

Saksframlegg

Heimdal, strategi for bevaring og stedsidentitet, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/77795

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å sende forslag til *Strategi for bevaring og stedsidentitet, Heimdal sentrum* datert mai 2022, på høring.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Prosessplanen for Heimdal sentrum ble vedtatt i juni 2020 (link: [Prosessplan](#)) og legger føringer for hvordan videre planlegging på Heimdal skal foregå. Det skal utarbeides tre ulike planer;

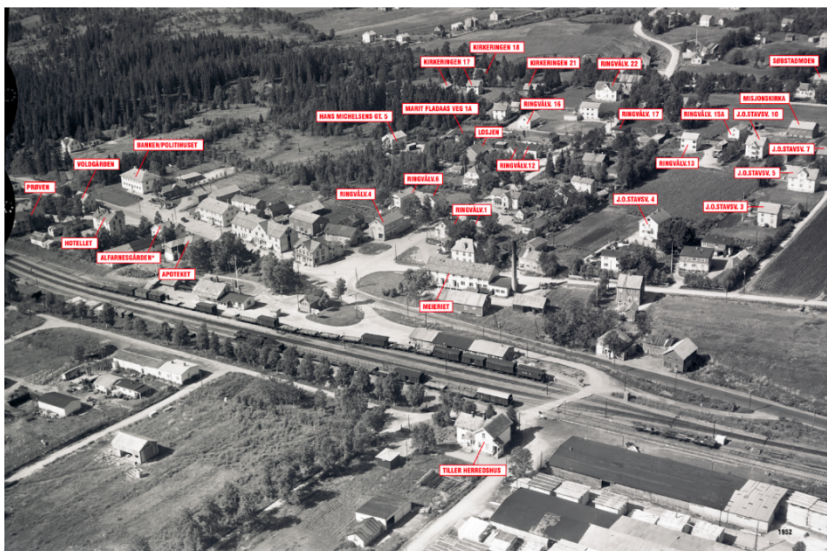
- en byroms- og gatebruksplan
- en strategi for bevaring og stedsidentitet
- en reguleringsplan for nordvestre deler av Heimdal sentrum

Dette arbeidet svarer opp punkt to. De to første var tenkt å danne grunnlaget for reguleringsplanen. Bemanningssituasjonen og omfordeling av oppgaver mellom enheter har imidlertid ført til at kun bevaringsstrategien har kommet i forkant. Det er uvisst når arbeidet med byroms- og gatebruksplan kan komme i gang. Ny reguleringsplan for helse- og velferdssenteret i de nordvestlige delene av sentrum starter opp i disse dager.

Heimdal før og nå

Stasjonsbyen Heimdal hadde sin spede begynnelse i andre halvdel av 1800-tallet, i tilknytning til etableringen av jernbanen (1864), og hovedveien sørover noen år tidligere. Heimdalsvegen, tidligere også kalt Nyveien, Christiania-chausséen og RV50, var lenge var den viktigste ferdselsåren til og fra Trondheim by. Heimdal etablerte seg for alvor som handelssted og knutepunkt i løpet av første halvdel av 1900-tallet. Sentrum har i dag kvaliteter som er typiske for den tradisjonelle stasjonsbyen - som lav, eldre trehusbebyggelse, små dimensjoner og grønne omgivelser tett inntil, og delvis i, sentrum. Dette er kvaliteter vi risikerer å miste som følge av stort press på utbygging.

Trondheim kommune



Tross utbygging er mye bevart på Heimdal. Flybilde fra 1952 med markering av de bygningene som fortsatt står i dag (kilde byantikvaren/ Wideroe).

Heimdal har de siste årene blitt et fokusområde i Trondheim gjennom byutviklingsstrategien og andre overordnede planer knyttet til lokale sentrum og transport. Stasjonsbyen har blitt et viktig knutepunkt også i forhold til metrobuss, og det er ønskelig med videre utbygging og fortetting av boliger her. Sentrum av Heimdal har noen utfordringer knyttet til bymiljøet, men også et stort potensiale til å bli et enda hyggeligere og mer samlende sted.

Beskrivelse av strategien

Strategi for bevaring og stedsidentitet gir føringer for bevaring og utvikling av de historiske delmiljøene i sentrum, og foreslår tiltak for å styrke stedsidentiteten (vedlegg 1). I tillegg gjennomgås alle bygninger som har, og som kommunedirektøren foreslår skal ha, bevaringsstatus i et eget digitalt vedlegg til strategien (byggningsanalysen er vedlegg 2 til dette dokumentet).

Høringsinnspillene til prosessplanen har gitt verdifulle innspill til hva som bør vektlegges i bevaringsstrategien. Flere har fokus på opplevelsen av stasjonsbyen og det å bygge opp under småbyfølelsen. I dette inngår bevaringen av historiske bygninger og uterom, dagens nisjebutikker og kaféer, samt omgivelsene rundt kirken. I mange av uttalelsene kommer det fram et savn etter gode grønne uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser. Link til oppsummering av uttalelser: [Tematisk oppsummering av innspill.](#)

I tillegg har Heimdal historielag gitt innspill til utkast til strategi for bevaring og stedsidentitet (møte i historielaget 19.05.22).

Strategien går gjennom Heimdals historiske utvikling, og gir en oversikt over kulturminner og kulturmiljøer. Strategien gir også konkrete anbefalinger knyttet til videre byutvikling og fortetting. Strategien er utarbeidet av byplankontoret og byantikvaren i samarbeid.

Dokumentet er delt inn i tre deler:

- i. I del én gjennomgås Heimdals historie og de overordnede endringene som Heimdal har vært igjennom.
- ii. I del to gjennomgås de bevaringsverdige delområder med bakgrunn, bygninger og uterom, og forslag til bevaring og tiltak.
- iii. I del tre gis det en oversikt over andre forhold som er viktige for stedsidentiteten, og

Trondheim kommune

forslag til over hvordan en kan sikre og jobbe videre med dette.

Bevaringsstrategien fokuserer på fire ulike delområder eller bymiljø innen Heimdal sentrum:



Kart med gatenavn og fire historisk verdifulle bymiljø i Heimdal sentrum. Gul; kirkeområdet. Grønn; Heimdalsvegen. Blå; Ringvålvegen. Lilla; hagebyen. Svart strek definerer en hensynssonen for stasjonsby-landskapet.

- Heimdalsvegen* var lenge hovedinnfartsåren mot byen og den viktigste, og eldste, handlegata.
- Ringvålvegen* knytter Heimdal mot Byneset. Vegene representerer også Heimdal som regionalt knutepunkt og handelssted, men med et litt annet, mer landlig, preg enn Heimdalsvegen.
- Hagebyen* er trukket fram som et tredje bymiljø, og er et eksempel på idealet der en kombinerer urbane og rurale kvaliteter – et særtrekk ved Heimdal sentrum.
- Kirkeanlegget* med omgivelser utgjør det fjerde og siste bymiljøet, og symboliserer i stor grad det offentlige Heimdal.

Målsettingen med å fokusere på de ulike byområdene er å skape sammenhengende og helhetlige miljø som forteller om hvilke roller Heimdal sentrum har og har hatt gjennom tidene, og som ivaretar viktige karaktertrekk ved stedet. Strategien gir føringer for hvor og hvordan en videreutvikler og bygger nytt i samspill med det eksisterende. Strategien gir også forslag til andre tiltak og virkemidler for å styrke stedsidentitet i sentrum av Heimdal generelt. Dette gjelder tiltak knyttet til:

- «Grønne Heimdal» som en egen identitet
- Hensynet til stasjonsbylandskapet
- Ivaretagelse av nisjebutikkene
- Bruk av kunst med utarbeidelse av kunstplan
- Bevisst og enhetlig møblering av gater og uterom
- Opparbeiding av uterom og møteplasser
- En bevisst og enhetlig materialbruk ved nybygg
- Søbstadvegen som historisk spor er også viktig å ivareta og utvikle.

Det gis til slutt en oversikt over hvordan strategien kan sikres i framtidige arbeider og juridiske

Trondheim kommune

planer.

Vurdering

Strategi for bevaring og stedsidentitet vil legge et sterkere vern på Heimdal sentrum enn det som er tilfelle i dag. Det vil i noen tilfeller si at en ikke kan bygge så høyt og tett som tidligere mulighetsstudier har åpnet for. I forhold til vedtatte og eldre planer vil det imidlertid stort sett foreslås en noe høyere tetthet. En oversikt over forslag, avvik fra tidligere vedtak og konsekvenser er gitt i tabells form i vedlegg 3.

Sørlige deler av Heimdal sentrum bygges i disse dager ut til boligkvartaler i fire til fem etasjer med næring/ forretning i 1. etasje. Samtidig planlegges det store boligutbygginger i nærområdene – på tidligere ubebygde arealer og som transformasjon av industriområdet på østsiden av jernbanen. Dette gjør at det blir ekstra viktig å sikre historisk forankrede og særegne bymiljøer på Heimdal, og et attraktivt lokalt sentrum som tilbyr en variasjon av møteplasser, grøntareal, kaféer, handel og annen offentlig og privat service.

Ønsket om mest mulig boliger på minst mulig plass (for på den måten å sikre nullvekstmålet), bør stedvis vike for behovet om omgivelseskvaliteter og stedsidentitet. Strategien vurderes likevel å være i tråd med byvekstavtalen og forslag om byutviklingsstrategi, fordi den har fokus på fortetting med kvalitet, og tar vare på og skaper verdier lokalt som også nye beboere i de nye utbyggingsområdene vil nyte godt av.

Det har ikke kommet fram vesentlige uenigheter i interne kommunale samråd. Innspill støtter i stor grad opp om forslag til strategi for bevaring og stedsidentitet, og bidrar til å utdype målsettinger knyttet til flere tema, som uterom, grøntareal, tilrettelegging for myke trafikanter, biltrafikk og parkering, gjenbruk, aktive fasader med mer. Flere av innspillene er aktuelle i en framtidig byroms- og gatebruksplan.

Planleggingen av nytt helse- og velferdssenter på Heimdal starter opp i disse dager. Dette vil bidra til å sikre at noen av intensjonene i bevaringsstrategien videreføres i reguleringsplanen. I tillegg sikres de bevaringsverdige bymiljøene i det pågående arbeidet med ny kommuneplanens arealdel gjennom at det etableres egne hensynssoner.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Strategi for bevaring og stedsidentitet, Heimdal sentrum, vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen på kort sikt. På lang sikt vil utviklingen av stedskvaliteter i Heimdal sentrum kreve en målrettet og bred satsning, med avsetting av midler i framtidige overordnede budsjett til videre planlegging, prosjektering og opparbeiding. Det bør også vurderes å sette av midler til en økonomisk støtteordning for oppgradering og tilbakeføring av bygningsfasader som de enkelte gårdeiere kan søke om.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler strategien. Strategien kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 1.11.2022

Trondheim kommune

Bente Næverdøl
Byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Reidunn Rustad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

(Vedleggene nummereres fortløpende. Pass på at vedleggene har minimal størrelse)

Vedlegg 1: Strategi for bevaring og stedsidentitet, Heimdal sentrum

Vedlegg 2: Bygningsanalyse, Heimdal sentrum

Vedlegg 3: Tabell med forslag, avvik fra tidligere vedtak og konsekvenser

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved