



Detaljregulering av Sluppenv. 20 m.fl., del av gnr/bnr. 73/10 og 73/11 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.08.2025
Dato for godkjenning av bystyret :

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et samlet prehospitalt akuttmedisinsk miljø som skal inneholde både operative tjenester, ledelse og utviklingsmiljø. Aktører som planlegges å utgjøre Trondheim prehospitale senter (TPS) er luftambulansebase for helikopter og legebil, bilambulanse, AMK-sentral (Akuttmedisinsk kommunikasjonssentral, 113) inkludert LA-operatører, trening og opplæringscenter for prehospitale tjenester og ledelse av slike operasjoner, Pasientreiser og Fellestjenester. Det vil også være fasiliteter knyttet til forskning og utvikling i senteret. Planforslaget legger også til rette for mulighet for utvidelse av Trondheim hovedbrannstasjon og Midt-Norge 110-sentral IKS.

Tiltaket skal redusere klimagassutslipp med minimum 15 % sammenlignet med referanseverdi fra Direktoratet for økonomistyring (DFØ), jf. konsekvensutredning av klimagassutslipp for Sluppenv. 20 m. fl., del av gnr/bnr. 73/10 og 73/11 (Trondheim prehospitale senter).

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (o_KV)
 - Gang- og sykkelveg (o_GS)
 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)
 - Landingsplass for helikopter o.a. (o_LHE)
- Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Naturområde (o_GN)
 - Turveg (o_TV)

- Vegetasjonsskjerm (o_VS)
- Hensynssoner (§ 12-6)
 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)
 - Frisikt (H140)
 - Bevaring naturmiljø (H560)
- Bestemmelsesområder (§ 12-7)
 - Parkeringskjeller (#PK)
 - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#1)
 - Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (#2)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Terrengbehandling

Nødvendige terrenginngrep som skjøringer og fyllinger skal tilpasses det omkringliggende landskapet og gis en visuell god utforming.

Terreng i overgang mellom fyllinger og eksisterende terreng skal gis en naturlig utforming. Skjøringer og fyllinger skal dekkles med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon.

2.2 Vann og avløp

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

2.3 Parkering

Det tillates etablert maksimalt 190 parkeringsplasser for bil. Maksimalt 25 parkeringsplasser kan etableres på terreng. Av disse skal minimum 2 parkeringsplasser reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 125 sykkelparkingsplasser under tak.

2.4 Renovasjon

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

2.5 Naturmangfold

Vegetasjon skal opparbeides med ulike sjikt med formål om å styrke naturmangfoldet i de delene av planområdet som har grønne flater.

2.6 Sikringsgjerder

2.6.1 Sikringsgjerde langs helikopterlandingsplass

Sikringsgjerde langs o_LHE og o_T tillates etablert innenfor formålene o_GN og o_VS som vist på plankartet. Plassering av gjerdet skal ta hensyn til viltpassasje mot Nidelvkorridoren og tillates justert med inntil 2 meter. Høyde på gjerdet skal ikke overstige 2 m.

2.6.2 Sikringsgjerde mot E6

Sikringsgjerde mot E6 tillates etablert i formålsgrensen mellom o_T og o_AVG. Plassering og utforming av gjerdet skal skje i samråd med og godkjennes av Statens vegvesen. Blending av trafikken langs E6 skal unngås. Høyde på gjerdet skal ikke overstige 2 m.

2.7 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Det skal gjøres en støyfaglig utredning for innendørs støynivå for Gammel-lina 81, 83 og 87. Støyforholdene skal tilfredsstillende grenseverdier for innendørs støynivå fra utendørs støykilder i NS 8175, samt grenseverdier i T-1442 tabell 2.

2.8 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og ny bebyggelse skal tilknyttes dette.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_T)

3.1.1 Arealbruk, høyder og grad av utnytting

Arealet avsettes til offentlig formål, jfr. pbl § 12-7, nr. 14. Innenfor o_T tillates det etablert tjenester tilknyttet luftambulansesenter for helikopter og legebil, bilambulansesenter, AMK-sentral, trening og opplæringscenter for prehospitale tjenester, Pasientreiser, Fellestjenester, samt mulighet for utvidelse av Trondheim hovedbrannstasjon og Midt-Norge 110-sentral IKS.

Bebyggelsens maksimale høyde og utnyttingsgrad fremgår av plankartet.

3.1.2 Utforming

Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal harmonere med sine omgivelser. Bebyggelsen skal oppføres i oppbrutte volum og med en nedtrapping mot sør og vest.

Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

Material- og fargebruken skal følge paletten som er etablert på brann- og ambulansestasjonene på Sluppen, Nyhavna og Ranheim. Fasademateriale skal hovedsakelig være i tre, med innslag av andre materialer.

Tekniske anlegg, trafo og sikringsgjerdet tillates etablert utenfor byggegrensen mot E6. Plassering av tiltak utenfor byggegrensen mot E6 skal skje i samråd med og godkjennes av Statens vegvesen.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg (felt o_KV)

Kjøreveg skal prosjekteres og opparbeides iht. Statens vegvesens vegnorm.

4.2 Gang- og sykkelveg (felt o_SGS)

Gang- og sykkelveg skal etableres som vist på plankartet.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG)

Innenfor felt o_AVG tillates det etablert grøfter, snøopplag, sidearealer, sikringsgjerdet/-tiltak, tekniske installasjoner, skråningsutslag, støttemur og andre anlegg som er del av veganlegget. Annen veggrunn skal tilsåes med gress.

4.4 Landingsplass for helikopter o.a. (felt o_LHE)

Innenfor felt o_LHE tillates det etablert landingsplass for helikopter.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Fremmede arter, inkludert masser som kan inneholde plantedeler, som kan spres til naturen og medføre uheldige følger for naturmangfoldet, skal fjernes.

Ved ny beplantning skal det benyttes stedegne og norskproduserte arter som fremmer biologisk mangfold.

5.2 Naturområde (o_GN)

Naturområdet langs Nidelva skal bevares og styrkes som et sammenhengende vegetasjonsbelte. Økologiske funksjoner skal ivaretas. Inngrep i og fjerning av vegetasjon kan bare skje i henhold til §§ 6 og 7.

5.3 Turveg (o_TV)

Turveg skal etableres som vist på plankartet. Turvegen skal ha en ferdig opparbeidet bredde på maksimalt 2,5 meter inkludert skulder. Driftsadkomst for vedlikehold tillates etablert.

Trasé for turveg tillates justert innenfor regulert grønnstruktur for å bedre tilpasse traseen til terreng og vegetasjon. Økologiske funksjoner skal ivaretas.

5.4 Vegetasjonsskjerm (o_VS)

Vegetasjonsskjerm mot E6 skal opparbeides som vist på plankartet. Arealet kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Høyde på vegetasjonsskjerm skal ikke overstige 2 m.

Åpne arealer skal beplantes for å ivareta skjermingseffekt mot omgivelsene. Naturlig vegetasjon skal bevares, med unntak av dokumentert syke og/eller skadede trær som tillates felt. Om det felles syke og/eller skadede trær, skal det gjenplantes stedegne arter.

§ 6 HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter i illustrasjon på plankartet. For områder som ligger mellom viste koter skal høyderestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

Innenfor restriksjonsområdet tillates det ikke etablert hindre (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene angitt i illustrasjon på plankartet.

Eksisterende vegetasjon må holdes under hinderflaten, jf. illustrasjon og snitt på plankartet. Det tillates å fjerne skog som overstiger høyderestriksjonene.

Det skal ikke etableres lyssetting som kan virke forstyrrende på flytrafikken.

6.2 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers dekke, mellom frisiktlinje og vegformål. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

6.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Unntatt er trær innenfor bestemmelsesområde #2 som overstiger høyderestriksjonene angitt i illustrasjon og snitt på plankartet.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #PK - parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde #PK kan det etableres parkeringskjeller.

7.2 Bestemmelsesområde #1 - funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert en infiltrasjonsgrøft for helikopterlandingsplassen (o_LHE).

7.3 Bestemmelsesområde #2 - retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det å fjerne skog som overstiger høyderestriksjonene angitt i illustrasjon og snitt på plankartet. Fjerning eller erstatning av trær og annen verdifull vegetasjon, inkludert de som overstiger høyderestriksjonene, kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i Trondheim kommune.

7.4 Bestemmelsesområde #3 - midlertidig bygge- og anleggsområde

Bestemmelsesområde #3 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av felt o_T. Innenfor området tillates det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.

Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av felt o_T innen 01.09.2030.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Vann, avløp og overvannshåndtering

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres ihht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas ihht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

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».

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før ny kommunal pumpestasjon ved Sluppenbrua og tilhørende separatsystem er satt i drift.

8.2 Renovasjon

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

8.3 Fremmede arter

Tiltaksplan for håndtering og bekjempelse av fremmede arter skal foreligge før anleggsstart. Planen må redegjøre for tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.

8.4 Sikringsgjerder

Sikringsgjerder skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

8.5 Kjøreveg og gang-/sykkelveg

Kjøreveg og gang- og sykkelveg skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

8.6 Trafikksikkerhetstiltak

8.6.1 Trapp mot Sluppenvegen

Trapp mot Sluppenvegen på nordsiden av Trondheim hovedbrannstasjon, skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

8.6.2 Vegetasjonsskjerm mot E6

Vegetasjonsskjerm mot E6 skal være etablert før ferdigattest kan gis.

8.7 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. I prosjekteringen skal det tas hensyn til de forhold som framgår av geoteknisk vurderingsrapport Sweco 10242512-TPS-RIG-R01.

8.8 Støytiltak

Nødvendige fasadetiltak for Gammel- lina 81, 83 og 87, må være utført i henhold til støyutredning, før ny bebyggelse innenfor o_T kan tas i bruk.

§ 9 DOKUMENTASJONSKRAV

9.1 Utomhusplan

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

Til igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, vegetasjonsskjerm mot E6, overvann og grønne vegetasjonsflater. Planen skal vise planlagt belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

9.2 Miljøoppfølgingsplan

Med søknad om tiltak skal det følge miljøoppfølgingsplan. Planen skal beskrive hvilke arealer som må skjermes i anleggsperioden, samt si hvilke framgangsmåter som skal benyttes i byggetiden og hvordan sluttresultatet skal være.

Tiltak for å forebygge skadevirkninger for naturmangfold, forutsatte og foreslåtte skadereduserende tiltak beskrevet i konsekvensutredning for naturmiljø, skal inkluderes i miljøoppfølgingsplanen.

9.3 Byggeplan

Med søknad om igangsettingstillatelse for offentlige samferdselsanlegg skal det følge byggeplan som er godkjent av Statens vegvesen for statlige veganlegg og Trondheim kommune for kommunale anlegg.

9.4 Parkeringsplan

Med søknad om rammetillatelse skal det følge parkeringsplan. Planen skal redegjøre for parkeringsplassenes bruk og lokalisering samt virksomhetenes parkeringsbehov.

9.5 Plan for bygge- og anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også vurdere nødvendigheten av erosjonssikring ved Sluppen bru. 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-1442/2021, overholdes. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/2021. Dersom støygrenser angitt i T-1442/2021 tabell 4, ikke overholdes, skal kommunen og omgivelsene varsles særskilt og dokumentasjon på avbøtende tiltak foreligge før tiltak kan igangsettes.

Planen må redegjøre for at vannkvaliteten til Nidelva ikke skal påvirkes negativt under og etter anleggsfasen, herunder partikkelavrenning, jf. vannforskriften § 4. Hvis det likevel blir påvist partikkelpåvirkning og/eller annen negativ påvirkning på vannmiljøet, så må tiltakshaver vurdere avbøtende tiltak i forhold til habitatforbedring i elva, i samråd med vannfaglig kompetanse hos Trondheim kommune. Eventuelle avbøtende tiltak skal påkostes av tiltakshaver.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Innenfor grønnstruktur, med unntak av bestemmelsesområde #3, tillates ikke midlertidig mellomlagring av masser eller oppbevaring av store maskiner i bygge- og anleggsfasen.

Det skal etableres et gjerde mellom bestemmelsesområde #3 og o_GN før tiltaket kan igangsettes. Gjerdet skal fjernes når bygge- og anleggsfasen avsluttes.

Vegetasjon innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø må beskyttes i anleggsperioden. Trondheim kommunes veileder for arbeid nær trær skal legges til grunn.

9.6 Tiltaksplan forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften 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.

9.7 Dokumentasjon støykrav

Med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivare tatt.

9.8 Plan for massehåndtering

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en massehåndteringsplan for tiltaket. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede arter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

Signatur (*Byråd for byutvikling/ byrådsleder, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Geoteknisk vurdering Trondheim prehospitale senter, Sweco, datert 26.02.2025

KU klimagassutslipp Trondheim prehospitale senter, Sweco, datert 02.10.2024

KU naturmiljø Trondheim prehospitale senter, Sweco, datert 11.09.2024