

Reguleringsbestemmelser for Søbstadvegen 3-5. (Heimdal Torg).

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.12.2024
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket Asplan Viak AS, datert 10.06.2024, senest endret 20.12.2024.

§ 2. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for et nytt sentrumskvartal i Heimdal sentrum, med boliger, dagligvare og forretning-/næringsareal. Prosjektet skal bygge opp under Søbstadvegen som en byggate, med blant annet opparbeidelse av et nytt torg. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet demonteres/ombrukes.

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Ombruk og gjenbruk skal tilstrebes. Ved søknad om rivning skal det lages en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler. Ved søknad om rivning av bygg skal det foreligge daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

3.2 Bygningenes plassering

Angitte formålsgrenser og høydelinjer viser ytre begrensning for bygningsvolumene.

3.3 Universell utforming

Trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det til arealet finnes trinnfri atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg brukes allergivennlige planter.

3.4 Støy

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, i fasader og for uteområdene.

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For nedre del av gul støysone ($L_{den} 55 - L_{den} 60$ dB) skal alle boenheter ha en fasade med tilfredsstillende støynivå hvor oppholdsrom skal plasseres.
- For øvre del av gul støysone ($L_{den} 60 - L_{den} 65$ dB) skal alle boenheter ha en fasade med tilfredsstillende støynivå og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
- Det tillates boliger med fasade i rød støysone ($L_{den} 65 - L_{den} 70$ dB) dersom boenhetene er gjennomgående og har en fasade med tilfredsstillende støynivå hvor soverom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot fasade med tilfredsstillende støynivå.
- Under forutsetning av at kvalitetskriteriene i avsnitt 4.1.1 i T-1442/2021 legges til grunn, tillates at inntil 15% av boenhetene får dempet fasade som erstatning for stille side. Støyskjermet balkong utenfor soverom kan aksepteres som kompensierende tiltak.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under $L_{den} 55$ dB.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdi i tabell 2 i T-1442/2021.

Støyforhold i forbindelse med bygge og anleggsfase skal som hovedregel følge føringene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442. 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.

3.5 Lokal luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520 skal legges til grunn for arealplanleggingen. Luftinntak bør plasseres på tak eller bort fra trafikkert vei.

3.6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.7 Adkomst og parkering

Kjøreadkomst skal skje via Søbstadvegen. Parkering skal være i mobilitetshus (del av 1. etasje og i kjeller).

Parkering for bolig:

Antall bilparkeringsplasser for boligbebyggelse skal være fra minimum 0,1 til maks 0,7 plasser pr. 100 m² BRA.

Det kan i tillegg etableres inntil 10 bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy samt 6 plasser for elbil-lading.

Antall sykkelparkeringsplasser for boligene skal være minimum 3,0 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA eller 1,5 parkeringsplass per boenhet. Minimum 0,1 sykkelplasser pr. boenhet skal være dimensjonert for lastesykler/ transportsykler. Minimum halvparten av sykkelparkering skal være under tak, skjermet for vær og vind og være låsbar. Det skal etableres servicefasiliteter for sykler under tak i forbindelse med mobilitetshus. Det tillates at halvparten av sykler under tak stables i høyden i egnet stativ.

Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelseevne:

Kravet til antall plasser skal være den høyeste verdien av enten

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelseevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelseevne og biler med ekstra stor høyde.

Parkering for forretning og privat tjenesteyting:

- Antall bilparkeringsplasser for forretning skal det være maks 1 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA.
- Antall bilparkeringsplasser for privat tjenesteyting skal det være maks 0,5 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA.
- Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA forretning.
- Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA privat tjenesteyting.

3.8 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold. Omfang og plassering av nettstasjoner skal avklares med netteier. Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett dersom ikke annen energikilde kan velges og som gir lavere klimagassavtrykk.

3.9 Nærføring til tekniske anlegg

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.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

Området reguleres til:

Pbl- § 12-5 nr.1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Renovasjonsanlegg (RA) – 1550
- Bolig/forretning/dagligvare (B/F) – 1801

Pbl- § 12-5 nr.2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- Kjøreveg (KV) -2111
- Fortau (FO) - 2012
- Torg (TO) – 2013
- Gatetun (GT) – 2014
- Gang-/sykkelveg (GS) - (2015)
- Sykkelanlegg (SA) - (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG) - 2019

Pbl- § 12-5 – BESTEMMELSESONMRÅDE:

- Bestemmelsesområde #1 (mobilitetshus plan 1)
- Bestemmelsesområde #2 (mobilitetshus plan U)

Pbl- § 12-6 – HENSYNSSONER:

- Sikringssone, frisikt (H140)

§ 5 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1 Renovasjonsanlegg (RA)

Det skal etableres felles avfallssystem langs Søbstadvegen (f_RA) med nedgravde containere for alle boenheter innenfor felt B/F. Renovasjonspunkt skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Renovasjonspunkt skal opparbeides i tråd med gjeldende krav og godkjenning fra Trondheim kommune.

For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen.

Renovasjonsanlegg med benevnelse o_RA er offentlig returpunkt.

5.2 Bolig/forretning/dagligvare (B/F)

5.2.1 Tillatte funksjoner og plassering

Innenfor felt B/F tillates oppført blokkbebyggelse med formål boliger, dagligvare, servering, tjenesteyting, forretning/næring med tilhørende mobilitetshus.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor formålsgrenser og høyder som vist på plankartet.

5.2.2 Utnyttelse

Maksimal grad av utnytting innen planområdet skal ikke overstige BRA = 15 200 m². Areal tilhørende mobilitetshus/parkering/boder/lager etc i kjeller (U1) skal ikke medregnes i grad av utnytting. Ved utregning av bruksarealet skal det ikke gis tillegg for tenkte plan (etasjehøyde) over 3 meter.

Dagligvareforretning inklusive lager og kontor/pauserom i tilknytning til handelsvirksomheten tillates med inntil 2100 m² BRA. Øvrig forretnings-/næringsareal tillates med inntil 600 m² BRA. Mobilitetshus i plan 1 tillates med inntil 2350 m² BRA.

5.2.3 Utforming og estetikk

Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet.

Lange monotone fasader skal unngås. Bebyggelsens fasader skal deles opp vertikalt med brudd slik at bygningsmassen framstår som separate bygg med egne fasader og egne innganger.

Fasadene skal ha gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer. Fasader mot bakkeplan skal ha et åpent/transparent uttrykk. Første etasje mot Søbstadvegen og Bjørndalen skal utformes med stor andel glass i fasaden. Fasadeutforming skal bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og bidra til attraktive oppholds- og gangsoner langs fasadene. Mot Søbstadvegen skal det settes av en veggzone for nederste etasje på minst 1 meter.

Boligene skal ha innganger fra gateplan, hhv. fra Søbstadvegen og Bjørndalen. Dagligvare og øvrig forretning/næring skal ha åpne fasader og inngang fra gateplan.

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal prosjekteres med blågrønn faktor på 0,6.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 meter ut over formålsgrensen. Minimum høyde over annet formål skal være minimum 4,5 m.

Tak og takutstikk over innganger tillates tak med inntil 1 meter utover viste formålsgrenser.

Hus for heis, trappehus og tekniske anlegg tillates inntil 1,5 m over maks gesims og innenfor maksimum 10 % av takflatene. I tillegg tillates rekkverk og mindre bygg som pergola over tillatt gesimshøyde.

Det tillates etablert solcelleanlegg og fordrøyningsanlegg for overvann på tak.

5.2.4 Boligkvalitet og leilighetssammensetning

Det skal etableres minimum 100 boenheter.

3-roms og større leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 50 % av leilighetene. Minimum 10 % skal være 4-roms eller større. 2-roms leiligheter skal minimum utgjøre 20 %. Det tillates inntil 10 % ettroms leiligheter.

5.2.5 Uterom, felles uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA eller boenhet, hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal. Uterom tillates på felles takhage, minst halvparten av dette skal være solfylt vårjevndøgn kl. 15 eller midtsommer kl. 18.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser og uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Uterom og felles leke- og oppholdsareal, inkludert adkomst til disse, skal være universelt utformet.

Det skal etableres en raus og bred trapp fra torget (TO) og opp til boligenes uteareal. Trappen skal være godt synlig og ha god sammenheng med torgarealet, og bidra til å styrke koblingen mellom bakkeplan og uterom. Trappen kan ha varierende bredder, men skal være minimum 6 meter bred mot torget. Deler av trappen tillates utformet som et amfi og med soner for opphold.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Tiltak for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i uteområder. Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal opparbeides med dybder 0,2-0,6 m, slik at området kan beplantes med variert og flersjiktet vegetasjon, som gress/ bunndekkende planter, stauder, busker og trær.

5.2.6 Fellesarealer innendørs

Det skal etableres et samlet innendørs felles oppholdsareal på minimum 50 m². Fellesarealet bør ligge i første boligetasje eller i sokkel, og ha direkte kontakt med gaterommet eller hovedadkomst til boligene. Fellesareal for over kan inneholde fellesfunksjoner som gjesteleilighet, verksted eller kjøkken, men med kvaliteter tilsvarende oppholdsrom.

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

6.1 Offentlige samferdselsanlegg

Arealer merket o_ på plankartet skal være offentlige

6.2 Kjøreveg (KV)

Kjøreveg o_KV2, del av Søbstadvegen vest for planområdet, skal utformes som en sentrumsgate for byliv, handel og rekreasjon. Det skal etableres vegetasjon og lokal håndtering av overvann.

6.3 Fortau (FO)

Fortau skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Det tillates sykkelparkering innenfor formålet.

Fortau vist som f_FO_2 skal opparbeides som en forplass foran ny bebyggelse, i god sammenheng med tilgrensende fortau. Fortau vist som f_FO2 kan i tillegg benyttes for service og vedlikehold av trafo.

6.4 Torg (TO)

Torg vist som f_TO skal være felles for felt B/F (Søbstadvegen 3-5) og opparbeides som et attraktivt og grønt byrom med fast dekke og beplantning, ha sitteplasser og være en trygg passasje ved at belysning skal være en integrert del av utformingen. Som en del av torget skal det etableres adkomst til boligenes uteareal via trapp. Det tillates etablert møblering og salgs-/markedsareal. Området skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper og fremstå attraktivt og tilgjengelig for bruk og opphold.

6.5 Gatetun (GT)

Gatetun (f_GT) skal være felles for felt B/F (Søbstadvegen 3-5) og Søbstadvegen 1. Gatetunet skal utformes som en tydelig gangforbindelse mellom Søbstadvegen og Bjørndalen. Over gatetunet tillates kjøring til parkeringsanlegget tilhørende Søbstadvegen 1.

6.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn AVG1, AVG2, AVG3, AVG4 og AVG9 skal opparbeides med store trær og vegetasjon. Bredder skal opparbeides som vist i plankartet. Det tillates etablert sykkelparkering, møblering og nødvendig infrastruktur innenfor arealene.

Øvrig annen veggrunn skal opparbeides som snøopplag. Arealene skal tilsås.

§ 7 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

7.1 Sikringszone – frisikt (H140)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilliggende vegnivå.

§ 8 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7)

8.1 Bestemmelsesområde - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #1

Bestemmelsesområde #1 er areal for mobilitetshus plan 1.

Mobilitetshus skal inneholde mobilitetsfunksjoner. Det skal legges til rette for areal til delemobilitet, ladeplasser for elbil, gjesteparkering for boliger, næring og offentlig parkering for Heimdal sentrum. Varelevering for næring skal foregå i mobilitetshus. Det skal avsettes areal for sykler, transportsykler og lademulighet for sykler. Det skal også avsettes plass for pakkeutlevering, og evt utlevering av varer. Mobilitetshuset skal ha en konstruksjon som muliggjør ombygging til næring/bolig dersom mobilitetsbehovet i fremtiden endrer seg.

8.2 Bestemmelsesområde - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #2

Bestemmelsesområde #2 er areal mobilitetshus, parkering, boder, lager etc plan U.

Mobilitetshus skal inneholde mobilitetsfunksjoner. Det skal legges til rette for plasser til delemobilitet, ladeplasser for elbil, parkering for boliger, næring og offentlig parkering for Heimdal sentrum. Varelevering for næring skal foregå i mobilitetshus. Det skal avsettes plass for sykler, transportsykler og lademulighet for sykler. Det skal også avsettes plass for pakkeutlevering, og evt utlevering av varer. Mobilitetshuset skal ha en konstruksjon som muliggjør ombygging til næring/bolig dersom mobilitetsbehovet i fremtiden endrer seg.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Fortau, torg, gatetun og annen veggrunn

Før det gis ferdigattest til nybygg innenfor formål bolig/forretning (B/F), skal fortau (FO_1 og FO_2), torg (TO), gatetun (GT) og annen veggrunn (AVG1, AVG2, AVG3, AVG4, AVG5, AVG8, AVG9 og AVG10) være ferdig opparbeidet.

9.2 Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder permanent anlegg for VA, EL, renovasjon og tilknytning til fjernvarme skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

9.3 Utomhusanlegg

Før det gis ferdigattest til nybygg skal tilhørende utomhusanlegg være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal utearealet være ferdigstilt innen påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider.

9.4 Håndtering av overvann

Håndtering av overvannet skal være løst før det kan gis ferdigattest for bebyggelsen. Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

9.5 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger innenfor planområdet.

9.6 Parkeringsplan

Parkeringsplan skal følge søknad om relevant tillatelse, og vise hvor parkeringsplasser for bil, sykkel og HC-plasser er lokalisert.

§ 10 Dokumentasjonskrav

10.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak

10.1.1 Detaljert landskapsplan

Sammen med søknad om relevant igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende utomhusarealer. Landskapsplanen skal, i den utstrekning det er relevant, vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning til nabotomter
- Leke- og oppholdsareal
- Kantsoner mot bebyggelse, kjøreveger, gangareal, sykkel- og bilparkering, oppstillingsplasser for buss, utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
- Oppholdssoner, møblering, belysning, forstøtningsmurer, overdekte arealer og eventuelt andre konstruksjoner
- Type dekker og materialvalg
- Ivaretagelse av universell utforming, herunder framkommelighet og orienterbarhet samt HC-parkering
- Ivaretagelse av varelevering og avfallshåndtering
- Håndtering av overvann og snø
- Overvannshåndtering

10.1.2 Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp

Plan for renovasjon, veg, vann og avløp, skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.3 Forurenset grunn

Ved søknad om første tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon og tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

10.1.4 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy og trafiksikker fremkommelighet for skolebarn i anleggsfasen.

Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan settes i gang. Tiltak for å unngå akutt forurensing skal være en del av anleggsfasen.

10.1.5 Adkomst

Mens bygge- og anleggsarbeider pågår, skal det sikres atkomst til berørte boligeiendommer.