



## Detaljregulering av Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2, 2B, 4 og 4B, detaljregulering , offentlig ettersyn

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 14.6.2018  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Etat Bolig AS. Komplette planforslag forelå 20.02.2018.

Hensikten med planen er å omregulere gjeldende reguleringsplan slik at området kan benyttes med høyere tetthet enn dagens bruk. Planen legger opp til leilighets-/næringsbygg langs Heimdalsvegen i 4 etasjer (inkludert sokkel), med en femte inntrukket etasje, 4 etasjer (inkludert sokkel) mot ravinedalen i sør, og to leilighetsbygg mot Kirkeringen i 4 etasjer. Parkering skal skje i kjeller. Prosjektet vil samlet gi ca 120 leiligheter.

Det planlegges også nytt næringsbygg i nordvestlige del av planområdet i 4 etasjer.

Planen har vært trukket ved tidligere anledning grunnet negativ innstilling fra rådmannen. Planen har vært oppe for ny oppstart. Hovedgrunnene for rådmannens tidligere negative innstilling har vært hensynet til ravinedalen, byggehøyde og tilpasning til Heimdalsvegen som tettsted. Disse prinsippene er videreført i ny plan.

Bygget mot Heimdalsvegen sin tilpasning til vegen, bryte opp bygget med flere innganger fra Heimdalsvegen, unngå svalganger mot vegen og uteoppholdsareal har hatt fokus i planprosessen.



Figur 1 – oversiktskart med planomriss

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

## Planstatus

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

I KPA er det aktuelle arealet regulert til boligbebyggelse, sentrumsformål og grønnstruktur. Heimdal sentrum er beskrevet som et viktig kulturmiljø.

En bygning innenfor planområdet er i kommunens "aktsomhetskart for kulturminner" markert som antikvarisk verdifullt klasse C. Dette innebærer at eksteriør og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningens karakter.

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med KPA.

Planen utfordrer prinsippet med maks 4 etasjer i Heimdal sentrum, da man har en femte inntrukket etasje mot Heimdalsvegen. Planen forholder seg ellers til 4 etasjers - prinsippet.

### Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan er r0114 "Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen", vedtatt 06.04.1981. Denne planen regulerer til bolig og forretning/kontor.

Formålmessig er nytt planforslag likt gjeldende reguleringsplan, men ny plan legger til rette for økt utnyttelse av området.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter eiendommene: 198/42, 198/117, 198/119, 198/7, 198/95, 198/51, 198/204, 198/189, 116/636 og 198/130.

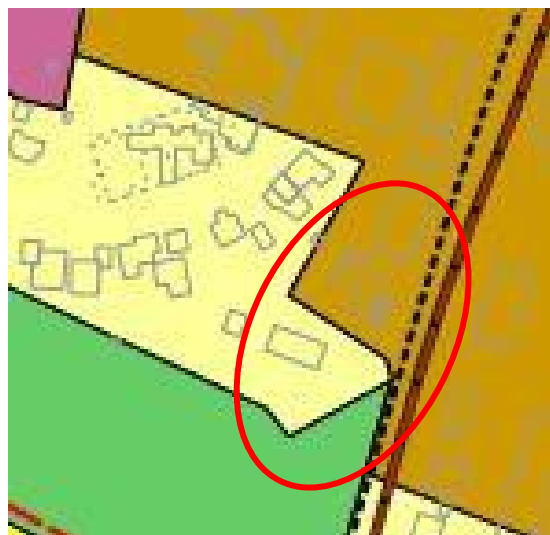
Planområdet ligger mellom Heimdalsvegen og Kirkeringen sør for Heimdal sentrum. Planområdet er ca 11,7 daa.

### Stedets karakter

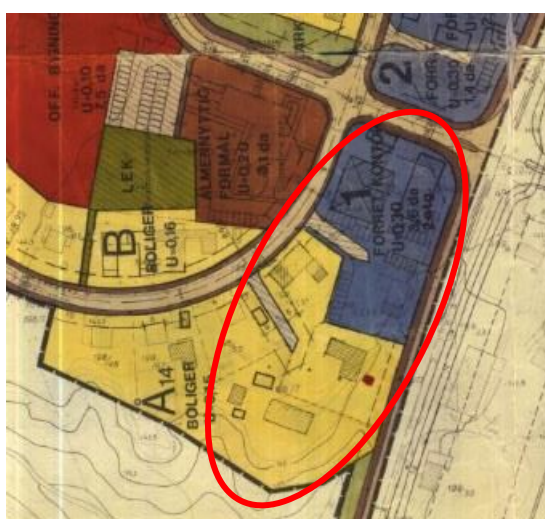
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er variert, enebolig i 1-2 etasjer og næringsbygg i 2 etasjer. Gamle Heimdal politistasjon ligger innenfor planområdet og gir området et særpreg. Området

rundt er også variert med eneboliger og næringsbygg av variert størrelse og karakter, med en høyde på 2-4 etasjer. Planområdet ligger i brytningsfasen mellom sentrum og boligområde. Heimdal politistasjon er et viktig kulturminneelement i området.

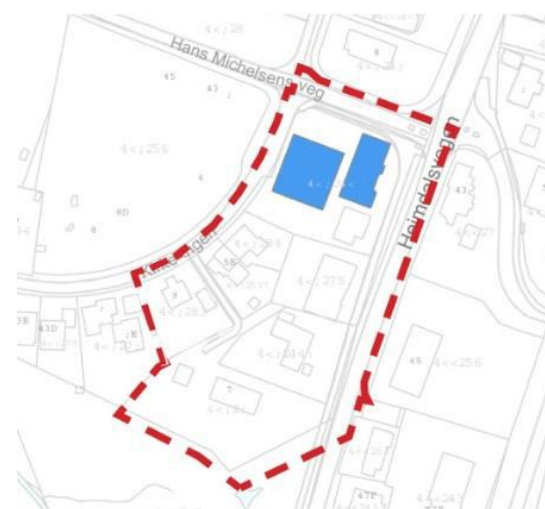
Heimdal sentrum som stasjonsby er registrert som kulturmiljø i KPA. Selv om planområdet ikke



Figur 2 – kommuneplanens arealdel 2012-2024



Figur 3 – Gjeldende reguleringsplaner



Figur 4 – Bygg med antikvarisk verdi

ligger innenfor hensynssonen for kulturmiljø i KPA, er bygningene innenfor planområdet en del av denne karakteristikken av stasjonsbyen. Dette innebærer et miljømessig og arkitektonisk sammensatt sentrumsmiljø.

Det er utarbeidet en stedsanalyse for Heimdal, se vedlegg.

#### Landskap

Platået som planområdet ligger på, heller svakt fra nord mot sør, det samme gjør Heimdalsvegen som er hovedinnfartsåren til Heimdal sentrum fra sør. Omkringliggende landskap preges av ravinedalen i sør (rødlistet som sårbar naturtype) og Heimdals typiske småhusbebyggelse. Ravinedaler er sårbare og viktige landskapsuttrykk. Det foreligger et mål om å bevare eksisterende og intakte ravinedaler i Trondheimsregionen, aktuelle ravinedal er registrert med verdi C i kommunens forvaltningsbase for naturdata. Ravinedalen er i KPA også registrert som grønstruktur, og er avsatt til fremtidig turveg. Ravinedalen er altså et viktig landskapselement for området.

Videre er grunnforholdene i all hovedsak tykk marin avsetning. Det er ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet.

#### Sosial infrastruktur

Halve planområdet ligger i Stabbursmoen skolekrets, mens andre halvdel ligger i Åsheim skolekrets. Dette splitter området i to skolekretser, noe som vil kunne ha uheldige utslag for kvartalet og nabolaget. Det er ikke skolekapasitet i verken Åsheim eller Stabbursmoen skolekrets i dag.

#### Trafikkforhold

Heimdalsvegen er hovedinnfartsåren til Heimdal sentrum fra sør, med midlere ÅDT på 5755. Det er tidvis kødannelse i og rundt Heimdal. Det er mye støy langs Heimdalsvegen. Det er registrert en del ulykker i forbindelse med krysset Heimdalsvegen/Hans Michelsens veg. Adkomsten til eiendommene skjer i all hovedsak fra Kirkeringen, dette skal videreføres i ny plan. Det er hyppige avganger med buss fra Heimdal sentrum. Det planlegges Metrobusslinje langs Heimdalsvegen forbi planområdet.

Det er fortau og egen sykkelveg langs vestsiden av Heimdalsvegen, noe som gir gode forhold for myke trafikanter. Det har vært noen trafikkulykker med myke trafikanter involvert. Det arbeides med forlengelse av sykkelvegen sørover fra Heimdal. Fortauet langs Heimdalsvegen og planområdet har dårlig universell tilgjengelighet, dette grunnet vegens helningsgrad.

Kirkeringen og Hans Michelsens veg er mindre boligater med lav trafikk. Hans Michelsens veg er hovedadkomsten til Heimdal kirke fra Heimdalsvegen.

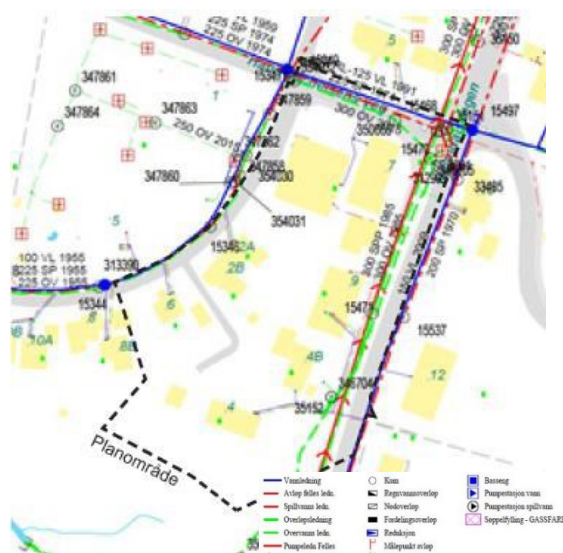
#### Teknisk infrastruktur

Langs Heimdalsvegen og Kirkeringen er det traseer med offentlige ledninger for avløp, spillvann og overvann. Det ble lagt ny overvannsledning i Heimdalsvegen, langs fortauet med utslipp til Søre i 2014, samt vannledning i hele Kirkeringen våren 2015. Det er brannkummer ved Kirkeringen 1, 5, samt i krysset Heimdalsvegen/Hans Michelsens veg.

Trase med nedgravd høyspentlinje går langs Heimdalsvegen, mellom bilveg og Gang-/sykkelveg. Høyspentlinjen har stikkledning inn til eksisterende nettstasjon på eiendommen 198/117. Dette framkommer av gravemelding, se vedlegg.



Figur 6 – Kabelnettkart

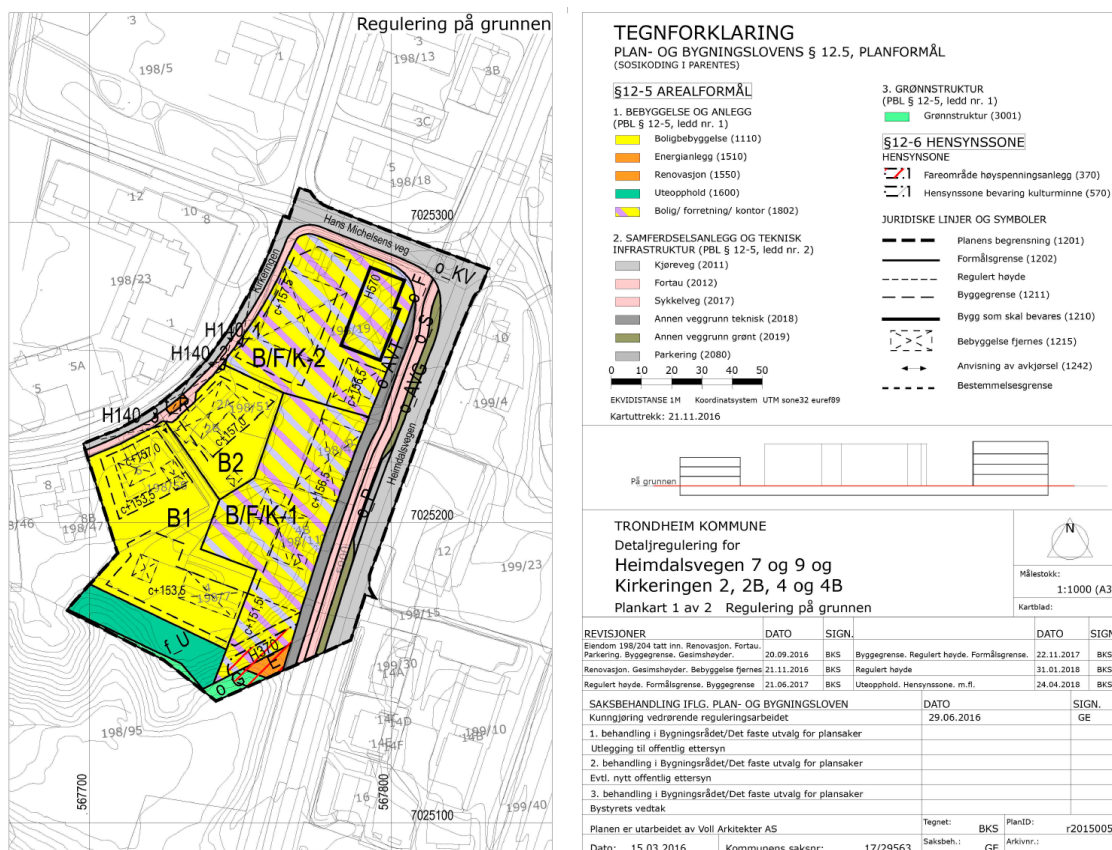


Figur 5 – Infrastruktur for VA

### Beskrivelse av planforslaget

Parkeringskjeller, boder og balkonger er ikke tatt med i beregningen, da det ikke kan legges inn i uteromsregnskapet. Bebyggelsens omfang er regulert gjennom byggenes maksimale fotavtrykk (BYA) og maksimale gesimshøyder. Ca. 120 boliger på ca. 12700 m<sup>2</sup> gir ca. 9,5 boliger/daa.

Arealbruksformål i planen	Sum grunnareal	Planlagt bebyggelse BRA		Eksisterende bebyggelse BRA	
		Over terreng	Helt eller delvis under terreng	Over terreng	Helt eller delvis under terreng
<b>Byggeformål</b>					
Boliger mm felt B1	2959m <sup>2</sup>	4600m <sup>2</sup>	2377m <sup>2</sup>	Ca770 m <sup>2</sup>	ca120 m <sup>2</sup>
Boliger mm felt B2	979 m <sup>2</sup>	1766m <sup>2</sup>	794 m <sup>2</sup>	ca450m <sup>2</sup>	ca160m <sup>2</sup>
Boliger mm felt B/F/K-1	2473 m <sup>2</sup>	4119m <sup>2</sup>	3139m <sup>2</sup>	ca850 m <sup>2</sup>	ca250 m <sup>2</sup>
Boliger mm felt B/F/K-2	2378m <sup>2</sup>	4570m <sup>2</sup>	420m <sup>2</sup>	Ca440 m <sup>2</sup>	Ca250 m <sup>2</sup>
Energianlegg E	78 m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	-	6m <sup>2</sup>	-
Renovasjon R	19 m <sup>2</sup>				
<b>Sum alle byggeformål</b>	<b>ca 8886m<sup>2</sup></b>	<b>15070 m<sup>2</sup></b>	<b>6730 m<sup>2</sup></b>	<b>Ca2520 m<sup>2</sup></b>	<b>Ca780 m<sup>2</sup></b>
Veg O_V	1787 m <sup>2</sup>				
Annen veggrunn O_AVG	217 m <sup>2</sup>				
Annen veggrunn O_AVT	449 m <sup>2</sup>				
Sykkelveg O_S	386 m <sup>2</sup>				
Fortau O_F	782 m <sup>2</sup>				
Grønnstruktur O_G	162 m <sup>2</sup>				
<b>Sum planområdet</b>	<b>Ca12700 m<sup>2</sup></b>				



Figur 8 – Plankart

Området

reguleres til følgende formål, med SOSI-kode bak:

1. Bebyggelse og anlegg
  - a. Boligbebyggelse (B1, B2) 1110
  - b. Bolig/forretning/kontor (B/F/K-1, B/F/K-2) 1802
  - c. Renovasjonsanlegg (R1, R2) 1550
  - d. Energianlegg (E) 1510
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - a. Kjøreveg (o\_KV) 2010
  - b. Fortau (o\_F) 2012
  - c. Sykkelveg (o\_S) 2017
  - d. Annen veggrunn (o\_avg-1, o\_AVG-2) 2018
  - e. Parkering 2083
3. Grønnstruktur
  - a. Grønnstruktur (f\_GR) 3001

### Byggeområde B1 og -2, B/FK-1 og -2

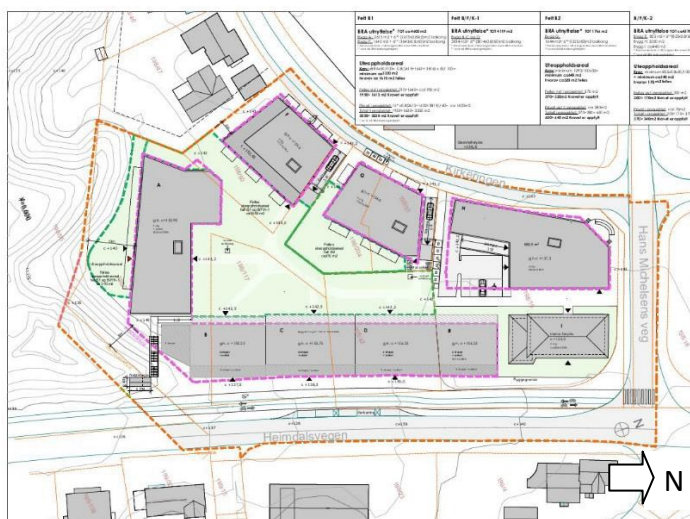
Planområdet tenkes delt inn i fire byggeområder B 1 og 2, og B/F/K 1 og 2, som vist på plankartet.

- I felt B1 planlegges et leilighetsbygg i fire etasjer, samt et bygg mot ravinedalen med fire etasjer, inkludert sokkel. Totalt ca 50 leiligheter og 3400 m<sup>2</sup> BRA.
- I felt B2 planlegges et leilighetsbygg i fire etasjer. Totalt ca 20 leiligheter og ca 1400 m<sup>2</sup> BRA.
- I felt B/F/K 1 planlegges leilighetsbygg i fire etasjer med en femte inntrukket etasje, dette inkluderer sokkel. Totalt ca 40 leiligheter og ca 3050m<sup>2</sup> BRA leilighetsareal og ca 300 m<sup>2</sup> BRA næring.
- I felt B/F/K 2 planlegges et leilighetsbygg mot Heimdalsvegen i fire etasjer med en femte

inntrukket etasje, dette inkluderer sokkel. Totalt ca 10 leiligheter og ca 700 m<sup>2</sup> BRA. Bygning mot Heimdalsvegen med antikvarisk verdi skal bevares. Bygning i krysset Kirkeringen/Hans Michelsens veg erstattes med et kontor- /forretningsbygg i fire etasjer.

Bygningene er plassert i lengderetning parallelt med omkringliggende gater og danner et indre gårdsrom. Bygningen langs Heimdalsvegen er med på å forsterke områdets urbane kvaliteter og stramme opp gateløpet. Bygningen er mellom 70 og 80 meter lang, det foreslås derfor at maksimal fasadelengde mot Heimdalsvegen uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 25 meter. Slik vil bygget blir mindre dominerende.

Maksimal gesimshøyde forholder seg i stor grad til prinsippet om maks fire etasjer i Heimdal sentrum. Bygget mot Heimdalsvegen kan få fire etasjer med en femte inntrukket, når man regner med sokkeletasjen mot Heimdalsvegen.



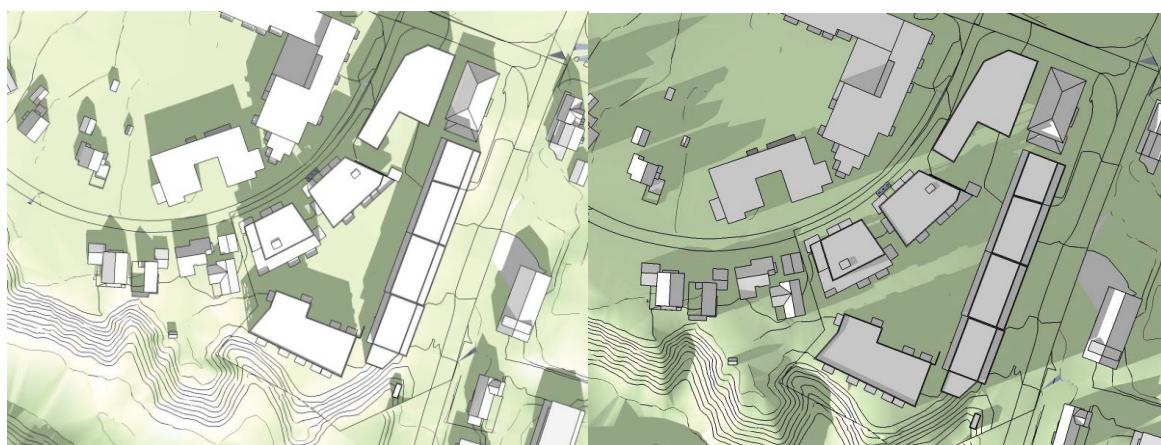
Figur 9 – Situasjonsplan

### Bokvalitet

#### *Uteoppholdsareal*

Uteoppholdsareal planlegges felles for boligene i hele planen. Hvis felt B2 bygges ut alene, må boarealet reduseres i forhold til maksimal utnyttelse grunnet for lite uteromsareal med tilfredsstillende solforhold på egen tomt.

Krav til solfylt uteoppholdsareal er oppfylt, gitt at felt B2 tar i bruk uteoppholdsareal for felt B1 og B/F/K1. I beregningen av uteromsareal er det regnet med et areal med flatt terreng mot sør og ravinedalen, samt det større felles gårdsrommet. Av arealet mot ravinedalen er det bare areal som med tilfredsstillende lydforhold tatt med i beregningen.



Figur 10 – Sol og skygge 21. mars klokken 1200 (venstre bilde) og klokken 1700 (høyre bilde)



Figur 11 – Sol og skygge 23. juni klokken 1200 (venstre bilde) og klokken 1800 (høyre bilde)

### Støy

Støyutredning er utarbeidet av Reinertsen datert 12.01.2016 RAP-RE-RIA-001, se vedlegg.

Rapporten viser at østlig og del av sørlig fasade vil havne i øvre del av gul støysone, og helt i grensen til rød støysone. For rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken) som vil havne i denne støysonen skal det ses på tiltak mot støy. Ett soverom skal alltid ligge mot stille side.

Uterommet blir skjermet for støy grunnet

bygningenes plassering. Balkonger sørøst i planen vil bli påvirket av støy fra trafikken (over 55 dBA). Avbøtende tiltak skal gjøres.

### Parkering

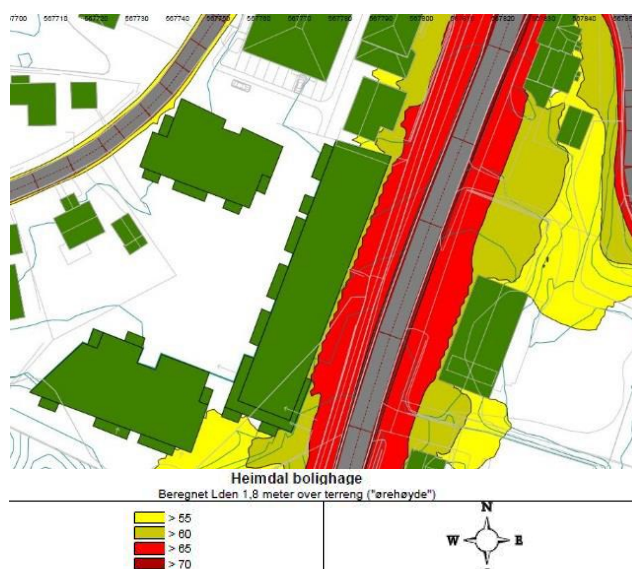
Det er planlagt parkering for minimum 0,8 biler og minimum 2 sykler per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig eller boenhet i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder. Planområdet ligger innenfor midtre sone. For kontor skal det være plass til 0,5-1 biler og minimum 1,75 sykler, for kontor 1.1,5 biler og minimum 1,5 sykler.

For boligene i feltene B/F/K-1, B/F/K-2 og B1 planlegges til sammen ca 7140 m<sup>2</sup> BRA bolig med et felles parkeringsanlegg i kjeller med adkomst fra Kirkeringen. Der vil være plass til minimum 82 biler og minimum 205 sykler i tråd med veilederen.

For næringsarealet i felt B/F/K-2 planlegges overflateparkering med cirka 4 bilplasser og ca 50 sykler samt et parkeringsanlegg i kjeller med plass til cirka 10 biler. Det er i tråd med veilederen der kravet er minimum 13 bilplasser og 45 sykkelplasser. Det planlegges ca 2560 m<sup>2</sup> kontor.

I felt B2 planlegges til sammen ca 1400 m<sup>2</sup> (BRA bolig med et felles parkeringsanlegg i kjeller med adkomst fra Kirkeringen. Der vil være plass til 16 biler og minimum 40 sykler i tråd med veilederen.

For forretnings-/kontorarealet som planlegges i sokkel mot Heimdalsvegen med maksimal BRA



Figur 10 – Støykart

400 m<sup>2</sup> er det planlagt en lomme med 4 bilplasser i Heimdalsvegen. Kommunens parkeringsveileder sier det skal være 0,5- 1 bilplasser per 100 m<sup>2</sup> kontor og 1-1,5 bilplasser per 100m<sup>2</sup> forretning.

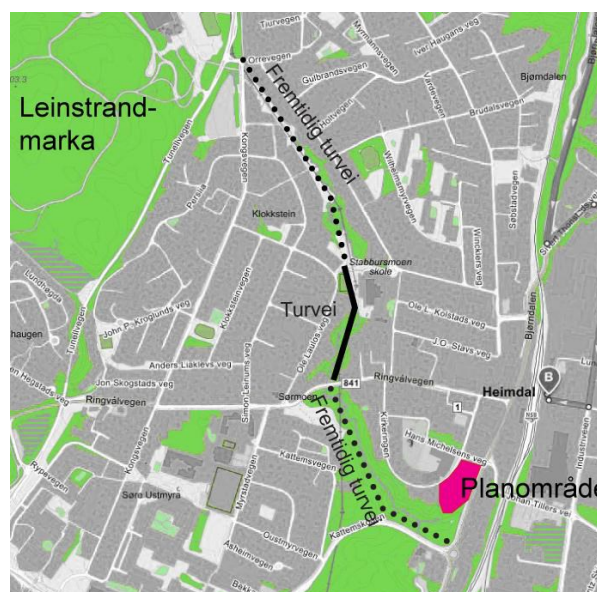
### Naturforhold og rekreasjon

Åpen flomvei er registrert innenfor planområdet langs Heimdalsvegen. I KPAs bestemmelser §§ 17.1 og 17.2 – ”Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier”, og ”Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås”. Dette er tatt hensyn til i denne planens bestemmelser.

### *Naturverdier, grønnstruktur og rekreasjon*

Bygg B vil delvis ligge i område markert verdi C i kommunens forvaltningsbase for naturdata. Grønnstrukturen i KPA vil ikke bli berørt av de bygninger som planlegges. Ravinedalen sør for planområdet er en viktig landskapstype, planen tar hensyn til ravinedalen ved å trekke det sørligste bygget unna dalen, samt begrense høyden mot dalen.

Ravinedalen inngår i handlingsplan for friluftslivet i Trondheim, der det planlegges turvei fra Heimdalsevegen langs ravinedalen og frem til Kongsvegen og Leinstrandmarka. Dette er en strekning på ca 1 km. Gitt at disse planene blir realisert vil beboerne ha umiddelbar tilgang til rekreasjonsområde.



Figur 11 – fremtidig turvei

Det planlegges felles uteoppholdsareal for boligene, som vil kunne være et viktig rekreasjonsareal for beboerne i området.

### Trafikkforhold

For eiendommen med gnr/bnr 198/19 vil adkomster i gjeldende regulering benyttes og videreføres i foreslått plan. Planlagt boligbebyggelse er et fortettingsprosjekt med økt antall boliger som vil øke trafikken i lyskrysset Hans Michelsens veg/Heimdalsvegen, samt krysset mellom de lokale gatene Kirkeringen/Hans Michelsens veg. Adkomst til parkering for boligene vil være fra Kirkeringen. Den økte trafikken i Kirkeringen vil kun passere Kirkeringen 5 for å svinge inn til parkeringskjeller. Økt trafikk og støy dette medfører, vil ikke være et tema for eneboligene lengre inn i gaten.

### Tekniske anlegg

#### *Offentlige ledninger og overvann*

Detaljerte planer for vann og avløp skal utarbeides og være plangodkjent av Trondheim kommunes avdeling for kommunalteknikk før det kan gis rammetillatelse for planlagte bygg. Dette er sikret i bestemmelsene § 6.4, annet ledd.

Overvannet kan tilkobles kommunal ledning langs Heimdalsvegen med utslipp til Søra, i henhold til VA-normen må det etableres fordrøyningsmagasin. Spillvannet kan tilkobles eksisterende kommunal ledning i Heimdalsvegen. Ledningen ligger på østsiden av vegen, ledninger må derfor krysse vegen.



Det må være tilstrekkelig avstand mellom planlagte ledninger og eventuell mur mot fortau langs Heimdalsvegen og tilstrekkelig avstand mellom planlagte bygg og eksisterende kommunale ledninger. Dette er sikret ved at kommunalteknikk må godkjenne vann og avløpsplan før rammetillatelse kan gis.

Det vil sannsynligvis være behov for ny kum for brannvannsuttak. Eventuelle behov for nye brannkummer avklares ved utarbeidelse av detaljert VA-plan.

### *Energiforsyning*

Dagens nettstasjon kommer i konflikt med utbyggingen og foreslås flyttet. Plasseringen av nettstasjon må være minimum 5 meter fra boligbebyggelse, tilgjengelig for lastebil (10x7 m), og det må være plass til oppstilling av nedstrømsaggregat (21 m<sup>2</sup>).

Plassering ut mot Kirkeringen kommer i konflikt med renovasjon, dermed ses Heimdalsvegen på som mest hensiktsmessig. Gammel nettstasjon må være i drift inntil ny nettstasjon er etablert da den forsyner flere som ikke er berørt av denne planen. Av den grunn vil det ikke være mulig å etablere nettstasjon i et av nybyggene.



Figur 12 – plassering av fremtidig nettstasjon

Det har blitt vurdert at ny stasjon bør plasseres langs Heimdalsvegen. Den mest hensiktsmessige plasseringen vil da være sør i planområdet, med tanke på plassering i forhold til boligmassen. Den foreslåtte plasseringen ligger innenfor grøntområde i KPA, og kommer derfor i konflikt med intensjonene i KPA.

Arealet for ny nettstasjon er regulert inn med formål "Energianlegg 1510".

### *Renovasjonsanlegg*

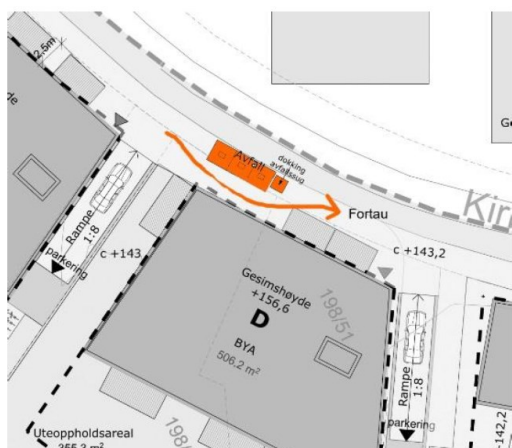
For felt B1, B/F/K-1 og B/FK-2 planlegges felles avfallsanlegg. Innenfor feltene planlegges til sammen 100 leiligheter. I henhold til KPA er det krav om mobilt avfallssug for prosjekt med 50-300st leiligheter. Det planlegges mobilt avfallssug for restavfallet og der er plass til 3+6 stk containere for papp/papir.

Renholdsverket tømmer allerede både mobilt avfallssug og bunntømte containere fra Kirkeringen i dag. Det planlegges en løsning med containere plassert ved adkomsten fra Kirkeringen inne på eiendommen 198/19. Avfallsbilen kan rygge inn fra Kirkeringen for å tømme containerne. Disse vil bli plassert så langt inn på eiendommen at politibiler kan passere når avfallsbilen står oppstilt. Næringsvirksomhet må i tillegg til bolig ha egen avfallsløsning. Næringsvirksomhet som kontor/tjenesteyting i felt B/F/K-1 kan være del av i mobilt avfallssug, men dette krever egen avfallssugtank og innendørs innkast. Dersom det blir krav om kjølt avfallshåndtering må dette løses innenfor næringsarealet.

I felt B2 planlegges en løsning med nedgravde containere plassert i Kirkeringen med en lomme for avfallsbilen og fortau bak containerne. Areal for avfallsanlegg er innregulert på plankart med

formålet «Renovasjon (1550)». Bestemmelsene sikrer krav om nedgravd avfallsløsning og at innkastene er universelt utformede.

Plassering av nedgravde containere, innkast for avfallssug i forhold til boliginnganger samt dokkingspunkt for avfallssug er i henhold til eierskapsenheten ved Trondheim kommune og Trondheim renholdsverk gunstige og løsningen er godkjent av dem. Det kreves ikke detaljert informasjon på reguleringsnivå, men ved søknad om tiltak vil det være nødvendig med en mer detaljert teknisk godkjenning av avfallsløsningen.



Skisse som viser plassering av avfallscontainere og dokkingstasjon for avfallssug i Kirkeringen



Skisse som viser plassering av avfallscontainere og dokkingstasjon for avfallssug på gnr/bnr 198/19

Figur 13 – plassering av renovasjonsanlegg

### Varelevering

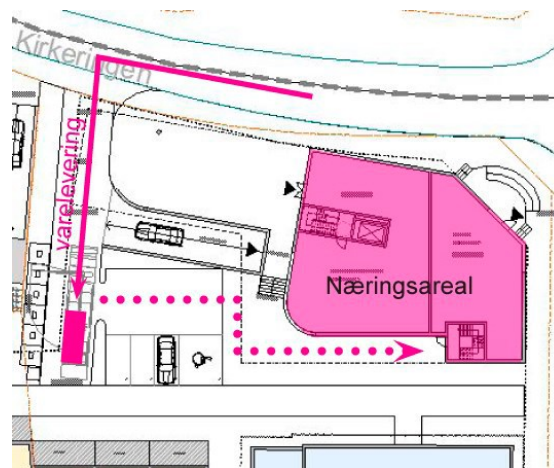
Varelevering til området B/F/K2 er tenkt via avkjørselen fra Kirkeringen (figur 14).

For Næringsarealene i B/F/K1 (mot Heimdalsvegen) er det foreslått tre ulike alternativer for varelevering. Det er ikke endelig bestemt hvilket alternativ som skal brukes (figurer 15).

Alt 1: Varer leveres fra parkeringsplassen langs Heimdalsvegen slik som i dag.

Alt 2: Varebil kjører inn på naboeiendommen fra Kirkeringen og trilles via gangveien inn til heis/trappehus og ned i sokkeletasjen.

Alt 3: Liten varebil kjører ned i P-kjelleren via adkomst fra Kirkeringen. Størrelse på varebil er begrenset.



Figur 14 – varelevering B/F/K1



Figur 15 – alternativer til varelevering B/F/K2

### Brann og redning

Rømning fra leiligheter vil skje via hovedtrapp og balkonger. Alle leiligheter har minst et vindu eller balkonger som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats. Brann og redningskjøretøy har adkomst til bygningene fra Heimdalsvegen samt fra bakgården med adkomst via kjørbare gang og sykkelveg fra Kirkeringen.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Overordnet plan

Planen forholder seg i all hovedsak til overordnede planer, med både bolig- og sentrumsformål. Byggehøyden tar hensyn til tidligere vedtak om fire etasjer i Heimdal. Bygget mot Heimdalsvegen har en femte inntrukket etasje, medregnet sokkeletasjen.

Trafostasjonen er tegnet i grøntområde i KPA, men ligger tett inntil Heimdalsvegen og vil ha liten innvirkning på grøntområdet som helhet.

#### Landskap, stedets karakter og estetikk

Planforslaget legger opp til økt utnyttelse av kvartalet, og vil gi området et noe mer urbant preg. Dette vil kunne endre hvordan stedet oppleves. Se for øvrig vedlegg - stedsanalyse for Heimdal.

Sør for tomta ligger det en ravinedal som danner en markant terrengavslutning og inngår i et større sammenhengende grøntdrag. Ravinedaler er registrert som en truet naturtype, og er derfor viktig å ivareta. Ravineskrentens markerte terrengform er en langskapsformasjon som møter den som ferdes på Heimdalsvegen sørfra mot Heimdal sentrum. Planlagte bebyggelse vil plasseres på plataet, på en måte som gjør at ravineformasjonen består.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Politistasjonen på Heimdal ligger innenfor planområdet er registrert som bygg med antikvarisk verdi C. Bygget bevares i planen.

#### Naturverdier

Et område avsatt som grønnstruktur i KPA grenser til eiendommen i sør. Grønnstruktur i KPA følger eiendomsgrensen, men i kommunens forvaltningsbase for naturdata går et område registrert med verdi C inn over eiendommen. KPA § 11.3 *"I områder med verdi C skal de økologiske funksjonene søkes opprettholdt."*

I tidlig fase var bygget nærmest ravinedalen plassert slik at den ville ha direkte innvirkning på dalen. Bygget er i siste forslag trukket noe tilbake for å skåne ravinedalen.

#### Trafikkforhold

I fremtiden vil det være god framkommelighet i krysset Heimdalsvegen/Hans Michelsens veg både med og uten utbyggingen. Det går frem av trafikkrapporten fra Asplan Viak.

For planområdet er det anslått 3 turer per bolig per døgn. Med 120 leiligheter i planområdet blir antatt økt ÅDT (årsdøgntrafikk) 360.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økt befolkningsgrunnlag kan medføre økt behov for skole og barnehage i området.

#### Konsekvenser for næringsinteresser

To næringsbygg er foreslått revet. Det planlegges ca 200 m<sup>2</sup> lokaler for næring i sokkeletasje mot

Heimdalsvegen. Det planlegges også næringsarealer i bygget mot krysset Kirkeringen/Hans Michelsens veg. Dette bygget er fortrinnsvis tenkt til politiet på Heimdal.

### Sammendrag av ROS-analyse

Viser til ROS-analyserapport som er vedlagt. Samlet vurdering av risiko for elementer som er vurdert til å være svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, er gjengitt under. Avbøtende tiltak er også vurdert.

1. Punkt 1. Masseras/Skred:  
I følge NGUs løsmassekart består løsmassene i området av marine strandavsetninger. Dette er avsetninger som har potensial for funn av skredfarlige masser som kvikkleire eller jordarter med sprøbruddmateriale. Det er ingen registrerte kvikkleiresoner i området.
2. Punkt 27. Støy og stav; trafikk:  
Beregningen viser at de østlige fasadene vil havne i øvre del av gul støysone (60-65 dBA). Deler av den sørlige blokkens fasade mot sør vil være i nedre del av gul sone (55-60 dBA).
3. Punkt 11. Naturvernområde:  
Et område avsatt som grønnstruktur i KPA grenser til eiendommen i sør. Grønnstruktur i KPA følger eiendomsgrensen. I kommunens forvaltningsbase for naturdata går et område registrert med verdi C inn over eiendommen.

Bygget mot sør er trukket tilbake for å skåne ravinedalen.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger opp til økt fortetting i Heimdal sentrum og er i så måte et positivt tiltak, sett i et klimaperspektiv. Forslaget tar også hensyn til ravinedalen mot sør, og naturmangfoldet i området.

### Bymiljøavtalen av 12.02.2016

Planforslaget bygger opp under bymiljøavtalen, ved at det planlegges relativt høy tetthet av boliger nær et lokalsenter med god kollektivdekning.

### **Planlagt gjennomføring**

Utbygger ønsker å starte prosjektet så snart igangsettingstillatelsen er godkjent.

Det vil være nødvendig å øke skolekapasiteten, for at prosjektet skal kunne realiseres.

### **Planprosess**

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 16.11.2015. Varslet ble sendt til berørte grunneiere og sektormyndigheter. Planen ble innstilt negativt til 1.gangsbehandling våren 2017, og ble trukket av forslagstiller før politisk behandling. Planarbeidet startet opp igjen sommeren 2017, og berørte grunneiere og naboer ble varslet. Planen forholder seg til forslaget som fremkom i 2015, men har blitt bearbeidet, for å imøtekomme kommunens krav.

### Sammendrag av innspill og uttalelser til planen etter varsel om oppstart i 2015

#### **Syklitenes landsforbund**

Vi tenker i en større sammenheng at stasjonsområdet på Heimdal, altså krysset Ringvålvegen / Heimdalsvegen i framtiden bør være et tilnærmet bilfritt område, og at f.eks. Ringvålvegen og

Søbstadvegen i en slik framtid ikke er veger med gjennomkjøring, men er bygater som er stengt for annet enn buss og sykkel ved Heimdal sentrum (torg). Biltrafikken kan gå rundt, f.eks. i Tunellvegen/Lisbeth Nypans veg/Kattenskogen og den planlagte vegen mellom Kattenskogen og Industriveien (Ny Johan Tillers veg). Dette kan ha betydning for prosjektet.

Vi oppfordrer prosjektet til å vurdere parkeringssituasjonen i denne sammenheng, og vurdere innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg fra Heimdalsvegen, lavt i terrenget, f.eks. vis-a-vis Heimdalsvegen 14A. At den dermed krysser sykkelvegen i en bakke er en utfordring for trafiksikkerheten, men dette med god sikt og opphøyd areal kan dette løses.

I diskusjoner med Byplan bør det vurderes om dette parkeringstilbudet kan inngå i en offentlig parkeringstilbud for et fremtidig torg på Heimdal. Dette går utover opprinnelig formål, men er en aktuell problemstilling i et byutviklingsperspektiv.

#### *Kommentar*

Tas til orientering.

#### **Statens vegvesen 04.12.2015**

Vi vil påpeke viktigheten av at det opprettholdes tilstrekkelig avstand til fortauet såpass at det er plass til drift og snøopplag. Videre vil vi understreke at fremtidige avkjørsler må etableres fra Kirkeringen og ikke fra Heimdalsvegen.

Eksisterende bebyggelse langs Fv 900 ligger delvis ligger innenfor rød støysone. Dette må hensyntas i det videre arbeidet. Det er viktig at trafikkstøy problematiseres som tema så tidlig som mulig i planprosessen, og at det ved innsending av plan til offentlig ettersyn kan dokumenteres at det er gjort faglige vurderinger av støyforholdene på planområdet og konsekvensene av disse.

#### *Kommentar*

Ivaretatt i planen.

Det er laget støyrapport for området, og planen videre bygger på dette.

#### **Jon Arne Klemetsaune 07.12.2015**

##### 1. Planområdet.

Den søndre delen av planområdet er i kommuneplanen avsatt til offentlig friområde. Dette friområdet må ikke brukes ved beregning av utnyttelsesgraden for det arealet som nå ønskes regulert til bebyggelse med mye større areal og høyder enn det som er beskrevet i gjeldende reguleringsplan.

##### 2. Ny bebyggelse.

Bortsett fra nordre del består planområdet av boliger med høyde på 1-2 etasjer. Like vest for planområdet er det fem boliger med høyde på 1-2 etasjer i tråd med gjeldende reguleringsplan. Selv om kommuneplanen åpner for høy utnyttelse av sentrumsnære arealer, er det viktig å ta hensyn til naboene i vest. Disse bor i lave hus og det er behov for bevaring av eksisterende sol- og utsiktsforhold. Derfor må ny bebyggelse nærmest naboene i vest ikke oppføres høyere enn i 2 etasjer.

#### *Kommentar*

Kun arealer på eiendommen vil bli beregnet med i uteoppholdsareal for prosjektet. Prosjektet forholder seg til vedtak om maksimale byggehøyder i Heimdal sentrum. Byggene vil ha fire etasjer. Byggene vil også ha en nedtrapping mot eneboligene i vest. Mot Heimdalsvegen vil bygget ha fire etasjer med en inntrukket femte.

**Gudmund Graabak 06.12.2015**

Prosjektet antyder 4 etasjer.

Da jeg bygde, skulle kirka dominere, og bare en og en halv etasje ble tillatt. Siden har blokkene på vestsiden av Kirkeringen kommet. Redusert utsikten mot vest, og tatt bort kveldssola fra oss.

Med nye høye bygg mot øst vil vi bli muret inn. Soldagen blir redusert flere måneder i året og utsikten redusert.

Jeg protesterer derfor mot den påtenkte 4. Etasje.

**Kommentar**

Det er riktig at prosjektet vil påvirke utsikt og solforhold i Kirkeringen 2b. Rådmannen har forståelse for Graabaks reaksjon.

Prosjektet har fått en bedre utforming enn det som ble lagt frem i 2015, ved at bygget mot Heimdalsvegen har fått lavere etasjetall, det er tatt bedre hensyn til ravinedalen. Planforslaget innebærer at det kan bygges inntil fire etasjer i Kirkeringen 6, 2b og bak gamle politistasjonen. Det tillates også bygg med inntil fire etasjer (sett fra Kirkeringen) mot Heimdalsvegen. Planforslaget legger altså opp til fire etasjer i kvartalet. Dette er i tråd med de føringene som er satt for området i dag.

**Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.