



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjeilte

Internt samråd - komplett planforslag Havsteinflata 7, detaljregulering

Elements
2023/11151

Havsteinflata 7
r20240010

Saksbehandler: Ida Lise Letnes
Partner: Bjørnar Sandberg

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
Kommunalteknikk - GEO	Ingen merknader	1.	1.	
Kommunalteknikk - Vann og avløp	Gir innspill	I tillegg til medfølgende bestemmelser må følgende innarbeides: Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger	- Se skriftlig tilbakemelding - Overordnet VA-plan må oppdateres med følgende: - Bedre lesbar ledningstekst - Ved merknad 5 i VA-plankart, vises spillvann fra feltet tilknyttet overvannskum. Dette må endres. - Overvannsberegninger som følger planen ser ikke riktig ut. Det ser ut til at nødvendige volum for trinn 2 er for lite. Benytt IVF-kurve for Sverresborg.	Bestemmelser oppdateres. VA-plan oppdateres i tråd med tilbakemeldinger.

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
		uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR. I bestemmelse 6.2 er det beskrevet: Gatetrær tillates og forutsettes fjernet ved behov. Dette blir for generelt, og bestemmelsen tillater trær som kan få vernestatus. Tekst må endres til: Eventuell etablering av trær i hensynssone skal godkjennes av ledningseier. Disse forutsettes fjernet ved behov.	- ROS-analyse for Ø600 vannledning må følge reguleringsplanen	
Kommunalteknikk - Byrom og grønnstruktur	Gir innspill	1. Krav om offentlig torg/park i byggesone 1, ikke ivarettatt i planforslaget. 2. Det må beskrives krav til opparbeiding av o_AVG	1. KPA § 8.3 Bymiljø Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. 2. § 23.3.4 Bymiljø a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m2 etableres der dette ikke finnes fra før.	Det er ikke realistisk ut fra prosjektets størrelse og tomt å opparbeide 500m2 torg. Opparbeidelse av 500m2 torg vil føre til at prosjektet er i strid med KPA på andre punkter. Det er derfor naturlig at man velger alternativet som gir færrest konflikter med KPA. Det kompenseres med rom for opphold og møteplass sør på eiendom der Havsteinflata møter Byåsveien 180. Det er planlagt større torg på vestsiden av Byåsveien, 60 meter fra planområdet. Bestemmelsene suppleres med opparbeidelse urbane gaterom innenfor o_AVG.

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
Kommunalteknikk - veg	Gir innspill	1. Må flytte renovasjonsløsning. Vist situasjon viser tømning i sving, "hindrer" fortsettelse av fortau sørover. Setter begrensninger for videre fortetting på området. Skal også reguleres som eget formål. 2. - PS 0141/15 er gjeldende. Må legge inn krav for opparbeidelse av fortau som kan vinterdriftes.	1. Plassering av HC parkering bør være i tilknytning til bygget. 2. Dersom man flytter renovasjon og HC-park har man bedre plass til uteoppholdsareal sør på tomten. 3. Generelt må krav og funksjoner løses på tomt for å ikke stå i veien for videre utbedringer av veg og fortau på området. Spesielt siden dette ligger i tilknytning til byggesone 1 og sentrumsformål. 4. Tomt er forbundet med Havsteinsflata og krav fra KPA må dermed sees i sammenheng med dette.	Areal mot sør er ikke godkjent som uteareal grunnet støy fra Byåsveien og er derfor benyttet som et flerbruksområde. Nedgravde containere tar ikke mye plass og er ikke til bry for mennesker som oppholder seg i området da de tømmes kun en gang i uka. Ved å plassere renovasjon i sør vil man ikke blokkere innkjøring til Havsteinflata 1, 3, 5 og 7. HC-parkering kan ikke stå i adkomstveg for bil da vegen heller mot nord og ikke er flat nok for HC. Det er ikke et godt plangrep å ta gode uteoppholdsarealer for å lage plass til HC -plass. HC – plass i sør har flatt terreng og flatt opparbeidet gangveg/fortau frem til nærmest hovedinngang. Krav og funksjoner løses på egen tomt. Forslagsstiller viser til at Havsteinflata 7 består av to eiendommer og er eier av begge. Det er lagt opp til mulighet for HC – parkering i kjeller, men ikke med frihøyde 2,6, da dette løses med HC utendørs.

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				Planforslaget i Havsteinflata 7 står ikke i veien for videre utvikling av området mot sør. Når sørlig del av byggesone 1 utvikles i fremtiden er det enkelt å lage felles løsning for framtidig behov. Krav i KPA er etter forslagsstillers syn imøtekommet. PS 0141/15 er et vedtak fra 2015 og basert på gammel KPA og gammel parkeringsnorm som beskrevet i trafikkutredningen. Å benytte dette som grunnlag for et rekkefølgekrav er etter forslagsstillers mening ikke relevant i dagens byutviklingspolitikk. Uansett er foreslått planforslag i tråd med dette vedtaket da dette seg på trafikkssikker tilgang på trygg skolevei. Planforslaget er innenfor Åsveien skolekrets og har skolevei langs Byåsveien som har tre meter fortau med to meter vegskulder. Dette er utredet i trafikkutredningen. Forslagsstiller opparbeider fortau langs planområdet og fram til fortau i Byåsveien. Både krav i KPA og vedtak PS 0141/15 er

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				imøtekommet.
Kommunalteknikk - Renovasjon	Gir innspill	1. Renovasjon må reguleres med eget formål på plankartet. 2. § 3.2 legg til i bestemmelse: Renovasjonsanlegg kan benyttes av 96/666, 96/667, 96/668, 96/669, 96/670, 96/671, 96/672.	1. Plasseringen av renovasjonsløsningen er ikke god da den ikke ligger naturlig i tilknytning til gangforbindelser og der beboerne typisk vil gå. Renovasjonen bør plasseres i forbindelse med avkjørselen. Da blir det også naturlig at Havsteinfalta 1-5 blir med på løsningen. 2. Anbefaler at det etableres felles oppsamlingsløsning for farlig avfall.	Forslagsstiller er uenig i at renovasjonsløsningen ikke er i tilknytning der beboerne typisk vil gå. Planforslaget er tydelig rettet mot Byåsveien og bussholdeplassen. Trondheim kommunes byutviklingspolitikk baserer seg på mindre bruk av bil og mer fokus på buss, sykkel og gange. Derfor mener forslagsstiller det er feil framstilling at dette ikke er en naturlig gjennomfartsåre for beboerne. Biladkomsten er i dette prosjektet en sekundæradkomst. Alle servicetilbud og daglig gjøremål som jobbreiser og handleturer går mot vest og plassering av renovasjon er derfor ansett som god. Plassering av renovasjonsløsning i adkomstveg for bil er ikke en god løsning da renovasjonsbilen vil blokkere innkjørselen, og vil kunne føre til at det må løftes over fortau. Dette vil også føre til

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				betydelig mer støy for beboere i bygg B. Areal mot sør der renovasjon er plassert i dag kan ikke benyttes som godkjent uteareal grunnet støy og er derfor egnet til bruk for renovasjon for å sikre gode helhetsløsninger. Prosjektet er av mindre skala og derfor må alle gode utearealer utnyttes som uterom og ikke til renovasjon og parkering. Siden renovasjon er plassert i sør er den for langt unna til at Havsteinflata 1, 3 og 5 vil kunne være en del av løsningen. De har allerede egen løsning med containere mot vest og Statsråd Krohgs veg og vi kan ikke tilby dem en bedre løsning enn dette.
Barnas representant	Gir innspill	1.	1. Mener etablering av fortau bør sikres i planen, viser for øvrig til innspill ved oppstart, <i>Tetthet bør reduseres (eventuelt vurdere bebyggelsesform) for å oppnå bedre solforhold på lekeareal og uterom. For øvrig er det viktig å skjerme lekeareal for biladkomst, støy og øvrige trafikale forhold.</i> 2. Støtter for øvrig innspill fra Klima- og Miljøenheten (Miljø- og Folkehelse) vedrørende uterom. Både arealstørrelse og kvalitet for lek og utomhusopphold bør styrkes (areal på	Fortau langs planområdet er sikret, men det etableres ikke fortau fra planområdet bort til Statsråd Krohgs veg da dette er ansett som et nødvendig tiltak. Planområdet har direkte bilfri tilgang til skolevei og bussholdeplass. Det meste av myke trafikanter skal bevege seg vestover og prosjektet generer lite trafikk ut fra antall regulerte

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
			bakkenivå + variert lek for ulike aldersgrupper).	parkeringsplasser. Havsteinflata har per i dag fortau på begge sider av veien. Etablering av nytt fortau har større konsekvenser for klima- og miljø, samt behov for erverv av naboers private hager. Dette vil føre til uhåndterbare/ uforholdsmessige kostnader for et prosjekt av denne størrelsen. Etter forslagsstillers syn finnes det ikke faglig begrunnelse eller hjemmel for å kreve fortau langs denne strekningen. Hovedadkomsten til prosjektet er fra Byåsveien. Forslagsstiller viser til trafikkutredningen innsendt med komplett planforslag. Det understrekes at det er stor motstand fra naboene i området for å lage nytt fortau i gata og at dette ikke er et ønsket tiltak for noen parter. Planforslaget forholder seg til krav i KPA 2024 – 2032, og har tilstrekkelig areal med og godkjente solforhold. Forslagsstiller påpeker at dette er en byggesone 1 i et bydelssenter og bebyggelsen er knapt over minstekravet til utnyttelse. Reduksjon av bygningsmasse vil

Enhet	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort		Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Forslagsstillers kommentar
				gjøre at planen strider med overordnende vedtatte føringer.
Klima- og miljøenheten - Forurensning	Gir innspill		I planbeskrivelsen står det “Det er ikke funnet spor av forurenset grunn i henhold til Grunnundersøkelser utført av GeoNorway AS og derfor ikke masser som krever spesialbehandling.” Dette stemmer ikke, da det i Vedlegg 21 og 22 bl.a. står at “Geoteknisk datarapport omhandler ikke data eller vurderinger knyttet til tilstedeværelse av forurenset grunn i det undersøkte området.” I og med at det er påtruffet løsmasser i øverste 0.5-1,5 meter, bør disse undersøkes iht. til foreslått reguleringsbestemmelse.	Forslagsstiller mener bestemmelse § 3.5 er tilstrekkelig for å sikre mot eventuell forurenset grunn. Dette er normalt at løses i prosjekteringsfasen og bestemmelsen sikrer at det ikke kan igangsettes tiltak før det foreligger dokumentasjon på at det ikke er forurenset grunn eller hvordan den skal håndteres dersom det er det.
Klima- og miljøenheten - Klima og samfunn	Ikke vurdert	1.	2.	
Klima- og miljøenheten - Landbruk	Ingen merknad	1.	2.	
Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning	Gir innspill	1. Det bør sikres en bestemmelse som stiller krav om nyplantning av stedege løvtrær som erstatter flest mulig (helst alle) av de større trærne som planlegges fjernes i forbindelse med boligfortettingen.	1. Vi viser til naturmangfoldrapporten, som blant annet sier følgende: “Bevaring av eksisterende trær skal etterstrebes, men grunnet krav til høy tetthet i byggesone 1 og 2 er det å forvente at flere trær må fjernes. Trerekken mot nord skal	Planbeskrivelsen suppleres med nevnte setning. Forslagsstiller er ikke enig i klima- og miljøenhetens innspill da dette

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Forslagsstillers kommentar
			<i>forsøkes bevart for å ivareta og forebygge innsyn mot ny enebolig i nord.”</i> Dette må også nevnes i planbeskrivelsen som en virkning av planen. 2. Naturmangfoldrapporten konkluderer med følgende: <i>“Basert på data fra kartleggingen av plan- og nærområdet er det ingen registrerte naturtyper av verdi eller truede arter. Det antas derfor at et fortetningsprosjekt ikke vil forringe nasjonale eller lokale naturverdier eller andre arters naturlige habitat.”</i> Vi er ikke enige i denne vurderinga, da de skriver i samme rapport at de må fjerne flere større trær i planområdet for å muliggjøre prosjektet. Større trær utgjør en viktig økologisk funksjon både for insekter og fugler. Spørsmålet er heller om den samla belastninga på insekter og fugler (jf. nml § 10) blir for stor ved at flere av de eksisterende trærne innenfor planområdet forsvinner. Nyplanting av stedegne løvtrær som erstatter flest mulig av de trærne som fjernes, kan være et tilstrekkelig kompenserende tiltak.	er midt i et bydelssenter og ingen offentlige databaser viser til at dette området har en viktig rolle for økosystemet. Forslagsstiller er derimot enig i at større trær har en viktig rolle for arter som insekter og fugler, men det er gjennom vedtak av ny KPA gjort en vurdering på at området skal fortettes. Dette innebærer at det er gjort en vurdering på at eksisterende trær skal bort. Planen legger til rette for planting av nye trær gjennom plan for blå/grønn faktor. Det understrekes også at det i vesentlig grad i planområdet er hagevekster/fremmede arter som uansett bør og må fjernes. Planting av større trær mot Byåsveien er ikke mulig da det vil komme i konflikt med eventuelt fremtidig arbeid på en 600mm VA – ledning.
Klima- og miljøenheten - Klimatilpasning	Gir innspill	1. BGF-regnskapet klassifiserer store deler av tomta som “grønne overflater på terreng”, selv om dette i praksis er på tak siden det er parkeringskjeller under. Dette blir feil i følge definisjonen i BGF-	1. Naboene på andre siden av Statsråd Krohgs vei er flomutsatt med avrenning fra planområdet. Prosjektet må derfor sikre at utviklingen på området ikke bidrar til ytterligere avrenning som kan årsake skade på bygg nedstrøms.	Forslagsstiller tror at klima- og miljøenheten har misforstått plan for blå/grønn faktor da det er tydelig markert hvor kjelleren ligger og det lagt inn «tette flater» over denne. Det er også lagt inn

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
		og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. 4. I ROS-analysen må sannsynligheten for nedbørshendelser settes til høy (oftere enn 1 gang per 10 år). Store deler av rørsystemet i kommunen er dimensjonert for regn som var forventet å komme hvert 20. år, men som allerede nå kommer hvert 10. år (ref. KDP Vann). Vurderingen av nedbørshendelser må også inkludere hvordan nærliggende bebyggelse påvirkes av planforslaget.		
Klima- og miljøenheten - Miljø og folkehelse	Gir innspill	1. Det ser ikke ut til at det er satt av nok uterom jf KPA-krav til sone 1 og 2. Det må derfor legges fram et uteromsregnskap som også viser kvalitet (sol) og tilrettelegging for alle aldersgrupper. Takterasse kan ikke erstatte uterom på bakkeplan for barn siden det i mindre grad kan tilrettelegges for aktivitet og lek. Takterrassen er lite tilgjengelig for beboere i B1. 2. Hjørneleiligheter som kan gis bedre	1. Ikke satt av noe areal til lek på bakkeplan, bare benker/stoler. 2. HKU bør bedre beskrive uteromskvaliteter innenfor planområdet. 3. Vi vurderer at det ikke er samvirke mellom støy og luftkvalitet som må utredes.	Situasjonsplan oppdateres der det vises areal for lek. Bestemmelse §4.5 sikrer dette tilstrekkelig. HKU suppleres. Det er i henhold til KPA avsatt tilstrekkelig uteoppholdsareal både privat, felles og på bakkeplan. KPA stiller krav om

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
		bokvalitet ved å etablere dempet fasade bør sikres dette i bestemmelse. 3. I støybestemmelse om dempet fasade bør det konkretiseres at 4 boliger utgjør 10% av boligene.		30m2 per 100m2 BRA, eller per boenhet i sone 1, og 40m2 per 100m2 BRA, eller per boenhet i sone 2. KPA fastsetter også i §10.4 at: «BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.» I bestemmelsene til komplett planforslag er det åpnet for 2630m2 BRA. Det er ikke 2630m2 BRA bolig, da omtrent 20% av bygget består av fellesareal i form av gangareal, heis, trapperom, møterom/felleskjøkken, etc. BRA bolig er i prosjektet i underkant av 2000m2 BRA. Dette skal byggesak følge opp i prosjekteringsfasen. Forslagsstiller viser ellers til uteromsregnskap innsendt ved komplett planforslag. Planforslag suppleres med solstudier som viser sol på uteoppholdsreal. Planforslaget er i tråd med krav i KPA til sol på uteareal. Takterrasse er godkjent som

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				uteoppholdsareal i uteromsveilederen og planforslaget forholder seg til gjeldende krav og forskrifter. Det er ikke behov ytterligere spesifiseringer i bestemmelse 3.4 da denne er absolutt.
MoS - Samferdsel	Gir innspill	1. Ha rekkefølgekrav at fortau utarbeides frem til Statsråds Kroghs veg. Dette er en viktig akse til metrobussholdeplass fra øst og dagens "fortau" er bare et halvtårstilbud. Man kan eksempelvis sideforskyve vegarealet til: ensidig fortau på 2,5m på nordsiden, 5m veg, 25cm vegskulder på hver side. 2. Reguler hele vegbredden for å sikre bredder.	1. Stiller spørsmål med dagens trafikkgenerering fra tomten, den er nok noe overvurdert. Det gjør at utregning av tilleggstrafikk blir en lavere prosentøkning. 2. Ønsker en vurdering angående tilstrekkeligheten med én(1) parkeringsplass for besøk-/nytteparkering.	Forslagsstiller viser til svar på merknad til kommunalteknikk/veg på hvorfor det ikke skal opparbeides fortau til Statsråd Kroghs veg. I tillegg vil forslagsstiller tilføye at de er enige at Havsteinflata er en viktig forbindelse mellom øst og vest, men planforslaget påvirker ikke denne forbindelsen i og med at tilført trafikk i ny situasjon er svært lav. Tilført turproduksjon av myke trafikanter er også svært liten og vil i tillegg ha reisevei mot vest Det er etter forslagsstillers syn urimelig at prosjektet skal stå ansvarlig for oppgraderinger av et kommunalt fortau prosjektet knapt berører. Som svart ut i merknad til kommunalteknikk er også ikke dette et godt plangrep i og med at det vil kreve erverv av mye privat hageareal som igjen vil

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				kreve støttemurer eller fyllinger i hager. Oppgradering av fortauet vil også føre til utslipp av ca. 100 tonn CO2 og veiprofilen må ombygges. Dette er et dårlig plangrep miljømessig, klimamessig og økonomisk. Forslagsstiller har ingen intensjon om å opparbeide fortau annet enn langs Havsteinflata 7 og til Byåsveien 180 i vest. Prosjektet er for lite til å tåle en slik kostnad. Forslagsstiller viser til trafikkutredningen. Som eier og aktiv utleier av Havsteinflata 7 har forslagsstiller god oversikt over generert trafikk fra eiendommen. Eiendommen har i dag en enebolig med sokkel for utleie, der begge enhetene har to parkeringsplasser hver. Regnestykket er korrekt. Uansett om man reduserer dagens bruk fra 4 til 2 vil det ikke gjøre noe forskjell i ny situasjon da det totale antall biler i ny situasjon likevel er svært lavt. Planforslaget forholder seg til parkeringsnormen i KPA og setter av 1 plass til gjesteparkering.

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				Ytterligere plasser vil ta av gode utearealer og legge til rette for mer bilbruk som virker mot sin hensikt i og med at prosjektet har en tydelig hensikt til å redusere bilbruken.
Enhet for Idrett og Friluftsliv ved/	Ikke vurdert	1.	1.	
Byplan - Trafikk planfaglig	Gir innspill	1. HC-parkering må ligge ved hovedinngang. 2. Det er biltrafikkøkning som utløser behov for fortau langs Havsteinflata. Med 35-40 boenheter øker biltrafikken i Havsteinflata, som er en viktig gangforbindelse for nærområdet til Byåsvegen med gangforbindelse, bussholdeplass og butikker. Bilene kommer fra beboerne selv, besøkende, leverings- og tilbringertjenester, samt nyttekjøretøy. 3. Parkeringskravene og maks BRA åpner for maks 10,5 P-plasser. Konsekvenser må belyses for worst case, eller bestemmelsene må justeres ned til den situasjonen som er belyst. 4. Arealet for brannoppstilling på privat grunn må tas med innenfor planområdet, slik at det sikres.	1. Avfallsløsning midt i svingen gir en uoversiktlig situasjon under tømning.	Svar til renovasjonsløsning er kommentert i merknad til kommunalteknikk/renovasjon- og veg. Plassering av HC – parkering svart ut i merknad til kommunalteknikk/veg. Forslagsstiller viser til trafikkutredning. Bestemmelser kan suppleres til at det maks tillates 8 parkeringsplasser pluss gjesteplass og HC i henhold til krav i KPA. Forslagsstiller er ikke enig med byplan at areal for brannoppstilling på privat grunn må tas med innenfor planområdet. Det er ved

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				nødsituasjon mulig for brannbil å stille seg hvor som helst for å blokkere trafikk for å utføre redningsoppdrag. Arealet mot øst er sikret som kjøreareal i gjeldende reguleringsplan.
Byplan - UU	Gir innspill	- Kvaliteter på Torvet bør settes i bestemmelser. Gi aktivitetstilbud for barn og eldre, gi en møteplass for alle, grøntarealer med ulike vekster med ulike sanseopplevelser. Benker som plasseres slik at de innbyr til samtaler og kontakt. - HC parkering bør plasseres i parkeringskjeller. Det må sikres fri høyde på port til parkeringskjeller med 2,6 m. Viktig med slak nedkjøring til parkeringskjeller. (Det er svært vanskelig for personer med nedsatt bevegelsesevne å kaste snø av bilen. Derfor vil HC parkeringsplass i kjeller være mye bedre.) Sikre fortau med god bredde langs Havsteinflata. Sommerfortau er for smalt til bruk hele året. Sammenhengende fortau gir orienterbarhet og fremkommelighet og er viktig med hensyn til universell utforming. Snarvei er ikke et alternativ til fortau.	 - Blå strek viser siktlinje- en gangadkomst direkte her vil være en stor fordel for orienterbarhet, en sammenheng i gangforbindelse. Arealet sør for streken bør opparbeides til Torv som innbyr til opphold og som skjermes fra Byåsveien. På Torvet kan avfallshåndtering plasseres til side for selve Torvet. Det er i KPA et krav om offentlig torv/park i byggesone 1. Torvet vil også være nært tilknyttet bussholdeplass og vil gi en styrke i så måte. - Uterom som blir lagt på tak mister noe av sin tilgjengelighet og kvalitet. Uterom på tak, gir	Det er ikke aktuelt med 500m2 torg i denne planen. Svart ut i merknad til kommunalteknikk/byrom- og grønnstruktur. Det skal deriblant sikres en oppholdssone mellom Byåsveien og Havsteinflata i sør. Forslagsstiller har dialog med byplan om hvordan best sikre denne og hva som skal være i den. HC – parkering i kjeller med krav til 2,6m fri høyde er en dårlig løsning med tanke på klima- og miljø. Krav til 2,6 høyde vil føre til at det må betydelig mer betong inn i kjelleren og nedkjøringsrampe må forlenges ytterligere. Dette vil føre til enda større inngrep og fjerning av masser. Krav til HC -plass med fri høyde kan løses utendørs og konsekvenser som følger av dette er å regne som akseptable og et godt bytteforhold sett fra et

Enhet	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Forslagsstillers kommentar
	3. Sikre variasjon av størrelser av boenheter. Dette gir grunnlag for etablering av ulike aldersgrupper; barnefamilier, eldre og yngre. 4. Bokkvalitet: Krav om min. størrelse av 1, 2 og 3 roms leiligheter.... Dette for å sikre stort nok areal i stue/kjøkken i den enkelte boenhet. 5. Innendørs fellesareal på kun 30m2 er for lite tatt i betraktning hvor mange boenheter som er planlagt. Til fellesareal bør også tilligge HC toalett og en kjøkkenløsning. 6. Sikre inngang til blokkene direkte fra bakkeplan og kun med adkomst fra Havsteinflata. Direkte adkomst fra Byåsveien til blokk er uheldig. Utearealet ved inngangspartiet vil være svært støyutsatt og gi lite til de som går langs Byåsveien. 7. Ut mot Byåsveien bør det stilles krav om høy 1. etg med utadrettet næringsvirksomhet. Og adkomst til næringsvirksomhet fra Byåsveien. 8. 1.etg areal med ekstra høyde som vender mot Torvet, bør stilles krav om kafe virksomhet. Dette kan gi god kvalitet	ikke universelt utformet adkomst for alle. Det bør tilstrebes god kvalitet og areal av uterom på bakkeplan. • Felles opparbeidet uteareal på bakkenivå må ivareta universell utforming og gi aktivitetsmuligheter og møteplasser for alle. Utearealene skal fremstå med grønne kvaliteter og med stimulering til ulike sanser. • Utearealet mellom de to blokkene er svært lite og vil gi mye skygge. Noe som er uheldig for brukskvalitet av det opparbeide uteareal. • 50 m avstand fra inngangsdør til avfallshåndtering. • Inngang til blokkbebyggelsens boliger bør skje fra Havsteinflata.	klimaperspektiv. Det er mulighet for HC – parkering i kjeller, men ikke med 2,6m fri høyde. Begrunnelse for hvorfor det ikke etableres fortau frem til Statsråd Kroghs veg er svart ut i tidligere merknader. Variasjon av boenheter er sikret i bestemmelsene. Minstestørrelser er også sikret. Mer spesifikk størrelsesdefinering er av erfaring en dårlig løsning da det så og si alltid leder til dispensasjoner i byggesaken. Planforslaget forholder seg til krav til bokkvalitet hjemlet i KPA. Innendørs fellesareal forholder seg til krav i KPA. Blokkene har direkte inngang fra bakkeplan. Direkte inngang fra Byåsveien er et ønsket grep i arkitekturstrategien og KPA. Bygget skal ikke vende seg vekk fra gaten, men heller rette seg mot. Stille side for soverom og oppholdsrom ivaretas mot øst. Næringsvirksomhet her er å anse

Enhet	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
	både for de som bor i blokkene innenfor planområdet samt besøkende; En kvalitet for møteplassen. 9. Dersom trapp etableres i opparbeidet uteareal, skal trinnfri adkomst finnes i umiddelbar nærhet. 10. I anleggsperioden skal det tas hensyn til universell utforming. Alternativ gangvei skal skiltes og ha tilgjengelighet for alle. Anleggsgjerdet skal markeres synlig også for svaksynte.		som uheldig da det vil kreve større vareleveringer, egen renovasjonsløsning, ekstra høyde på byggen som gir dårligere solforhold for naboer. Det er allerede etablert store næringsarealer mot vest og mindre mot nord. Planforslaget er av så liten skala at næring i en førsteetasje vil gi et dårligere helhetsbilde. Det er ikke problematisk å lage utadrettede fasader mot Byåsveien selv om det er bolig på førsteplan. Det er i tillegg innendørs fellesarealer ut mot Byåsveien med store glassfasader som tilfører urbane kvaliteter. Det er ikke en høy førsteetasje som definerer attraktive fasader. Det skal etableres urbane forhager mot veien for å bygge opp under attraktive urbane gater. Torg er ikke realistisk i dette prosjektet. Erstattes med oppholdssone. Boenhet ut mot sør skjermes av hekk utenfor eget privat uteareal inntil boligen. Det er trapp som er nærmeste forbindelse mellom uterom i sør

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				og nord, men det er trinnfri adkomst tilpasset UU både til uteareal i sør direkte fra Havsteinflata, og trinnfri tilpasset UU adkomst til uteareal i nord fra Byåsveien. Dette i henhold til krav i uteromsveileder og KPA. Det skal i forbindelse med søknad om tiltak være egen plan for gjennomføring i anleggsperioden. Dette er sikret i bestemmelsene. Alle krav til uterom og UU er ivaretatt planforslaget i tråd med uteromsveilder og KPA. Renovasjon er under 50 meter fra hovedinngang. Uterom på tak er like universelt utformet som uterom på bakkeplan. Det går heis til takterrasse. Uteareal mellom blokkene har godkjente solforhold. Planforslaget viser til overordnede planretningslinjer og føringer i Trondheim kommune.
Eierskapsenheten	Ikke vurdert	1.	1.	

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
Byantikvaren	Gir innspill	1. Det er viktig å sikre i bestemmelsene at det kommer trær mot gate.	1. Ingen direkte kulturminneinteresser innenfor planområdet. Fotavtrykk og høyder (1 etasje mindre) på bygg B bør reduseres. Det er ellers viktig å sikre tilstrekkelig grønt mot gate.	Trær mot gate er et ønsket tiltak, men planforslaget er begrenset grunnet hensynssone 600mm VA-ledning. Trær som skal plantes skal godkjennes av ledningseier (Trondheim kommune). Førsteetasje på bygg B er allerede godt terrengtilpasset i og med at terrenget heller slakt mot nord. Man slipper da en synlig sokkel mot sør og får kun en liten overgangssone mot nord. Nedkjøring til P-kjeller er vendt vekk fra uterom og offentlig område, og er innlemmet i terrenget på en god måte. Nedkjøring sambraker eksisterende avkjørsel med Havsteinflata 1, 3 og 5 og ligger på tomtas laveste punkt. Forslagsstiller viser til illustrasjonsmaterialet «nær- og fjernvirkningsperspektiver».
Byarkitekt	gir innspill	1. Det bør en bestemmelse inn som regulerer trær og at trær som felles skal replantes. 2. Det bør inn en bestemmelse som tydeliggjør at bebyggelse innenfor byggesone 1 skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet.	1. En komplisert tomt i både sone 1 og 2. I nord kan man forvente en videre fortetting framover, men sørover er det neppe aktuelt med det første. Dette betyr at bygg A vil stå igjen som et landemerke om man vil eller ikke. Med tanke på dette kan man stille spørsmål ved om man har gjort nok for å gi bygget tilstrekkelig karakter og visuell kvalitet mot sør og vest.	Bestemmelse som sikrer replanting av trær er vrien som følger av vannledning i vest. Plan for blå/grønn faktor sikrer opparbeidelse av nye trær. Bestemmelsene suppleres med at byggene skal utføres med høy

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
			2. Det er naturlig å bygge opp et slags “torg” mot sør. Da bør HC-parkering og renovasjon helst flyttes. Det er også god grunn til å plassere fellesrom mot sør. 3. For høy utnyttelse på tomten generelt. Bebyggelsen mot Byåsveien har en ok høyde og form, mens blokka mot eksisterende bebyggelse er både for høy og for bred. Bør ned en etasje, og man bør undersøke en annen smalere form. Dette både for å tilpasse seg strøkskarakteren bedre/ bebyggelsen i bak men også for å gi litt mer rom til fremste blokka og utearealene deres. 4. Innkjøring parkering - er denne løsningen ok? Dersom HC-parkering legges i kjeller vil det også få betydning for rampe. Kan man tilrettelegge for sammenkobling av p-kjellere ved fremtidig utvikling i nord? 5. Forhager mot Byåsveien er ønskelig.	arkitektonisk kvalitet. Forslagsstiller mener det er merkelig at byarkitekten ikke forholder seg til KPA ved å vise til at en fortetting sørover er urealistisk. KPA legger klare føringer for at dette er hva det skal planlegges etter og planforslaget ivaretar dette på en god måte. Svar på plassering av renovasjon, HC og begrunnelse for ikke torg er svart ut i tidligere merknader. Bebyggelsens utnyttelsesgrad forholder seg til KPA. Stedskarakteren i området er under transformasjon i tråd med byutviklingsstrategien og arkitekturstrategien. Ny bebyggelse skal derfor ikke ha hovedfokus på å tilpasse seg eksisterende rekkehus i øst da det vil direkte stride med KPA. En nedskalering av bygningsmasse vil føre til at man ikke når minstekravet til utnyttelse. Planforslaget ivaretar krav til uterom, solforhold og utnyttelse slik det foreligger.

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Forslagsstillers kommentar
				Svar på merknad om HC – er svart ut i kommentarer tidligere. Det er ikke problematisk å koble p – kjeller på eventuelt framtidig parkeringsanlegg mot nord i og med at nedkjøring er på nordsiden av bygg B.
Byggesakskontoret	Gir innspill	1.	1. Viser til tidligere innspill, prosjektet er etter vår vurdering ikke godt nok tilpasset omgivelsene. Massivt og ruvende, bygningene er plassert tett på hverandre, dårlige solforhold. Uterom består i hovedsak av gangsoner og restarealer, ikke innbydende i forhold til opphold, lek og bruk. 2. Parkeringskjeller for dette prosjektet vil føre til store inngrep i terrenget og med viste utforming beslaglegger den store arealer på en svært presset tomt. Stor andel avdekket sokkel i forbindelse med nedkjøring. 3. Takterrasse på bebyggelse som er planlagt så mye høyere enn omkringliggende bebyggelse, vil kunne oppleves som at det gir mye innsyn til naboers hus og eiendommer. Takterrasse på øverste plan har begrenset brukbarhet, arealet blir svært utsatt for vær og vind uten mulighet for skjerming. 4. Havsteintflata er en viktig gangforbindelse for myke trafikanter som blir vesentlig mer trafikkert.	Svart ut i merknader til byarkitekten. Prosjektet forholder seg til KPA, byutviklingsstrategien og arkitekturstrategien. Bygget et ikke prosjektert, da dette gjøres i byggesaken. Forslagsstiller reagerer på at byggesakskontoret hevder det er dårlige solforhold når krav til sol i KPA og uteromsveilederen er imøtekommet. Utearealene er i henhold til krav i KPA og uteromsveilederen. Parkeringskjeller er eneste realistiske alternativ da parkering på bakkeplan vil umuliggjøre krav til uterom. Terrenginngrepet er begrenset betydelig ved at eiendommene har en naturlig helning som bebyggelse utnytter. Bygg må uansett ha kjeller som følger av stabilitet,

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
				fundamentering, tekniske løsninger og boder. Dette er samkjørt med en mindre p – kjeller, og forslagsstiller mener derfor kjeller er løst på en god og bærekraftig måte ved at kjellerarealene har en multifunksjon. Takterrasse er ikke på øverste plan da bygg A er en etasje høyere. Dette er i tråd med uteromsveilederen og KPA. Dette er en byggesone 1 og 2 og noe fjerning av utsikt og noe innsyn må forventes. Takterrassen er trukket noe inne fra kanten for å begrense innsyn til naboers arealer. Forslagsstiller viser til trafikkutredning innsendt med komplett planforslag. En dokumenterer at det ikke blir store økninger av myke og harde trafikanter. Det blir noe økning, men med hovedtyngde mot vest der det opparbeides nytt fortau og gangforbindelser for å tilstrekkelig ivareta veksten.

Enhet		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Forslagsstillers kommentar
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ikke vurdert	1.	1.	
Tomtegruppa	Ikke vurdert	1.	1.	
Bydrift	Gir innspill	1. Bredder på evt. opparbeidet fortau, eller sykkelveg og gangveg skal følge normtegnninger. Regler for snøopplag må følges.	1.	Følges opp i planen.
Trd. parkering (parkeringsdekning)	Ikke vurdert	1.	1.	