



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

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.02.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 19.06.2023, senest endret 01.12.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere tomt for Heimdal helse- og velferdssenter, Heimdal bibliotek, offentlige parkeringsplasser videreføres i ny parkeringskjeller. Meieriplassen og Torget reguleres til torg for bymessig opparbeidelse. Gangforbindelser gjennom området skal sikres og styrkes.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

Offentlig tjenesteyting

Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)

Kjøreveg

Fortau, gang- og sykkelveg, gangareal

Torg

Parkering

Annen veggrunn, tekniske anlegg og annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur

Blå/ grønnstruktur

Hensynssoner

Sikringszone friskt

Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø

Bestemmelser

Parkering og nettstasjon (#1)

Parkering (#2 og #3)

Parkeringskjeller (#4)

Renovasjon og parkering (#5)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Blågrønn faktor

Beregning av Blågrønn faktor for område for Helse- og velferdssenter og bibliotek skal gi en faktor på min 0,6. Beregning av Blågrønn faktor for område for torg skal gi en faktor på min. 0,5. I beregning av blågrønn faktor (BGF) er det angitt arealer med grønne overflater på konstruksjoner/tak i sansehagen, takterrassen og på torg. For å sikre god etablering og vekst av planter på tak/konstruksjoner skal det prosjekteres med tilstrekkelig tykkelse på vekstmedium for alle plantefelt.

3.2 Energianlegg

Plassering av ny nettstasjon skal skje i samråd med nettleverandør og innenfor bestemmelsesområde #1.

3.3 Lokal overvannshåndtering og flomveger

Overvann innen planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA hvordan overvann skal behandles. Tiltak for naturbaserte løsninger som ivaretar daglige nedbørsmengder skal dokumenteres.

3.4 Parkering

Samlet innen o_TO3 og T skal det opparbeides minimum 100 parkeringsplasser for bil. I parkeringskjeller skal det etableres plasser for tjenestebiler til hjemmetjeneste, for ansatte på helse- og velferdssenter og minimum 50 offentlige parkeringsplasser. Totalt 5% av parkeringsplassene skal være minimum 4,5 m x 6 m.

Innenfor #5 og o_TO3 skal det være parkeringsplasser for formål tjenesteyting. Offentlige parkeringsplasser på bakkeplan tillates innen 1#, #2 og #3 og HC-parkering for Ringvålvegen 3-7 tillates innen o_TO3.

Sykkelparkering skal ivaretas iht Trondheim kommunes veileder «krav til parkering». For bebyggelse innen formål tjenesteyting skal det opparbeides 64 plasser for sykkelparkering for ansatte innendørs og til sammen 30 besøksplasser for sykkel utendørs.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Tjenesteyting

4.1.1 *Bebyggelsens høyde og plassering*

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Maksimale høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet. Det tillates oppbygg for trapp og heis inntil 3,5 m over regulert byggehøyde. Sykkelparkering, vertikal atkomst for heis og trapp til offentlig parkeringskjeller og plassering av renovasjon tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1,0 m fra formålsgrense. Kotehøyde c1 på plankart gjelder maksimal mønehøyde. Kotehøyde c2 på plankart gjelder maksimal høyde gesims. Kotehøyde c3 på plankart gjelder maksimal høyde nedtrukket gesims beboerfløyer.

4.1.2 *Grad av utnyttning*

BYA for bygning samt parkering for bil og sykkel skal til sammen ikke overstige 3700 m². Minimum 750 m² skal avsettes til sansehage for helse- og velferdssenter.

4.1.3 *Støy*

For sansehage tilknyttet helsebygg skal støynivå være $L_{den} \leq 50$ dB med hensyn til vegtrafikkstøy. For andre utearealer tilknyttet helsebygg skal støynivå være $L_{den} \leq 55$ dB.

4.1.4 *Krav til utforming*

Helse- og velferdssenter:

Utforming av bebyggelsen skal skje i samråd med byantikvar. Bruk av materialene tegl, puss eller malt treverk skal være fremtredende. Beboerfløyer i Helse- og velferdssenteret skal utformes med skrå takflater. Ytre takflate på beboerrom 3. etasje skal trekkes ned slik at høydevirkning reduseres. For fasade langs J. O. Stavs veg skal variasjon markeres med minst to arkitektoniske virkemidler, der ubrutt fasadelengde skal være maksimalt 25 meter. Virkemidler som brudd/ sprang og underdeling i farge- og/ eller materialbruk tillates. Kobbhus på tak tillates. Solceller på tak tillates. For fløy mot sør tillates takterrasse innen angitte høyder.

Bibliotek:

For bibliotek skal fasade i 1. etasje mot sør og øst ha minimum 50% åpenhet i form av glass. Vinduer skal ikke folieres.

4.1.5 *Renovasjon*

Håndtering av avfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde oppsamlingsløsninger skal være universelt utformet. Dockingpunkt for mobilt avfallssug kan samlokaliseres med nedgravd oppsamlingsløsning.

4.1.6 *Energi og klima*

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- a) en miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan gjeldende miljømål og krav skal ivaretas, med angivelse av ansvar, faser og metoder. Miljøoppfølgingsplan må minimum følge opp tiltakene og målene definert i «Miljøkrav i byggeprosjekt», Trondheim kommune
- b) et klimagassbudsjett som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

4.2 **Sentrumsformål, SF 1-4**

4.2.1 *Bebyggelsens høyde og plassering*

Byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Maksimal høyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Maksimal tillatt BYA = 100 %. For SF1 tillates oppbygg for heis og tekniske installasjoner på inntil 3,5 m over regulert byggehøyde og på inntil 10 % av takflaten.

4.2.2 *Ubebygde areal i SF1-4*

Offentlig opparbeidede parkeringsplasser tillates ikke. SF2 og SF3 skal ha trær, busker eller andre grønne kvaliteter mot o_GS. Dersom eksisterende grønne kvaliteter påvirkes av tiltak, skal disse erstattes.

4.2.3 *Renovasjon*

Eksisterende renovasjon for eiendommene tillates videreført. Ved opparbeidelse av o_TO1 skal felles avfallsløsning for eiendommene vurderes.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1 **Veg, o_KV2**

Kjøreveg skal opparbeides som vist på plankart. Sporing med semitrailer 19 m skal legges til grunn for terrengutforming ved overgang o_TO3 og o_KV2.

5.2 **Fortau o_FO1-o_FO4**

Fortau o_FO1 og o_FO2 skal opparbeides som vist på plankart. FO1 skal ha nedsenket kantstein for parkering og nedkjøring p-kjeller J. O. Stavs veg 1.

5.3 **Torg o_T01- o_T03**

Ved søknad om tiltak innen formålet skal det følge en detaljert plan for utforming av offentlige torg med belegning, møblering og kotesetting og alle overganger til offentlige arealer med belegning. Håndtering av overvann skal synliggjøres. Det skal etableres grøntareal innen alle torg minimum som angitt i regnskap blågrønn faktor. Grøntareal

skal etableres med flersjiktet vegetasjon. Det skal benyttes rotvennlig forsterkningslag og angis tykkelse på vekstmedium for alle plantefelt.

Innen o_T01 tillates etablert renovasjonsløsning med nedgravde containere felles for SF1 - SF4. Nyttekjøring til eiendommene tillates.

Innen o_T03 tillates vertikal atkomst med heis og trapp til offentlig parkeringskjeller plassert inntil byggegrense 7,0 m fra vegkant Ringvålvegen som målsatt på plankart. Innen T03 tillates sykkelparkering, offentlig bakkeparkering innen #1, oppstillingsplass for drosje, HC-parkering for helse- og velferdssenter, Ringvålvegen 3-7 og til Heimdal bibliotek.

Snuplass dimensjoneres for ambulanse på bakkeplan. Innkjøring til parkeringskjeller innen formål Tjenesteyting er vist med pil i plankart. Eksakt plassering avklares i byggesak.

5.4 Gangforbindelse, o_GG

o_GG skal opparbeides som snarveg som vist i plankart.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 o_BG1

Det skal opparbeides en snarveg som kobler sammen J. O. Stavs veg med torget o_T03 og Ringvålvegen. Snarvegen skal ligge innenfor formålet o_BG1 og o_BG3.

6.2 o_BG2, o_BG3

o_BG2 og o_BG3 skal opparbeides for lokal fordrøyning av overvann og kan ha funksjon som regnbed.

6.3 o_BG4

o_BG4 skal opparbeides som grønn sone mot J. O. Stavs veg. Det skal plantes gatetrær som allè i hele lengden. Gangatkomst fra J. O. Stavs veg til helse- og velferdssenter tillates. For all opparbeidelse av grønnstruktur skal det benyttes rotvennlig forsterkningslag.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringsone frisikt H140

I områder vist som frisiktsone skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høytstammede trær tillates.

7.2 Bevaring kulturmiljø H570_1-3

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk,

farger og utførelse skal bevares. Bevaringsverdige bygninger tillates endret forutsatt at opprinnelige bygningsdeler bevares og at bygningens historiske uttrykk og karakter opprettholdes eller styrkes. Tilbygg og nybygg som underordner seg eksisterende bebyggelse og ivaretar/beriker kulturmiljøets karakter kan tillates. Det skal da spesielt vektlegges om tiltaket styrker opp under strøkskarakteren og stedsidentiteten.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring kulturmiljø, SF2, SF3 og SF4, skal alle tiltak som omfatter bebyggelsen, torg og uteområde utføres etter samråd med Byantikvaren. Bebyggelsen tillates ikke revet. Uthus, tilbygg, benker eller andre lettere konstruksjoner som bygger opp om uterommene og tilrettelegger for møteplasser, servering og uteopphold kan tillates.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 #1-#5

Innen bestemmelsesområde #1 tillates bakkeparkering og etablering av nettstasjon. Innen bestemmelsesområde #2 og #3 tillates bakkeparkering. Innen bestemmelsesområde #4 tillates parkeringskjeller helt under bakkeplan og HC-parkering på bakkeplan. Innenfor #5 tillates renovasjon og parkering for inntil 7 plasser på bakkeplan.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Krav til tekniske planer før bygging av vann og avløp (VA) og renovasjon

9.1.1 Plan for avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

9.1.2 Teknisk plan for vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett".

9.1.3 Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av vegmyndighet før relevant igangsettingstillatelse gis.

9.1.4 *Plan for torg*

Plan for torg T01 - T03 skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

9.1.5 *Blå/grønnstruktur*

Offentlig blå/grønn struktur skal teknisk plangodkjennes før relevant igangsettingstillatelse gis.

9.2 **Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkt tiltak i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvordan de ubebygde delene av planområdet og uteoppholdsareal skal opparbeides.

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann og grønne vegetasjonsflater, planlagt belysning, benker, trapper, nedkjøringsramper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, adkomst til inngangspartier, ledelinjer, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, oppholdsareal, og vinterbruk med snølagring.

9.3 **Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering for aktuelle arbeider skal være ferdig før igangsettelse gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.4 **Adkomst og oppstillingsplasser utrykningskjøretøy**

Plan for kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer fra brann- og redningstjenesten skal følge søknad om rammetillatelse.

9.5 **Bygge- og anleggsfasen**

9.5.1 *Plan for beskyttelse av omgivelsene*

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, alternativ parkeringsløsning, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av

forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

9.5.2 Midlertidige løsninger i anleggsperioden

Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, skal det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. God fremkommelighet for kollektivtrafikken skal ivaretas i anleggsfasen. Ringvålvegen 3-7 skal sikres løsning for renovasjon og varelevering i byggeperioden.

Gode og forutsigbare gangforbindelser, trygg ferdsel/skolevei må sikres, også i bygge- og anleggsfasen. Midlertidig gangatkomst skal etableres og skiltes. Gangveien skal være hinderfri og ha fast og jevnt dekke. Anleggsgjerder skal markeres synlig for svaksynte.

Riggplan skal være godkjent av Trondheim kommune og nødvendige beskyttelsestiltak være etablert før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom J. O. Stavs veg skal benyttes til anleggstrafikk skal FO1 og FO2 opparbeides i forkant.

9.5.3 Ombrukskartlegging

Ombrukskartlegging for riveprosjekt skal gjennomføres før tillatelse til riving kan gis.

9.6 Sone med angitt særlig hensyn - bevaring kulturmiljø H570_1-3

For arbeid eller tiltak nevnt i Plan- og bygningsloven §§20-1, 20-2 og 20-3 skal uttalelse fra byantikvaren vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

9.7 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Med søknad om tiltak for torg o_TO1 og o_TO2 skal det utarbeides egen rapport angående miljøgeologi med tilhørende tiltaksplan.

9.8 Fremmede arter

Ved tiltak må jord fra det spesifikke området med registrert spredning av fremmede arter behandles som avfall. Miljødirektoratets rapport om håndtering av løsmasser med fremmede arter skal følges under anleggsarbeidet.

9.9 Utslippskutt

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge klimaregnskap etter norsk standard, for bygningens levetid - inkludert klimafotavtrykk fra riving av dagens bebyggelse og

infrastruktur. Det må utarbeides klimagassberegning for ferdig prosjektert bygg før igangsettingstillatelse kan gis, samt endelig klimagassregnskap ved ferdigattest. Det skal redegjøres for mulig gjenbruk i prosjektet. Det skal etterstribes utslippsfri bygge- og anleggsperiode.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Tjenesteyting, T

Løsning for renovasjon for helse- og velferdssenter skal være ferdigstilt før brukstillatelse innen tjenesteyting kan gis.

Utendørs oppholdsareal skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før brukstillatelse til helse- og velferdssenteret kan gis eller i løpet av første påfølgende vekstsesong.

10.2 Offentlig blå/grønnstruktur

Offentlig blå/grønn struktur, o_BG1 - o_BG4, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før brukstillatelse til helse- og velferdssenteret kan gis eller i løpet av første påfølgende vekstsesong.

10.3 Trafikksikkerhet

o_FO1, o_FO2, o_KV2 og o_TO3 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til helse- og velferdssenteret kan gis. o_GS skal være opparbeidet før ferdigattest for helse- og velferdssenteret kan gis.

10.4 Overvannsløsninger

Overvannsløsninger med nødvendig terrengutforming for å ivareta flomvei skal være ferdig opparbeidet innen tiltaksavgrensning før brukstillatelse kan gis.

Vedlegg til bestemmelser:

1. Notat, beregning av blågrønn faktor (BGF) datert 12.06.2023, sist revidert 23.11.2023, Løvetanna Landskap AS
2. Blågrønne løsninger LS002, datert 23.11.2023, Løvetanna Landskap AS

Signatur