

Saksframlegg

Detaljregulering av Heimdalsvegen 10 og 12, r20170036 - offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 16/39594

Forslag til vedtak:

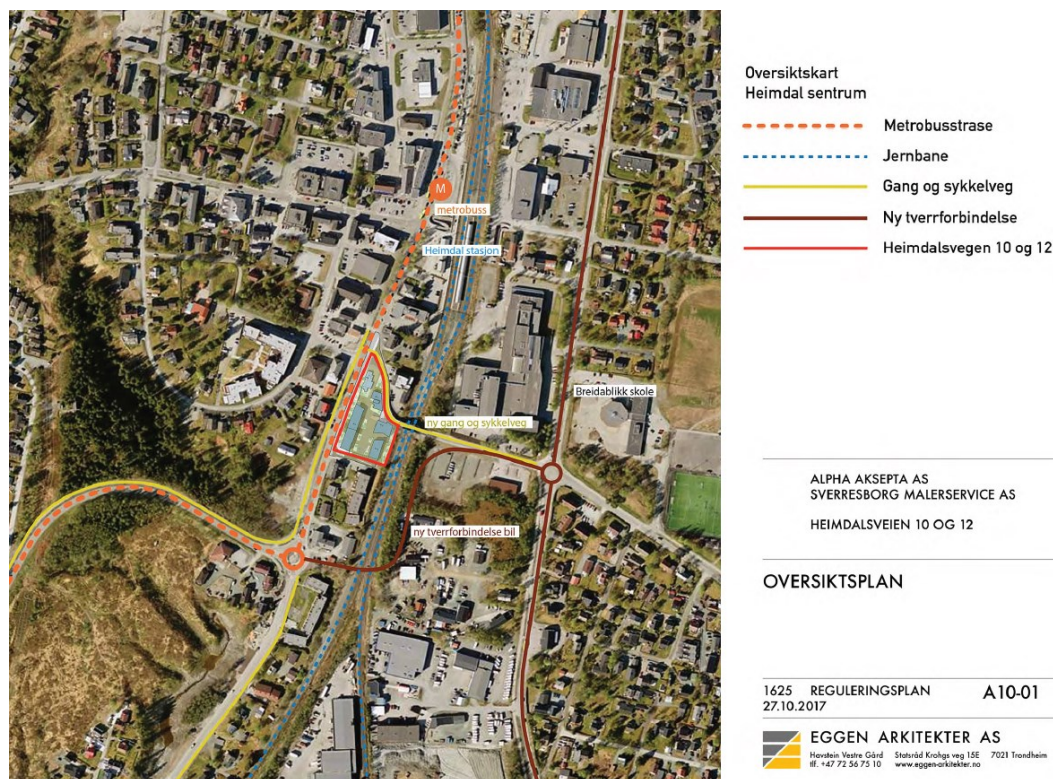
Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Heimdalsvegen 10 og 12 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS, datert 27.10.2017, sist endret 16.2.2018, i bestemmelser sist endret 20.2.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.2.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstillere Alpha Aksept AS og Heimdalsvegen 12 AS. Kommunen mottok komplett planforslag 12.1.2018. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.



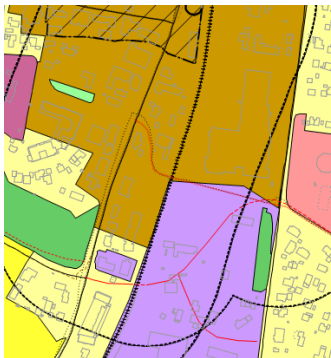
Trondheim kommune

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligblokker, samt noe kontor og forretning. Følgende reguleringsformål foreslås: boliger/kontor/forretning for eksisterende bebyggelse i nord, og et gatetun ut mot vegkrysset. For resterende del av planområdet foreslås det boligbebyggelse (blokker). I tillegg reguleres det inn nytt fortau langs Heimdalsvegen.

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

KPA gir følgende føringer: Planområdet er avsatt til sentrumsformål, bestemmelsesområde lokalsenter, og Heimdalsvegen er definert som kollektivåre. Parkeringskrav for boliger: min 1,2 bilparkeringsplasser og min 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA boligformål. Uteromskrav: 50 m² uterom pr. 100 m² BRA eller boenhet. Krav om minimum 10 boliger pr. daa. Parkeringskrav for kontor: min. – maks. 1-2 pr. 100 m² BRA. Parkeringskrav for forretning: min. 1 pr. 100 m² BRA.



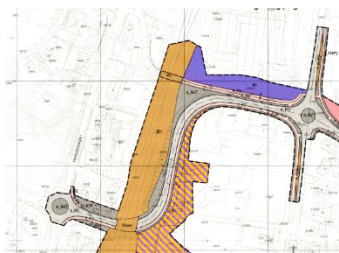
Planforslaget foreslår lavere andel bilparkeringsplasser for boliger enn føringer i KPA.



Gjeldende reguleringsplan (r1087b) mindre endring av Heimdalsvegen 10-12, Knutstua (22.11.1995)

Området er satt av til blandet formål; bolig, forretning og industri, der total utnyttelse (TU) er satt til = 60 %. Planområdet er vist med to atkomster fra Heimdalsvegen og har en definert byggegrense ut mot Heimdalsvegen.

Planforslaget foreslår ikke industri, og legger opp til en høyere utnyttelse enn reguleringsplan r1087b. Atkomsten til planområdet blir via felles atkomst sør for denne planen.



Andre planvedtak som berører planforslaget

Ny vegforbindelse mellom Heimdalsvegen og Industriveien (r20140008), vedtatt 20.11.2014, fastsetter at tidligere vegkobling over jernbanen (Smedbrua) kun blir for gange- og sykkel i framtiden.



Detaljplan for Heimdalsvegen 14-16 gnr/bnr 199/10 m. fl. (r1087c) vedtatt 25.8.2008, der felles avkjørsel også vil bli felles med foreslåtte planforslag for Heimdalsvegen 10 og 12 for å minimere utkjøringer til Heimdalsvegen.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på sørsiden av Heimdalsvegen sentrum og avgrenses av Heimdalsvegen i vest, jernbanen i øst, Johan Tillers veg i nord og boliger i sør. Eksisterende bebyggelse i Heimdalsvegen 10 benyttes i dag til næring, kontor og bolig. Bebyggelse i Heimdalsvegen 12 benyttes til forretning/næring/lager, et malerfirma som har sitt hovedkontor med et større antall servicebiler.

Grunnen består hovedsakelig av torv og humusmasser med mektighet opp mot 3 m over fast siltig leire. Grunnen er ikke registrert som forurenset. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er ingen registrerte naturverdier eller rekreasjonsverdi i planområdet. Planområdet blir ikke brukt som lekeområde i dag.

Heimdalsvegen fungerer som en hovedveg på Heimdalsvegen med en ÅDT pr i dag på ca. 7300 (NVDB 2016). Heimdalsvegen fungerer som et knutepunkt for busstrafikk og tog. Trafikk må kjøre sørover eller nordover i Heimdalsvegen for å knytte seg på E6. Heimdalsvegen er opparbeidet med hovedsykkelrute og gangfelt. Ny tverrforbindelse sør for planområdet er under bygging med ferdigstillelse i 2019.

Planområdets støysituasjon er krevende med støy fra Heimdalsvegen og jernbanen.

Det er per dags dato ikke kapasitet på barneskolen. Planområdet grenser til Breidablikk skolekrets som har ledig kapasitet på barneskole.

Beskrivelse av planen

Reguleringsformål:	Arealbruk:	Areal m ² :
Byggeområde:	Bolig/forretning/kontor	597
	Område for boliger	4590
Infrastruktur:	Kjøreveg	811
	Fortau	695
	Sykkelveg	267
	Annet vegareal	146
	Gatetun	120
Sum:		7226
Antall boenheter:		75- 90 stk

Planlagt bebyggelse



Planområdet skal minimum innholde 75 boenheter ved full utbygging. Samlet bruksareal (BRA) for felt B1 skal ikke overstige 7 000 m². Det tillates forretning/ kontor i sokkeletasje til B1-2 ut mot Heimdalsvegen. Bebyggelsens høyde ut mot Heimdalsvegen tilsvarende 4 etasjer, mens mot jernbanen i øst tilsvarer det 5-8 etasjer noe som avviker fra tidligere vedtak om høyder på Heimdalsvegen. Det foreslås en blandet leilighetsfordeling fra ett - til fireroms, med hovedvekt på to - og treroms.

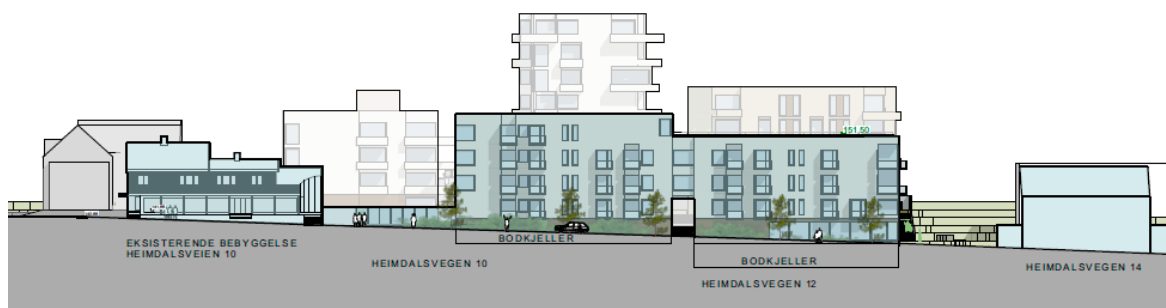
Maksimalt 20 % av boenhetene kan være ett - roms leiligheter. De fleste boligene vil bli gjennomgående for å sikre stille side fra støyen i området. Det skal etableres et stort felles uterom i midten av bebyggelsen med mulighet for variert aktivitet for både voksne og barn.

Trondheim kommune

Det foreslås en maks. parkeringsdekning på 0,5 p-plasser for bil og 3 p-plasser for sykkel pr bolig. All bilparkering for boliger legges i parkeringskjeller. For dagens næringsvirksomhet tilrettelegges det for én gjesteplass på bakkeplan innenfor formålet B/F/K. Dagens to avkjørsler fra Heimdalsvegen nr. 10 og 12 fjernes, men boligområdet B1 får felles avkjørsel med Heimdalsvegen 14 fra Heimdalsvegen på sørsiden. 3 m bredt fortau ut mot Heimdalsvegen og gatetun ut mot Johan Tillers vei reguleres og skal opparbeides som en konsekvens av planforslaget.

Virkninger

Planforslaget tilrettelegger for en sentrumsstruktur (i høyder, volum og byggegrenser) på Heimdal. Det kan stilles spørsmål om åtte etasjer ut mot jernbanen er for høyt, men virkningene av en høyere bakenforliggende bebyggelse er akseptabel sett fra Heimdalsvegen og for en framtidig utvikling av arealene øst for planområdet siden jernbanen gir nødvendig arealbuffer for slagskygge. Bebyggelsen i åtte etasjer kan sies å markere gang – og sykkelforbindelsen Johan Tillers veg over jernbanen. Det er også bygd et annet bygg i nærheten til jernbanen i åtte etasjer.



Planforslaget har ikke kjente negative konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår.

Det er behov for støyskjerming for å skjerme uterommet mot støy fra Heimdalsvegen og fra jernbanen. Konsentrasjonen av både NO₂ og PM10 i hele planområdet ligger under både nasjonale mål og gul sone i henhold til luftkvalitetsretningslinjen T-1520.

Planen bedrer trafiksikkerhet forbi planområdet ved etablering av sammenhengende fortau langs Heimdalsvegen. Antall avkjørsler til planområdet reduseres.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

På bakgrunn av sin sentrale lokalisering i Heimdal sentrum, nært viktige lokale målpunkt og gode tilgjengelighet til både Heimdal stasjon og Metrobusslinje, vil planforslaget medvirke til kommunens ønske om fortetting rundt kollektivknutepunkt. I tillegg vil planforslaget styrke grunnlaget for næringsvirksomhet i Heimdal sentrum, og det kan bidra positivt til folkehelsen ved at det er kort avstand til viktige lokale målpunkt på Heimdal som fordrer bruk av gange og sykkel.

Det foreligger ikke rasfare eller fare for flom i eller nær planområdet, og planforslaget vil ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planlagt utbygging komplimenterer ønsket bygningsstruktur langs Heimdalsvegen og Heimdal sentrum. Bebyggelsen ut mot Heimdalsvegen får en ønsket skalering ved at den deles opp i to volum der høydeforskjellen mellom disse tas opp av terrenget. Konsekvensen av en høyere bakenforliggende bebyggelse mot jernbanen er akseptabel.

Felles uterom blir tilgjengelig fra alle sider og ligger skjermet fra bil – og jernbanestøy. Nærheten til Heimdal sentrum og kollektivknutepunkt for både jernbane og buss, tilsier at det kan aksepteres at parkeringsdekningen blir lav for boligene.

Trondheim kommune

Trondheim kommunes krav til soldekte utearealer og mengde uterom anses oppfylt i planforslaget. Tilgjengeligheten til, fra og gjennom planområdet anses som god.

Planforslaget legger til rette for at nullvekstmålet i stor grad kan imøtekommes, det er gangavstand til viktige lokale målpunkt og god tilgjengeligheten til kollektivknutepunkt.

Det er underdekning av gode nære rekreasjonsområder på Heimdal.

Det er per dags dato ikke kapasitet på barneskole.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortauet og gatetunet.

Området kan ikke utbygges før det er dokumentert tilfredsstillende skolekapasitet i området.

Medvirkningsprosess

Varsel om igangsetting av planarbeid ble varslet i Adresseavisen den 5.4.2017. Skriftlig varsel ble sendt alle naboer den 7.5.2017, og til høringsinstanser (offentlige og interesseorganisasjoner) den 18.4.2017.

Følgende parter hadde innspill til varsel om igangsetting av planarbeid: Bane NOR SF, Trøndelag brann – og redningstjeneste IKS, Fylkesmannen i Sør Trøndelag, NVE, Statens vegvesen og Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Oppsummert omfattet innspillene følgende temaer: Planforslaget må ikke medføre negative konsekvenser for Bane NOR SF. Krav til høy utnyttelse og minimums krav for antall boenheter. Vurdere færre bilparkeringsplasser, men flere sykkelparkeringsplasser. Støy og – luftforhold. Folkehelseperspektivet. Grunnforhold. Redusere avkjørsler og etablerer fortau langs Heimdalsvegen. Det vises til planbeskrivelsen for konkrete kommentarer til temaene. Alle temaene anses ivaretatt/ godt nok fulgt opp til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 5.3.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 20.2.2018

Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 27.10.2017 sist revidert 16.2.2018

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 20.2.2018

Vedlegg 4: ROS- analyse, datert 27.10.2017

Trondheim kommune

Vedlegg 5: Geoteknisk utredning 418559-RIG-NOT-001 - Multiconsult, datert 11.12.2017

Vedlegg 6: Støyrapport, Brekke - Strand, sist datert 6.12.2017

Vedlegg 7: Støvrapport Multiconsult, datert 19.8.2016

Vedlegg 8: Trafikknotat Heimdal sentrum, ViaNova Trondheim AS, sist rev. 7.6.2017

Vedlegg 9: Illustrasjonsplan.