



Internt samråd - Førstegangsbehandling ▾

Frist innspill: 01.07.2024

Elements 2023/8382	Søbstadvegen 3 og 5 Planident r20230040	Viktige utfordringer i planen
Saksbehandler: Diamanta Zogaj Rrustemi	Presentasjon av området Lenke til bestemmelser Lenke til matrise ved oppstart	<ol style="list-style-type: none">1. Stedstilpasning2. Høyder og utnyttning3. Utforming av førsteetasjer - funksjoner. "by i øyehøyde"4.
Tips: Sjekk eksempelsamling bestemmelser for ditt fagområde . Er du uenig i formuleringer eller har forslag til forbedringer av eksempelsamlinga? Kontakt Kjersti Angelsen Rinbø		

Enhet og kontaktperson	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>	Ønsker tilbake- melding fra byplan
Kommunalteknikk - GEO	Gir innspill ▾ <ol style="list-style-type: none">1. Geoteknisk prosjektering må sikres gjennom følgende bestemmelse (jf siste avsnitt i geoteknisk notat): <i>§ Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden</i>	<ol style="list-style-type: none">1.	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
Kommunalteknikk - Vann og avløp	Gir innspill ▾	<p>I tillegg til vedlagte bestemmelser, må følgende innarbeides i bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes. ○ Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonsteknisk norm”. ○ Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og 	Se skriftlig tilbakemelding Kommunalteknikk VA er også enig med kommentarer gitt for klimatilpasning	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
		<p>anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.</p>		
Kommunalteknikk - Byrom og grønnstruktur	Gir innspill ▾	<ol style="list-style-type: none"> §4.2.5 - Må omskrives til: <i>Felles leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges med varierte leke- og møteplasser og uteoppholdsareal for alle aldersgrupper og mennesker med ulike behov.</i> §5.6 Annen veggrunn bør skrives om, siden TK ikke har en definisjon på store trær – <i>grøntareal (AVG)</i> <i>Annen veggrunn AVG1, AVG2, AVG3 og AVG4 skal opparbeides med gatetrær og vegetasjon.</i> AVG må være minst 2 m bred for å få plass til gatetrær. 	<ol style="list-style-type: none"> Vi skal bygge en by i øyehøyde - det blir det ikke når uterom legges oppe på en høy sokkel. Dette sa vi også ved oppstart. Grønne områder er viktig for trivsel på bakkeplan - selv om de er private. 	Nei ▾
Kommunalteknikk - veg	Gir innspill ▾	<ol style="list-style-type: none"> Det er ingen mål på reguleringsplanen, hvor bred er annen veggrunn mellom B/F og østre fortau? Det ser ut som det er romslig i sør, men den spissen mot øst utfordrer behov for 2 meter med veggsone. Eventuelt få frem byggegrenser på en bedre måte. Ser ikke ut til at det er noen veggsone i vest heller. Denne må være minst 1 meter. Sørg for at denne planen hensyntar Heimdal HVS-planen, slik at vegformål harmonerer. Ønsker ikke privat renovasjon mellom offentlig 	<ol style="list-style-type: none"> Tegneteknisk: sett på om formålene er offentlig eller felles, få også fram i bestemmelsene om det er kommunen eller fylket som eier eller vedlikeholder formålene (mtp fortau mot Bjørndalen). Rydd opp i tekst på kartet, det er mye rot rundt avkjørselen i vest og vanskelig å se hva som står. 	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
Kommunalteknikk - Renovasjon	Gir innspill ▾	fortau og offentlig veg. 1. § Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. 2. § Det skal etableres returpunkt og felles oppsamlingsløsning for farlig avfall. 3. § Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. 4. § Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.	5. Ingen av kommentarene våre til oppstart har blitt ivaretatt eller svart ut. 6. Renovasjonen til boligene må plasseres på eget areal (ikke offentlig areal). Og skal reguleres felles. 7. Offentlig returpunkt kan plasseres på offentlig grunn og reguleres offentlig. 8. Det skal etableres returpunkt og rom for mottak av farlig avfall. 9. Er det universell utforming frem til containerne? 10. Det må vises sporing for buss. Hvor er det tenkt at renovasjonsbilen skal snu?	Vil h... ▾
Barnas representant	Gir innspill ▾	1.	Trygg ferdsel og forutsigbare forbindelser må sikres (også under selve anleggsarbeidet), planlagt torg må tilrettelegges for ulike aldersgrupper og fremstå attraktivt og tilgjengelig for bruk og opphold, viser for øvrig til faglige innspill fra Klima/Miljø (støy) og Byplan	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
			(trafikale utfordringer).	
Klima- og miljøenheten - Forurensning	Ikke vurdert ▾	1.	Standardbestemmelse allerede med	Nei ▾
Klima- og miljøenheten - Klimavennlig markedsomstilling	Gir innspill ▾		Klimagassberegningen og notatet om bærekraft og klimakriterier gir samlet et godt grunnlag for å beskrive prosjektets påvirkning i saksfremlegget. Oppsummert synes tomta å egne seg for utbygging, mens det fremstår som det er tatt få særlige grep i selve byggeriet.	Nei ▾
Klima- og miljøenheten - Landbruk	Ingen kom... ▾	1.	2.	Nei ▾
Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning	Gir innspill ▾	1. <u>4.2.5 Uterom, felles uteoppholdsareal:</u> Det må sikres minst 1 meter med vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller hvis man skal plante trær der. Det bør velges trearter som er naturlige for området. Forslag til formulering av § 4.2.5: “(.) Vekstjordlag for uteområder over	1.	Vil h... ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
		<p><i>parkeringskjeller skal opparbeides med dybder 1 meter eller mer, slik at området kan beplantes med variert og flersjiktet vegetasjon, som gress/bunndekkende planter, stauder, busker og stedegne trearter.</i></p>		
Klima- og miljøenheten - Klimatilpasning	Gir innspill ▾	1.	1. Innspill er lagt inn i eget dokument under Skriftlige innspill .	Vil h... ▾
Klima- og miljøenheten - Miljø og folkehelse ved/	Gir innspill ▾	<p>1. Støyrapporten må suppleres med beregninger for jernbanestøy knyttet til godstransport til Heggstadmoen. Det bør vurderes om aktivitet på natt med godstransport (togene kjører langt nord på Heimdal stasjon for å penses tilbake til Heggstadmoen - dette skjer både ved ankomst og avgang) gjør at det ikke er egnet å plassere noen soverom mot jernbanesporet. Det må beregnes om nattesituasjonen blir dimensjonerende.</p> <p>2. Bestemmelse for dempet fasade bør sikre at løsningen gir tilfredsstillende utlufting av boligen.</p> <p>3. Vi mener planen ikke er komplett fordi støyutredningen er mangelfull.</p> <p>4. Bestemmelsen som omhandler luftkvaliteten er for vag, og flettet inn sammen med støy. Det må</p>	<p>1. Bør kvalitetssikre at de beregninger som vises i støyutredningen er sumstøy. Bør også vise støysonekart for hhvis veg og bane for seg. Beskrive konsekvenser av Pulsstøy togtrafikk, spesielt ift antallet lydhendelser natt. Luftkvalitet- samspillseffekter.</p> <p>2. Støyutredningen bør detaljere beregningene for de boliger som får dempet fasade og begrunne hvorfor planløsningen ikke kan sikre stille side for disse. Effekt av tiltak for dempet fasade bør også dokumenteres ved beregning.</p>	Vil h... ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
		<p>komme frem at retningslinje T-1520 skal legges til grunn for planen mtp. luftkvalitet, ikke bare pga støy. Siden vi mener at lufrapporten er noe for liberal, bør det også inn i bestemmelsene at luftinntak bør plasseres på tak, eller bort fra trafikkert veg.</p>	<p>3.Private balkonger mot Søbstadvegen vil få lydnivå i øvre del av gul sone. For å bedre bokvalitet bør disse sikres støyskjerming i bestemmelsene (antagelig tilstrekkelig med tett rekkverk og isolasjon i tak, men det bør støyutredning beregne).</p> <p>4.Det bør legges fram detaljerte romløsninger som viser omfang av soverom plassert mot rød støysone (innenfor bestemmelsen som sier minst 50% støyfølsomme rom på stille side). Det bør vurderes bestemmelser som øker bokvaliteten for boliger med soverom mot rød støysone (disse kan som kompensasjon f.eks få dempet fasade).</p> <p>5. Lufrapporten har brukt lavere piggdekk tall i beregningene enn det vi i kommunen ønsker iht. dokumentet Hovedmomenter ved behandling av luftkvalitete i arealplanlegging i Trondheik kommune. Det er heller ikke oppgitt at de tar hensyn til gjentatt oppvirvling av svevestøv. Vi mener derfor at luftsonekartet er noe for liberalt, og ikke nødvendigvis viser “worst case”.</p>	

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
			<p>Dette reflekteres også i luftsonekartet fra Fagbrukertjenesten som viser at området i 2022 lå delvis i rød sone.</p>	
MoS -Samferdsel	Gir innspill ▾	1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sykkelparkering for besøkende til dagligvarebutikk må sikres. 2. Gir for lite bidrag til en gangvennlig by: privat hage i 2. etasje (gårdsrom/uterom bør heller ligge på samme nivå som Søbstadvegen øst), lukkede fasader mot Bjørndalen og Søbstadveien sør. Lite plass til snøopplag/grønt mellom fortau og bygninger langs Bjørndalen. 3. Utbygger bør søke løsninger hvor dagligvarebutikk legges "ned i bakken" (mot det sørvestre hjørnet), ettersom dagligvarebutikker opererer med gjen-plastrede vinduer, som ikke gir noe igjen til gangvennlig by. 	Nei ▾
Enhet for Idrett og Friluftsliv	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾

Enhet og kontaktperson

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

Ønsker tilbake-melding fra byplan

Byplan - Trafikk planfaglig

Gir innspill ▾

1. Avkjørsel til P-kjeller må trekkes lenger sør, så den ikke ligger i krysset med Ole L. Kolstads veg og for å reduseres muligheten for tilbakeblokkering til busstraséen. (ved å forskyve øvre parkeringsnivå og ramper sørover kan man også få til noen små forretninger langs nordre fasade)
2. Renovasjonsløsningen kan ikke plasseres langs offentlig veg, beholdere og oppstillingsplass for tømning må løses inne på egen tomt. Søbstadvegen får mer trafikk i fremtiden.

1. Ut fra intern logistikk i bygget kan det være praktisk plassering av varemottaket lengst inn i 1. etg. slik som i illustrasjonsheftet. Lastebilen må her rygge inne i en P-kjeller der det er vanskelig å holde oversikt over folk som går til og fra parkerte biler, sykkelparkering og trapperom. Her må man rydde litt opp rundt ryggesona til lastebilen - enten flytte de funksjonene som er innenfor det gule området eller løse varemottaket litt annerledes f.eks. innenfor det som er tegnet som dagligvarebutikk, eller plassere lagerrom i stedet for P-plasser mot Bjørndalen.

Nei ▾

Enhet og kontaktperson

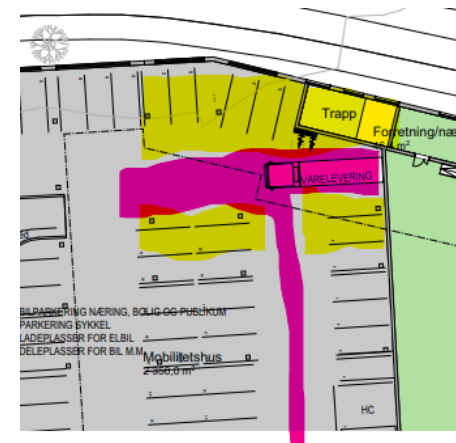
Må sikres i plankart og bestemmelser

(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

Ønsker tilbakemelding fra byplan



2. Om dagligvarebutikk legges i sokkelen, kan nok varemottaket lettere legges i vest og dermed redusere behovet for å kjøre lastebil helt inn - kanskje kan man da både ha varelevering på bakkeplan, i tillegg til uterom på bakkenivå oppå butikken?
3. Positivt for gående at det er lagt opp til mange trapperom.
4. Fint med liten rabatt/forhage mot Bjørndalen og Søbstadvegen. Hvor brede er de? Får det plass trær mot Søbstadvegen, som vist i illustrasjonene?

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
			<ol style="list-style-type: none"> 5. Etterspør målsatt tverrsnitt gjennom hus og gata (rabatt, fortau, sykkelveg, rabatt kjørebane) mot Bjørndalen med inntegnede plan- og eiendomsgrenser. 6. Det er ikke egentlig et "mobilitetshus" når det ikke er et separat bygg, men en kjeller/sokkel under alle bygninger. 7. "Torg" i sørenden av planen: Burde dette området være mer en park med mindre harde overflater og mer grønt og trær (+regnbud?) Kan man bruke ord som "attraktiv" i planbestemmelsene? Konkretisere mer hva det skal finnes der og hva arealet er tenkt å brukes til. 	
Byplan - UU	Gir innspill ▾	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sikre aktive fasader, jfr. en by i øyehøyde 2. Sikre et torv med universell utforming-tilgang for alle. Sikre et grønt torv som stimulerer til ulike sanser og innbyr til opphold. 3. Be om opparbeidet utomhusplan som viser 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adkomst til opparbeidet uteareal en etasje over bakken, er uheldig med hensyn til universell utforming. Tilgang gis ved bred trapp i øst. Trinnfri adkomst finnes ikke i nærhet. Uterom bør legges 	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
		<p>hvordan universell utforming er løst i planen med adkomst til inngangsparti fra bakkeplan og med adkomst til ulike aktivitetsareal. Utomhusplanen skal være kotesatt og påført stigningsforhold.</p>	<p>på bakkenivå og gis tilgang for alle i den samme løsningen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Svært høy og massiv bebyggelse gir lite sol på uteareal. Bebyggelsen bør senkes. 3. Svært støyutsatt fasade mot øst og nord. 	
Eierskapsenheten	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Byantikvaren	Gir innspill ▾	1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planområdet ligger rett utenfor ny hensynssone på Heimdal, men det er viktig at nye prosjekter forholder seg til eksisterende strukturer på Heimdal. Det er uheldig at etablerte siktlinjer brytes, i dette tilfellet Ole Kolstads veg. Det bør vurderes løsninger som ivaretar denne siktlinja, enten som gate eller kan det løses som en større passasje gjennom kvartalet? 2. På generelt grunnlag anbefaler byantikvaren at høyder ikke overstiger 4-5 etasjer. 	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
			<ol style="list-style-type: none"> 3. For Heimdal sentrum er det viktig med en plan for grønt og trær. Det bør være trær på begge sider av gatene, dette må etter vår vurdering sikres i denne typen planer. 4. Støtter ellers innspillene til byarkitekten. 	
Byarkitekt	Gir innspill ▾	1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vesentlig å understreke at det som er bygd på Heimdal de siste årene ikke danner noen standard. Det arkitektoniske nivået må opp. 2. Gatemiljøene må prioriteres på alle fire sider. 3. For høyt, særlig mot nord. Husk at det vil være ønske om å bygge ut Bunnpris-tomta i nord tilsvarende. Hva skjer da med gata i mellom? 4. Kan Ole L Kolstads vei være gjennomgående. Siktlinja her brytes. Butikkareal bør løses i to etasjer og ned på nivået under. 5. Fasaden mot gate ser ut som en "støyfasade" med små vinduer og uten altaner. Illustrasjonene viser generelt få kvaliteter i detaljering 	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
			<p>og utforming. Vi må ikke se oss blinde bare på de store byplangrepene. Bestemmelser må også sikre øvrige kvaliteter.</p> <p>6. Omtalt med 7 etasjer. Sannheten er 9.</p> <p>7. Bra at man forsøker å bygge tilpasset mot Søbstadveien, men det ødelegges av P-kjeller.</p> <p>8. Vær presis om hva man mener med mobilitetshus.</p>	
Byggesakskontoret	Gir innspill ▾	<ol style="list-style-type: none"> § 3.7: "Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.": Kanskje det bør vurderes at nettstasjonene skal integreres i bebyggelsen? § 4.2.3: "Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området.": God bestemmelse, men dette bør også vises i illustrasjonene på planstadiet. § 4.2.5: "Tiltak for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt opplevelseskvalitet i uteområder.": Endre bør til skal. § 5.4: Det er positivt at utformingen av torg blir tydelig beskrevet. Vi er derimot usikre på om det er nødvendig å regulere området 	<ol style="list-style-type: none"> Vi mener at det ikke bør tillates sokkelarkitektur, der uterom er på et høyere nivå. Vi vurderer at utnyttning og høyde er for ekstremt og ikke i samsvar med omgivelsene. Byggeprosjektet har en helt annen skala enn resten av Heimdal sentrum. Vi er enige i saksbehandlers vurdering. Vi så på dette planforslaget ved oppstart, og vi har mye av de samme innspillene nå. Bemerket at det fremdeles benyttes sokkelarkitektur, noe vi mener ikke bør tillates. Dette blir 	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
		<p>mot nord til torg, dette vil kunne bli for knapt til å benyttes som torg.</p> <p>5. § 8.3: Det bør sikres at utomhusanlegg er ferdig til brukstillatelse.</p>	<p>en dårlig tilpasning til omgivelsene. Vi viser til våre tidligere kommentarer til arkitekturen i internt samråd. Det ser ikke ut til å ha blitt gjort endringer som imøtekommer disse tilstrekkelig. Bebyggelsen blir fremdeles for høy, det er monotoni og åpningen til parkeringskjeller blir for massiv. Førsteetasjene bør inneholde utadrettede funksjoner, ikke parkering!</p> <p>3. Vi er skeptiske til svalganger</p> <p>4. Vi bemerker at det er en kontrast mellom rødt hus med formet tak og resterende bebyggelse. Denne kontrasten fungerer dårlig, ettersom prosjektet ikke blir helhetlig.</p> <p>5. Løsning for varelevering av dagligvarer bør bli sett på av LUKS</p>	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		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>	Ønsker tilbakemelding fra byplan
Tomtegruppa	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Bydrift	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Trd. parkering (parkeringsdekning)	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾