



Detaljregulering av Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg, gnr/bnr 198/5 og 198/106 m.fl., detaljregulering , sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 11.12.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 18.01.2018

Innledning

Hensikten med planen er å regulere planområdet til bolig, bolig/forretning/kontor og park med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er planlagt ca. 90 nye boliger i tre og fire etasjes boligblokker med innslag av næring i første etasje mot Kirkeringen, som til sammen utgjør opp til 8 100 m² BRA. Forretning/kontor er tiltenkt i deler av første etasje ut mot gateplan. Planområdet skal ha felles parkeringskjeller for det utbyggingen i seg selv genererer.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym bolig AS.

Saken har vært på offentlig ettersyn etter delegert vedtak. Det stilles ikke krav om planprogram eller utarbeidelse av konsekvensutredning.

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

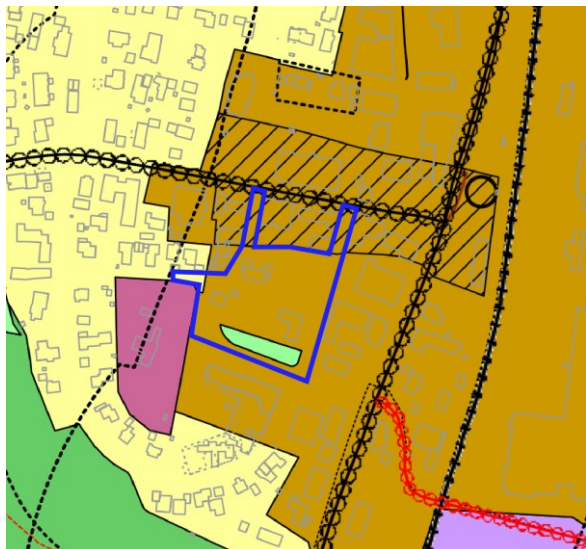
Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) ligger planområdet under arealformålet *framtidig sentrumsformål og grønnstruktur*, samt noe bolig. Planområdet ligger nært nåværende kollektivknutepunkt ved Heimdal stasjon, tett på eksisterende hovedvegnett for sykkel i Heimdalsvegen, samt framtidig sykkelhovedveg. Vest for området går et grønnstrukturbelte som strekker seg opp til Bymarka. I nord grenser området til hensynssonen "Heimdal sentrum" (se figur 3).

Gjeldende reguleringsplaner

I reguleringsplanen r1096 for Heimdal sentrum



Reguleringsområde (blå streker) med KPA N↑

av 30.05.2002 er planområdet regulert til:

- Boligbebyggelse i inntil to etasjer, gesimshøyde under 6 meter.
- Allmenntilgjengelig formål; barnepark/turveg.
- Bydelspark, som skal gis en parkmessig utforming
- Kombinerte formål (primært forretning/kontorbebyggelse) i inntil to etasjer, gesimshøyde under 6 meter.

Tilgrensende planer

Planområdet grenser til følgende eksisterende reguleringer:

- I vest i to eldre reguleringsplaner: r0114, r0114af, som regulerer området til bolig og offentlig bebyggelse (kirke med kirkegård), boligbebyggelse og forretning.
- I sør er en nyere reguleringsplan: r20110033 regulert til bolig/forretning og tjenesteyting i fire etasjes blokkbebyggelse.
- Tilgrensede områder i nord og nordøst er regulert til forretning og kontor (r1096.)

Øst og sørøst for planområdet er det igangsatt detaljreguleringer (r20170008, r20150051 og r1087b), med formål om å regulere ny blokkbebyggelse med bolig og noe næring i førsteetasje.

Temaplaner

I 2007 ble det vedtatt at "Mulighetsstudie for Heimdal sentrum sør" skal være retningsgivende for reguleringsplaner som fremmes innenfor området. Prinsipper fra mulighetsstudiet er i hovedsak:

- Etablering av felles parkeringskjeller som dekker parkeringsbehovet for området.
- Definerte kvartaler med klare byggelinjer med gode bevegelses- og siktlinjer. Det er foreslått to gågater som krysser hverandre, den ene i Kirkeringen langs prosjektet.
- Sentrale områder kan bygges med inntil fire etasjer med høy første etasje til næringsformål.
- Der det er registrert bevaringsverdige bygninger klassifisert med lavest verneverdi, må det gjøres konkrete vurderinger om bygningen bør inngå som spesialområde for bevaring.

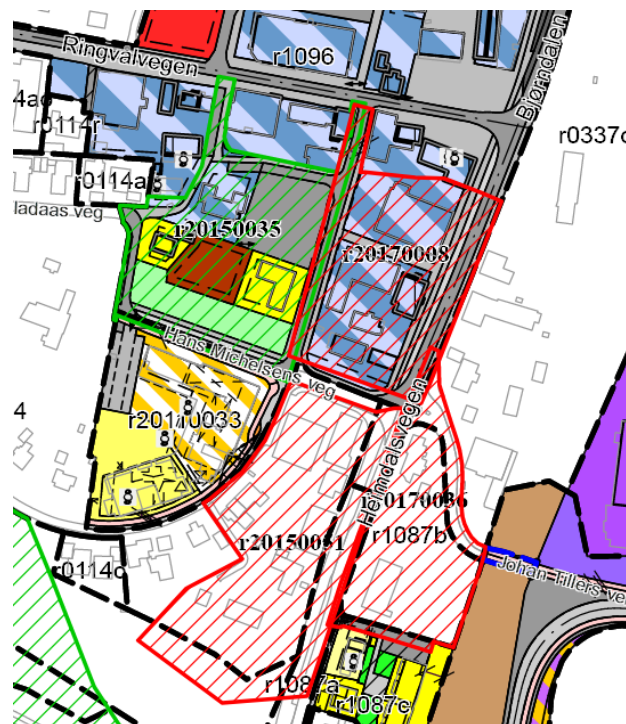
Forhold til overordna plan

Planforslaget vil i hovedsak være i samsvar med KPA, med unntak av parkeringsveilederen. Planforslaget utfordrer noen retningslinjer som er satt i mulighetsstudiet for Heimdal sentrum fra 2007. Dette gjelder bebyggelse over fire etasjer (heisoppbygg o.l), etablering av takhager og gågate langs Kirkeringens øvre del.

Planområdet, eksisterende forhold

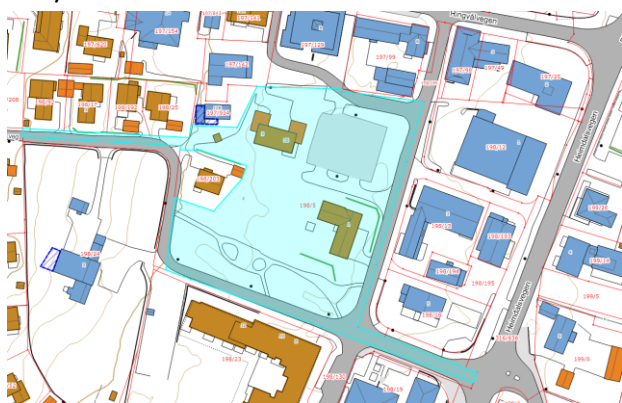
Planen omfatter eiendommene: Anne Ekrens veg 3, Anne Ekrens veg 3b, Hans Michelsens veg 1, og Hans Michelsens veg 3. G.nr/br.nr.: 198/5. Eiendommene er ervervet av Heimdal Sentrum AS, datterselskap av Trym Bolig AS.

Eiendommen Anne Ekrens Veg 1. G.nr/br.nr.: 198/203. Eiendommen er eid av beboere.

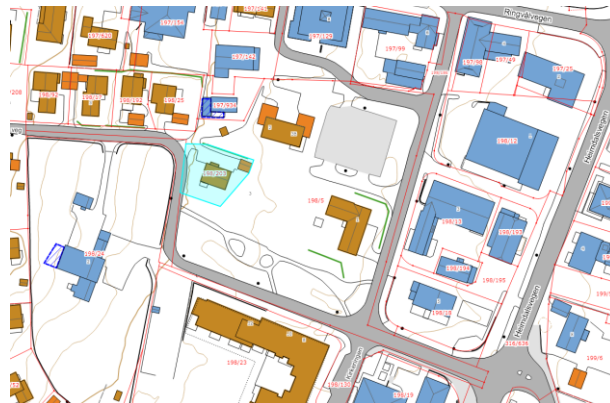


Igangsatte reguleringer i området, markert med skravert felt i rødt og grønt

Deler av omkringliggende kommunale vegger omfattes i planforslaget. Dette gjelder deler av Hans Michelsens veg, Anne Ekrens veg og Kirkeringen. Gnr/brnr:198/186, 197/542, 198/142, 198/210 og 198/38.



G.nr/br.nr.: 198/5 markert i blått N ↑



G.nr/br.nr.: 198/203 markert i blått N ↑

Beskrivelse av planforslaget, eksisterende forhold

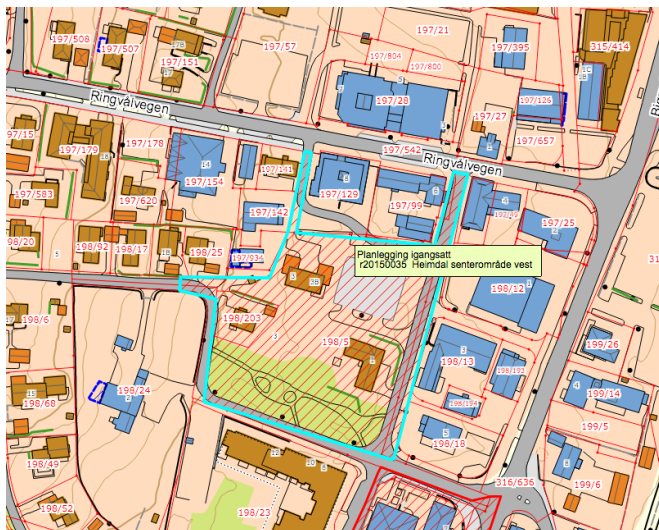
Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er totalt ca. 10,5 daa, og er lokalisert på Heimdal rundt 11 km sør for Trondheim sentrum. Heimdal er under transformasjon, der blant annet tidligere næringsarealer og parkeringsareal erstattes med sentrumsformål (KPA 2012-24). Med sin beliggenhet ved Jernbanen har Heimdal vokst frem som stasjonsby, og er i dag et viktig lokalsenter i Trondheim. Planområdet ligger tett på knutepunktet ved Heimdal stasjon.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av vegetasjon og park, parkeringsplass og boligbebyggelse (to eneboliger og en tomannsbolig). Anne Ekrens veg 1 er klassifisert med antikvarisk verdi, verneklasse C, men

planen medfører ingen endring av bygningsmassen.



Planområdet, med dagens bebyggelse. N ↑

Mot sørvest grenser planområdet til Heimdal kirke. I nordvest et eneboligområde med butikker i første etasje. I sør ligger nyoppført blokkbebyggelse i opp til fire etasjer med bolig/ forretning/ kontor. Mot øst ligger nærings-bebyggelse i opp til tre etasjer. Mot nord ligger Ringvålvegen, med forretninger, næring og boligbygg. Ringvålvegen har funksjon som hovedgate i Heimdal. Generelt er området prega av lav og spredt sentrums-bebyggelse, kirkegård og asfalterte overflater.

Landskap og naturverdier

Området inngår i den sørlige delen av Heimdalsplatået. Planområdet er tilnærma flatt, men heller svakt mot øst (kote 142-141) og har gode solforhold. Planområdet er asfaltert/gruslagt med parkeringsplass, spredt småhusbebyggelse og vegetasjon. Sør i planområdet ligger Heimdal sentrums eneste parkområde med trær og sti. I sørvest (ca. 0,2 km fra planområdet), skrår terrenget bratt mot bekken Søra. Parkområdet i sør grenser til kirkegården, og kobles til grønndraget som knytter seg vestover mot Bymarka.



Planområdet i nordøst. N↑

Området er ikke registrert som spesielt verdifullt i kommunens temaplan for biologisk mangfold. Det er heller ikke funnet observasjoner fra artsdatabanken.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet inneholder en trebygning i verneklasse C (Anne Ekrens veg 1, gnr/bnr.: 198/203), og er bevart gjennom hensynssone for spesialområde for bevaring av bebyggelse i gjeldende plan, dette på grunn av bygningens kulturhistoriske verdi. Enkelte av nabobyggene er klassifisert med antikvarisk verdi, klasse C. I nord grenser planområdet til hensynssone i Kommuneplanens arealdel: §36 Heimdal sentrum.

Hensynssonen skal sikre at kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områdets særpregede miljø søkes bevart. Planområdet

ligger også tett inntil Heimdal kirke med kirkegård.

Trafikkforhold

Heimdal ligger i underkant av en kilometer fra E6, og ca. 15 minutter med bil fra Trondheim sentrum. Planområdet er sentralt plassert i forhold til Heimdal jernbanestasjon. I nord grenser planområdet til hovedgaten Ringvålvegen, og i øst (ca. 80 m) hovedfartsåren Heimdalsvegen. Planområdet har atkomstmuligheter fra Kirkeringen, Hans Michelsens veg, Anne Ekrens veg og Ringvålvegen. Tilgrensede veier har registrert ÅDT på under 300. Hans Michelsens veg har noe høyere ÅDT (1000) før den krysser til Kirkeringen. Alle kjøreveger som grenser opp til eller er innenfor planområdet har fartsgrense 30 km/h.

Kollektivtilbud

Området ligger ca. 200 meter fra bussholdeplass og jernbanestasjonen. Toget går til Trondheim sentralstasjon ni ganger om dagen på hverdager, stort sett fordelt på morgen og ettermiddag. Tilbake ankommer toget fra sentralstasjonen åtte ganger om dagen, mer jevnt fordelt utover dagen. Busstoppene trafikkeres av blant annet rute 4 og 9. Rute 4 går til Trondheim sentrum 4-5 ganger i timen gjennom store deler av dagen, og rute 9 går 4-6 ganger i timen gjennom store deler av dagen. Det går i tillegg regionbusser fra Heimdal stasjon. Heimdal sentrum er et av Trondheims kollektivknutepunkter. Her går også tiltenkt trase for MetroBuss gjennom Heimdalsvegen og Ringvålvegen.

Gange og sykkel

En hovedrute for sykkel går langs Ringvålvegen og Heimdalsvegen like ved planområdet. Det er gangfelt nord for planområdet over Ringvålvegen, og sørøst ved Heimdalsvegen. Det er opparbeidet sti gjennom parken i sør.

Barns interesser

Det meste av planområdet benyttes i dag til parkerings- eller boligformål, hvor det ikke er registrert barnetråkk eller lek. Sør i området finnes en park. Den er per i dag en av få parker i bydel sør, og er den eneste parken i Heimdal sentrum. Parken er et viktig rekreasjons- og lekeområde for nærområdets beboere med opparbeidet lekeplass for barn. Parken er nedslitt og har behov for oppgradering.

I sør og sørvest (ca. 0,2 km) ligger et grøntområde med offentlige friområder og turdrag, (Sørdalen, statlig sikra friområde) dette strekker seg til Stabbursmoen skole, med lekearealer og ballbane (ca. 0,4 km nordvest fra planområdet). Ca. 0,4 km vest for planområdet ligger Heimdal

Idrettsanlegg med ballbaner, friområder og lekeplass. Friområdene er i følge kart over barnetråkk en rekke registreringer som "favorittsted".



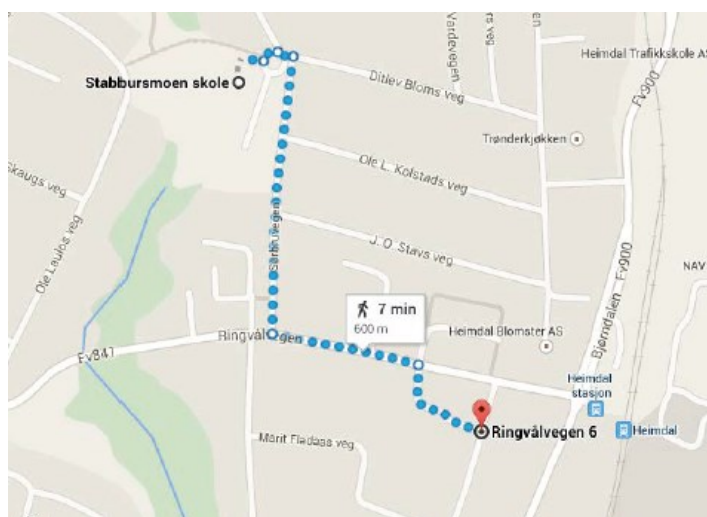
Bilde øverst: Flyfoto av planområdets avgrensning med parken i sør.

Bilde nederst: Parken sør for planområdet er det eneste parkarealet i Heimdal sentrum. Den har enkelte benker og noe tilrettelegging for småbarnslek, men er i dag nedslitt.

Sosial infrastruktur

Planområdet tilhører Stabbursmoen skolekrets. Stabbursmoen barne- og ungdomsskole ligger ca. 600 meter fra planområdet (se figur). Skolevei fra planområdet er opparbeidet med sykkelfelt og fortau, langs bilveg med lav fartsgrense (Ringvålvegen 30km/h).

Heimdal barnehager (Braidablikk barnehage og Sagmoen barnehage) ligger ca. 1 km fra planområdet, og har per i dag ca. 170 barn. Thyra barnehager ligger ca. 1,3 km fra planområdet, med ca. 130 barn. I tillegg er det private barnehager og familiebarnehager i nærområdet.



Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vil bli behov for ny nettstasjon for en større utbygging i området.

Grunnforhold

I følge NVEs kvikkleirekart ligger ikke planområdet i kvikkleiresone. Nærmeste registrerte kvikkleiresone vil ikke nå planområdet ved eventuelle ras. Tidligere grunnundersøkelser har vist torvlag/fyllmasser over fast leirelag. Det er ikke gjort betydelige terrengendringer i området, og det er derfor antatt original masse (grunnrapportundersøkelser R-1557 og R-581). Tilliggende undersøkelser viser at det ikke er stabilitetsproblemer verken lokalt eller i området.

Støyforhold

Heimdalsvegen og Ringvålvegen er hovedstøykilden i området. Planområdet ligger utenfor rød støysone. Deler av park mot sørøst ligger innenfor grønn sone.



Utsnitt fra støysonekart fra Trondheim kommunes kartdata/temakart-støysone. Grønt felt representerer 50-55 dB. N↑

Luftforurensning

Svevestøv (pm10) og nitrogenoksid (NO2) er hovedkilden til luftforurensning i Trondheim. 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 var svevestøv fra veislitasje. Hovedtransportsåren langs planområdet (Heimdalsvegen) har 72% mindre års-døgntrafikk, og halvering av prosentandelen tunge kjøretøy, enn tilfellet ved målepunktet. Med samme topografiske utforming, vil det være naturlig å anta at luftkvaliteten ved planområdet er tilfredsstillende, og holder seg innenfor akseptable grenser som stilles i retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520).

Beskrivelse av planforslaget

Planens hovedformål er å omforme et område fra småhusbebyggelse og parkering til konsentrert blokkbebyggelse med noe innslag av forretning.

Planlagt arealbruk

Planforslaget legger opp til at området skal benyttes til boligformål/forretning/kontor og offentlig park, med tilhørende teknisk infrastruktur. Det er planlagt inntil 8 100 m² BRA nye boliger med innslag av forretning/kontor i 1.etg mot Kirkeringen. Søndre del av området er foreslått videreført som parkformål.

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til: boligbebyggelse – frittliggende-småhusbebyggelse (1111), kirke (1164), bolig/forretning/kontor (1802), energianlegg (1510), renovasjonsanlegg (1550), kjøreveg (2011), fortau (2012), gatetun (2014), Annen veggrunn – grønt (2019), kjøre, og gangveg (2800) og park (3050).



Plankartet

Arealbruksformål	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Grønnstruktur	Sum alle arealbruksformål
Sum grunnareal	5470m ²	3435m ²	2100m ²	11005m ²

Alternative strukturer



Alternativ fra mulighetsstudie 2008



Alternativ med karréstruktur med åpning mot vest



Alternativ karréstruktur



karréstruktur med åpning mot parken i sør

Alternative utbyggingsstrukturer. N↑

Figur 9 viser utarbeidelse av alternativ utbyggingsstrukturer i prosessen. Øverst til venstre, et eldre forslag tilpasset tidligere kommunedelplan, og gjeldende regulering, med lavere rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer. Til høyre et alternativ med karréstruktur tilpasset

mulighetsstudier og ønska sentrumsutvikling for Heimdal. Karréstrukturen er videre utvikla og tilpassa omgivelsene med blant annet åpning mot park. Kirkeringen øst i illustrasjonene var tidligere tiltenkt gatetun.

Bebyggelsens plassering og utforming

Det foreslås blokkbebyggelse i tre og fire etasjer, i tunformasjon som åpnes mot sør. Den høyeste bebyggelsen plasseres mot Kirkeringen og opp mot Ringvålvegen, og trappes ned mot eneboligbebyggelsen og kirken i vest og parken i sør (se vedlagte illustrasjonsplan). I blokkbebyggelsen som grenser mot Kirkeringen er det foreslått arealer for forretning/kontor, som til sammen vil utgjøre ca. 350 m² i en høy førsteetasje. Gjennom tunet foreslås gangforbindelse øst-vest. Bebyggelsen blir kompakt med tydelig kvartalsstruktur. Langs Kirkeringen vil bebyggelsen ligge i formålsgrense mot fortau, som gir god kontakt mellom livet på gaten og forretningsvirksomhet i første etasje.



Illustrasjonsplan til venstre: I endelig forslag er bebyggelsesstrukturen endret for tilpassing ny veisituasjon: bebyggelsen er trukket noe sørover for å frigjøre plass for vendehammer og fortau i nord. Kirkeringen er vest for bebyggelsen tiltenkt gatetun. Illustrasjon til høyre: Illustrasjon som viser skissert prosjekt langs Kirkeringen og park sett fra Hans Michelsensveg

Grad av utnyttning

Tillat utnyttning for ny bebyggelse innenfor planområdet er 8 100 m² BRA. Dette gir en utnyttelse på 13,5 boliger pr. dekar. Bolig pr. dekar er regnet ut fra 93 boliger med arealet i felt BFK samt offentlig park (o_P). Planbestemmelsene angir minimum 70 leiligheter, for å sikre minimum utnyttelse på 10 boliger pr. dekar.

Ca. 90 boliger

Ca. 7700 m² BRA bolig

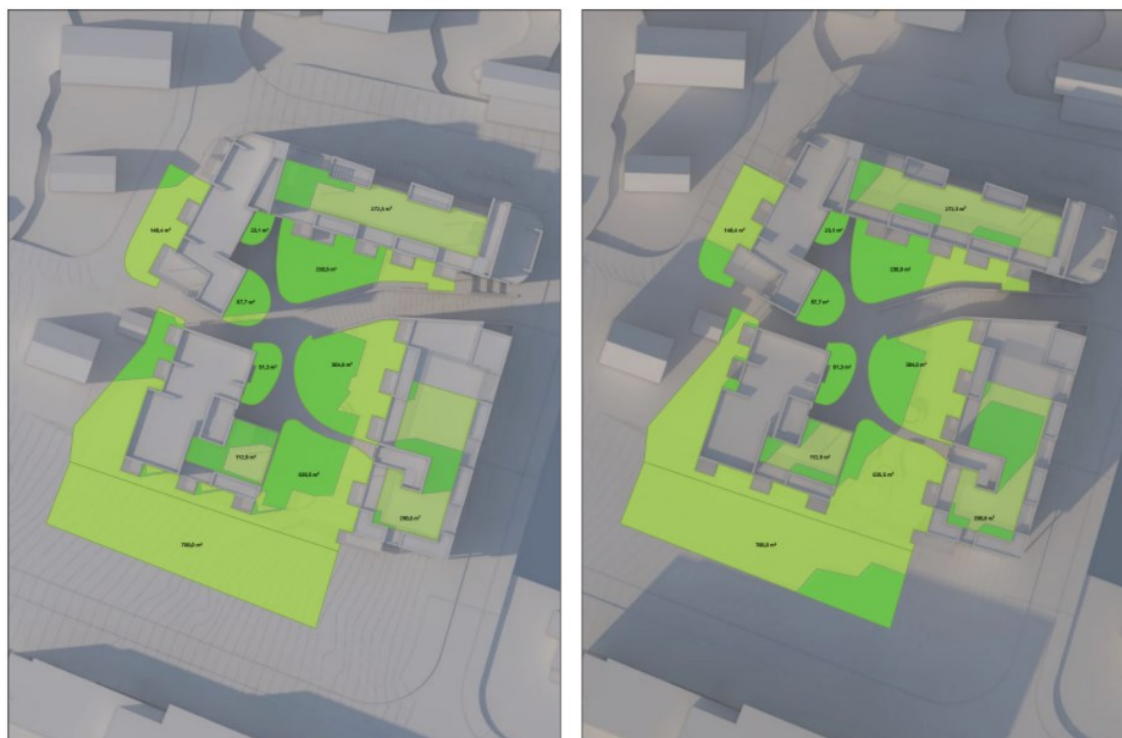
Ca. 320 m² BRA forretning/kontor

Det er sikret en boligsammensetning med maksimalt 40% 2-roms og minimum 40% 3-roms eller større. Leilighetsfordelingen er satt i samsvar med kundegrunnlaget i området.

Uteoppholdsareal

Utnyttelsen forslaget legger opp til, medfører behov for i overkant av 3 600 m² uteoppholdsarealer, derav skal halvparten være felles utearealer. Gjennom å trappe ned og åpne bebyggelsen i sør og vest oppnås tilfredsstillende solforhold. Felles uteoppholdsareal vil bli tilknyttet offentlig grøntområde med åpning i kvartalsstrukturen mot park. Uteoppholdsarealene vil bli skjerma mot motorisert trafikk med planlagte bebyggelse og vegetasjon i park. Med parkens nærhet, og tilknytting til gårdsrom, er det i forslaget i tillegg lagt opp til at 700 m² av offentlig park kan inngå som uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal mot at parken oppgraderes og tilrettelegges i

større grad for lek og opphold. Private takterrasser er synliggjort som supplement til uterom på bakken for å oppfylle krav til uterom innenfor planområdet. Hovedvekt av felles uterom er likevel på bakkeplan, for å sikre hensyn til barn og unge.



23.juni kl.18

21.mars kl.15

Illustrasjon av solforhold på uteoppholdsareal til kommunens nøkkeltidspunkter.

Grønnstruktur, offentlig park (o PA)

Det er til sammen ca. 2 100 m² park i planen. Deler av parkformålet inngår som del av kommuneplanens grønnstruktur (ca. 1 000m²) og i gjeldende regulering (ca. 1600m²). Parkarealet vist i planforslaget er større enn hva som er vist i gjeldende reguleringsplan (ca.1, 7m²) fordi sykkelveg og fortau (ca. 0, 4 m²) langs parkens sørside er tatt ut av planforslaget. Sykkelveg og fortau er tatt ut fordi det er opparbeidet både fortau på andre siden av gaten sør for parken og det eksisterer turforbindelse gjennom park i dag.

Parken er i dag et viktig sted for rekreasjon og lek i nærområdet, og har gangbar ferdsel med opparbeidede stier. Parken har begrenset areal i dag, og er Heimdals eneste park i eksisterende sentrum. Rådmannen mener det vil være uhensiktsmessig å smalne parkarealet ytterligere ved å ta inn sykkelveg med fortau her, da dagens park allerede har begrenset størrelse.

Til førstegangsbehandling lå byggegrense for bebyggelsen helt i formåls grensen mot park. Dette er endret til sluttbehandling av hensyn til parkens bredde og for å unngå privatisering av offentlig parkareal.

Bomiljø/bokvalitet

Planforslaget tilpasser seg omkringliggende bebyggelse og omgivelser ved å trappe seg ned mot eksisterende småhusbebyggelse og skape åpninger mot park. Det tilrettelegges også i stor grad for et tettere nettverk av gangforbindelser, både gjennom bebyggelsen og med fortau langs kanten av planområdet. Dette er positivt.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjort grep for å tilpasse bebyggelsen til den antikvarisk nabobebyggelsen i Anne Ekrens veg 1, prosjektet er også trappet ned mot Heimdal kirke og kirkegården. I eksisterende plan er det lagt hensynssone over den antikvariske bebyggelsen i planen, dette videreføres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø i ny plan. Planen ligger også helt inntil hensynssone kulturmiljø for Heimdal sentrum. Heimdal har mange pågående fortettingsprosjekter som gradvis vil endre lokalsenterets karakter. I planforslaget er bebyggelsen foreslått i 3- 4 etasjer for å tilpasse seg lokalmiljøet, i tråd med mulighetsstudiet fra 2007. Bebyggelsen vil imidlertid framstå som høyere og tettere enn omkringliggende eksisterende bebyggelse i 1- 3 etasjer.

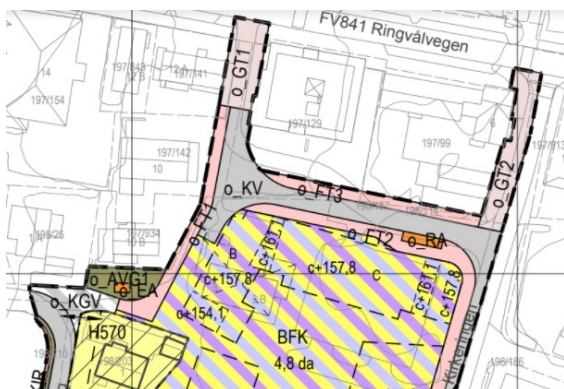
Parkering og avvik fra norm

Planforslaget legger opp til bilparkering i kjeller. Det er krav om minimum 0,8 og maks 1 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet. Dette er et avvik fra KPA, da planområdet ligger i ytre sone for parkering, der kravet er minimum 1,2 parkeringsplasser. For forretning og service stilles krav om minimum 1, maksimum 1,5 p-plasser pr. 100m² BRA forretning og service, som er noe lavere enn min-maks 1-2 for ytre sone i KPA. Vest i planområdet er det regulert for to plasser til serviceparkering. Eksisterende offentlig parkering (50 stk.) som i dag ligger på parkeringsplass i planområdet skal i planforslaget erstattes i utbygging øst for planområdet, der det ble varslet igangsetting av planarbeid i 2016.

Parkeringskjeller skal anlegges slik at den for fremtiden kan tilknyttes eventuell parkeringskjeller i øst, slik at eventuell ny utkjøring eller felles utkjøring/innkjøring kan benyttes. Dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelser.

Planforslaget er innenfor de krav som KPA stiller til parkering for sykkel.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



Kjøreveg (2011, o_KV) fortau(2012, o_FT), og Kjøre- og gangveg (2800, o_KGV).

Det er foretatt utredning for trafikkforholdene i området tilknyttet reguleringen. Disse viser til trafikkproblemer tilknyttet innkjøring ved Ringvålvegen, mens kapasiteten til Hans Michelsens veg er tilstrekkelig for planlagte boligantall. Hovedtrafikken inn til området er derfor foreslått fra Heimdalsvegen via Hans Michelsens veg. Nordligste del av Kirkeringen til gatetun (o_GT1, o_GT2).

Omtalt trafikkareal med utretting av veg mellom Ringvålvegen og Kirkeringen

Det reguleres fortau langs Kirkeringen, opp mot gatetun og til Ringvålvegen i nord, samt nord for området og mot Ringvålvegen i nordvest, og Hans Michelsens veg i øst. Planforslaget legger opp til at vegen mellom Ringvålvegen og Kirkeringen (o_KV), kommunal veg som ligger nord i planområdet, og ikke har registrert navn, som i dag deler eiendommen 197/129 i to, trekkes inn mot eiendomsgrensen i sør (198/5). Dette vil gi et mer sammenhengende bruksareal for nabotomten, samtidig som det legger til rette for renovasjonsanlegg (o_RA), og vendehammer.

Planforslaget legger opp til at vegen mellom Ringvålvegen og Kirkeringen (o_KV), kommunal veg som ligger nord i planområdet og ikke har registrert navn, som i dag deler eiendommen 197/129 i to, trekkes inn mot eiendomsgrensen i sør (198/5). Dette vil gi et mer sammenhengende

bruksareal for nabotomten, samtidig som det legger til rette for renovasjonsanlegg (o_RA), og snuhammer.

Gatetun o_GT1 o_GT2

Tilgrensede samferdselsanlegg til Ringvålvegen er satt av til formålet gatetun. Formålet med gatetunet er å ivareta Ringvålvegen som hovedgate, med større areal for myke trafikanter og forhindre biltrafikk mellom Ringvålvegen og Kirkeringen for å sikre framkommelighet for metrobussen i Ringvålvegen.

Teknisk infrastruktur

Ledningsplan og overordnet VA-plan er vedlagt planforslaget.

Energianlegg trafo (1510)

Området ligger innenfor kommunens konsesjonsområde for fjernvarme. Det er lagt opp til ny trafo for å dekke strømbehov i planområdet.

Renovasjonsanlegg (1550, o_RA)

Avfallshåndteringen skal skje gjennom mobilt avfallssug, samt nedgravde containere for papiravfall. Det er i tillegg satt av plass for to midlertidige overflatecontainere til plastemballasje. Arealformål til dette er plassert nord i planområdet med innkjøring fra Kirkeringen.

Virkninger av planforslaget

Forhold til overordna planer

Planforslaget vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel, som sentrumsformål og park. Utbyggingsområdet vil gå fra å ha en lav arealutnyttelse, til å ligge innenfor minimum krav til fortetting. Forslaget legger opp til en utnyttelse på 13,5 boligenheter pr. dekar.

Planforslaget vil avvike fra gjeldende kommuneplan for de bestemmelser som gjelder for parkering, forslaget vil ligge innenfor bestemmelsesområde for midtre sone. Dette medfører endrede grenser for maksimal utnyttelse for parkering, samtidig medfører det noe lavere minimumsgrense for bilparkering. Videre vil minimumskrav til sykkelparkering blir noe høyere.

Forhold til eksisterende reguleringsplan

I eksisterende regulering er det avsatt areal til offentlig tjenesteyting med barnehage på tomten. Ved oppstart av ny detaljregulering i 2014 ble tomten vurdert som for liten til å få innpasset både barnehage og boliger i sentrumsbebyggelse her (10 boliger per dekar), og det ble åpnet for å regulere tomten på nytt i tråd med sentrumsformål i kommuneplanens arealdel med boliger og noe forretning.

Barnehagedekning på Heimdal

I opptaksområdet Breidablikk/Åsheim/Stabbursmoen/Kattem var det 905 barn bosatt i alderen 1-5 år i 2016. Samtidig var det 887 plasser, som gir en lokal dekningsgrad på 98 prosent. Dette gir noe underdekning for området. Samtidig peker *Plan for areal til offentlige tjenester 2017-2050* på at det er to nye barnehager under regulering, en på Øvre Solberg og en i Kattenskoen. Kommunen har også egne tomter som kan egne seg for barnehage i Tunnellvegen, på Willhelmsmyr, Klett og Sagmoen. I tillegg kommer private barnehager og familiebarnehager i området.

Stedets karakter, byform og estetikk

Den foreslåtte bygningsmassen viderefører den karakter det legges opp til i fortettinga av Heimdal

sentrum gjennom prosjektet i Kirkeringen 1 og 5/Hans Michelsens veg 8,10,12. Den er også i tråd med utviklingen det har vært lagt opp til gjennom mulighetsstudier, dvs. en lav, men bymessig struktur fra 3-4 etasjer.



Illustrasjon til venstre viser prosjektet sett fra Kirkeringen, med ståsted sør for Hans Michelsens veg. Illustrasjon til høyre viser prosjektet i fugleperspektiv fra sørøst.

Det er gjort grep for å ta hensyn til områdets kvaliteter og øvrige omkringliggende bebyggelse gjennom nedtrapping av bygningsstrukturen. En klar byggelinje mot Kirkeringen vil gi et tydelig byrom med siktlinjer inn mot hovedgaten (Ringvålvegen). Nåværende boligbebyggelse innenfor g.nr./bnr. 198/5 (Anne Ekrens veg 3 og 3b, og Hans Michelsens veg 1 og 3) blir forutsatt revet ved iverksettelse av planforslaget.

Forhold til naturmangfold

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse.

Trafikkforhold og parkering

Eksisterende flate som i dag brukes til parkering, blir erstattet av boligbebyggelse med kjellerparkering. Tomtens nåværende 50 parkeringsplasser skal erstattes. Nedkjøring til felles parkeringskjeller vil skje fra Kirkeringen. Dette vil medføre noe ekstra trafikk langs Hans Michelsens veg. Utredninger av trafikkforholdene viser at oppkjøring langs Hans Michelsens veg har kapasitet til forventet økning i biltrafikk. Planforslaget vil føre til mindre biltrafikk i deler av Kirkeringen, og avvikle utkjøring til Ringvålvegen.

Dette gir endringer mtp intensjonen i mulighetsstudiet om å gjøre deler av Kirkeringen til gågate, da gjennomkjøring til eiendommer opp mot Ringvålvegen må gå forbi planområdet.

Trafikkrapporten som følger planforslaget viser at det er trafikkavviklingsproblemer i krysset Ringvålvegen/Heimdalsvegen i dag, og at dette vil forverres ved trafikkøkning fra planområdet og naboplanen i Heimdalsvegen 1, 3, 3b og 3c. Dette kan gå ut over framkommeligheten for kollektivtransport i Heimdalsvegen. Rapporten konkluderer med at situasjonen kan forbedres ved etablering av venstresvingefelt fra Heimdalsvegen sør for krysset og inn i Ringvålvegen. Det har kommet vilkår for egengodkjenning til planforslaget fra Statens vegvesen på dette grunnlaget, og rådmannen mener vilkåret må etterkommes.

Myke trafikanter

Ny boligbebyggelse og arealer for sentrumsformål vil være i nærhet til hovedrute for sykkel i Heimdalsvegen. Myke trafikanters interesser blir bevart gjennom etablering av fortau langs Kirkeringen og nord for bebyggelse og mot Hans Michelsens veg. Det er med de nye forbindelsene også sikret bedre forbindelse for myke trafikanter til kollektivknutepunktet ved Heimdal stasjon. Åpning i bebyggelsesstrukturen gir rom for gangforbindelse mellom bebyggelsen og parken ved

Hans Michelsens veg, og det er sikret forbindelse gjennom bebyggelsen mellom Anne Ekrens veg og Kirkeringen.

Raskeste skoleveg forutsetter kryssing av Ringvålvegen (ÅDT 5150). Aktuelt veistrek har lav hastighet (30 km/t), atskilte gangfelt, fotgjengerovergang og er trafikkregulert med fartsdumper. Skoleveg går videre langs den lavt trafikkerte Sørbruvegen. Ringvålvegen og deler av Sørbruvegen er gjennom barnetråkk registrert som skoleveg/fritidsveg som oppfattes som en trygg ferdselsåre.

Kollektivtransport

Planområdet ligger tett på kollektivknutepunkt og vil være svært godt betjent med kollektivtrafikk.

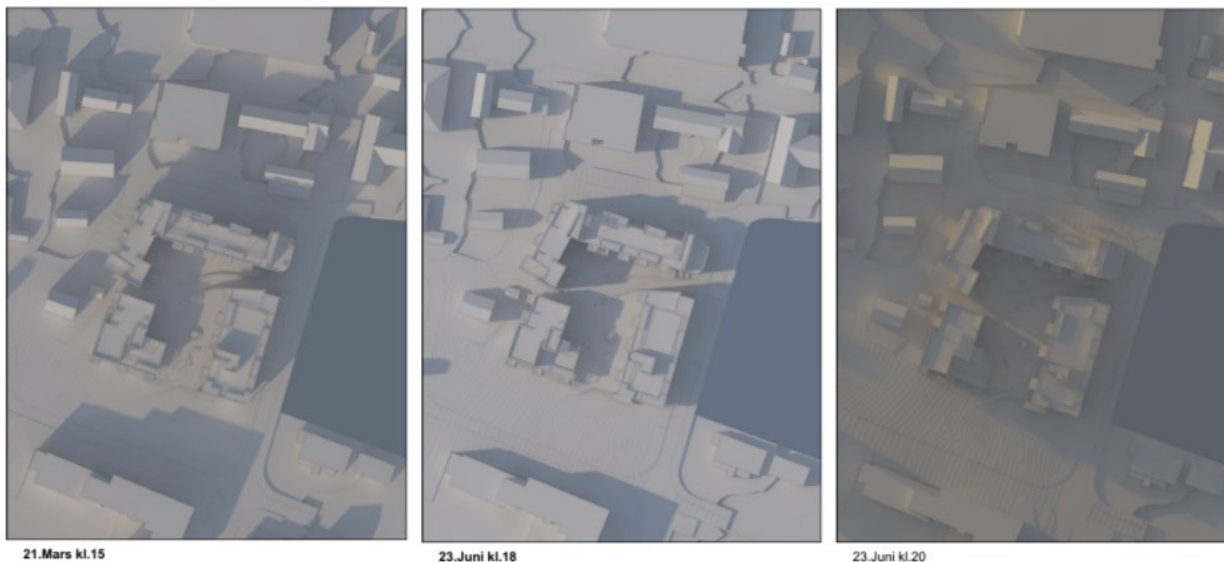
Rekreasjonsområder/uteområder

Planområdet har god tilgang til grøntområder, rekreasjons- og uteområder på grunn av beliggenhet rett ved siden av offentlig park. I planforslaget er det nok gode uterom på bakkeplan for alle aldersgrupper dersom man tillater at deler av park regnes inn. Byplankontoret har gått med på at man i planen får regne deler av parken inn i uteromsregnskap for egen bebyggelse. Dette fordrer at parken oppgraderes og tilrettelegges for opphold, lek og aktivitet. Felles uteoppholdsareal åpner seg mot parkområdet og gir slik tilgang på både private og offentlige uteoppholdsarealer. Tilrettelegging for ferdsel gjennom planområdet vil gi god tilgjengelighet til offentlige friarealer og turveier langs grønnstruktur i vest. Det har imidlertid vært diskutert om det er riktig å åpne for at man regner inn en så stor andel park i uteoppholdsregnskapet til planen. Rådmannen mener det er viktig at parken opparbeides med tanke på å tilgjengeliggjøre og utbedre arealet for offentligheten. Det er stilt krav om dette i reguleringsbestemmelsene.

Til sluttbehandling er byggegrense mot park trukket tilbake fra formålsgrensen med 4 meter. Dette for å sikre at parken ikke oppleves som privat og sjenerer brukere av parken som følge av bebyggelse med vinduer og balkonger ligger tett på grøntarealet. Dette sikrer også at terrengtilpasning og vedlikehold på egen bebyggelse kan skje på boligenes egen grunn. Ny byggegrense vil da være i tråd med byggegrense i eksisterende plan. Rådmannen mener det er avgjørende å få gode buffere og tydelige overganger mellom de offentlige og private utearealene for å kunne oppnå gode brukskvaliteter i parken.

Solforhold

Krav til solforhold på felles uteoppholdsareal er ivaretatt i planforslaget, og sikret i bestemmelsene. Solforhold på utearealene vil være gode midt på dagen og utover ettermiddagen, men blokk i sørvest vil skyggelegge mye av det indre utearealet sommerstid kl.18. Kravet ivaretas derfor delvis gjennom at det tillates at deler av offentlig park (700m²) regnes inn som del av uteromsregnskapet. Det er stilt rekkefølgekrav til at parken må oppgraderes og tilrettelegges for opphold og aktivitet med tanke på å tilgjengeliggjøre og utbedre arealet for offentligheten. Område f_BSH (Bolig, frittliggende småhus), vil få endringer i lys og solforholdene. Dette innebærer en reduksjon av lysinnslipp og skyggelegging i deler av tomt og bebyggelse på formiddagen. Virkningen vil i hovedsak være gjeldende fram til klokka tolv vinterstid og tidlig vår. Bebyggelse nord for området (butikk/forretningsbygg gnr/bnr. 197/99) vil få noe mer skygge fra formiddag, tidlig vår.



21. Mars kl. 15
23. Juni kl. 18
23. Juni kl. 20
Solforhold på tomten til kommunens nøkkeltidspunkter og 22. juni kl. 20.

Barns interesser

Opparbeidete felles utearealer i gårdsrommet mellom bebyggelsen med tilliggende park, vil gi gode uterom for lek og sosialt samhold. I forbindelse med planen blir parkeringsplasser lagt i parkeringskjeller under bakken. Det er positivt. Det er også krav om opparbeidelse av fortau rundt tomten som er positive tiltak for trygg ferdsel, samt at park skal oppgraderes og tilrettelegges for opphold, lek og aktivitet. Tilgrensende tomt i sør har kvartalslekeplass med god tilkomst fra planområdet. Offentlige friområder med skog og turdrag fins i grøntdraget ca. 200 meter fra området. Som beskrevet under "trafikkforhold" har planområdet god og sikker tilkomst til skole.

Beredskap og ulykkesrisiko, ROS-analyse

ROS-analysen har tjent som underlag for bestemmelser om forebyggende og avbøtende tiltak i planforslaget. Disse er oppsummert i endelig ROS-analyse, og er knyttet til masseras/skred, kulturminner, skolekapasitet, rekreasjonsområde, forurenset grunn, trafikk og ulykke ved avkjørsler/for gående og syklende.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av offentlig fortau, gatetun og kjøreveg vil medføre noe økte driftskostnader for kommunen.

Konsekvenser for næringsinteresser

Det tilrettelegges for etablering av forretning/kontor i førsteetasje av bebyggelsen mot Kirkeringen, dette antas å være positivt for etablering av næring på Heimdal.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger tett opp mot kollektivknutepunkt i Heimdal sentrum og innen sentrumformål. Boligene vil ha kort gåavstand til daglige gjøremål, handel og kollektivtilbud. Dette er positivt med tanke på å ivareta nullvekstmålet. Samtidig ligger planområdet på Heimdal, 10 km utenfor Trondheim sentrum, og i følge reisevaneundersøkelser er det sannsynlig at man her vil ta i bruk bil mer enn om man bor i bysentrum.

Avveining av virkninger

Nye byggehøyder og andre bygningstyper enn i det etablerte naboskapet kan oppleves negativt. De nærmeste eiendommene vil bli påvirket med tap av utsikt og noe tap av solforhold. Opparbeidelse av fortau rundt tomten, gangforbindelser gjennom boligprosjektet, opparbeiding av

park, og venstresvingefelt i Heimdalsvegen vurderes som positivt for nærområdet.

Planlagt gjennomføring

Det forutsettes utbyggingsavtale med kommunen i samsvar med plan- og bygningsloven. I rekkefølgebestemmelsene er det krav om at følgende skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for boliger:

- Samferdselsanlegg som vist på plankartet
- Uteoppholdsareal og lekeplass
- Opparbeiding av park med tilrettelegging for lek og opphold
- Avfallsløsning
- Skolekapasitet
- Parkering

Det er stilt krav til gjennomføring av tiltaket angående

- Venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen
- rapport fra geoteknisk prosjektering
- tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn
- plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen
- teknisk godkjent vann- og avløpsplan
- parkeringsplan

Innspill til planforslaget

Igangsatt planarbeid ble varslet i Adresseavisen 1.7.2015. Varslingsbrev ble sendt naboer, berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 26.6.2015, med frist for innspill 10.8.2015. Det kom til sammen fire uttalelser fra offentlige instanser, samt en fra privatperson. Det ble avholdt samrådsmøte med naboer (beboere på gnr/bnr 198/203) den 13.10.2016. Innkomne innspill i forbindelse med oppstart og samrådsmøte er omtalt i planbegrivelsen til førstegangsbehandling. Reguleringsforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 1.7.2017 til 26.8.2017. Det kom inn 12 merknader og ett vilkår for egengodkjenning av planen fra Statens vegvesen på vegne av Sør-Trøndelag fylkeskommune som vegeier, disse er oppsummert og svart ut under. Vilkår for egengodkjenning er svart ut per brev

Merknader etter høring og offentlig ettersyn:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl, 21.8.2017

- Gatetunene o_GT1 og o_GT2 bør utformes slik at kun utrykningskjøretøy kan passere.
- Det fremgår av trafikkrapport til planforslaget at utbyggingen vil kunne generere så mye trafikk at det vil bli trafikkavviklingsproblemet i krysset Heimdalsvegen/Ringvålvegen. Det bør bygges venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen. Dette på grunn av fremkommelighet for kollektivtransporten.
- Det er positivt at det legges til rette for flere boenheter i nærheten av Heimdal stasjon, slik at flere kan velge kollektive transportløsninger framfor privatbil. Det bør tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser fra planområdet til stasjonen.

Rådmannens kommentar:

- Reguleringsbestemmelsene slår fast at gatetun o_GT1 og o_GT2 skal ha passeringmulighet for utrykningskjøretøy. Bestemmelsen endres til "Gatetun skal ikke være tillatt for gjennomkjøring av motorisert kjøretøy, men skal ha passeringmulighet for utrykningskjøretøy." Reguleringsbestemmelsen er da fleksibel mtp om gatetunet fysisk skal

- sperres, eller om skilting er tilstrekkelig.
- Det er til sluttbehandling stilt rekkefølgekrav til planen om opparbeidelse av venstresvingefelt i Heimdalsvegen. Venstresvingefeltet vil reguleres i forbindelse med [r20170039 - Heimdal omstigningspunkt, Metrobusstasjon](#)
 - Det er tilrettelagt for fortau rundt hele planområdet, og i tillegg sikret viktige snarveger gjennom bebyggelsen, slik at forholdene for gående og syklende er bedre enn tidligere.

Statens vegvesen, på veggen av Sør-Trøndelag fylkeskommune som vegeier, 17.8.2017

- Vilkår for egengodkjenning:
Det bør bygges venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen. Dette på grunn av fremkommelighet for kollektivtransporten.
- Gatetunene o_GT1 og o_GT2 bør utformes slik at kun utrykningskjøretøy kan passere.

Rådmannens kommentar:

- Vilkår for egengodkjenning er imøtekommet, og rekkefølgekrav om etablering og opparbeidning av venstresvingefelt er tatt inn i bestemmelsene.
- Jf. tidligere svar. Reguleringsbestemmelser er endret for å ivareta forholdet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 21.8.2017

- Det er sikret tilstrekkelig total arealutnyttelse i planen.
- Rekreasjonsmuligheter og grøntområder, trafikkforhold for myke trafikanter, luftforhold, sol og lysforhold ansees som ivaretatt i planen

Rådmannens kommentar: Innspillene tas til orientering

Sør-Trøndelag fylkeskommune, 21.8.2017

- Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området.
- Minner om aktsomhetsplikten.
- Verneverdig bebyggelse som skal bestå, kan med fordel avmerkes som hensynssone.

Rådmannens kommentar: Det er lagt hensynssone over verneverdig bebyggelse til sluttbehandling. Øvrige innspill tas til orientering.

TrønderEnergi Nett, 5.7.2017

Ingen kommentarer til planen.

LUKS, leverandørens utviklings- og kompetansesenter, 8.8.2017

Det må komme inn sterkere føringer i reguleringsplanen vedrørende adkomst for godstransport og varelevering, samt adkomstveier til varemottak.

Rådmannens kommentar:

Areal og utforming for forretning/kontor vil ikke kreve godstransport med lastebil (300m²). Det er tatt inn krav i reguleringsbestemmelser om at det i utomhusplanen blir vist hvordan varelevering blir løst.

Posten Norge AS, 17.8.2017

Ber om at det opprettes dialog med posten om plassering av postkasspunktter for enkel og sikker tilgang for både postbud og postmottaker. Innspill bør tas inn i forbindelse med byggesak.

Rådmannens kommentar: Innspillet tas til orientering.

Reis, nabo, 21.8.2017

Kan ikke se at tidligere innspill er tatt til etterretning. De vil miste sol fra øst/sørøst om morgnen og formiddag, særlig vår og høst. Utsikt mot nordøst blir i tillegg betydelig innskrenket og det vil bli innsyn fra ulike leiligheter.

Rådmannens kommentar

Kommuneplanens arealdel krever høy utnyttelse ved regulering av områder i sentrumsformål, dette for å utnytte nye arealressurser og redusere byspredning. Bebyggelsen vil miste noe sol fra øst/sørøst deler av året, men rådmannen mener boligen ligger slik at skyggeeffekten av utbyggingen samlet sett vil bli liten, og mye bedre enn hva som forventes ved fortetting i byområder. Solforholdene på nabotomten er svært gode til kommunens nøkkeltidspunkter, 21.mars kl.15, og 23.juni kl.18. Rådmannen mener ulempene ved utbyggingen ikke er mer enn hva som kan forventes eller aksepteres med tanke på Trondheim kommunes fortettingspolitikk.

Den Norske kirke, Kirkelig fellesting i Trondheim, 11.9.2017

- Ber om at det tas i betraktning at formålet allmenntilgjengelig barnepark ikke er tatt med i ny plan.
- Parkeringsplasser for kirken blir redusert.

Rådmannens kommentar:

- Ved oppstart av planen ble det gjort en vurdering hos Trondheim kommune av at tomten ble for liten for å få til både barnehage og boligbebyggelse, og at man ikke så behov for barnehage på denne tomten. Se også avsnitt om barnehagedekning i planbeskrivelsen som omtaler barnehagedekning i Heimdalsområdet. Planen er for øvrig i tråd med kommuneplanens arealdel som viser sentrumsformål på området. Parken vil etter krav i planen få en bedre opparbeidelse og tilrettelegging for barn enn det som er tilfellet i dagens situasjon.
- De offentlige bakkeparkeringsplassene som ligger på tomten vil bli flyttet som følge av planen, og bli opparbeidet under bakken øst for planområdet i forbindelse med igangsatt regulering r20170008 rett øst for planområdet. Det vil medføre en midlertidig situasjon der kirkegjengere som i dag tar i bruk parkeringsplassene ikke vil ha tilgjengelighet til disse. Samtidig medfører fortetning av Heimdal sentrum bedre tilrettelegging for gående og syklende og styrking rundt kollektivtilbudet, slik at kirken i fremtiden kan nås med miljøvennlige transportalternativer.

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.