



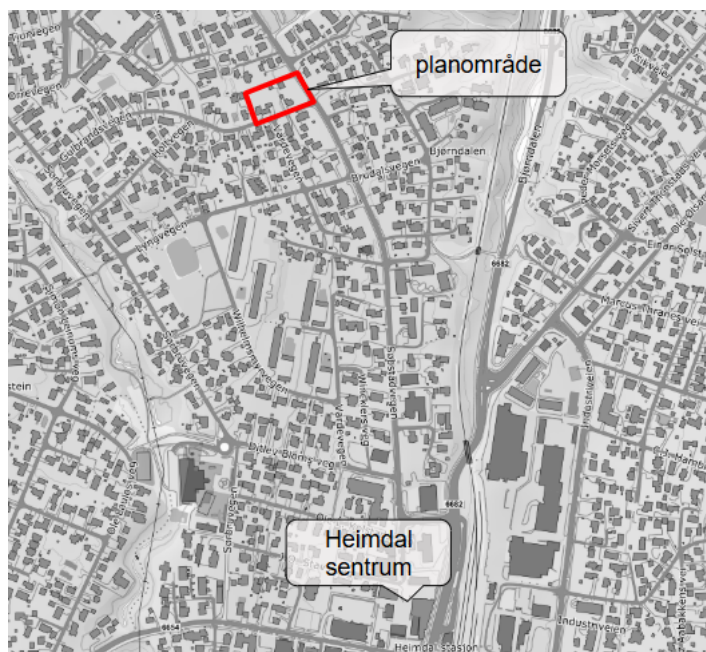
Fagnotat

Vår ref.
2023/26525

Vår dato
25.02.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, r20240009, offentlig ettersyn



Figur 1 Planområdet ligger nord fra Heimdal sentrum

1. Hva gjelder notatet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for økt fortetting og bygging av flere boliger i Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3. Tre eksisterende boliger skal rives og erstattes med rekkehus. Nåværende adkomster, en fra Søbstadvegen og tre fra Holtvegen, foreslås samlet til én hovedadkomst fra Holtvegen.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn, da det har mange gode kvaliteter og hovedtrekkene i forslaget er i samsvar med kommunens strategi for byutvikling.

Hovedutfordringene i planarbeidet har vært å tilpasse prosjektet til strøkets småhuskarakter, samt å finne gode

løsninger for renovasjon og parkering. I tillegg har byplankontoret stilt spørsmål om kravene til planlegging av fellesarealene er oppfylt fullt ut. Det er derfor enkelte punkter som bør videreutvikles før sluttbehandlingen av plansaken, hovedsakelig for å sikre at uterommene i planområdet utformes i tråd med kommunens krav.

Byplankontoret vurderer at dette, blant annet, innebærer at bebyggelsen reduseres noe, for

eksempel ved at byggehøyder senkes, samt at terreng og bebyggelse bør tilpasses bedre til hverandre. Forslag til endringer er nærmere utdypet i avsnitt 3, *Byplankontorets vurdering*.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Byggherrerådgiveren AS og Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Bakklandet Eiendom AS. Komplette planforslag forelå 04.10.2024. Et revidert planforslag ble sendt inn 20.12.2024 med komplettering 12.02.2025. I det reviderte planforslaget har forslagstiller tatt hensyn til mange av kommunens tilbakemeldinger og det har vært positiv dialog mellom partene gjennom planarbeidet. Byplankontoret ønsker å berømme forslagsstiller for et gjennomarbeidet og godt illustrert planmateriale.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen, utarbeidet av forslagstiller.

2. Beskrivelse av planforslaget



Figur 2 Eksisterende situasjon

Eiendommene som inngår i planområdet avgrenses av Søbstadvegen i øst og av Holtvegen i sør. I nord og vest grenser området mot private boligeiendommer. All eksisterende bebyggelse planlegges revet, og mye av vegetasjonen tenkes fjernet. Det er laget en rapport av arborist i den sammenhengen. Nyplanting av trær er ikke sikret. Det er gjennomført en «ombrukskartlegging», men konkrete muligheter for ombruk eller gjenbruk av bygningsmassen er ikke sikret.



Figur 3 Illustrasjon av planforslaget

Planforslaget legger til rette for oppføring av 17 rekkehus fordelt på 4 felt (B1-B4). 13 av rekkehusene er planlagt som 3-etajers hus med saltak, mens 4 rekkehus er planlagt som 2-etajers hus med pulttak. Boligene er beskrevet uten kjeller og regulert med parkering på bakkenivå. Adkomsten til parkeringen er plassert i sørøstre hjørnet av planområdet. Bebyggelsen skal trappes ned mot Holtvegen og mot fellesarealet nord i planområdet. Boligene er organisert rundt et større fellesareal som er utformet som åpent tun mot sørøst. Det

planlegges å oppgradere Holtvegen og etablere fortau og renovasjonsløsning sør i planområdet. For å oppfylle kommunale krav til oppstillingsplass for renovasjonsbilen ved avfallsstasjonen, må veiprofilen i Holtvegen justeres noe. Det er uklart om terrengendringene som følge av denne veijusteringsen vil påvirke naboene i sør. Foreslått plangrense følger naboenes eiendomsgrenser langs Holtvegen, og vi anbefaler at det inkluderes et vedtakspunkt som sikrer at planområdet omfatter alle arealer som endres. Eventuelt må plangrensen da utvides mot sør, slik at naboene får mulighet til å kommentere terrengarbeid som berører deres eiendom, også dersom endringene stopper ved eiendomsgrensen. Det er forøvrig avsatt nødvendig areal til en fremtidig oppgradering av fortau og sykkelfelt langs Søbstadvegen.

Vesentlige virkninger

Eksisterende boligkvarter består hovedsakelig av 1 ½ - 2 ½ etasjers saltakshus i tre, med forhager og grønt preg. Planforslaget vil ha negative konsekvenser for de nærmeste naboene i vest og nord, som vil oppleve redusert tilgang til sol og lys på sine uteområder, samt økt innsyn. I tillegg vil prosjektet medføre en viss økning i biltrafikk, og dermed en merbelastning på veinettet i området.

Hensyn til stedstilpasning og god logistikk har vært viktig gjennom planprosessen. Tomteutnyttelsen har blitt redusert, og bebyggelsen er nå bedre tilpasset strøket. Byplankontoret vurderer at det planlagte byggeprosjektet, med 17 rekkehus og et stort grønt tun i forlengelsen av Vardevegen, kan bli et positivt tilskudd til nabolaget. Planområdet ligger sentralt på Heimdal, godt tilrettelagt for at fremtidige beboere kan gå og sykle til daglige gjøremål.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien der det er ønskelig med fortetting rundt sentrumskjerner.
- Rekkehus vurderes som en passende boligtype i det eksisterende bomiljø.
- Planen treffer en god balanse mellom hensynet til fortetting, hensynet til omgivelsene, og den illustrerte utformingen fremstår gjennomarbeidet.

Argumenter mot planforslaget:

- Bebyggelsen fremstår som høy. De regulerte byggehøydene gir skyggefulle fellesarealer og ulemper for naboene i vest og nord i form av tap av sol og lys og økt innsyn.
- Tilpasning mellom bebyggelse og terreng vurderes ikke som optimal. Sokler og utvendige trapper bør minimeres.

Forhold til overordnet plan

- Gjeldende reguleringsplan er *Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen (r0114)*, vedtatt 1981. Eiendommen er regulert til *bolig U= mindre enn 0,20*.
- Planforslaget legger gjeldende KPA (2012-2024) til grunn der området er regulert til bolig med utnyttelse minimum 3 boliger/dekar jamfør § 27.1.
- I ny KPA (vedtatt men ikke rettskraftig enda) er området avsatt til *byggesone 3*, der fortetting skal skje skånsomt og med hensyn til eksisterende strøkskarakter.

Planforslaget anses å være i tråd med gjeldende KPA, med unntak av parkeringskravet. Der er kravet minimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet, mens planforslaget foreslår minimum 1,0, altså litt lavere. Byplankontoret vurderer at den foreslåtte reduksjonen av parkeringsplasser er i tråd med Trondheims nyere planverk, inkludert den kommende KPA og byutviklingsstrategien.

Vurdering av planforslaget

Planen har mange gode kvaliteter, og Byplankontoret er generelt positiv til forslaget. Oppføring av rekkehus på eiendommene er et godt valg i forbindelse med Heimdals fortetting og mål om en mer kompakt bystruktur. Byplankontoret vurderer at planområdet er godt disponert. Det er hensiktsmessig å plassere parkeringen i den mest støyutsatte delen av tomten, mot Søbstadvegen. Det er også positivt at utbyggingen skal gjennomføres uten parkeringskjeller, noe som gir gevinster sett i et bærekraftperspektiv. Denne løsningen vil bidra til et lavere klimagassavtrykk, med mindre produksjon av overskuddsmasser og redusert bruk av betong.

Byplankontoret vurderer allikevel at området virker å være noe for tett utnyttet. Dette er vurdert under avsnittet om *felles uterom*.

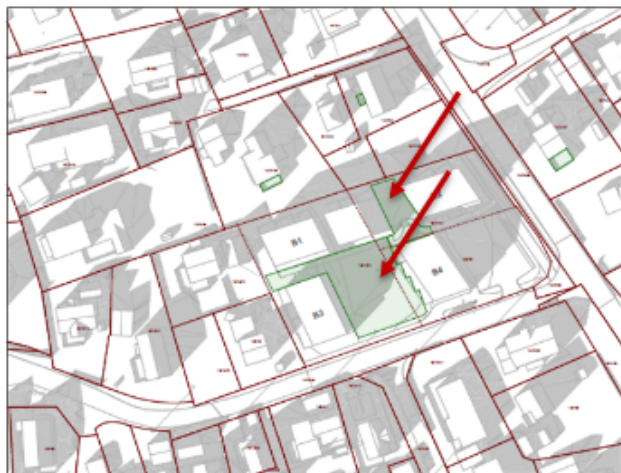
Planområdet fremstår med et utpreget grønt preg i dag, noe som er viktig å videreføre i den nye planen. Dagens grønne preg skapes først og fremst av trebestanden, og i den forbindelse vurderer vi at nyplanting av trær bør sikres mer spesifikt mot Søbstadvegen og Holtvegen i det videre planarbeid. Det bør også avklares om enkelte konkrete trær kan sikres bevart. Det samme gjelder ombruk og/ eller gjenbruk av enkelte komponenter av de eksisterende husene som skal rives. Mulig ombruk og/ eller gjenbruk er ikke konkret sikret i planforslaget.

Den planlagte bebyggelsen er illustrert med individuelle saltak eller pulttak, samt sprang i fasadene, noe som gir et variert uttrykk. Dette er imidlertid heller ikke tilstrekkelig sikret i planforslaget.

Felles uterom

Det er vist nok uterom totalt sett, men Byplankontoret ser at det er ganske utsatt for skygge. Særlig til nøkkeltidspunktet 15. Mars kl 15 er solbelyst areal helt på grensen. Samtidig er det vist en kjørbare gangveg som uterom, samt at sykkelparkering og trafo kan måtte plasseres i uterommet (foreløpig ikke vist). Her kan det i praksis bli for knapt, og dette bør avklares mer detaljert til sluttbehandlingen. Videre bør det vurderes om høydene kan reduseres noe for å bedre solforholdene. Per nå er det vist sokler og 2,7 meter innvendig etasjehøyde. Med

terrengtilpasning og justeringer her kan man trolig få til mer sol på uterommene.

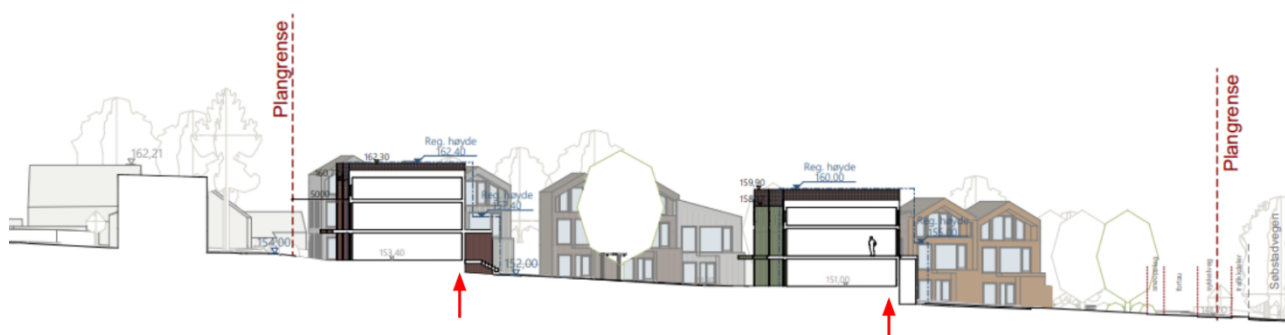


Figur 4, sol 21.mars kl. 15 00



Figur 5, sol 23.juni kl. 18 00

Det er særlig viktig at felles uterom har tilstrekkelig sol på ettermiddag og tidlig kveld, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. På tidspunktene 21. mars kl. 15 00 og 23. juni kl. 18 00 skal minst femti prosent av utearealene ha sol på disse tidspunktene, jf. kommunens veileder for plansaker.



Figur 4 Oppriss mot Holtvegen (sokler markert av byplankontoret)

Byplankontoret vurderer at planlagt bebyggelse bør ha et bedre samspill med terrenget det skal oppføres i. Det er viktig at utearealene er tilgjengelig og at disse utformes etter prinsipper om universell utforming så langt det lar seg gjøre. Bedre tilpasning mellom bebyggelse og terreng kan muligens også føre til at byggehøyder kan senkes noe. Tomta er skrående og deler av bebyggelsen er vist med sokler og utvendige adkomsttrapper. Sokler vil bidra ekstra til høydevirkning av bebyggelsen og bør minimeres.

Trondheims byvekstavtale

Planforslaget støtter opp under byutviklingsstrategien. Planområdet ligger omtrent 800 meter fra Heimdal sentrum, som tilsvarer ca. 10-15 minutters gange. Heimdal sentrum fungerer som

lokalt sentrum, kollektivknutepunkt (metrobus og jernbane), samt handels- og serviceområde, og dekker de fleste daglige behov.

Miljøpakken planlegger å forbedre Søbstadvegen for å gjøre ferdselen tryggere for gående og syklende. Planforslaget tar hensyn til denne planlagte oppgraderingen med sykkelvei og fortau. Framdrift og endelig utforming på Miljøpakkeprosjektet er ikke avklart, men planforslaget tar høyde for nødvendig areal ut fra gjennomført forprosjekt.

Det planlagte byggefeltet har en gunstig beliggenhet i forhold til målsettingene i byvekstavtalen fra 06.09.2023, og legger til rette for at all vekst i persontrafikk kan håndteres med kollektivtransport, sykkel og gange.

Det stilles krav om skolekapasitet i reguleringsbestemmelsene.

Trafikk:

Trafikkpåvirkningen i Søbstadvegen vurderes av Byplankontoret til å bli marginal, da prosjektet utgjør få boliger sett opp mot trafikkmengdene der. Søbstadvegen er registrert med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2500 i 2023. Prosjektet her vil anslagsvis føre til økning i ÅDT på om lag 42 (17 nye boliger, minus 3 gamle = 14 * 3 bilturer per bolig per døgn). Forslagsstiller har estimert en økning på 45 ÅDT. Det er en økning på 1,8 % i Søbstadvegen. Det er positivt for trafikkavviklingen i Søbstadvegen at det fjernes en avkjørsel derfra.

4. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Renovasjonsløsning

Det har vært dialog mellom Kommunalteknikk og Byplankontoret om renovasjonsløsningen. Kommunalteknikk er uenig i den foreslåtte løsningen. Denne innebærer plassering av nedgravde avfallsbeholdere langs Holtvegen, mellom offentlig fortau og vei, med oppstillingsplass for renovasjonsbilen foran beholderne. Renovasjonsbilen kan da tømme beholderne uten å måtte snu. Renovasjonsløsninger skal i utgangspunktet plasseres helt på egen eiendom i henhold til kommende KPA.

Kommunalteknikk har påpekt at private renovasjonsløsninger ikke bør gå på bekostning av offentlig vegareal og offentlig gaterom. Dette kan låse kommunens handlingsrom i framtida ved aktuelle endringer i vegbanen. En del av utbyggingseiendommen gir fra seg areal til nytt offentlig fortau, men etter gjennomført plan vil det være privat renovasjon i det offentlige gaterommet.

Byplankontoret har etter en konkret vurdering kommet til at den foreslåtte løsningen anses som best egnet i dette tilfellet. Dersom renovasjonsløsningen skulle legges inn på tomte ville det innebære at renovasjonsbilen måtte snu inni planområdet. Store deler av tomten ville da gå til denne snuplassen. Rygging og snuing med store kjøretøy ville også kunne medføre trafikkfare.

Denne problematikken gjelder mange utbyggingssaker, men i dette tilfellet vil det i særlig stor grad forringe mulighetene til en hensiktsmessig utnyttelse til boligformål.

Byplankontoret vurderer videre at løsningen kan aksepteres i Holtvegen fordi det er en liten boliggate. Det anses ikke sannsynlig at det vil bli behov for omdisponering av dette vegarealet senere knyttet til for eksempel sykkel eller buss.

Det må også nevnes at foreslått løsning har kapasitet til mange flere boliger enn de 17 rekkehusene, og det vil være mulig for noen av naboene som ønsker det, å bli tilknyttet planforslagets renovasjon. Vi vurderer derfor den valgte løsningen som mest gunstig, totalt sett.

Byplankontoret anbefaler forøvrig at det legges inn et vedtakspunkt om at brøyting av fortauet ved renovasjonsløsningen må spores, det vil si at det må lages en illustrasjon som viser om det er plass til at brøytebilen kommer seg fram og kan snu osv. Det er foreløpig ikke gjort. Dette vil sikre at kommunen kan drifte fortauet uten problemer.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for tilflytting til området og etablering av et oversiktlig rekkehusområde med en god funksjonsorganisering som kan bli et godt tilskudd til lokalsamfunnet. Funksjonene i planområdet er godt integrert i nabolaget, og det er spesielt positivt at fellestunet er plassert åpent mot Holtvegen, som et fondmotiv i enden av Vardevegen. Dette vil gjøre at det planlagte boligområdet fremstår med åpenhet i nabolaget. I planarbeidet for HVS+bibliotek i Heimdal sentrum foreslås det også en snarveg nordover som vil kobles til Vardevegen. Dette blir dermed en forsterket gangakse nord-sør mellom dette området og Heimdal sentrum.

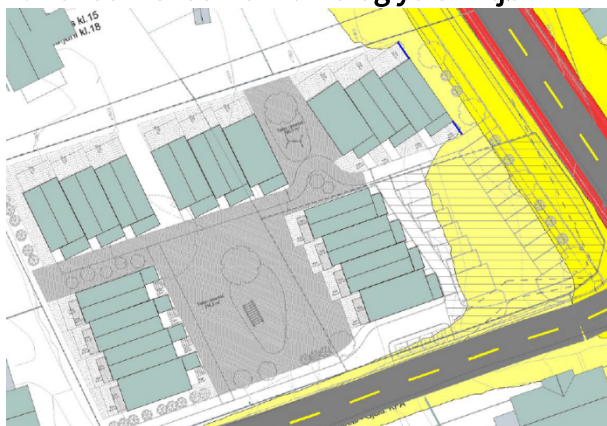
De nærmeste naboene i vest og nord vil derimot oppleve en negativ effekt på sine eiendommer, i form av tap av sol og lys og med økt innsyn fra de nye boligene. Planforslaget bør derfor ta bedre hensyn til disse naboene i videre planarbeid. En reduksjon av byggehøydene ville dempet de negative effektene.

Byggefelt B2 ligger nærmere nabogrensen enn de andre feltene, og Byplankontoret anbefaler at avstanden mellom B2 og nabogrensen økes til å samsvare med de øvrige avstandene mellom byggefelt og nabogrenser.

6. Konsekvenser for næring

Det er ikke næring innenfor området i dag, og det blir heller ikke regulert næringsareal i planforslaget.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø



Figur 6 Støykart. Støyskjerming vises med blå linjer

Planområdet er delvis utsatt for trafikkstøy fra Søbstadvegen. Støyrappporten viser at den ytterste boligen som vender mot veien vil ha utearealer som berøres av støy i gul støysone. Dette kan håndteres gjennom lokal støyskjerming av boligens private utearealer. Øvrige arealer, både private og felles, er derimot ikke utsatt for støy. Samlet sett vil planforslaget bidra til et godt bomiljø og fremme god folkehelse.

Det er ikke utdypet hvordan planforslaget ivaretar klimatilpasningen, utover at overvannet skal håndteres i tråd med tretrinnsstrategien på egen eiendom. Byplankontoret anbefaler at det i det videre planarbeidet sikres god klimatilpasning og lave klimagassutslipp, i tråd med kommende kommuneplan og statlige retningslinjer.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det er planlagt opparbeidet offentlig fortau, offentlig kjørevege, felles renovasjonsanlegg og annen veggrunn langs Holtvegen ved planområdet i sør. Disse arealene skal opparbeides i henhold til kommunale normer og godkjennes av kommunen.

Planforslaget innebærer økonomiske konsekvenser for kommunen i form av drift av disse.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, utenom tiltak i regi av Miljøpakken som ligger mot Søbstadvegen. Oppgraderingen av Søbstadvegen ligger lengre frem i tid og helhetlig planlegging på lange strekninger er nødvendig. Det er ikke besluttet nøyaktig utforming på anlegget og det er ikke stilt rekkefølgekrav her.

9. Prosess og medvirkning

Varsel om planoppstart ble kunngjort med annonse i Adresseavisen 10.04.2024, og sendt ut til naboer, myndigheter og organisasjoner samme dag.

Det kom inn 16 innspill til planforslaget, hvorav 10 var fra berørte naboer. I flere av disse innspillene uttrykkes det bekymring for at den planlagte bebyggelsen ikke er tilstrekkelig tilpasset det eksisterende bomiljøet. Det fremmes også bekymring for at Holtvegen, som er en smal grusvei, ikke vil være i stand til å håndtere økt trafikk. I tillegg er det gitt uttrykk for at bebyggelsens høyde kan føre til skyggelegging av nabohager. Byplankontoret påpeker at disse merknadene ble levert før planforslaget ble revidert til et rent rekkehusområde med færre boenheter. Gjennom planprosessen har tomteutnyttelsen blitt redusert og antall boenheter har gått ned fra 22 til 17. Et tidligere planlagt leilighetsbygg ble fjernet. Merknadene som ble

fremsatt i oppstarten av planarbeidet, sammen med forslagstillers kommentarer, er lagt ved saken som et eget dokument.

10. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, med noen punkter som bør jobbes videre med.

Det har ikke vært tid til å kvalitetssikre hvordan endringer i Holtvegen treffer naboeiendommer. Det vil si om det vil trenge støttemurer eller liknende. Dette vil byplankontoret ettersende til politisk behandling sammen med et notat som også viser sporing av brøytebilen ved renovasjonsløsningen.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, r20240009, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal følgende endres:

- Solforholdene skal være i samsvar med KPA- og illustrasjonsveileder.
- Bebyggelsen skal ha et variert uttrykk med fasadesprang og individuelt oppdelte tak. Dette er fint illustrert og bør sikres bedre i bestemmelsene.
- Nyplanting av trær sikres langs Søbstadvegen.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter, datert 25.06.2024, sist endret 24.02.2025 i bestemmelser sist endret 25.02.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 19.12.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg som følger den politiske saken:

- 1 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Forslagstillers planbeskrivelse
- 2 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Forslagstillers illustrasjoner av planlagt prosjekt
- 3 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Merknader med forslagstillers kommentarer
- 4 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Plankart
- 5 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- 6 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Matrise internt samråd, forslag til komplett
- 7 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Møtereferat ROS analyse VL300

- 8 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Notat overordnet VA-plan
- 9 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Notat simulering av brudd VL300
- 10 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Overordnet VA-plan
- 11 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Risikovurdering ved utskifting av DN300
- 12 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Snittegning VA mot planlagt bebyggelse
- 13 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Støyfaglig utredning
- 14 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Tilrettelegging for brann- og redningstjeneste
- 15 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Vegplan- og profil Holtvegen TC101
- 16 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3, Vegplan sporing buss ved renovasjonspunkt TX101
- 17 ROS-analyse
- 18 Geoteknisk datarapport
- 19 Geoteknisk vurdering
- 20 Ombrukskartlegging Holtvegen 1
- 21 Ombrukskartlegging Holtvegen 3
- 22 Ombrukskartlegging Søbstadvegen 46
- 23 Arboristuttalelse trebestand