

Saksframlegg

HEIMDAL SENTRUM SØR - MULIGHETSSTUDIE

Arkivsaksnr.: 06/45444

Saksbehandlere: Merete Wist Hakvåg og Marthe Mollan

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker tar ”Mulighetsstudie for Heimdal sentrum sør” datert 21.05.07, til orientering. Prinsipper som er foreslått i rådmannens vurdering på grunnlag av mulighetsstudien skal være retningsgivende for reguleringsplaner som fremmes innenfor området.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

En mulighetsstudie for deler av Heimdal sentrum er utarbeidet av ulike aktører i Heimdal sentrum med bakgrunn i ønsket om en annen utnyttning enn det som er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan. Forslag om parkering under bakken åpner opp for mulig ny bebyggelse med større volum, byggehøyder og annen bebyggelsesstruktur enn i gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen finner det viktig å samordne utviklingen i Heimdal sentrum, slik at målsetningen om å skape et tydelig bydelssentrum med mer urban karakter og gode uterom kan oppnås.

Trondheim kommune, ved Trondheim byteknikk, tok derfor initiativ i samarbeid med andre interessenter i Heimdal sentrum, til å utarbeide denne mulighetsstudien. Mulighetsstudien har ikke fulgt noen formell planprosess, og er kun et forslag til en mulig utnyttning av sentrumsarealene innenfor området som studien tar for seg.

Rådmannen anbefaler at "Mulighetsstudie for Heimdal sentrum sør" datert 21.05.07, tas til orientering, og at det jobbes videre med prinsipper som er omtalt i rådmannens vurdering i fremtidige reguleringsplaner som blir fremmet innenfor det aktuelle arealet.

Bakgrunn

Heimdal Eiendomsinvest AS anmodet i mars 2006 om igangsetting av privat planarbeid i Heimdal sentrum. Byplankontoret ga positiv tilbakemelding til deres ide om å utvikle et boligprosjekt innenfor sentrumsområdet med parkering under bakken. Som følge av flere planlagte prosjekter i sentrumsområdet på Heimdal, initierte så Trondheim byteknikk et arbeid med en mulighetsstudie for å se på hvordan man kunne samordne disse prosjektene. Ønsket om en klarere kvartalsstruktur og nye premisser for volumstørrelser, samt muligheten for en sammenhengende parkeringskjeller under et større område, var utgangspunktet for at man ønsket å gjennomføre en slik mulighetsstudie.

Asplan Viak AS ble engasjert for å utarbeide av mulighetsstudien. Grunneiere i Heimdal sentrum ble varslet om igangsetting av arealanalysen i brev av 22.12.06. For gjennomføring av arealanalysen ble det dannet en prosjektgruppe som besto av representanter fra Trondheim kommune, ROM Eiendom as, Maja Eiendom AS og Heimdal Eiendomsinvest AS. Det ble arrangert idedugnad, befarings og flere prosjektmøter før mulighetstudien var ferdig 21.05.07.

Plangrunnlaget

I kommuneplanens arealdel 2001 – 2012 er området avsatt til byggeområde for eksisterende bybebyggelse og eksisterende kirkegård. Innenfor bybebyggelsen i kommuneplanens arealdel er det ønskelig med høy arealutnyttelse og at det legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, og at en variert boligstruktur skal vektlegges. I retningslinjene for eksisterende bybebyggelse er det sagt at arealutnyttelsen for boligbebyggelse i områdene bør være minimum 10 boenheter pr. dekar. Næringsvirksomhet bør ha en arealutnyttelse på minimum TU= 160 % for sammenhengende områder.

Gjeldende reguleringsplan er "Reguleringsplan for Heimdal sentrum" R1096, vedtatt 30.05.2002 (orienteringsvedlegg nr. 1). Området som ønskes omregulert er i gjeldende reguleringsplan hovedsaklig avsatt til byggeformålene forretning og kontor, samt enkelte områder for boliger, offentlig bebyggelse, allmenntillegte formål, friområde, bevaringsområder og trafikkformål, herunder kjøreveg, gang- og sykkelveg, kollektivanlegg og offentlige parkeringsplasser. Gjeldende reguleringsplan som ble vedtatt i 2002 er stort sett regulert i tråd med eksisterende situasjon i Heimdal sentrum i dag.

Trondheim kommune

Forhold i gjeldende reguleringsplan som avviker fra ønsket utvikling er:

- Byggeformålet er kun forretninger og kontor i de mest sentrumsnære områdene.
- BYA varierer mellom 50-90 %, og etasjeantallet varierer mellom 1, 2 og 3 etasjer.
- Kjøreveg (Kirkeringen) går gjennom det mest sentrumsnære området.
- Flere store offentlige parkeringsplasser i Heimdal sentrum.
- Bygninger som er avsatt til spesialområde bevaring er ikke helt i samsvar med ny antikvarisk klassifikasjon av bebyggelsen i Heimdal sentrum.

Endringene innebærer at det åpnes for høyere utnyttelse, høyere etasjeantall, omregulering av kjøreveger til gågater og at parkering flyttes under bakken i fremtidige reguleringsplaner.

Om mulighetsstudien

Mulighetsstudien for Heimdal sentrum sør består av to deler:

- Del 1: Analyse og beskrivelse av dagens Heimdal
- Del 2: Beskrivelse av mulighetsstudie

Utdrag fra rapportene følger med som orienteringsvedlegg.

I mulighetsstudien er mulige fremtidige løsninger for adkomst, gatestruktur, bygningsvolumer, byggeformål, grøntdrag, offentlige rom, trafikk- og parkeringssystem og bevaringsverdige bygninger belyst.

Målet med mulighetsstudien er å avklare premissene som skal legges til grunn i det videre planarbeidet i Heimdal sentrum sør. Mulighetsstudien omfatter et område avgrenset av Ringvålveien mot nord, inkludert torget i krysset Ringvålveien/Heimdalsveien, jernbanen i øst og Heimdal kirke i sørvest. Planavgrensningen er vist på flyfoto i orienteringsvedlegg nr. 2.

Mulighetsstudien viser en visjon for Heimdal sentrum som er et tydelig bydelssentrum med en mer mer urban karakter og definerte kvartaler. God arkitektur og tydelige bevegelses- og siktlinjer gjennom sentrum skal være med på å danne gode uterom, og vektlegges som særlig viktig når man ønsker utbygging med høyere tetthet.

For å sikre mulighetsstudiens intensjoner er det særdeles viktig at det offentlige rom blir godt ivaretatt i de påfølgende planprosesser. I mulighetsstudien er det anbefalt at det skal utarbeides en helhetlig overordnet reguleringsplan for hele området for å sikre en god utforming, gjennomføring og vedlikehold av fellesarealer.

Rådmannens vurdering

Rådmannen ser at det er behov for at de ulike forespørselene om arealutvikling på Heimdal blir vurdert i en helhetlig sammenheng. Rådmannen anbefaler å ta mulighetstudien til orientering.

Rådmannen mener at studieområdet naturlig kan inndeles i mindre områder for regulering, i stedet for å utarbeide en overordnet plan for hele området.

Rådmannen foreslår med bakgrunn i mulighetsstudien at det videre planarbeidet bør etterfølge følgende prinsipper for å oppnå målsetningen om å skape et tydelig bydelssentrum med mer urban karakter og gode uterom i Heimdal sentrum sør:

Parkering

Etablering av felles parkeringskjeller er et viktig premiss for høyere utnyttelse av arealene i Heimdal

Trondheim kommune

sentrum. I vedlagt skisse fra mulighetsstudien (orienteringsvedlegg nr. 3) er det vist en parkeringsløsning i to underetasjer med totalt 938 parkeringsplasser, samt en liten parkeringskjeller i øst med 46 parkeringsplasser. Det er vist 3 inn- og utkjøringer til felles parkeringskjeller og 7 utganger.

- Konklusjon: Parkeringsbehovet i Heimdal sentrum må dekkes i kjeller dersom sentrumsområdet skal utvikles med den tetthet og struktur som er vist i mulighetsstudiet. Opparbeidelse av parkeringskjeller bør settes som vilkår i bestemmelse for nye planer innenfor området. Utforming, etasjeantall, antall parkeringsplasser og plassering av oppganger fra parkeringskjeller må vurderes nærmere i den videre planprosessen. Eksisterende parkeringsplasser på bakkenivå bør bortreguleres i nye planer.

Kvartalsstruktur

Definerte kvartaler skal dannes ved hjelp av klare byggelinjer. I orienteringsvedlegg nr. 4 fra mulighetsstudien er det forslag til byggelinjer for Heimdal sentrum. Sentrum skal ha gode bevegesels- og siktlinjer, og det er i mulighetsstudien foreslått to gågater som krysser hverandre i det sentrale området i sentrum. Det er videre i mulighetsstudien foreslått en alternativ kjøreveg som knytter sammen Ringvålvegen og Hans Michelsens vei. Bebyggelsen som ligger sør og vest for Hans Michelsens vei foreslås stort sett med samme kvartalsstruktur som i dag, men det åpnes for en utvidelse av bebyggelsen vest for Kirkeringen. Forslag til kjøreveger og gågater er vist i orienteringsvedlegg nr. 7.

- Konklusjon: Det bør dannes en kvartalsstruktur i tråd med vedlagt skisse for byggelinjer fra mulighetsstudien. For bebyggelsen øst for Heimdalsveien er det kun byggelinjen mot Heimdalsveien som bør være førende i det videre planarbeidet, og for bebyggelsen sør for Hans Michelsens vei bør også kun byggelinjer mot veg være førende. Forslag om to gågater som krysser hverandre synes å være en god løsning i det mest sentrale området. Gågater og ny vei som binder sammen Ringvålvegen og Hans Michelsens vei, må vurderes nærmere i en reguleringsplanprosess.

Bygningsvolumer, bygningshøyder og fordeling av formål

I mulighetsstudien er det foreslått at bygningene skal ha hovedvolumer med høy førsteetasje med næring og to etasjer over i områdene A-I. I område A er det foreslått byggehøyder på inntil seks etasjer over bakken. I områdene B og C er det foreslått byggehøyde på inntil fire etasjer over bakken. Videre er det foreslått at nye bygningsvolumer skal ha underinndeling i form av mellomvolumer med lettere uttrykk både i form av annet fasademateriale (for eksempel glass) og i varierende høyder fra hovedvolumene. Eksempel på ny bebyggelse i Heimdal sentrum med annen utnyttning enn det som er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan, er vist på perspektivskisser i mulighetsstudien. En av perspektivskissene er tatt med i orienteringsvedlegg nr. 8.

- Konklusjon: I Heimdal sentrum bør ny bebyggelse generelt oppføres i 3 etasjer. Nye bygninger bør ha høy første etasje med næringsformål. Det bør helst være næring også i andre etasje i de mest sentrale kvartalene, men ellers kan bolig også vurderes i andre etasje. De mest sentrale kvartalene kan vurderes bebygde med inntil fire etasjer. Mot vest bør bebyggelsen trappes ned til to etasjer, spesielt østlig del av kvartal E som ligger opp mot kirka. Rådmannen er skeptisk til bebyggelse i 5 og 6 etasjer slik det i mulighetsstudien er foreslått ved jernbanen, men en noe høyere punktbebyggelse for å markere jernbanestasjonen/trafikkknutepunkt kan vurderes.

Bevaringsverdige bygninger

Bevaringsverdige bygninger er kartlagt i mulighetsstudien. Byantikvaren har på vedlagt skisse (orienteringsvedlegg nr. 5) vurdert både gjeldende bevaringsstatus og kommet med anbefalinger til hva som bør bevares i nye reguleringsplaner innenfor området. Det er i etterkant utarbeidet en antikvarisk klassifisering av bebyggelsen i Heimdal sentrum.

- Konklusjon: Bevaringsverdige bygninger som er kartlagt i mulighetsstudien, bør bevares i tråd med byantikvarens anbefalinger. For de bygningene som er klassifisert med lavest verneverdi, må det gjøres en

Trondheim kommune

konkret vurdering om bygningene skal avsettes til spesialområde bevaring i reguleringsplanen.

Gode uteområder

Mulighetsstudien kommer med følgende anbefalinger for å skape gode uteområder i Heimdal sentrum:

Gode offentlige rom skal sikres gjennom god utforming og tilgjengelighet. Grøntdrag i studieområdet skal ivaretas. Videre foreslås det at det i reguleringsplaner kan legges til rette for uterom på tak. Det kan også åpnes opp for halvklimatiske soner og glassoverbygde arealer som kan gi rom for uformelle møteplasser.

- Konklusjon: Det må i det videre reguleringsplanarbeidet vurderes hvordan man ivaretar opprustning av offentlige rom og torget i sentrum. Takhager aksepteres som prinsipp for private uteområder for boliger i sentrumskvartalene. Ny utbygging må imidlertid forholde seg til gjeldende uteromsnorm. Eksisterende park nord for Hans Michelsens vei skal beholdes som i dag.

Barnehage

I mulighetsanalysen er det vist en ny barnehage innenfor område E på skissen som viser takplan. I studien har barnehagen en grunnflate på 457 m² med et uteareal på 932 m².

- Konklusjon: Det er behov for ny barnehage i Heimdal sentrum, og tomt for en 2-avdelings barnehage bør ved regulering avsettes innenfor område E i orienteringsvedlegg nr. 7.

Konklusjon

Konklusjonene i rådmannens vurdering anbefales som overordnede prinsipper for å oppnå målsetningen om å skape et tydelig bydelsentrum med en mer urban karakter og gode uterom i Heimdal sentrum sør. De overordnede prinsippene må betraktes som retningsgivende for reguleringsplaner som fremmes innenfor området.

Rådmannen i Trondheim, 16.07.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Orienteringsvedlegg: Utdrag av "Mulighetsstudie Heimdal sentrum sør":

1. Gjeldende reguleringsplan "Reguleringsplan for Heimdal sentrum" R1096, vedtatt 30.05.2002
2. Flyfoto med planavgresning
3. Skisse av parkeringskjeller
4. Skisse av byggelinjer
5. Skisse av antikvariske verdier
6. Skisse av planprinsipp 1. etasje
7. Skisse av takplan
8. Perspektivskisse av Heimdal sentrum fra sørvest

Utrykt vedlegg: Mulighetstudie "Heimdal sentrum sør", datert 21.05.2007 (2 hefter)