



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 114/18

Vår saksbehandler
Inger Anne Ryen

Vår referanse
16/33929-24
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
31.8.2018

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C, detaljregulering, r20170008

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Heimdalsvegen 1, 3, 3b og 3c ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på to stk. kart (over og under grunnen) i målestokk 1:1000, merket Per Knutsen Arkitektkontor AS, datert 30.8.2017, sist endret 14.8.2018 og kartet under grunnen sist endret 28.6.2018. Bestemmelser sist endret 15.8.2018, samt planbeskrivelsen, sist endret 15.8.2018.

Før sluttbehandling skal det vurderes om uteromsløsningene er tilfredsstillende.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

SAKSFRAMSTILLING



Avgrensningen av planområdet ved varsel om oppstart



Flyfoto over planområdet

Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Bolig AS ved datterselskapet Heimdals sentrum AS. Komplette planforslag forelå 28.2.2018. Det har etter den tid vært gjort endringer på planen, med blant annet høyder og byggegrense, for å komme fram til et planforslag som kan legges til offentlig ettersyn.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere området til bolig, kontor og forretningsvirksomhet. Det planlegges en utbygging for maksimalt 7460 m² BRA bolig, 2900 m² BRA forretning og inntil 5100 m² kontor. Av de 2900 m² kan inntil 700 m² brukes til tjenesteyting. Forretningsarealet ligger i en hel/overbygget første etasje. Planen muliggjør fleksibilitet i andelen bolig og kontor i bygget langs Heimdalsvegen. Bilparkering og bodplass legges under bakkeplan, samt 50 offentlige parkeringsplasser for bil. Det er foreløpig ikke helt avklart hvorvidt disse 50-parkeringsplassene skal tilhøre dette planområdet, og i hvilken grad de er "offentlig" eller "allment tilgjengelig". Det kan derfor bli endringer før endelig vedtak.



Illustrasjon av bebyggelsen ved Heimdalsvegen. Oversikt over planområdet med kontorer i bygget ved Heimdalsvegen.

Utfordringer i planen

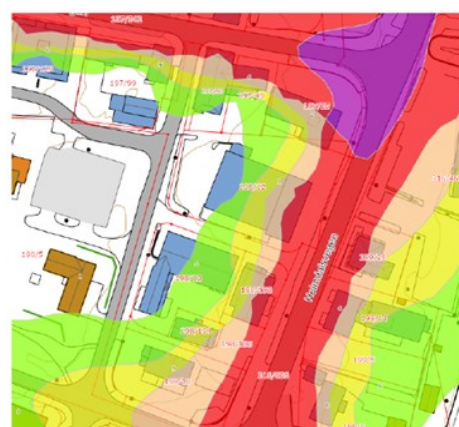
- Byggehøyder har vært tema gjennom hele planprosessen. Byplankontoret anbefaler fire etasjer og at planen kan legges på høring med en inntrukket femte etasje i bygget mot

Heimdalsvegen (bygg 1). Dette med bakgrunn i prinsippet om fire etasjer i Heimdal sentrum som ble vedtatt i bygningsrådet 31.7.2007. Inntrukket femte etasje viderefører tilsvarende løsninger som for Heimdalsvegen 7 og 9 og vedtatt plan i vest, Anne Ekrens veg/Hans Michelsens veg og kan aksepteres.

- Det er betydelig trafikkstøy fra Heimdalsvegen. Leilighetene er gjennomgående for å få en stille side. Enkelte leiligheter er også foreslått plassert kun mot bakgården/uterommet slik at de er skjermet for støy. Bebyggelse med hel fasade mot Heimdalsvegen skjermer uterommet for støy.
- I "Mulighetsstudie for Heimdal sentrum sør" vedtok bygningsrådet at det ikke aksepteres takhager som private uteområde for boliger i sentrumskvartalene til erstatning for uteareal for lek/opphold. Planforslaget utfordrer dette vedtaket med uterom lagt oppå bygningens første etasje, samt på felles takterrasser. Det er foreslått at gangpassasjen mellom Heimdalsvegen og Kirkeringen kan være overbygd for å få et større og sammenhengende uterom over bygningenes første etasje. For å erstatte manglende uteareal på egen grunn foreslås det at 800 m² av offentlig park ved Hans Michelsens veg inngår i uteromsregnskapet. Dette i tråd med KPA § 30.4. Parken er på 2100 m² og har trygg atkomst langs fortau. Det vil i sluttbehandlingen av planen bli avklart om forslaget til løsning av uteromsareal for denne sentrumsplanen kan aksepteres.
- Felles uterom på to av takterrassene vil gi tilgang til areal med gode solforhold.
- Det er åpnet for å ha containerne for papp og papir i offentlig fortau ved Kirkeringen. Dette er ikke optimalt, men innkastene for det mobile avfallsuget skal plasseres innenfor formålsgrensen for BFK. Dockingpunktet skal være felles med r20180019 (gnr/bnr 198/5 og 198/203), tilgrensende reguleringsplan i vest.



Illustrasjonen viser antall etasjer og uterom på tak



Utsnitt fra støysonekartet

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) og andre overordna føringer

I KPA er det aktuelle arealet regulert til sentrumsformål. Planområdet er innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter. En bygning innenfor planområdet er i kommunens "aktsomhetskart for kulturminner" markert som antikvarisk verdifull.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan er reguleringsplan r1096 for Heimdal sentrum av 30.5.2002. Planområdet er blant annet regulert som forretning/kontorbebyggelse i inntil 3 etasjer, gesimshøyde inntil 9 meter.

I gjeldende reguleringsplan er enkelte bygninger merket som spesialområde for bevaring på grunn av sin kulturhistoriske verdi. Innenfor planområdet gjelder dette en bygning, Heimdalsvegen 3b (gnr/bnr 198/193), som har antikvarisk klasse C.

Det er flere igangsatte og nylig vedtatte reguleringsplaner innenfor Heimdal sentrum. Reguleringsformål er bolig/forretning/kontor, med blokkbebyggelse varierende i høyder fra fire til åtte etasjer. Langs Heimdalsvegen, øst for planområdet, er det igangsatt detaljregulering for omstillingspunkt til Metrobuss og nytt venstresvingfelt i Heimdalsvegen.

Temaplaner

– Bygningsrådet vedtok i sak 94/07 at "Mulighetsstudie for Heimdal sentrum sør" skal være retningsgivende for reguleringsplaner som fremmes innenfor området. Prinsipper fra mulighetsstudiet er i hovedsak:

- Etablering av felles parkeringskjeller som dekker parkeringsbehovet for området.
- Definerte kvartaler med klare byggelinjer med gode bevegelses- og siktlinjer. Det er foreslått to gågater som krysser hverandre.
- Sentrale områder kan bygges med inntil fire etasjer med høy første etasje til næringsformål.
- Der det er registrert bevaringsverdige bygninger klassifisert med lavest verneverdi, må det tas konkrete vurderinger om bygningen bør inngå som spesialområde for bevaring.

Forhold til gjeldende planer

Planforslaget vil i hovedsak være samsvar med kommuneplanens arealformål som sentrumsområde. Planforslaget er mer restriktiv på bilparkering og er derfor ikke i samsvar med soneavgrensningen for parkering som er satt i KPA § 14.1. Dette er beskrevet under "*Virksomheter av planforslaget.*"

Planforslaget utfordrer noen retningslinjer som er satt i mulighetsstudiet for Heimdal sentrum fra 2007. Dette gjelder bebyggelse over fire etasjer og etablering av takterrasser som uterom.

Planområdet

Beskrivelse av planen

Området reguleres til boligbebyggelse/forretning/kontor. Første etasje er i sin helhet forbeholdt forretning/kontor, med mulighet for tjenesteyting, delt i to av en gangpassasje med torgdannelse i midten. Boligbebyggelsen er ført opp fra andre etasje som en karrébebyggelse som gir skjermet boligbebyggelse mot felles uterom. Et viktig prinsipp i planarbeidet har vært å ta vare på siktlinjen mot Ringvålvegen, samt utvikle og videreføre bevegelseslinjer for myke trafikanter.

Planforslaget har maksimalt 7460 m² BRA bolig, maksimalt 2900 m² BRA forretning og maksimalt 5100 m² BRA kontor. Av de 2900 m² forretning kan inntil 700 m² BRA benyttes til tjenesteyting som for eksempel kafé og banktjenester. Planen er fleksibel i forhold til etableringen av antall leiligheter og/eller kontorer i bygget ved Heimdalsvegen (bygg 1). Bebyggelsens volum er regulert med maksimale byggehøyder og byggegrenser. Det tillates ikke kontorer i byggene ved Kirkeringen (bygg 2 og bygg 3).



Illustrasjonsplan 1. etasje



Snitt Heimdalsvegen-Kirkeringen som viser gangarealet

Virkninger

Prosjektet vil endre landskapsbildet i Heimdal sentrum med tilføring av andre typer bygg enn de som ligger der i dag.

Prosjektet øker trafikkmengden i Heimdalsvegen, deler av Kirkeringen og Hans Michelsens veg, men prosjektet medfører ikke utfordringer med trafikkavviklingen i området. Det er regulert fortau langs disse vegene og trafiksikkerheten anses derfor som tilfredsstillende. Samtidig er prosjektet lokalisert nært Metrobuss sine fremtidige stasjoner på Heimdal, og får derfor svært god fremtidig kollektivdekning. Kollektivdekningen i dag er også å anse som god.



Eksisterende og fremtidig bebyggelse sett fra Heimdalsvegen og Ringvålvegen inn Kirkeringen



Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet er et fortettingsprosjekt i et allerede bebygd område, det vil ikke påvirke matjord, friluftsområder eller naturmangfold. Det forutsettes at en bygning på eiendommen gnr/bnr 198/193 med antikvarisk verdi rives.

Boligene vil ha kort gåavstand til daglige gjøremål, handel og kollektivtilbud. Dette er positivt med tanke på å ivareta nullvekstmålet og bymiljøavtalen. Parkeringsdekningen for bil er derfor satt lavere enn kravet i KPA, mens for sykkel er det satt høyere enn kravet.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen er i hovedsak i tråd med overordnede planer. Planen bygger opp under kommunens ønske om fortetting i lokale sentra og ved kollektivknutepunkt.

Flere planforslag er på gang i Heimdal sentrum og området er under endring. Hvorvidt nye byggehøyder og andre bygningstyper enn det som i dag preger planområdet er en negativ eller positiv endring kan diskuteres. Rådmannen er kommet frem til at løsning med fire etasjer og inntrukket femte etasje i bygget langs Heimdalsvegen, kan aksepteres. Dette grunnet at planområdet ligger i sentrumsformål og områdets nærhet til kollektivholdeplass. Planforslaget legger opp til at all bebyggelse, inkludert bygget med antikvariske verdi kan rives. Det vil redusere noe av verdien med "småhusbebyggelsen" i Heimdal sentrum.

Videre er det også knyttet utfordringer til utoppholdsareal, og solforholdene for uterommet på taket til førsteetasjen. Felles uterom på to av takterrassene, samt nærliggende park i Hans Michelsens veg som inngår i uteromsregnskapet, vil bøte på dette og gi tilgang til areal med gode solforhold.

Venstresvingefelt i Heimdalsvegen vil bedre trafikkflyten. En overbygd gangforbindelse og torgareal gjennom forretningsarealet vil kunne bli vurdert som positivt for nærområdet.

Planområdet hører til Åsheim skolekrets. Det vurderes som sikker skoleveg.

Avveining av konsekvenser

- Planen kan endre Heimdals småbypreg, samtidig er det riktig byutvikling å fortette i og ved lokale sentre og kollektivknutepunkt.
- Det er ønskelig å ha høy tetthet i lokalsentrene. Byplankontoret mener derfor at uterom på tak er akseptabelt her, da bebyggelsen også vil bidra til å redusere støy- og støvforholdene på uterommet.
- Byplankontoret har konkludert med at ganglinjen mellom Heimdalsvegen og Kirkeringen kan være overbygd for å få et mer helhetlig og større sammenhengende uterom over første etasje enn med et åpent gangareal og åpen torgløsning på bakkeplan. Tidligere i planprosessen ble det diskutert en åpen torgløsning mot Kirkeringen. Denne torgløsningen har mistet noe av sin funksjon da gata ikke lenger er aktuell som gågate. Det er derfor planlagt et gårdsrom inne i tilknytning til gangarealet. Gangarealet skal ha et overbygg som slipper inn dagslys.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det mangler avklaringer når det gjelder de 50 offentlige parkeringsplassene. Disse kan føre til økonomiske konsekvenser for kommunen dersom de skal reguleres offentlig. Dette blir avklart før sluttbehandling av planen.

For at planen skal kunne gjennomføres må skolekapasiteten i område økes. Det planlegges nye offentlige fortau og gatetun.

Medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 30.11.2016. Varslet ble sendt til berørte parter, private og

offentlig høringsinstanser.

Tema for innspillene som har kommet i medvirkningsprosessen dreier seg om støy- og trafikkforhold, fortetting, vibrasjon til (anleggsfase) og fra jernbanen, kjøreadkomst til innganger.

Alle innspillene anses å være godt nok vurdert/ fulgt opp til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Før sluttbehandling skal det vurderes om uteromsløsningene er tilfredsstillende.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, 15.8.2018
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen, sist endret 14.8.2018
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen, sist endret 28.6.2018
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, 15.8.2018
- Vedlegg 5: ROS- analyse, 4.9.2016
- Vedlegg 6: Støyrapport, 1.3.2017
- Vedlegg 7: VA-notat, 27.3.2017
- Vedlegg 8: Situasjonsplan, 5.7.2018
- Vedlegg 9: Snitt, 5.7.2018
- Vedlegg 10: Illustrasjoner, 5.7.2018
- Vedlegg 11: Sol og skygge, 5.7.2018
- Vedlegg 12: Ledningskart, 28.9.2018
- Vedlegg 13: Trafikknotat, 7.6.2018
- Vedlegg 14: Vegplan, 22.1.2018
- Vedlegg 15: Arealoversikt, 5.7.2018