



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR PLN 87/18

Vår saksbehandler
Lars Erik Krogtuft

Vår referanse
17/29563-17
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
28.6.2018

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2, 2B, 4 og 4B, detaljregulering, r20180019

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Heimdalsvegen 7 og 9, og Kirkeringen 2A, 2B, 4 og 4B ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter, datert 24.4.2018, i bestemmelser sist endret 22.5.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 22.5.2018.

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

SAKSFRAMSTILLING

Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Voll arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Etat Bolig. Kommunen mottok komplett planforslag 4.5.2018.

Hensikten med planen

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 fire etasjer (inkludert sokkel), med en femte inntrukket etasje, fire etasjer (inkludert sokkel) mot ravinedalen i sør, og to leilighetsbygg mot Kirkeringen i fire etasjer. Parkering skal skje i kjeller. Prosjektet vil samlet gi circa 120 leiligheter.

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/

Utfordringer i planen

- Byggehøyder har vært tema gjennom hele planprosessen. Det ble tidlig foreslått opp mot syv etasjer, noe rådmannen stilte seg negativ til. Dette med bakgrunn i prinsippet om fire etasjer i Heimdal sentrum som ble vedtatt i bygningsrådet 31.7.2007. Forslagstiller har stort sett imøtekommet kravene. Kommunen ønsker tre etasjer mot ravinedalen, dagens forslag har fire mot ravinedalen og tre mot bakgården, dette inkludert sokkel.
- Det er tenkt en lang bygningskropp mot Heimdalsvegen, noe som kan virke massivt.
- Ravinedalen i sør ble i tidlig fase foreslått fylt ut for å kunne bygge tett på dalen. Dette stilte rådmannen seg negativ til og bebyggelsen har blitt trukket tilbake for å skåne ravinedalen for inngrep. Rådmannen anser dagens forslag som skånsom for ravinedalen, selv om det må gjøres inngrep i øvre del av ravinedalen under byggefasen. Ravinedalen skal reetableres som eksisterende terreng.
- Det er betydelig trafikkstøy fra Heimdalsvegen. Bygget ut mot Heimdalsvegen ligger i gul støysone. Det er jobbet med løsninger som skal gi gode boforhold.
- Det vil bli trafikkøkning i Kirkeringen og Hans Michelsens veg.
- Uterom på tak er i utgangspunktet ikke ønskelig som erstatning for uterom på bakken. Det foreslås tillatt på deler av prosjektet, da området er å anse som sentrumsnær. Videre er uteoppholdsarealene på bakken en utfordring i denne planen. Oppholdsarealene kan oppleves som private grunnet balkonger som krager ut over bakgården og uteoppholdsarealene. Dette kan virke privatiserende. I tillegg er solforholdene ikke optimale.
- Renovasjonsanlegg er noe nærmere sørligste avkjørsel i Kirkeringen. Ifølge tegningene går det akkurat, men det må vurderes om renovasjon må flyttes noe (se figur 1).



Figur 1 – sikt mot renovasjon avkjørsel Kirkeringen

Tidligere vedtak og planpremisser

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, politistasjonen, innenfor planområdet er i kommunens "aktsomhetskart for kulturminner" markert som antikvarisk verdifulle klasse C. Dette innebærer at eksteriør og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningenes karakter. Politistasjonen må bevares.

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med KPA. Planen utfordrer prinsippet med maks fire etasjer i Heimdal sentrum, da man har en femte inntrukket etasje mot Heimdalsvegen. Planen forholder seg utover dette til fireetasjers – prinsippet.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan er r0114 "Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen", vedtatt 6.4.1981. Denne planen regulerer til bolig og forretning/kontor.

Formålmessig er nytt planforslag lik gjeldende reguleringsplan, men ny plan legger til rette for økt

utnyttelse av området.

Planområdet

Planområdet ligger mellom Heimdalsvegen og Kirkeringen sør for Heimdal sentrum. Planområdet er ca 12,7 daa.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er variert, enebolig i en til to etasjer og næringsbygg i to etasjer. Heimdal politistasjon er registrert med antikvarisk verdi C, og er et viktig kulturminne i området.

Heimdal sentrum som stasjonsby er registrert som kulturmiljø i KPA. Dette innebærer et miljømessig og arkitektonisk sammensatt sentrum med et blandet bygningsmiljø.

I skolekretsene planområdet sogner til (Åsheim og Stabbursmoen), er det ikke ledig kapasitet per i dag.

Beskrivelse av planen

Formålene i planen er vist i figur 3, og kommer ytterligere frem av plankartet (se vedlegg).

Planforslaget er et fortetningsprosjekt i Heimdal sentrum. Politistasjonen skal bevares. Bygget i sør er trukket fra ravinedalen for å skåne denne mot betydelige inngrep. Det foreslår flere leilighetsbygg med fire etasjer. Bygget mot Heimdalsvegen har en inntrukket femte etasje, medregnet sokkel. Antall boliger planlagt innenfor planområdet er ca. 120, og antall arbeidsplasser er ca. 120. Dette tilsvarer ca 9,5 boliger/daa. BRA for prosjektet er ca 15 000 m².

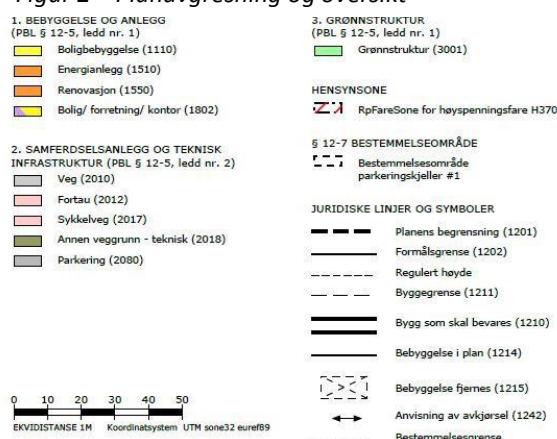
Det er lagt inn plass til fremtidig kollektivfelt langs Heimdalsvegen. Kjøreatkomsten inn på området blir via Kirkeringen. Fra Kirkeringen er det planlagt to nedkjøringer til parkeringskjeller. Varelevering skal i hovedsak skje fra Kirkeringen. Utrykningskjøretøy har atkomst til bygningene fra Heimdalsvegen og inn i bakgården via kjørbar gang- og sykkelveg fra Hans Michelsens veg.

Parkeringsdekninga er foreslått ut fra kravene for midtre sone, dvs. minimum 0,8 bilplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet. Dette er ytre sone, hvor kravet er 1,2 bilplasser pr. boenhet.

De østlige fasadene og deler av blokk B sin fasade mot sør vil havne i øvre del av gul støysone. For rom for varig opphold må det vurderes spesielle tiltak mot støy. Minst ett soverom er lagt til stille side. Bygningene er plassert slik at de skjærer uteoppholdsareal for støy. Krav til stille



Figur 2 – Planavgresning og oversikt



Figur 3 – Formål i planen

uteoppholdsområde er tilfredsstilt. Private balkonger vil i hovedsak vende mot bakgården og vil oppfylle forskriftskravene.

Virkninger

Som det fremkommer av figur 4 og 5, vil prosjektet endre landskapsbildet betydelig.

Politistasjonen bevares. Bygget er registrert med antikvarisk verdi C.

Prosjektet øker trafikkmengden i deler av Kirkeringen og Hans Michelsens veg. Det er regulert fortau langs Kirkeringen og Hans Michelsens veg, 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.

Det kreves noen inngrep i øvre del av ravinedalen. Etter at det er gjort nødvendige inngrep på toppen av skråninga mot ravinedalen, skal skråninga reetableres som eksisterende terreng.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet er et fortettingsprosjekt i et allerede bebyggt område, det vil ikke påvirke matjord eller friluftsområder. Planen vil i liten grad påvirke naturmangfold, men et inngrep i øvre del av ravinedalen kan få en negativ effekt på naturmangfoldet. Etter ev. inngrep skal skråninga reetableres og beplantning skal skje gjennom samråd med miljøenheten i Trondheim kommune.

Det vil bli mer trafikk i tilknytning til de nye boligene. Beregningene viser en økning i kjøretøy/døgn på ca 360. Det er god kollektivdekning i området. Et slikt fortettingsprosjekt er positivt, sett i lys av bymiljøavtalen av 12.2.2016.



Figur 4 – eksisterende (øvre bilde) og ny situasjon (nedre bilde)



Figur 5 – Sett fra nord med politistasjonen (til høyre)

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen er i tråd med overordnede planer. Planen bygger opp under kommunens ønske om å fortette i lokale sentra og kollektivknutepunkt.

Utfordringene ligger i blant annet bygningenes visuelle uttrykk, da området ligger i innfartsåren til Heimdal fra sør og vil i så måte være en stedlig markør for Heimdal. Fasaden mot Heimdalsvegen er lang, men det er lagt inn bestemmelser for at det skal være innganger for minst hver 25. meter. Dette vil hjelpe på opplevelsen for gående langs fasaden. Det er også fem etasjer mot Heimdalsvegen, der den femte er inntrukket. Trapp og heishus med maksimal bredde 6,5 meter tillates helt ut mot fasadeliv. Dette gjør at bygget delvis vil ha en femte etasje ut mot Heimdalsvegen. Dette mener rådmannen kan aksepteres.

Landskapsbildet endres betydelig. Hvorvidt dette er en negativ eller positiv endring kan diskuteres, men prosjektet forholder seg i all hovedsak til prinsippet om maks fire etasjer i Heimdal sentrum. Denne delen av Heimdalsvegen er innfallsport til Heimdal sentrum fra sør, og landskapsbildet her er derfor viktig for førsteinntrykket for tilreisende fra sør.

I forrige planprosess var maks. tre etasjer, inkludert sokkel, mot ravinedalen kommunens holdning. Rådmannen er kommet frem til at ny løsning med fire etasjer, inkludert sokkel, kan aksepteres. Dette grunnet blant annet i at bygget er trukket lengre unna ravinedalen.

Det å bevare politistasjonen vil være med på å ivareta "småbypreget" i Heimdal sentrum. Bygget vil være en kontrast til de nye byggene og bygger på identiteten som gjerne knyttes til Heimdal (figur 4).

Videre er det også knyttet utfordringer til utoppholdsareal, og hvorvidt disse er gode nok. Det er tidvis dårlige solforhold, se vedlegg.

Utbygger har, etter samråd med kommunen, tatt hensyn til ravinedalen i sør ved å trekke det sørlige bygge fra ravinedalen. Dette anser rådmannen som positivt.

Planen er å anse som gjennomførbar.

Avveiing av konsekvenser

- Planen kan gi en svekkelse av Heimdals småbypreg, samtidig er det riktig byutvikling å fortette i og ved lokale sentre og kollektivknutepunkt.
- Heimdal kirke ligger i nærheten av planen. I og med at det allerede er oppført bygg i fire etasjer i Kirkeringen, vil likevel ikke denne planen særlig forringe kirkens posisjon i landskapet.
- Gjennomføringen av reguleringsplanen vil medføre noen inngrep i toppen av ravinedalen, men eksisterende terreng skal reetableres. Dette er sikret i bestemmelsene. Rådmannen anser inngrep i ravinedalen som uheldig, men en reetablering av terrenget gjør at rådmannen kan akseptere det.
- Fire etasjer mot ravinedalen kan aksepteres da bygget er blitt trukket lengre unna ravinedalen, enn opprinnelig forslag. Dette medfører da at bygget ikke vil virke like ruvende over dalen.
- Rådmannen mener at noe uterom på tak er akseptabelt for å kunne øke tettheten

ytterligere. Det er ønskelig å ha høy tetthet i lokalsentrene.

- Det er beregnet økt trafikk i tilknytning til denne planen (ca. 360 kjøretøy/døgn). Parkeringsandelen er lavere enn hva som er forventet i denne delen av byen, noe som anses som positivt. Men det er viktig at planen ikke fremmer villparkering i lokalgatene rundt. Planen er lokalisert nærme kollektivknutepunkt på Heimdal (buss og tog).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

For at planen skal kunne gjennomføres må skolekapasiteten økes.

Det planlegges nye offentlige fortau, og disse reguleres offentlig.

Medvirkningsprosess

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 ble startet opp igjen høsten 2017.

Tema for innspillene som har kommet i medvirkningsprosessen dreier seg om byggehøyde, kulturminner, støy- og trafikkforhold.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Lars Erik Krogtuft
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Støyutredning
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 7: Stedsanalyse
- Vedlegg 8: Illustrasjoner