



Detaljregulering av Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2, 2B, 4, 4B og 6, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.12.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 28.2.2019

Innledning

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

Hensikten med planen er å oppnå 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 ravedalen i sør, og to leilighetsbygg mot Kirkeringen i fire etasjer. Parkering skal hovedsak skje i kjeller. Prosjektet vil samlet gi ca 120 leiligheter.

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

Planen har vært trukket ved tidligere anledning grunnet negativ innstilling fra rådmannen. Hovedgrunnene for rådmannens tidligere negative innstilling har vært hensynet til ravedalen, byggehøyde og tilpasning til Heimdal som tettsted. Ny plan ivaretar disse prinsippene i akseptabel grad.

I planprosessen har det vært fokus på:

- Utearealene, da disse har vært noe knapp og skyggelagt
- Hvordan bebyggelse forholder seg til Heimdalsvegen, da lang bygningskrpp kan oppleves som dominerende i landskapet
- Svalganger, da dette ikke er ønskelig mot vegen og uteoppholdsareal



Figur 1 – oversiktskart med planomriss

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

Endringer etter offentlig ettersyn:

- Det er regulert to avkjørsler fra Kirkeringen, en for boligparkering og en for forretning og kontor.
- Renovasjon (f_R) er tatt ut fra plankartet. All renovasjon løses på egen grunn innenfor planområdet. Bestemmelsene knyttet til renovasjon er også endret.
- Bestemmelse om parkering er endret.
- Tatt inn en bestemmelse om boligtypefordeling.
- Tatt inn bestemmelse om utnyttelsesgrad.
- Tatt inn bestemmelse om mulig utvidelse av den gamle politistasjonen.

Planstatus

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

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

Den gamle politistasjonen er i kommunens "aktsomhetskart for kulturminner" markert som antikvarisk verdifullt klasse C. Dette innebærer at eksteriør og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningens karakter.

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

Gjeldende reguleringsplaner

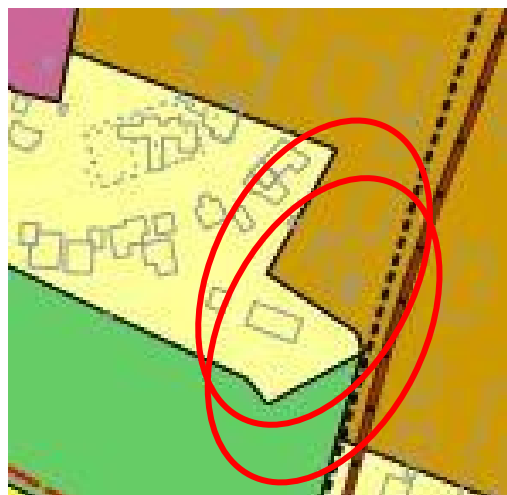
Gjeldende plan er r0114 "Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen", vedtatt 6.4.1981. Denne planen regulerer til bolig og forretning/kontor.

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

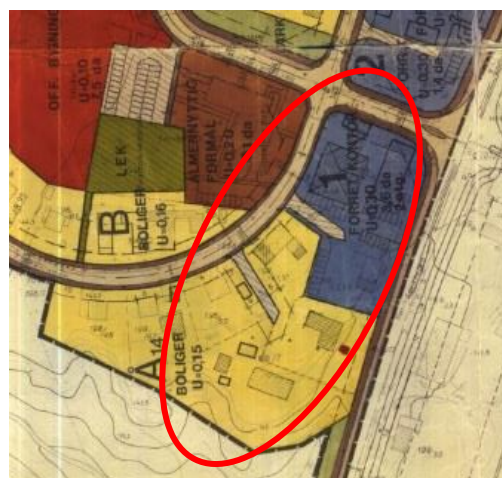
Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr; 198/42, 198/117, 198/119, 198/7, 198/95, 198/50, 198/51, 198/204, 198/189, 116/636 og 198/130.

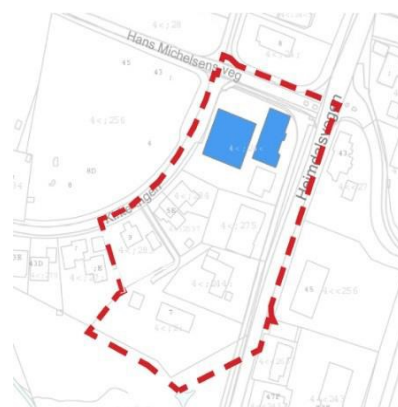
Planområdet ligger mellom Heimdalsvegen og Kirkeringen sør for Heimdal sentrum. Planområdet er ca 11,7 daa.



Figur 2 – kommuneplanens arealdel 2012-2024



Figur 3 – Gjeldende reguleringsplaner



Figur 4 – Bygg med antikvarisk verdi

Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er variert; enebolig i en- to etasjer og næringsbygg i to etasjer. Gamle Heimdal politistasjon ligger innenfor planområdet og gir området et særpreg. Området rundt er også variert med eneboliger og næringsbygg av variert størrelse og karakter, med en høyde på to til fire etasjer. Planområdet ligger i brytningsfasen mellom sentrum og boligområde. Heimdal politistasjon er et viktig kulturminneelement i området. Heimdal sentrum som stasjonsby er registrert som kulturmiljø i KPA. Selv om planområdet ikke ligger innenfor hensynssonen for kulturmiljø i KPA, er bygningene innenfor planområdet en del av denne karakteristikken av stasjonsbyen. Dette innebærer et miljømessig og arkitektonisk sammensatt sentrumsmiljø.

Det er utarbeidet en stedsanalyse for Heimdal, se vedlegg nr 6.

Landskap

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

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

Sosial infrastruktur

Halve planområdet ligger i Stabbursmoen skolekrets, mens andre halvdel ligger i Åsheim skolekrets. Dette splitter området i to skolekretser. Det er ikke skolekapasitet i verken Åsheim eller Stabbursmoen skolekrets i dag. Nødvendig skolekapasiteten må være på plass, jf. rekkefølgebestemmelser (§ 7).

Trafikkforhold

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

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

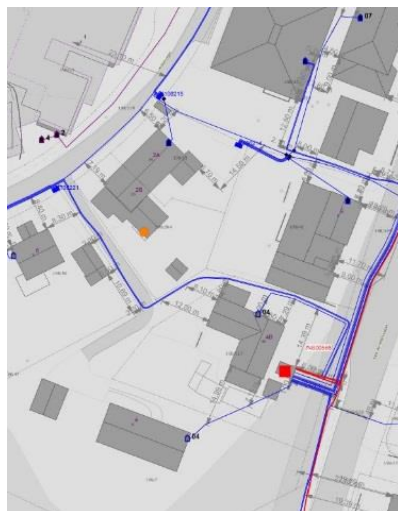
Kirkeringen og Hans Michelsens veg er mindre boligater med lav trafikk. Hans Michelsens veg er hovedadkomsten til Heimdal kirke fra Heimdalsvegen.

Teknisk infrastruktur

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

samt i krysset Heimdalsvegen/Hans Michelsens veg.

Trase med nedgravd høyspentlinje går langs Heimdalsvegen, mellom bilveg og gang-/sykkelveg. Høyspentlinjen har stikkledning inn til eksisterende nettstasjon på eiendommen 198/117. Evt. flytting av nettstasjon og kabler gjennomføres i samarbeid med netteier og er sikret i planens rekkefølgebestemmelser.



Figur 5 – Infrastruktur for VA



Figur 6 – Kabelnettkart

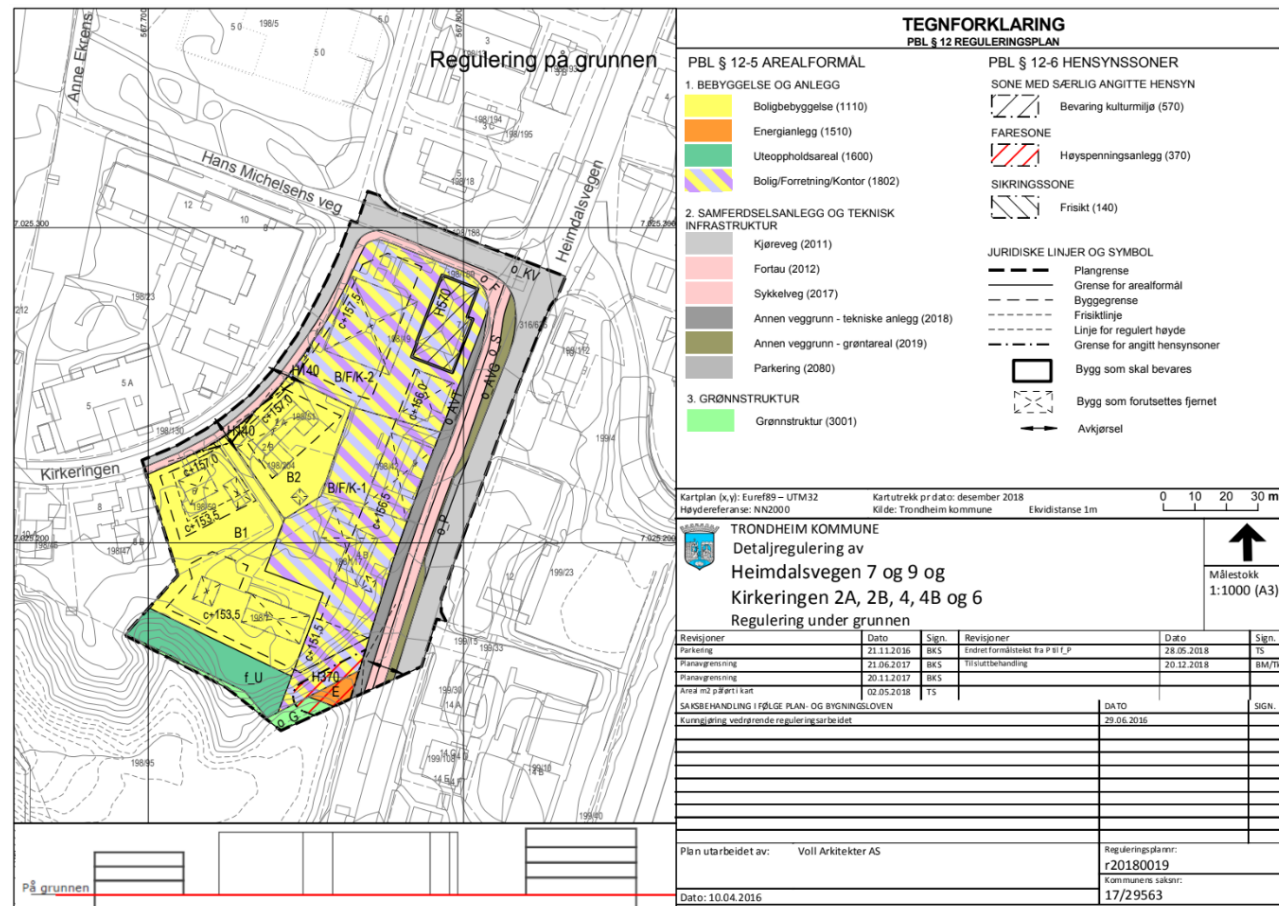
Beskrivelse av planforslaget

Plandata og planlagt arealbruk

Parkeringskjeller, boder og balkonger er ikke tatt med i arealberegningen, og omfattes ikke av uteromsregnskapet. Bebyggelsens omfang er regulert gjennom byggenes maksimale fotavtrykk (BYA) og maksimale gesimshøyder. Ca. 120 boliger på ca. 12 700 m² gir ca. 9,5 boliger/daa. Planens bestemmelse § 3.2.1 og § 3.3.1 angir grad av utnyttning.

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

Figur 7 – Planlagt arealbruk



Figur 8 – Plankart for Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2A, 2B, 4, 4B og 6

Området reguleres til følgende formål, med SOSI-kode bak:

- | | |
|---|------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | |
| a. Boligbebyggelse (B1, B2) | 1110 |
| b. Bolig/forretning/kontor (B/F/K-1, B/F/K-2) | 1802 |
| c. Energianlegg (E) | 1510 |
| d. Uteoppholdsareal (f_U) | 1600 |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| a. Kjørveg (o_KV) | 2010 |
| b. Fortau (o_F) | 2012 |
| c. Sykkelveg (o_S) | 2017 |
| d. Annen veggrunn (o_AVG) | 2018 |
| e. Annen veggrunn grøntareal | 2019 |
| f. Parkering (o_P) | 2080 |
| 3. Grønnstruktur | |
| a. Grønnstruktur (o_G) | 3001 |

Byggeområde B1 og B2, B/FK-1 og B/FK-2

Planområdet tenkes delt inn i fire byggeområder B1 og B2, og B/F/K 1 og 2, som vist på plankartet.

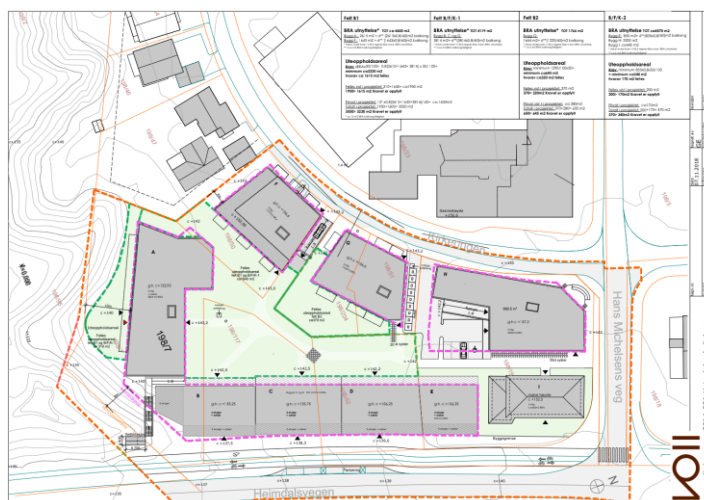
- I felt B1 planlegges et leilighetsbygg i fire etasjer, samt et bygg mot ravinedalen med fire etasjer, inkludert sokkel. Totalt ca 50 leiligheter og 4600 m² BRA.
- I felt B2 planlegges et leilighetsbygg i fire etasjer. Totalt ca 20 leiligheter og ca 1770 m² BRA.
- I felt B/F/K 1 planlegges leilighetsbygg i fire etasjer med en femte inntrukket etasje, dette inkluderer sokkel. Totalt ca 40 leiligheter, samlet inntil 4120 m² BRA leilighetsareal og ca

300 m² BRA næring.

- I felt B/F/K 2 planlegges et leilighetsbygg mot Heimdalsvegen i fire etasjer med en femte inntrukket etasje, dette inkluderer sokkel. Totalt ca 12 leiligheter og ca 855 m² BRA. Bygning mot Heimdalsvegen med antikvarisk verdi skal bevares. Bygning i krysset Kirkeringen/Hans Michelsens veg erstattes med et kontor- /forretningsbygg i fire etasjer.

Bygningene er plassert i lengderetning parallelt med omkringliggende gater og danner et indre gårdsrom.

Bygningen langs Heimdalsvegen er med på å forsterke områdets urbane kvaliteter og stramme opp gateløpet. Bygningen er mellom 70 og 80 meter lang, det foreslås derfor at maksimal fasadelengde mot Heimdalsvegen uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 25 meter. Dette vil gjøre bygget mindre dominerende.



Figur 9 – Situasjonsplan

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

Bokvalitet

Uteoppholdsareal

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

Krav til solfylt uteoppholdsareal er oppfylt. I beregningen av uteromsareal er det regnet med et areal med flatt terreng mot sør og ravinedalen, samt det større felles gårdsrommet. Av arealet mot ravinedalen, er det bare areal med tilfredsstillende lydforhold som er tatt med i beregningen.



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



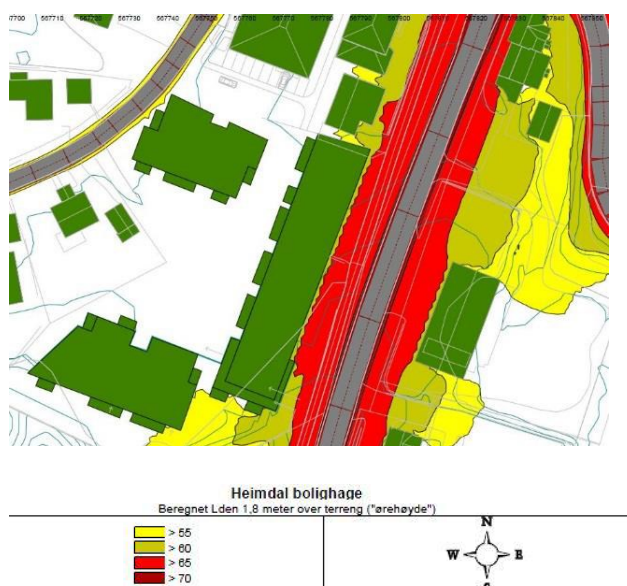
Figur 11 – Sol og skygge 23. juni klokken 1200 (venstre bilde) og klokken 1800 (høyre bilde)

Støy

Støyutredning er utarbeidet av Reinertsen og datert 12.1.2016 RAP-RE-RIA-001, se vedlegg nr 5.

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

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



Figur 12 – Støykart

Parkering

Planområdet ligger i KPAs sonekart for parkering i "midtre sone". Det er planlagt parkering for minimum 0,8 og maksimum 1 biler, og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA bolig eller boenhet i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder. For kontor skal det være plass til 0,5-1 biler og minimum 1,75 sykler, for næring 1 - 1,5 biler og minimum 1,5 sykler. All parkering under grunn tillates bygget sammenhengende eller delt opp i flere anlegg, men det skal ikke være flere enn to adkomster fra Kirkeringen.

For boligene i feltene B/F/K-1, B/F/K-2 og B1 (7140 m² BRA bolig) og B2 (ca 1400 m² BRA bolig) planlegges til sammen ca. 8540 m² BRA bolig med et felles parkeringsanlegg i kjeller med adkomst fra Kirkeringen. Det vil være plass til minimum 98 biler og minimum 245 sykler i tråd med veilederen.

For næringsarealet i felt B/F/K-2 foreslås det 4 parkeringsplasser for bil på bakkeplan og 10 parkeringsplasser i kjeller, samt ca. 50 parkeringsplasser for sykkel. Det er i tråd med veilederen der kravet er minimum 13 bilplasser og 45 sykkelplasser. Det planlegges ca. 2560 m² kontor.

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

400 m² er det planlagt en lomme med 4 offentlige parkeringsplasser i Heimdalsvegen og 11 parkeringsplasser i kjeller, samt ca 64 parkeringsplasser for sykkel. Dette er i tråd med parkeringsveilederen.

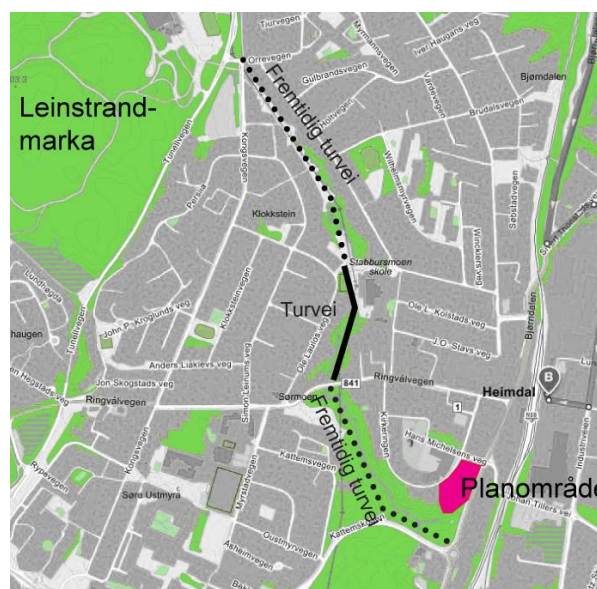
Naturforhold og rekreasjon

Åpen flomvei er registrert innenfor planområdet langs Heimdalsvegen. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, jf. KPA § 17.1 og 17.2. Det er tatt hensyn til dette i planens bestemmelser § 6.6.

Naturverdier, grønnstruktur og rekreasjon

Sørligste bebyggelsen innenfor felt B1 vil delvis ligge i område markert verdi C i kommunens forvaltningsbase for naturdata. Grønnstrukturen i KPA vil ikke bli berørt av de bygninger som planlegges. Ravinedalen sør for planområdet er en viktig landskapstype, planen tar hensyn til ravinedalen ved å trekke det sørligste bygget unna dalen, samt begrense høyden mot dalen.

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



Figur 13 – fremtidig turvei

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

Trafikkforhold

Planområdet får hovedadkomst fra Hans Michelsens veg. Planlagt boligbebyggelse er et fortettingsprosjekt med økt antall boliger som vil øke trafikken i lyskrysset Hans Michelsens veg/Heimdalsvegen, samt krysset mellom de lokale gatene Kirkeringen/Hans Michelsens veg. Adkomst til parkering for boligene vil være fra Kirkeringen. Den økte trafikken i Kirkeringen vil kun passere Kirkeringen 1 for å svinge inn til parkeringskjeller. Økt trafikk og støy dette medfører, vil ikke være et tema for eneboligene lengre inn i gaten.

Tekniske anlegg

Offentlige ledninger og overvann

Detaljert plan for vann og avløp skal utarbeides og være godkjent av Trondheim kommune av kommunalteknikk før det kan gis rammetillatelse for planlagte bygg. Dette er sikret i bestemmelsene § 6.4.

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

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

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

Energiforsyning

Ny nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse, være tilgjengelig for lastebil (10x7 m), og det må være plass til oppstilling av nedstrømsaggregat (21 m²). Plasseringen er godkjent av TrønderEnergi Nett.

Gammel nettstasjon må være i drift inntil ny nettstasjon er etablert da den forsyner bygg utenfor planen. Av den grunn vil det ikke være mulig å etablere nettstasjon i et av nybyggene.

Det er vurdert at ny stasjon bør plasseres langs Heimdalsvegen. Den mest hensiktsmessige plasseringen er vurdert å være i sør i planområdet, med tanke på plassering i forhold til boligmassen.



Figur 14 – plassering av fremtidig nettstasjon

Den foreslåtte plasseringen ligger innenfor grøntområde i KPA.

Renovasjonsanlegg

For felt B1, B2, B/F/K-1 og B/FK-2 planlegges felles avfallsanlegg. Innenfor feltene planlegges til sammen ca 120 leiligheter. I henhold til KPA er det krav om mobilt avfallssug for prosjekt med 50-300 leiligheter. Det planlegges mobilt avfallssug for restavfallet og det er plass til 3+6 stk containere for papp/papir innenfor planområdet.

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

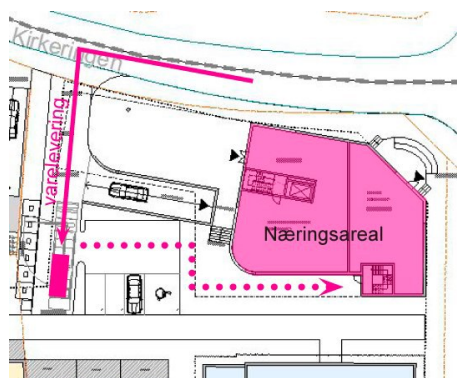


Figur 15 – plassering av renovasjonsanlegg

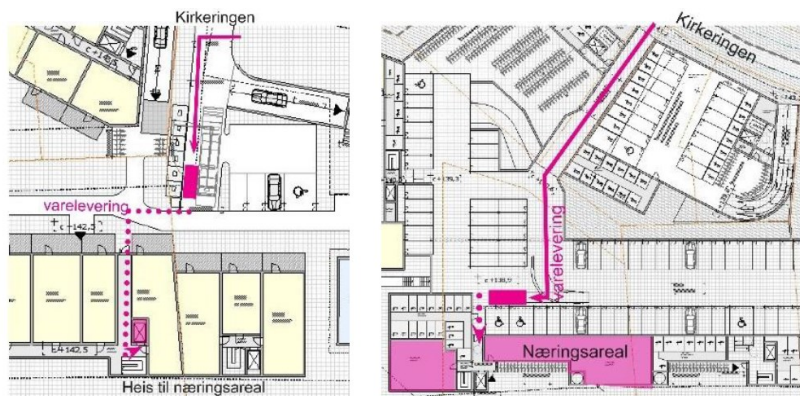
Varelevering

Varelevering til området B/F/K2 er tenkt via avkjørselen fra Kirkeringen (figur 15).

For næringsarealene i B/F/K1 (mot Heimdalsvegen) er det foreslått to ulike alternativer for varelevering (figur 17). Alternativ 1; Varebil kjører inn på naboeiendommen fra Kirkeringen og trilles via gangveien inn til heis/trappehus og ned i sokkeletasjen. Alternativ 2; Liten varebil kjører ned i P-kjelleren via adkomst fra Kirkeringen. Størrelse på varebil er begrenset.



Figur 16 – varelevering til B/F/K2



Figur 17 – til venstre: alternativ 1. Til høyre: alternativ 2.

Brann og redning

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

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planen forholder seg i all hovedsak til overordnede planer, med både bolig- og sentrumsformål. Byggehøyden tar hensyn til tidligere vedtak om fire etasjer i Heimdal. Bygget mot Heimdalsvegen har en femte inntrukket etasje, medregnet sokkeletasjen. Virkningene av en femte tilbaketrukket etasje vurderes som akseptable mhp konsekvenser for omgivelsene og målet om høy arealutnyttelse innenfor Heimdal sentrum.

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

Landskap, stedets karakter, estetikk og naturverdier

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

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

Et område avsatt som grønnstruktur i KPA grenser til eiendommen i sør. Grønnstruktur i KPA

følger eiendomsgrensen, men i kommunens forvaltningsbase for naturdata går et område registrert med verdi C inn over eiendommen. KPA § 11.3 "I områder med verdi C skal de økologiske funksjonene søkes opprettholdt."

Kulturminner og kulturmiljø

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

Trafikkforhold

I fremtiden vil det være god framkommelighet i krysset Heimdalsvegen/Hans Michelsens veg både med og uten utbyggingen. Det går frem av trafikkrapporten fra Asplan Viak. For planområdet er det anslått 3 turer per bolig per døgn. Med 120 leiligheter i planområdet blir antatt økt ÅDT (årsdøgntrafikk) 360.

Nullvekstmålet - Bymiljøavtalen av 12.02.2016

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Konsekvenser for næringsinteresser

To næringsbygg er foreslått revet. Det planlegges ca. 200 m² lokaler for næring i sokkeletasje mot Heimdalsvegen. Det planlegges også næringsarealer i bygget mot krysset Kirkeringen/Hans Michelsens veg. Dette bygget er fortrinnsvis tenkt til politiet på Heimdal.

Sammendrag av ROS-analyse, jf. vedlegg nr 4

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

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

Bygget mot sør er trukket tilbake for å skåne ravinedalen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

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

Planlagt gjennomføring

Vilkår for gjennomføring

- støyforhold, jf. reguleringsbestmmelse § 6.1.
- at geoteknisk rapport og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse jf. reguleringsbestmmelse § 6.2.
- anleggsperioden, jf. reguleringsbestmmelse § 6.3.
- godkjent plan for vann, avløp og avfallsløsning, jf. reguleringsbestmmelse §§ 6.4 og 6.5.
- at naturlig flomveg skal bevares, jf. reguleringsbestmmelse § 6.6.
- at en detaljert utomhusplan skal følge ved søknad om igangsettingstillatelse, jf. reguleringsbestmmelse § 6.7.
- at en redegjørelse for hvor overskuddsmasser skal deponeres før igangsettingstillatelse, jf. reguleringsbestmmelse § 6.8.
-

Rekkefølgekrav

- ny nettstasjon og kabelanlegg skal være prosjektert og planer godkjent av netteier før igangsetting.
- uteareal for det enkelte byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestmmelse § 7.2.
- offentlige samferdselsanlegg (o_F) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestmmelse § 7.3.
- Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet, jf. reguleringsbestmmelse § 7.4.

Innspill til planforslaget

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort den 16.11.2015. Varslet ble sent til berørte naboer, grunneiere, høringsparter og andre. Planen fikk negativ innstilling ved førstegangsbehandling våren 2017, og ble trukket av forslagstiller før politisk behandling. Planen startet opp igjen sommeren 2017, og berørte grunneiere og naboer ble varslet på nytt. Planen forholder seg til forslaget som fremkom i 2015, men har blitt bearbeidet, for å imøtekomme kommunens krav.

Følgende parter/naboer/foreninger hadde innspill til planforslaget i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid; Syklistenes landsforbund, Statens vegvesen, Jon Arne Klemetsaune og Gundmund Graabak.

Innspillene i forbindelse med varsel om igangsetting anses godt nok vurdert og fulgt opp. Innspillene omfattet temaene som; atkomstforhold, støyforhold, utnyttelse og høyder. Planområdet får atkomst fra Kirkeringen. Det er laget støyrapport for området, og planen bygger videre på dette. Den planlagte byggehøyden er vurdert ut fra utnyttelse, muligheten for å skape gode uterom og konsekvenser for naboene.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn den 28.6.2018 med høringsfrist 8.9.2018. Følgende parter har kommet med innspill; Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, TrønderEnergi Nett (TEN), Leverandørens utviklings- og kompetansesenter (LUKS), Voll arkitekter, på vegne av Hjemmelshaver Heimdalsvegen 7 AS, Kløverplassen sameie, Jon Arne Klemetsaune, Ingeborg Graabak og Gudmund Graabak.

Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 30.10.2018

- Fylkesmannen er positiv til høyere arealutnyttelse.
 - *Kommentar:* Sikret i reguleringsbestemmelse § 3.1.1.
- Mener det er viktig å sikre aktive fasader på bakkeplan i sentrumsområdet.
 - *Kommentar:* Svalganger tillates ikke mot Heimdalsvegen. I sokkeletasje mot Heimdalsvegen skal det etableres areal for kontor/forretning. Det skal være flere innganger fra gaten og hver bruksenhet skal ha egen inngang. Inngangsnivået skal være på nivå med terrenget. Sikret i reguleringsbestemmelse § 3.3.4.
- Anbefaler at det for boenheter i gul støysone stilles krav om plassering av minst et soverom mot stille side. Sikret i reguleringsbestemmelse § 6.1.
- Positivt at krav til 50 m² uteoppholdsareal per bolig opprettholdes.
- Anbefaler bestemmelse som angir at parkeringsplasser ikke skal etableres på bakkeplan.
 - Parkering skal i hovedsak skje i kjeller. For næringsarealet planlegges det 4 parkeringsplasser på bakkeplan.
- ROS-analysen vurderer ikke vind og nedbør i forhold til klimaendringer for nå eller fremtid.
 - *Kommentar:* Vurdering av vind og nedbør for nå og fremtid er lagt til i ROS-analysen, hhv. pkt. 7. *Vind og nedbør*. For nedbør vises det til vedlagt VA-plan og planens bestemmelser § 6.4 Vann og avløp og § 6.5 Flomveg.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 10.9.2018

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området, men fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. STFK gjør også oppmerksom på at dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må arbeidet stanses og varsle fylkeskommunen.

Kommentar:

Innspillene fra Sør-Trøndelag fylkeskommune tas til etterretning.

Statens vegvesen, brev datert 1.11.2018

Anbefaler rekkefølgekrav som sikrer at det skal opparbeides venstresvingfelt i krysset Heimdalsvegen/Ringvålvegen et kvartal nord for planområdet før det kan gis brukstillatelse på bolig og næringseiendommene.

Kommentar: Reguleringsplanen for Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg og Heimdalsvegen 1 – 3 har rekkefølgebestemmelse knyttet til oppføring og gjennomføring av vegutvidelsen. Vi mener derfor at rekkefølgekravet er hensyntatt i nevnte planer.

Trøndelag brann- og redningstjenesten (IKS), brev datert 28.8.2018

Trøndelag brann- og redningstjeneste minner om følgende:

- Brann- og redningstjeneste skal kunne utføres effektivt uansett årstid også i anleggsperioden med hensiktsmessig plassering av, og nødvendig antall brannkummer med forskriftsmessig slokkevannskapasitet.
- Under og etter anleggsperioden skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til berørte og omkringliggende bygninger, opprettholdes.
- Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge en eventuell brann jf. TEK 17 § 11-6.
- Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene.
- Kjeller som ev. bygges utenfor bygningskropp må tåle belastningen ovenfra.
- Brannsikkerheten må ivaretas dersom det tilrettelegges for ladning av el-biler i innvendig parkering.

- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller under bakken.
- I byggverk uten innvendig radiodekning må det tilrettelegges teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon er mulig.
- Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap.
- Dersom det er planer om å benytte farlig stoff, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. forskrift om håndtering av farlig stoff. Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kompetanse og godkjenning.

Kommentar:

Innspillene fra Trøndelag brann- og redningstjenesten tas til etterretning og følges opp i byggesaken.

TrønderEnergi Nett (TEN), brev datert 25.7.2018

TEN skal ha tilgang til nettstasjonen fra Heimdalsvegen, med avkjørsel og biloppstillingsplass. Dette er en adkomst kun i forhold til drifting av nettstasjonen.

Kommentar:

Sikret i reguleringsplanens bestemmelse § 3.5.

Leverandørens utviklings- og kompetansesenter (LUKS), brev datert 28.7.2018

- LUKS gjør oppmerksom på at areal for adkomstveier til varemottak/vareleveranse for store kjøretøy må ivaretas og at vareleveranse ikke skal komme i konflikt med gang- og sykkelveger, kollektivfelt samt bussholdeplasser o.l.
- Krav til Arbeidsmiljøloven, TEK, arbeidsmiljø m.m. må etterfølges (herunder avstander, støyyvern, høyder og bredde på tilkomst m.m.).

Kommentar:

Innspillene fra LUKS tas til etterretning. Ivaretas i planen og byggeprosessen og iht. gjeldende lover og forskrifter.

Voll arkitekter, på vegne av Hjemmelshaver Heimdalsvegen 7 AS, brev datert 7.9.2018

- Det er ønskelig at reguleringsplanen åpner for muligheten til å bygge nytt politibyggsammen med eksisterende politistasjon.
 - *Kommentar:* Reguleringsplanen åpner opp for utvidelse av politistasjon, da dette er i tråd med formålet kontor.
- På grunn av sikkerhet bør det etableres minst to utkjøringer fra politiets garasje. En utkjøring mot Kirkeringen (separat fra annen bruk og kan ikke deles med andre). Det foreslås også at den eksisterende adkomsten fra Hans Michelsens veg reguleres inn og brukes kun av politiets utrykningskjøretøy.
 - *Kommentar:* Det er regulert inn egen avkjørsel til parkeringskjeller fra Kirkeringen. Adkomst via Hans Michelsens veg tas gjennom en adkomstgodkjennelse utenom planen dersom det blir aktuelt med politi på tomta.
- Mener at gateparkering langs Kirkeringen må ivaretas for besøksintensive virksomheter i sentrumsområdet.
 - *Kommentar:* Gateparkering langs Kirkeringen tas ut, da alt av parkering må løses i parkeringskjeller eller egen grunn.

Kløverplassen sameie Kirkeringen 1 og 5, Hans Michelsens veg 8,10 og 12, brev datert 7.9.2018

- Kløverplassen sameie mener at planforslaget utfordrer prinsippet med maks 4 etasjer i Heimdal sentrum og at gesimshøydene bør samordnes bedre på de to sider av Kirkeringen.
 - *Kommentar:* Høyden på ny bebyggelse vil ikke føre til ulemper i form av skygge på eksisterende bebyggelse. Det vurderes at planlagt høyde på ny bebyggelse er akseptabel. Planforslaget er tilpasset sameiets bebyggelse og plassering.
- Videre er sameiet bekymret for villparkering, da det i planforslaget ikke er satt av areal til kortidsparekring/gjesteparekring.
 - *Kommentar:* Parkeringsdekningen er i henhold til parkeringskrav i KPA. Planområdet er sentrumsnært og nært kollektivknutepunkt for jernbane og Metrobuss.
- Når det gjelder trafikkforhold og adkomst er de bekymret for trafikkvekst i Kirkeringen, og at det bør holde med "en" nedkjøring til parkeringskjeller langs Kirkeveien.
 - *Kommentar:* Planområdet får to adkomster fra Kirkeringen, en for boligparkering og en for næring, samt et lite antall p-plasser på bakkeplan for forretning og kontor. På grunn av trafikksikkerheten er det ikke ønskelig å blande bolig og næringstrafikk til samme atkomst. Trafikksituasjonen i Kirkeringen vurderes som akseptabel, jf. trafikkanalyse.
- Sameiet påpeker til slutt at planområdet ligger i to skolekretser som i dag begge har manglene skolekapasitet og at dette må utredes og avklares før igangsettingstillatelse er godkjent.
 - *Kommentar:* Krav til nødvendig skolekapasitet er sikret i planens rekkefølgebestemmelse, jf. § 7.3.
- Arealutnyttelsen syns å være for høy og uteoppholdsarealer for små.
 - *Kommentar:* Planområdet ligger sentrumsnært og nært kollektivknutepunkt for jernbane og framtidig Metrobusslinje, som forsvarer en høy arealutnyttelse. Uteareal er i henhold til uteromskravet gitt i KPA.

Jon Arne Klemetsaune, brev datert 6.9.2018

- Mener at ny bebyggelse bør ta mer hensyn til eksisterende bebyggelse i området slik at sol- og utsiktsforhold bevares.
 - *Kommentar:* Bebyggelsen forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Konsekvenser for sol og skygge er akseptabel. Se kommentar til innspill fra Kløverplassen sameie Kirkeringen 1 og 5.
- Klemetsaune mener videre at det er for høy utnyttelsesgrad og at den bør reduseres slik at området får variert beboersammensetning.
 - *Kommentar:* Se kommentar til innspill fra Kløverplassen sameie Kirkeringen 1 og 5. Sammenheng mellom utnyttelsesgrad og demografisk variasjon, henger sammen med boligtypologi, område m.m. Det legges til rette for en variert boligsammensetning i området. Dette er sikret i planens bestemmelse § 3.1.2.
- Påpeker at parkeringsdekningen er for lav, noe som kan gi uønsket parkering i Kirkeringen. Mener det bør legges til rette for mer parkering i planforslaget.
 - *Kommentar:* Parkeringsdekningen er i henhold til overordnede føringer.
- Bekymret for økt trafikk langs Kirkeringen.
 - *Kommentar:* Se kommentar til innspill fra Kløverplassen sameie Kirkeringen 1 og 5.
- Bekymret for setningsskader på hus som følge av gravearbeider og påpeker at eventuelle skader må rettes opp uten ulemper og kostnader for berørte naboer.
 - *Kommentar:* Geoteknisk prosjektering er sikret i reguleringsbestemmelsene, jf. § 6.3.
- Påpeker til slutt at det mangler informasjon i tittelen om at Kirkeringen 6 (198/59) inngår i

planområdet. I tillegg mangler det illustrasjoner som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende boligbebyggelse.

- *Kommentar:* Tittelen på planforslaget er endret. Det er sendt inn tilstrekkelig dokumentasjon til å kunne vurdere virkninger for eksisterende bebyggelse. Byggehøyden tar hensyn til tidligere vedtak om fire etasjer i Heimdal. Dette vurderes som akseptable med hensyn på konsekvenser for omgivelsene og målet om høy arealutnyttelse innenfor Heimdal sentrum.

Gudmund Graabak, brev datert 10.09.2018

Trekker sine merknader til planforslaget.

Ingebord Graabak, brev datert 04.10.2018

Trekker sine merknader til planforslaget.

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.