

## Saksframlegg

### Prosessplan for Heimdal sentrum

Arkivsak.: 19/21321

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet sender "Prosessplan for Heimdal sentrum, forslag til plan for videre utvikling", datert november 2019, til høring.

#### Saken gjelder

Utarbeidelsen av en egen plan for Heimdal sentrum ble vedtatt av Bystyret i 8.12.2016, i forbindelse med vedtak av *Planstrategi for Trondheim kommune 2016-2019*. I strategien står det følgende om plan for lokalsenteret på Heimdal:

*«Planen skal legge til rette for fortetting, økt attraktivitet og bruk av miljøvennlige transportløsninger gjennom helhetlig planlegging, hvor også kommunale investeringer tas i bruk for å øke etableringsattraktiviteten i området. Viktige forhold som må avklares på Heimdal er fellesfunksjoner som torg og plasser, grønnstruktur, gange og sykkel og kobling til ny jernbanestasjon. IKAP2 og KPA følges opp for å svare ut klimamålene i Bymiljøavtalen.»*

Vedlagte prosessplan gir et forslag til hvordan dette skal følges opp. Hensikten med prosessplanen er å legge rammene for et videre arbeid som:

- tar utgangspunkt i *omforente mål* for hva Heimdal sentrum skal være
- tar i bruk *eksisterende kunnskap* og studier, og supplerer dette
- legger opp til en begrenset og effektiv *ressursbruk*
- resulterer i gode og *hensiktsmessige planer* for den videre utviklingen
- gir forslag til tiltak på kort og lang sikt.

Heimdal sentrum er også del av det pågående arbeidet med kommunedelplan for lokale sentrum. Prosessplanen og det videre arbeidet på Heimdal vil forholde seg til arbeidet som gjøres her, men samtidig gå mer konkret til verks i utarbeidelse av egne planer og forslag til tiltak.

#### Prosessplanens innhold

Prosessplanen redegjør kort for Heimdals historiske utvikling, dagens situasjon, eksisterende rammer og framtidig planer. Prosessplanen drøfter mål for utviklingen, den ser på eksisterende kunnskap og grunnlag for videre planlegging, og den foreslår tre ulike og begrensede plantyper:

- i. **Reguleringsplan** for nordvestre del av Heimdal sentrum.
- ii. **Byroms og gatebruksplan** med parkeringsstrategi
- iii. **Strategi for bevaring** og stedsidentitet

Forslag til bruk av plantyper er gjort ut fra målene for Heimdal sentrum, eksisterende kunnskap og for å få en så effektiv ressursbruk som mulig i kommunen. Det er redegjort nærmere for

## Trondheim kommune

bakgrunnen for bruken av plantypene i prosessplanen. De praktiske rammene for det videre arbeidet med de ulike plantypene er gitt i tabells form lenger ned i dette dokumentet.

Gatebruksplanen og bevaringsstrategien vil gi føringer for reguleringsplanens utforming. Arbeidet med disse bør derfor komme i gang i forkant av arbeidet med en reguleringsplan. Det er ikke satt av ressurser til noen av de foreslåtte planene, slik at aktuell periode for gjennomføring er usikker. Strategi for bevaring og stedidentitet antas likevel å kunne gjøres innenfor gjeldende rammer.

### Vurdering av plantyper

Forslag til bruk av plantyper over er basert på en avveining av hva som framstår som mest hensiktsmessig for videre utvikling. Bruk av andre plantyper og prosesser har blitt diskutert. *Kommunedelplan, områdeplan for hele Heimdal sentrum og planprogram med prinsipplan* har blitt vurdert, men funnet ressurskrevende og ikke velegnet for de oppgavene som skal løses.

Utfordringene i Heimdal sentrum er knyttet til bilkjøring, støy og parkering, en usammenhengende bystruktur og mangel på gode møteplasser. Mulighetene, eller det som bør bygge videre på, er knyttet til småbyfølelsen med nisjebutikkene, identiteten som stasjonsby, og de grønne områdene som omkranser sentrum. Presset på utbygging og fortetting er imidlertid stort. Heimdal sentrum er knutepunkt for kollektivtrafikken, noe som tilsier at det kan være aktuelt med en videre utbygging av boliger her.

Sør for Ringvålveien har det i den siste tiden blitt vedtatt flere reguleringsplaner. Denne utviklingen bygger videre på en stedsanalyse og mulighetsstudie som ble politisk vedtatt i 2007. Her er det ikke hensiktsmessig med en egen kommunal plan. Nord for Ringvålveien har det imidlertid skjedd lite de siste ti årene, og gjeldende reguleringsplan fra 2002 legger opp til en svært lav utnyttelse. Trondheim kommune ønsker også et nytt helse- og velferdssenter her, som er planlagt ferdigstilt i 2026. Det anbefales derfor at det lages en reguleringsplan for denne delen av Heimdal sentrum.

Industriområdet øst for jernbanen står ovenfor en omfattende transformasjon, fra plasskrevende næring til boligblokker og en mer bymessig tett utnyttelse. "Kryddertomta" og Industriveien 1 er allerede bygd ut eller under utbygging. Ideelt sett burde det også vært laget en områdeplan også for østsiden av jernbanen, men dette er vurdert som svært ressurskrevende, og er derfor ikke foreslått prioritert. Framtidig utvikling av hele industriområdet styres i en viss grad av en mulighetsstudie som ble laget i forbindelse med reguleringsplanen for Industriveien 1-3 (nærmere omtalt i prosessplanen).

Forslaget om å utarbeide en strategi for bevaring og stedsidentitet er svar på en bekymring uttrykt av flere av Heimdals innbyggere, nemlig at sjelen til "gamle Heimdal" er i ferd med å forsvinne. Hensikten med strategien er å skape en større bevissthet rundt, og synliggjøring av, det historiske Heimdal, samtidig som det åpnes opp for fortetting. Strategien må gjøres enkel og overordnet og skal leveres på høring senest sammen med reguleringsplanen.


Forslaget om å utarbeide en byroms- og gatebruksplan har sammenheng med at mange av utfordringene i sentrum er knyttet til tilrettelegging for myke trafikanter og biltrafikk. Byrommene, som har potensial til å bli gode møteplasser, domineres i dag av asfalt og brukes til parkering. Hvor mye parkering en trenger i sentrum er et viktig spørsmål som må løses i forbindelse med en byroms- og gatebruksplan.

Det bør lages et eget opplegg for medvirkning som går på tvers av bruken av ulike plantyper, og som involverer folk på tvers av bakgrunn, alder og interesser. Hensikten er både å få bedre kunnskap om Heimdal, og finne fram til de ulike brukergruppenes ønsker og behov for fremtiden.

# Trondheim kommune

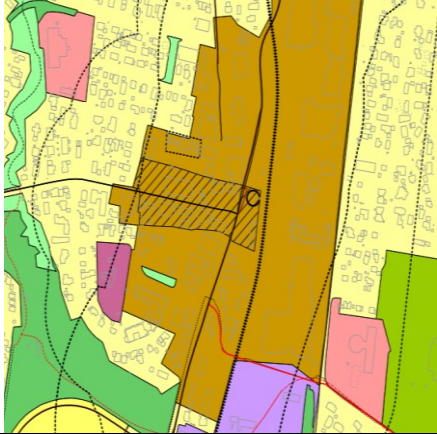
## Prosjektrammer

### i. Byroms- og gatebruksplan

Bidrag til	Planstrategi for Trondheim kommune 2016-2019, planoppgave nr. 14, Plan for lokalsenteret på Heimdal
Plantype	Ikke juridisk bindende
Geografisk avgrensning	 <p>Gatebruksplanen vil se både på overordnede forbindelser, og på utformingen av sentrale plassrom.</p>
Beskrivelse	Byroms- og gatebruksplanen er en <i>tematisk begrenset plantype</i> som gir mulighet for å jobbe både overordnet og lokalt. En gatebruksplan kan både være førende for videre arbeid og et vedlegg til en formell plan. Gatebruksplan er velkjent og et mye brukt plangrep, men innholdet må konkretiseres i hvert enkelt tilfelle. Byroms- og gatebruksplanen for Heimdal bør inkludere en strategi for byrommene og for parkering sentralt.
Grunnlag	En byroms- og gatebruksplan kan bygge på tidligere gjennomførte verksted og mulighetsstudier for Heimdal sentrum (en evaluering av tidligere arbeider er nødvendig). En trafikkanalyse utført av rådmannen i 2018 gir et viktig grunnlag for videre arbeid: Der ble det sett på konsekvenser framtidig boligutbygging gir for trafikkvekst, samt forslag til tiltak på prinsippnivå.
Økonomi	Arbeidet vil anslagsvis utgjøre to årsverk. Det vil i tillegg bli behov for konsulentbistand, anslagsvis i størrelsesorden 600 000 kroner.
Framdrift	Det er ikke gitt rammer eller satt av ressurser til arbeidet med en byroms- og gatebruksplan pr. i dag. Arbeidet med planen bør imidlertid iverksettes før en framtidig reguleringsplan for nordvestre del av sentrum.

## Trondheim kommune

### ii. Strategi for bevaring og stedsidentitet

Bidrag til	Planstrategi for Trondheim kommune 2016-2019, planoppgave nr. 14, Plan for lokalsenteret på Heimdal
Plantype	Ikke juridisk bindende
Geografisk avgrensning	 <p>En bevaringsstrategi bør begrense seg til Heimdal sentrum med tilgrensende områder. Særlig fokus på legges på hensynssonen for bevaring i kpa, vist med skravur.</p>
Beskrivelse	Heimdal sentrum har i dag kvaliteter som er typiske for den tradisjonelle stasjonsbyen - som lav, eldre bebyggelse, små dimensjoner og grønne omgivelser rundt sentrum. Som nevnt risikerer vi å miste disse kvalitetene som følge av fortetting og ønsket om høy utnyttelse. De mange selvstendige nisjebutikkene og de mindre virksomhetene er også en del av Heimdals identitet, og som står i fare for å forsvinne når sentrum fortettes og bygges om. Det foreslås derfor å lage en egen strategi for hvordan en best skal ta vare på, og bygge opp under, særpreget til Heimdal sentrum.
Grunnlag	Prosjektet kan bygge videre på eksisterende registreringer av bevaringsverdige bygninger og et notat fra byantikvaren fra 2017.
Økonomi	Arbeidet med en bevaringsstrategi bør kunne basere seg på egeninnsats fra Trondheim kommune, med opp mot ett årsverk samlet.
Framdrift	Strategi for bevaring og stedsidentitet antas å kunne gjennomføres innenfor eksisterende rammer. Bevaringsstrategien sendes til høring tidligst i slutten av 2020, med vedtak tidligst i løpet av 2021.

## Trondheim kommune

### iii. Reguleringsplan for nordvestre del av Heimdal sentrum

Bidrag til	Planstrategi for Trondheim kommune 2016-2019, planoppgave nr. 14, Plan for lokalsenteret på Heimdal
Plantype	Offentlig reguleringsplan som er juridisk bindende. Gir grunnlag for rekkefølgekrav og ekspropriasjon.
Geografisk avgrensning	
Beskrivelse	Det foreslås å utarbeide en reguleringsplan (detaljreguleringsplan eller områdeplan) for Heimdal sentrum, nordre del med Ringvålveien og vest for Bjørndalen. Det er viktig at det gis rammer for en helhetlig og bymessig utvikling av sentrum. En reguleringsplan vil legge til rette for nytt helse- og velferdssenter og fortetting generelt, samt regulere og formalisere rekkefølgekrav.
Grunnlag	En reguleringsplan vil bygge på tidligere gjennomførte verksted og mulighetsstudier for Heimdal sentrum. Reguleringsplanen er videre tenkt å bygge på det framtidige arbeidet knyttet til gatebruksplanen og strategi for bevaring og stedsidentitet, noe som forutsetter at disse kommer i gang i forkant av reguleringen. Sør for Ringvålveien har utviklingen kommet så langt at det vurderes som u hensiktsmessig med en offentlig plan her nå.
Økonomi	Utarbeidelse av reguleringsplaner er generelt ressurskrevende, med krav til både egeninnsats og konsulentbruk. Hoveddelen av arbeidet med selve reguleringsplanen med utredninger bør trolig settes ut til konsulenter, noe som anslagsvis vil koste rundt 3 millioner kroner basert på tidligere erfaringer fra planlegging av helse- og velferdssenter.
Framdrift	Det er nødvendig å bruke tid på å avklare rammene for planarbeidet, slik som planavgrensning, innhold og de ulike rolle i prosessen. Det er pr. i dag ikke satt av ressurser til gjennomføring av en reguleringsplanprosess. Det må også avklares om hele eller deler av arbeidet skal settes ut som konsulentoppdrag.

### Tiltak på kort og lang sikt

I tillegg til de tre planene over, vil det trolig kunne være aktuelt å starte prosjekteringen av noen av uterommene i sentrum relativt raskt (fra 2021). Dette gjelder for eksempel torget i Heimdal, som i gjeldende regulering er vist som et areal for gående og et bilfritt byrom. Kommunen eier deler av torget, slik at det kan være aktuelt med en trinnvis opparbeidelse der de offentlig eide arealene opparbeides først.

## Trondheim kommune

Det foreslås også å se på aktuelle *midlertidige* tiltak i 2020 og for 2021, slik som bruk av blomster, utplassering av lekeapparater og møblering. Dette kan bidra til å øke trivselen i sentrum, og virke positivt i forhold til folkelig engasjement rundt videre planlegging og utvikling.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

En videre utbygging av Heimdal anses å bidra til redusert transportbehov. Dette både fordi det fremmer bosetting langs viktige kollektivåre, mens også fordi en utbygging kan knytte seg til et eksisterende nært tilbud av service og handel. Det å bo tettere, innebærer også en overgang til mer miljøvennlige boformer, både på grunn av tilgjengelighet og redusert arealbruk.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommunen er, i grove trekk, forsøkt redegjort for over. Det understrekes at dette er foreløpige estimat, og nærmere tidsrammer og ressursbruk må gis i forbindelse med hver enkelt delplan, og av de som skal jobbe videre med delplanene. Kostnader knyttet til konsulentbruk må endelig settes ved innhenting av tilbud eller lignende. Kostnadene knyttet til delplanene er ikke innarbeidet i forslag til handlings- og økonomiplan for 2020-2023.

Anslagsvis kan en se for seg totalt 6 årsverk i 2-4 år. I tillegg må en trolig ta høyde for minst 3 millioner i konsulentmidler, det meste av dette i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. I tillegg kommer konsulenter til byroms- og gatebruksplanen.

### Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannens konklusjon er at følgende planer og strategier bør utarbeides:

- en reguleringsplan for nord-vestre del av sentrum
- en byroms- og gatebruksplan
- en strategi for bevaring og stedsidentitet.

Med dagens ressurser foreslår Rådmannen å starte med notatet om *Strategi for bevaring og stedsidentitet*, og å avvente det øvrige arbeidet til flere av planarbeidene i gjeldende planstrategi er ferdig. Arbeidet vil ikke bli prioritert høyest hos Rådmannen, da allerede igangsatte arbeider på blant annet Klett, Ranheim, Sluppen, Nyhavna og Campus binder opp ressurser på plansida, og Rådmannen forventer å måtte prioritere rullering av KPA høyt i perioden som kommer.

Rådmannen tilrår videre at det ses nærmere på bruk av midlertidige tiltak og trivselstiltak i sentrum på kort sikt, og at det i det videre arbeidet vurderes om det skal settes i gang en detaljprosjektering av torget og/eller tunet i Heimdal sentrum.

Rådmannen anbefaler at bygningsrådet tar "Prosessplan for Heimdal sentrum, forslag til plan for videre utvikling", datert november 2019, til orientering, og at prosessplanen sendes ut til høring.

Rådmannen i Trondheim, 10.11.2019

Einar Aassved Hansen  
Kommunaldirektør for byutvikling

Ragna Fagerli  
byplansjef

Reidunn Rustad  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:   Prosessplan