

Avsender (Dato)	Innspill	Kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag (SF) (02.05.2024)	Landbruk Opptatt av at det legges opp til en god arealutnyttelse, minimum iht. krav i KPA. Hvis det ikke lar seg gjøre å tilfredsstille minimumskrav av hensyn til god stedstilpasning, aksepteres utnyttelsen.	Bestemmelse med minimum 6 boliger per daa, jf. § 27.4 i KPA 2012-2024, lar seg ikke tilfredsstille uten at det går på bekostning av steds karakteren i området. Planforslaget har en utnyttelse på ca. 4,7 boliger per dekar.
	Klima og miljø	
	<u>Bolig, - areal og transportplanlegging</u> Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting i by- og tettstedsområder rundt kollektivknutepunkt. Samtidig skal arealplanleggingen bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Samtidig er det viktig å ivareta bokvalitet, slik at SF støtter byplankontoret sin vurdering om tomteutnyttelse i planen. Det er positivt at det vurderes å redusere parkeringskravet da planområdet ligger nært kollektivtrasé med gode forbindelser til sentrum, men også av hensyn til uteromskrav.	Planforslaget tar SF sin uttalelse til etterretning.
	<u>Støy</u> Støy må utredes nærmere og tilfredsstille T-1442 med tilhørende veileder (M-128), samt retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging. Hvis støyfaglig vurdering viser at det er behov for støyskjerming, må dette sikres juridisk i planforslaget. Boliger mot støyutsatt side bør som hovedregel være gjennomgående. Det må sikres gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsfasen.	Det er utarbeidet en egen støyutredning som foreslår støyskjerm på ca. 30 meter lengde og høyde 1,8 meter. Denne foreslås løst som jordvoll på 1,2 meter og skjermvegg på ca. 0,6 meter. Dette vil gi en grønnere situasjon ut mot offentlig fortau, samtidig som det sikres tilfredsstillende støy nivå på uteromsarealene. Ellers planlegges det for gjennomgående boenheter, med tilgang til stille side for soverom. Det vurderes at luftkvaliteten i området er generelt god.

	Redusere klimagassutslipp Ved bygging av nye bygg anbefales det grønne tak og energiløsninger som f.eks. solceller. Det anbefales å utarbeide et eget klimagassregnskap i forbindelse med planforslaget.	Det vil vurderes tiltak for å redusere klimagassutslipp i forbindelse med detaljprosjektering av de nye boligene. Det er ikke utarbeidet et eget klimagassregnskap, men det er utført egne ombrukskartlegginger av den eksisterende bebyggelsen. Det er ellers gjort noen vurderinger i planbeskrivelsen som omhandler klimagassregnskap.
	<u>Naturmangfold</u> Konsekvensene for naturmangfoldet må framgå av planbeskrivelsen. Det bør framgå hvordan byggingen kan gjennomføres med minst mulig terrenginngrep, samt hvordan trær i området kan tas vare på. Det anbefales at det lages bestemmelser om at det ikke kjøres unødvendig eller i sårbar natur, og at det ikke hogges, sprenges eller fylles ut i forbindelse med tiltaket. <u>Arter</u> Det er registrert ulike arter utenfor planområdet som er i kategorien sårbare. Dette gjelder grønnfink, gulspurv, stær, gråmåke og gråspurv.	Det er foretatt en faglig vurdering av naturverdiene innenfor planområdet. Dessverre er det mye bjørk innenfor planområdet, som har en relativt kort levetid. Den nye bebyggelsen planlegges som plate på mark, slik at terrenginngrepet blir mindre enn med utgraving av fulle kjellere. Det planlegges verken for unødig kjøring eller sprenging innenfor planområdet. Ifølge artsdatabanken er det registrert 94 funn nær planområdet. Dette er både livskraftige- og truede arter. Det vil tas vare på noe vegetasjon langs Søbstadvegen og Holtvegen, som vil være positivt for fuglene i området. Den beste måten å ivareta fuglelivet i området, er ved å tilrettelegge for mest mulig vegetasjon innenfor planområdet. Dette vil planlegges i dialog med arborist, slik at man treffer godt med fuglevennlige trær og busker.
	<u>Fremmede arter</u> Det bør sikres at det ikke kan spres fremmede arter i området.	Det vil gjøres vurdering av fremmede arter, når det kommer til gjennomføring av prosjektet.
	<u>Overvann og klimatilpasning</u>	

	Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp håndteres. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bes vurdert.	Det er utarbeidet VA-plan og eget notat vedr. bl.a. overvannshåndtering.
	<u>Bruks og håndtering av masser</u> Det må synliggjøres hvordan jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt. I tillegg må det vurderes om det er forurensning i grunnen. Det er viktig å unngå at massene må kjøres til deponi.	Det forventes begrensede uttak av masser innenfor planområdet, men evt. flytting av masser vil vurderes i samsvar med SF sine kommentarer.
	Barn og unge, helse og omsorg Folkehelse og barn og unge må ivaretas i planprosessen. Fortetting må skje med kvalitet iht. SPR-BATP, og slik at boliger må tas hensyn til steds karakter, boligbehov og kvalitetskrav knyttet til uteoppholdsareal. Det må stilles rekkefølgekrav til skolekapasitet.	Det planlegges for kvalitativt gode uteoppholds krav i samsvar med uteromsnormen for Trondheim kommune. Støyutredningen viser at det vil bli tilfredsstillende støy nivå på utearealene. Fortettingen vil foregå med kvalitet og på en tilpasset måte i forhold til eksisterende bygningsvolumer i området. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at skolekapasitet skal være ivaretatt.
	Samfunnssikkerhet	
	Det må gjennomføres en ROS-analyse iht. Pbl § 4-3. Hensikten med ROS-analysen er å komme fram til om området er byggbart eller ikke, og om det må settes inn spesielle tiltak for å sikre gjennomføring.	Det er utarbeidet en egen ROS-analyse i tråd med DSB sin veileder for samfunnssikkerhet. ROS-analysen viser at planforslaget tar innover seg ulike fagtema som er vurdert nærmere, som grunnforhold, støy og VA.
Trøndelag fylkeskommune (TFK) (25.04.2024)	<u>Overordnede føringer</u> Det er viktig å ivareta eksisterende karakter, bomiljø og steds karakter på Heimdal. Det bør legges til grunn en restriktiv parkeringsdekning med tanke på området sin beliggenhet	Planforslaget tilpasser seg eksisterende strøks karakter, med bebyggelse i 2-3.etasjer. Leilighetsbygget som var en del av planinitiativet er endret, til å bli et mindre leilighetsbygg i 2.etasjer og med valmet tak. Bygget har også fått endret plassering. Et slikt bygg



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

	Området sitt grønne preg bør ivaretas i planforslaget. Det må utarbeides sol- og skyggestudier som viser hvordan prosjektet påvirker nabotomtene.	løser ønsket om to-romsleiligheter på en god måte for dette området. Det er overvekt av familieboliger, og parkering er løst i samsvar med innspill til planforslaget. Parkeringsdekningen er restriktiv, med ca. 0,8 plasser per boenhet. Det planlegges for en grønn profil i det nye prosjektet, selv om mange av de eksisterende trærne må felles.
	<u>Parkering</u> TFK støtter kommunen sin vurdering om at parkering bør samles ved innkjørselen til området. Uterom bør gå foran overflateparkering, dersom krav til uterom ikke lar seg oppfylle.	Tatt til etterretning.
	<u>Barn og unge, universell utforming</u> Planområdet ligger i et område som er egnet for familieboliger. Det er imidlertid begrenset med skolekapasitet, og TFK støtter at det stilles rekkefølgebestemmelse om tilstrekkelig skolekapasitet før bygging kan tillates. Hvordan universell utforming er ivaretatt i planforslaget, bør komme fram av planforslaget.	Ivaretas Plantegninger og planforslaget omhandler stigningsforhold internt i planområdet, og viser også hvilke rekkehus som vil ha trapp til sitt inngangsparti (4 stk).
	<u>Nyere tids kulturminner</u> Det bes om å vurdere mulighetsrommet for å bevare eksisterende bebyggelse med sine aldersverdier fra 1940-50 tallet.	Det er utført egne ombrukskartlegginger, som vurderer hva som har en ombruksverdi. Bygninger fra den aktuelle tidsperioden, er dessverre enkle og relativt dårlige bygg. Vedlikeholdet av bygningene har heller ikke vært nevneverdig bra.



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

		Det er også sett på kost-nytte i forhold til rehabilitering av bygningene. Disse vurderingene viser at det vil være svært kostnadskrevende å oppgradere bygningsmassen til tilfredsstillende teknisk standard og energikrav. Selv om det er en god tanke å bevare eksisterende bebyggelse, lar det seg dessverre ikke gjøre i dette tilfellet. Når bygningsmassen heller ikke har noen registrert bevaringsverdi i kommunen sitt kulturminnekart, er det en fornuftig beslutning å la disse husene erstattes av 14 nye familieboliger og 8 toroms-leiligheter
	<u>Eldre tids kulturminner</u> Det vurderes som liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Det minnes om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.	Tas til etterretning
AtB, datert 05.05.2024	<u>Rutetilbud</u> Metrolinje 2, linje 50, 52, 53 betjener holdeplassen ved Skyttervegen og Lyngvegen i nordgående trafikk. I sørgående trafikk betjenes området av line 2, 50, 52 og 104. AtB ber om at planforslaget ikke skal komme for tett på Søbstadvegen, med tanke på evt. utvidelse av vegen en gang i framtiden. I anleggsperioden må bussen sikres framkommelighet.	Kollektivdekningen vurderes som meget god. Planforslaget forholder seg til eksisterende eiendomsgrenser og generelle avstandskrav for ny bebyggelse. I tillegg reguleres det et fortau med 3 meter bredde på vestsiden av Søbstadvegen. Forslag til ny bygningsmasse vurderes å ha en fornuftig avstand til Søbstadvegen, og vil ikke komme nærmere enn øvrig bebyggelse på vestsiden av vegen. Det er en selvfølge at bussen sikres framkommelighet i anleggsperioden. I forbindelse med tilkobling til VA-nettet, kan det bli aktuelt med innsnevret kjørebane, men bussen sin rutetrasé vil sikres



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

		selv om det ikke står i reguleringsbestemmelsene.
Statens vegvesen (SVV) (16.04.2024)	SVV er opptatt av trafikkssikkerhet og framkommelighet, samt bærekraftig utvikling. Det må legges til rette for myke trafikanter med tanke på universell utforming, og renovasjon- og utrykningskjøretøy må ivaretas.	Planforslaget ivaretar både universell utforming og trafikkssikkerhet på en god måte. Det tilrettelegges for at renovasjonsbilen kan ha en egen oppstillingsplass langs Holtvegen, som vil være en gunstig løsning med tanke på trafikkssikkerheten i området.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT) (15.04.2024)	Brann- og redningstjeneste må kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid, som innebærer bla.: • Kjørbar atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer. • Vannforsyning til brannslukking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slokkevann.	Slokkebil kan stå både langs Søbstadvegen og Holtvegen. Ved evt. brann i rekkehus lengst nord og vest i området, vil brannbil kunne kjøre inn i planområdet i Vardevegen sin forlengelse. Det vil ikke være parkeringskjeller under, så utearealene vil dimensjoneres for at det vil være framkommelig.
	Branntekniske krav kan påvirke forhold som bebyggelsens plassering, planløsninger og infrastruktur. Det anbefales tidlig kontakt med faglig involvering og at samme rådgiver følger prosjektet.	Alle familieboliger er gjennomgående og har rømningsvei på begge sider. Det vil også være mulig å rømme direkte fra 2.etg. Leilighetsbygget oppføres også i 2.etasjer, og leilighetene planlegges som gjennomgående. Dette vil sikre tilfredsstillende rømming også her. Framtidig byggesak vil prosjektere ny bebyggelse i henhold til gjeldende branntekniske krav.
Tensio (25.04.2024)	Det er begrenset kapasitet i nettet inn mot disse eiendommene. Det må settes opp et effektbudsjett, slik at strømforsyning kan dimensjoneres og prosjekteres.	Det vil settes opp et effektbudsjett før planforslaget sluttbehandles. Reguleringsbestemmelsene åpner opp for at det kan plasseres en nettstasjon innenfor planområdet.



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

Naboer		
Gulden Tunc, Holtvegen 2a (04.05.2024)	Ber om at støy og støv tas hensyn til i anleggsfasen. Det bør tas høyde for gjesteparkering når det planlegges 22 nye boenheter. Holtvegen er uoversiktlig og trafikkfarlig. Ønsker asfalt i Holtvegen.	Ivaretas i egne retningslinjer for Trondheim kommune. Det er naturlig å vurdere nærmere hvilke boenheter som skal få p-plass, og hvorvidt det skal settes av 1-2 plasser for gjesteparkering. Holtvegen vil bli mer oversiktlig og mindre trafikkfarlig i framtidig situasjon.
Morten Olavsbråten Brudalsvegen 22B (05.05.2024)	Er skeptisk til fortetting i villastrøk. Prosjektet vil medføre økt trafikk i nærmiljøet.	Planforslaget er utarbeidet med økt utnyttelse, men likevel lavere enn minimumskravet om 6 boliger per dekar. Det er hensynet til det eksisterende boligområdet som er begrunnelsen for dette. Det er unngåelig at det blir noe mer trafikk, men økningen på ca.50-60ÅDT vurderes å være akseptabel for området.
Melek Aydilek Holtvegen 7A (06.05.2024)	Ønsker at eksisterende felles avkjørsel i reguleringsplanen fra 1981 opprettholdes, slik at atkomst til Myrmannsvegen 4B kan opprettholdes.	Myrmannsvegen 4B og 4C er bebygd på eiendom 197/406. Disse boligene har i dag en hage som muligens kan fradeles og bebygges i en framtidig situasjon. Det er derimot slik at eiendommen 197/406 har regulert felles avkjørsel fra Myrmannsvegen. Det er derfor naturlig at en framtidig fradeling fra 197/406 også gis atkomst på samme måte som til eiendommen i dag.
Trond Arne Eggen Søbstadvegen 50 (29.04.2024)	Er ikke imot fortetting, men viktig å ta hensyn til de som bor i området fra før. Grunnlaget som er utsendt vurderes som mangelfullt, da det mangler kotehøyder på eksisterende- og ny bebyggelse.	Illustrasjonsmaterialet er videreutviklet i forbindelse med innsendelse av planforslaget til 1.gangsbehandling. Mot de aktuelle eiendommene i nord, foreslås det rekkehus med nordvendt gavl. I plankartet sikres det en kotehøyde på 9,5 meter fra planlagt terreng. Dette kan bli noe



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

	Naboer i Søbstadvegen 48 og 50, har til sammen 80 meter eiendomsgrense mot planområdet. Etterlyser mer informasjon om hvordan prosjektet vil bli, med sammenhengende bebyggelse på inntil 10 meter høyde. Det vises til gjeldende reguleringsplan som tillater inntil 2 etasjer og at gesimshøyde ikke må overstige 6 meter over ferdig planert terreng. Det foreslås å senke fundamentene til den inntegnede 1.etasjen i planinitiativet, slik at det i praksis blir en sokkel og ikke en full boligetasje. Dette vil ha mye å si for de som naboer. Det er utarbeidet enkle og gode illustrasjoner som vedlegg til innspillet.	lavere, når takform mm skal prosjekteres, men reguleringsplanen må ta høyde for at bebyggelsen kan komme opp i 3.etasjer med saltak e.l. Planforslaget viser de skyggemessige konsekvensene for nabobebyggelsen på nøkkeltidspunktene i uteromsnormen for gjeldende KPA. Det blir noe skygge på naboene sine uteareal, men naboene sine uteoppholdsarealer vil fortsatt ha gode solforhold på de angitte tidspunktene.
Anita Wågø Raphaug Holtvegen 7B (19.04.2024)	Ber om at Aydilek får opprettholdt sin atkomstrett, som påstås er tinglyst. Det bes om at atkomst til planområdet blir fra Søbstadvegen og ikke Holtvegen. Årsaken til dette er at Holtvegen og Vardevegen ikke er dimensjonert for mer trafikk. Det er ønske om at det store bjørketreet innenfor planområdet bevares.	Det har ikke lyktes for oss å finne noen tinglyst erklæring for atkomst til Myrmannsvegen 4B. Atkomst direkte ut i Søbstadvegen, som er en samleveg med bl.a. metrobuss er ikke ønskelig for offentlige myndigheter. Det må derfor bli avkjørsel så tidlig som mulig i Holtvegen. Avkjørselen har etter planinitiativet blitt flyttet nærmere Søbstadvegen, etter innspill om parkering fra byplankontoret. Det store bjørketreet er dessverre gammelt, og ikke tilrådelig å bevare i framtidig situasjon.
Arve Gunnestad Vardevegen 27 (01.05.2024)	Opptatt av å ivareta området sin karakter og særpreg, og synes at planforslaget i den forbindelse har for høy utnyttelse. Parkeringskravet må ikke settes for lavt, og det må tas høyde for gjesteparkering.	Planforslaget har utformet en bebyggelse som tar hensyn til omgivelsene og strøkskarakteren. Utnyttelsen er et avvik fra kravet om 6 boliger per daa som Statsforvalteren normalt krever i nye reguleringsplaner. Vi mener derfor vi har kommet fram til et godt og tilpasset prosjekt, med



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

	Holtvegen er uoversiktlig og har for dårlig trafiksikkerhet, spesielt vinterstid. Det må settes av nok arealer for lek og uteaktiviteter.	både familieboliger og toromsleiligheter. Parkeringskravet kunne vært høyere, men prosjektet prioriterer heller uteareal for de nye boligene. Tatt i betraktning prosjektet sin beliggenhet i forhold til kollektivtilbud, sykkel og sentrumsområdet på Heimdal, vurderes p-dekingen som akseptabel. Trafiksikkerheten i tilknytning til Holtvegen vil bli bedre, ikke minst med tanke på at det foreslås et nytt fortau på 3 meter forbi planområdet. Utearealene i prosjektet er avsatt iht. Trondheim kommune sin uteromsveileder.
Målfrid Sjøpstad Sjøbstadvegen 48B og C Telefonsamtale med Voll arkitekter	Er bekymret for sin eksisterende atkomst fra Sjøbstadvegen, og lurer på om planen vil påvirke denne?	Avkjørselen til Sjøbstadvegen 48 B og C vil forbli uendret, og påvirkes ikke av dette planforslaget.
Roar Schjetne Sjøbstadvegen 53 (04.05.2024)	Den planlagte boligblokka vil være svært uheldig for Schjetne sin eiendom, og vil gi innsyn på eiendommen. Prosjektet vil gi økt trafikk og ny bebyggelse bør trekkes lenger unna Sjøbstadvegen. Frykter at Holtvegen vil bli benyttet til parkering. Det må utbedres fortau mot Sjøbstadvegen, og at dette er for seint når prosjektet er ferdig utbygd.	Den omtalte boligblokka er tatt ut av planforslaget, til fordel for rekkehus. I tillegg er parkeringsarealet flyttet nærmest Sjøbstadvegen, som vil gi en bedre situasjon for naboene på motsatt side av Sjøbstadvegen. Det kan være naturlig å skilte med parkering forbudt i Holtvegen, hvis det oppstår et problem med dette. Det reguleres fortau mot Sjøbstadvegen med 3 meter bredde.
Kjell Kråkmo Sjøbstadvegen 51	Synes prosjektet virker stort og utypisk for området.	Det vises til kommentarer til nabomerknader over, vedr.



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

29.04.2024	Boligblokk med flatt tak er stikk i strid med øvrig bebyggelse i området. Ny bebyggelse tett på Søbstadvegen, vil gjøre utbyggingen svært dominerende for naboer på motsatt side av Søbstadvegen. Etterspør planer for parkeringskjeller, og hvordan gjesteparkering tenkes løst. Stiller spørsmål ved arealutnyttelsen som er oppgitt i planforslaget. Det forutsettes at leilighetene ikke blir kommunale utleieboliger.	utnyttelse, tilpasning til området, parkering. Utnyttelsen i plankartet er angitt til maks BRA 2.450m². Dette tilsier en gjennomsnittlig boligstørrelse på 111m² BRA per boenhet. Det planlegges ikke for kommunale utleieboliger i de 8 leilighetene.
Lise Sande Brudalsvegen 22 31.05.2024 og 05.06.2024	Ønsker å uttale seg til prosjektet, selv om hun ikke er direkte nabo. Skulle helst sett at eksisterende bebyggelse ble vernet. Ønske om å bevare allépreg langs Søbstadvegen, og at trær på planområdet kan bevares. Ønske om at den foreslåtte boligblokka tas ut av planen. Det er ellers vedlagt en mailkorrespondanse med byantikvaren vedr. bevaringsverdi i området.	Den eksisterende bebyggelsen har ingen formell bevaringsverdi, og vil rives til erstatning for ny boligbebyggelse. De fleste trærne innenfor planområdet må tas ned, men det planlegges for å ta vare på fire trær langs Søbstadvegen og Holtvegen. I tillegg vil det etterstrebis ny vegetasjon i prosjektet sine utearealer. Boligblokka mot Søbstadvegen er omarbeidet og flyttet. Den framstår ikke lenger som en boligblokk, men leilighetsbygg med valmet tak.