



Fagnotat

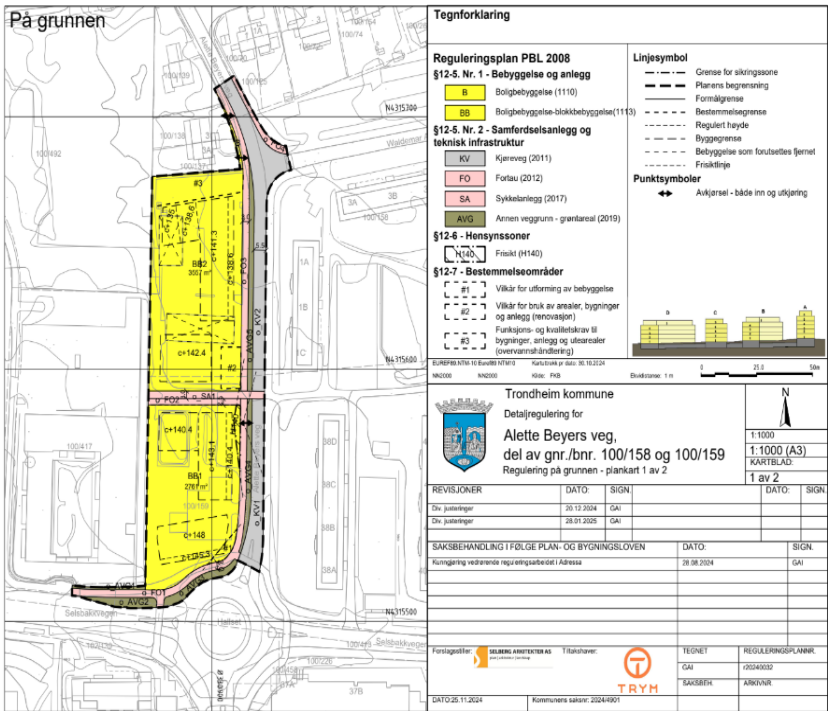
Vår ref. 2024/4901
Vår dato 06.02.20255

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

Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159, r20240032, fagnotat offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

Fagnotatet gjelder regulering av boligblokker med tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning, felles parkeringskjeller med tilhørende uterom og infrastruktur.



Plankartet viser regulering på grunnen.

Planforslaget legger opp til å tilfredsstille krav i vedtatte, men ikke rettskraftige ny KPA. Sannsynligvis vil dette være gjeldende arealdel ved sluttbehandling av planforslaget.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Utfordringene ligger i å balansere ulike forventninger til området, som skal transformeres til et lokalt sentrum. Det stilles krav til utvikling etter bymessige prinsipper med høy tetthet, samtidig som det skal sikres gode boligkvaliteter og uterom og ha en utforming som ivaretar og helst styrker verdier og identitet som finnes på stedet. Planforslaget har mange bidrag til ønsket om god utvikling av Hallset lokale sentrum, samtidig som den høye tettheten som planforslaget åpner for, gjør at det blir vanskelig å oppnå gode solforhold på uteoppholdsrom og i leiligheter. Tettheten anbefales derfor redusert til sluttbehandling.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS, på vegne av forslagstiller Trym Eiendom AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse utarbeidet av Selberg Arkitekter AS.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planen legger til rette for ny bebyggelse langs Alette Beyers veg og Selsbakkvegen i fire etasjer i nord og seks etasjer inn mot rundkjøringen og i sør. Planbestemmelsene sikrer etablering av minimum 75 boenheter og 10600m² BRA, mens det i planbeskrivelsen er det beskrevet omtrent 10100m² BRA og ca. 112 boenheter. Boenhetene er fordelt på fire blokker/punkthus.

Hovedvekten av bebyggelsen er plassert mot Alette Beyers veg, og gir støyskjermede uterom mot vest. Det tillates takterrasser på de lavereliggende takflatene. Gjennomgående gangveg og avsatt areal for etablering av hovedsykkelvei deler planområdet i to byggeområder. Foreslått utnyttingsgrad er vesentlig høyere enn minimumskrav i ny KPA i byggesonene 1 og 2. Mot rundkjøringen sikres åpne fasader tilpasset utadrettet virksomhet.

Parkeringskjeller ligger sammenhengende under byggene og under det meste av utearealene mot vest. Langs Alette Beyers veg etableres rabatt mellom bilvei og fortau med beplantning og trær og med mulighet for lommer for sykkel- og biloppstilling.

Forslagsstillers utfyllende planbeskrivelse foreligger som vedlegg. Byplankontoret gjør oppmerksom på at illustrasjonene i planbeskrivelsen ikke viser den maksimale utbyggingen som plankart og bestemmelser tillater. Dette er ikke i tråd med illustrasjonsveilederen i plansaker. Byplankontoret har etterlyst reviderte illustrasjoner, uten at dette har blitt mottatt. For at planen skal ha hatt en høring som gir korrekt saksbehandling må naboene kunne uttale seg til illustrasjoner som viser maksimale konsekvenser. For at det ikke skal være saksbehandlingsfeil må altså bestemmelser og plankart endres slik at det ikke kan bygges mer enn det som er illustrert i høringen.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Fortetting i lokalt sentrum med god

Argumenter mot planforslaget:

- Høy utnyttelse med stort fotavtrykk og

kollektivdekning er i tråd med byvekstavtalen og vedtatt arealbruk i KPA 2022-2034.

- Etablerer ferdselsårer for myke trafikanter både rundt- og gjennom planområdet.
- Sikrer areal for utadrettet aktivitet i første etasje inn mot Hallset lokale sentrum.
- Tilfører grønne kvaliteter til området.
- Uteoppholdsarealene er i hovedsak på bakkeplan.

store høyder på en begrenset tomt skyggelegger og utfordrer bokvaliteter.

- Skygge på fasader på leiligheter i de laveste etasjene.
- Skyggelagte uteoppholdsarealer.
- Reduserer potensiale for tilsvarende høy utnyttelse på nabotomt i vest
- Stor kontrast til eneboligområdet i nord
- Drift- og vedlikehold av parkeringslommer langs Alette Beyers veg for å dekke egne behov, blir det offentliges ansvar

Overordnet plan

I ny KPA ligger planområdet med en halvpart i byggesone 1 og en halvpart i byggesone 2, og utgjør en vesentlig del av Hallset lokale sentrumsområde. Mot øst grenser planområdet til homogen blokkbebyggelse fra 1960-tallet, som er regulert med hensynssone kulturmiljø.



Vedtatt, ikke rettskraftig KPA, viser planområdet markert med blå strek

Utnyttelse

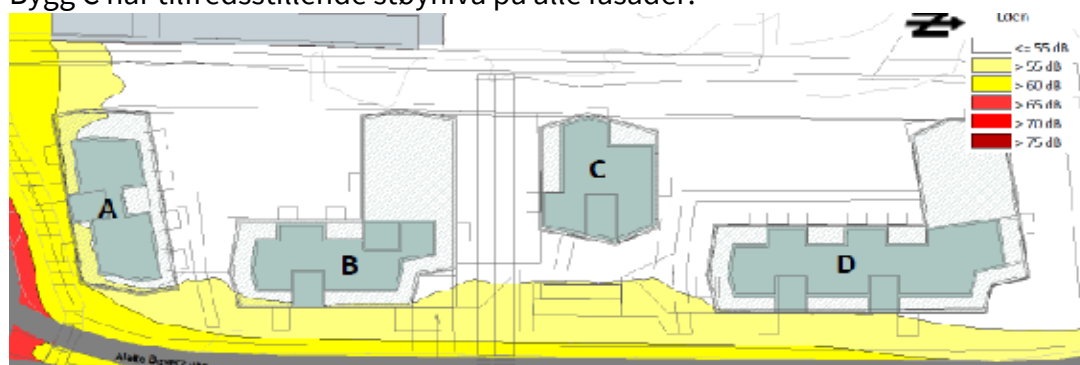
Iht. ny KPA forventes det her en utvikling *etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet*. Den høye utnyttelsen må også være *forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal*.

Utnyttelsen er i det lokale sentrumsområdet/byggesone 1, oppgitt til 182 % mens den er 142% i byggesone 2. Utnyttelsen ligger da godt over forventningene i ny KPA som er hhv. minimum 100% og 130%. Planbestemmelsene tillater inntil 10600m² BRA, mens plankartet tillater totalt

5328m². Det er videre ikke samsvar mellom det planen tillater og det som er illustrert. Tillatt BRA er foreløpig noe utradisjonelt beskrevet i planmaterialet. Det må være tydelig hva som sikres i planen til sluttbehandling.

Boligkvalitet

For å tilfredsstille støykrav er alle leiligheter i bygg A, B og D beskrevet som gjennomgående, med unntak av én hjørneleilighet. Gjennomgående leiligheter er ikke sikret i bestemmelsene. Bygg C har tilfredsstillende støynivå på alle fasader.

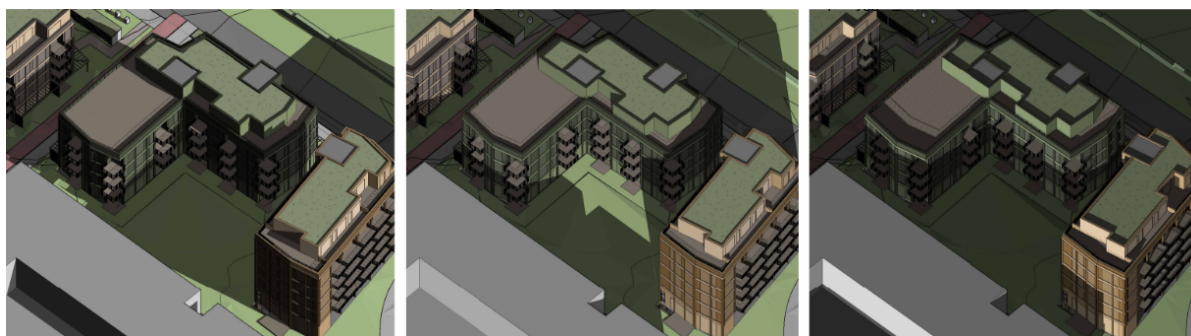


Figur 4 - Beregnet ekvivalent støynivå, L_{eq} , på uteareal. Beregningshøyde 1,5 m over terreng. Beregningene er uten lette skilverk på takterrasser. Utdropp fra vedlagte tegning XU01.

Sol- og skyggestudier viser at mye av arealet i de nedre etasjene i bygg B, C og sørlige D vil ligge i skygge i vinterhalvåret. Leilighetene får da lite eller ingen sol, med mindre de også har fasade mot Alette Beyers veg (sol fra øst).



Illustrasjonene viser sol-/skyggeforhold på bygg sett fra nordvest 21. mars kl. 12, 15 og 17



Illustrasjonene viser sol-/skyggeforhold på bygg sett fra sørvest 21. mars kl. 12, 15 og 17

Orienteringen av bygg C, nært inntil bygg D, gjør at sørenden på blokk D blir skyggelagt frem til

16-17-tiden gjennom hele året, også midtsommers.

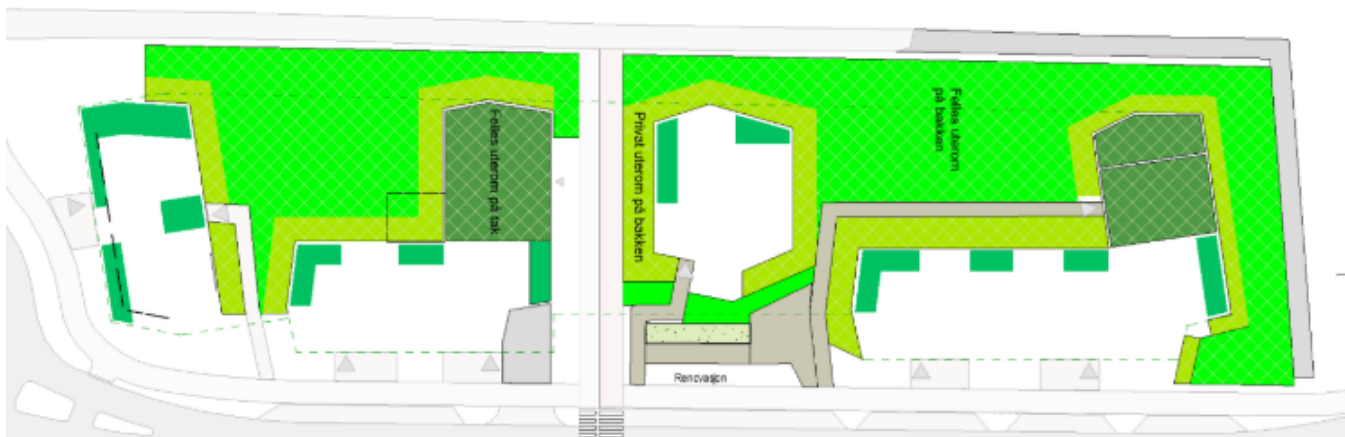


Sol-/skyggeforhold for leiligheter i sørenden av blokk D 23. juni kl. 15, 16 og 17

Høye bygg, plassert tett og med brede fasader retning øst-vest, vil skyggelegge de nære nabobyggene nord og øst, noe som reduserer boligkvaliteten betydelig.

Uteoppholdsarealer

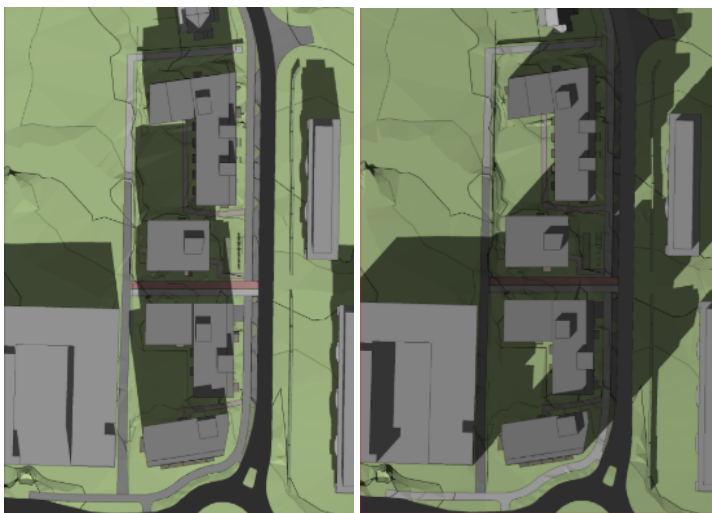
Uteoppholdsarealene er i hovedsak anlagt på bakken, men inkluderer også to større takterrasser.



Illustrasjonen viser planlagte uteoppholdsarealer

Sol- skyggestudiene viser at de planlagte uteoppholdsarealene, samlet sett for hele området, får tilstrekkelig med solbelyst uteoppholdsareal i henhold til bestemmelsene i ny KPA.

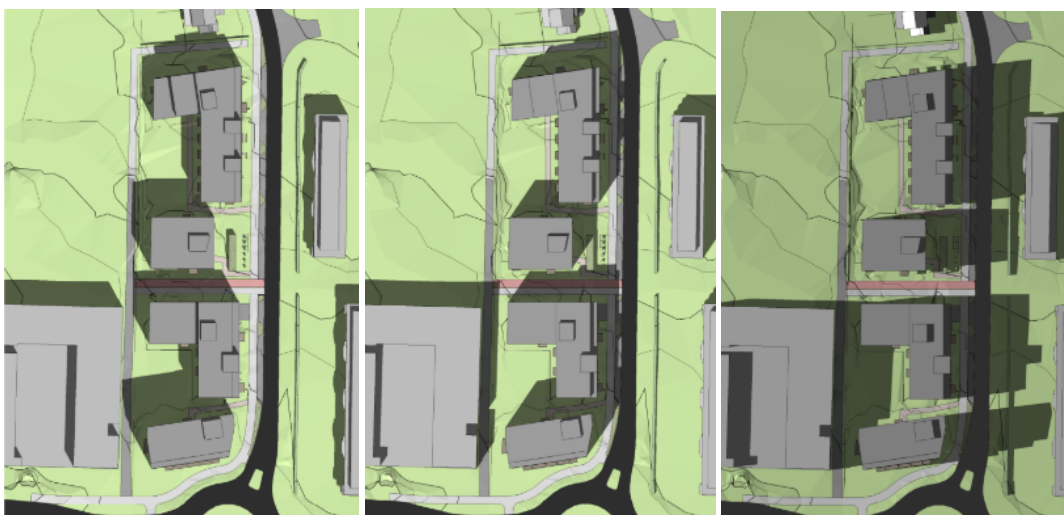
I delområdet mot sør, ligger uteoppholdsarelet stort sett i skygge i vinterhalvåret, først fra bygg A i sør deretter fra nabobebyggelse mot vest. Også på høysommer kaster byggene skygge på store deler av disse utearealene.



Solførhold 21 mars kl 12

Solførhold 21 mars kl 15

Illustrasjonene viser sol- skyggeforhold 21. mars kl. 12 og 15



Solførhold 23 juni kl 12

Solførhold 23 juni kl 15

Solførhold 23 juni kl 18

Illustrasjonene viser sol- skyggeforhold 23. juni kl. 12, 15 og 18

Byggenes plassering på tomte og krav til tette rekkverk på takterrasser, kan sikre akseptabelt støynivå på felles uteoppholdsarealer. Støyrapporten peker på at støy fra tekniske installasjoner, varelevering og avfallshåndtering i nabobygget mot vest, som ligger ca 5 meter fra tomtegrensen, kan ha støynivåer som overskrider krav til uteopphold, fasader og innendørs areal. Dette forholdet må utredes og eventuelle konsekvenser må implementeres i planen før sluttbehandling.

Forhold til naboeiendommer

Ny KPA sier at *ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt*. Bebyggelse inntil 5 etasjer, og med lang sammenhengende fasade mot eneboliger i nord, framstår med stor kontrast og gir noe skygge på naboeiendommen på formiddag. Selv om kontrasten mellom eneboliger og nytt bygg virker voldsom, ligger det også en forventning i overordna planer om at området nord for planområdet på lengre sikt vil kunne

transformeres med høyere utnyttelse.

Nabotomtene mot vest og nord forventes transformert med utnyttelse og kvalitet i tråd med krav til byggesone 2. Utearealene mot nordvest vil være utsatt for skyggelegging dersom eiendommene mot vest utvikles med tilsvarende tetthet og høyder som i dette planforslaget.

Stedstilpasning

Hallset var Trondheims første drabantby, planlagt av Sverre Pedersen tidlig i 1960-årene. Nærområdet preges av blokkbebyggelse på 4-5 etasjer med flate tak. Blokkene har ulike plate- eller teglfasader. Det finnes også enkelte to-etasjes leilighetsbygg med saltak og trekledning i området. I nærheten av butikkssenteret (tidl. Migosenteret) ligger Byåsen kirke, Hallset skole, Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole.

Både KPA, byutviklingsstrategien og arkitekturveilederen vektlegger høy tetthet og bymessige kvaliteter i lokale sentrum, men også ivaretagelse av stedets egenart og identitet. Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsene og fremme stedets kvaliteter.

Planområdet er en del av eiendommen til Selsbakkhøgda borettslag, og ligger øst for Alette Beyers veg. Borettslaget er regulert med hensynssone kulturmiljø i ny KPA. Området kjennetegnes av langstrakte lamellblokker med rolige fasader omgitt av grønne flater, i tråd med datidens idealer. Blokkene er i 3 fulle etasjer med en godt inntrukket 4. etasje. Området har flere store borettslag med tilsvarende bebyggelsesstruktur i det flate landskapet, som kanskje er det som særpreger stedet/Hallset mest.



Selsbakkhøgda borettslag sett fra sørvest, Kilde: Google Street view

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å finne en god balanse mellom fortetting med høy utnyttelse og hensyn til steds karakter, bokvalitet og viktige landskapstrekk.

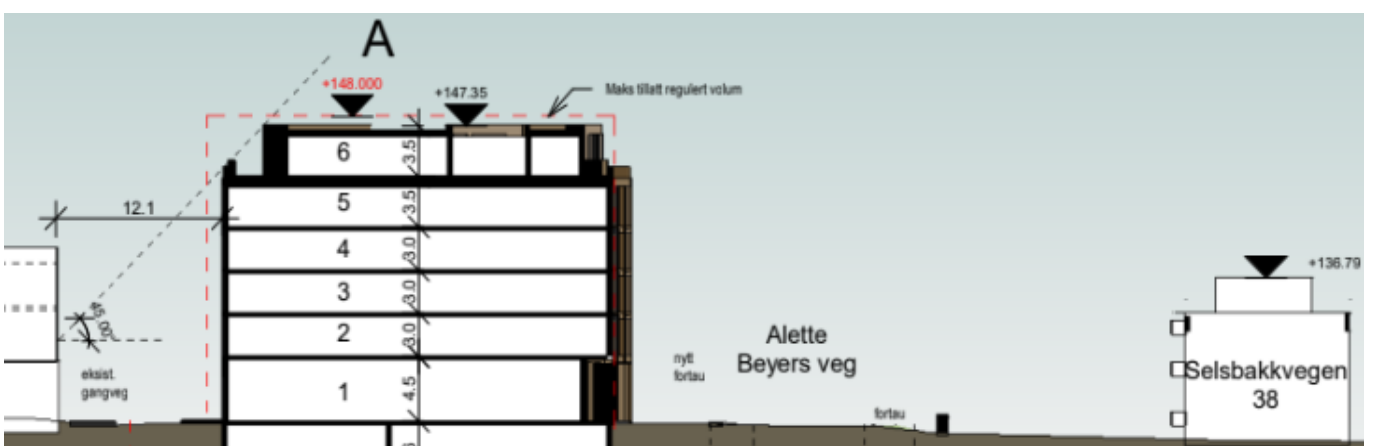
Planforslaget åpner opp for en bebyggelse oppdelt i flere volumer med høyder, dybde og tetthet mellom byggene som tilsammen gir et noe massivt totalinntrykk og stort press på bakkearealene. Dette står i kontrast til borettslagets nedtonede, rolige bebyggelse plassert i et romslig landskap. Forhager, gatetrær og ellers fokus på grønne kvaliteter bidrar på sin side til å mildne disse kontrastene.

Foreløpig er ikke materialbruk og detaljering av bygninger og uterom sikret tilstrekkelig i bestemmelsene.

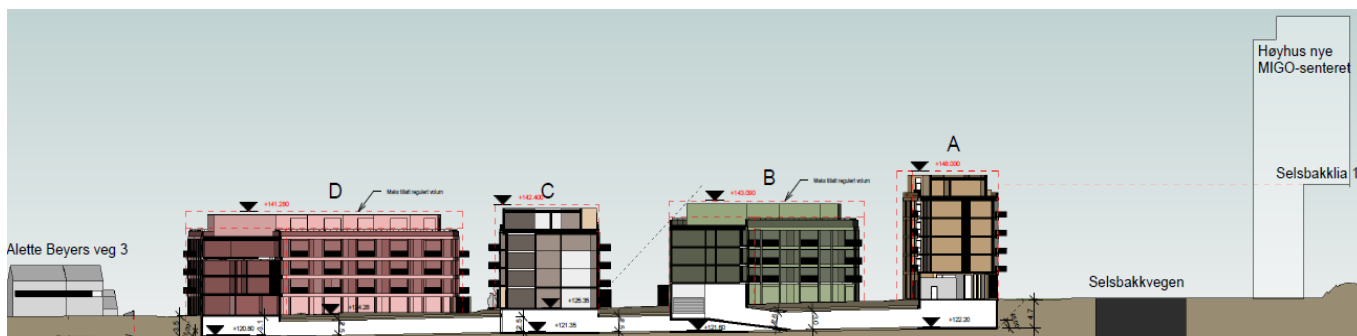


Illustrasjonene vist over sett fra sørøst og nordvest, viser bebyggelsen trukket ut til ytterpunktene av det byggegrenser og høyder tillater innenfor planavgrensningen. Dette gir et større volum enn det som kan bygges innenfor regulert BRA på tomten, men viser hvor i ytterkantene bebyggelsen kan komme

Illustrasjonen under viser høyder på ny bebyggelse sammenlignet med høyder på borettslagsblokkene på andre siden av Alette Beyers veg. Foreslått maksimal tillatt høyde er vist med rød stiplinje på snittet.



Tversnitt bygg A viser en mulig høydeforskjell på 11,2 meter i forhold til borettslagsblokk. Illustrasjonen av ny bebyggelse viser ikke maksimal tillatt høyde og utstrekning, og den inntrukne øvre etasje som er vist på snittet er ikke sikret i planen. Den røde stiplede linjen viser maksimal tillatt høyde og utstrekning



Snitt/oppriss som viser hvordan høyder på bebyggelsen forholder seg til høyder på nabobebyggelse i nord og sør

Nytt prosjekt som er under oppføring på Selsbakkvegen 37 (nye Migosenteret) er regulert med 5-6 etasjer mot rundkjøringa med unntak av høyhuset (signalbygget), som er i 14 etasjer.

Planforslaget legger seg på ca. samme høyder mot Selsbakkvegen, 5-6 etasjer. For byggene som ligger inntil Alette Beyers veg viser plankartet at den øverste etasjen skal være inntrukket, på samme måte som for borettslaget på andre siden av vegen. Foreløpig er dette ikke vist for bygg A, men Byplankontoret anbefaler at det legges inn tilsvarende byggegrense her.

Overvannshåndtering og grønne kvaliteter

Det går to flomveier over det forholdsvis flate planområdet og det stilles krav til lokal overvannshåndtering. Grønne tak er sikret i bestemmelsene og felles utearealer over parkeringskjelleren mot vest dimensjoneres for å bære vegetasjon, men gir begrenset mulighet for naturlig overvannshåndtering. Det er avsatt arealer nord på tomten til regnbed og bestemmelser sikrer variert vegetasjon inkludert trær; tiltak som både kan bidra til å håndtere overvann, tilføre biologiske funksjoner og gi opplevelseskvaliteter. Gatetrær er sikret i rabattene langs Alette Beyers veg og sonene mellom bygg og fortau skal utformes slik at de bidrar til et frodig gaterom.

Samferdselsanlegg

Forbindelsen gjennom planområdet er sikret i plan som offentlig fortau, men bør endres til offentlig sykkelvei med fortau i påvente av tverrforbindelse Byåsen-Tempe. Det stilles ikke krav om opparbeidelse av hovedsykkelveien gjennom planområdet, som er vedtatt og regulert i ny KPA, da det er stor usikkerhet om bygging av denne.

Bestemmelsen som åpner for parkeringslommer langs kommunal vei innebærer offentlig gateparkering, hvor kommunen må finansiere drift, vedlikehold, skilting og håndheving. Kommunen har ikke behov for offentlig parkering langs et privat boligformål og det er ingen grunn til at kommunen skal besørge dette. Arealet avsatt til parkering beslaglegger et areal som heller bør brukes til trerekke, snøopplag, overvannshåndtering, økologiske forbindelser og et mer trivelig miljø for gående. Byplankontoret mener at privat parkeringsbehov må løses innenfor boligformålet atskilt fra det offentlige gaterommet.

Renovasjon

Det legges opp til bunntømte containere med ett sentralt plassert renovasjonspunkt. Bestemmelsene åpner for maksimal avstand fra hovedinngang til renovasjonspunktet på inntil

80 meter, som er lenger enn avstandskravet på 50 meter i kommunens renovasjonstekniske norm. Den foreslåtte plasseringen med ett renovasjonspunkt er arealeffektivt og sparer uteområder, gir mer effektiv tømmesituasjon og større trafiksikkerhet, samt at plasseringen er skjermet fra leilighetene. Etter en total vurdering framstår løsningen med ett renovasjonspunkt som bedre, selv om to punkter vil gi noe kortere gangavstand.

Byvekstavtalen

Planområdet ligger i et lokalt sentrum som er under utvikling. Det er kort vei til målpunkt som barnehager, skoler, butikk, og flere hverdagstilbud og tomter har god kollektivdekning. Planen sikrer oppgradering av gang- og sykkelvegnettet. Det legges til rette for god parkeringsdekning for sykkel og moderat dekning for bil. Dette er forhold som gjør det lettere å leve uten bil i hverdagen i tråd med Byvekstavtalen.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

Skissert bebyggelse viser at det blir kort avstand mellom høye bygg. Dette gir redusert solinnfall og det kan bli mørkt i de nederste leilighetene og på uteoppholdsarealene på bakken, spesielt i vinterhalvåret.

Bestemmelser sikrer felles uteoppholdsarealer på bakkeplan med mulighet for ulike aktiviteter og møteplasser for beboerne. En ballbinge på tomten blir foreslått fjernet. I planbeskrivelser vises det til at alternative aktiviteter for målgruppene er opparbeidet inne på borettslagets arealer i 2022, som erstatning for ballbingen som ikke lenger var i bruk.

Mot Selsbakkvegen skal det etableres utadrettet virksomhet som tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning. Arealene utenfor har potensiale for å utvikles til uformelle møteplasser.

Regulering av offentlig gangveg og hovedsykkelveg gjennom området og oppgradering av fortau til gang- sykkelveg langs bilvegene, kan gi attraktive, naturlige ferdselsårer og rom for uformelle møter både for beboerne innenfor planområdet og for nærområdet. Forhagene og større åpent areal mellom bebyggelsen ut mot Alette Beyers veg og ut mot Selsbakkvegen, legger opp til både mer interessant gateliv og muligheter for daglige treffpunkt.



Illustrasjonene viser mulige sosiale møtepunkter langs Alette Beyers veg sett fra nord og sett fra Alette Beyers veg mot tverrforbindelse og område rundt renovasjonspunkt

Planen tillater inntil 50 % to-roms leiligheter. Det er ikke satt minimumsstørrelse på noen av leilighetene, noe som kan gi mange små leiligheter hvor også halvparten av de under 50m² ikke

er tilgjengelige boenheter. Slike leiligheter bør da i tilfellet sikres standard som tilgjengelige boenheter.

Krav til minimumsstørrelser for de ulike leilighetstypene må sikres før sluttbehandling, både for bokvalitetens del, fordi de kan møte fleksible behov, og for at en størst mulig andel kan sikres med tilgjengelig standard.

Det er per 20.01.2025 ledig kapasitet på både barne- og ungdomsskolen i skolekretsen.

5. Konsekvenser for næring

Det åpnes for næringsformål i første etasje mot Selsbakkvegen. Et større tilbud til beboerne genererer gjerne synergier for alle næringsaktørene i nærheten

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Krav om naturbasert lokal overvannshåndtering og planting av variert vegetasjon inkludert busker og trær, kan bidra til gunstige forhold for lokalt dyreliv og opplevelseskvaliteter for beboerne både innenfor planområdet og omgivelsene.

Parkeringskjeller medfører økt bruk av betong, som ikke er klimavennlig.

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det skal etableres ny offentlig gangveg som krever utløsning av privat grunn og vil gi økte driftskostnader for kommunen på sikt.

8. Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart ble sendt til offentlige høringsparter, naboer og andre berørte parter 27.09.2024 og kunngjort i Adresseavisen 28.09.2024. Det er avholdt flere møter både med de ulike nabolagene og med offentlige etater.

Det kom inn 5 innspill fra naboer og 6 innspill fra offentlige myndigheter og organisasjoner. Innspillene er i stor grad tatt til etterretning/imøtekommet, og blir lagt ved materialet til offentlig ettersyn og høring. Skoler i nærområdet har også bidratt med innspill til planen, spesielt om ballbingen innenfor planområdet som er foreslått fjernet.

Planforslaget ble først innsendt 29.11.2024. Det har i etterkant vært dialog og arbeidsmøte for avklaringer, behov for endringer og nødvendige suppleringer.

9. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler planforslaget. Den helhetlige vurderingen er at planforslaget i stor grad representerer en ønsket utvikling av lokalt sentrum på Hallset, men at den foreslåtte utnyttelsen er for høy, med de konsekvenser dette gir. Følgende forhold bør endres:

- Reduksjon av tomteutnyttelse/tetthet for å unngå konsekvenser som:

- leiligheter med dårlige lys- og solforhold uteoppholdsarealer på bakkeplanet som i stor grad er skyggelagte
- Sikre størrelser på leiligheter med min. BRA, i tillegg til leilighetsfordeling i bestemmelser.
- Reduksjon av potensiale for tilsvarende høy utnyttelse på nabotomt mot vest.
- Fjerne parkeringslommer i Alette Beyers veg og heller sikre grønne kvaliteter med bytrær og overvannshåndtering på måter som gir opplevelseskvaliteter i nabolagsgata.
- Utrede støyforhold fra naboeiendom og sikre eventuelle tiltak i bestemmelser.
- Sikre krav til materialbruk og detaljering av bygninger og uterom i bestemmelser.
- Tillat maks BRA og tillatt antall leiligheter må samsvare i planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal planen endres slik at:

- utnyttelsen reduseres for å sikre tilfredsstillende lys- og solforhold for alle leiligheter og for en større andel av uteoppholdsarealene i sørlige bakgård
- det sikres minimum størrelser på leiligheter
- bestemmelse som tillater parkeringslommer langs Alette Beyers veg endres og erstattes med krav om gatetrær og blågrønne kvaliteter
- støy fra naboeiendom mot vest må utredes og krav til eventuelle tiltak tas inn i planen/sikres i bestemmelsene

Vedtaket fattes i tråd med plan- og bygningslovens §12-11

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Vedlegg som følger den politiske saken:

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, Selberg Arkitekter AS, sist revidert 28.01.2025

Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen, Selberg Arkitekter AS, sist revidert 28.01.2025

Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen, Selberg Arkitekter AS, 25.11.2024.

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, Selberg Arkitekter AS, sist revidert 28.01.2025

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

Vedlegg 5: ROS-analyse, Selberg Arkitekter AS, datert 25.04.2024, sist revidert 28.01.2025

Vedlegg 6: Notat VA og renovasjon, Vianova AS, sist revidert 12.11.2024

Vedlegg 7: Geoteknisk vurdering, Dr. Techn. Olav Olsen, 18.11.2024

Vedlegg 8: Støyrapport, Brekke & Strand Akustikk AS, sist revidert 13.01.2025

Vedlegg 9: Trafikkanalyse

Vedlegg 10: Illustrasjonsmateriale I, Selberg Arkitekter AS, sist revidert 28.01.2025

Vedlegg 11: Illustrasjonsmateriale II, Selberg Arkitekter AS, datert 25.11.2024

Vedlegg 12: Merknadsbehandling

Vedlegg 13: Innkomne merknader

Vedlegg 14: Innspill fra kommunens interne samråd - med kommentarer