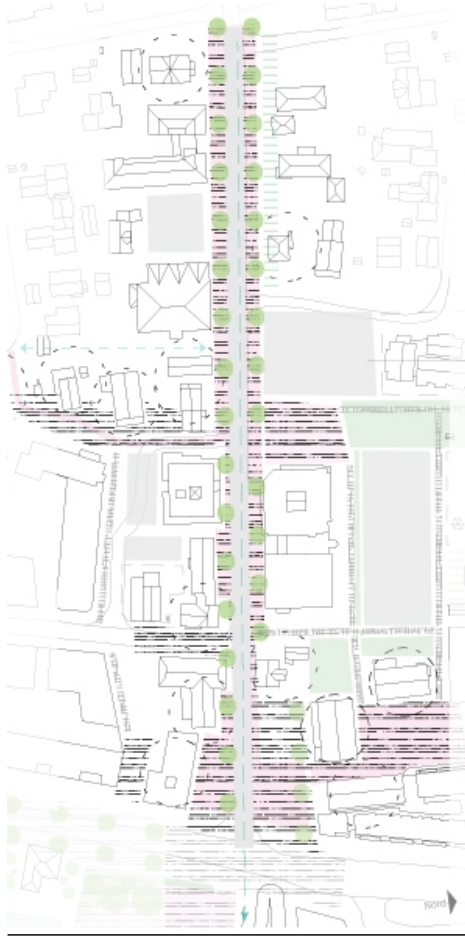


Vedlegg 4. Oversikt over anbefalinger – Heimdals sentrum, strategi for bevaring og stedsidentitet

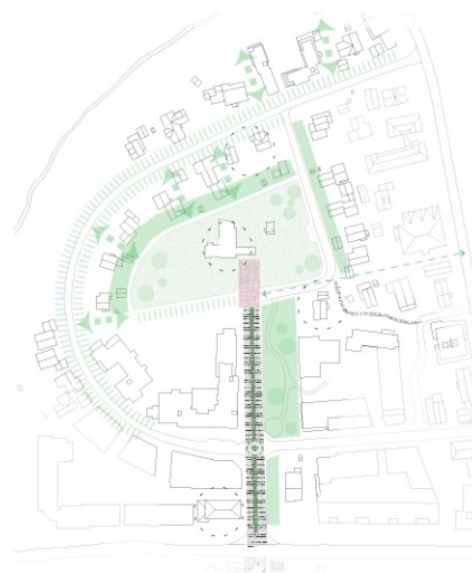
Tabellen under gir en oversikt over anbefalinger i strategien, med avvik fra tidligere planvedtak og vurdering.

Delmiljø	Anbefalinger i strategi (oppsummert)	Avvik i forhold til tidligere planvedtak	Vurdering
<u>Heimdalsvegen</u>  <i>Fra krysset med kirkeaksen (Hans Michelsens veg)/ «Fleksnesbrua» til stasjonsområdet (nord er opp). Se strategien side 22.</i>	Heimdalsvegen bevares historisk byggate og minne fra etableringen av stasjonsbyen. Fem eldre trehus (fra før 1900 og fram til 1930) foreslås til bevaring. Alle ligger på østsida av veien. Tosidig allé-beplantning anbefales. Ny bebyggelse bør ha tilpasset skala uten for lange fasader, åpne førsteetasjer, med materialbruk som spiller på lag med stasjonsbyen for øvrig. Strategien åpner for noe fortetting bak, mot jernbanen (3, evt. delvis 4 etasjer) – ny bebyggelse kan fungere som støyskjerming. Stasjonsplassen vurderes som historisk viktig i stasjonsbyen og foreslås bevart og gjenskapt som grøntareal. Krysset Johan Tiller veg v/ «Fleksnesbrua» foreslås opparbeidet som møteplass.	Reguleringsplan øst for Heimdals-vegen er fra 1996 og regulerer området til jernbaneformål, med park vest for eksisterende stasjonsbygning og bebyggelse relatert til formålet. Det tillates ikke ny bebyggelse (kun tilbygg). I mulighetsstudie fra 2007 (politisk behandlet i bygningsrådet) foreslås vestsiden av Heimdalsvegen og stasjonsplassen utbygd med kvartaler/ bymessig bebyggelse, mens østsida for øvrig fortettes noe. Bevaringsstrategien foreslår å beholder stasjonsplassen ubebygget, og skape mer rom rundt bevaringsverdige bygninger. Tanker om utbygging av stasjonsplassen ble senere fulgt opp av ROM eiendom as i 2012, uten at det ender opp som noe konkret planinitiativ. Arealet har utfordringer med tosidig støy (jernbane og vei). Plass for metrobuss ble regulert i 2018.	Heimdalsvegen er sentral i stasjonsbyens historiske utvikling, og det er vurderes dermed som viktig å ivareta de historiske elementene som er igjen. Dette gjelder både de eldre trehusene og den historisk sentrale stasjonsplassen/ -parken, samt krysset ved «Fleksnesbrua» – dette krysset utgjør et endemotiv for kirkeaksen, og marker på mange måter av starten på sentrum i sør. Vestsida er allerede under utbygging i henhold til mulighetsstudien fra 2007 og nyere reguleringsplaner for disse kvartalene.

Delmiljø	Anbefalinger i strategi (oppsummert)	Avvik i forhold til tidligere planvedtak	Vurdering
<u>Ringvålvegen</u>  <i>Fra Heimdalsvegen og opp til Kirkeringen (vest er opp på illustrasjonen). Se strategien side 31.</i>	Ringvålvegen er en godt bevart del av stasjonsbyen. Her har flere trehus og et teglhus blitt gitt bevaringsstatus. Strategien foreslår bevaringsstatus av to nye, teglbygninger ved torget og trehuset som i dag inneholder fiskehandelen (tatt inn gjennom KPA). Ny bebyggelse tilpasses småskala-bebyggelsen, med to-tre etasjer mot Ringvålvegen og tre, delvis fire, i bakgårdene og på offentlig parkeringsplass. Gode ganglinjer bør vektlegges. Opparbeidelsen av møteplasser og grøntareal vil bli sentralt for Heimdals identitet og rolle som en attraktiv småby: - Allé-beplantning - Torget vis-a-vis stasjonsplassen og «meieri-plassen» i enden av Søbstadvegen foreslås opparbeidet som møteplass og vringleareal for de gående. - Det foreslås også en plass og et parkdrag i tilknytning til Ringvålvegen 7 (Rema m.m.). Dette ivaretas i pågående regulering av Heimdals Helse- og velferdssenter + bibliotek. - Forbindelsen videre sørover mot kirka foreslås opparbeidet som et gatetun. - Det bør ryddes opp i parkering rundt Ringvålvegen	Ringvålvegen var allerede satt som hensynssone bevaring i kommuneplanens arealdel 2012-2024 – dette videreføres. Gjeldende reguleringsplan fra 2002 åpner opp for forretning og kontor i to etasjer mot Ringvålvegen, og tre for øvrig – altså en noe lavere bebyggelse enn det det åpnes opp for i strategien. Torg og «meieri-plassen» er forbeholdt gang- og sykkel. Området innenfor (dvs. nord for) Ringvålvegen 7 er satt til offentlig parkering, men er nå under regulering til nytt helse- og velferdssenter. Boligområdene i vest er regulert etter plan fra 1981 – den åpner opp for to etasjer. I strategien videreføres mye av dette, men det foreslås også å se på forsiktige økninger i høyde og tetthet her. Forbindelsen sør – nord, mellom kirka og hagebyen viderefører intensjon i stedsanalyse for Heimdals sentrum, gjennomført i 2016, og er i dag delvis regulert til adkomst, gang-og sykkel og fellesareal.	Strategien er en videreføring av tidligere rammer. Opparbeiding av torg og «meieri-plass» til møteplass og uteopphold er allerede sikret gjennom reguleringsplan fra 2002. Møteplasser og grøntareal er i dag en mangelvare i sentrum, det er derfor viktig at dette prioriteres også gjennom tilrettelegging for grøntdrag. Teglbygning og gården med fiskebutikk vurderes som viktig å bevare, teglbygning fordi den er et godt eksempel for sin tid, og binder de to uterommene torget og «meieri-plassen». Fiskebutikken er en god representant for den mer moderne trehusbebyggelsen i sentrum. Strategien åpner opp for noe fortetting langs Ringvålvegen og i «bakgårdene», samt på p-plass – dette må tilpasses på en god måte. Det er kryssende interesser i fortetting av sentrum sett opp mot bevaringshensyn. Rådet om begrenset høyde vurderes å være viktig for stasjonsbypreget, og er også i samsvar med at området har hensynssone bevaring kulturmiljø.
Delmiljø	Anbefalinger i strategi (oppsummert)	Avvik i forhold til tidligere planvedtak	Vurdering

<u>Hagebyen</u>  <i>Fra Søbstadvegen og opp til Stabbursmoen skole (vest er opp på illustrasjonen). Se strategien side 38.</i>	Hagebyen foreslås bevart som et tidsvitne for den første måten å bo på (og feriere) i stasjonsbyen. To trehus er gitt bevaringsstatus pr. i dag, i tillegg foreslås fire andre langs J.O.Stavs veg – to fra 1920-tallet og to fra 1950. Strategien åpner for noe fortetting i tråd med det eksisterende – dvs. maks to etasjer + formet tak mot J.O. Stavs veg og mellom J.O. Stavs og Ole L. Kolstads veg. Det kan vurderes om en kan gå noe opp i høyde i nord mot D. Bloms veg, og lengst i øst, mot Søbstadsvegen. Det grønne preget med forhager og litt avstand mellom bebyggelsen bør sikres. De grønne forhagene er vist på kartillustrasjonen til venstre. Hagebyen knyttes sammen med sentrum for øvrig gjennom et tverrgående grøntdrag/ en gangforbindelse.	Området ligger i byggesone 3 i KPA 2022-2034, med hensynssone for bevaring kulturmiljø. Selv om det ligger sentralt, er det i KPA gjort en vurdering som tilsier at småhuspreget bør beholdes. Dette samsvarer med bevaringsstrategien anbefaler at småhusbebyggelsen og det grønne preget opprettholdes. Gjeldende reguleringsplaner er fra 1981 og 1985 og viser området til boligformål med lave, småhus. Den nå foreslåtte grøntforbindelsen var da tenkt som en større bilveg (den skulle erstatte Ringvålvegen som biladkomst til sentrum). Bevaringsstrategien avviker dermed kun i mindre grad fra gjeldende regulering. Forslag til regulering av nytt helse- og velferdssenter viser en bebyggelse i tre mot J.O. Stavs veg.	Hageby-bebyggelsen er en del av Heimdal identitet og historie, og området bidrar til å trekke grønne kvaliteter helt inn til sentrumskjernen. Bevaring av flere av trehusene er viktig for å ivareta det enhetlige preget – særlig i J.O. Stavs veg er det viktig å forholde seg til eksisterende bygningsstruktur ved nybygg. I ytterkantene mot nord og øst kan det vurderes en ekstra etasje hvis 3D-studier viser at det lar seg tilpasse. En grønn gangforbindelse vil bli sentral i å knytte boligområdene sammen med sentrum på en god måte.
Delmiljø	Anbefalinger i strategi (oppsummert)	Avvik i forhold til tidligere planvedtak	Vurdering

Kirka med omgivelser



Fra Heimdalsvegen og opp til og med Kirkeringen (vest er opp på illustrasjonen). Se strategien side 45.

Kirka med omgivelser utgjør en moderne og særpreget etterkrigsstruktur, og er foreslått bevart som et eget delmiljø.

Aksen opp til kirka foreslås gitt en tydeligere og mer markant utforming. Det er viktig å bygge oppunder siktlinjen mot kirka og kirketårnet i Hans Michelsens veg.

Strategien legger ikke opp til flere bevaringsverdige bygninger enn det som finnes i dag – her er den gamle politistasjonen og kirkebygget de viktigste.

Boligbebyggelsen rundt kirka og urnelunden bør opprettholdes som lav småskala bebyggelse og med et åpent, grønt preg.

Kirkeringen foreslås opprettholdt som i dag. Boligområdene bak og på siden av kirka er regulert i plan fra 1981 – her er to etasjer gitt som maks. høyde. Strategien legger opp til en forsiktig økning i forhold til høyde og tetthet på bebyggelse på utsida av Kirkeringen, men ikke inn mot kirkeanlegget. Strategien avviker dermed kun i mindre grad fra gjeldende regulering.

I kvartalene øst for kirka har vi allerede fått en kvartalsmessig utbygging i tre til fire etasjer i tråd med nyere reguleringsplaner.

Kirkeanlegget med omgivelser utgjør en nyere struktur, men også en karakteristisk og samfunnsmessig viktig en som bør bevares. Kirkebygningen ligger i enden av en akse som på mange måter representerer det «offentlige» Heimdal med politistasjon, en liten offentlig park og det som tidligere var bank og sanitet.

Strategien legger opp til å begrense fortetting rundt og bak urnelunden, særlig på innsiden av Kirkeringen. Dette for å ivareta en grønn og harmonisk ramme rundt kirkeanlegget, som utgjør et verdifullt miljø som både som et åpent grøntområde i sentrum og som arkitektonisk viktig anlegg med kirkearkitektur fra etterkrigstiden.