



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

Planident: r20220040

Arkivsak: 2023/10146

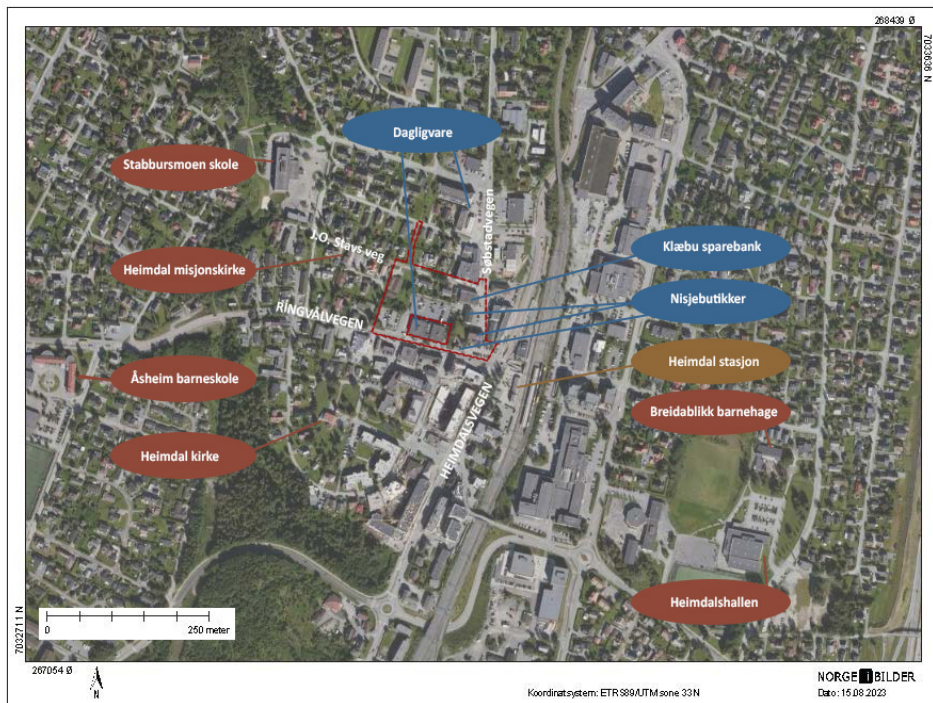
Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 14.02.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim Eiendom. Planens hensikt er å regulere tomt for Heimdal helse- og velferdssenter med inntil 72 plasser, arealer for hjemmetjeneste, bydelsbibliotek og parkeringskjeller med offentlige parkeringsplasser. I tillegg reguleres gang - og sykkelforbindelser, hensynssone bevaring kulturmiljø, sikringsone frisikt, blågrønt areal, nytt og eksisterende torg. Vesentlige utfordringer i planen er knyttet til stedstilpasning av ny bebyggelse til en kompleks sentrumssituasjon, bevaringshensyn til sentrumsbebyggelse, hensyn til byrom og gangforbindelser, samt trafikkmønster, varelevering og parkering. I tillegg forsøker planen å ivareta målene for sentrumsutviklingen i prosessplanen fra 2020.



Utsnitt av flyfoto over planområdet (rød strek), veier og funksjoner rundt planområdet.

Postadresse:

ORGNVAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Utsnitt av flyfoto som viser avgrensningen til planområdet med rød strek

Overordnede føringer for planforslaget

Statlige retningslinjer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (Spr-kek).

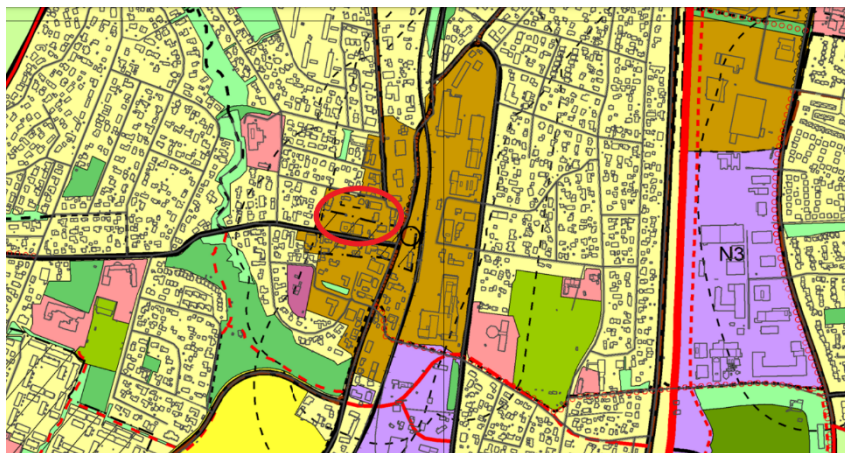
Planleggingen skal bidra til, forberedes på og tilpasses klimaendringene. Formålet er å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre blågrønnfaktor hensyn eller interesser. Planforslaget ivaretar Spr-kek da det forholder seg til kommunens fremtidige mål for klimagassberegning, strekker seg etter nye krav til blågrønnfaktor og bestemmelsene tillater solceller på tak.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Spr-sbat).

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planforslaget ivaretar Spr-sbat da nye funksjoner samles i eksisterende i Heimdal sentrum, og nærhet til Heimdal stasjon bygger opp om løsninger for kollektiv og trafiksikkerhet.

Planstatus

Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA):



Ill: Utsnitt fra KPA 2012-24. Det skraverte området med stiplet linje viser hensynssone kulturmiljø.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende KPA. Bebyggelsen på begge sider langs Ringvålvegen er vist med hensynssone kulturmiljø. Foreslått reguleringsformål tjenesteyting er i tråd med sentrumsformål, som kan inneholde flere typer arealbruk. Planforslaget ligger i ytre sone etter bestemmelser om parkering. Kravene er minst 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser pr 100 m² forretning og service, og minst 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m². Planen gir en andel bilparkering på ca 2 bilparkeringsplasser pr. 100 m² innenfor planområdet.

Avvik fra § 14 parkering:

Planforslaget avviker fra KPA §14.1 når det gjelder sykkelparkering, da det ikke er sikret noe sykkelparkering for forretning og service i planen.

Avvik fra retningslinje til § 31 offentlig tjenesteyting:

I tråd med §31.1 om retningslinje for helse - og velferdssenter bør det settes av minst 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal. I planen er BRA for bygningen HVS på ca 6900 m², noe som gir et krav på 1725,25 m² uteoppholdsareal. Mengde uteoppholdsareal blir for lite da grønndrag med sti ikke kan regnes som egnet uteoppholdsareal. Mengde godkjent uteoppholdsareal i planen er ca 1500 m². Planforslaget har også for lite solfylt areal på sansehage, og deler av uterommet på torget ligger i gul støysone.

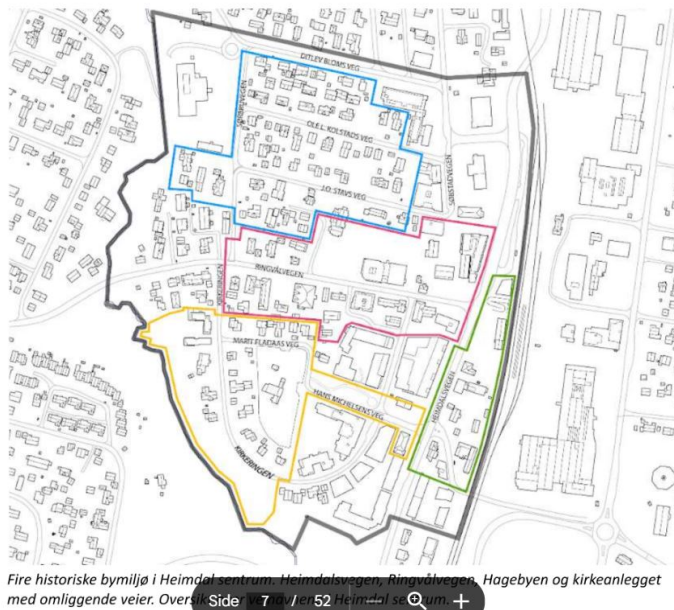
Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Prosessplanen for Heimdal sentrum (vedtatt juni 2020) og mål for sentrumsutviklingen i Heimdal:

Prosessplanen for Heimdal sentrum skal følge opp målene for sentrumsutviklingen i Heimdal, (vedtatt av Bystyret 8.12.2016 i *Planstrategi for Trondheim kommune 2016-2019*).

Prosessplanens hovedmål er et attraktivt og gåvennlig 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.

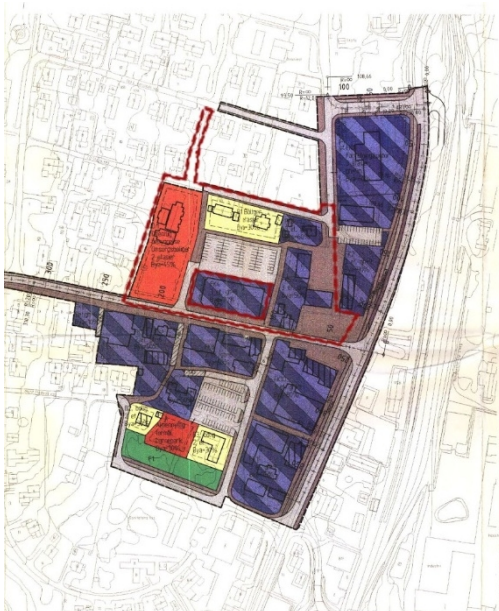
“Strategi for bevaring og stedsidentitet for Heimdal sentrum”



Byplankontoret og Byantikvaren utarbeidet høringsforslaget til strategien i 2022. Denne gir råd for stasjonsbyen Heimdal, nisjebutikkene, grøntpreg, bylandskap, helhetlige miljø, tilrettelegging for utvikling og fortetting, verdifulle byrom og bygninger som bør få bevaringsstatus.

Utsnitt av strategikartet for høringsforslag til bevaringsstrategien, datert 15.11.2022.

Gjeldende reguleringsplaner



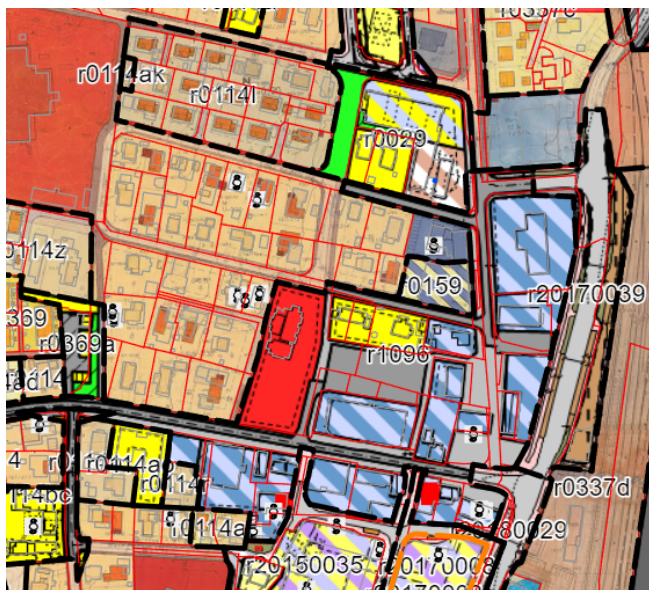
Deler av gjeldende reguleringsplan R1096, «Reguleringsplan for Heimdal sentrum» (bystyret 30.05.2002) omreguleres. Formål er forretning og kontor, offentlig parkering, bolig og tjenesteyting og spesialområde bevaring. Planen regulerte to etasjer og offentlig parkering for forretninger og generell sentrumparkering. Torget og Meieriplassen var regulert som bilfrie byrom.

Ill: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger Kap. 2, §6-8, er det i oppstartsmøte 21.09.2022 avklart at planen ikke er omfattet av Forskrift om konsekvensutredninger.

Oversikt over tilgrensende planer



Vest for planområdet ligger R114 «Reguleringsplan Heimdal tettsted, vest for Heimdalsvegen» vedtatt 06.04.1981. Nordøst for planområdet ligger R159 «Reguleringsplan for J. O. Stavs vei 1 gnr/bnr 197/3» vedtatt 09.03.2000.

Ill: Utsnitt som viser tilliggende reguleringsplaner.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 197/57, 197/415, 197/396, 197/156, 197/21, 197/800, 197/804 og 197/805. Etat Eiendom AS opplyser i merknad til kunngjøring av oppstart at det innen skravert område er 44 leiligheter og ca 3000 m² med næring. Dette videreføres.



Ill: Utsnitt med skravert område som er omtalt i merknad til kunngjøring oppstart.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet, dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ca 18,2 daa og ligger midt i sentrum, ca 50 meter fra Heimdal stasjon. Planområdet avgrenses av boligområde i vest, Ringvålvegen med forretningsbygninger i sør, J.O. Stavs veg med sentrumsbebyggelse i nord, Søbstadvegen og Bjørndalen i øst. Innenfor planområdet ligger det i dag tre bolighus som forutsettes revet. Eneboligen J. O. Stavs veg 4 skal erverves av kommunen. Tomannsbolig J. O. Stavs veg 6 og tidligere bofellesskap i J. O. Stavs veg 8 eies av Trondheim kommune som benytter disse til utleieboliger. Eksisterende nisjebutikker med caféer, urmaker og fiskehandler ligger rundt byrommene Meieriplassen og Torget. Butikksenteret Ringvålvegen 3-7 med bl.a. Rema 1000, apotek, legesenter og vinmonopol ligger ved Ringvålvegen.

Både linje 1 og 2 går fra Heimdal Stasjon der det er mulighet for omstigning til tog. Bussavganger fra Heimdal stasjon går minst hvert tiende minutt på ukedager utenom natt. Heimdal stasjon har kafè, 40 plasser for pendlerparkering, HC-plasser og døgnåpent sykkelhotell med 50 plasser. Heimdal togstasjon ligger ca 220 meter fra planområdet. Toget tar ca 15 minutt inn til Trondheim S og går omtrent en gang i timen.

Stedets karakter

Typisk for Heimdal er bebyggelsen med små og lave dimensjoner, grønne omgivelser, små virksomheter, hagebyen med forhager mot blant annet J.O. Stavs veg og det offentlige Heimdal representert ved kirkeanlegget. Ringvålvegen er Heimdals handlegate med byrom, men preges av utydlig skille mellom bil og byromsbruk. Meieriplassen og torget er sentrale byrom som brukes til parkering. Selv om begge byrom brukes til ærender, gjennomfart og spisesteder mangler de uteoppholdskvaliteter. Meieriplassen er godt skjermet, men har rotete fasader der containere og installasjoner står ute. Begge byrom har publikumsfunksjoner rundt og formen på rommet sluttet godt av bygninger av høy kvalitet.

Sentrums tyngdepunkt er krysset mellom jernbanestasjonen, Heimdalsvegen som var hovedveg til Trondheim og Ringvålvegen som var landeveg til Byneset. Utviklingen i Ringvålvegen fortelles av bygninger med variert historisk karakter, der de eldste er kledd i malt treverk, yngre i eksponert tegl. Fellestrekk er liten skala, lave høyder, små plasslommer mot gata og formede tak/saltak som gir føringer for høyder man ikke ville hatt andre steder. Mindre gårder hadde ofte handel og annen næring i tillegg til bolig.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, universell utforming

Innen planområdet er det en høydeforskjell på inntil ca 4 m nordøst - sørvest, lavest i nordøst. Nord-sør er det en høydeforskjell på ca 1 m mellom Ringvålvegen og J.O. Stavs veg der J.O. Stavs veg i nord ligger lavest. Det er gode solforhold over hele dagen. Planområdet er godt egnet til å ivareta universell utforming både for atkomst, uteoppholdsareal og det enkelte bygg.

Kulturminner og kulturmiljø (eksisterende og fremtidig situasjon)

Innenfor planområdet er gnr/bnr 197/27 med uthus regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan R1096. I Trondheim kommunes temakart for kulturminner foreslås



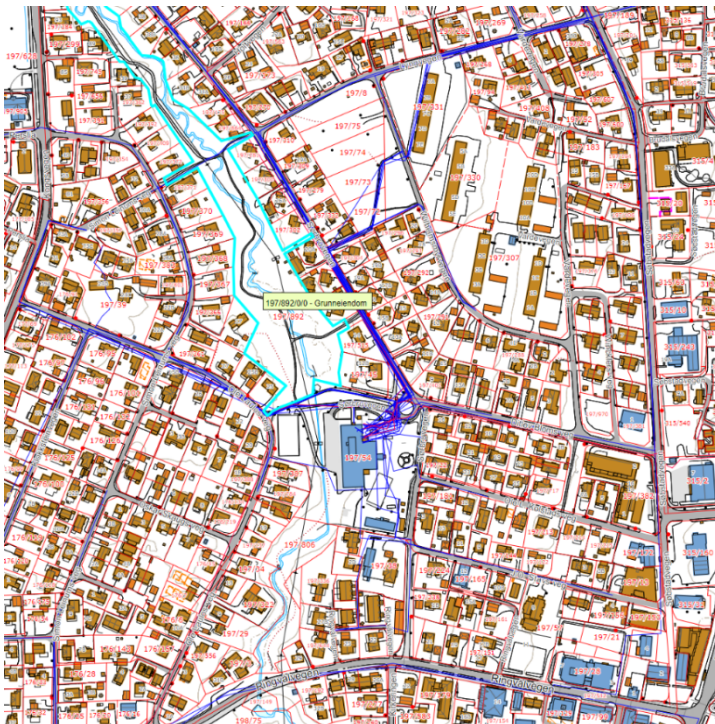
verneklasse C for gnr/bnr 197/27 med uthus, 197/395 (Fiskhandler'n) og 197/126 (Søbstadvegen 2 med blomsterhandel og sushi). Bebyggelsen som er foreslått med verneklasser tilsvarer feltene SF 2, 3 og 4 i planforslaget. SF 3 og 4 ligger i hensynssone kulturmiljø i eksisterende KPA.

Ill: Utsnitt av Trondheim kommunes kulturminnekart med bygninger med verneklasse C.

Naturverdier

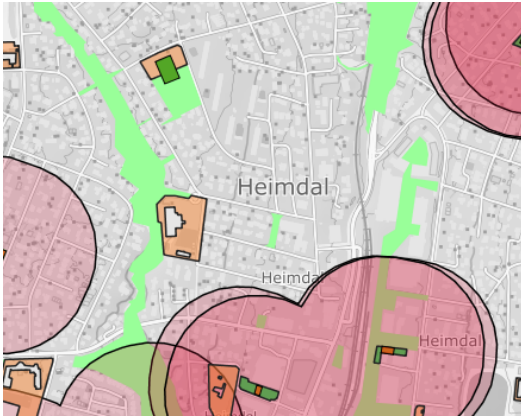
I tråd med miljødirektoratets 1.2.1 Krav i plan- eller utredningsprogram, er naturverdier i planområdet sjekket opp mot deres foreslåtte kunnskapsgrunnlag. I Miljødirektoratets Naturbasekart er det på Søbstadvegen 3, rett ved planområdet, registrert fiskemåke (2009) som er av nasjonal forvaltningsinteresse. I Miljødirektoratets utvalg for kunnskapsgrunnlag, økologiske grunnkart (artsdatabanken.no), er det registrert gråspurv (nær truet, 2020). Granmeis(sårbar, 2022) ved krysset til Heimdalsvegen og på meieriplassen med piggsvin (nær truet, 2010). Bak Ringvålvegen 3-7 er det registrert tyrkerdue (nær truet, 2022).

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder, barns og unges interesser, sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagedekning, annet



I planområdet er det underdekning på nærmiljøanlegg, lekeareal, park og aktivitetsområder i henhold til plan for friluftsliv og grønne områder, vedtatt 31. august 2023. Det ligger grøntstruktur mot Ringvålvegen og mellom Ditlev Bloms gate og Ole L. Kolstads veg. Nærmeste nærmiljøanlegg er Heimdalsparken og Idrettsvegen park.

Barnetråkk 2014 viser tråkk gjennom området, trolig på vei til Åsheim skole. Planområdet har ingen spesifikke funksjoner for barn utover sentrumsfunksjoner. Prosessplanen viser at sentrum er lite brukt av ungdommer, ut i fra ungdomstråkk fra 2018 ved Stabbursmoen



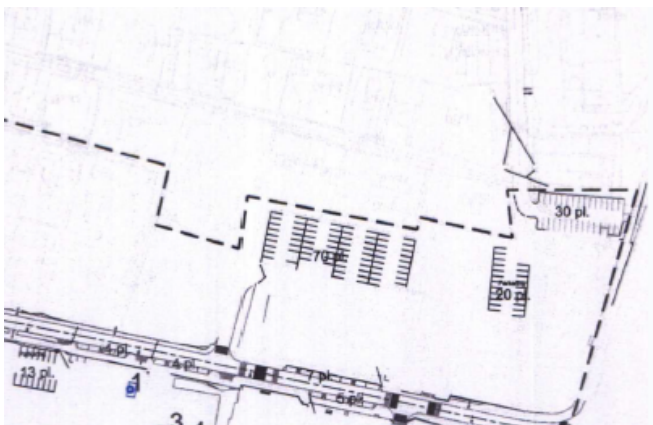
ungdomsskole. Dagens bydelsbibliotek ligger på andre siden av jernbanen og det trengs et nytt. I plan for areal til offentlige tjenester viser beregningene for Heimdal - Byneset behov for 10 barnehager, 1,4 barneskoler, 0,6 ungdomsskoler og 2 helse- og velferdssenter ved høy prognose fram mot 2050.

Utsnitt av barnetråkk (over) og plan for friluftsliv og grønne områder (venstre).

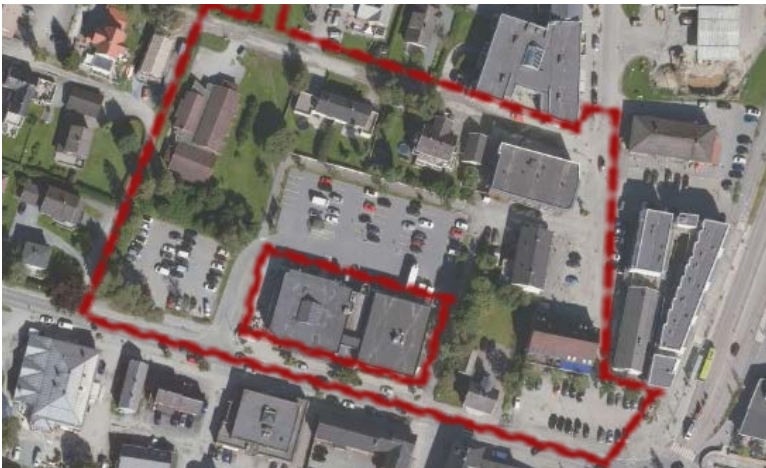
Parkering:



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



Parkeringsplanen fra 2007 (saksnr 06/13076) viser 70 plasser bak Ringvålvegen 3-7 og 20 på Meieriplassen. Langs gater og på torget ble parkering forbudt, vist med rødt og oransje.



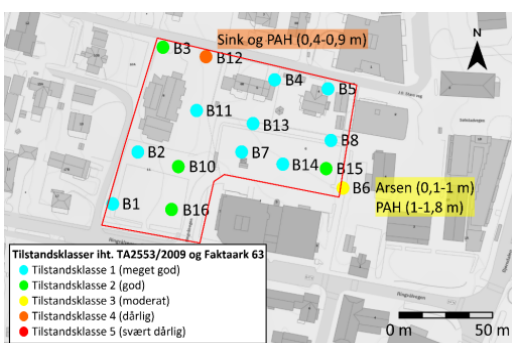
Dagens parkering innenfor planområdet (rød strek) viser ca 42 plasser vest for rema, av de 70 plassene bak rema vedtatt i planen fra 2007 brukes 3 plasser til trafo.

ROS-tema: Geoteknikk (masseras/skred, forurenset grunn), nedbør, kraftforsyning, trafikkforhold (ulykker i av- og påkjørsler/ ulykker med gående og syklende, og trafikkmønster), støv og støv

Masseras/skred

Planområdet ligger under marin grense på kote ca c+142. I følge NGU er det innenfor planområdet svært stor sannsynlighet for marin leire. Det er ikke registrert kvikkleire i grunnen. Planområdet ligger heller ikke i utløpssone for skred ifølge områdeanalyse fra Norkart og Trondheim kommune sine temakart. Tilliggende områder er registrert med hav- og fjordavsetning, tykt dekke. Grunnen i planområdet består av meget fast leire med stor mektighet, med et tynt torvlag omtrent ved kote +140, jamfør vurdering i ROS - analysen og geoteknisk vurderingsnotat vedlegg nr "8.2 Geoteknisk vurderingsnotat".

Forurenset grunn og fremmede arter



Det er mistanke om forurenset grunn fra fyllmasser innenfor planområdet. Prøver i punkt B6 og B12 oppfyller ikke kravene til arealbruken da fyllmassene har miljøgifter over normverdi, jamfør NGUs database og miljøteknisk grunnundersøkelse utført av Afry, se vedlegg nr "8.3 Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan_Heimdal_HVS". I tillegg er det registrert et lite område med Platanlønn, et område med Parkslirekne og Fredløs i privat hage (fremmede arter).

Høyeste påviste tilstandsklasse på tiltaksområdet, i vurdering av grunnundersøkelsene.

Nedbør, flom og ekstrem nedbør, vann og avløp, ledninger

Planområdet er ikke flomutsatt ifølge Temakart Trondheim kommune. Ifølge eksisterende overordnet VA-plan har spillvannsledning i J.O Stavs veg tilgjengelig slokkevann mindre enn 50

l/s. Det ligger en kommunal ledningstrase i Ringvålvegen med ledninger for vann, felles avløp, overvann og spillvann. Tilgjengelig slokkevann fra kommunens vannledning er større enn 50 l/s.

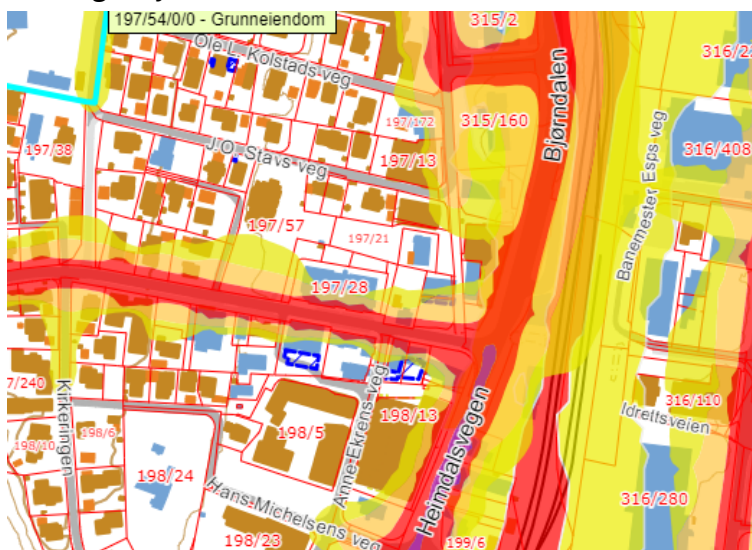
Kraftforsyning, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vil i planområdet være behov for å flytte eksisterende nettstasjon og etablere en ny.

Trafikkforhold: Trafikkmønster, ulykker i av- og påkjørsler, ulykker med gående og syklende, kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter og kollektivtilbud.

Boligene som skal rives har atkomst fra J. O. Stavs veg. Parkeringsområdene og Ringvålvegen 3-7 (butikkssenteret) har adkomst fra Ringvålvegen. Årsdøgntrafikk (ÅDT) i 2022 for Ringvålvegen mellom Heimdalsvegen og Kirkeringen er ca 5100 i vegkart til Statens vegvesen. Kartet viser ÅDT sør for krysset mellom Ringvålvegen og Heimdalsvegen på ca 7600, og ca 12100 nord for krysset. Søbstadvegen har ÅDT på ca 6000 inn mot lyskryss. I Statens vegvesen, NVDB Trafikkulykker, er det vist trafikkulykker av ukjent ulykkeskategori i krysset Ringvålvegen - Heimdalsvegen, ved torget, ved Heimdal Optikk / kryss Anne Ekrens veg og ved parkering langs Ringvålvegen vest for Rema. Ringvålvegen er en viktig kollektivåre, samt gang-/sykkelakse og vises som hovedsykkelrute og metrobusstrasè i temakart fra Trondheim kommune. Det er sykkelveg med fortau langs vestsiden av Heimdalsvegen/ Bjørndalen.

Støv og støy



Planområdet ligger utenfor støysone fra jernbanen i temakart for støy 2022. Planområdet skjermes delvis av eksisterende bebyggelse, men ligger innenfor gul støysone fra vegtrafikkstøy. I Trondheim kommunes temakart ser ikke luftforurensning ut som et problem. Det er ikke gjort spredningsberegning for luftkvalitet ettersom ÅDT på de nærmeste vegene er lav, men luftinntak for boligene bør plasseres bort fra veg.

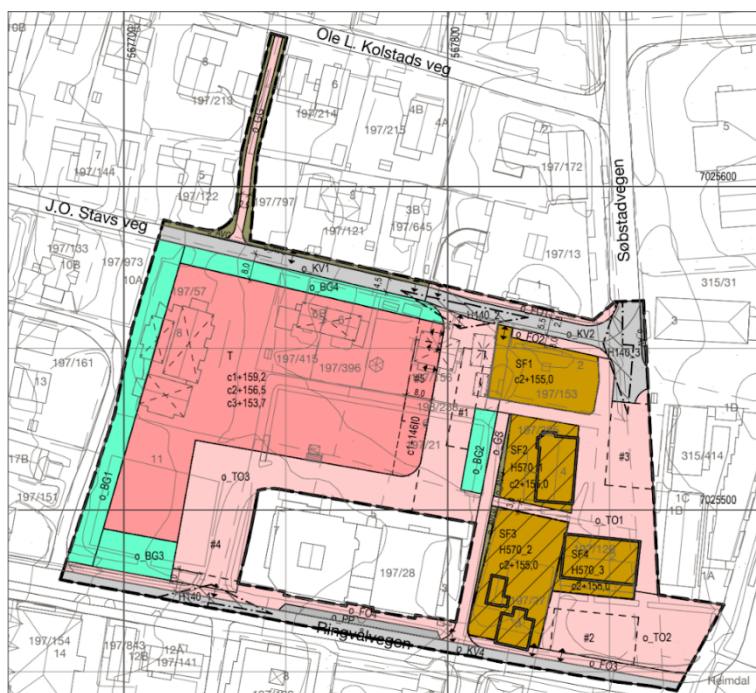
Utsnitt, Trondheim kommunes temakart, støysoner 2022 og tidligere kartlegging av døgn 2017.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt bebyggelse, anlegg og tiltaks plassering og utforming, tilpasning til terreng

Tomta gis en mer bymessig kvartalsutforming med helse- og velferdssenteret plassert nordvest på tomte, nye Heimdal bibliotek, torg og grøntforbindelser. Bibliotekets plassering skal bygge opp om Ringvålvegen som sentrumsgate og får en tilbaketrukket henvendelse mot veien. Biblioteket blir likevel synlig og attraktivt i Heimdal sentrum med visuell annonsering fra Ringvålvegen, tydelig henvendelse til offentlige plassrom og enkel atkomst for myke trafikanter. Funksjon som meråpent bibliotek, mulig sambruk av møterom, nærhet til serveringstilbud styrker bibliotekets potensial som kulturell storstue. Parkeringskjeller tillates utover byggets utstrekning. Denne har offentlig parkeringskjeller med 50 offentlige parkeringsplasser og parkeringsplasser for helse- og velferdssenteret og hjemmetjeneste. Mot øst utnyttes terrengfallet (ca 4 m) til direkte innkjøring til parkeringskjeller og varemottak uten behov for utvendig nedkjøringsramper. Heist til ny offentlig parkeringskjeller plasseres innen formål torg eller tjenesteyting. Eksisterende bebyggelse reguleres til sentrumsformål. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



TEGNFORKLARING		PBL av 2008
§ 12-5, AREALFORMÅL		
1. Bebyggelse og anlegg		
	Tjenesteyting, helse- og velferdssenter og bibliotek, T (1160)	
	Sentrumsformål (1130) SF1, 2, 3 og 4	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Kjøreveg, KV (2011)	
	Fortus, FO (2012)	
	Torg, TO (2013)	
	Gang/sykkelveg, GS (2015)	
	Gangareal, GG, (2016)	
	Annen veggrunn, tekniske anlegg AV (2018)	
	Annen veggrunn, grønnteamal AVG (2019)	
	Parkering, PP (2082)	
3. Grønnstruktur		
	Blå/grønnstruktur, BG (3002)	
§ 12-6, HENSIVNSZONER		
§11-8a Jf §12-6		
	a.1) Sikringszone (100) friskt (140)	
§11-8c Jf §12-6		
	c. Sone med angitt særlige hensyn (500)	
	Bevaring kulturmiljø (570)	
§ 12-7, BESTEMMELSER		
Bestemmelsesområde #1-5		
	#1, parkering og nettstasjon tillates	
	#2-3, parkering tillates	
	#4, parkeringskjeller tillates	
	#5, renovasjon tillates	
Juridiske linjer og symboler		
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Byggelinje	
	Grense hæringszoner	
	Regulert høyde	
	Friskt vegkryss (1222)	
	Målelinje (1259)	
	Bestemmelsesgrense	
	Bygninger som bevares	
	Bygninger som forutsettes fjernet	
	Inn- og utførsel 1242	
	c1 = maksimal kotehøyde manne	
	c2 = maksimal kotehøyde kvinner	
	c3 = maksimal kotehøyde lav gestus HVS	
Kartpen (s.j): EneRIS - UTM32 Kartmål: pr dato: 28.06.2023		
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Norkart		
Elevasjon i m: 0 10 20 30 40 50		
TRONDHEIM KOMMUNE		
Ringvålvegen 11 og J. O. Stavs veg 4, 6 og 8, detaljregulering.		
Målestokk: 1:1000 (A3)		
REVISJONER	DATO	SIGN.
01. Etter tilbakemelding komplett planforslag	01.12.2023	KT
SAKSBEHANDLING I FØLGE PBL	DATO	SIGN.

Utbyggingsvolum, byggehøyder, grad av utnytting

Helse- og velferdssenteret vil bli i tre etasjer i tillegg til sokkel/ kjeller med blant annet parkeringskjeller, tekniske rom, garderobefasiliteter og varemottak. Heimdal bibliotek planlegges også i tre etasjer. For formål tjenesteyting settes tillatt BYA til 3700 m². Maksimale kotehøyder er satt i plankart. Eksisterende bebyggelse innen planområdet, med unntak av

Ringvålvegen 3-7, tas inn i planen og reguleres til sentrumsformål. For tjenesteyting er utnyttelse angitt i BYA. For sentrumsformål settes utnyttelsesgraden til %BYA=100%.

Antall arbeidsplasser

Helse- og velferdssenteret med inntil 72 beboerplasser dimensjoneres for ca 145 ansatte. Dette omfatter ansatte i turnus, administrasjon og andre ansatte som lege, aktivtør, serviceverter, ergoterapeut og fysioterapeut. Hjemmetjenesten dimensjoneres for 32 ansatte i turnus i tillegg til 9 personer i ledelsen. Biblioteket dimensjoneres for inntil 5 ansatte. Eksisterende sentrumsbebyggelse forutsettes videreført som i dag.

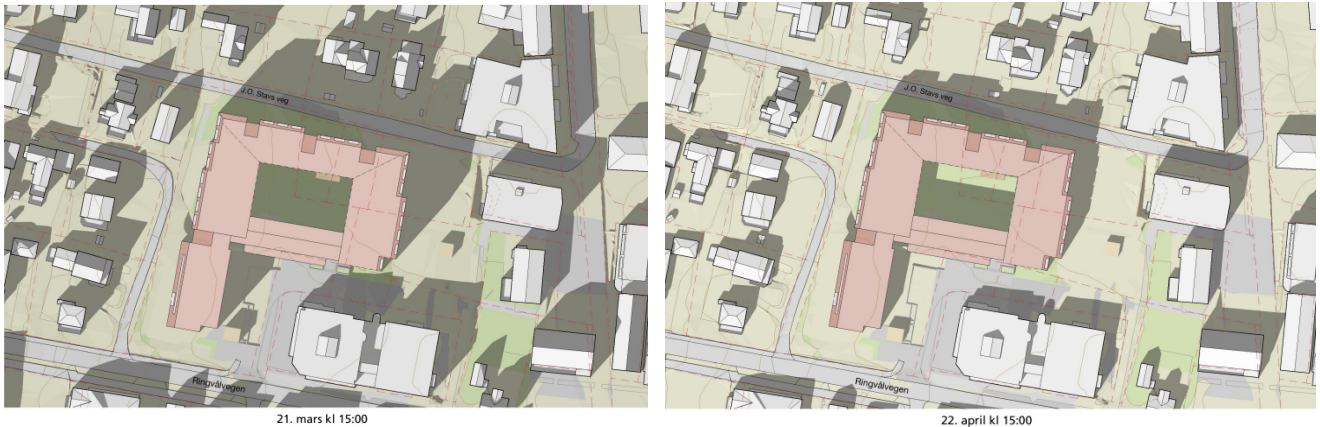
Uteoppholdsareal, vegetasjon, offentlige friområder, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse:

Sansehage:

Planen foreslår kun offentlig regulerte uteoppholdsareal som vist i vedlegg «Temaplan uteoppholdsareal». Se planstatus i planbeskrivelsen for hvordan uteoppholdsareal ivaretar krav i KPA. Takterasse får alltid sol store deler av dagen. Oppholdssone i sørveggen ved inngang, merket «torg» får sol frem til middagstid. Selv om arealet på torget delvis ligger i gul støvsone, tilrettelegger det for uteopphold i et viktig vrimleareal fremfor vestibyle, felles storstue, frisør og fotpleie. Terrasser og verandaer i sansehagen får sol til ulike tider på dagen i sommerhalvåret.



Ettersom det er en urban situasjon og beboere med behov for skjerming, løses det med en tilnærmet kvartalsbebyggelse med atriumshage som sansehage. Grunnet bygningsstrukturen får ikke hele sansehagen sol, men blir likevel rolig og skjermet, trenger ikke inngjerding, gir enkel orientering i bygget som stuer på alle avdelinger får utsikt til.



Solstudie for nøkkeltidspunktene 21. mars (venstre) og 22. april (høyre)

Torg og grøntarealer

Det reguleres tre torg, o_TO1 Meieriplassen, o_TO2 Torget og nytt torgareal o_TO3. o_TO3 går rundt Helse- og velferdssenteret, fremfor biblioteket og kalles i planforslaget for «Biblioteksplassen». Nytt torg skal styrke Heimdal sentrum sammen med Torget og Meieriplassen. Arealer til sansehage, blågrønnstrukturer BG1 - BG4 og torgene skal oppfylle krav til blågrønnfaktor og vil bidra til klimatilpasning såvel som verdifulle grøntareal. Det sikres opparbeidelse av turvei i o_BG1 som en forbindelse mellom Stabbursmoen skole, nytt bibliotek og Ringvålvegen. BG2 og BG3 skal fordrøye overvann og kan også ha funksjon som regnbed. BG3 blir en grønn lomme i sentrum og forplass til biblioteket. BG4 skal opparbeides med ny trebeplantning langs J. O. Stavs veg for å ivareta det grønne preget i gata. Planen stiller krav om utomhusplan og rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteoppholdsareal i tråd med denne.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Bil:

Planforslaget omdisponerer parkeringen innenfor planområdet til parkeringskjeller og bestemmelsesområder på bakkeplan for en mer effektiv arealutnyttelse og et mer urbant sentrum. Parkeringskapasiteten reduseres i forhold til dagens situasjon, i tråd med nullvekstmålet. Parkeringskjeller blir over to plan U1 og U2. U1 blir separat for hjemmetjeneste og ansatteparkering. U2 blir for offentlig parkeringskjeller sammen med resten av ansatteparkering og besøksparkering. Bestemmelsene sikrer at totalt 5% av parkeringsplassene blir HC-plasser.

I parkeringsregnskapet legges det opp til at de 64 regulerte offentlige parkeringsplasser på bakken nord for Ringvålvegen 3-7 erstattes av minimum 50 offentlige plasser i kjeller og bestemmelsesområde #1, med HC-parkering på o_TO3 ved butikkssenteret. Dette tilsvarer en reduksjon mot dagens ca 110 offentlige parkeringsplasser nord og vest for Ringvålvegen 3-7. Offentlig parkering innenfor o_PP videreføres. Bestemmelsesområder #2 og #3 utgjør totalt 17 plasser i illustrasjonsplan. For besøkende til helse - og velferdssenteret settes det av 11 plasser i

parkeringskjeller og inntil 7 bakkeparkeringsplasser innenfor bestemmelsesområde #5 i formål tjenesteyting. I kjeller etableres 21 plasser for tjenestebiler og 18 plasser for ansatte på helse- og velferdssenter.

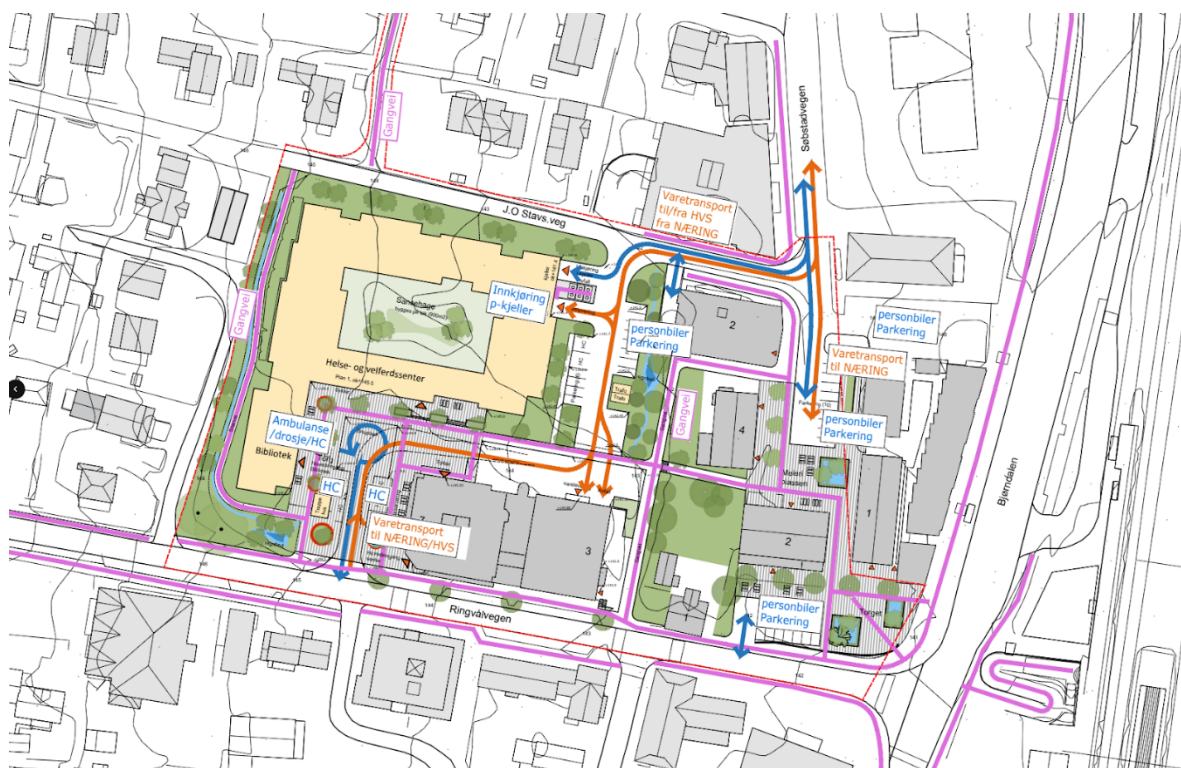
Sykkelparkering:

Parkeringsregnskapet legger til grunn minst 1 plass per 100 m² BRA for sykehjem og 3,5 pr 100 m² BRA for kultur og fritid (biblioteket). For formålet tjenesteyting sikrer bestemmelsene opparbeidelse av 64 sykkelparkeringsplasser for ansatte innendørs og 30 plasser for besøkende. Det sikres ikke sykkelparkering tilsvarende den offentlige bilparkeringen som videreføres. Planforslaget forutsetter at Ringvålvegen 3-7 dekker sykkelparkering på egen eiendom og at sykkelparkering for SF2 og SF4 løses senere som del av eget tiltak for o_TO1 og o_TO2. Det antas at SF1 har løst eget behov for sykkelparkering i kjeller.

Renovasjon

Planforslaget legger opp til 6 nedgravde containere for helse - og velferdssenteret som kan reduseres til 3 stk for plast, papir og mat med mobilt avfallssug og dockingpunkt. Eventuelt kan ekstra container for glass og metall etableres. Det sikres avfallsløsning for tjenesteyting med håndtering av avfall innomhus eller i nedgravde og universelt utformede løsninger utomhus, der dockingpunkt for mobilt avfallssug kan samlokaliseres med nedgravd løsning. Renovasjon for tjenesteyting tillates innenfor bestemmelsesområde #5 sammen med parkering på bakken. Ringvålvegen 3-7 skal sikres løsning for renovasjon og varelevering i byggeperioden. For sentrumsformål SF1 - 4 tillates videreføring av eksisterende renovasjon til eiendommene, men felles avfallsløsning skal vurderes ved en fremtidig oppgradering av torg o_TO1 og nedgravde containere tillates. Bestemmelsene krever teknisk godkjenning av avfallsløsning før igangsettingstillatelse, og det stilles rekkefølgekrav om ferdigstilt renovasjonsløsning innen tjenesteyting før brukstillatelse. Returpunkt nært parkering fra J. O. Stavs veg sikres ikke grunnet ønske om et sted med enklere logistikk. Planforslaget foreslår å ivareta dagens renovasjonsløsning for Ringvålvegen 3-7, men opparbeidelse av torget o_TO3 kan medføre ombygging av rampe for butikksenteret.

Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde (inkl. tilstrekkelig sideareal) og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen, krav til samtidig opparbeidelse, varelevering, felles adkomstveier, eierforhold (offentlig/privat)



Utsnitt av trafikkart.

Gangforbindelser

Gangforbindelsene som sikres i planforslaget kan også benyttes av syklende i lav fart. Turveg gjennom o_BG1 og snarveg videre nordover gjennom o_GG knyttes til grønnstruktur mellom Ditlev Bloms veg og Ole L. Kolstads veg i plan for friluftsliv og grønne områder. Bredde på o_GG er ikke sikret i bestemmelsene, men er tenkt 1,8 m bred. Det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av o_GG. Fortau langs Ringvålvegen og intern gangforbindelse forbinder Biblioteksplassen til Torget og Meieriplassen.

Sikkerhetstiltak for gående og syklende i lav fart:

- Planforslaget sikrer gang - og sykkelforbindelse fra Ringvålvegen via Meieriplassen til Søbstadvegen med videreføring og opparbeidelse av eksisterende gang- og sykkelveg o_GS.
- På Torget, o_TO2, skal det settes av plass til etablering av tydelig gangforbindelse over Bjørndalen til Heimdal stasjon. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.
- Planforslaget stiller rekkefølgekrav til opparbeidelse av tosidig fortau FO1 og FO2 for J. O. Stavs veg 1 og 2 forbi J. O. Stavs veg 1, frem til rampe for P-kjeller for J. O. Stavs veg 2. Beboeres hovedinngang blir da ut til opparbeidet fortau og ikke et udefinert asfaltareal som i dag. J. O.

Stavs veg må da sideforskyves og antagelig bygges opp på nytt. Skal J. O. Stavs veg benyttes til anleggstrafikk skal disse opparbeides i forkant.

- Det stilles rekkefølgekrav til at nytt torg «Biblioteksplassen» og o_TO3 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest til helse- og velferdssenteret kan gis.
- Planforslaget regulerer ikke tiltak for sykkel i Ringvålvegen, men ivaretar eksisterende situasjon og forhindrer ikke fremtidig oppgradering av sykkelforbindelse i Ringvålvegen.

Kjørende:

Planforslaget forutsetter uendret varelevering og renovasjon for Ringvålvegen 3-7. Særmøte med Lord Eiendom 16.01.2023 avklarte krav til kjøremønster mht. sikkerhet og dimensjonerende kjøretøy. Terrengfallet på tomte benyttes for å kjøre rett inn i sokkel/ P- kjeller og unngå lange utvendige nedkjøringsramper i en urban situasjon. Eksisterende avkjørsel fra Ringvålvegen til dagens Ringvålvegen 3-7 beholdes.

- Nyttekjøretøy som varelevering og renovasjon kjører inn eksisterende avkjørsel fra Ringvålvegen, enveiskjørt gjennom kvartalet og ut J. O. Stavs veg og Søbstadvegen.
- Personbiltrafikk til offentlig parkeringskjeller og for biler tilhørende hjemmetjeneste eller helse- og velferdssenter kan ha fleksibelt kjøremønster, inn fra Ringvålvegen eller fra J. O. Stavs veg eller begge. Ringvålvegen er fylkesveg, og Trøndelag fylkeskommune har vært tydelig på at personbiltrafikken bør ryddes unna Ringvålvegen for å styrke denne som gang- og sykkelakse og metrobusstrasè. Kjøremønster i planen er derfor at all trafikk til parkeringskjeller sluses inn og ut via J. O. Stavs veg. Dette gjelder både offentlige parkeringsplasser og plasser for hjemmetjeneste og helse- og velferdssenter.
- J. O. Stavs veg sideforskyves fra ny avkjørsel Heimdal HVS og til kryss med Søbstadvegen for opparbeidelse av tosidig fortau. Eksisterende nedkjøringsrampe til J. O. Stavs veg 2 skal ivaretas.
- Nyttekjøring til sentrumsbebyggelse SF2 og SF4 tillates over Meieriplassen, o_TO1.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Bestemmelsene krever miljøoppfølgingsplan, klimagassbudsjett og klimagassregnskap ved rammesøknad og ferdigattest. Klimagassberegning for reguleringsfasen av Norconsult følger med planforslaget. Mål knyttes til Trondheim kommunes Miljøoppfølgingsplan. Ombrukskartlegging for riveprosjekt skal gjennomføres før tillatelse til riving kan gis.

Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Universell utforming av nytt helse- og velferdssenter, nytt bibliotek og uteareler ivaretas gjennom krav i TEK. Det stilles ikke krav til ombygging og universell utforming for eksisterende bebyggelse i planen og må løses ved byggesak for den enkelte eiendom. Universell utforming skal ivaretas i plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen.

Sosial infrastruktur

Etablering av nytt helse- og velferdssenter og bibliotek er et stort prosjekt som kan utgjøre et løft for Heimdal sentrum. Det reguleres tre torg, blå/ grønnstruktur og nye gangforbindelser i planen. Ansatte på helsesenteret og i hjemmetjenesten vil kunne bruke kafeer og andre sentrumsfunksjoner. Bibliotekets plassering gir besøkende mulighet for å samordne andre ærender i sentrum. Eksisterende bakeri i Ringvålvegen 3-7 vil få uteservering mot nytt torg og bibliotek. Oppstramming og definering av både gangforbindelser, parkering og kjøremønster vil bidra til en oppgradering som man håper vil føre til flere gående i sentrum, og mer byliv på plasser og torg.

Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp; eks. ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon.

For Heimdal HVS er det utarbeidet en klimagassberegning allerede på reguleringsnivå. Bestemmelser sikrer oppfølging i prosjektfaser. Utslippsfri byggeplass skal etterstrebes. Løsninger for gående og syklende tydeliggjøres og det etableres ny snarveg gjennom området. Dersom det er ønskelig tillates løsning med solceller på tak. Plasseringen sentralt i Heimdal sentrum gir enkel atkomst med kollektivtransport.

ROS-tema (planlagt situasjon): Geoteknikk (masseras/skred, forurenset grunn), nedbør, kraftforsyning, trafikkforhold (ulykker i av- og påkjørsler/ ulykker med gående og syklende, og trafikkmønster), støv og støy

Masseras/skred:

Bygget kan fundamenteres direkte, og det forventes ikke stabilitetsproblemer ved utførelse eller ferdigstilling av tiltaket. Geoteknikk vurderes ikke som risikofaktor, jamfør geoteknikk vurderingsnotat vedlegg nr "8.2 Geoteknikk vurderingsnotat". Torvmasser ved kote +140 skal masseutskiftes. Bestemmelse § 9.3 sikrer oppfølging av geoteknikk arbeid i prosjekteringsfasen.

Forurenset grunn og fremmede arter:

Reguleringsbestemmelse § 9.7 stiller krav til tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse til terrenginngrep kan gis. Ved tiltak må jord fra området med fremmede arter behandles som avfall. Bestemmelse §9.8 stiller krav om at Miljødirektoratets rapport om håndtering av løsmasser med fremmede arter skal følges under anleggsarbeidet.

Nedbør, flom og ekstremnedbør, vann og avløp, ledninger:

Overvannshåndtering på området er vurdert, beregnet, og med forslag til tiltak for lokal overvannshåndtering i forhold til Norsk vanns tre-trinns strategi. Bestemmelse § 3.3 stiller krav til hvordan overvann skal håndteres i tråd med tre-trinns strategien. Temaplan «Blågrønne løsninger» og regnskap for blågrønnfaktor er utarbeidet for å vise hvordan arealer for blå/ grønn faktor er beregnet. Temaplan og beregning for blågrønnfaktor ligger til grunn for VA- plan. Se vedlegg nr "8.9b LS.002 Blågrønne løsninger rev A" og vedlegg nr "8.9a Notat BGF Heimdal HVS

rev A". Temaplan angir mengde tette og permeable flater samt grønne flater på konstruksjoner og på terreng.

Planforslaget bestemmer ikke type permeable flater i plan, da nye løsninger utvikles kontinuerlig. Det sikres minimumskrav til blågrønnfaktor for tjenesteyting og torg og etablering av grøntareal innen alle torg minimum som angitt i regnskap blågrønn faktor. Planen legger opp til at regnbed innen formål torg skal opparbeides i samsvar med areal til regnbed i beregning av blågrønn faktor. Størrelse på regnbed er ikke sikret i bestemmelsene utover at krav til blågrønnfaktor gir føringer for hvilke løsninger som velges. Bestemmelsene sikrer også krav til vegetasjon og vekstmedium. Flomveg er ivaretatt gjennom planområdet.

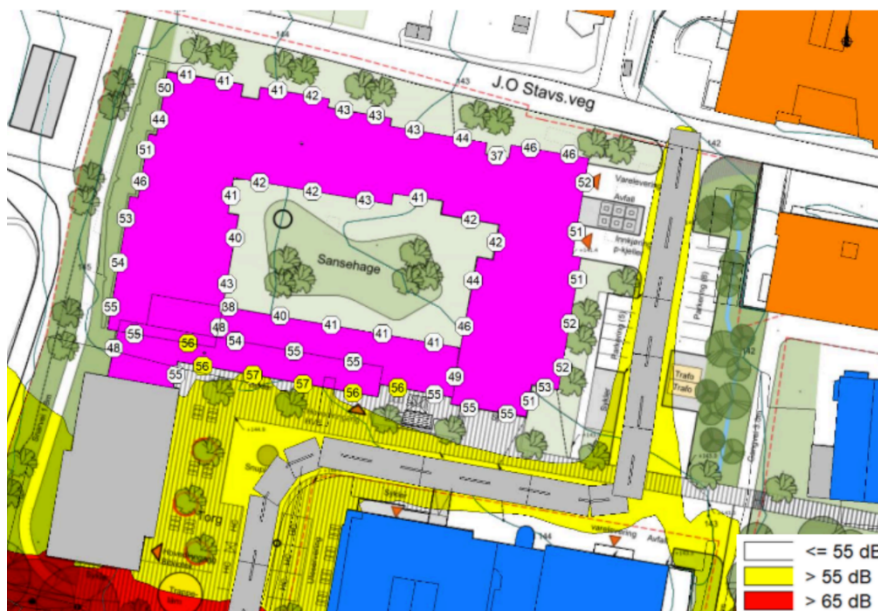
Kraftforsyning, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme:

Plassering av ny nettstasjon er avklart med Tensio. Mulig plassering er ivaretatt i illustrasjonsplan. Bestemmelse § 3.2 sikrer at plassering av ny nettstasjons skal skje i samråd med nettleverandør, og innenfor bestemmelsesområde #1.

Trafikkforhold: Trafikkmønster, ulykker i av- og påkjørsler, ulykker med gående og syklende, kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter og kollektivtilbud:

Angående ulykker vil både gang- og kjøremønstre tydeliggjøres i ny situasjon, se tema trafikk-løsninger. Torg får gjennomgående kjøremønster.

Støv og støy:



Støyvurdering for Heimdal HVS, viser at Heimdal HVS er delvis i gul støysoner, men at støykrav ivaretas. Langs Ringvålvegen reguleres blågrøntareal BG3 da det er for støyutsatt for formål park.

Ill: skjermdump fra sammendrag støyrapport utarbeidet av Norconsult.

Helse- og velferdssenteret har ikke beboerrom i sørfløy og støyfølsomme rom i helse- og velferdssenteret oppfyller kriteriet om «stille side» da de plasseres mot side med støynivå $L_{den} \leq$

55 dB. Bygget får tilgang til stille side mot øst, nord og vest og inne i gårdsrommet. For utearealer for helsebygg skal det tilstrebes støynivå 5 dB lavere enn grensen for gul sone, det vil si $L_{den} \leq 50$ dB med hensyn til vegtrafikkstøy. Beregningene viser at sansehagen vil ha støynivå lavere enn 50 dB L_{den} . Se støyrapport utarbeidet av Norconsult, vedlegg nr 8.8, "Støyvurdering"

Virkninger av planforslaget

Samlet sett ivaretar prosjektet ønsket om attraktive møteplasser og torg. Planforslaget ivaretar helhet med resten av sentrum, verdifulle enkeltbygninger og byrom, og styrker Torget og Meieriplassen som uterom.

Byform, steds karakter, tilpasning til stasjonsbyen Heimdal og omgivelser:

Samlet vurdering av planforslagets forhold til "Strategi for bevaring og stedsidentitet":

Føringer fra bevaringsstrategien om tilpasning til Ringvålvegen og trehusbebyggelsen i Hagebyen med J. O. Stavs vegs gatekarakter er stort sett fulgt opp. Fasader i tegl og trevirke gir helhet med resten av anlegget og bygger bro mellom nyere og eldre bebyggelse i Ringvålvegen og i J. O. Stavs veg. Fleksibilitet for endring for nisjebutikkene sikres ved at tiltak skal skje i samråd med byantikvaren på bebyggelse. Bygninger som sikres med hensynssone bevaring vil være med på å bygge opp om stedsidentiteten og stasjonsbylandskapet. Det vises til illustrasjonsvedleggene, "7.4 snitt og oppriss-red", "7.7 perspektiver mulighetsstudie-red" og "7.8 Perspektiver maks tillatt volum-red".

Hvordan bevaringsstrategien råd for Ringvålvegen ivaretas i planforslaget:

Ivaretagelse av skala, dimensjoner, farge og materialbruk sikres ved at utforming skal skje i samråd med byantikvaren. Blågrøntareal o_BG1 - o_BG4 styrker grøntpreg mot Ringvålvegen og i sentrum. Byrom, gang - og sykkelforbindelser, uteopphold og kobling til Stasjonsplassen sikres med regulering av torg, gang - og sykkelveier og opparbeidelse av turvei i o_BG1 mellom J. O. Stavs veg, fra Biblioteksplassen og Ringvålvegen. Foreslått vern av bygninger sikres og disse tillates ikke revet. Bibliotek gir utadrettet første etasje. Det sikres maksimumshøyder for mønet, gesims og kobbhus.

Meieriplassen reguleres delvis bilfritt med bestemmelsesområde for parkering. Beboerfløyer gir ikke aktive førsteetasjer, men sørfløy med adkomst fra torget får noe utadrettet program. Førsteetasjer med stor grad av åpenhet sikres på biblioteket mot sør og øst, men ikke mot turvei i vest eller for sørfløy på sykehjemmet. Det er sikret, men ikke illustrert en gradvis opptrapping av biblioteket og senterets høyde fra to til tre etasjer, samt opparbeidelse av Torget og Meieriplassen med flytting av tekniske installasjoner. Opparbeidelse av allé i Ringvålvegen sikres ikke, men det tilrettelegges for tiltak senere.

Hvordan bevaringsstrategiens råd for J. O. Stavs veg ivaretas i planforslaget:

Blågrønnstruktur mot J. O. Stavs veg med opparbeidelse av allé former gaterommet med tilbaketrukket bebyggelse, forhager og grønt. Oppdelte fasader og variasjon sikres og skal markeres med minst to arkitektoniske virkemidler, som brudd/ sprang og underdeling i farge-

og/ eller materialbruk. Bestemmelser sikrer redusert høydevirkning med skrå takflater, nedtrukket tak på beboerfløyer, maksimumshøyder for møne, gesims og kobbhus. Tre etasjer med kjelleretasje mot øst og J. O. Stavs veg er mer en rådet om 2 etasjer + loft. Saltak med møneretning på tvers av gate ivaretas for øst - og vestfløy, men ikke for nordfløy. Oppbrudd i fasaden sikres for hver 25 meter, i stedet for hver 10. meter. Gangpassasje i nord sikres, men ikke lekeplass ved Vardevegen. Bebyggelsen foreslås for det meste i tegl, men bestemmelsene sikrer også puss og malt trevirke.

Tiltakets virkning på nabobebyggelse.

Prosjektet blir et stort og sentralt kvartal som vil transformere Heimdal sentrum. Prosjektet vil med sin skala påvirke villabebyggelsen i J. O. Stavs veg. Boliger rett nord for Heimdal HVS får endrede sol - skyggeforhold. Solstudier viser hvordan solforholdene endrer seg fra 21. mars kl. 16 til 22. april kl. 16. Vedlegg nr 7.5 og 7.6 viser solstudier for ny og eksisterende situasjon der helse- og velferdssenteret med regulerte høyder kaster skygge på spesielt to eneboliger nord for J. O. Stavs veg i vinterhalvåret. Fra 22. april vil verandaer og terrasser for disse ikke være berørt. På ettermiddagstid vil leilighetsbygg i J. O. Stavs veg 2 få skygge på sin fasade mot vest. Helse- og velferdssenteret har strenge krav til effektiv drift. Hver avdeling må ha enkel intern logistikk på samme høyde og med innendørs forbindelse. Det må forventes en utnyttelse i tråd med byutviklingsstrategien. Dette gir konsekvenser med skygge for enkelte naboer.



Sol og skygge 3D 21. mars kl 16:00



Sol og skygge 3D 1. april kl 16:00



Sol og skygge 3D 22. april kl 16:00

Ill. fra sol-skyggestudier. 1: 21. mars kl. 16.00, 2: 01. april kl. 16.00, 3: 22. april kl. 16.00.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

Planforslaget vurderes å ikke ha virkninger på Gaulavassdraget da det ligger utenfor området i NVE's kart for verneplan for vassdrag. Artsobservasjoner fra naturbasekart og artsdatabankens økologiske grunnkart er på åpne arealer i planområdet. Observasjon av fiskemåke i juli 2009 var reproduksjon og flate tak i området er egnede. Tiltak i planen fjerner dagens grøntareal i nord og vest. Gitt kunnskapsgrunnlaget kan det ikke utelukkes artsmangfold der, eller om fiskemåke (nasjonal forvaltningsinteresse, sårbar) vil påvirkes av anleggsfasen under hekking. Det samme gjelder fugler registrert i økologisk grunnkart ganske nylig, gråspurv (nær truet, 2020), granmeis(sårbar, 2022) og tyrkerdue (nær truet, to individer, 2022). Boligene som rives har hager egnede for pinnsvin. Trær, sansehage, blågrøntarealer og grøntarealer på torgene som sikres i planforslaget vil telle positivt for både tilbakeføring av grøntareal, og utbredelse og funksjon til

dagens økosystem og arter. Dagens vegetasjon ved nisjebutikkene ivaretas og bidrar nok til mindre samlet belastningen på økosystemet. Det forutsettes at tiltakshaver bærer kostnadene ved miljøforringelse og at det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i tråd med naturmangfoldlovens §§ 11 og 12.

Friluftsliv (kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder), barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging) og tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett, kapasitet på sosial infrastruktur.

Planforslaget bedrer tilgjengeligheten og tilbudet i sentrum for barn og unge. Gangveg o_GG vil styrke grøntforbindelsen som ligger i forlengelse av Vardevegen i plan for friluftsliv og grønne områder. Snarveg i blå/grønnstruktur som danner buffersone mot vest gir sammen med gangveg o_GG en verdifull forbindelse og tettere gangnett mellom Vardevegen, Stabbursmoen skole og nytt bibliotek. Planen bidrar også med å sikre gangforbindelser internt, adskilt gang- og kjøreareal, og opparbeidelse av torg o_TO3, blågrønne arealer og fortau langs J. O. Stavs veg. Tilgang til uteområder og gang- og sykkelnett vil også bedres for andre brukergrupper av samme grunner. Tilgjengelighet ivaretas for alle nye anlegg, i tråd med teknisk forskrift. Formål i planen påvirker ikke skolekapasitet eller barnehagedekning, men bedrer deknningen av helse- og velferdssenter. Blågrøntareal og snarveger i o_BGF og o_GG bedrer gangforbindelser og tilgang til grønnstruktur i sentrum.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass (Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.13)

Tilgjengelighet for gående og syklende skal være ivaretatt i planen. Nybygget vil ikke hindre en evt senere oppgradering av Ringvålvegen med gang- og sykkelveg eller annet.

Trafikkøkning, vegforhold og parkering

Trafikkløsningen ivaretar at Ringvålvegen på et tidspunkt kan bli ren metrobusstrasè og trasè for nyttekjøring. Vedlagte sporingskurver viser ivaretatt gjennomførbarhet av kjøremønster. Det er utarbeidet skiltplan som følger planen ved utleggelse til offentlig ettersyn. Det vises til vedleggene "8.5 notat trafikkløsninger Heimdal HVS", "8.10 Heimdal HVS - trafikale forhold" av Norconsult, og "8.13 - kapasitetsvurderinger" av Norconsult.

Trafikkmengder og virkning på kryss

Notat trafikale forhold beregner dagens trafikk inn- og ut av planområdet til ÅDT 1280. ÅDT inn og ut av planområdet blir relativt uendret, men med adkomst via østre del av J. O. Stavs veg og Søbstadvegen økes trafikken der. Tilsvarende trafikkmengde reduseres i Ringvålvegen som da styrkes som gang- og sykkelakse og metrobusstrasè. Kapasitetsberegninger for kryss i Søbstadvegen og lyskryss mellom Søbstadvegen og Bjørndalen viser likevel en god trafikkavvikling i dagens situasjon for morgenrush og ettermiddagsrush. Det påpekes likevel at nordliggende kryss som overbelastes kan gi en nettverkseffekt med kortvarig tilbakeblokkering av lyskryset. Nytt kjøremønster med adkomst til parkeringskjeller fra J.O. Stavs veg anslås å redusere trafikkmengdene på dagens mest kritiske kjørefelt, med trafikkøkning på kjørefeltene med god kapasitet. Effekten for kryssene blir positiv med litt bedre trafikkavviklingsegenskaper

enn i dag. Kryssene får en stor generell trafikkøkning på 22% 20 år etter åpning, men det beregnes akseptabel trafikkavvikling. Trafikkøkningen kan bli lavere med kommunens nullvekstmål og planer for Johan Tillers veg.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Tosidig fortau og fast dekke på 50 meters strekket mellom ny avkjørsel i J. O. Stavs veg og Søbstadvegen, vil ivareta økte trafikkmengder. Opparbeidelse av fortauene som i plankart og økte bredder på vegen fra 4,5 m til 5,5 m vil gjøre det enklere for kjøretøy å passere hverandre, og skille myke trafikanter fra trafikken. For J. O. Stavs veg i notatet for Trafikale forhold, skriver Norconsult at potensielle konflikter mellom vareleveringen og myke trafikanter i området bak Ringvålvegen 3-7 ikke bør undervurderes, der planen må sikre at det blir enkelt å oppdage myke trafikanter. Vareleveringen bør legges utenom periodene med størst gang- og sykkeltrafikk og fartsreducerende tiltak blant syklende bør benyttes. Alternativt foreslår Norconsult at man kan bygge om vareleveringen og avfallshåndteringen til Ringvålvegen 3-7. Da blir det mulig å snu retningen på vareleveringen slik at man kommer inn fra J.O. Stavs veg og kjører ut Ringvålvegen, med bare en kryssing av gangaksen og ingen blokkering. Se saksfremlegget for konsekvensene foreslått løsning har for gatebruken sammenlignet med Norconsults forslag.

Parkering

I kommunens veileder for regulering av helse - og velferdssenter gjelder 18 plasser for besøkende (faktor 0,25) og 11 plasser for ansatte (faktor 0,15) for sykehjem med 72 plasser. Det anlegges nok plasser for besøkende og ansatte i tråd med veilederen. KPA-krav tilsvarer 7,2 plasser, bestemmelsene tillater inntil 7 plasser innenfor bestemmelsesområde #5 i formål tjenesteyting. Regnskapet ser ut til å legge opp til sambruk mellom besøkparkering og offentlig parkering i kjeller. Det vurderes at parkering for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid - kveld, natt og helger går inn under unntak fra bestemmelsen. Se saksfremlegget for begrunnelse.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planen har konsekvenser for næringsinteresser i Heimdal sentrum. I byggetiden bør man se på alternativ parkering, siden den store parkeringsplassen bygges ned. Det antas at byggeperioden kan bli krevende. Atkomst til eksisterende forretninger må sikres. Det vil bli en omstilling når bakkeparkering erstattes med parkeringskjeller i tillegg til at kjøremønster endres. Når prosjektet er ferdigstilt bør planforslaget være positivt for Heimdal sentrum. Utearealer oppgraderes, kjøremønster tydeliggjøres, og det etableres tydelige gangforbindelser.

ROS-tema, beredskap og risiko (virkninger av planforslaget)

Planforslagets virkninger vurderes her opp mot disse statlige miljømålene om forurensing, utslipp til luft, forurensning av grunn, og støy, samt klimaendringer, herunder risiko ved flom og skred. Vannmiljø (vannforskriften) vurderes som ikke aktuelt. Kraftforsyning, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme skal ivaretas. Kommunale mål i Planprogram for Trafikksikkerhetsplanen 2020 -2024 for trafikk og brann svares også ut. Det vurderes at planforslaget gir god tilgang og terrengsituasjon for utrykningskjøretøy og det redegjøres for

tilgang og oppstillingsplasser i vedlegg nr. "LS.006 Temaplan brann og redning" og "Premissnotat - Heimdal HVS, Brannteknisk vurdering".

Masseras/skred

Det forventes ikke stabilitetsproblemer ved utførelse og ferdigstillelse av tiltaket. Når planløsningen er valgt og fundamentlastene bestemt av RIB, må det gjennomføres detaljprosjektering av geotekniske arbeider.

Forurensset grunn og fremmede arter

Tiltaksplanen for massehåndtering og disponering av forurenset masse vil ivareta de påviste miljøgiftene i grunnen i tråd med forurensningsforskriften. Forurenset fyllmasser som ikke skal gjenbrukes, skal leveres til godkjent mottak i tråd med påvist forurensningsgrad tilsvarende tilstandsklasse 2-5. Torvmasse bør gjenbrukes i tiltaksområdet.

Nedbør, flom og ekstremnedbør, vann og avløp, ledninger:

Overvann ivaretas i tråd med 3-trinnsstrategien, flomveger ivaretas. Det er ikke problemer med kapasiteten, denne ivaretas i VA-plan. Store deler av dagens areal er asfaltert, men andel harde flater økes ikke vesentlig. Planforslaget bidrar til at flatene på bakken blir bedre rustet til å ta unna overvann fra ekstremnedbør med blågrønne løsninger og vurderes å ikke påvirke kapasiteten på ledningsnett. Overvann fra ekstremnedbør må ivaretas og at flomvei må avklares er ivaretatt i VA-plan. Blå/grønn faktor settes til 0,6 for område Tjenesteyting og 0,5 for område torg. Hvordan overvann og ekstremnedbør er tenkt løst i sansehagen beskrives i det samme planmaterialet som for blågrønne arealer.

Trafikkforhold: Trafikkmønster, ulykker i av- og påkjørsler, ulykker med gående og syklende, kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter og kollektivtilbud:

Det vurderes at planforslaget bedrer situasjonen med trafiksikre krysningspunkt i planforslaget, gir trygge og tydeligere forbindelser med skiller mellom myke og harde trafikanter. Situasjonen for beboere i J. O. Stavs veg 1 og 2 er ivaretatt med tosidig fortau frem til Søbstadvegen.

Støv og støy (Planretningslinje om støy T-1442/2021)



Figur 3: Utsnitt fra beregningsmodellen som viser beregnede fasadenivåer for alle etasjer

Virkninger av støy i støyrapport utarbeidet av Norconsult, vedlegg nr 8.8, "Støyvurdering" viser støy for gul støysone på deler av uteoppholdsareal på torget i sør og støy på fasaden der takterrasse ligger. Det vurderes likevel som at disse utearealene har mulighet for tilbaketrekning fra støyen og har ellers gode solforhold.

Utsnitt fra beregningsmodellen som viser beregnede fasadenivåer for alle etasjer.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Den samlede virkninger for folkehelse i planen vurderes som god. Kvalitet på uteoppholdsareal er god, det reguleres nytt torg i tillegg til grønne arealer som blå/ grønnstruktur. Det reguleres snarveg som spesielt positivt for forbindelsen mellom Stabbursmoen skole og nytt bydelsbibliotek. Tilgjengeligheten til sentrum og kollektivknutepunkt bedres med flere og godt definerte gangforbindelser.

Samlet vurdering av klimafotavtrykk

Klimagassberegninger i reguleringsfasen er en innledende vurdering. Resultatene viser at Heimdal HVS uten utslippsreducerende tiltak anslås til å ha et klimagassutslipp på rundt 19 880 tonn CO₂e over en analyseperiode på 60 år. Energibruk i drift er den største bidragsyteren med 50 % av totale klimagassutslipp, etterfulgt av materialbruk og transport i drift med bidrag på henholdsvis 25% og 22 %. Ulike klimagassreducerende tiltak er vurdert for å kartlegge hvilke tiltak som har størst reduksjonspotensial. Tiltak knyttet til energibruk i drift, materialvalg og transport i drift gir størst reduksjon i klimagassutslipp. Dersom alle tiltakene gjennomføres, vil dette føre til rundt 35 % reduksjon i prosjektets totale klimagassutslipp.

Økonomiske konsekvenser, gjennomførbarhet for tiltak i planen, hvordan planen forholder seg til byvekstavtalen av 25.6.2019 og nullvekstmålet i personbiltrafikken.

Se saksfremlegget for vurdering av økonomiske konsekvenser, hvordan planen forholder seg til byvekstavtalen og nullvekstmålet i personbiltrafikken. Tiltak i planen er gjennomførbare. Finansiering og opparbeidelse av Torget og Meieriplassen er ikke avklart, men det foreslås heller ikke rekkefølgekrav knyttet til dette.

Planlagt gjennomføring

Heimdal helse- og velferdssenter med nye Heimdal bibliotek er planlagt med byggestart 2025. For oppfølging av rekkefølgekrav vises det til saksframlegget. Anleggsperioden og plan for vern av omgivelsene ivaretas i bestemmelser. Riggplanen under viser midlertidig bruk av arealer i anleggsfasen.



Innspill til planforslaget

Planoppstart ble varslet via dibk til naboer den 01.02.2023 og annonse i Adressa den 04.02.2023. Varsel om igangsetting ble også kunngjort på kommunens hjemmeside. Myndigheter og interesseorganisasjoner ble varslet på epost den 01.02.2023. Fristen for å uttale seg var 28.02.2023. Det ble gjennomført møter med naboer og næringsliv 11.01.2023 og 17.01.2023. I tillegg er det avholdt egne særmøter med ulike fagenheter i kommunen. For planoppstart og medvirkningsprosess, sammendrag av merknader med kommentarer. Se vedlegg 10.

Innspill fra myndigheter:

Statsforvalteren:

Beboerrom bør sikres tilgang til naturlig stille side jf. T-1442/21. Det bør videre søkes å opprette/ivareta gode ferdselsårer for myke trafikanter gjennom planområdet. Offentlig uteområde bør være tilpasset alle aldre og funksjoner. Universell utforming bør hensyntas i planarbeid. Det må gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningssloven § 4-3.

Kommentar:

Alle beboerom er sikret stille side i tråd med T-1442/21. Det vises til støyvurdering utarbeidet av Norconsult som følger planen. Det skal legges vekt på gode ferdselsårer for myke trafikanter gjennom området. Dette er illustrert på egen temaplan trafikkmønster. Det legges opp til uteområde, regulert nytt torg, knyttet til nytt bydelsbibliotek der universell utforming er førende.

Trøndelag Fylkeskommune:

Fylkesveg, trafiksikkerhet:

1. Fylkeskommunen etterspør løsninger for kollektiv, syklende og gående for å bygge opp under nullvekstmålet. Spesielt løsninger for sykkel, herunder sykkelparkering.
2. Ringvålvegen er en viktig transportåre for kollektiv og myke trafikanter, men krysningpunktet i er et ulykkespunkt for disse, spesielt syklistene. Fremtidig planarbeid må derfor fokusere på trafiksikre krysningpunkt. Planen må også ivareta en god sykkelforbindelse langs Ringvålvegen mot sykkelvegen langs vestsiden av fv. 6682.
3. Gode og hensiktsmessige forbindelser fra planområdet og til kollektivløsninger og kollektivknutepunkt må ivaretas.
4. Fylkeskommunen varslet en mulig innsigelse dersom planen ble fremmet med avkjørsel til planområdet og innkjøring til parkeringskjeller fra Ringvålvegen, grunnet nærhet til kryss, fremkommelighet for metrobusslinje, samt myke trafikanter.
5. Tiltak som omfatter fylkesveg eller veggrunn der fylkeskommunen er vegeier, vil kreve at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune.

Kulturminner nyere tid:

6. Reguleringsplan og skisseprosjektet bør utformes i tråd med formingskriterier i "Strategi for bevaring og stedsidentitet" for å ivareta de kulturhistoriske verdiene.
7. Fylkeskommunen mener volumene i planen sprenger stedets rammer og ønsker at nybygg mer tilpasses det eksisterende for å styrke stasjonsbyens stedsidentitet. Det ønskes et tett samarbeid om planen med byantikvaren og eventuelt byarkitekten for å ivareta dette og målene i kommunens sentrumsstrategi for Heimdal. Helsehuset på Ila trekkes frem som et eksempel på en bygning fra en ny tidsepoke som er tilpasset kulturmiljøet.
8. Høydene bør ikke overstige den eksisterende boligbebyggelsens to etasjer og saltak som er mest typisk. Gavlvegg bør ligge mot gate ved både Ringvålvegen og J.O Stavs veg. Visuelle gløtt er viktige for å bryte opp en lang og sammenhengende bygningskropp som videre bør brytes opp med fasadesprang og variasjon i materialer eller farger.

Kulturminner eldre tid:

Risikoen for konflikt med automatisk fredete kulturminner vurderes som liten i forbindelse med planen og det minnes om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Kommentar:

Fylkesveg, trafikk sikkerhet:

1. Hvordan planforslaget imøtekommer nullvekstmålet kunne vært bedre løst da det foreslås å videreføre ca 50 av dagens bilparkeringsplasser. For gående og syklende innenfor planområdet vil det bli en mer oversiktlig situasjon og bedre trafikk sikkerhet. Det etableres ingen nye offentlige sykkelparkeringsplasser i parkeringsanlegget.
2. Krysningpunktet mellom J. O. Stavs veg og Søbstadvegen strammes opp med planforslaget. Dette gir bedre trafikk sikkerhet og forhold for myke trafikanter. Syklister vil kunne sykle gjennom planområdet mellom Ringvålvegen og Bjørndalen. Det reguleres også offentlig gangveg i nord.

Punkt 2-4: Under beskrivelse av planforslaget og tema trafikk løsninger, redegjøres det for hvordan adkomster, krysningpunkter, varselet om mulig innsigelse til avkjørsel, og forbindelsene mellom planområdet og kollektivknutepunkt løses. Punkt 5 tas til orientering.

Punkt 6,7 og 8: Se virkninger av planforslaget tema for landskap, byform, steds karakter mm. for vurdering av hvordan disse innspillene er ivaretatt.

NVE:

NVEs gir et generelt innspill om å bruke "NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan" i planarbeidet og anbefaler også kartløsninger og internettsider med arealinformasjon, veiledning, koblinger og verktøy lagt opp etter plannivå.

Kommentar:

AFRY har utarbeidet Geoteknisk vurderingsnotat og Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan for forurenset grunn. Geoteknikk vil bli ivaretatt i planen og føringer fra geoteknikk tas inn som bestemmelser i planen.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen prioriterer trafikk sikkerhet og framkommelighet. Vi forutsetter at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming. Renovasjons- og utrykningskjøretøy må også ha lett atkomst.

Kommentar:

Et av de temaene det er jobbet mest med er trafikk sikkerhet og framkommelighet gjennom planområdet mellom Ringvålvegen og J. O. Stavs veg. Det er lagt opp til sambruk mellom ulike trafikanter da det offentlige rommet er viktig i Heimdal sentrum. Se tema trafikk løsninger under beskrivelse av planforslaget.

Trondheim Brann - og Redningstjeneste (TBRT):

TBRT tar opp forhold som skal gjøre rednings- og slukkeinnsats effektivt uansett årstid.

Kommentar:

Hensynet til effektiv rednings- og slokkeinnsats for TBRT ivaretas av rådgiver for brann og krav i TEK.

Statkraft AS

Planområdet ligger innenfor Statkrafts konsesjonsområde for fjernvarme og bør kobles på nettet. Fjernvarme bør medtas i relevante tekniske planer.

Kommentar:

Krav til kobling til fjernvarmenettet er sikret i gjeldende KPA og TEK.

AtB:

1. Metrobussens fremkommelighet må ivaretas langs Ringvålvegen som er metrobusstrasé.
2. Dersom tiltak påvirker kollektivtrafikken, bes det om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i samarbeid med AtB i god tid før tiltaket. Det bes om at bestemmelsene sikrer fremkommelighet for kollektivtrafikken og brukere av kollektivtilbudet i anleggsfasen.

Kommentar:

1. Planforslaget vurderes å bedre framkommeligheten for kollektiv i Ringvålvegen da hovedadkomst inn til området er flyttet til J. O. Stavs veg.
2. Hensynet til avvikling av kollektivtrafikken i bygge- og anleggsfasen er sikret i plan for bygge- og anleggsfasen.

Private innspill:

De private innspillene er summerte etter temaene parkering og trafikale forhold, trafikkforhold i J. O. Stavs veg, gangveg og forbindelser, bebyggelsens utforming og stedstilpasning, samt VA og ledningsnett. Det er kommet innspill fra følgende:

- 197/25, 197/49, 197/98, Klipperiet Holding AS v. Olav Stolpnes eier Ringvålveien 2, Ringvålveien 4, Ringvålveien 8 samt Søbstadveien 2 og har gitt til sammen tre like innspill, der to av de er for 197/129 Ringvålvegen 8 AS og 197/126 Søbstadvegen nr 2 AS v.
- Gisle Ranum med innspill for to adresser, for 197/99, CHRUCSHANKGÅRDEN AS og for 197/213, Ole L. Kolstads veg 8 sammen med Marit Irene Ranum, der innspillene i de to vedleggene fra 197/213 er summerte.
- Fra øvrige naboer er det kommet inn innspill fra Lene og Torgeir Myhre, 197/161, Ringvålvegen 13 v/Håvard Keiseraas. Inge Thomas Aune og Kristin Rasmussen Aune har gitt ett innspill hver for 197/214 Ole L. Kolstads veg 6.
- Borettslaget i J. O. Stavs veg 2 har kommet med to innspill, ett fra eier av 197/153 og 197/920 v/ Arild Viktil og ett fra Styret i Borettslaget J. O. Stavs veg 2, v/Jorun Marie Mjøen.
- Ren Heimdal AS som er eiere av Ringvålvegen 3-7 har kommet med to innspill. Det ene er det samme innspillet som i deres merknad til KPA og det andre er via Borg forvaltning v/ Geir Waage på vegne av Ren Heimdal AS.

•Etat Eiendom AS v. Tor Arne Brå.

Parkering

Innspillene rundt parkering kommer i stor grad fra næringsaktørene og borettslaget i J. O. Stavs veg. De handler om at Heimdal sentrum er avhengig av parkering for næringslivet og at de i dag opplever handelslekkasje til Tiller. Næringslivet er viktig for sentrum, tiltak må ikke komme i veien for deres drift og utvikling. Ønsker videreført mål fra tidligere reguleringsplan om å sikre Heimdal som allsidig handelssentrum og møtested. De viser til bevaringsstrategien om at parkering er viktig for å bevare nisjebutikkene. Parkeringsplassene som er der i dag benyttes av kunder i senterets forretninger, men også av besøkende og handlende til en rekke andre tilbud på Heimdal.

De bemerker at å flytte parkeringen ned i kjeller vil påvirke opplevd tilgjengelighet og plangrepet vil derfor ha konsekvenser for alle næringsaktørene i sentrum. Behov som lett tilgjengelige adkomster, god dekning og plassering av parkering for å holde på kundenes handlevaner står sentralt i innspillene. Reduksjon av kundeparkering, og hva dette har å si for levedyktigheten til Heimdal sentrum, går igjen som tema fra spesielt det private næringslivet på Heimdal og parkeringen brukes av både kunder, brukere og ansatte. De ser at prosjektet vil medføre store endringer for Heimdal sentrum. På den positive siden får sentrum flere grøntareal og plasser heldøgns omsorg, men de er bekymret for om tiltaket kan få negative følger for bruken av sentrum.

Aktørene ønsker at konsekvensen av å redusere og flytte offentlig parkering i kjeller synliggjøres. De mener det også er uklart hvor mange offentlige parkeringsplasser det blir med planforslaget og mener at alle offentlige parkeringsplasser som i dag er på bakken må erstattes. De mener HVS sine parkeringsplasser bør planlagt to etasjes parkeringskjeller legges nederst da HVS sitt parkeringsbehov er mindre enn de offentlige plassene, og det vil kreve mindre utgraving av tomta. De skriver at det allerede i dag er underskudd på parkering slik at banker og annen næringsvirksomhet leier private parkeringsplasser til sine ansatte. De ønsker at langsgående parkering opprettholdes og utvides vestover til og med Ringvålveien utenfor der nytt bibliotek planlegges.

Arealet foran Søbstadvegien 2 / Meierigården bør være areal for parkering - så kan området på nordsiden av Søbstadvegien 2 brukes som grøntareal / parkanlegg. Vareleveranse til Søbstadvegen 2 ønskes ivaretatt som i dag, fra nordsiden. Vareleveranse mellom Ringvålvegen 8 og Ringvålvegen 10 fra Ringvålvegen ønskes opprettholdt. For Ringvålvegen 3-7 er det avgjørende at adkomsten på senteret opprettholdes på samme nivå som i dag i ny plan og de ønsker konsekvensene for dem av trafikkmønsteret synliggjort. Og planen må sikre tilgjengelige parkeringsplasser og tilgang til forretningene i anleggsperioden. I J. O. Stavs veg 2 er det 4 parkeringsplasser tilehørende beboere og 4 stk som tilhører næringsdelen. For området rundt Meieri plassen er det 3000 m² næring og 44 leiligheter. I planforslaget er det 44 plasser, inklusive 25 stk mellom Søbstadvegen 1 og 3. Dette er for få plasser.

Kommentarer:

Innspill som berører forslag til ny KPA, omtales ikke i denne saken da de følges opp i KPA-arbeidet. All parkering videreføres ikke da dette vil være i strid med nullvekstmålet. Dagens parkering vest for Rema er ikke forankret i plan i dag og står på grunn regulert til offentlig tjenesteyting. For foreslått parkeringsdekning i planforslaget og nærmere begrunnelse vises det til planbeskrivelsen og saksframlegget. De langsgående parkeringsplassene i Ringvålvegen, som ligger innenfor planområdet, videreføres. For nisjebutikkene, innenfor formålet "bevaring kulturmiljø" opprettholdes en del parkeringsplasser samtidig som utearealene reguleres for en mer sentrums karakter i utforming. Bygge- og anleggsfasen vil bli krevende, og det sees på spesifikke planer i prosjekteringsfasen for slik at næringsdrivende og naboer i området ivaretas på best mulig måte. Plan for bygge- og anleggsfasen tar blant annet hensyn til alternativ parkeringsløsning for å opprettholde bil kundegrunnelaget mest mulig.

Trafikkforhold i J. O. Stavs veg:

Disse naboene har innspill på planforslagets konsekvenser for de trafikale forholdene i J. O. Stavs veg: Lene og Torgeir Myhre, Gisle Ranum og Marit Ranum, Arild Viktil og styret i borettslaget J. O. Stavs veg 2. Foreslått løsning i planforslaget er hovedadkomst til planområdet og offentlig parkeringskjeller via J. O. Stavs veg. Varelevering og renovasjonsbiler for butikker langs Ringvålvegen og helse - og velferdssenteret vil også ha enveis gjennomkjøring via J. O. Stavs veg, der adkomst er fra Ringvålvegen som i dag. Oppsummert handler innspillene om virkningene av økt trafikk i J. O. Stavs veg, der økt trafikk kommer fra kunder, samt ansatte og besøkende på helse - og velferdssenteret.

J.O. Stavs veg er en rolig boliggate som daglig brukes av mange syklende, gående og de eldre beboerne som krysser gata til boligadkomst i J. O. Stavs veg 1 og 2. Vegen brukes ofte til henting av rullestolbrukere og ambulansebesøk og er full av hull. Naboer er bekymret for trafiksikkerheten og roen for de eldre da vegen er smal grunnet nedkjøring til parkeringskjeller og bakkeparkering for boliger og næring i J. O. Stavs veg 2. Naboer og næringsdrivende har problematisert trafikken i krysset Søbstadvegen - Heimdalsvegen og hvordan den rolige boligkata påvirkes av økt trafikk.

Det ønskes derfor beregning av trafikkmengde og analyse av konsekvensene for gatene og at J. O. Stavs veg asfalteres før det kommer anleggstrafikk. Adkomst til den offentlige parkeringskjelleren ønskes via sørvestre del av planområdet, fysisk adskilt fra HVS-kjelleren. Det ønskes at planen løser de trafikale utfordringene felles med ESSO-tomta og Løkkenbygget, med underjordisk innkjøring og kulvert til parkeringskjeller i nytt bygg. Butikksenteret (Rema med flere) ønsker at forretningene i underetasjen (Vinmonopolet, Boots, Nille og Notabene) får opprettholdt sin varelevering øst for bygget. Butikksenteret ber ellers om at det legges til grunn 19 meter lastebil for sporing og trygg adkomst for nyttekjøretøy.

Kommentarer:

De trafikale forholdene har vært spesielt vurdert i planprosessen. Det er laget en kapasitetsvurdering som vurderer trafikkmengdene og konsekvensene for gatene, se "8.13 - kapasitetsvurderinger" av Norconsult. ÅDT inn og ut av planområdet blir omtrent uendret. For kryss i Søbstadvegen og lyskryss mellom Søbstadvegen og Bjørndalen blir det kortvarig tilbakeblokkering av lyskrysset, men det beregnes totalt en god trafikkavvikling. Det blir mer trafikk i J. O. Stavs veg, og dette kompenseres med regulering og rekkefølgekrav om utvidelse av veggen og opparbeidelse av tosidig fortau vest i J. O. Stavs veg. Oppgraderingen må vurdere bærelag og asfaltering frem til innkjøring for nytt helse- og velferdssenter. Gateløpet strammes opp og oppgraderes frem til innkjøring til Heimdal HVS.

Det er vurdert flere alternative adkomstløsninger til planområdet, der innkjøring til parkeringskjeller fra Ringvålvegen ble valgt bort grunnet rampe, terrengfall på tomte og at Ringvålvegen skal prioriteres for kollektiv og myke trafikanter. Hensynet om å bruke minst mulig av arealene til kjøreareal er også viktig. Redegjørelse for valg av løsning er i vedlegg nr "8.5 Notat trafikk løsninger HVS. Det er ikke sett noe nærmere på en felles parkeringsløsning med Esso-tomte da prosjektene har forskjellige tidsplaner og krever en annen form for samarbeid. Varelevering og renovasjon skal løses på en trygg måte. Det er lagt til grunn trafikksikre løsninger for alle trafikantgrupper i planforslaget.

Gangareal (o_GG) mellom J. O. Stavs veg og Ole L. Kolstads veg:

Naboer i Ole L. Kolstads veg 8 Gisle og Marit Ranum og i Ole L. Kolstads veg 6, Inge Thomas Aune og Kristin Rasmussen Aune er sterkt mot den foreslåtte snarveien da de mener nytteverdi av snarveien ikke veier opp mot ulempene nabolaget påføres. Naboer mener tidsbesparelsen kun er maksimum ett minutt og at dagens fortau langs Søbstadvegen er et bedre gangtilbud inn til sentrum. De mener de fleste som skal til sentrum og fremtidig bibliotek kommer fra øst og sørvest fra Lund, Kongsvegen, Kattem, og andre siden av jernbanen som Breidablikk og Sivert Thonstads vei. Naboer mener de mister lagringsplass for utstyr, areal til snøopplag, at snarveien bidrar til mer kriminalitet og støy i nabolaget og vil gi verditap av deres eiendom.

Kommentarer:

Snarveien (o_GG) er viktig for å styrke tilbudet for myke trafikanter i Heimdal sentrum og vil gi et tettere gangnett mellom Vardevegen, Stabbursmoen skole og nytt bibliotek. Det er forståelig at naboene ikke ønsker en offentlig snarvei inntil deres eiendommer, men offentlighetens interesser og ønske om å skape et Heimdal sentrum der myke trafikanter prioriteres, vurderes som meget tungtveiende. Det er derfor foreslått et vedtakspunkt, der opparbeidelsen sikres som en konsekvens av planforslaget.

Innspill om bebyggelsens utforming og stedstilpasning:

Det er kommet inn innspill fra Ole L. Kolstads veg 8, v/Gisle og Marit Ranum, Styret i Borettslaget J. O. Stavs veg 2, v/Jorun Marie Mjøen, Lene og Torgeir Myhre og Ole L. Kolstads veg 6, v/ Inge Thomas Aune om bebyggelsens utforming og stedstilpasning.

Planforslagets tilpasning og "Heimdal sentrum strategi for bevaring og stedsidentitet":

Naboene mener at Heimdal HVS bryter med Trondheim kommunes egne råd fra bevaringsstrategien for Hagebyen, inkludert J. O. Stavs veg. De mener bevaringsstrategien råder spesifikt om at det ved byggingen av nytt helse - og velferdssenter i Heimdal er "svært viktig at man tar hensyn til denne gatas karakter når det gjelder høyder, materialbruk, takform, møneretning." Og at ny bebyggelse i Hagebyen skal være 2 etasjer + kjeller og loft, der fasadebredder skal være under 10 meter, saltak med møneretning nord-sør (på tvers av gate). De ber om at rådene blir fulgt i betydelig større grad.

Høydene på bygningen, og terrengtilpasning:

Naboene mener at helse - og velferdssenteret vil bli svært ruvende i Heimdals gamle småhusbebyggelse med tre etasjer over bakkeplan og medfører slagskygge for naboene nord for J. O. Stavs veg. Noen naboer mener planforslaget åpner opp for forskjellsbehandling, sammenlignet med andre byggeprosjekter, dersom det tillates tre etasjer.

Plasseringen av helse - og velferdssenteret:

Noen naboer mener plasseringen ikke er optimal, og at HVS heller bør lokaliseres i ytterkanten av sentrum. Da kunne planområdet heller vært grøntareal/ park, til glede for flere, og husene kunne vært spart.

Kommentarer:

Ny reguleringsplan vil erstatte eksisterende reguleringsplan. Se kapitlet under "Virkinger av planforslag" "Byform, steds karakter, tilpasning til stasjonsbyen Heimdal og omgivelser" for hvordan utformingen av planforslaget svarer ut føringene fra bevaringsstrategien.

Innspill på VA og ledningsnett:



Nabo i Ringvålvegen 13, Håvard Keiseraas påpeker at kloakk og overvannsrør ikke er tegnet inn med kobling til deres eiendom. Naboen er usikker på status på dagens kobling til avløpsnettet og ønsker at dette ivaretas i planen.

Kommentar:

Bestemmelse § 9.1.2 stiller vilkår til teknisk plan for vann og avløp som skal godkjennes av kommunen. I den forbindelse vil det være naturlig å avklare alle ledningskoblinger som berører planområdet.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.