

Saksframlegg

Detaljregulering av Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2, 2B, 4, 4B og 6 detaljregulering, r20180019, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 17/29563

Forslag til innstilling:

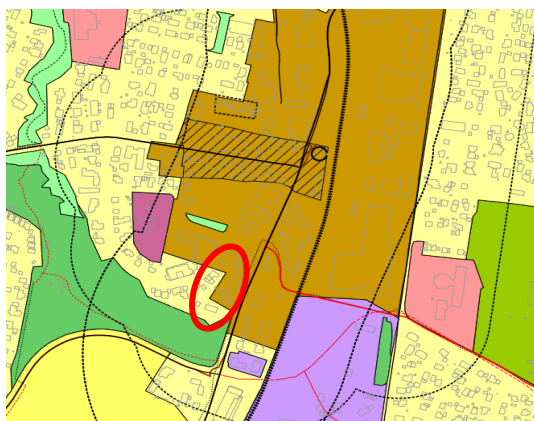
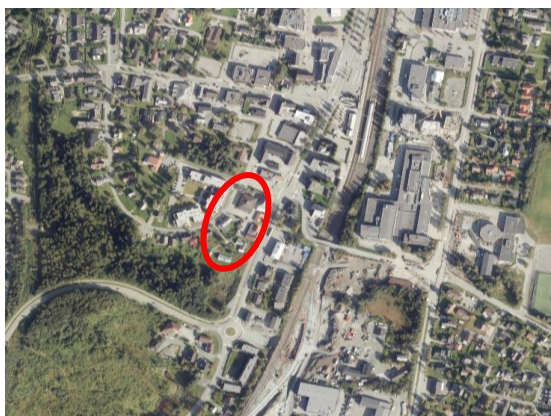
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Heimdalsvegen 7 og 9, og Kirkeringen 2A, 2B, 4, 4B og 6 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter, senest datert 20.12.2018 med bestemmelser senest datert 20.12.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.12.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Etat Bolig. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å omregulere gjeldende reguleringsplan, slik at området kan bebygges med høyere tetthet enn dagens bruk. Planen legger opp til leilighets-/næringsbygg langs Heimdalsvegen i fire etasjer (inkludert sokkel), med en femte inntrukket etasje, fire etasjer (inkludert sokkel) mot ravinedalen i sør, og to leilighetsbygg mot Kirkeringen i fire etasjer. Parkering skal i hovedsak skje i kjeller. Prosjektet vil samlet gi ca. 120 leiligheter.



Til venstre: Planområdet ligger sør for Heimdal sentrum. Til høyre: Planområdet i kommuneplanens arealdel 2012-2024

Utfordringer i planen har vært knyttet til følgende:

- Byggehøyder. Det ble tidlig foreslått opp mot syv etasjer, noe rådmannen stilte seg negativ til. Dette med bakgrunn i prinsippet om fire etasjer i Heimdal sentrum som ble vedtatt i bygningsrådet 31.7.2007. Reguleringsplanen legger til grunn fire etasjer med tilbaketrukket femte etasje.
- Ravinedalen i sør ble i tidlig fase foreslått fylt ut for å kunne bygge tettere mot dalen. Dette stilte rådmannen seg negativ til og bebyggelsen har blitt trukket tilbake for å skåne

Trondheim kommune

ravinedalen for inngrep. Dagens forslag har fire etasjer mot ravinedalen og tre mot bakgården, dette inkludert sokkel.

- Kvalitet på uteoppholdsareal. Uterom på tak er i utgangspunktet ikke ønskelig som erstatning for uterom på bakken. Uterom på tak foreslås på deler av prosjektet da planområdet ligger innenfor sentrumsformål.

Tidligere vedtak og planpremisser

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

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

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan er r0114 "Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen", vedtatt 6.4.1981. Denne planen regulerer til bolig og forretning/kontor. Formålmessig er nytt planforslag lik gjeldende reguleringsplan, men ny plan legger til rette for økt utnyttelse av området.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 87/18 26.6.2018 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

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

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

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



Beskrivelse av planen

Planforslaget er et fortettingsprosjekt i Heimdal sentrum. Politistasjonen foreslås bevart. Bygget i sør er flyttet nordover - fra ravinedalen for å skåne ravinedalen mot inngrep. Det illustrerte prosjektet viser en utbygging av leilighetsbygg med fire etasjer, med parkering og boder i kjeller. Bygget mot Heimdalsvegen har en inntrukket femte etasje, medregnet sokkel. Antall boliger planlagt innenfor planområdet er ca. 120, og antall arbeidsplasser er ca. 120. Dette tilsvarer ca 9,5 boliger/daa BRA da planområdet er på ca. 12 700 m².

[illegible]

3

Trondheim kommune

Virkninger

Som det fremgår av figurene til høyre, vil prosjektet endre landskapsbildet.

Politistasjonen bevares.

Prosjektet øker trafikkmengden i deler av Kirkeringen og Hans Michelsens veg. Det er regulert fortau langs Kirkeringen og Hans Michelsens veg og trafiksikkerheten anses derfor som tilfredsstillende. Samtidig er prosjektet lokalisert nært Metrobuss sine fremtidige stasjoner på Heimdal, og får derfor svært god fremtidig kollektivdekning.

Kollektivdekningen i dag er også å anse som god.

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



Eksisterende (øvre bilde) og ny situasjon (nedre bilde)



Sett fra nord med politistasjonen (til høyre)

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet er et fortettingsprosjekt i et allerede bebygd område, det vil ikke påvirke matjord eller friluftsområder. Planen vil i liten grad påvirke naturmangfold. Planforslaget medfører et inngrep i øvre del av ravinedalen, men inngrepet vurderes å være akseptabelt. Etter ev. inngrep skal skråninga reetableres og beplantning skal skje gjennom samråd med miljøenheten i Trondheim kommune.

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

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

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

Utfordringen kan være i forhold til bygningenes visuelle uttrykk, da området ligger i innfartsåren til Heimdal fra sør og i så måte vil være en stedlig markør for Heimdal. Fasaden mot Heimdalsvegen er lang, men det er lagt inn bestemmelser som sikrer at det skal være innganger for minst hver 25. meter. Dette vil hjelpe på opplevelsen for gående langs fasaden. Det er også fem etasjer mot Heimdalsvegen, der den femte er inntrukket.

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

Trondheim kommune

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

Videre er det også knyttet utfordringer til utoppholdsareal, og hvorvidt disse er gode nok. Rådmannen vurderer solforholdene som akseptable da det er tilstrekkelig med sol (minimum 50 %) på felles uterom ved nøkkeltidspunktene.

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

Planen er å anse som gjennomførbar.

Avveining av konsekvenser

- Planen kan gi en svekkelse av Heimdals småbypreg, samtidig er det riktig byutvikling å fortette i og ved lokale sentre og nært kollektivknutepunkt.
- Heimdal kirke ligger i nærheten av planen. I og med at det allerede er oppført bygg i fire etasjer i Kirkeringen, vil likevel ikke denne planen særlig forringe kirkens posisjon i landskapet.
- Gjennomføringen av reguleringsplanen vil medføre noen inngrep i toppen av ravinedalen, men eksisterende terreng skal reetableres. Dette er sikret i bestemmelsene. Rådmannen anser mindre inngrep i ravinedalen som uheldig, men en reetablering av terrenget gjør at rådmannen kan akseptere det.
- Fire etasjer mot ravinedalen kan aksepteres da bygget er blitt trukket lengre unna ravinedalen, enn opprinnelig forslag. Dette medfører da at bygget ikke vil virke like ruvende over dalen.
- Rådmannen mener at noe uterom på tak er akseptabelt for å kunne øke tettheten ytterligere. Det er ønskelig å ha høy tetthet i lokalsentrene.
- Det er beregnet økt trafikk i tilknytning til denne planen (ca. 360 kjøretøy/døgn). Parkeringsandelen er lavere enn hva som er forventet i denne delen av byen, noe som anses som positivt. Men det er viktig at planen ikke fremmer villparkering i lokalgatene rundt. Planen er lokalisert nærme kollektivknutepunkt på Heimdal (buss og tog).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

For at planen skal kunne gjennomføres må skolekapasiteten økes. Det planlegges nye offentlige fortau, og disse reguleres offentlig.

Medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 16.11.2015. Varslet ble sendt til berørte grunneiere og sektormyndigheter. Planen ble innstilt negativt til 1.gangsbehandling våren 2017, og ble trukket av forslagstiller før politisk behandling. Planarbeidet ble startet opp igjen høsten 2017.

Følgende parter hadde innspill til planforslaget i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid: Syklisterenes landsforbund, Statens vegvesen, Jon Arne Klemetsaune og Gundmund Graabak.

Innspillene omfattet temaer som: atkomstforhold, støy- og trafikkforhold, utnyttelse og byggehøyder. Innspillene i forbindelse med varsel om igangsetting anses godt nok vurdert og fulgt opp.

Innspill ved offentlig ettersyn og høring

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn den 28.6.2018 med høringsfrist 8.9.2018.

Trondheim kommune

Følgende parter har kommet med innspill: Fylkesmannen i 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.

Innspillene omhandlet i hovedsak følgende tema: bebyggelsens utforming, arealutnyttelse, støyforhold, parkering, adkomst- og trafikkforhold, nettstasjon, varelevering og skolekapasitet.

Det vises til planbeskrivelsens del om "innspill til planforslaget". Alle innspillene anses godt nok ivare tatt/kommentert.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 6.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Diamanta Zogaj
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 20.12.2018
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 10.4.2016, sist endret 20.12.2018
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, 20.12.2018
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Støyutredning
- Vedlegg 6: Stedsanalyse