annet formål i fremtiden.



Dagens situasjon i planområdet (rød strek). Det er ca 70 plasser bak Ringvålvegen 3-7 og ca 42 uregulerte helt i vest. Disse 42 ble etablert i 2010.

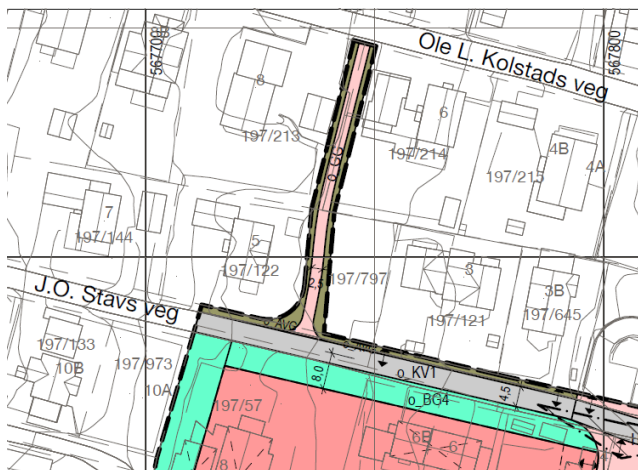


Gjeldende reguleringsplan R1096, "Reguleringsplan for Heimdal sentrum" (vedtatt 30.05.2002), har 64 regulerte plasser bak Ringvålvegen 3-7.



Utklipp av illustrasjonsplan.

Gangforbindelser



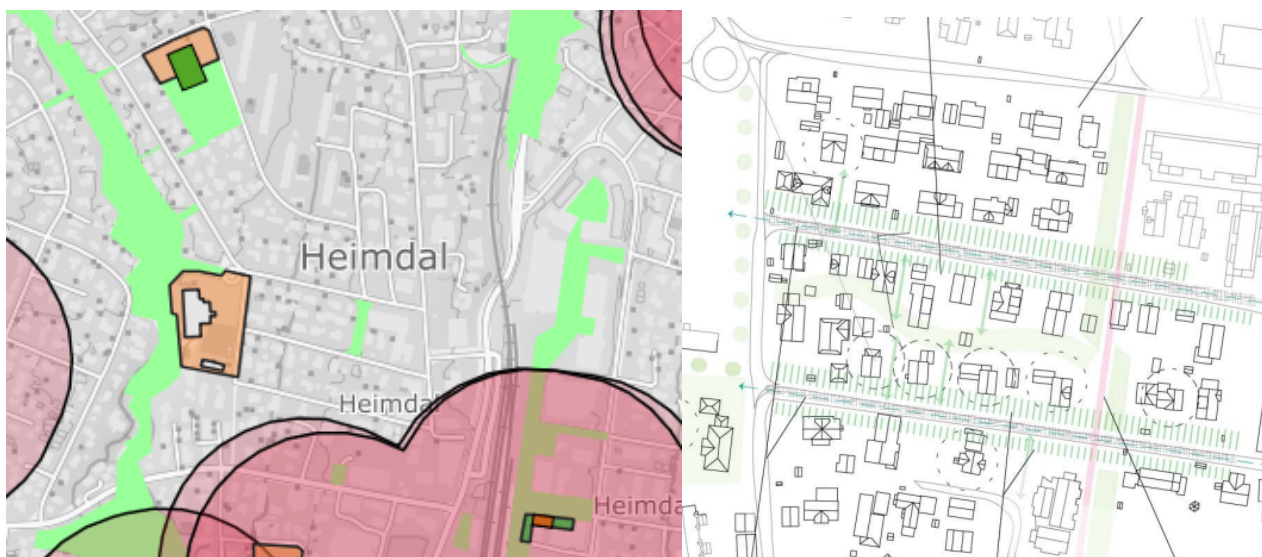
Utklipp fra plankart over og skråfoto (Google) til høyre.



Planforslaget legger opp til en ny gangveg nordover fra sentrum. Gangarealet O_GG som går mellom J. O. Stavs veg og Ole L. Kolstads veg korter ned gangavstanden til sentrum fra nord. Det kobler seg på en snarvei (sti) i grøntdrag videre nordover til Ditlev Bloms veg, hvor man kan følge Vardevegen videre nordover. Det styrker dermed sammenhengen i gangnettet. Vardevegen er et attraktivt alternativ for fotgjengere fordi Søbstadvegen som går parallelt har mye trafikk og

smale fortau. At denne forbindelsen blir komplett vil ha betydning for boligområdene nord og vest for Heimdal sentrum, og korte ned avstander for mange. Dette inkluderer også gående som kommer fra andre siden av Stabbursmoen skole, går gjennom skolegården og ned mot sentrum vestfra.

Denne koblingen i gangnettet er også omtalt i bevaringsstrategi for Heimdal som har vært på høring. Stien i grøntdraget opp til Ditlev Bloms veg er også lagt inn i plan for friluftsliv for grønne områder, og kan med fordel utbedres på sikt.



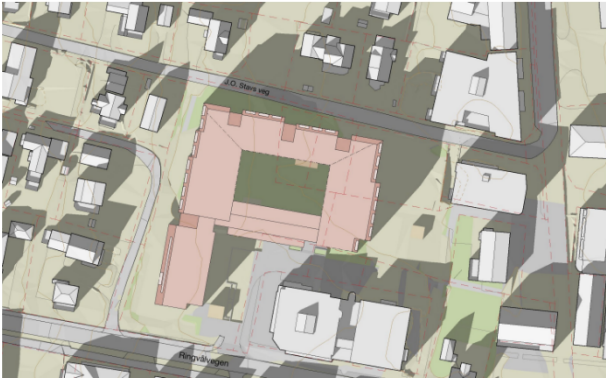
Plan for friluftsliv og grønne områder til venstre, bevaringsstrategi med råd for J. O. Stavs veg til høyre.

Gangforbindelsen bygger opp under «10-minuttersbyen» og vil bidra til nullvekstmålet gjennom at flere får kortere og mer attraktiv forbindelse til sentrum med handel, service og kollektivtilbud. Det vil også kunne bidra til å redusere parkeringsbehovet i Heimdal sentrum når det blir mer attraktivt for flere å gå eller sykle dit.

Gangarealet O_GG går mellom to eiendommer og på deres areal, Ole L. Kolstads veg 6 og 8. Det vil føre til negative konsekvenser for dem. Disse må avgi areal som i dag er privat og dels skjermet hage og oppkjørsel, til en snarvei hvor folk vil gå relativt nært husene.

Sol og skygge:

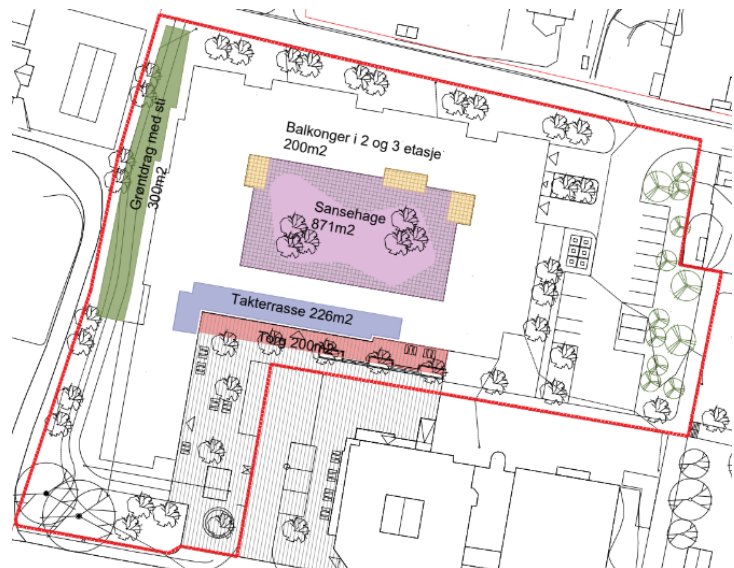
Uterommene til naboene i J.O. Stavs veg 5, J. O. Stavs veg 3 og 3B får mindre solfylt areal hele mars og tidspunktene kl. 15 og 18 i april. Virkningen er størst kl. 15 disse datoene, men eiendommene berøres ikke på nøkkeltidspunktene for 23. juni.



Solstudie for nøkkeltidspunktet kl 15.00 21. mars til venstre og 22. April til høyre

Uteoppholdsareal for HVS:

For helse - og velferdssenter bør det sette av minst 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal. Dette er en retningslinje i KPA § 31. I planen er BRA for bygningen HVS på ca 6900 m², noe som gir et krav på 1725,25 m² uteoppholdsareal. Kommunedirektøren vurderer at grøntdraget med sti ikke kan telles som uterom da det er et smalt gjennomfartsareal. Mengde uteoppholdsareal blir da mindre enn anbefalte retningslinjer.



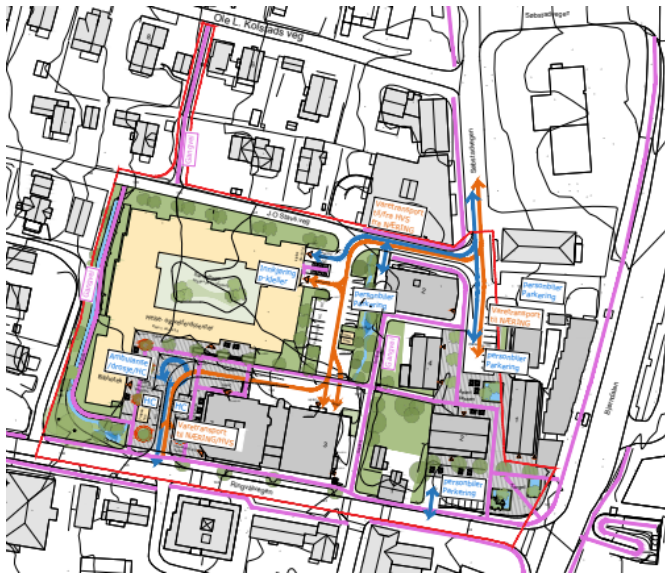
Det er ca 1500 m² godkjent uteoppholdsareal i planen. Planforslaget har også for lite sol på sansehagen, og deler av uterommet på torget ligger i gul støysone. Utearealet blir derfor 300 m² for lite. Sansehagen får ikke sol i mars, litt i april og litt mer i juni med sol på mindre enn halve arealet på de mest solfylte tidspunktene.

Trafikkmønster for gående, syklende, kjørende, krav til opparbeidelse:

Torg, bibliotek og butikksenter blir mer tilgjengelig med de nye gangforbindelsene.

Den største endringen i trafikkmønster er adkomst til parkeringskjeller, som kommer via J.O. Stavs veg. Der kommer trafikk fra personbil, ansatte, hjemmetjeneste og drift som skal til parkeringskjeller. Terrengforholdene gjør det gunstig å ha adkomsten til P-kjeller i nord. Trøndelag fylkeskommune har varslet innsigelse til for mye trafikk fra Ringvålvegen, som på sikt bør styrkes som en bygate for kollektiv, gange og sykkel.

Varetransport - og renovasjon vil ha adkomst via Ringvålvegen og kjøre ut J. O. Stavs veg. Ambulanse, drosje, HC, gange og sykkel vil ha adkomst via Ringvålvegen.



Kapasitetsvurdering viser høyere trafikkmengde og belastning på krysset mellom Søbstadvegen og Heimdalsvegen, men likevel en akseptabel trafikkavvikling. For krysset ved J. O. Stavs veg og Søbstadvegen forventes økt trafikkmengde og økt belastning i nærliggende kryss. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau o_FO1 og o_FO2 mot J.O. Stavs veg og vegbiten o_KV2 i krysset J.O. Stavs veg før HVS kan tas i bruk.

At det stilles krav til breddeutvidelse og opparbeidelse av fortau i J.O. Stavs veg er viktig ettersom det kommer mer trafikk der.

Utsnitt av vedlagte trafikkart.

Varelevering og renovasjon:

Løsningen som foreslås for varelevering og renovasjon til butikkssenteret og sykehjemmet er enveiskjørt innkjøring via eksisterende avkjørsel fra Ringvålvegen, gjennom kvartalet og ut J. O. Stavs veg. Løsningen tar utgangspunkt i at eierne av Ringvålvegen 3-7 (Butikkssenteret med Rema, Vinmonopolet m. fl.) ønsker uendret varelevering og renovasjon for å holde rygging og snuing for varelevering og renovasjon på et minimum, samt unngå rygge- og svingebevegelse i områder med myke trafikanter.

Foreslåtte løsning for vareleveranser skiller varelevering fra personbiltrafikk, men gir rygging, slik at vareleveringen bør legges utenom tidspunkter med flest myke trafikanter og sikre fartsreducerende tiltak for syklister. Norconsult beskriver derfor også en alternativ løsning der vareleveringen og avfallshåndteringen til Ringvålvegen 3-7 bygges om, slik at det blir mulig å snu retningen på vareleveringen. Da kommer kjøretøyene i stedet inn J. O. Stavs veg og ut Ringvålvegen. Da kan ryggingen gjøres uten konflikt med myke trafikanter.



Spring for foreslått løsning, enveiskjørt semitrailer, 18,5 m. Norconsult sitt forslag til høyre.

Foreslått løsning vil, med dagens plassering av vareleveringen og avfallshåndteringen til Ringvålvegen 3-7, blokkere gangaksen og påvirke bruksmulighetene til torget. Norconsults alternativ gir samme mengde gjennomkjøring i J. O. Stavs veg, der varelevering og renovasjon kan løses på butikksenterets egen tomt, uten blokkering og rygging over gangaksen.

Byromssituasjonen bak Ringvålvegen 3-7 er ikke ordentlig løst i planforslaget. Planen kan ikke stille krav til at Ringvålvegen 3-7 bygger om rampe og renovasjon ettersom eiendommen er utenfor planområdet. Gitt at det ikke skjer en endring, står Ringvålvegen 3-7 sine avfallscontainere på det framtidige torgarealet som skal opparbeides i forbindelse med nytt HVS. Det vil da medføre en utfordring under anleggsfasen, og byrommet vil kunne bli mindre attraktivt som følge av dette.

Vurdering

Prosessplan og bevaringsstrategi for Heimdal:

Det er utfordrende å utvikle sentrumskvartalene helhetlig uten ferdige, overordnede planer for gatebruk og parkering for Heimdal sentrum. For å nå prosessplanens mål om et attraktivt og gangvennlig sentrum, må byliv og attraktivitet for gående styrkes, og parkering og trafikk må løses bedre enn i dag. Planforslaget svarer ikke på alt dette. Etter kommunedirektørens vurdering innebærer planforslaget likevel noen skritt i riktig retning mot målet om et mer attraktivt og gangvennlig sentrum.

Bevaringshensyn og tilpasning:

Planen tilpasser seg sentrumsbebyggelsen i Ringvålvegen og trehusbebyggelsen i Hagebyen på en akseptabel måte. Planen har flere krav til arkitekturen som bidrar til at det store nybygget imøtekommer skalaen i omgivelsene så godt som mulig. Dette er også i tråd med rådene fra strategien for J. O. Stavs veg med tilpasning av helse og velferdssenteret til gatas karakter.

Planen sikrer sentrumsgårdenes behov for fleksibilitet for endring ved at tiltak skal skje i samråd med byantikvaren på bebyggelse, torg og uteområde. Se planbeskrivelsen for utfyllende vurdering. Meieriplassen bygger delvis opp om et bilfritt byrom.

Rekkefølgekrav og aktuelle offentlige tiltak:

Planen regulerer offentlig torg og Meieriplassen, gangpassasje i fortsettelse av Vardevegen i nord, halve Ringvålvegen for å vise overganger og plass til allébeplantning. Planen gir rekkefølgekrav om opparbeidelse av alle blågrønne arealer i plankartet og utendørs oppholdsareal i formålet tjenesteyting i tråd med utomhusplan.

Det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av Torget og Meieriplassen.

Begrunnelse for rekkefølgekrav i vedtakspunktene:

Det vurderes nødvendig at det stilles krav om opparbeidelse av o_GG. Dette er derfor foreslått tatt inn i kulepunkt i vedtakforslaget. Gangforbindelsen nordover o_GG utgjør en viktig kobling mellom sentrum og boligområder i nord og vest. Den vil gjøre gangavstand kortere og enklere for mange og bidra til at det er mer attraktivt å gå. Den aktualiserer seg ytterligere i forbindelse med byggeprosjektet, da nytt HVS og bibliotek er viktige målpunkter for mange lokalt, både ansatte og besøkende. Gangvegen leder rett til planområdet og kommunedirektøren vurderer at sammenhengen mellom tiltakene er betydelig. Det bør derfor settes som et rekkefølgekrav.

Konsekvenser for naboer langs gangveg o_GG og sol - og skygge:

Gangarealet O_GG går mellom og på areal til eiendommene Ole L. Kolstads veg 6 og 8. De må avgi privat areal som i dag er dels skjermet hage og oppkjørsel, til en snarvei hvor folk vil gå relativt nært husene. Konsekvensene for naboer av gangvegen o_GG vurderes som akseptable opp mot de samfunnsinteresser som ligger i å styrke tilgjengeligheten til sentrum.

Virkingen av skygge på naboers uterom er store, men vurderes som akseptable ettersom planen ligger i område for bymessig fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategien. Såpass sentralt midt på Heimdal må det forventes endringer i omgivelsene. Hensynet til byform, kvartalsstruktur og plassering av bebyggelse i byggelinje, funksjonene helse - og velferdssenter, bibliotek vurderes da som mer tungtveiende opp mot de endrede solforholdene.

Byveksttalen 2023 - 2029 og Byutviklingsstrategi for Trondheim:

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien og føringer for bymessig transformasjon og fortetting. Planen samler bolig, handel og service med kollektivtilbud og styrker Ringvålvegen som bygate med bibliotek. Nytt torg blir en viktig møteplass med gangforbindelser som knytter dette sammen med torgene Meieriplassen og Torget. Blågrøntareal og torg oppfyller ikke støykrav for uteoppholdsareal, men gir mer grøntpreg som bygger opp under et attraktivt sentrum. Planen sikrer en samordning av funksjoner midt i sentrum for mer effektiv arealbruk, der ansatte og besøkende kan bruke eksisterende servicetilbud til å samordne ærend. Utnyttelsen i planforslaget skal tilpasses både driftsbehovene til helse- og velferdssenter, bibliotek og kulturmiljøet rundt.

Planen gir attraktive alternativer til privatbil med styrkede gang - og sykkelforbindelser til målpunkt som torg, kollektivknutepunkt og servicefunksjoner. Det sikres sykkelparkering for besøkende ute. Å sykle gjennom planområdet fra Ringvålvegen til Bjørndalen blir tryggere enn inntil hovedveier og kryss. Kryssende hensyn for parkering utfordrer til dels nullvekstmålet. Ellers innebærer planen flere positive tiltak både for nullvekstmålet og Heimdal sentrum.

Parkering for bil og sykkel

Planen lar seg ikke enkelt fortolke inn i overordnede bestemmelser om parkering i KPA. Planen rommer både parkering til Helse- og velferdssenteret spesifikt og parkering som er offentlig for hele sentrum. All parkering må imidlertid ses i lys av den sentrale beliggenheten med svært god kollektivtilgjengelighet. Den faglige vurderingen har de senere år vært at det bør være lite parkering i slike områder for å bygge opp om andre reisemidler til viktige målpunkt som helse- og velferdssenter og bibliotek.

Samtidig er Heimdal et handelssentrum for et større omland. Det er flere nisjebutikker i sentrum som er verdifulle for Heimdals særpreg. Disse rapporterer også at de sliter med handelslekkasje til Tiller. Hensynet til nullvekstmålet veies opp mot hensynet til parkering i bevaringsstrategien. Dette dreier seg i hovedsak om nisjebutikkens behov for korttidsparkering nær inngangen. Dette gjelder først og fremst på Torget og Meieriplassen hvor planforslaget fortsatt tillater parkering. Kommunen bør i fremtiden vurdere hvordan dette skal løses på sikt. Av hensyn til nisjebutikkene foreslår strategien at parkeringen gradvis nedbygges samtidig med økt fortetting og at parkering ikke bør fjernes før alternativ i kjeller er på plass.

Næringslivet er spesielt opptatt av konsekvensene en reduksjon av bakkeparkering vil ha for handel. Dette har kommet frem i medvirkningsarbeidet med prosessplan og senere bevaringsstrategi for Heimdal. Det forventes en krevende anleggsfase, hvor disse plassene vil være utilgjengelig, og dette er et av temaene som bør tas hensyn til under anleggsfasen.

Det er en utfordring at det mangler en helhetlig plan av nyere dato for parkeringssituasjonen på Heimdal. Kommunedirektøren vurderer imidlertid planforslagets parkering som et greit skritt å ta nå. At det er mye parkering i forhold til ny bebyggelse må ses i sammenheng med at den skal serve hele sentrum. At antall parkeringsplasser reduseres noe og flyttes under bakken, vurderes som positivt for bymiljøet.

I fremtiden kan Trondheim kommune som grunneier og skiltmyndighet omdisponere bakkeparkering til annet formål, redusere ansattparkering ved bedret kollektivdekning og endre avkjørsler. Dette til fordel for en større opparbeidelse av byrommene, men dette krever helhetlig tenkning rundt trafikkmønster og parkering i Heimdal. Av denne grunnen bør også bestemmelsene endres på punktet som i planforslaget krever minimum 100 parkeringsplasser innenfor Tjenesteyting og torget foran (o_TO3). Selv om dette blir opparbeidet nå, kan det i fremtiden være aktuelt å disponere disse arealene annerledes.

Det vurderes som akseptabelt med parkering for ansatte og hjemmetjeneste ettersom sykehjemmet får ca 100 ansatte som jobber skift til tidspunkter med lav kollektivdekning. Det ligger også til rette for at ansatte kan sykle eller reise kollektivt til jobb gitt nærhet til

kollektivtransport og at planen sikrer attraktive løsninger for sykkelparkering i kjeller for de ansatte.

Når det gjelder offentlig sykkelparkering for allmennheten er dette ikke vist i planforslaget. Mengden offentlige sykkelparkeringsplasser i planforslaget burde vært betydelig og konkurransedyktig med bilparkering. I tillegg til at det ligger sentralt, ligger området nært to hovedsykkelruter. Ettersom det legges til rette for en del bilparkering bør dette også kompenseres med gode tilbud for syklende. Det er derfor lagt inn som et forslag til vedtakspunkt at det skal sikres offentlige sykkelparkeringsplasser i kjeller før sluttbehandling.

Begrunnelse for avvik fra KPA § 31 og retningslinjer for helse - og velferdssenter om uterom
Retningslinjen til helse- og velferdssenter i KPA er minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal. Utearealet er litt knapt og solforholdene ikke helt optimale. Planen bør kompensere ved å sikre god kvalitet spesielt for sansehagen. Grøntdraget kan bli et supplement, men det avhenger av utforming. Sansehagen skjermes fra vegtrafikkstøy og er egnet til tiltenkt bruk. Det blir også solfylt areal på takterrassen mot sør. Det bør sikres i bestemmelsene at fasader blir mest mulig transparente i første etasje for å gi opplevelse av lys inn.

Virkningsfor klima, energi, miljø og folkehelse:

Hensyn til klima ivaretas med krav til blågrønnfaktor. Det følger en innledende klimagassberegning med plansaken og klimagassregnskap sikres i bestemmelsene. De samlede virkninger for folkehelse i planen vurderes som god. Kvalitet på uteoppholdsareal skal heves, det reguleres nytt torg i tillegg til grønne arealer som blå/ grønnstruktur.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling:

Helse - og velferdssenteret og biblioteket vil gi flere møteplasser og arbeidsplasser. Torget og gangforbindelsene vil bygge opp under bruken av eksisterende sentrumsfunksjoner. Det blir mindre parkering for næringslivet. Vernet av bebyggelsen vil ivareta fleksibilitet for endring ved at tiltak skjer i samråd med byantikvar. Planforslaget foreslår å ivareta dagens renovasjonsløsning for Ringvålvegen 3-7, men opparbeidelse av torget o_TO3 kan medføre ombygging av rampe for butikksenteret. Se også avsnitt om parkering.

Medvirkningsprosessen:

Planoppstart ble varslet i februar 2023. Møter med naboer og næringsliv ble gjennomført 11.01.2023 og 17.01.2023. Særmøter er avholdt med Trøndelag fylkeskommune om fylkesveg og antikvariske forhold og byantikvaren, biblioteksansvarlige i kommunen, samt kommunalteknikk.

Fylkeskommunen ønsket at planen dekket forbindelser og parkering for spesielt sykkel og varslet mulig innsigelse mot etablering av adkomst fra Ringvålvegen. Fylkeskommune, byantikvar og flere private ønsket at rådene i bevaringsstrategien (som ikke er vedtatt) følges. Foruten stedstilpasning og utforming, var hovedtema hvordan parkering påvirker handlevaner/næringsliv og borettslaget i J. O. Stavs veg, trafikk og framkomst for renovasjon, varelevering, utrykningskjøretøy og metrobuslinje. Naboer er spesielt opptatt av hvordan økt trafikk fra nyttekjøretøy for butikker langs Ringvålvegen og offentlig parkeringskjeller påvirker

trafiksikkerheten i J. O. Stavs veg, og hvordan ny gangveg og skygge på uterom påvirker eiendomsverdien. Se planbeskrivelsen for hvordan de konkrete innspillene er besvart.

Kommunedirektøren ser flere innspill fra KPA og bevaringsstrategiens nabomøte 18.01.2023 i sammenheng med plansaken. Hovedtema er ønske om å løse parkering for nisjebutikkene og hele sentrum samtidig med grøntareal, ønske om helhetlig parkeringsplan, opprustning av byrommene, bevaring av nisjebutikkene og at plassering og størrelse på arealene til park og tjenesteyting må ta hensyn til Heimdal som handelssentrum og sosialt møtested. Næringslivet ønsket tett samarbeid under utarbeidelse av byroms- og gatebruksplan og at vern av sentrumsgårder ivaretar behov for endring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dette er et stort byggeprosjekt som vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. I tillegg til kostnader ved selve byggingen av sykehjem og biblioteket, vil det bli økt driftsansvar som følge av de nye offentlige anleggene. Gangvegen O_GG nord i planen, eneboligen i J. O. Stavs veg 4 og fortau i J.O. Stavs veg vil være avhengig av erverv.

Enkelte tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav om tjenesteyting T, offentlig blå/grønnstruktur, trafiksikkerhet og overvannsløsninger. Alle rekkefølgekrav vurderes som gjennomførbare.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.02.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Karoline Marken Smenes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist revidert 14.02.2024
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 19.06.2023, sist revidert 01.12.2023.
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, sist revidert 14.02.2024
- Vedlegg 4: Notat, beregning av blågrønnfaktor (BGF), datert 12.06.2023, sist revidert 23.11.2023, Løvetanna Landskap AS.

- Vedlegg 5: Blågrønne løsninger LS002, datert 23.11.2023, Løvetanna Landskap AS.
- Vedlegg 6: Redegjørelse for trafikk-løsninger Heimdal HVS, sist revidert 21.06.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 7: Sporingskurver E111-E115, datert 18.04.2023 og 11.05.2023, Norconsult.
- Vedlegg 8: Sporingskurver E121-E128, datert 30.11.2023, Norconsult.
- Vedlegg 9: Skiltplan, datert 12.12.2023, sist revidert 02.01.2024, Norconsult.
- Vedlegg 10: Skiltliste, datert 12.12.2023, sist revidert 02.01.2024, Norconsult.
- Vedlegg 11: Snitt og oppriss, datert 26.06.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 12: Solstudie, ny situasjon, datert 26.06.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 13: Solstudie, dagens situasjon, datert 26.06.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 14: Perspektiver mulighetsstudie, datert 26.06.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 15: Perspektiver maks tillatt volum, datert 26.06.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 16: Oversiktsplan U2 - p-kjeller og snitt rampe, datert 08.12.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 17: Oversiktsplan U1 - p-kjeller, datert 06.12.2023, Eggen Arkitekter AS.

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 18: ROS-ANALYSE Ringvålvegen 11 og J. O. Stavs veg 4, 6 og 8, datert 20.06.2023, revidert 05.12.2023, Eggen Arkitekter AS.
- Vedlegg 19: Geoteknisk vurderingsnotat, datert 20.09.2022, Afry.
- Vedlegg 20: Støyvurdering, datert 2023.04.19, revidert 2023.04.25, Norconsult.
- Vedlegg 21: Notat Overordnet VA plan, datert 23.11.2023, Norconsult.
- Vedlegg 22: Overordnet VA-plan H101, datert 14.06.2023, sist revidert 23.11.2023, Norconsult.
- Vedlegg 23: Overordnet VA-plan H102, datert 14.06.2023, sist revidert 23.11.2023, Norconsult.
- Vedlegg 24: Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, datert 15.01.2023, Afry.
- Vedlegg 25: Registrering fremmede arter, datert 13.06.2023, Løvetanna Landskap AS.
- Vedlegg 26: Klimagassberegning i reguleringsfase, datert 09.06.2023, Norconsult.
- Vedlegg 27: Trafikale forhold, datert 19.06.2023, Norconsult.
- Vedlegg 28: Kapasitetsvurderinger, datert 24.08.2023, Norconsult.
- Vedlegg 29: Temaplan brann og redning, datert 13.09.2023, Løvetanna Landskap AS.
- Vedlegg 30: Premissnotat brannteknisk vurdering, datert 18.09.2023, Norconsult.