

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Stedsanalyse

Heimdalen bolighage

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Historiske fakta

Heimdalen begynte å vokse frem som en liten stasjonsby fra seinere del av 1800-tallet etter at jernbanen kom i 1864 med tilhørende stasjonsbygning og parkanlegg. Området var opprinnelig et stort myrområde og utviklet seg ved siden av jernbanen kring industrivirksomhet som bygget på utvinning av torv til brensel.

Med tiden kom Heimdalen å bli lokalt senter for Trondheims nabokommuner i sør, Leinstrand og Tiller, delt av jernbanen med et kommunesenter på hver sin side.

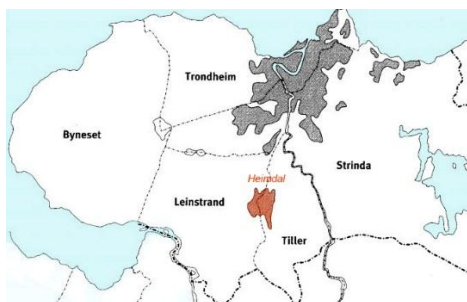


Fig 1. Kommuner før kommunesammenslåing i 1964

Heimdalen vokste i mellomkrigstiden og fremover for å fortsette med en kraftig vekst med boliger på begge sider av jernbanen på 1950-tallet og videre inn på 60-tallet. Den første organiserte boligbyggingen gjennomført i 1950, «Jernbanebyen», i Sivert Thonstads vei. Den er en struktur av to-mannsboliger oppsatt i regi av boligbyggelag av personalet ved jernbanen og politiet. Andre områder fra denne tid er Oustmyra/Korsenområdet og langs Kongsveien mot Saupstad, Kvenildområdet og videre nordover mot Rosten øvre, boligblokkene i Jarleveien og Wilhelmsmyrveien.

Eksisterende byggestruktur

Bebyggelsen på Heimdalen består i hovedsak av felt av lave eneboliger i store hager. Disse eneboligfelt er nokså homogene. De siste 20 år er det kommet innslag av leilighetsbebyggelse. Gatestrukturen rundt sentrum er i grunnen et oversiktlig rutenett der Heimdalsvegen, Ringvålvegen og Søbstadtsvegen skjærer gjennom som trafikkhovedårer.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06



Fig.2

Sentrumsområdet på Heimdal gir ikke noen homogen inntrykk. Der er en blanding av eldre eneboliger som er bygget om for å gi rom til næringsvirksomhet i første etasje og større nyere bygg for næring og bolig er kommet opp etter hand. Innenfor den overordnede gatestrukturen danner mellomrommene mellom byggene ingen tydelige rom og oppleves tilfeldige. Asfalterte arealer for parkering og kjørebaneer flyter inn i hverandre.



Fig. 3 og 4. Store asfalterte flater med manglende struktur



Fig.4 og 5. Næringsbygg langs Ringvålvegen og Søbstadvegen i flukt med gaten gir tydelig markert gaterom men kun på den ene siden veien.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06



Fig.6 og7. Boliger med næring i 1 etasje langs Heimdalsvegen. Heimdalsvegen er tydelig markert gate.



Fig. 8 Næring og service langs Heimdalsveien sett fra sør i retning Heimdal sentrum



Fig. 9 Eneboliger langs Heimdalsvegen sør for Heimdal sentrum

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

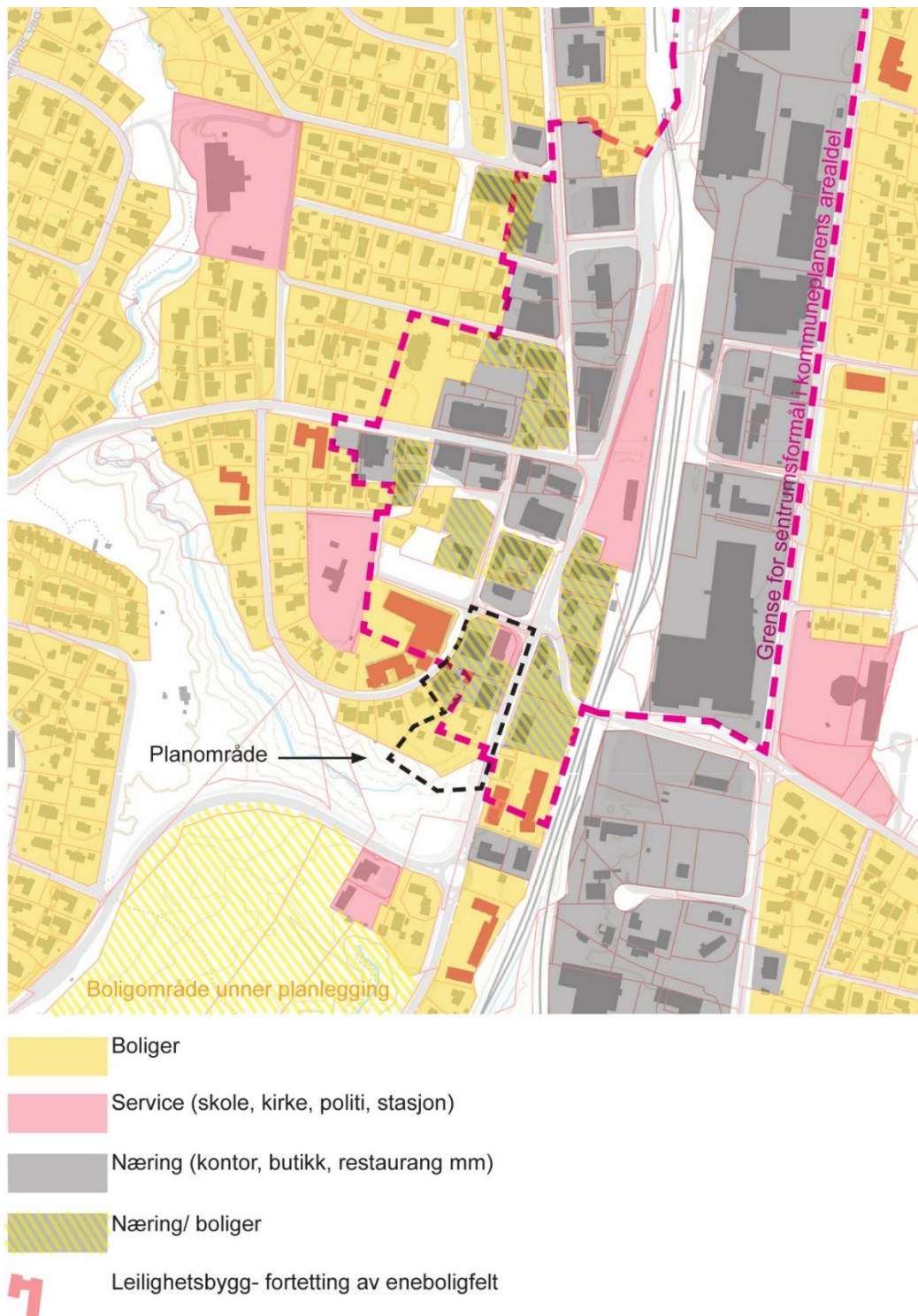


Fig. 10 Kart som viser eksisterende bebyggelses formål på Heimdalen.

Bebyggelsen innenfor planområdet har formålet boliger, service og næring. To tredjedeler av planområdet ligger innenfor et område definert til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

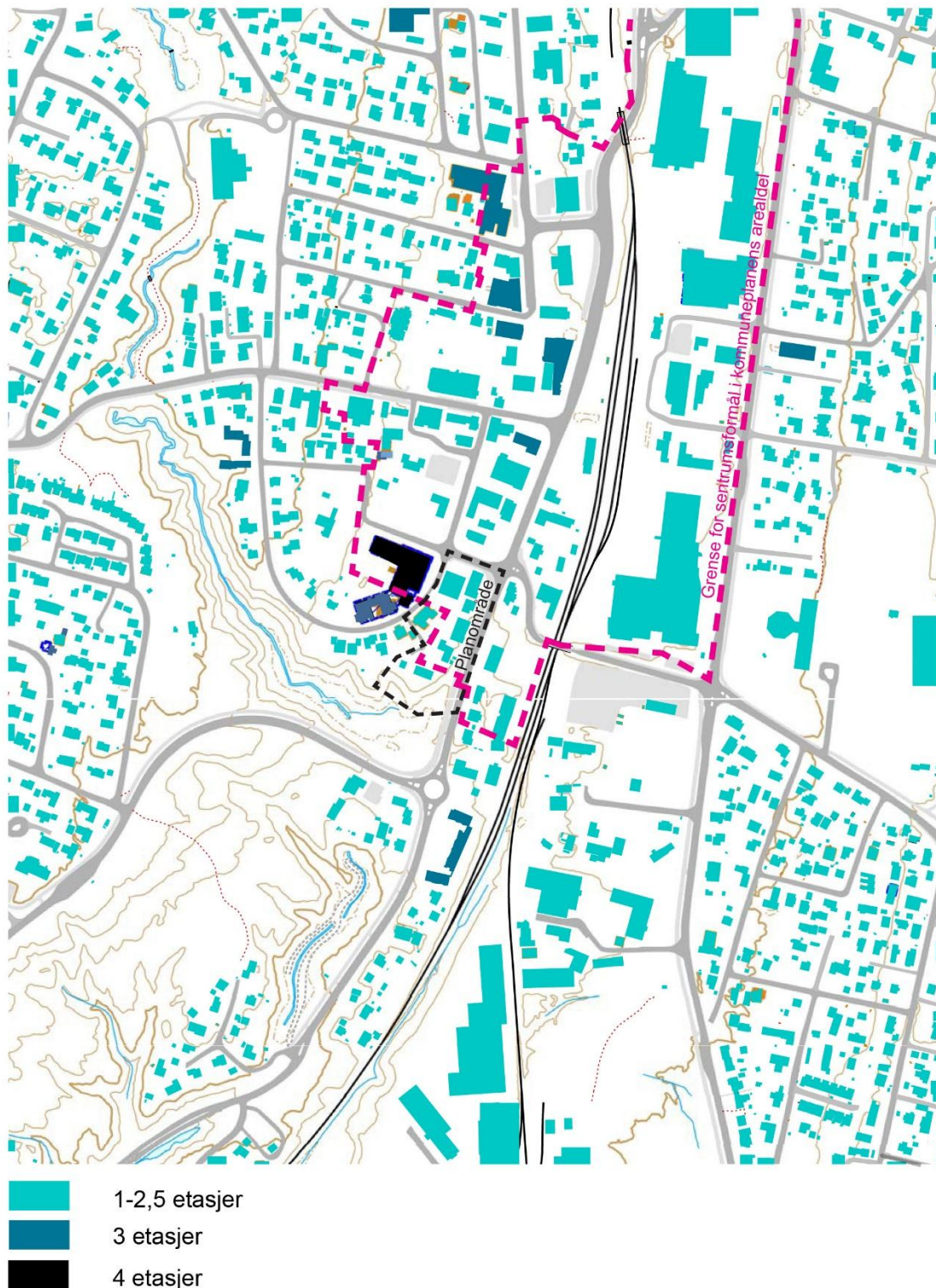


Fig. 11 Kart som viser byggehøyder på Heimdal.

Eksisterende bebyggelsen på Heimdal er generelt lav. Området består nesten utelukkende av bygg med 1-2,5 etasjer. Boligprosjektet i Kirkeringen 5 bryter dette mønster og viser veien for fremtidig utvikling ved Heimdalsentrum.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Landskap



Fig. 12 Kart som viser grønne arealer på Heimdal.

Sør for planområdet ligger et grøntområde som følger elva Sørå. Området er i kommunens forvaltningsbase for naturdata markert som naturtype av verdi C. Det vil si at naturen er svært viktig lokalt og at biologisk funksjon må opprettholdes. Samtidig går området som viser planlagte felt for boliger inn over det grønne arealet. Det innebærer grønt område kan bebygges men det må vises hensyn til grønne verdier og det blir viktig å opprettholde grønne beplantede arealer.

Grøntområdet langs Sørå henger sammen med området for Kattemsskogen. Også dette område er i kommuneplanens arealdel blitt avsatt til boligformål.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06



Fig. 13 Grønnstruktur.
Gul- svært viktig lokalt
Grønn- viktig lokalt

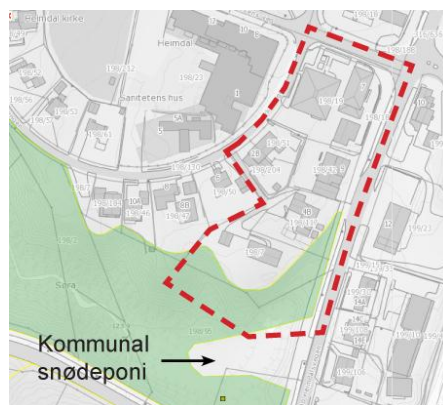


Fig. 14 Planområde



Fig. 15 Planområdet sett fra Heimdalsv. i sør.



Fig. 16 Kommunal snødeponi



Fig. 17 Kattemskogen

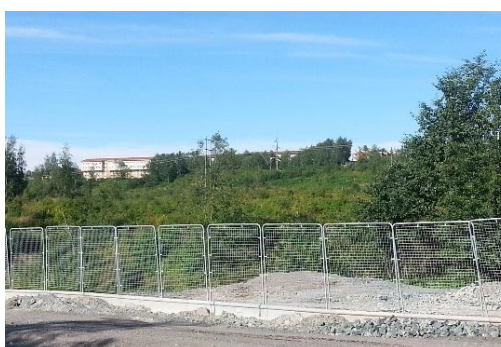


Fig. 18 Kattemskogen

Landskapet er relativt flat terreng skrående oppover mot sør.
Der er ingen siktlinjer mot fjorden eller landskapet å bevare.

Kulturhistoriske verdier

Heimdalen sentrum er med sin blandede bygningsmiljø i KPA beskrevet som en viktig kulturminnemiljø i egenskap av sin identitetsskapende funksjon i og for bydelscenteret.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Flere bygninger er i kommunens «aktsomhetskart kulturminner» markert som antikvarisk verdifulle i klasse C. Antikvarisk verdi klasse C innebærer takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Fortetting

Trondheim kommunes beregninger tilsier et stort boligbehov og den langsiktige byutviklingsstrategien, hvordan Trondheim kommune skal forvalte sine arealer er å fortette byen. Det er valgt en strategi som innebærer å fortette byen for å unngå behovet for omdisponering av store natur - og landbruksområder. Verdien av å bevare jordbruksland og grønne levende byområder vurderes svært høyt.

Trondheim kommune ha besluttet om tiltak for en mer bærekraftig klimavennlig byutvikling og i dette sammenheng er det å styrke og videreutvikle bydelene ved å utvikle lokale bydelsentra slik at en større del av daglige gjøremål kan utføres lokalt i bydelen og nås til fots, med sykkel eller med kollektive transportmidler.

Byplankontoret ved Trondheim kommune skriver i sin skrift «Strategier for en langsiktig byutvikling i Trondheim fram mot 2030» *«Den kompletterende bebyggelse bør i fortsettelsen konsentreres til områder nær bydelsentrene, og på en slik måte at man unngår å bygge ned verdifulle grønne områder og kulturlandskap.» «I småhusområder med god kollektivdekning bør det skje en fortetting med mer bymessig bebyggelse Der det er mulig bør det skje en fortetting gjennom omforming til ny karakter. Fortetting gjennom omforming gir muligheter for større utnyttelse. Unntaket er når det foreligger store antikvariske verdier og /eller hensyn til viktige landskapstrekk.»*



Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Fig. 19 Eksempel på område med sprett bebyggelse ved Heimdal sentrum

Heimdalen er allerede et fungerende bydelssenter med sprett bebyggelsen og det vil være naturlig å fortette arealene inntil eksisterende sentrum. Heimdalen har idag ca 33 000 innbyggere og befolkningen vil vokse. Heimdalen vil være et av de store byutviklings-prosjekt som Trondheim står innfor.

Eksempel på leilighetsbygg opført i eneboligfelt på Heimdalen:



Fig. 20



Fig. 21

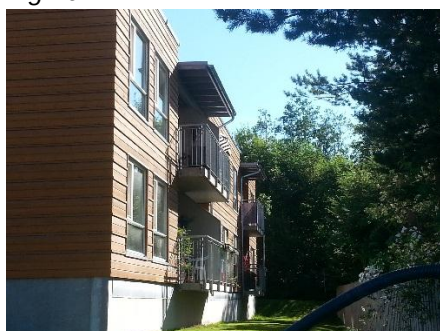


Fig. 22



Fig. 23

I senere tid fra 90 tallet og fremover er det oppført noen leilighetsbygg på eiendom som tidligere vært eneboligtomter. Disse leilighetsbygg i eneboligfeltene utenfor sentrumsområdet har volumer og former som føyer seg til eneboligene. De bryter den homogene strukturen med eneboliger men føyer seg til omgivelsene på den måten at de ikke har mere enn 2-3 etasjer og er plassert slik at åpne områder beholdes.



Fig. 24 Boligblokker i 4 etasjer i Kirkeringen

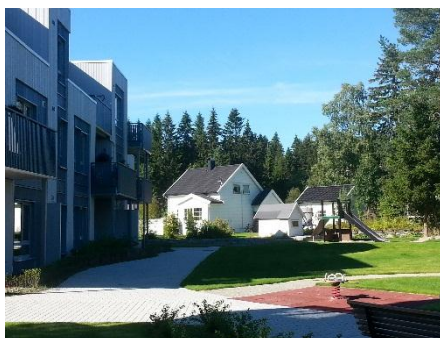


Fig. 25 Møte med enebolig i vest

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Sameiet Kirkeringen 1-5, det siste boligprosjektet på Heimdalen fra 2014 er også et leilighetsbygg oppført på eiendom som tidligere vært eneboligtomter men her er det tillatt høyere bygg. Med sin beliggenhet i anslutning til Heimdalen sentrum, delvis innenfor området for sentrumsformål i kommuneplanens arealdel viser prosjektet veien for fremtidig utvikling av boliger i og inntil sentrum. Prosjektet er i tråd med den siste revisjon av kommuneplanens arealdel fra 2014 vars hovedmålsetting er fortetting av eksisterende bystrukturer.

Hvilke interessekonflikter oppstår? Boligblokkene i 2-3 etasjer glider fint inn i eneboligfeltene men det er i en forandringsfase en utfordring å få til møtet mellom den tettere og høyere sentrumsbebyggelse som planlegges og den eldre strukturen av lave eneboliger i store hager. Fig.25, bild av boligblokk i Kirkeringen med enebolig i vest viser det lar seg fint gjøres.

Hovedtrafikkåre

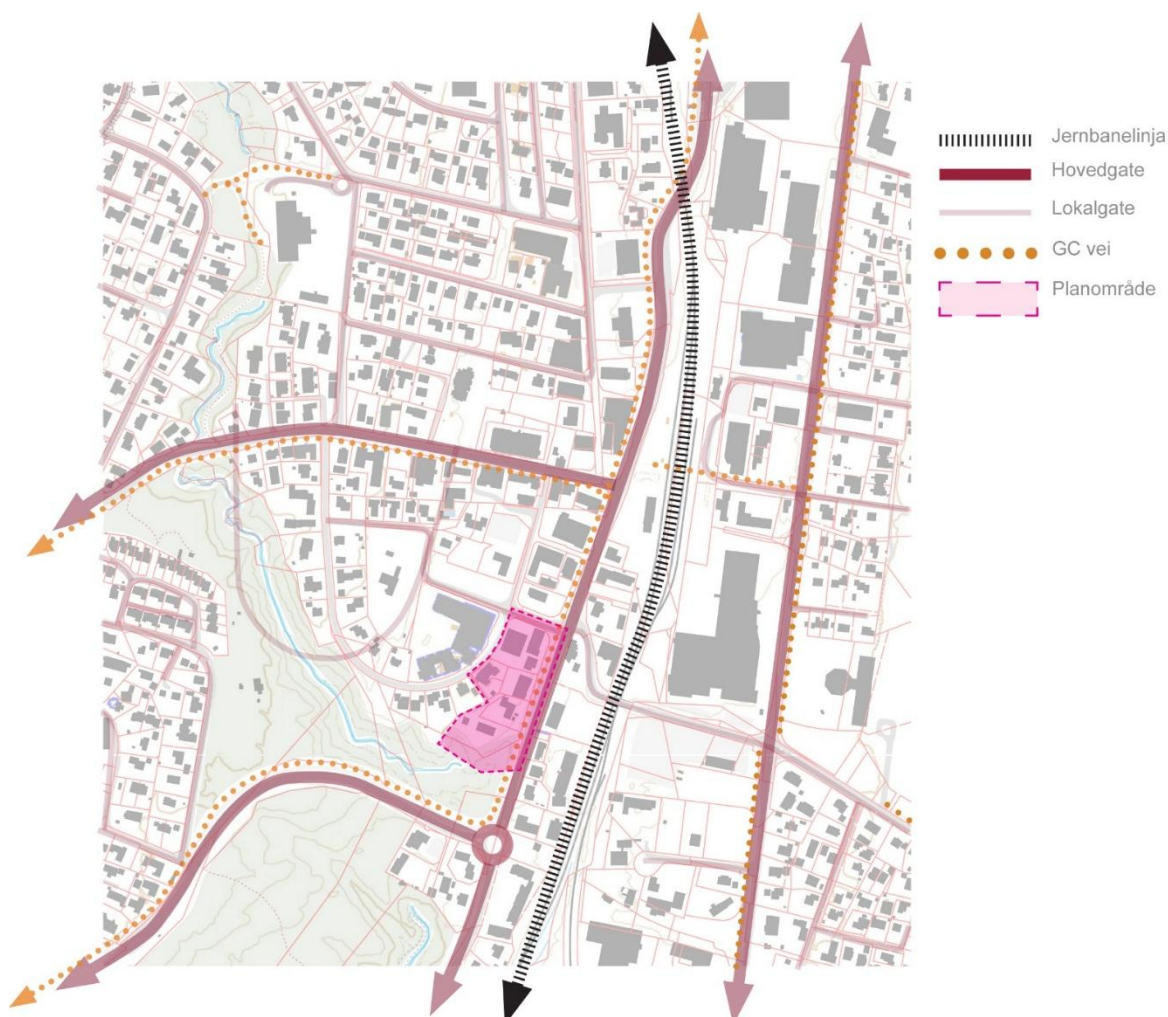


Fig.26 Kart som viser gatehierarki

Vi ser fremfor oss en utvikling der sentrum av Heimdalen fortettes med tydeligere plassbildninger og tydeligere gaterom der bygg plasseres i flukt med gatelinjene.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

I KPA er Heimdalvegen markert som hovedåre som bør ha gatekarakter.
Vårt prosjekt Heimdalen bolighages plasseringen inntil hovedåren vil bidra til at gaterommet får en god form.



Fig.27 Prinsipper for fortetting fra Trondheim kommunes veileder for byform og arkitektur der prinsipp som er aktuell å praktisere i planområdet er ringet inn.

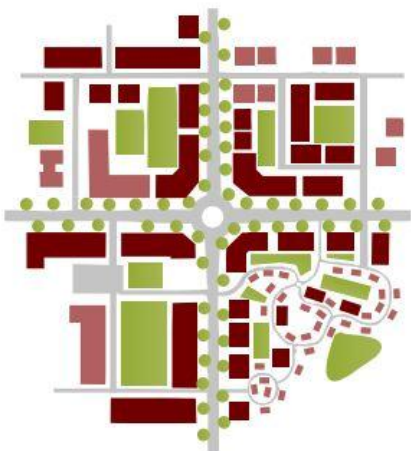
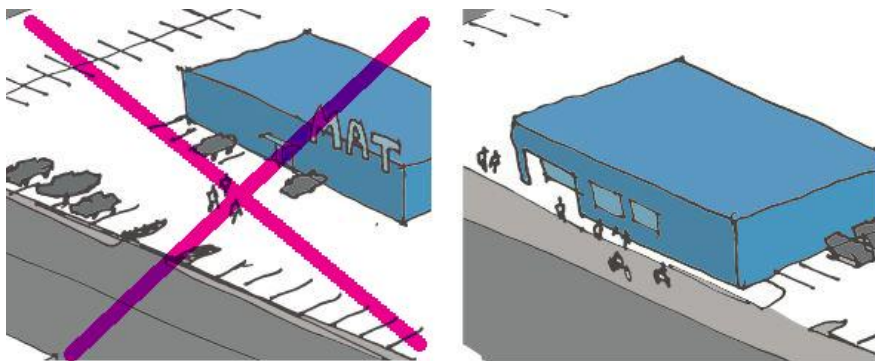


Fig.28 Prinsippskisse for urbanisering av bygater
Hovedåre omformet til bygate fra Trondheim kommunes veileder for byform og arkitektur.



Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Fig. 29 Bygninger plassert i liv med gaten gir forsterker gaten og bidrar til at gaterommet får en god form. Prinsippkisser fra Trondheim kommunes veileder for byform og arkitektur der prinsipp som er aktuell å praktisere i planområdet er ringet inn.

Bebyggelsestruktur planforslag

Vi ser for oss at Heimdalen sentrum vil utvikles og plassbildningene bli mer opparbeidede. Vi ser for oss at det grønne området der Søra møter Heimdalsvegen vil bli opparbeidet til park, «Heimdalen stadspark», med beplantning og gangveier. Boligblokkene til Heimdalen boligområde vil være plassert mellom parken og næringsområdet i sentrum. Hovedprinsippet ved utbyggingen vil være å skape en overgang mellom sentrumsfunksjonene og den grønne parken. To fløyer i vinkel danner et større grønt gårdsrom mot hagene til den gjenstående eneboligbebyggelsen i vest.

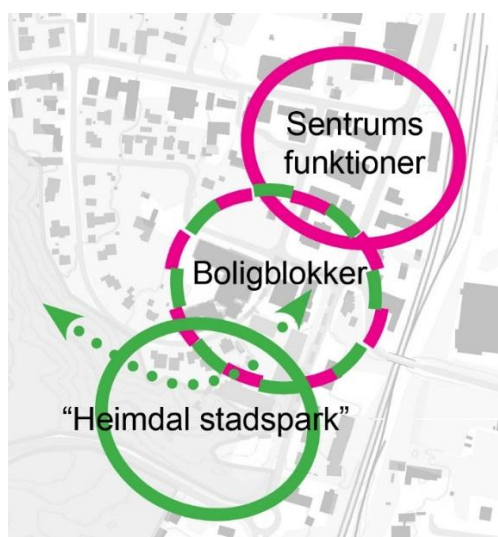


Fig.30

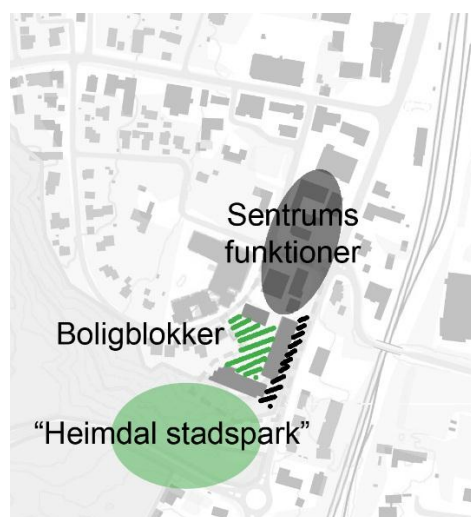


Fig. 31

I planforslaget er Trondheim kommunes prinsipp for urbanisering av bygater fulgt. (Prinsipper se fig 27-29.) Heimdalenvegen vil forsterkes som bygate med urban karakter og lokalgate vil få et grønt åpent preg.

En bygning er plassert med langfasade mot Heimdalsvegen i flukt med gaten og på den måten forsterkes gaterommet. Se fig.29. Heimdalenvegen vil også bli forsterket som handlegate da det vil bli næringslokaler i sokkeletasje mot veien.

Byggegrense mot Heimdalsvegen er satt på den samme avstand fra senter vei som generelle avstand som eksisterende bygniner nor for krysset ved hans Michelsens vei forholder seg til Heimdalsvegens østre side.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

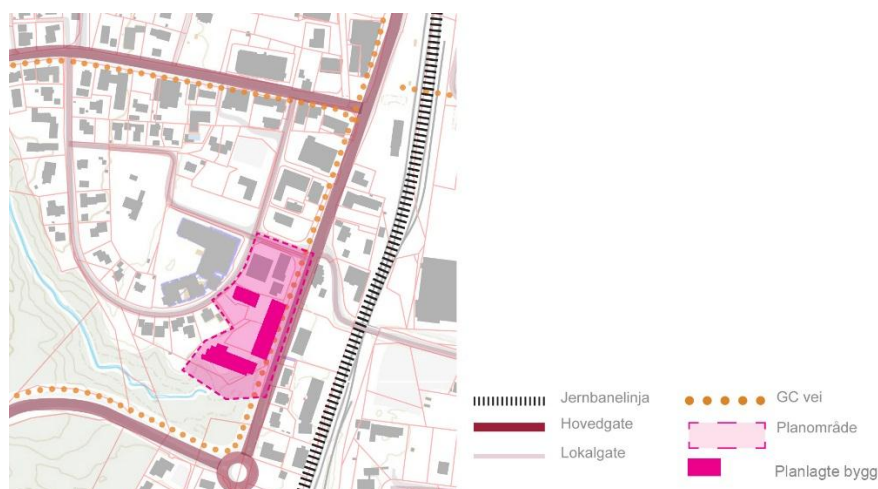


Fig.32 Illustrasjon planlagt struktur og gatehierarki

Byggehøyder planforslag

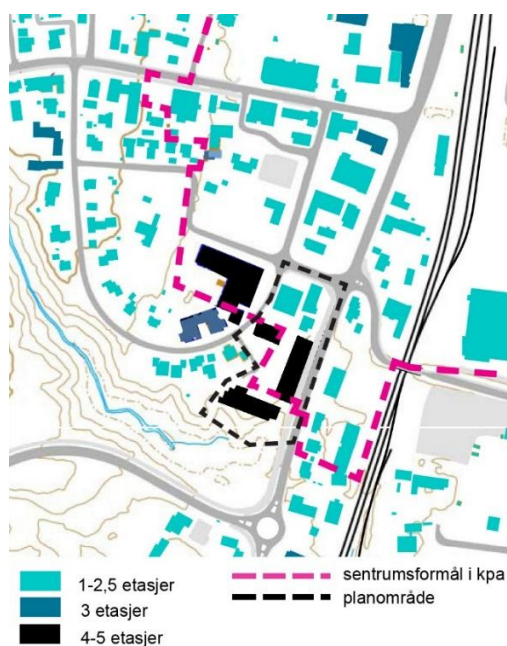


Fig. 33 Illustrasjon planlagt struktur og byggehøyder

Boligblokkene ved Heimdalen bolighage vil bygge videre på den struktur som allerede er påbegynt med blokkene i Kirkeringen 5. Bygninger i 4-5 etasjer vil stå fint mot Heimdalen sentrumsområde som i fremtiden forventes få en mer opparbeidet urbankarakter og tettere høyere bebyggelse. Det parkliknende uteområdet til Kirkeringen 5 i nordvest gir et fint sammenheng til eneboligenes hager og et avstand til de mindre bygningene. Men utbyggingen i Kirkeringen med sine 4-5 etasjer er plassert nært gata i sørøst og føles noe tett og klemt på eneboligenes. Heimdalen bolighage vil innebære at en av disse eneboligenes vil endres til blokk. De gjenstående eneboligenes vil få en avstand til blokkene og en sammenheng der parkliknende uteoppholdsareal møter eneboligtomtene akkurat som utbyggingen i Kirkeringen 5 og som oppleves harmonisk.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Grøntareal og planforslag

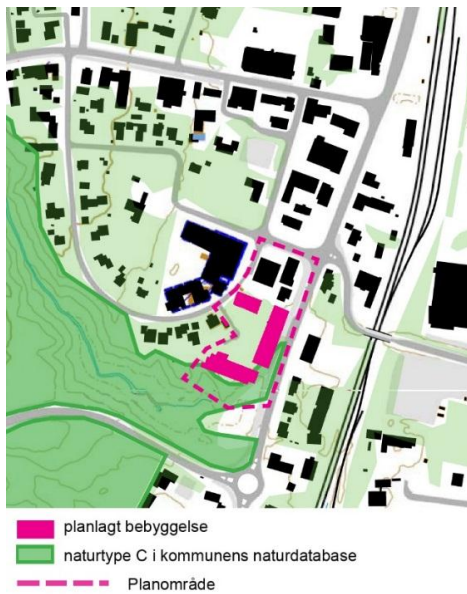


Fig.34

Bygninger vil delvis gå inn over området der biologisk funksjon må opprettholdes. Det kompenseres med den store grønne gård som vil opparbeides og beplantes.

Illustrasjon planlagt struktur og formål



Fig.35

Vi mener grensdragningen for sentrumsområdet i KPA kan diskuteres da vi ikke ser en logikk i hvilke eneboliger som er liggende innenfor grensen og hvilke som er liggende utenfor. Vi tenker det ville være naturlig å føre sentrumsområdet langs Heimdalsvegen helt ned til grøntarealet ved Sørå. Vi ser Heimdalen boligkvarter som en del av et tettere mer urbant sentrum på Heimdalen. Vi ser den samme situasjonen for Boligprosjektet som er bygget i Kirkeringen 5.

Heimdalen –Stedsanalyse 2015.10.06

Materialer

Småhusbebyggelsen på Heimdalen er i hovedsak oppført i tre med tre panel. Noen leilighetsbygg som er oppført innenfor eneboligfeltene har fasade kledd med tegl. Innenfor sentrumsområdet samt langs Heimdalsvegen finnes bygg i tegl og puss. Det finnes ikke noen homogen enhetlig farge eller materialbruk i planområdet nærhet å ta hensyn til.

Fjernvirking

Landskapet består i småkupert terreng der bebyggelsen som planlegges vil være synlig fra Heimdalsvegen i sør men ikke ha noen innvirking på landskapsiluetten fra fjernere avstand.