

Vår ref.: Trygve Leikvam

Trondheim: 16.04.2025

Eiendom: **Havsteinflata 7, Gnr/Bnr. 96/11 og 96/247.**

Sak: **Merknader ved varsel om planoppstart, detaljregulering**

Aktør	Merknad	Forslagsstillers kommentar
Statsforvalteren (29.11.2024)	Landbruk Statsforvalteren som landbruksmyndighet er opptatt av at sentrale utbyggingsområder utnyttes på en god måte. En effektiv arealbruk her vil på sikt redusere presset på dyrka jorda rundt byen. Samtidig vil det for mindre prosjekter, som dette, fort utløse utfordringer for omgivelsene. Fortetting med kvalitet blir derfor viktig. Vi antar samtidig at det ikke vil være problematisk å ivareta minimumskravene i overordnet krav, og at dette sikres i reguleringsbestemmelsene. Eventuelle avvik fra dette må begrunnes konkret. Med hensyn til det totale arealbeslaget, er det positivt at parkeringskjeller skal anlegges under bakken. Vi henstiller til at dette sikres i planen. Videre støtter vi kommunens henstilling til å vurdere bruk av tre i prosjektet, dette ut fra arbeidet med Trebyen Trondheim. Klima og miljø For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv og støy er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet. Vi viser til oversendt materiale. Flere av våre ansvarsområder er omtalt i anbefaling om oppstart og ser ut til å bli godt ivaretatt.	Tas til etterretning. Følges opp i planarbeidet.

	Vi forutsetter at dette følges opp i det videre planarbeidet. Videre har vi følgende merknader til oppstart: <u>SPR-BATP</u> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn i planlegging. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Planområdet ligger like ved metrobusstopp og det ligger til rette for at mye av trafikken til området kan tas ved gange eller sykkel. Slik sett kan planen bidra til nullvekstmålet. Dette forutsetter likevel bevisst tilrettelegging for gående og syklende samt begrensning av parkeringsplasser til bil. Trondheim kommune har gitt en del tilbakemeldinger på dette tema og vi forventer at dette blir fulgt opp i planforslaget. <u>Klima</u> Vi anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap. Dette blir også nevnt i tilbakemeldingsbrevet fra Trondheim kommune. I tillegg har kommunen bedt om at plandokumentene redegjør for bl.a. energiforbruk i anleggsfasen, gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer og bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dette er viktige tema og vi forventer at disse blir fulgt opp i planarbeidet. Samtidig ber vi om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftsmålene, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging. <u>Bygge- og anleggsfase</u> Trondheim kommune har gitt en del tilbakemeldinger angående støy som vi forutsetter følges opp i det videre arbeidet. Det er også viktig at støy og andre forhold i forbindelse med bygge- og anleggsfasen planlegges nøye. Bestemmelsene bør stille	Følges opp i planarbeid. Det leveres en overordnet klimaprofil med komplett planforslag. Klimagassregnskap må utarbeides i byggesaken. Planbeskrivelse er supplert. Følges opp i planarbeidet.
--	--	--

	krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy, luftkvalitet, trafiksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet. Planen bør stille krav til utbyggingsrekkefølge som sikrer gode vilkår for beboerne under bygge- og anleggsfasen. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T1442/2021 må legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Planen bør vise trinnvis beregning av støy under bygge- og anleggsfasen, slik at beboerne sikres god bokvalitet gjennom prosjektet. <u>Forurensset grunn</u> Det må vurderes om det kan være forurensning innenfor planområdet. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen. Vi vil i den forbindelse minne om kravet til håndtering etter kap. 2 i forurensningsforskriften (Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider), som gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurensset grunn, det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurensset grunn. Kommunen har myndighet etter disse bestemmelsene. <u>Massehåndtering</u> Overskytende jord- og steinmasser fra anleggsarbeider vil normalt være å anse som næringsavfall. Forurensningsloven inneholder regler om håndtering av slike masser. Mellomlagring og slutt disponering av jord- og steinmasser som ikke er forurensset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243	Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet.
--	---	---

	Helse og omsorg og Barn og unge Referat fra oppstartsmøtet gjenspeiler tema vi vil ha særlig oppmerksomhet på ved plan på høring. Sentrale plantema som skal ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin nettside. <u>Bokvalitet og universell utforming</u> I planforslag på høring må det tas høyde for at fortetning må skje med kvalitet. Planen må sikre gode miljøkvaliteter i tråd med SPR-BATP, T 1442/21 og T 1520. Planen må ta tilstrekkelig hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet, herunder barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det må synliggjøre gjennom planbeskrivelse og bestemmelser at universell utforming og tilgjengelighet er godt ivaretatt. Planområdet ligger i rød og gul støysone fra Byåsveien og det må gjennomføres en støyutredning som viser at kvalitetskrav gitt i T 1442/21 kan ivaretas. Vi minner om krav til stille side. Det må også gjennomføres en utredning av luftkvalitet og dersom det er overlapp mellom luft- og støyforurensning må det gjøres en medisinsk faglig vurdering av kommuneoverlegen. Avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene. Når planen kommer på høring må det kunne vises at krav til uteareal kan ivaretas. Uteområdene må være store nok til for lek og opphold og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider. Det må stilles tydelige kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt 5. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T2/08. Stedstilpassing er også et viktig hensyn som må ivaretas jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Høyde og byggenes plassering har betydning for tilgang til sol og lys både for uteoppholdsarealer og boenheter både for	Tas til orientering. Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet. Stedstilpasning ivaretas til den grad overordnede føringer forutsetter. Området er vedtatt byggesone 1 og 2, samt bysenter for fortetting og transformasjon. Dette innebærer at kommunen
--	--	---

	planområdet og nærliggende bebyggelse. Det må følge sol/skygge diagram som viser at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både uteoppholdsarealer og boenheter. Det må også kunne dokumenteres at tiltaket ikke forringer tilgang til dagslys/sol for nabobebyggelse. For å skape gode uteområder som kan brukes av ulike aldersgrupper og fungere som en sosial møteplass mellom generasjoner, er det en forutsetning at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, herunder må universell utforming sikres. Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK, herunder må også høyde for nedkjøring og i parkeringskjeller kunne dokumenteres (frihøyde 2.6 m). <u>Lokal sosial bærekraft</u> Ifølge folkehelseloven § 4 skal kommunen blant annet fremme gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte mot uheldige helseforhold. I et folkehelseperspektiv er det sentralt å legge til rette for en sosialt balansert utvikling av lokalmiljøer, herunder å forebygge og motvirke opphoping av grupper med levekårsutfordringer. Det vil være utfordrende dersom planforslaget på høring ikke sikrer en variert boligsammensetning. Variasjon i størrelse er viktig for å sikre stabilitet og sosial bærekraft. Dette kan gjøres ved at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov. Vi minner om at utforming av boenhetene også er et plangrep for å sikre boenheter tilgang til stille side.	har bestemt dette området skal fortettes med en utnyttelsesgrad på minimum 130% som tilsvarer endret steds karakter. Høyder og volum skal derfor tilsvare overordnede føringer, da steds karakter i gjeldende situasjon ikke vektlegges på lik linje som tidligere. Krav til sol/dagslys og uteareal ivaretas i tråd med KPA og teknisk forskrift. Følges opp i planarbeidet. Tas til orientering. Tas til orientering.
--	---	---

	<u>Barns interesser</u> Det må sikres at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Barn og unges interesser må vurderes, herunder barnehage- og skolekapasitet. Trygg skoleveg og adkomst til sosiale arenaer og møteplasser for barn og unge må dokumenteres. <u>Fysisk aktivitet og trafiksikkerhet</u> Sammen om aktive liv – Handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029 understreker fysisk aktivitet som et nasjonalt hensyn som skal ivaretas i planlegging etter plan- og bygningsloven. Planen må legge til rette for effektiv framkommelighet for aktiv transport i nærmiljøet, herunder legge til rette for gode sammenhengende gang- og sykkelnettverk. Planen må ivareta trygghet og sikkerhet for gående, syklende og andre myke trafikanter. Det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter. Det bør videre ikke planlegges for renovasjon krever rygging, med hensyn til myke trafikanter. Planområdet ligger i et område med underdekning av nærmiljøanlegg og lekearealer. Det må redegjøres for hvordan planen bidrar til fysisk aktivitet i bo- og nærmiljøet. Herunder vil kvaliteter på fellesarealer, tilgang til grønne lunger, byrom og aktivitetsarealer for uorganisert og organisert aktivitet være viktig å belyse i planbeskrivelsen og bestemmelsene.	Følges opp i planarbeidet. Tas til orientering. Tas til orientering. Havstein og Havstad nærmiljøanlegg ligger innenfor 400 meter, Åsveien skole med hall for håndball, basket, innebandy og allidrett ligger 800 meter unna, skiløype til bymarka er 300 meter unna, Havsteinrunden (turdrag) går gjennom nabolaget, barnehage med lekeplass ligger i nabolaget, golfbanen ligger 250 meter unna, butikker, restauranter og apotek ligger rett over gata med lysregulert overgang, bussholdeplassen ligger ved eiendommen, Havstein kirke ligger 450 meter unna og Nyborg skole med tre ballflater og
--	---	--

	diverse lekeapparater ligger 350 meter unna. Ny bebyggelse vil tilfredsstille kravet til fellesareal. ROS – analyse følger planen.
Samfunnssikkerhet Kart fra NGU viser svært stor mulighet for marin leire. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at det i alle områder med marine avsetninger må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Vi forutsetter at det foretas en fullstendig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med planog bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse. ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede klimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROSanalysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse. Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til planog bygningsloven § 4-3.	Følges opp i planarbeidet.

	Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når • det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger. • det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde. • grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert. • det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser. • det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter. Videre arbeid Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. • Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til	Tas til orientering.
--	--	-----------------------------

	Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no. • Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste. • Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på epost: plantrondelag@kartverket.no	
Trøndelag fylkeskommune (05.12.2024)	Overordnet plan De berørte eiendommene er i kommuneplanens arealdel 2024 – 2032 satt av til byggesone 1 og 2, med minimumskrav om henholdsvis 130% og 100% utnyttelse. I kommunens byutviklingsstrategi er området satt av til «videreutvikling av sentrumskjerner» og «bymessig fortetting og transformasjon». Så langt fylkeskommunen kan se, er planinitiativet i tråd med overordnet plan. Barn og unges interesser og universell utforming Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv. Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget. Fortetting med kvalitet Fylkeskommunen vil innledningsvis vise til veiledende råd for omforming, fortetting og bokvalitet fra regional plan for arealbruk	Tas til orientering. Følges opp i planarbeidet. Planforslag følger de krav til fortetting overordnede føringer (KPA) setter.

	(RPA). Her oppfordres det til å tilpasse utnyttelsesgrad og utforming til omgivelsene, slik at fortettingen ikke forringer eksisterende kvaliteter, men supplerer og tilfører nye. Fortetting bør ikke gå på bekostning av bo- og stedskvalitet. Tematikken går igjen i bestemmelse 8.2 i kommunens nylig vedtatte arealdel som sier at «nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter». Selv om det i KPA er lagt opp til høy tetthet langs Byåsveien, gjennom byggesone 1 og 2, så er det altså viktig at prosjektet hensyntar stedskarakteren og bokvalitetene i området. Vi støtter derfor Byplankontoret i at bebyggelsen på tomte må tilpasses slik at den ikke framstår for høy og massiv, og at variasjon i høyder og fasadeutforming er viktige elementer å jobbe med. Dette vil igjen kunne gjøre det enklere å sikre gode solforhold for nye og eksisterende beboere i området, både på utearealer og fasader. Videre støtter vi Byplankontorets anbefalinger om å legge til rette for grønne kvaliteter og en by i øyehøyde, for å bidra til at Byåsveien blir et mer attraktivt sted å gå og være. Fylkesveg Sykkelveg med fortau langs Byåsvegen Planforslaget grenser mot Byåsvegen (fv. 6650) i vest. På bestilling fra Miljøpakken, jobber nå Trøndelag fylkeskommune med en utredning som skal ende opp med en prinsippavklaring for sykkelløsninger langs ulike delstrekninger av Byåsveien. Arbeidet med regulering av Havsteinflata 7 må samkjøres med fylkeskommunens sykkelvegprosjekt, og det må ikke legges opp til løsninger som kommer i konflikt med fremtidig sykkelveg med fortau langs Byåsvegen. <i>Nullvekstmålet</i>	Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet.
--	--	---

	Planområdet har stort potensiale for en høy andel grønne reiser, med umiddelbar nærhet til metrobussholdeplass, nærhet til skole, butikker og også relativt kort avstand til marka. Ved utbedring av sykkeltilbudet på strekningen mot sentrum, er målet at det også skal bli mer attraktivt for beboere i bydelen å bruke sykkel som hovedreisemiddel i det daglige. Nullvekstmålet for personbiltransporten må likevel svares ut i det videre planarbeidet, hvor det er viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå målet om at all vekst i persontransporten skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Herunder må det legges opp til en høy andel sykkelparkeringsplasser, og en betydelig andel av sykkelparkeringsplassene bør ligge under tak. Det må også avsettes plass til lastesykkel og sykkelvogner. Sykkeldusj i tilknytning til sykkelparkering bør også sikres med bestemmelser i planen. Parkering for bil kan ikke være høyere enn normen for bydelen, definert i kommuneplanens arealdel. <i>Trafikksikker skoleveg</i> Det må gjøres en vurdering av om det er trafikksikker skoleveg fra planområdet. <i>Støy</i> Eiendommen er støyutsatt. Som eier av Byåsvegen, støtter fylkeskommunen seg til de vurderinger som gjøres av Statsforvalteren, som sektormyndighet for støy. Samferdsel Med en såpass stor økning i boliger på de berørte eiendommene oppfordrer vi kommunen til å forbedre gangforbindelsen til holdeplassen ved planområdet. Eldre tids kulturminner Etter vår foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt	Planen forholder seg til overordnede føringer (KPA) vedrørende parkering for bil og sykkel. Planforslaget forholder seg til overordnede føringer. Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet. Følges opp i planarbeidet.
--	--	---

	med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med realisering av planen. Det bør imidlertid tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i planens reguleringsbestemmelser: Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider. Så langt har ikke fylkeskommunen andre merknader til igangsatte planarbeid. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/ offentlig ettersyn. For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side. På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre avklaringer og drøftinger dersom kommunen har behov for dette.	Tas til orientering.
TBRT (13.11.2024)	De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Vi anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstillelse. Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen: • kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer • vannforsyning til brannslukking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slukkevann.	Følges opp i planarbeidet. Egen plan for brann- og redning, inkl. Slukkevann, oppstillingsplass og diverse utarbeides i tråd med Trøndelag brann- og redningstjeneste samt brannrådgiver.

	Premisser for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats finner dere her: Retningslinjer tilrettelegging Legg merke til følgende: • Tiltaket må ikke redusere vår tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg. • Parkeringskjeller eller andre rom under bakken som strekker seg utenfor bygningskroppen, må tåle belastningen til utrykningskjøretøyer. Vektbegrensningen på dekket må skiltes. Forslag til skilt finner dere i vår veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats. • Dersom brannvesenets kjøretøy kun kan stille opp på faste plasser, må disse tilrettelegges og merkes med skilt. Dette gjelder både over dekker som strekker seg utenfor bygningskropp og generelt rundt bygg. Faste plasser for oppstilling, skal være fri for gjenstander. Forslag til skilt finner dere i vår veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats. • Eventuelt solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400. • Dersom bygningen skal ha batterirom, må det planlegges med ekstra sikkerhetstiltak. Batteribrann kan få et eksplosjonsartet forløp, med gasser og slokkevann som er farlige for både mennesker og miljø. Batterirom bør plasseres over bakkenivå, mot yttervegg med trykkavlastningsflate. Det bør være dør til rommet direkte fra det fri. Slokkesystem, deteksjonssystem, ventilasjon og avløp må dimensjoneres av foretak med god kompetanse innenfor temaet.	
--	---	--

Statens vegvesen (12.11.2024)	Statens vegvesen registrerer at dette prosjektet har muligheter til å ivareta både trafiksikkerhet, framkommelighet og nullvekstmålet i Byvekstavtalen på en god måte. Planområdet er lokalisert langs en kollektivakse og det er fortau på begge sider av Byåsveien. Tilbudet til syklende er ikke like bra, og vi ber om at dette vurderes nærmere i dialog med Trøndelag fylkeskommune. Kryssing av Byåsveien er tilrettelagt med signalanlegg umiddelbart ved planområdet. Snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må ivaretas. 2 Totalt sett er Statens vegvesen positiv til prosjektet. Vi gjør likevel oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Statens vegvesen stiller gjerne opp til dialog om planen.	Følges opp i planarbeidet.
NVE (29.11.2024)	NVEs generelle veiledning NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/ På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger. Meld inn faresoner NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon	Følges opp i planarbeidet.

	som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: Innmelding av farekartlegging - NVE. NVE sin oppfølging av planarbeidet Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.	
Tensio (02.12.2024)	Forsyning fram til eiendommen er begrenset, så det må legges nye kabler fra NS00974 i Havsteinflata 2. Se kartutsnitt.  Bestilling av nett må bestilles av utbygger i god tid før ferdigstillelse, da vi også må skifte transformator i nevnte netstasjon. (Minimum 6 mnd)	Følges opp i planarbeidet.

Statkraft (05.12.2024)	Statkraft har kapasitet til å forsyne prosjektet, og kan dekke alt behov for termisk energi med fjernvarme. I prosjektet Havsteinflata 7 er det en mulig konflikt med en av vår hovedledninger, «Byåsen-kursen», som går fra Heimdal til Ila. Hovedkursen har store dimensjoner, DN500 (innvendig), og forsyner store deler av byen med varme. Det er derfor viktig at Statkraft blir involvert tidlig i planarbeidet, slik at man sikrere en best mulig gjennomføring av prosjektet for alle parter.	Følges opp i planarbeidet.
Sameiet Havsteinflata 1, 3 og 5 (29.11.2024)	Sameiet Havsteinflata 1-3-5 har flere innspill til Godhavns prosjekt på Havsteinflata 7. I dette skrevet tar vi opp de problemene ved prosjektet som sameierne anser som mest alvorlige: (1) Godhavns syn på veiretten til innkjørselen på vår eiendom, (2) volum og høyde av de planlagte byggene, (3) økt biltrafikk og få parkeringsplasser, (4) stor gjennomgangstrafikk på tomte vår, (5) konsekvenser av graving og (6) potensiell ekspropriering av hagene våre, som vil ha store konsekvenser for utearealet til 1-3-5. I sum frykter vi at disse faktorene vil forringe bokvaliteten til oss som bor på Havsteinflata 1-3-5 i svært høy grad. Veirett til innkjørsel på Havsteinflata 1-3-5 sin eiendom Som kjent foreligger det gamle avtaler mellom Havsteinflata 1-3-5 og Havsteinflata 7 om veirett for innkjørselen til tunet. Denne veiretten er avgrenset til å gjelde adkomst til en sokkelleilighet og kan ikke utvides til et stort boligkompleks, slik Godhavn forutsetter i sine skisser. Begge juristene Havsteinflata 1-3-5 har vært i kontakt med er helt tydelige på dette punktet. For eksempel forklarer en jurist ved Huseiernes landsforbund dette slik:	Svares ut punktvis under. Privatrettslig forhold som ikke er en del planbehandlingen.

	«Etter servituttlova § 2 må ikke rettighetshaveren bruke rettigheten på «urimeleg eller uturvande» til «skade eller ulempe» for rettighetsavgiver. Det skal legges vekt på hva som er i samsvar «tida og tilhøva». Bestemmelsen legger på til en konkret helhetsvurdering av fordeler og ulemper må kartlegges og avveies, og der formålet med servitutten (adkomst til én boenhet) er sentralt. Når rettighetshaveren planlegges utvidet bruk til 40 boliger, og ikke den ene sokkelboligen som er omtalt i veiretten, taler dette etter vårt syn med styrke for at tålegrensen etter § 2 er overskredet. En slik utvidelse vil medføre betydelig økt trafikk og ulempe i form av støy, trafikkfare mv. Bygging av rampe for nedkjøring til garasje, er noe prinsipielt noe annet en rett til å kjøre over en etablert og eksisterende kjørevei på sameie-eiendommen. Også påstand om at servitutten gir adgang til dette, kan vi ikke se holdepunkter for». Ettersom veiretten som foreligger ikke kan utvides, må Godhavn bruke en annen vei som innkjøring til egen tomt. Problemer knyttet til volum og høyde, parkering og bilbruk, gjennomgangstrafikk og potensiell ekspropriasjon De planlagte byggene på Havsteinflata 7 bryter dessverre fundamentalt med steds karakteren til Havstein og er uønsket av sameierne på Havsteinflata 1-3-5. I Leangenerklæringen slår byrådet fast at det skal «fortettes med kvalitet på en hensynsfull måte overfor omgivelsene og strøkskarakteren i de enkelte bydelene.» To høye blokker på 5 og 4 etasjer i et område med småhusbebyggelse vil være et enormt fremmedelement på østsiden av Byåsveien, og vi kan ikke se at Godhavns prosjekt tar hensyn til omgivelser og strøkskarakter. Synspunktet er i tråd med kommunens tilbakemelding til Godhavn:	Foreslått bebyggelse er i tråd med overordnede føringer gitt av Trondheim kommune. Havsteinflata er avsatt til byggesone 1 og 2 som tilsvarer minst 130 og 100% utnyttelse. Området er i tillegg avsatt til bysentrum med fortetting og transformasjon. Dette innebærer store endringer i dagens bebyggelsesstruktur for å imøtekomme kommunens mål om nullvekst i biltrafikken og en mer bærekraftig byutvikling. Godhavn forstår at det kan fremstå som store inngrep med
--	---	--

	større bebyggelse, men viser til at eksisterende bebyggelse på Havsteinflata er på 2,5 etasjer og opp til 9 meter i mønehøyde. Ny bebyggelse blir 12 og 15 meter som gir en naturlig nedtrapping fra Byåsveien mot eksisterende bebyggelse. I tillegg vil høyde på bygget langs Byåsveien fungere som en støyskjerm for hele nabolaget. 5 etasjer er ikke kategorisert som høyhus i henhold til KPA og sameiet har til nå kun sett et volumstudium. Når et komplett planforslag er klart vil det være enklere å se at tiltaket vil styrke området i sin helhet. Det er ikke planlagt bokser eller rette lameller, men bygg med oppbrutte og aktive fasader for å skape byliv. Godhavn har fokus på kvalitet i sine prosjekter og dette skal gjenspeiles i det ferdige produktet i form av gode uterom, fine fasader med attraktivt materiale og gode funksjoner. Sameiet henviser til tilbakemeldingsbrevet fra Trondheim kommune, men Godhavn understreker at brevet er skrevet basert på gammel KPA og ikke legger forutsetningen i KPA 2024 – 2032 til grunn. Det er ingenting med planforslaget som er i strid med nye arealføringer for Trondheim kommune. 130% og 100% tilsvarer intervallet fra seks til fire etasjer, avhengig av tomtestørrelsen. Det er tydelig at det er forskjellig karakter på øst og vestsiden av Byåsveien selv om områdene er avsatt til samme formål i ny KPA. Det er også derfor Godhavn sin
	«Omfanget av volumene som er foreslått er ikke godt tilpasset strøket, og vil bryte med steds karakteren i området når det gjelder høyde, struktur og skala. Ny arkitektur skal ikke bare tilføye noe nytt, men også videreføre og forsterke kvaliteter som finnes fra før. Fortettingen må styrke stedets unike karakter. Reguleringsbestemmelse § 8.2 i forslag til ny KPA fremhever blant annet at nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, og fremme stedets egenart og eksisterende kvaliteter. Det må synliggjøres hvilke kvaliteter prosjektet tilfører området. Hvert byområde må fortettes på sin måte. Det er forskjellig karakter på øst- og vestsiden av Byåsveien, noe som både ble påpekt i

	møtet, og som fremgår av stedsanalysene i planinitiativet. Østsiden domineres i stor grad av småhus. Vi mener dette utgangspunktet må vektlegges ved utvikling av tomte, også når man ser på muligheten for en høyere fortetting enn det som er i dag.» (Havsteinflata 7, detaljregulering: Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid, s. 6). Vi etterlyser med andre ord en plan for hvordan Godhavn skal tilpasse nybyggene til stedets unike karakter. Utfordringene knyttet til høyde, struktur og skala handler om mer enn det arkitektoniske; det vil også påvirke sol- og skyggeforhold. Tunet vårt, særlig nummer 5, vil få betydelig mer skygge som en følge av de store byggene som er planlagt på nummer 7. Vi viser til § 8.3.2 fra Arkitekturstrategi for Trondheim: «Høyde og plassering av bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom,	bebyggelse er betydelig lavere enn bebyggelse på vestsiden. § 8.2 er en generell bestemmelse som stiller krav til arkitektonisk kvalitet. Godhavn er enig i at stedstilpasning er viktig i planarbeidet, men med ny vedtatt KPA og byutviklingsstrategi er forutsetningene for store deler av byen endret. Byen skal transformeres i sentrumsområdene, og Havstein er et slikt område. Både KPA, byutviklingsstrategien og arkitekturstrategien spesifiserer dette. Stedstilpasning vil derfor bety at ny bebyggelse skal tilpasses en framtidig transformasjon av hele boligsone 1 og 2 avsatt i KPA. Ny bebyggelse på Havsteinflata 7 er av høy arkitektonisk kvalitet og bygger opp under vedtatt byutviklingspolitikk med aktive urbane grep som høykvalitetsmaterialer og gode rom for opphold. Området har gode forutsetninger for foreslått fortetting da det ligger på en metrobussholdeplass, i en sentrumssone og har de fleste av daglige servicetjenester tilgjengelig i gangavstand. Sol- og skyggeforhold ivaretas etter krav i KPA. Uterom på bakkeplan i nytt prosjekt vil være tilgjengelig for alle og ikke bare nye beboere. Det vil også bli torg/møteplass i overgangen mellom Havsteinflata og bussholdeplassen ved Byåsveien.
--	--	---

	herunder lys- og solforhold, samt viktige siktlinjer og tiltakets fjernvirkning.» Vi kan ikke se at Godhavns prosjekt i betydelig grad tar hensyn til hvordan dette vil påvirke området vårt. Et videre problem med det planlagte prosjektet er konsekvensene av å ha så få parkeringsplasser for bil. Om det skal være 6-8 parkeringsplasser i et boligkompleks for 40 enheter, er faren for villparkering stor. Kommunen tar opp samme tema i sin tilbakemelding til Godhavn: «Konsekvensene av foreslåtte parkeringsdekning må vurderes. Villparkering i området må unngås. Det må gjøres en vurdering av eksisterende situasjon i omkringliggende gater, hvor det kan parkeres og hvor er det restriksjoner» (Havsteinflata 7, detaljregulering: Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid, s. 11). Med dagens plan har vi lite tro på at man kan unngå at nye beboere og gjester parkerer på ugunstige steder i stort omfang. Som nær nabo til Havsteinflata 7 er sameierne i 1-3-5 bekymret for redusert framkommelighet som følge av villparkering på vårt område. Dette dreier seg også om trafiksikkerhet. Statsråd Kroghs vei, som gir adkomst til Havsteinflata, er allerede belastet av trafikk knyttet til blant annet barnehage, kirke og golfbane. Det er mange barnefamilier i sameiet og området generelt, og barn er vant til å kunne leke relativt fritt i gatene. Med fortetting av denne skalaen, er vi redd mulighetene for dette vil svekkes. Vi ser ikke at Godhavn har en realistisk plan for håndtering av den økte biltrafikken som utbyggingen vil medføre. Sameierne er også bekymret for økt gjennomgangstrafikk gjennom tunet vårt (se vedlagt skisse som viser den ruten vi antar at nye naboer vil ta). Dette vil medføre økt støy fra uvedkommende på fellestomta til Havsteinflata 1-3-5, som er privat eiendom.	Dersom sameiet frykter villparkering, står de og huseierlaget fritt til å sette opp skilt og regulere selv. De har rettigheter til dette som grunneiere og derfor både bøtelegge og taue bort feilparkerte biler. Dette er vanlig praksis i mange sameier og borettslag. Tall fra Statens vegvesen viser at det er så lav trafikk i Statsråd Kroghs veg at det ikke er registrert ÅDT. Dagens bruk av Havsteinflata 7 er to til fire biler, ny situasjon er da en økning på kun en til seks som i svært liten grad gir innvirkning på trafikkteillinger. Dersom sameiet er redd for at uvedkommende vil passere over deres areal står de fritt til å stenge dette enten med port eller sette opp skilt om privat område. Dette er privatrettslige forhold Godhavn ikke står ansvarlig for å ivareta da det ikke er på Godhavns eiendom og ikke ansett
--	---	--

	 (Vedlagt skisse) Hvordan tomte vår vil bli påvirket av gravearbeid i forbindelse med utbyggingen er også en bekymring for sameierne. Godhavn planlegger å bygge to store blokker på et relativt lite område og skal grave i dybden for å opprette parkeringskjeller. Har Godhavn gjort en grundig vurdering av hvordan graving, store maskiner og lastebiler vil kunne påvirke tomte til Havsteinflata 1-3-5? Et aspekt til som vil være svært negativt for sameierne i Havsteinflata 1-3-5 er om det kommer et rekkefølgekrav pga. utbyggingen. Vi vil da risikere at kommunen eksproprierer hageområder (som er tatt med i planavgrensningen) fra sameierne. Dette vil selvfølgelig ha en svært negativ påvirkning på trivsel og generell bokvalitet, samtidig som det vil påvirke verdien på eiendommen til sameierne.	som en konsekvens av nytt planforslag. Det er heller ikke et naturlig rutevalg for framtidig beboere på Havsteinflata 7. Om de skal på butikken vil det være raskere å gå langs Byåsveien, uavhengig om det er Rema, KIWI eller Bunnpris de skal på. Skal de på golfbanen er veien Havsteinflata et mer naturlig valg. Det kan forekomme at barn som skal på fotballtrening går over dette arealet, men det er ikke ansett som en alvorlig konsekvens eller kategorisert som uvedkommende etter Godhavns oppfatning. Det utarbeides en trafikkutredning i sammenheng med planen. Som naboer har påpekt i allmøte 20.11.24 er det mange barn som leker i gata. Ved å skulle utvide fortauene vil dette gjøre gata mindre om man ønsker å unngå inngrep i private hager som igjen vil forverre trafiksikkerheten til barna som aktivt bruker gata. Et bedre alternativ er å ikke gjøre noe med fortauene eller veien da økning trafikk som følge av prosjektet er minimalt. På den måten vil barna fortsatt ha en bred gate å leke i og ingen boliger mister deler av hagen sin til fortauet. Det er til nå ikke gitt rekkefølgekrav om fortau fra kommunen, men det er blitt gitt varsel om at det kan forekomme. Godhavn mener det beste plangrepet er å ikke endre veien eller fortauet fra dagens situasjon. Det er ikke registrert trafikkulykker i Havsteinflata.
--	--	---

	Vi vil avslutningsvis understreke kommunens merknad om at det er viktig «å finne et konsept som...ivaretar og sikrer god bokvalitet for både nye og eksisterende beboere i området» (Havsteinflata 7, detaljregulering: Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid, s. 4). Som eksisterende beboere i området opplever sameierne i Havsteinflata 1-3-5 dessverre at bokvaliteten vil forringes betydelig som følge av utbyggingen. Vi ber om at Godhavn respekterer at den eksisterende veiretten ikke kan utvides og at dere gir konkrete svar på hvordan dere vil løse problemene vi har tatt opp i denne teksten.	Svart ut tidligere.
Havsteinflata Huseierlag (29.11.2024)	På vegne av Havsteinflata Huseierlag ønsker vi å uttrykke vår sterke motstand mot de foreslåtte planene for Havsteinflata 7, som innebærer bygging av ett bygg på 5 etasjer og ett bygg på 4 etasjer. Vi mener dette prosjektet er i direkte konflikt med områdets strøkskarakter, kommunens retningslinjer, og hensynet til eksisterende beboeres bokvalitet og trygghet. Våre innspill er utdypet nedenfor. 1. Strøkskarakter og plassering i småhusområde Havstein er en etablert småhusbebyggelse som er planlagt og utviklet for å bevare en luftig, lav bebyggelse med store grønne områder. Området er preget av eneboliger og rekkehus i 1–2 etasjer, noe som har gitt Havstein et særpreg som attraktivt og familievennlig. De foreslåtte bygningene på 4 og 5 etasjer representerer en massiv endring i denne karakteren. Hvorfor prosjektet bryter med strøkskarakteren: • Ekstrem høyde og volum: Et bygg på 5 etasjer vil være dobbelt så høyt som omkringliggende bebyggelse og fremstå som fullstendig malplassert. Dette forstyrrer både områdets visuelle karakter og praktiske forhold som lysforhold og solinnstråling.	Foreslått konsept er ikke i strid med kommunens retningslinjer. Planer er i tråd med overordnede føringer gitt av Trondheim kommune. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5.

	• Overdreven utnyttelsesgrad: En utnyttelsesgrad på opptil 160 % er uforenlig med området, som i dag er dominert av store tomter og lav bebyggelse. Slik fortetting strider mot Trondheim kommunes retningslinjer, som legger vekt på at fortetting skal skje med respekt for eksisterende strøk (§ 8.1.2 i KPA). Dette prosjektet er ikke stedstilpasset og vil i praksis ødelegge områdets preg som småhusbebyggelse, i strid med både gjeldende og foreslåtte bestemmelser i KPA (§ 23.2). Det fremstår som et fremmedelement i et veletablert nabolag. 2. Bokvalitet og konsekvenser for eksisterende beboere Det foreslåtte prosjektet vil få betydelige negative konsekvenser for bokvaliteten til både eksisterende og fremtidige beboere. Våre bekymringer inkluderer følgende: • Lys- og solforhold: Bygninger på 4 og 5 etasjer vil kaste skygger over nærliggende boliger og hager, noe som reduserer bokvaliteten betraktelig. Eksisterende bestemmelser i KPA § 8-3 og forskrift § 8-3 annet ledd påpeker at nye tiltak skal sikre gode lys- og solforhold for omkringliggende bebyggelse. Dette prosjektet bryter med disse kravene. • Privatliv: Uteoppholdsarealer på takterrasser gir direkte innsyn til nærliggende hager og boliger. Dette forringer privatlivet og er ikke i tråd med kommunens mål om å ivareta gode bokvaliteter.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5 Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5 Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5. Takterrasser kan føre til noe innsyn i enkelte hager, men dette er en forventet konsekvens av å bo i by. Det er allerede innsyn i hagene på Havsteinflata da det ikke er mye vegetasjon eller annen skjerming per i dag.
--	---	---

	• Støy: Prosjektets størrelse og den tiltenkte fortettingen vil øke støy både under byggeprosessen og etter ferdigstilling. Dette vil påvirke den rolige karakteren i området, som i dag er preget av lite gjennomgangstrafikk og lave støynivåer. Bokvalitet for eksisterende beboere må ivaretas i tråd med Trondheim kommunes egne strategier for god byutvikling. 3. Uteoppholdsarealer og miljømessige konsekvenser Planforslaget legger opp til en utforming som ikke sikrer kvaliteter for uterom og grøntarealer: • Takterrasser som erstatning for felles uterom: Å basere uteoppholdsarealer på takterrasser strider mot prinsippet om at uterom skal være tilgjengelige, trygge og av høy kvalitet. Takarealer gir ikke samme miljømessige eller sosiale kvaliteter som tradisjonelle uterom. • Tap av grønne lunger: Eksisterende grøntarealer vil forsvinne som følge av utbyggingen, noe som reduserer områdets attraktivitet og strider mot kommunens retningslinjer (§ 8.1 i KPA) om å bevare og styrke eksisterende kvaliteter i boligområder. Vi mener at prosjektet på ingen måte tilfører området nye kvaliteter, men snarere fjerner viktige verdier som har vært nøkkelen til Havsteins popularitet som boligområde.	Det må forventes noe støy under anleggsperioden. Krav i T-1442/21 skal ivaretas i reguleringsbestemmelsene. Bebyggelse mot Byåsveien vil fungere som støyskjerm og gi bedre støyforhold inne i nabolaget. Tilført trafikk er lav og vil derfor ikke påvirke støyverdien nevneverdig. Bokvalitet følges opp i tråd med nasjonale og lokale forskrifter. Planforslaget er i tråd med kommunens krav til utforming av uterom. Takterrassen erstatter ikke uterom på bakkeplan, men kommer i tillegg til uterom på bakkeplan. Foreslått løsning er i tråd med KPA med tilhørende veileder for uterom. Eiendommen er i dag en enebolig på sokkel og ikke et grøntareal. Forbindelse mellom nabolaget styrkes av planforslaget med etabler møteplass i sør og nytt opparbeidet felles uterom på bakkeplan. Prosjektet tilfører nye verdier og kvaliteter i den form at nye felles uterom, torg/møteplass og høyere standard på bebyggelsen. Dette har tradisjonelt prisøkende effekt på hele nabolaget og vil også gagne eksisterende beboere i form av høyere verdi på deres boliger.
--	--	--

	4. Trafikk og parkeringskapasitet Statsråd Kroghs vei, som gir adkomst til Havsteinflata, er allerede tungt belastet av trafikk knyttet til barnehage, kirke, golfbane og annen lokal aktivitet. Med mange småbarnsfamilier i området er trygghet på veiene en kritisk faktor. Hvordan prosjektet vil forverre situasjonen: • Økt trafikk: 40 nye boenheter med tilhørende kjøretøy vil føre til betydelig økt trafikk i en allerede belastet 30-sone. Dette øker risikoen for ulykker og reduserer tryggheten for barn og unge. • Manglende parkeringskapasitet: Prosjektet legger opp til kun 8 parkeringsplasser for 40 boenheter. Dette er helt utilstrekkelig og vil føre til villparkering i nærområdet, inkludert på private parkeringsplasser som tilhører Havsteinflata Huseierlag. • Konflikt med grønne reiser: Det argumenteres for at prosjektet støtter grønne reiser, men erfaring viser at bilbruk fortsatt er svært utbredt blant beboere på Havstein, selv med tilgang til metrobusslinjen. Dette prosjektet legger ikke opp til en realistisk tilpasning til faktiske mobilitetsbehov. 5. Reduksjon i eiendomsverdier Den foreslåtte utbyggingen vil ha en direkte negativ innvirkning på verdien av nærliggende eiendommer. Dette skyldes: • Tap av utsikt mot nord og Sverresborg.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5. Godhavn kan ikke ansvarliggjøres for eksisterende beboeres reisevaner. Prosjektet er tilpasset grønne reiser i form av sentral lokasjon med dagligdagse servicefunksjoner lett tilgjengelig og nærhet til metrobuss. Det er dokumentert <u>normalt slik</u> at nye bygg i nabolag fører til generell prisstigning på eksisterende bebyggelse da nabolaget får et løft som øker attraktiviteten.
--	--	--

	• Reduksjon i lysforhold, luftige uterom og den generelle opplevelsen av å bo i et lavt og grønt småhusområde. • Økte støynivåer, trafikk og redusert trygghet i nærområdet. Dette kan føre til en svekkelse av områdets rykte som et attraktivt sted å bo, og vil påvirke både eksisterende og fremtidige boligeiere. 6. Kritikk av planprosess og medvirkning Vi opplever at prosjektet i liten grad har tatt hensyn til eksisterende beboeres behov og bekymringer. Den foreslåtte utbyggingen fremstår som ensidig drevet av utbyggerens økonomiske interesser, uten tilstrekkelig vurdering av områdets unike kvaliteter eller hensynet til bærekraftig byutvikling. Oppsummering og konklusjon Vi mener at planforslaget for Havsteinflata 7 bør forkastes i sin nåværende form, og vi ber om at følgende punkter tas til etterretning: 1. Byggehøyde og volum må reduseres til maksimum 2 etasjer, i tråd med områdets strøkskarakter. 2. Parkeringskapasiteten må økes betraktelig for å unngå villparkering og sikre at prosjektet ikke belaster eksisterende infrastruktur.	Ny bebyggelse vil ha tilnærmet samme høyde som eksisterende trelinje i nord og vest og tar derfor ikke noe utsikt som er der i dag. Samme begrunnelse som over når det gjelder lysforhold. Det tilføres offentlig uterom istedenfor dagens private hage. Prosjektet vil føre til mindre støy fra veien og vil ikke forverre trafiksikkerheten som følge av få biler. Svart ut over. Detaljerte løsninger vises i komplett planforslag der man har forsøkt imøtekommet naboers innspill. Tas til orientering. Dette vil være strid med Trondheim kommunes byutviklingspolitikk og ikke et bærekraftig tiltak. Prosjektet har som ambisjon om å bygge opp under nullvekstmålet og grønne reiser. En økning i parkeringsdekningen har motsatt effekt da dette er et av de mest egnede områdene i Trondheim for grønne reiser. Dersom parkeringen øker vil det også føre
--	--	--

	3. Grønne uterom må prioriteres fremfor takterrasser, slik at alle beboere kan ha glede av dem. 4. Trafikksikkerhet må ivaretas gjennom en ny vurdering av belastningen på lokale veier. Vi ser frem til å bli hørt i denne saken og vil gjerne delta i videre diskusjoner for å sikre en utvikling som respekterer nabolaget vårt.	til flere biler i nabolaget som virker mot sin hensikt basert på tidligere merknad vedrørende trafikksikkerheten. Svart ut tidligere. Det utarbeides egen trafikkutredning i forbindelse med planen. Godhavn er åpen for diskusjoner og har henvist til at det er bare å ta kontakt med prosjektleder om ønskelig.
Statsråd Krohgs veg 1B, 1C, 3A, 3B, 3E og 3F (29.11.2024)	Innledningsvis ønsker jeg å komme med et innspill angående planområdet. Bestemmelsesområdet som planområdet delvis omfattes av ligger i et lavt bebyggd villastrøk. Det blir helt feil å vurdere planområdet etter forutsetningene som ligger i den overordnede KPA planen og byggesone 1. Man må skille på Havstad, og Havstein som ligger øst for Byåsveien, hvor Havstein består stort sett av tett småhusbebyggelse utført i 2 etasjer. I byutviklingsstrategien for trondheim kommune mot 2050 er Havstad pekt ut som en sentrumskjerne som skal utvikles. Dette ligger derimot på vestsiden av Byåsveien. Vi mener at byggesone 1, som også delvis omfatter Havsteinflata 7 er helt feil plassert i forhold til byutviklingsstrategien. Vi ønsker å komme med våre innspill angående den planlagte utbygningen på Havsteinflata 7. Historisk utvikling Fra tidenes morgen var Havstadområdet store grønne åpne arealer med dyrka mark. Gården som i dag heter Statsråd Krohgs vei	Godhavn viser til bystyrets vedtak 06.09.2024 av ny KPA og vedtak av byutviklingsstrategien 09.12.2020 med tilhørende saksdokumenter. Viser til overordnede planretningslinjer svart ut tidligere.

	3 A som ligger tilstøtende byggesone 1 har ligget vel bevart i dette området siden tidlig 1900-tallet. Gården er holdt vedlike og rehabilitert med jevne mellomrom. Havstein er bygget som en grønn lunge, som strekker seg helt fra Nidelven og videre opp til Bymarka. Bebyggelsen startet å komme på 60-tallet, hvor store arealer på vestsiden av Byåsveien ble bygget ut som en større utbygning med blokker i 4 og 5 etasjer. På Østre siden av Byåsveien ble det etablert lavere bebyggelse som ikke skulle skjerme siktelinjene mot Havstein Gård. Det er viktig at man skiller Havstad og Havstein når man tenker på strøkskarakter. Dette er tross alt to forskjellige områder som er delt med barrieren Byåsveien. En omregulering av arealdelplan på området Havstein vil stride imot den historiske utviklingen. Strøkskarakter og eksisterende bebyggelse Vi synes fortetting er noe som er naturlig i en stor by som Trondheim. Det vi ikke er enige i er at dette skal gå på bekostning av villastrøk med lave eneboliger og rekkehus. På Havstad har det fra 70-tallet vært naturlig med store bebyggelser, blokker som er bygd i lameller i både 4 og 5 etasjer, med og uten næring i 1 etasje. Dette arealet har en helt annen strøkskarakter hvor fortetting med 100-160% tomteutnyttelse er fullt forståelig og naturlig. Havstein består hovedsakelig av frittstående eneboliger i 1 og 2 etasjer, samt rekkehus i 2 etasjer. Alle hus og rekkehus er bygget med Saltak og maksimal mønehøyde på 9 meter. Strøket er opparbeidet fra 60-tallet med grønne uterom, og grønne lunger mellom eneboliger og rekkehus. Nabolaget består stort sett av veletablerte småbarnsfamilier som bruker de åpne arealene til lek, oppvekst og rekreasjon. Arealene er opparbeidet med tanke på at det skal	Godhavn vil også påpeke at låve tilhørende Havstein gård nå er revet og ny moderne enebolig er under utbygging. Tas til orientering. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.
--	---	--

	fremme god folkehelse, med gode solforhold, slik det står beskrevet i § 8.1 og § 30.1 i gjeldende bestemmelser i KPA. I teknisk forskrift § 8-3 annet ledd også krav til god kvalitet på sol og lysforhold, støy og annen miljøbelastning på uteoppholdsareal. Ved å omregulere området øst for Byåsveien på Havstein, vil dette være med på å forringe disse kvalitetene som vi har opparbeidet i nabolaget. Planforslaget svarer ikke opp til gjeldende KPA (retningslinjer under § 9.1) og i forslag til ny KPA (bestemmelse § 23.2). Der henvises det til at ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at det er forenlig med kulturhistoriske verdier, bokvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal. Slik vi ser det svarer ikke den planlagte utbygningen på Havsteinflata 7 dette, på grunn av strøkets karakter, volum, byggehøyde og uterom. Prosjektet er ikke stedstilpasset på noen punkt. Dette har også Trondheim kommune også beskrevet veldig godt i sine tilbakemeldinger til planområdet for Havsteinflata 7. Vi har i 2024 fått rammetillatelse til å bygge ny enebolig på fradelt tomt i Statsråd Kroghs vei 3A. I vårt oppstartmøte med byggesakskontoret i 2020 fikk vi beskjed om at det var viktig at vi forholdt oss til strøkskarakteren, med saltak og maks byggehøyde på 9 m til møne. Den gang hadde vi tegnet oss et hus med flatt tak, og i oppstartsmøte med byggesakskontoret ble det sagt at vi måtte forholde oss til strøkskarakteren, som var saltak og maks byggehøyde 9 m. Det var også viktig huset vi ønsket å sette opp var arkitektonisk fra Byåsveien. Vi har tegnet om huset flere ganger etter dette oppstartsmøtet, og etterkommet byggesakskontoret forutsetninger med både saltak og arkitektur fra Byåsveien for å holde riktig strøkskarakter i nabolaget, da forventes det	Det tas ikke hensyn til KPA 2012 – 2024 i planarbeidet. Foreslått bebyggelse ivaretar krav i § 23.2 i KPA 2024 - 2032. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3 og 5. Kommunens tilbakemeldingsbrev tar utgangspunkt i gammel KPA. Det tas ikke hensyn til KPA 2012 – 2024 i planarbeidet. Tas til orientering. Godhavn peker på at bygging av ny enebolig i en byggesone 2 er i strid med KPA og derfor kan ikke prosjekt på Havsteinflata 7 forholde seg til saksbehandlingen for det byggetiltaket.
--	--	---

	også at andre nye prosjekt forholdes seg til samme prinsipp og føringer for oppsett av byggverk. Sol og skygge Som nevnt har vi fått rammegodkjent og byggetillatelse til vår enebolig med utleiedel, og er i full gang med bygging. Bygget skal stå klart medio sommer 2025. Vår enebolig med utenomhusareal ligger rett nord for den tiltenkte utbygningen på Havsteinflata 7. Tidligere skisser fra Godhavn har vist sol og skygge diagram med tiltenkt enebolig på fradelt tomt fra Statsråd Kroghs vei 3A. Disse sol og skyggediagrammene viser ikke riktig solinnstråling da skrånende terreng ikke er tatt høyde for i analysene. Dermed så fremgår ikke disse sol- og skygge analysene som akseptable for bruk i dette planforslaget. På de nye skissene fra Godhavn som ligger ved i dette planforslaget er vår rammegodkjente enebolig tatt bort fra tegningene i analysene for sol og skygge, da det mest sannsynlig er oppdaget at vårt utenomhusareal blir skyggelagt fra den tiltenkte utbygningen. Utbygningen vil også skyggelegge vår bolig og forrige dagslys i våre oppholdsarealer vendt mot havsteinflata 7. En slik skyggelegging gjør også til at våre ønsker om å installere solcellepaneler på tak for å være selvforsynte med energi blir umulig. Det er viktig for oss at solforholdene på vårt uteoppholdsareal til rekreasjon ikke ødelegges av en massiv bygning som vil sperre for solen på flere nøkkeltidspunkt.	Foreslått bebyggelse på Havsteinflata 7 ivaretas alle krav til sol- og skygge på egen eiendom og virkninger på naboeiendommer. Kravene prosjektet forholder seg til er listet opp i KPA 2024 – 2032. Solanalysene er korrekte utført av arkitekt. Solstudiene hensyntar uterommet ny enebolig har listet opp som tellende uteareal i byggesakspapirene. Enebolig har krav på minst 40m2 uteareal der halvparten skal være solbelyst. Dvs. at enebolig nord for Havsteinflata har krav på 20m2 solbelyst uteareal. Dette viser solstudiene at er innfridd . Ny enebolig i nord har i tillegg sol på uteareal i sør og vest på nøkkeltidspunktene listet i KPA. Krav til sol- og skygge er ivaretatt. Godhavn vil også understreke at Havsteinflata 7 er en varslet utbygging og eier av ny enebolig i nord har vært fullt klar over at naboeiendom i sør kommer til å fortettes da rammesøknad ble sendt. Viser til svar over. Egen hage for enebolig er ikke kategorisert som et byrom.
--	---	---

	Dette vil vi ikke akseptere, og henviser til plan og bygningsloven paragraf «§ 8-10. Plassering av byggverk», som legger føringer for utforming og utseende for tiltak og uteareal. Vil også henvise til «arkitekturstrategien for trondheim» §8.3.2 «høyde og plassering av bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom, herunder lys- og solforhold samt viktige siktelinjer og tiltakets fjernvirkning. Planforslaget for Havsteinflata 7 viser tydelig at Godhavn ikke svarer opp disse punktene fra arkitekturstrategien, dette ved å tyne utnyttelsesgraden mest mulig for så få en størst mulig profitt i prosjektet. Bokvalitet Trondheim trenger villastrøk! Det er ikke alle som er i en livssituasjon hvor de ønsker å bo i leilighet. Trondheims befolkning har forskjellige behov, og dette er noe man skal respektere. Vi mener derfor at den tiltenkte utbygningen på havsteinflata 7 er alt for høy og massiv til å plasseres i et villastrøk, som vil forringe bokvalitet, utenomhusarealer og solinnstråling for både vår enebolig og naboers eneboliger. Planforslaget er på ingen måte stedstilpasset. Vi vil også påpeke det, at med en så høy grad av tiltenkt fortetting (100-160%) vil ikke dette prosjektet forholde seg til kommunale retningslinjer for bygningsfortetting. Byrådet ønsker gjennom «Leangen-erklæringen» at det fortettes med kvalitet på en hensynsfull måte ovenfor omgivelsene og strøkskarakteren i de enkelte bydelene. Slik vi ser det er det en altfor høy utnyttelsesgrad som er tiltenkt på dette planområdet. Med dette mener vi også at prosjektet ikke svarer opp «arkitekturstrategien for	Planforslaget forholder seg til KPA 2024 -2032 med tilhørende veileder. Arkitekturstrategien legger opp til fortetting i akkurat slike soner som Havsteinflata. Ikke relevant. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Viser til KPA med tilhørende veileder og byutviklingsstrategien. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.
--	---	--

	Trondheim» under punkt for «helhetlig utforming» jf. forslag til ny KPA. §8.1.2 «Nye tiltak skal fremme strøkets egenart, eksisterende kvaliteter, (...) samt tilføre bymiljøet nye kvaliteter. §8.3.2 «høyde og plassering av bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom, herunder lys- og solforhold samt viktige siktelinjer og tiltakets fjernvirkning. Det bør utarbeides en ekstern helsekonsekvensutredning som vurderer om en så massiv boligutbygging på Havsteinflata 7 er forsvarlig. Det bør redegjøres for hvilke virkninger dette har på både bolig og boligforhold for nærliggende naboer, nærmiljøkvaliteter og til infrastruktur i nabolaget. Innsyn fra takterrasser i planområdet I planarbeidet er det beskrevet at uterom for prosjektet legges til tak, som takterrasser. Dette vil ikke være med på å tilføre nabolaget noen kvaliteter, da det er kun beboere i prosjektet som har anledning til å benytte seg av disse takterrassene. Uteoppholdsareal på tak vil også gi en utfordring med innsyn til både bolig og uteoppholdsareal i tilstøtende eiendom mot nord, når prosjektet har et såpass massivt volum så er det vanskelig å komme bort fra innsyn fra tak og balkonger. Trondheim kommune har også bemerket dette med innspill i sine tilbakemeldinger til planområdet. Man kan forstå at et prosjekt må ha en viss utnyttelsesgrad for at det skal være profitt for en utbygger, men når det blir såpass mye ulemper for tilstøtende naboer må det tas mer hensyn til strøkskarakter enn profitt for en utbygger. Et slikt prosjekt må i det minste stå i stil til tilgrensende eiendommer med småhusbebyggelse.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Det utarbeides en helsekonsekvensutredning i tråd med krav fra Trondheim kommune. Dersom det ønskes en ekstern utredning, må nabo selv stå for dette. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Ikke relevant.
--	--	--

	Trafikk og parkering Trafikken til planområdet vil komme til å måtte gå igjennom en allerede tungt trafikkert 30-sone, Statsråd Kroghs vei. Veien er i dag belastet med mye trafikk til både barnehage, kirke og kirkegård, Trondheim, 27.11.2024 legekantor, arkitektkontor, golfbane og driving-range, og som eneste adkomst til Havsteinflata med sine cirka 100 boenheter. Vi frykter at et såpass stort prosjekt vil føre med seg langt mer trafikk i et ellers så tettbebygd villastrøk. Vi som er småbarnsforeldre, og som har vokst opp i dette nabolaget bor nettopp her fordi det skal være trygt og ferdes for barn og unge. Med de tiltenkte 40 nye boligene på Havsteinflata 7, vil det bringe med seg mye trafikk, både fra besøkende og evt. næring som er på krevd i 1. etasje i byggesone 1. Det ble allerede i 2019 sendt inn bekymringsmeldinger rundt trafiksikkerheten i Statsråd Kroghs vei til Fagleder for trafikk, Trond Halvorsen i Trøndelag Politidistrikt. Det er tiltenkt kun 8 parkeringsplasser til prosjektet som vil medføre villparkering i de ellers så trange veiene i nabolaget. Dette er et ekstra element som kan være forstyrrende og vanskelig å håndtere for barn som leker i området. Støy fra parkering I planområdet er det tenkt en adkomst til parkeringskjeller for havsteinflata 7 mot nord. Av erfaring fra utbygningen på Rema1000 Havstein, vil dette føre til mye støy fra biler som skal kjøre inn og ut. Denne ut- og innkjøringen vil ligge rett mot vårt uteoppholdsareal, oppholdsrom og soverom. Vi opplever ofte at en slik parkeringskjeller / åpen parkering fungerer som en "forsterker" for støy. Dette vil påføre en stor ulempe for rekreasjon på vårt utenomhusareal.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Tiltaket planlegger for fem til åtte biler. I dagens situasjon er det to biler som kjører inn til sokkelen. Økningen er derfor på tre til seks biler og neppe å ansees som vesentlig. Forskjellen på disse tiltakene er at Rema 1000 Havstein er en butikk med både utendørs parkering og kjeller som har konstant trafikk hele dagen med hundrevis av biler. Havsteinflata vil ha inn/utkjøring 2-3 ganger om dagen. Situasjonen er ikke sammenlignbar.
--	--	---

	Siktelinjer Vi ønsker også å belyse at området på Havstein er et luftig og åpent areal. Siktelinjene fra Byåsveien går gjennom byggene på Havsteinflata som er bygget som lameller (se vedlagt bilde under). Rundt Havsteinflata er det bygget småhusbebyggelse, som er med på å fremheve det åpne og luftige nabolaget. Siktelinjene går fra Byåsveien og helt opp mot Havstein Kirke. Volumene som er tenkt i planområdet på Havsteinflata 7 strider helt imot byggeskikken i nabolaget. En såpass stor bygningsmasse vil virke både ruvende og malplassert i all sin fremtid i et slikt lavtbebyggt villastrøk.  Skal man bygge med 100-160% tomteutnyttelse, som medfører bygging i opptil 4-7 etasjer, vil både silhuetten og det åpne området over Havstein ødelegger den vellykkede strøkskarakteren. Som nevnt tidligere i dette innspillet må man også vektlegge «arkitekturstrategien for Trondheim». §8.3.2 «høyde og plassering av bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tiliggende byrom, herunder lys- og solforhold samt viktige siktelinjer og tiltakets fjernvirkning. Dyretråkk og Rødlistet fuglearter på Havstein Det er påvist dyretråkk langs det gamle bekkefaret som går fra kyvannet og ned til Nidelven gjennom gnr. og bnr. 96/12 og 96/469, 96/247 og 96/11. Dette er et naturlig dyretråkk hvor en utbygning av	Naboers siktlinjer påvirkes ikke mot øst og Havsteinområdet. Noe siktlinjer mot vest kan forsvinne, men disse er allerede dekket til av trær i tilvarende høyde som ny bebyggelse. Det skal ikke bygges høyere enn 5. etasjer. Planforslaget er i tråd med arkitekturstrategien som legger opp til fortetting i bynære sentrale strøk. Viser til KPA der området er regulert til bolig. Det utarbeides naturmangfoldsutredning i
--	---	---

	denne karakteren vil gi store innvirkninger på. Her kan nevnes grevling, elg, rev, hare, dådyr og rådyr. Det er også et yrende fugleliv i området, det er blant annet påvist rødlistet fuglearter som hønsehauk, gulspurv, sibirsk nøttekråke, grønnfink og flaggspett på eiendommene som er tenkt utbygd. Vi frykter at et planområde med 100-160% tomteutnyttelse, vil kreve betydelige inngrep i både terreng og vegetasjon som er ødeleggende for både dyre- og fugleliv. Byåsveien som skiller Havstein og Havstad er i dag en stor nok barriere for dyretråkket, og det gjør det ikke noe enklere dersom det i tillegg kommer en 5 etasjes blokk langsmed Byåsveien. Ettersom prosjektets omfang av volum, lite stedstilpasset karakter og skala er så stikk i strid med omkringliggende bebyggelse mener vi at dette prosjektet må skrotes slik det er utformet i dag.	forbindelse med planforslaget og den viser at tiltaket ikke er i konflikt med naturinteresser. Det er registrert en alm i området med 1000 meter presisjon, men befarig på området har avdekket at det ikke er forekomst av alm i området. Ikke relevant.
Havsteinflata 2B (26.11.2024)	Ut fra informasjon som er gitt så langt, planlegges det 2 blokker på Havsteinflata 7, mest sannsynlig på 4 og 5 etasjer. 40 leiligheter med 4-5 parkeringsplasser i kjeller i det nye komplekset. Eksisterende adkomstvei for Havsteinflata huseierlag sine boliger, vil bli adkomstvei for 40 nye leiligheter. Dette vil medføre en ekstraordinær økning i trafikken sammenlignet med dagens situasjon. I dag er eksisterende adkomstvei i aktiv bruk av både barn og voksne for mange forskjellige aktiviteter. Ved kraftig økning av trafikken vil dette ikke lenger være mulig å praktisere slik det gjøres i dag. En veldig stor bekymring er at det nye komplekset på Havsteinflata 7 med 40 leiligheter, skremmende nok planlegges med kun 4-5 egne parkeringsplasser. Det vil i praksis bety at våre parkeringsarier blir okkupert av de nye beboerne og deres besøkende. Eksisterende vei forbi eksisterende bebyggelse på begge sider, er	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.

	ikke dimensjonert for parkering i gata. Det er ikke vanskelig å skjønne at det kommer til å bli villmannsparkering i området uten like. Anleggsperioden estimert til 16-18 mnd. vil medføre mye anleggstrafikk med større biler. I tillegg vil anleggstrafikken generere mye støv og støy. Vår hovedkonklusjon er følgende: 1. Det foreslåtte boligprosjektet vil «rasere» et rolig, trygt og velfungerende boligområde og skape trafikk og parkeringskaos. 2. Dette prosjektet er godt eksempel på dårlig fortetting. 3. Vi ber om at prosjektet reduseres med antall boenheter, er selvforsynt med nødvendige parkeringsplasser inklusiv behov for gjesteparkering på egen tomt. Prosjektet må få etablert en annen adkomstvei fremfor å ødelegge vår bruk av eksisterende adkomstvei.	Det utarbeides egen plan for gjennomføring av anleggsperioden i forbindelse med rammesøknad som skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting. Tas til orientering. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.
Havsteinflata 6E (01.12.2024)	I et område hvor mange barnefamilier er bosatt i rekkehus og eneboliger har dere tenkt å bygge 40 leiligheter med kun 5 parkeringsplasser. Dette vil av flere årsaker by på store bekymringer for oss som bor i nærheten. Havsteinflata oppleves i dag som et svært trygt område avgrenset fra Byåsveien, hvor barn er vant til å sykle og ferdes fritt. Til tross for få parkeringsplasser vil trafikken i gata øke etter den tiltenkte utbyggingen, dette bekymrer oss med tanke på sikkerheten til våre barn. Det vil også få følger i form av villparkering i området og at våre parkeringsplasser blir okkupert av deres beboere.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.

	I tillegg bryter byggene dere har skissert med det som i dag eksisterer i nabolaget. Blokkene dere har tegnet vil påvirke strøkets karakter og egenart. Ikke bare i høyde og volum, men det vil føre til at området ikke blir det det er den dag i dag. Dere har tegnet inn grønt arealer på takene på konseptet deres for å tilfredsstille kommunens krav. Det peker igjen på at prosjektet er av en altfor massiv karakter. Området bør beholdes eneboliger og rekkehus for å bevare det trygge nabolaget og fellesskapet i boområdet. Nabolaget er av en særegen karakter da det ikke finnes så mange slike områder igjen i Trondheim. Her har vi åpne områder med mye grønt og lekeapparater for barna, noe som fører til en stor trivsel blant alle som bor her. Mange har bodd her fra byggeår og flere flytter tilbake når de har vokst opp, og det sier ikke rent lite. Den massive høydestrukturen byr på store problemer med tanke på solforhold, skygge og innsyn til våre boliger. Dere viser til bebyggelse på andre siden av veien, noe som blir helt feil da denne siden av Byåsveien er av en helt annen karakter enn vår. Det står ingenting i deres planer om hvordan dere skal ivareta sikkerheten til barn og øvrige beboere under en eventuell byggeperiode. Eller hvordan dere vil organisere anleggstrafikk og parkering i denne perioden noe vi ser på som svært lite gjennomtenkt med et så massivt prosjekt. Vi foreslår at dere nedskalere planene deres betraktelig og bygger i lik høyde som øvrig bebyggelse på Havsteinflata. Meg bekjent var det tiltenkt rekkehus med lignende karakter som ellers på Havsteinflata, så noe sånt kunne vært fint og bevart området slik det er den dag i dag.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Dette utredes i komplett planforslag. Tas til orientering.
--	---	--

Felles uttalelse beboere i Havsteinflata 1A-C, 3A-C, 5A-C (12 boliger) Huseierlag (80 boliger) Beboere i Statsråd Kroghs vei 1B, 1C, 3A, 3B, 3E (29.11.2024)	• Høyde og volum: Vedtatt KPA sier følgende: "§ 8.2 Arkitektur Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter." Dette er ikke svart opp i planinitiativet. Vedtatt KPA § 8.3.2 sier følgende: Høyde og plassering av bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tiliggende byrom, herunder lys- og solforhold samt viktige siktlinjer og tiltakets fjernvirkning. Vi kan ikke se at dette ivaretas i planforslaget. Vedtatt KPA § 8.3.7 sier følgende: Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, tilgjengelighet og naturmiljø. Vi kan ikke se at dette ivaretas i planforslaget. Uterom over bakkeplan, balkonger og terrasser øker faren for sjenerende innsyn inn i naboers hus og hager, dette bør hensyntas. Sone 1?: Ca. 800m² av eiendommen er i Sone 1. Resten er i Sone 2. Det virker helt meningsløst at en del av tomten på Havsteinflata 7 har byggesone 1 all den tid det ikke er noen andre høybygg på østsiden av Byåsveien. Her må kommunen rett og slett ha gjort en feil i forbindelse med byggesone 1 i KPA-plan. Det er tidligere sendt innspill til kommunen på dette. Det anses som usannsynlig at planforslaget vil bli en del av en større utvikling over tid, vi frykter at det for all ettertid vil bli stående som et grotesk brudd i forhold til omkringliggende arkitektur og bomiljø. • Byggeperioden: Vi er sterkt bekymret for redusert fremkommelighet og trafikk, støv	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.
---	--	---

	og støy som vil påføres nærområdet vårt i byggeperioden. Vi ønsker at det legges frem en gjennomføringsplan - som viser hvor brakkerigg skal ligge, adkomst og anleggsperiodens tidsaspekt. Det må sannsynliggjøres at utbyggingen ikke gir uforholdsmessige ulemper for naboer i bygge- og anleggsfasen. • Forringet bokvalitet for eksisterende nabolag: Bokkvaliteten i området vil forringes. Havsteinflata er et familievennlig nabolag med åpne områder med lekeplasser for barn. Det er en vei inn til området. Her springer små barn mellom rekkehusene og lekeplassene, og lærer seg å sykle. Dette er et område som har kvaliteter vi ønsker å bevare for fremtiden. Med plan om 35-40 boliger på et så lite område vil disse kvalitetene være truet. • Trafikkøkning: Et boligkompleks med 35-40 enheter vil medføre økt trafikk av både biler og mennesker i området, med økt støy og annen miljøbelastning som bør konsekvens utredes gjennom en trafikkanalyse. • Parkering: Med så lite antall parkeringsplasser planlagt i nytt kompleks vil det ende med villparkering i området rundt - som kan gi lite oversiktlige gater og hindre mulighet for enkel snørydding. Slik området er strukturert i dag, har vi lite tiltro til at minimumskravet etter KPA vil dekke utbyggingens reelle behov for bilparkering. Antall parkeringsplasser bør tilpasses antallet leiligheter, ta høyde for hc-plass, besøk, leveranser, syketransport oa. Det er ikke akseptabelt at gjester/besøkende benytter seg av parkeringsplasser på naboeiendommene. Vi henviser også til tilbakemeldinger gitt i Trondheim kommunes svar til Godhavn datert 19.04.2024 Havsteinflata 7, detaljregulering: Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag. Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.
--	--	---

	Gjennom “Leangenerklæringen” ønsker byrådet at det fortettes med kvalitet på en hensynsfull måte ovenfor omgivelsene og strøkskarakteren i de enkelte bydelene. Beboere i området er sterkt kritiske til planskissen som er fremlagt, og vi ber om at det legges frem et planforslag som ivaretar de ovennevnte punktene.	Svart ut i merknad for Sameiet Havsteinflata 1,3, 5 og Havsteinflata huseierlag.
--	--	---