



Detaljregulering av Johan Tillers vei 1 og 3 og Industriveien 21, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 4.3.2020

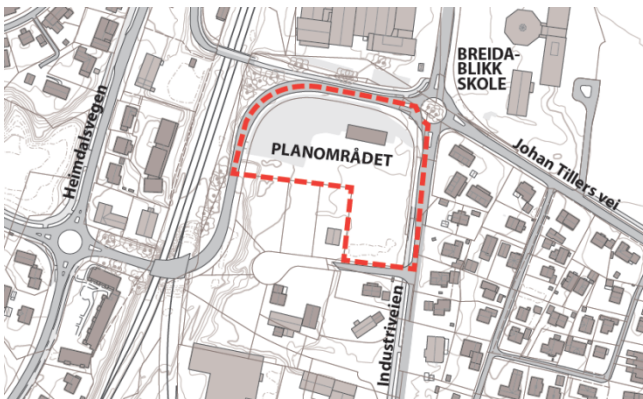
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Smedbrua Eiendom AS. Arkitektkontoret Odd Thommesen AS er arkitekt.

Komplett planforslag forelå 19.12.2019.

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny politistasjon på Heimdal i Trondheim, som erstatning for eksisterende politistasjon på Heimdal. Namsmannen skal også flyttes til dette bygget. I tillegg legger planen til rette for et nytt næringsbygg på østsiden av tomten mot Industriveien. Næringsbygget, som er tenkt å inneholde trykkeri med tilhørende kontorer, krever ikke omregulering ift. gjeldende plan. Det er likevel ønskelig å se helhetlig på tomten blant annet i forhold til atkomstløsninger.



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

Planstatus og rammebetingelser

Forholdet til gjeldende planer

Eiendommen omfattes av reguleringsplan, R1087a, stadfestet 27.9.1990, og er regulert til industri/verksted/lager. Tomteutnyttelsen er satt til TU 80 %. Planlagt formål «offentlig eller

privat tjenesteyting» anses ikke å falle inn under regulert formål, og oppføring av ny politistasjon krever omregulering av eiendommen.

Deler av eiendommen er regulert til Industri/lager/verksted i forbindelse med detaljregulering av ny vegforbindelse mellom Heimdalsvegen og Industriveien, vedtatt 20.11.2014, med følgende bestemmelse:

Industri/lager (IL1)

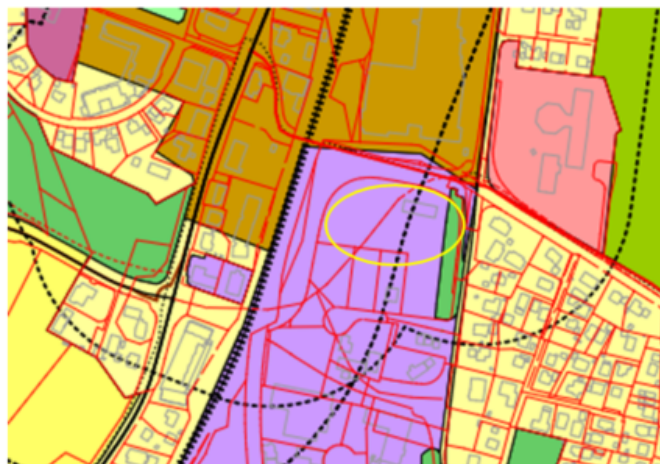
Området er en del av et større næringsareal for industri/lager/verksted. Det kan oppføres bygninger som for den enkelte tomt utgjør en tomteutnyttelse på inntil 80 %. Tomteutnyttelsen defineres som forholdet (i %) mellom bruksareal og netto tomteareal. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer eller 14 meter gesimshøyde.

Støynivå fra tekniske installasjoner skal ikke overstige 40 DBA utenfor rom for varig opphold, eller på uteareal, ved nærliggende bebyggelse. Det kan ikke etableres virksomhet som er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht. luftforurensning.

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012- 2024 er eiendommen vist som eksisterende næringsbebyggelse. I henhold til § 34.4 skal effektiv arealutnyttelse i næringsområder ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet. KPA viser til at det ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.



Gjeldende reguleringsplan R1087a, vedtatt 1990



Utsnitt fra KPA, planområdet markert med gul sirkel

Planforslaget viser en bebyggelse med % BRA = 98,2 %. Utbygger ønsker romslighet rundt politihuset med et publikumstorg mellom politihuset og næringsbebyggelsen. De ønsker heller ikke spesielt høy bebyggelse på denne delen av tomten. Store deler av tomten ned mot Johan Tillers vei utgjør en lang bratt skråning, som ikke skal bebygges.

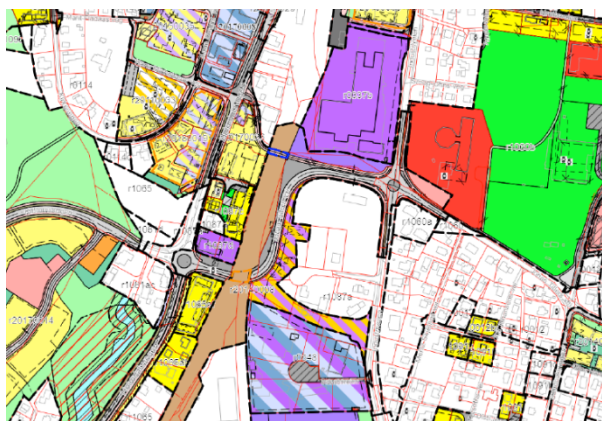
En stripe langs Industriveien er vist som framtidig grønnstruktur. Plankartet for KPA antyder en bredde på grønnstrukturen på ca. 15-20 meter. Grønnstrukturen er en avsluttende del av en overordnet grønnstruktur langs Industriveien sørover, med funksjon å skape en grønn buffer mellom boligbebyggelsen og næringsområdet.

Planforslaget viser en løsning der bredde på grønnstrukturen er mindre enn 15 meter, men der intensjonen om en grønn buffer likevel er ivaretatt. En bredde på 15 meter vil vanskeliggjøre realisering av et næringsbygg på tomta. Krav om ny gang- og sykkelveg og busslomme langs tomtas østside har i tillegg medført at bredden på grønnstrukturen er redusert. Bredden på grønnstrukturen vurderes likevel som tilstrekkelig til å ivareta funksjonen som buffer mot boligområdet.

Området ligger i ytre sone når det gjelder parkeringsdekning. Parkeringsdekningen for flere reguleringsplaner den siste tida i Heimdal sentrum er satt til krav for midtre sone blant annet på grunn av god kollektivdekning. Det er også for denne planen satt parkeringskrav tilsvarende midtre sone.

Funksjonen som politistasjon vurderes å være «rett virksomhet på rett sted». Lokaliseringen gir god og trafiksikker tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning i samsvar med retningslinjene for besøksintensive virksomheter (KPA, § 34.2).

Tilgrensende reguleringsplaner



Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i området

Reguleringsplan r20140008 – Ny vegforbindelse mellom Heimdalsvegen og Industriveien, vedtatt 20.11.2014, går ved planområdets ytterkant på vest-, nord- og østsiden. Regulert formål er industri/lager og samferdselsanlegg.

Andre planer

Miljøpakken utreder videreføring av Johan Tillers vei og ser på muligheten for bedre kobling direkte til kryss på E6. Dette vil avlaste Heimdal sentrum for betydelige trafikkstrømmer. Miljøpakken viser til at utredningen vil være ferdig i løpet av våren 2020.

Pågående planarbeid

12.11.2019 ble det varslet oppstart av planarbeid for Industriveien 13, også benevnt som «Adressabygget», gnr/bnr 316/280. Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen til boligbebyggelse med innslag av næring/handel og andre offentlige/felles funksjoner.

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget omfattes ikke av de tiltak som skal utredes iht. forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket er begrenset i omfang og anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning av planområdet og områdets karakter

Johan Tillers vei 1 og 3, Industriveien, 21 gnr/bnr 200/7, eies av Smedbrua Eiendom As. Eiendommen har en størrelse på 11 155 m².

Eiendommen ligger nært Heimdal sentrum og cirka 180 meter fra dagens politistasjon i Heimdalsvegen 7. Det er 350 meter gangavstand til Heimdal stasjon og knutepunkt for Metrobuss.

Planområdet ligger mellom Industriveien og Dovrebanen som strekker seg i retning nord/sør. Nord for planområdet skjer transformasjon av tidligere nærings- og industriarealer til mer bymessig bebyggelse med bolig, forretning, tjenesteyting og næring. Like øst for planområdet er det boligbebyggelse, og i nordøst ligger Breidablikk skole med tilhørende idrettsanlegg. Sørøst er det næring og industribebyggelse (Heggstadmoen). Området er i dag opparbeidet som parkeringsplass og bebygget med et garasjebygg.

Planområdet ligger i nord/syd retning og har gode solforhold. Planområdet anses ikke å ligge spesielt værmessig eksponert. Hoveddelen av tomte er tilnærmet flat og ligger på kote 145. Det går ei bratt fylling ned mot den nye traseen for Johan Tillers vei, og jernbanen i vest

Naturverdier

Det foreligger ingen registrerte naturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet (kilde: naturbase.no, kommunens kart over biomangfold og naturverdier). Eksisterende vegetasjon på tomte består av krattskog og enkelte større furutrær, og anses ikke å ha naturverdi utenom betydningen som vegetasjonsskjerm mot næringsbebyggelsen.

Barn og unge, rekreasjon

Det er ikke leke- og oppholdsarealer for barn og unge i planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i eller rundt planområdet (kilde: askeladden.no, kommunens aktsomhetskart for kulturminner).

Teknisk infrastruktur

Det er etablert nytt ledningsanlegg i forbindelse med opparbeidelse av Johan Tillers vei. Det er ingen eksisterende kommunale VA-ledninger på tomte. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Eksisterende nettstasjon skal oppgraderes/erstattes.

Trafikkforhold, trafiksikkerhet, gang- og sykkeltrafikk, kollektiv

ÅDT (årsdøgntrafikk) for Johan Tillers vei er 3600 biler per døgn og for Industriveien er ÅDT 4700.

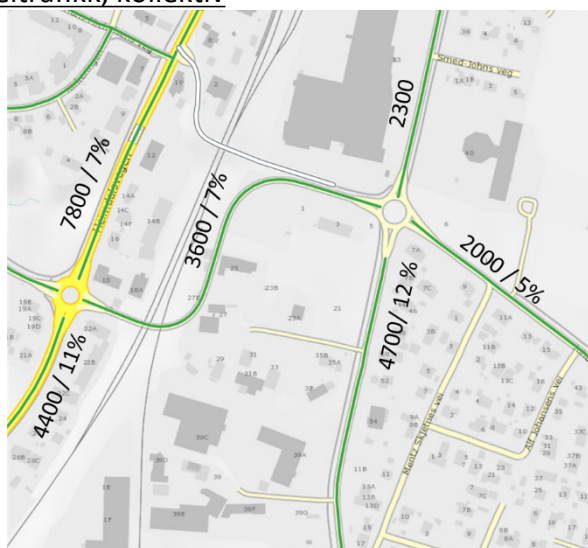
Tungtrafikkandelen er 7 % og 12 % for henholdsvis Johan Tillers vei og Industriveien. Fartsgrensen på Johan Tillers vei er 30 km/t og i Industriveien 50 km/t.

Vegsystemet er ikke spesielt ulykkesutsatt. Registrering av ulykker de siste 5 år viser ei ulykke med utfall lettere skadd i Industriveien like øst for planområdet.

Smedbrua utgjør hovedforbindelsen for gående og syklende mellom områdene øst for og vest for jernbanen. Sykkelveg og fortau over Smedbrua og mot rundkjøringen Johan Tillers vei og Industriveien er opparbeidet.

I forbindelse med utbygging langs Industriveien stilles det krav om opparbeidelse av sykkelveg og fortau langs vestsiden av vegen, og tilbudet for gående og syklende vil derfor bli bedre etter hvert som utbygging ferdigstilles. På østsiden av Industriveien er tilbudet for gående og syklende dårligere.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Industriveien like ved planområdet. Bussholdeplassen Johan Tillers vei betjenes av bussrute 46 og bussrute 78. Bussrute 16 har holdeplass på andre siden av rundkjøringen. Det er kort gangavstand til Heimdal sentrum (350 m) med både togavganger og avgang med metrobusslinje 1 og 2, i tillegg til øvrige bussruter.



Trafikkbelastning på vegnettet i området. ÅDT med tungtrafikkandel i prosent. Kilde: NVDB 2019



Trafikksystem, gang- og sykkelforbindelser med ÅDT-tall for biltrafikk. Heltrukket rød linje viser anbefalt sykkelrute, mens stiplet rød linje viser lokal sykkelrute og underganger, i tråd med Miljøpakkens sykkelkart. Nærmeste bussholdeplasser er vist med hvite buss-symboler.

Grunnforhold

Det er utført geoteknisk rapport for området. Kvartærgeologisk kart indikerer at løsmassene på området generelt består av fyllmasser. Fyllmasser består typisk av pukk, grus og sand.

Den aktuelle tomten ligger ikke innenfor eller i utløpsområdet for kartlagt kvikkleiresone.

Utførte grunnundersøkelser viser at løsmassene består av fyllmasser (pukk og grus) i toppen ned til 1,2 meter over torv med mektighet på 1,4 meter. Fra 2,6 og ned til dypeste prøve på ca. 10 meter er det leire, siltig og til dels litt sandig. Leiren er fast, med et vanninnhold mellom 20 % og 30 %. Grunnvannstanden er målt til å ligge på ca. kote +138, gitt forutsetning om hydrostatisk fordeling av poretrykket.

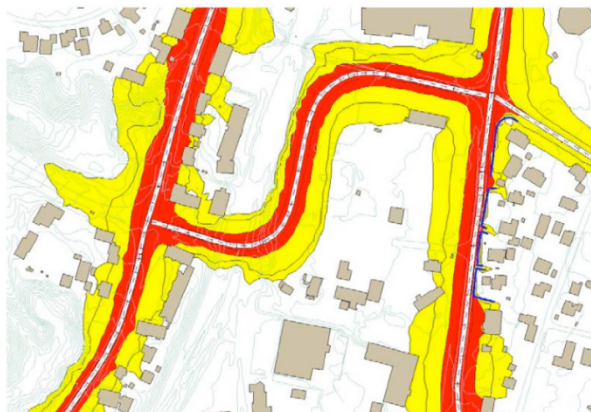
Det er stilt krav om rapport for geoteknisk prosjektering før tillatelse til tiltak kan gis. Her skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Forurensning

Det er utført miljøgeologiske undersøkelser på eiendommen. Undersøkelsene har avdekket nivåer av krom, nikkel og arsen i tilstandsklasse 2 i 4 av 14 undersøkte prøvegroper. Øvrige parametere er påvist i tilstandsklasse 1, altså rene masser.

Håndtering av forurensede masser på land reguleres av Forurensningsforskriftens kap. 2. I henhold til forskriften, er det krav om utarbeidelse av tiltaksplan forut for igangsettelse av gravearbeid på eiendommen.

Støyforhold



Støysoneskart for ny situasjon med ny vegforbindelse med støyskjerming i Industriveien, ÅDT 6900 i år 2034. Kilde: Multiconsult, 2014

Støykartet viser at deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Det planlegges ikke bebyggelse innenfor rød støysone. Det bemerkes at dagens ÅDT er vesentlig lavere enn det som ligger til grunn for beregninger utført i 2014. Trafikkmengde med ÅDT 6900 vil kun bli aktuelt dersom Johan Tillers vei tilknyttes E6 direkte.

Iht retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/16, kan kontorer tillates dersom krav til innendørs støynivå (etter TEK 17 og NS 8175 klasse C) er tilfredsstilt. Krav til innendørs lydtryknivå fra utendørs lydkilder er gitt av teknisk

forskrift til Plan- og Bygningsloven og NS 8175:2012 "Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper". Klasse C er minstekrav.

Støy fra jernbane

I forbindelse med utredning av ny godsterminal på Torgård ble det i 2015 utført støyberegninger fra togtrafikk. Støyberegningene viser gul støysone på tomtas vestre del. Denne er i planforslaget vist som beplantet areal og parkering for ansatte.

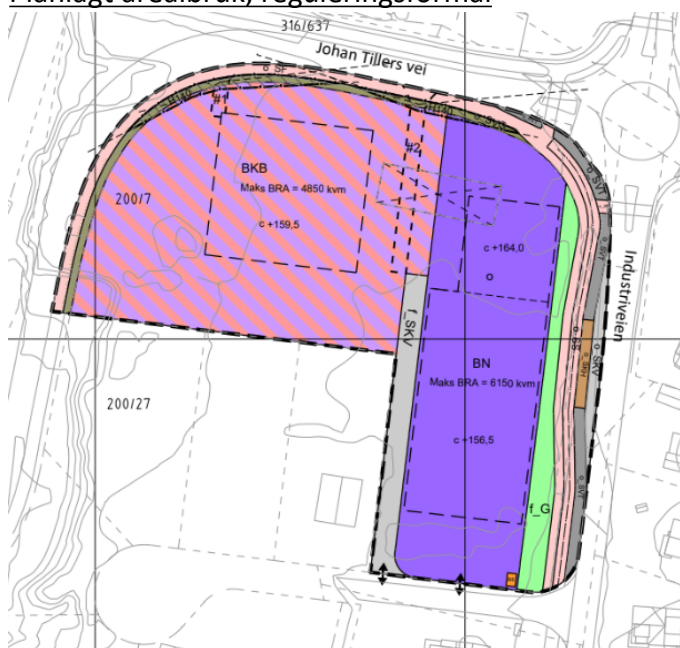
Det stilles ikke krav til utendørs støynivå for kontorbygg og næringsbygg med tilhørende uteplasser, jf. T-1442.

Luftforurensning

Nærmeste måler for luftkvalitet er langs E6 på Tiller. Målinger fra Tiller viser at luftkvaliteten er svært god 98 % av årets timer. 73 timer i året er målt til dårlig og 53 timer svært dårlig. Hovedårsaken til dårlig luftkvalitet på målepunktet var svevestøv fra vegslitasje.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Utsnitt av plankart på grunnen

Bebyggelse og anlegg: Kontor/tjenesteyting, næringsbebyggelse og energianlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg, fortau, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg, annen veggrunn - grøntareal, kollektivholdeplass.

Parkeringshus/anlegg (under grunnen).

Grønnstruktur: Grønnstruktur.

Hensynssoner: Sikringssone Frisikt.

Bestemmelser: Bestemmelsesområde – beredskap.

Planlagt bebyggelse/bebyggelsesstruktur

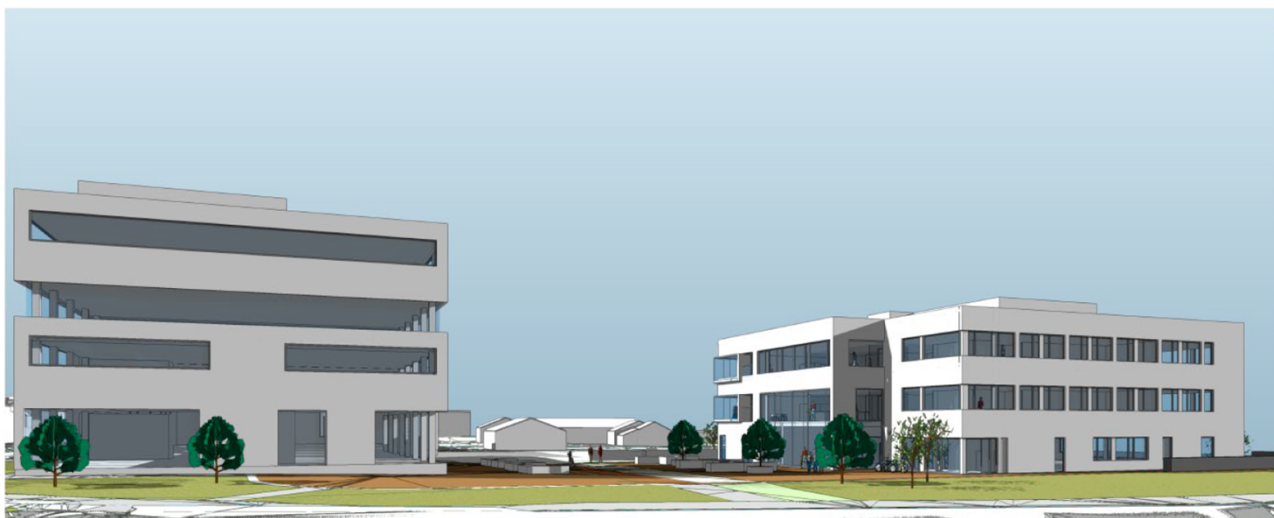
Politistasjonen er planlagt for ca. 150 ansatte. Næringsbygget er planlagt for ca. 25 ansatte.

Politihuset er plassert i vestre del av planområdet (felt BKB). En forplass mot Johan Tillers vei markerer hovedinngang og adkomst for myke trafikanter. Bebyggelsen innenfor BKB planlegges med en høyde på ca. 13 meter. Politihuset planlegges oppført i to etasjer, men for å sikre mulig behov for utvidelse, reguleres det for oppføring av tre etasjer.

Bygningsvolumer vil framstå som relativt lavt og vil ikke virke dominerende i forhold til landskapet eller omkringliggende nærings- og boligbebyggelse. Bilparkering for besøkende og ansatte legges ved byggets vest og sørside. Under bakken etableres det parkering for tjenestebiler og en vaskehall. Øvrige ubebygde deler av området skal opparbeides som parkmessig grøntanlegg.

I østre del av planområdet legges det til rette for oppføring av et næringsbygg (felt BN), med mulighet for både næring, industri og kontor. Byggegrensen er trukket lengre tilbake fra Johan Tillers vei slik at politihuset får god synlighet. Næringsbygget er "todelt", der delen nærmest Johan Tillers veg planlegges med en høyde på ca. 17 meter (kontordel i 4 etasjer) og delen langs Industriveien med en høyde på ca. 10 meter (produksjon/lager). Det settes av en sone med grønnstruktur langs Industriveien som vil bidra til å dempe virkningen av næringsbygget for boligene i øst.

Tekniske installasjoner på tak kan oppføres med høyde på inntil 2,0 meter over tillatt gesimshøyde. De skal ha en avstand på minimum to meter fra gesims.



Perspektiv, sett fra nord. Næringsbygget til venstre og politihuset til høyre.

Grad av utnyttning

Tomtearealet utgjør 11 155 m². Politihuset reguleres med maks tillatt BRA 3350 m² og næringstomta reguleres med maks tillatt BRA 6000 m². Parkering på terreng utgjør BRA 1600 m². Parkeringsareal og annet areal under terreng skal ikke medregnes ved beregning av maks tillatt BRA. Åpent overbygd areal skal ikke medregnes i BRA. BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan. Prosent bruksareal utgjør med dette 98,2 % BRA.

Utomhusareal

Byggegrensene er satt slik at det kan etableres et publikumsareal og inngangssoner foran byggene som et felles torg for politihuset og næringsbygget.



Illustrasjonsplan for tomta. På vestre del av tomta ligger det foreslåtte politihuset, mens næringsbygget ligger på den østre delen. Adkomst til tomta med bil blir fra sør. Hovedadkomst for mange trafikanter blir fra nord

Grønnstruktur

Det reguleres et grønnstrukturbelte langs tomtas østside mot tilgrensende fortau og sykkelveg. Grønnstrukturen er en videreføring av avsatt grønnstruktur i KPA og skal være en vegetasjonsskjerm mellom boligbebyggelsen og næringsbebyggelsen.

Trafikkløsninger

Det reguleres en felles intern adkomstveg (f_SKV) gjennom planområdet fra eksisterende avkjørsel mot Industriveien. Adkomsten skal benyttes av både ansatte, besøkende, varelevering og tungtransport til næringsbygget. Den interne adkomstvegen tilrettelegges ikke med fortau, da det er ønskelig å føre gående og syklende sørfra langs ny gang- og sykkelveg mot publikumsinngangene i nord.

Planen legger til rette for to utkjørsler mot Johan Tillers vei, i forbindelse med utrykning og beredskap. Politiet er avhengig av to slike utkjøringsmuligheter til Johan Tillers vei av beredskapshensyn. Krav til siktforhold er ivaretatt i begge avkjørsler. Utkjøring i forbindelse med utrykning skal i hovedsak skje via utkjøringsmuligheten nærmest rundkjøringen, eller via internvegen med utkjøring i Industriveien.

Det planlegges oppført ny sykkelveg/-felt med 3 meters bredde og fortau med 2,5 meters bredde langs Industriveien mot planområdet østlige grense. Fortau langs Johan Tillers vei tilpasses med tanke på utkjørsel fra planområdet. Det planlegges tydelige gangforbindelser mot både politihuset og næringsbygget.

Planforslaget legger til rette for etablering av busslomme med plattform dimensjonert for leddbuss langs Industriveien.

Fortau, sykkelfelt/-veg og kollektivholdeplass langs Industriveien foreslås som del av det offentlige veganlegget, og skal ferdigstilles før det gis ferdigattest før ny bebyggelse i felt BKB.

Parkering

Det blir ca 150 arbeidsplasser tilknyttet politistasjonen. Det er ca 100 besøkende til politiet per uke, og ca 130 besøkende til Namsmannen per uke.

Det er satt krav om midtre sone for parkeringsdekning for planområdet. I parkeringsveilederen stilles det krav til forretningsformålet, mens det for lager- og industriområdene kun er anbefalinger. En beregning på grunnlag av gjeldende parkeringsnorm vil gi et parkeringsbehov med fordeling som vist i tabellen under.

Politistasjonen: Det legges til rette for 20 p-plasser for bil på bakkeplan for ansatte, i tillegg til to p-plasser i forbindelse med arrest. Parkering for tjenestekjøretøy skal være i p-kjeller.

Planen legger videre til rette for 10 stk besøksparkeringsplasser for bil på bakkeplan, inklusive HC-parkering. Parkering for ansatte, tjenestekjøretøy og besøkende separeres.

Næringsbygget: Parkering for ansatte og besøkende skal hovedsakelig løses i p-kjeller. Det er åpnet for at inntil 10 p-plasser for bil kan etableres på bakken.

Forslag til plan legger til rette for et betydelig lavere antall parkeringsplasser enn det som dagens bilandel for tilsvarende virksomheter vil ha behov for. Ansatte og besøkende vil derfor måtte endre sine reisevaner fra å bruke bil til å komme med buss, fotgjenger eller syklist.

DAGENS PARKERINGSNORM MIDTRE SONE – BIL OG SYKKEL				
	P-plasser kontor	P-plasser Næring/industri/lager	Sykkelplasser kontor	Sykkelplasser Næring/industri/lager
Grunnlag per parkeringsplass	100 m ² BRA	100 m ² BRA	100 m ² BRA	100 m ² BRA
Antall	Min-maks 0,5-1	Maks 0,05-0,4	Min 1,75	Min 0,2

SAMLET BEHOV FOR PARKERINGSPLASSER FOR BIL OG SYKKEL VED BRUK AV DAGENS PARKERINGSNORM						
Formål	P-plasser kontor Politihuset	P-plasser kontor Nærings-bygget	P-plasser industri/lager Nærings-bygget	Sykkelplasser Kontor Politihuset	Sykkelplasser Kontor Nærings-bygget	Sykkelplasser Industri/lager
Grunnlag samlet areal	3350 m ²	2320 m ²	3680 m ²	3350 m ²	2320 m ²	3680 m ²
Antall	Min-maks 16 - 33	Min-maks 11,5 - 23	Min-maks 1,8 - 14	Minimum 58	Minimum 40	Minimum 7

Tilknytning til infrastruktur og renovasjon

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan. Planområdet ligger forholdsvis høyt i forhold til omkringliggende arealer, og på en delvis opparbeidet fylling. Faren for at flomvann renner utenfra og inn i området er liten.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Utbyggingens omfang gir behov for en ny nettstasjon. Det er regulert eget areal for trafo/nettstasjon sør for næringsbygget.

Avfallsløsning for næringsavfall skal foregå innendørs. Forventet trafikk i forbindelse med renovasjon vil være en lastebil en gang per uke.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

I henhold til Forurensningsforskriftens er det krav om utarbeidelse av tiltaksplan forut for igangsettelse av gravearbeid på eiendommen. Tiltak kan ikke igangsettes for dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Universell utforming

Bygg, anlegg og uterom skal være lett leselig og tilgjengelig fra flere sider. Det er lagt til rette for universell tilkomst fra fortauet ved fotgjengerovergangen i Johan Tillers veg og ved utkjøringen litt lenger vest.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

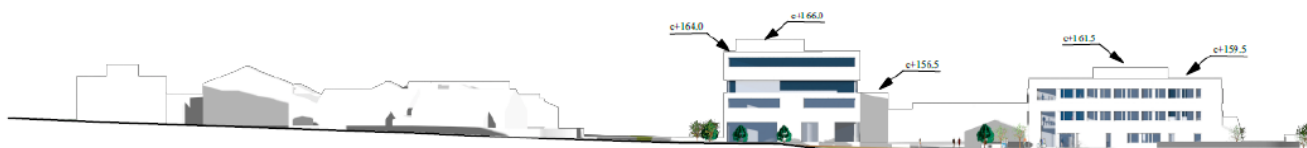
Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024, med unntak av bredden på grønnstruktur og parkeringsdekningen. Redusert bredde på grønnstrukturen vurderes som akseptabelt da den vil opprettholde intensjonen som en buffer mot boligbebyggelsen.

Funksjonen politistasjon vurderes å være i tråd med «rett virksomhet på rett sted». Lokaliseringen gir god og trafiksikker tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, i samsvar med retningslinjene for besøksintensive virksomheter. Politistasjonen vil ligge med god nærhet til både buss og tog, og kravet for parkeringsdekning er satt til midtre sone i stedet for ytre sone. Den har også god kobling til hovedvegnettet ved utrykning.

Stedets karakter, byform og estetikk

Eiendommen grenser i nord til sentrumsformål på Heimdal. Politistasjonen og næringsbygget med tilhørende uteområder skal utføres med bymessig kvalitet og framstå som en naturlig overgang mot sentrumsbebyggelsen. Uteområdene skal bidra til å markere politistasjonen som en viktig samfunnsfunksjon, og synliggjøre at bygget også innehar publikumsfunksjoner.

Byggelinjene er trukket noe tilbake fra vegen og vil skape en gradvis overgang til den mer åpne bebyggelsesstrukturen med småhus i øst og industri- og lagerbygg i sør. Tre-fire etasjer ligger innenfor en normal/moderat byggehøyde i Heimdal sentrum, og bebyggelsen vil ikke framstå som dominerende i forhold til landskapet eller til omkringliggende nærings- og boligbebyggelse.



Oppriss sett fra nord

Planlagt bebyggelse forhold til omgivelsene

Politihuset og næringsbygget er høyere enn boligbebyggelsen øst for Industriveien.

Sol- og skyggediagrammet viser at den 22. april klokken 18.00 vil planlagt bebyggelse på tomte kaste noe skygge ut mot rundkjøringen og Industriveien. Naboer i øst vil i svært liten grad bli berørt i forhold til slagskygge.

Sol- og skyggevirkningene viser at den 23. juni klokken 18.00 vil planlagt bebyggelse på tomte kaste noe skygge ut mot Industriveien, men naboer i øst vil ikke bli berørt i forhold til slagskygge. 23. juni klokken 20.00 vil imidlertid den nordligste og høyeste delen av næringsbygget, gi reduserte solforhold på utearealet tilhørende boligbebyggelse i øst.

23. juni kl 18.00



Planlagt bebyggelse på tomte vil kaste noe skygge ut mot Industriveien. Naboer i øst vil ikke bli berørt i forhold til sol/skygge.

23. juni kl 20.00



Planlagt bebyggelse på tomte vil kaste skygge ut mot Industriveien og delvis over mot bebyggelsen i øst nærmest rundkjøringen.

Forhold til krav i Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Naturmangfoldloven §§ 8-10 kommer derfor ikke til anvendelse.

Folkehelse og kriminalitetsforebyggende tiltak

Næringsbygget og politihuset med tilhørende uteareal skal utformes med hensyn til folk med nedsatt bevegelse. Det er tilrettelagte gangadkomster fra Industriveien og Johan Tillers veg til planområdet.

Planområdet ligger nært kollektivtransport og langs veg med opparbeidete fortau. For ansatte og besøkende vurderes det å bli mer attraktivt å gå og sykle i stedet for å ta bilen. Dette vil bidra til reduserte utslipp, mindre støv- og støyforurensning og dermed bedre folkehelse. Planen sikrer gode tilgjengelige og universelt utformede løsninger for både syklende og gående.

Politihuset vil ha overvåkningssystemer.

Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Ved realisering av østre del av Johan Tillers vei og kobling mot E6 vil dette bli hovedvegforbindelsen til E6 for hele Heimdal bydel. Nye Johan Tillers vei som hovedvegforbindelse skal være avkjørselsfri og ha god fremkommelighet. Det er imidlertid lagt til rette for at det kan skje utrykning fra politistasjonen ut i Johan Tillers vei. Det er den østligste av de to utkjørslene som i hovedsak skal benyttes til dette. Utkjøring i vest skal kun være til nødutrykning. Dette er i hht krav for en politistasjon.

Kollektivtrafikk

Planforslaget bygger opp under eksisterende kollektivtilbud i området. Det settes av areal til bussholdeplass for leddbuss med tilhørende plattform i Industriveien.

Trafikkvekst

Turproduksjonsberegningene viser at planområdet kan forventes å generere 320 ÅDT. Av dette er politistasjonen beregnet til å generere 230 ÅDT. Det kan forventes at mesteparten av trafikken til/fra planområdet vil gå i Johan Tillers vei til Heimdalsvegen. Dette vil medføre en trafikkøkning i Industriveien inn mot rundkjøringen på 7 %. Det antas at trafikken vil fordele seg tilsvarende likt på armene i rundkjøringen som dagens trafikk. Dette tilsvarer en trafikkøkning på cirka 2,5 % på vegarmene i rundkjøringen, i størrelsesorden 50 – 115 ÅDT. En trafikkøkning i denne størrelsesorden ligger innenfor usikkerheten i trafikk tallene på vegnettet.

Trafiksikkerhet og barns interesser

På grunn av nærheten til Breidablikk skole, Breidablikk barnehage, Heimdalshallen og Heimdal kunstgress, kan det forventes at det vil ferdes en del barn forbi planområdet. I planforslaget legges det til rette for fortau og sykkelveg langs Industriveien, som vil være et bidrag til den framtidige og helhetlige løsningen langs Industriveien.

Trafiksikkerheten for myke trafikanter anses å være godt ivaretatt med etablerte kryssinger i Johan Tillers vei og Industriveien.

Adkomster for utrykning mot Johan Tillers vei viser gode siktforhold mot veg og tilhørende fortau.

Trafiksikkerheten skal ivaretas i hele anleggsperioden. Bygge- og anleggsfasen skal sikre trygg ferdsel for myke trafikanter i tillegg til å sikre trygg skoleveg.

Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av kjøreveg, fortau, sykkelveg, annen veggrunn og kollektivholdeplassen. Politistasjonen vil generere mer folk til området. Planforslaget legger til rette for at det skal være lett å benytte kollektivtransport og gange/sykkel. For å gi myke trafikanter en trygg og sikker atkomst, samt å gi god lesbarhet til området, er det satt rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av samferdselsanlegg. Dette skal ferdigstilles før første ferdigattest gis for bebyggelse innenfor planområdet. Dette vil sikre trygge ferdselsforbindelser, samt at myke trafikanter naturlig ledes langs ønske ferdselsveier, og f. eks ikke inn langs internvegen.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse for tiltaket, som følger planen som vedlegg. ROS-analysen har hatt fokus på beredskapshensyn.

Ved gjennomgang av sjekklister, er det ikke funnet risiko for hendelser på planområdet som har relevans for konsekvenskategoriene liv og helse, stabilitet og materielle verdier.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlige vegareal skal driftes og vedlikeholdes av det offentlige. Planforslaget har ellers ingen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Støy fra vegtrafikk

I T-1442 stilles det ikke noen krav til utendørs støynivå for kontorbygg og næringsbygg med tilhørende uteplasser. Iht. NS 8175:2012 stilles det krav til innendørs lydnivå for kontorer i brukstid fra utendørs støykilder.

Økt ÅDT som følge av planforslaget vil ikke påvirke verken trafikk eller dagens støynivå i området. Nødvendige støytiltak mot tilgrensede boliger er allerede oppført. Planområdet ligger med god nærhet til kollektivtilbud og gang- og sykkelvegsystem, og vil kunne innfri nullvekstmålet, som innebærer at all vekst i personbiltrafikk skal skje gjennom sykkel og gange.



Støyskjerming for boliger langs Industriveien



Støyskjerming langs skolens område og for boliger nært rundkjøringen i Johan Tillers vei/Industriveien

Avveining av virkninger

Byggehøyden på næringsbygget fører til redusert solforhold på en nabetomt i øst på sommerkvelder. Kommunedirektøren vurderer virkningene for omgivelsene som akseptable. Planområdet er sentrumsnært med svært god kollektivtilgjengelighet. Planforslaget er i tråd med overordnede mål for byutviklingen.

Planlagt gjennomføring

Forventet oppstart av anleggsarbeid vil være samtidig som planen blir vedtatt. Det er avklart at

det kan gjennomføres parallell byggesaksbehandling. Planlagt byggestart er våren 2020.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble varslet 8.11.2019 med frist for innspill satt til 3.12.2019.

I forbindelse med oppstart kom det inn to uttalelser til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert fra forslagsstiller i tabellen under.

Innkomne merknader ved oppstart		Kommentar
Trøndelag Fylkeskommune Datert 25.11.2019	Viser til at området ligger nær Heimdal stasjon og at det derfor er viktig at ny bebyggelse får en tilstrekkelig tetthet. Det bør vurderes å øke regulert høyde. Utbyggingen bør ses i sammenheng med varslet utbygging av tomta nord for planområdet; Industriveien 13. Det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte tiltak. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen	Planforslaget vil legge til rette for ny sentrumsnær Politistasjon og nytt næringsbygg på Heimdal i Trondheim. Planforslaget ivaretar mål i overordnede planer om å fortette, redusere transportbehov og lokalisere arbeidsintensiv virksomhet sentrumsnært og langs viktige kollektivåre. Bebyggelsen vil være en del av sentrumsbebyggelsen øst for jernbanesporet på Heimdal.
Nabo, Tine Magnussen Datert 21.11.2019	Viser til manglende gangveg/fortau for beboere langs Industriveien på motsatt side av planområdet. Med utbyggingen vil det bli mer trafikk langs skoleveien. Ønsker at skolevegen gjøres tryggere med et fortau, alternativt at det etableres fotgjengerovergang mot gang- og sykkeløsning på motsatt side av Industriveien	Løsninger for myke trafikanter på østsiden av Industriveien vurderes å ikke være en del av planarbeidet for Johan Tillers vei 1-3, men bør vurderes som en del av framtidige planer for Johan Tillers vei. Alternativer til fortau kan være etablering av snarveier gjennom boligbebyggelsen mot Johan Tillers vei.

Innspillene er vurdert og anses ivaretatt i plansaken som fremmes til førstegangs behandling.

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. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.