

Planident: r20220040

Arkivsak: 2023/10146

## 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 : 25.09.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : &lt;dato&gt;

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 19.06.2023, senest endret 25.09.2024.

### § 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

Kjøreveg  
Fortau, gang- og sykkelveg, gangareal  
Torg  
Parkering **og parkeringskjeller**  
Annen veggrunn, tekniske anlegg og annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur

Blå/ grønnstruktur

Hensynssoner

Sikringszone frisikt  
Sone med angitt særlig hensyn bevaring kulturmiljø

Bestemmelser

Parkering (#1, #2, #3)  
Renovasjon **(#4)**

### § 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.

#### § 3.5 Parkering

Samlet innen o\_TO3 og T skal det opparbeides maksimum 125 parkeringsplasser for bil. Inntil 14 av disse tillates på bakkeplan. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være minimum 4,5 m x 6 m.

HC-parkering for Ringvålvegen 3-7 og Heimdal HVS og Heimdal bibliotek tillates innen o\_TO3. Offentlige parkeringsplasser på bakkeplan tillates innen #1, #2 og #3.

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

I parkeringskjeller U1 skal det etableres parkeringsplasser for tjenestebiler og ansatte ved helse- og velferdssenteret.

### § 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 en 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 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. Kobbhus på beboerfløyer tillates til kotehøyde c2.

#### 4.1.2 Grad av utnytting

BYA for bygning samt parkering for bil og sykkel skal til sammen ikke overstige 3700 m<sup>2</sup>. Minimum 750 m<sup>2</sup> skal avsettes til sansehage for Helse- og velferdssenter på bakkeplan.

#### 4.1.3 Støy

For sansehage tilknyttet helsebygg skal støynivå være  $L_{den} \leq 50$  dB med hensyn på vegtrafikkstøy. For andre utearealer tilknyttet helsebygg skal støynivå være  $L_{den} \leq 55$  dB. *Luftinntak skal plasseres over tak eller bort fra veg. Tabell 2 i støyretningslinjen «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442:2021» skal legges til grunn for ny støyfølsom bebyggelse.*

*For boenheter med støynivå over  $L_{DEN} > 55$  dB(A) fra veitrafikk, skal støydempende tiltak vurderes. Ved etablering av boenheter i gul støysone skal alle boenheter ha stille side med åpningsbart vindu/dør mot denne siden. Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter. Da kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side.*

#### 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. 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 min 50% åpenhet i form av glass.

#### 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. **For nedgravd løsning for renovasjon skal det sikres 11 m fri høyde.**

#### 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 Ubebygd areal i SF1-4

Offentlig opparbeidede parkeringsplasser tillates ikke. SF2 og SF3 skal ha trær, busker eller andre grønne kvaliteter mot o\_GS. Dersom 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 **lastebil** skal legges til grunn for terrengutforming ved overgang o\_TO3 og o\_KV2.

### 5.2 Fortau

Fortau FO1 og 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 TO1-TO3

Det skal følge en detaljert plan for utforming av torg med belegning, møblering og kotesetting og alle overganger til offentlige arealer med belegning ved søknad om tiltak innen formålet. 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. **Løsning for renovasjon for Heimdal HVS tillates. (for løsning med vendehammer må komprimatorer for Ringvålvegen 3-7 tillates delvis inn på TO3. Formulering vurderes)**

Innen o\_T01 tillates etablert renovasjonsløsning med nedgravde containere felles for SF1 - SF4. Plassering skal avklares i detaljert plan. Nyttkjøring til eiendommene tillates.

Innen o\_TO3 tillates vertikal atkomst med heis og trapp til offentlig parkeringskjeller. Innen TO3 tillates oppstillingsplass for drosje, HC-parkering for helse- og velferdssenter, HC-parkering for Ringvålvegen 3-7 og til Heimdal bibliotek, snuplass dimensjonert for ambulanse på bakkeplan og sykkelparkering. **Nyttkjøring til eiendommene tillates med inn- og utkjøring fra Ringvålvegen.** Offentlig bakkeparkering innen #1 tillates. Kjørebane gjennom området skal synliggjøres i dekke. 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.

### 5.5 Gang- og sykkelveg , o\_GS

**Innkjøring fra Ringvålvegen for nyttkjøring tillates. (Gjelder alternativ med rundkjøring)**

### 5.6 Parkeringskjeller, o\_PH

I parkeringskjeller U2 skal det etableres minimum 50 offentlige parkeringsplasser. Maksimalt innen U2 tillates 85 parkeringsplasser. Kulvert for direkte forbindelse til Ringvålvegen 3-7 tillates.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 o\_BG1

Innen o\_BG1 skal det opparbeides snarveg mellom o\_BG3, Ringvålvegen og J. O. Stavs veg.

### 6.2 o\_BG2, BG3

o\_BG2 og o\_BG3 skal opparbeides for lokal fordrøyning av overvann og kan ha funksjon som regnbed. Innen o\_BG2 skal det opparbeides gangveg. Plassering av nettstasjon tillates.

### 6.3 o\_BG4

o\_BG4 skal opparbeides som grønn sone mot J. O. Stavs veg. Det tillates etablert gatetrær som allè i hele lengden. Gangatkomster fra J. O. Stavs veg til helse- og velferdssenter tillates. Rømningstrapp fra parkeringskjeller tillates. For all opparbeidelse av grønnstruktur skal det benyttes rotvennlig forsterkningslag.

## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Sikringszone frisikt H140

I område vist som frisiktzone 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-#4

Innen bestemmelsesområde #1, #2 og #3 tillates offentlig bakkeparkering. Innenfor #4 tillates renovasjon for Heimdal HVS.

## § 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. **For o\_BG4 skal det foreligge uttalelse fra Kommunalteknikk VAR angående planting av trær nærmere offentlig VA-ledning en krav angitt i VA-norm.**

#### *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 veier, adkomst til inngangspartier, ledelinjer, stigningsforhold, fast materiale på veier, 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 igangsettingstillatelse gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### *9.4 Atkomst 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*

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, **legges til grunn**. 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. **Anleggsstøy skal normalt ikke overstige grenseverdiene i tabell 4 og 5 i T-1442/2021. Det skal utføres en støyfaglig utredning for anleggsstøy ved etablering av ny bebyggelse.**

#### *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 etterstrebes utslippsfri bygge- og anleggsperiode.

#### *9.10 Støyforhold eksisterende bebyggelse*

For eksisterende støyfølsom bebyggelse hvor økning i veitrafikkstøy utløser vurdering av lokale støytiltak, skal innendørs støynivåer samt støy på uteoppholdsareal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, eventuelt klasse D der kost/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C. Sammen med søknad om IG skal det legges ved dokumentasjon som viser hvordan støyforholdene skal ivaretas.

### **§ 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 til 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.

#### *10.5 Stengsel for gjennomkjøring*

Det skal etableres stengsel innen o\_TO3 slik at gjennomkjøring for privatbiler ikke er mulig. Stengsel skal etableres før brukstillatelse for Helse- og velferdssenteret kan gis.