



Fagnotat

Vår ref.
2023/9040

Vår dato
27.01.2025

Til:	Kommunaldirektør for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Heimdal sentrum, strategi for bevaring og stedsidentitet, sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Strategi for bevaring og stedsidentitet for Heimdal sentrum gir føringer for hvordan stedsidentiteten til stasjonsbyen Heimdal skal ivaretas, med rammer for hvordan sentrum bør videreutvikles som en helhet. Strategien gir føringer for både bevaring, fortetting og uterom, og gjelder for sentrumsområdet med fire ulike og historisk viktige delmiljø, samt bylandskapet for øvrig. For å styrke stasjonsbyens stedsidentitet i årene fremover, er det viktig å bevare trehusbebyggelsen og andre historiske bygninger, og satse på helhetlige og sammenhengende bymiljø.

2. Bakgrunn

Prosessplanen for Heimdal sentrum ble vedtatt av bygningsrådet i juni 2020 (lenke [prosessplan](#)), med mål for sentrumsutviklingen i Heimdal. Det ble foreslått tre ulike planer; en reguleringsplan for nordvestre deler av Heimdal sentrum, en byroms- og gatebruksplan med parkeringsstrategi, og strategi for bevaring og stedsidentitet. Kun bevaringsstrategien er utarbeidet som planlagt – denne var opprinnelig tenkt å skulle utarbeides parallelt med en byroms- og gatebruksplan.

Reguleringsplan for nordvestre deler av sentrum er erstattet med en mer begrenset reguleringsplan for nytt helse- og velferdssenter i samme område. Istedenfor byroms- og gatebruksplan med parkeringsstrategi, arbeides det med en tiltaksplan for trafiksikkerhet for fotgjengere, syklist og kollektivtrafikk. Behovet for nye planer og tiltak for sentrum må vurderes i det videre arbeidet med Heimdal sentrum, inkludert hvordan de foreslåtte tiltakene knyttet til byrom, bevaring og stedsidentitet skal følges opp og sikres.

3. Beskrivelse av strategien

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 som gjennomgår hver sine tema:

- i. Del én: Heimdals historie og endringene Heimdal har vært igjennom.
- ii. Del to: De bevaringsverdige delområdene med bakgrunn, bygninger og uterom, og forslag til bevaring og tiltak.

- iii. Del tre: Hensynet til det overordnede stasjonsbylandskapet, og oversikt over andre viktige forhold for stedsidentiteten, samt kort om hvordan en kan jobbe videre med dette.

Bevaringsstrategien fokuserer på fire ulike delområder eller kulturmiljø i Heimdal sentrum:

1. *Heimdalsvegen* var lenge hovedinnfartsåre mot byen og den viktigste, og eldste, handlegata.
2. *Ringvålvegen* knytter Heimdal mot Byneset. Vegen representerer Heimdal som regionalt knutepunkt og handelssted med et annet, mer landlig, preg enn Heimdalsvegen.
3. *Hagebyen* trekkes fram som et tredje bymiljø, og er et eksempel på idealet der en kombinerer urbane og rurale kvaliteter – et særtrekk ved Heimdal sentrum.
4. *Kirkeanlegget* med omgivelser utgjør det fjerde og siste bymiljøet, og symboliserer i stor grad det offentlige og seremonielle Heimdal.



Kart med gatenavn og fire historisk verdifulle bymiljø i Heimdal sentrum. Gul; kirkeområdet. Grønn; Heimdalsvegen. Blå; Ringvålvegen. Lilla; hagebyen. Svart strek definerer fokusområdet for strategien og hensynssonen for stasjonsbylandskapet.

Strategien gir føringer for hva en skal bevare, og sier noe om hvordan en videreutvikler og bygge nytt i samspill med det eksisterende innenfor de enkelte områdene. Strategien gir også viktige generelle føringer for stasjonsbyen, og gir en oversikt over hvilke hensyn som er utslagsgivende å ta for å ivareta særpreget. Særlig gjelder dette forholdet til det overordnede landskapet og den særegne, småskala stasjonsbystrukturen. Både landskapet og stasjonsbystrukturen er sårbare ovenfor endringer, og det er nødvendig at man viser ekstra omtanke ved prosjektering og utbygging. En bør generelt ikke bygge for høyt, og en bør unngå lange sammenhengende fasader – dette gjelder særlig innenfor det som er markert med svart strek på kartet til høyre over.

En konkret oversikt over anbefalingenes innhold og konsekvenser ligger i vedlegg 4.

Andre vesentlige forhold og muligheter er knyttet til:

- Ivaretagelsen av nisjebutikkene
- «grønne» Heimdal som identitet
- Søbstadvegen som historisk spor
- En bevisst materialbruk ved nybygging
- Opparbeiding av uterom og møteplasser, gjerne med bruk av kunst og enhetlig møblering for å bygge opp om en egen Heimdals-identitet.

Helt til slutt gis det en oversikt over hvordan strategien kan sikres i framtidige arbeider og juridiske planer og byggesaksbehandling.

4. Prosess og innspill

Forslag til strategi for bevaring og stedsidentitet for Heimdal sentrum ble førstegangsbehandlet 24.11.2022 og var på høring i perioden fra desember til ut januar 2023. Til sammen har det kommet inn 14 uttalelser til strategien, av disse fem fra offentlige instanser, to fra foreninger, én fra gårdeier og seks fra privatpersoner. I tillegg kom det innspill i møte med lokale aktører og fylkesmyndigheter 18.01.2023. Uttalelsene omhandler alt fra miljømål, fortetting, stedsidentitet, uterom, støy og trafikkkløsninger knyttet til varelevering, buss for tog og sist, men ikke minst, parkering. Flere er positive til at vi nå får på plass en bevaringsstrategi for Heimdal sentrum. Oppsummering og kommentarer til innspill er lagt ved som vedlegg 3 til saken.

Kommuneplanens arealdel for 2022-2034 var på høring første gang nesten samtidig som bevaringsstrategien – det har derfor kommet flere innspill til arealdelen som også er relevante for bevaringsstrategien. Disse innspillene er også oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

Samlet sett fører innspillene til følgende endringer i bevaringsstrategi-dokumentet:

- Det tas inn mer om mål for utviklingen av Heimdal sentrum i fra prosessplanen for Heimdal sentrum.
- Tilpasning til landskapet og eksisterende bebyggelsesstrukturer utdypes, og det legges noe mer vekt på problemstillingene rundt fortetting i stasjonsbylandskapet i del iii. Forslag til bevaringsstrategi ga til en viss grad råd for hvordan en bør fortette både innenfor de enkelte bymiljøene og sentrum generelt, og det er nå valgt å konkretisere disse rådene litt mer, bl.a. når det gjelder høyder, kvartalslengder og landskap.



Sett fra Idrettsveien vestover og mot sentrum (google maps 25.03.24) og fra Ole L. Kolstads veg sett østover (23.04.2024).

- Temaet parkering og varelevering til eksisterende butikker hører ikke direkte hjemme i en bevaringsstrategi, men nevnes nå kort i omtalen av bymiljøene Heimdalsvegen og Ringvålvegen. Nok parkering og gode løsninger knyttet til dette er et tema som opptar lokale aktører i svært stor grad. Det er behov for en oppdatert strategi for parkering i Heimdal sentrum. Gjeldende parkeringsplan er fra 2007 og bør revideres (lenke: [saksnotat med vedlegg](#)).
- Kartillustrasjonen som viser bymiljøet knyttet til Ringvålvegen omarbeides noe, og som følge av endringer knyttet til nytt helse- og velferdssenter. Det er viktig å påpeke at endelig utforming av gater og uterom (også knyttet til de andre bymiljøene) ikke velges nå, men må følges opp i senere/ etterfølgende planer.

I tillegg er del iii omarbeidet noe, blant annet som følge av vedtak av kommuneplanens arealdel (2022-2034) og status på annet planarbeid.

5. Byplankontorets vurdering

Strategi for bevaring og stedsidentitet vil gi et bedre beslutningsgrunnlag for planer og byggesaker i Heimdal sentrum gjennom et styrket kunnskapsgrunnlag og retningslinjer for bevaring av bygninger og bymiljø. Strategien må følges opp i den enkelte sak.

Strategien vil i noen få tilfeller si at en ikke kan bygge så høyt og tett som tidligere mulighetsstudier har åpnet for – dette gjelder først og fremst stasjonsområdet. Her mener vi at det er viktig å ivareta sikten over jernbanelinja mot landskapsåser i enkelte akser, og ivareta muligheten for en park i tilknytning til den gamle stasjonen. Sammenliknet med eldre, vedtatte planer er det imidlertid stort sett foreslått en noe høyere tetthet. En oversikt over anbefalinger, avvik fra eksisterende planer og konsekvenser er gitt i tabells form i vedlegg 4.

Sørlige deler av Heimdal sentrum er det bygd ut til boligkvartaler i fire til fem etasjer med næring/ forretning i 1. etasje. Samtidig planlegges det store boligutbygginger i områdene rundt Heimdal sentrum, blant annet på tidligere ubebygde arealer som Kattensdalen, 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, parker, kaféer, handel og annen offentlig og privat service.

Ønsket om fortetting i hjertet av Heimdal sentrum med flere boliger og sentrumsfunksjoner, bør tilpasse seg behovet for omgivelseskvaliteter og stedsidentitet her. Strategien er likevel i tråd med ny arealdel for 2022-2034. Strategien har fokus på fortetting med kvalitet, og søker å ta vare på og skape verdier lokalt som også nye beboere i de nye utbyggingsområdene vil nyte godt av.

I justeringen av bevaringsstrategien etter høring har vi valgt å gå noe nærmere inn på potensialet for utbygging i sentrum som helhet. Dette gjør vi for å tydeliggjøre hva som er viktig for ivaretagelse av den helhetlige opplevelsen av sentrum. Fortetting gjennom «infill», det vil si bygging på mindre tomter mellom eksisterende bebyggelse, og annen bakgårdsfortetting er mulig innenfor de definerte bymiljøene. Gevinsten av dette med tanke på antallet nye boliger anses imidlertid som relativt liten i forhold til utbygging på større områder i utkanten av sentrum.

Ved bygging i sentrum må det tas hensyn til stasjonsbyens dimensjoner. Dette er viktig for sikre den gode og nære opplevelsen av stasjonsbyen, ivareta helheten i sentrum, og for å unngå en ytterligere forringelse av bymiljøet og stedsidentiteten.

6. Konsekvenser

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Strategi for bevaring og stedsidentitet, Heimdal sentrum, vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen nå. Det er ikke per i dag satt av noen midler til opparbeidelse av uterom på Heimdal.

Utviklingen av stedskvaliteter i Heimdal sentrum vil på lang sikt kreve en målrettet satsning. Sentrum framstår delvis som forsømt i dag, og det er mye å ta tak i. En satsning vil være avhengig av at tilstrekkelige midler settes av i overordnede budsjett til videre planlegging, prosjektering og opparbeiding.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* forutsettes det at “stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling”. En ivaretagelse av det særegne med Heimdal sentrum vil ha positive konsekvenser for bomiljø, trivsel og identitet. Det ligger i dag store boligområder innenfor en 10-minutters rekkevidde fra Heimdal sentrum med gange, sykkel eller buss, og flere er under planlegging. Ved å støtte opp om og utvikle Heimdal sentrum på en måte som medfører at stedet oppleves som attraktivt for folk i nærområdet, bidrar en til at nullvekstmålet kan nås på sikt.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Bevaringsstrategien gir begrensninger for hva som kan bygges i sentralt i Heimdal, men vil kunne bidra til å skape attraktive nærmiljø som gjør at flere bruker Heimdal sentrum. Sentrum bør fortsatt ha et helhetlig tilbud med servering, service, arbeidsplasser og nisjebutikker.

Det lokale og regionale knutepunktet Heimdal har per i dag en stor overdekning av service og butikker i forhold til antallet bosatte i nærområdet. Med andre ord er ikke kundegrunnlaget lokalt stort nok til å opprettholde driften av virksomhetene, og en er avhengig av at det kommer folk utenfra for å benytte seg av tilbudet. Konkurransen fra kjøpesentrene på Tiller er imidlertid formidabel. Lokale aktører har derfor påpekt flere ganger i prosessen at det er viktig å fortsatt kunne tilby tilstrekkelig med parkering i Heimdal sentrum.

Slik Byplankontoret ser det er det et stort behov for bedre regulering av parkeringsplasser i Heimdal sentrum. For byrommene og de historiske miljøene sin del er det viktigst å få samlet og ryddet opp i parkeringen. Parkeringsrestriksjoner, slik som parkeringsgebyr og en eventuell reduksjon av antallet parkeringsplasser, bør imidlertid innføres med forsiktighet, gradvis, i takt med økt utbygging og byromsutvikling, og i samråd med lokale virksomheter.

7. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler at strategi for bevaring og stedsidentitet for Heimdal sentrum vedtas. Den vil kunne fungere som et kunnskapsgrunnlag for å gjøre gode vurderinger i framtidige prioriteringer, og sammen med ny KPA 2022-2034 bidra til gode beslutninger for Heimdal sentrum.

8. Byplankontorets forslag til vedtak

Bystyret vedtar strategi for bevaring og stedsidentitet for Heimdal sentrum.

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Strategi for bevaring og stedsidentitet, Heimdal sentrum

Vedlegg 2: Bygningsanalyse, Heimdal sentrum

Vedlegg 3: Oppsummering av innspill med kommentarer

Vedlegg 4: Oversikt over anbefalinger