

INNKOMNE INNSPILL MED KOMMENTAR TIL HVORDAN DE ER IVARETATT.

DETALJREGULERING AV ALETTE BEYERS VEI, DEL AV GNR./BNR. 100/158 OG 100/159, M.FL.

Tabellen viser sammendrag av innspill fra berørte etter varslingsplanoppstart, samt forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt.

Dato: 29.11.2024.

For fullstendige innspill vises det til vedlegg 19 med kopi av alle merknader.

1. Merknad fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev datert 14.10.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
1.1 Anbefaler tidlig involvering og oppfølging av brannteknisk rådgiver. Kjørbar adkomst og oppstillingsplass må sikres, og vannforsyning til brannslukning kan ikke forutsettes dekket av tankbil. 1.2 Parkeringskjeller under bakken som strekker seg utenfor bygningsskroppen må tåle belastning til utrykningskjøretøy, og skilles med vektbegrensning. 1.3 Skilting på oppstillingsplass for brann. 1.4 Solcelleelementer kan være risikofylt.	1.1- 1.4 Tas til etterretning. Prosjektet sikrer tilstrekkelig kjøreadkomst og oppstillingsplasser for brannslukning
2. Merknad fra Turid og Steinar Andersen, e-post datert 23.10.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
2.1 Bor i Selsbakkvegene 36D på hjørne mot høyhuset, bygg A. Høyden tar både sol og utsikt fra leiligheten. Vinterstid forsvinner mye av dagslyset også.	2.1 Fortetting i de mest sentrale områdene vil alltid påvirke naboer på ulike måter. Siden planinitiativet og tilbakemelding i oppstartsmøtet er høyden på A-bygget (byggesone 1 i hht. ny KPA) redusert fra 6-8 etasjer til 5-6 etasjer, og kan ikke lenger kalles

2.2 Det anmodes om å flytte flere etg. til bygg i nord, da det ikke er gjenboere der. 2.3 Første etg. er 1 m høyere enn en vanlig etg. som har betydning for den totale høyden 2.4 Det vises til at da Selsbakkvegen 36 skulle bygges ble det stilt krav til 3 etg. da høyden skulle være det samme som Selsbakkhøgda borettslag. Det er kun 6 år siden og det blir urimelig med en høyde på 6-8 etg. Varden blir bygd som høyhus og med denne utbyggingen vil de bli bygd inn. Det bes om at høyden reduseres.	et høyhus. Etter medvirkningsprosessen og nabomøte hos Hallset Hage har vi også redusert størrelsen på bygget for å øke avstanden mellom byggene med 2,0 meter og dermed forbedre situasjonen noe for naboer i vest. 2.2 Flytting av «etasjen» til bygg i nord kan ses på som et naturlig trekk om man ser på prosjektet isolert (høyeste bygg mot nord), men det stemmer ikke at det ikke fins gjenboere i nord. Her ligger flere småhus som også forsøkes hensyntatt når det gjelder høyder og solforhold. I prosjektet har fokuset vært å finne en balanse mellom ønske om høyere tetthet og en fordeling av ulempene det medfører naboer i vest, nord og øst for Alette Beyers veg. 2.3 Første etasje er 1 meter mer enn en standard-etasje (4,0 m brutto etasjehøyde) for å kunne romme fellesarealer for beboere mot Selsbakkvegen. Dette er ihht. ønsker fra kommunen om fleksibilitet og muligheter for program som gir aktive fasader og bidrar til gatelivet. 2.4 Det er nå spesifisert høyere krav om tetthet, ønske om bymessige prinsipper og byliv i viktige offentlige gater enn det som var tilfelle da Hallset hage ble bygget ut. Prosjektet er tilpasset Selsbakkhøgda borettslag ved å redusere høydevirkninger og det vertikale uttrykket fra planinitiativet, og har nå et mer horisontalt preg, inntrukne toppetasjer, ro og rytme i fasaden. Hallset som bydelssentrum (inkl. Varden) går gjennom en betydelig byutvikling i tråd med overordnede ønsker for bærekraftig byutvikling i ny KPA.
3 Merknad fra Trøndelag fylkeskommune, brev datert 27.09.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
3.1 Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordnet plan. Oppfordrer til fortetting med kvalitet. Arkitekturstrategi – by i øye-høyde. Stedsanalysen bør følges og prosjektet tilpasses omgivelsene, særlig Selsbakkhøgda borettslag. Bør bygge opp under sentrum på Hallset. Positivt at bebyggelsen ligger mot øst, med	3.1- 3.8 Tas til etterretning. Det vises til omtale i planbeskrivelsen, samt at det er stilt krav bestemmelsene vedørende, støy, uu-krav og god håndtering av anleggstrafikk.

uteområder mot vest. Utearealene og sol/skygge må dokumenteres. 3.2 Barn og unge må hensyntas. Uteområder og snarveger kartlegges, de må sikres områder med god kvalitet, lite støy og støv. 3.3 UU må ivaretas. 3.4 Kulturminner eldre tid. Dersom noe oppstår /finnes i grunnen under arbeid – stopp arbeidet og varsle fylkeskommunen. 3.5 Kulturminner nyere tid. Nordre Hallset, hensynssone.i KPA. Bebyggelse må tilpasses nabobebyggelse og bør hovedsakelig ligge mellom 3-5 etg. Bebyggelsen kan være brutt, men ikke deles opp i for mange segment, da det vil være nokså stedsfremmed. Gode grøntarealer etter hagebyprinsippet. 3.6 Samferdsel – ligger tett på metrobusslinje 3. Bussens fremkommelighet må inngå i trafikkanalysen. Trafikkanalysen må se på helheten i området, samtlige utbygginger og ikke isolert sett Alette Beyers veg. 3.7 Framtidig antall kollektivreisende – ønsker beregning av antall fremtidige daglige kollektivreisende i området til AtB planlegging. 3.8 Anleggsfasen – minst mulig konflikt med kollektivtrafikk. Om konflikt må det bli gode midlertidige løsninger.	
4 Merknad fra Norges handicapforbund, e-post datert 29.10.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
4.1 Det forutsettes at Universell utforming blir fulgt i tråd med gjeldende bestemmelser både for uteareal og boenheter. 4.2 Poengterer særlig krav til parkering. P-kjeller må ha tilstrekkelig høyde. Om det ikke lar seg gjøre må det etableres minst en p-plass utendørs nær hovedinngang.	4.1– 4.4 Tas til etterretning.

4.3 Boenheter må være tilgjengelig og brukbar med manuell rullestol. 4.4 De står gjerne til tjeneste med råd og veiledning.	
5 Merknad fra Einar Magnor Aarnes/Odd Erling Margido Botn på vegne av beboere i Alette Beyers veg 3 og 3a, e-post datert 30.10.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
5.1 Beboer i Alette Beyers vei 3 og 3a. Kommenter til skyggekartet, kl. 18.00 og 20.00 juni, når solen står som høyest, når solen står i vest og kaster minimalt med skygge mot Selsbakkhøgda borettslag. De i nord ønsker å vite skyggebildet mellom kl. 09.00 og 14.00, rundt 20 sept., 20 desember og 20 mars for å kunne uttale oss. 5.2 Det er merkelig at bygg D er vendt slik at øverste etg. er vendt mot småhusbebyggelsen i nord, istedenfor mot høyhusbebyggelsen dere vil bygge i sør for denne. 5.3 Blokk E blir for massiv med sine tre/fire etg. mot småhusbebyggelse på 2 etg. Bebyggelsen bør forhold seg til høyde eksisterende bebyggelse med god avstand til småhusbebyggelsen. Det vises til illustrasjon med linje for hvordan bebyggelsen er økt i høyde fra småhusbebyggelsen i nord. Varden er høyt og vil ikke gi skygge utover dagen etter kl. 11.30. Det er uheldig at vi da skal miste sol grunnet denne utbyggingen. 5.4 Inkonsekvent da 4,5 m mellom Alette Beyers veg 3As garasje og tomtegrensen og terrengsnitt, hvor den samme avstanden mellom Alette Beyers veg 3As garasje og tomtegrensen.	5.1 Tidspunkt for sol- og skyggeanalyser er valgt med bakgrunn i tidspunkt normalt etterspurt av Trondheim kommune. Solstudier er supplert noe for å vise flere tidspunkter for naboer i nord. 5.2 Bygg D og E er endret/slått sammen og trapper ikke lenger opp mot nord. 5.3 Bebyggelsen ligger nå lenger fra Alette Beyers veg 3 enn den gjorde i terrengsnitt vist i varsel om oppstart. Daværende avstand til nabogrense var 1 meter for nedkjøringsrampe til p-kjeller og 6 meter for bygg, mot nåværende 9-10 meter. Større avstand til nabo vil gi mindre skyggevirksomheter, selv om etasjeantall opprettholdes. 5.4 Det ble dessverre vedlagt feil terrengsnitt til varsel om oppstart. Der vistes et tidligere skissert alternativ der bebyggelsen lå lenger mot nord, med nedkjøring til p-kjeller i tomtegrensa og med saltak. I realiteten har bebyggelsen større avstand og flate tak/takterrasser mot bebyggelsen i nord.

6 Merknad fra Sameiet Hallset Hage, e-post datert 30.10.2024

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
6.1 Høyde på bygningsmasse og forverring av lysforhold. Mener at 5-6 etasjer er for mye og at det ikke forholder seg til nærliggende bebyggelse. Spesielt bygg A og B får negative konsekvenser for Hallset Hages leiligheter med tanke på sol og lys på morgenen. Mener at de planlagte uterommene i prosjektet blir skyggelagt hele dagen og at de ytterligere vil formørke Hallset Hages leiligheter. 6.2 Sykkelvei på tvers gjennom prosjektet og som er planlagt videreført over tomte til Hallset Hage. Sameiet vil fraråde denne plasseringen av sykkelvei fordi det skaper uoversiktlig trafikksituasjon og kan føre til farlige situasjoner. 6.3 Tydelig konsekvensutredning mot vest (som sameiet er en del av) ønskes.	6.1 Det vises til svar gitt over på merknad 2, fra nabo i Hallset Hage. Det legges til at uterommene er planlagt frodige, grønne og med tilstrekkelig mengde «solbelyst» areal ihht. krav fra kommunen. Arealet på bakken vil fremstå mye mer inviterende enn dagens situasjon med parkering og villniss. 6.2 Sykkelveg og fortau gjennom planområdet er plassert som vist i ny KPA. Det ligger en gangveg omtrent med samme plassering i dag, og det er naturlig at fortauet opparbeides sammen med ferdigstilling av byggene. Sykkelveien er en del av en planlagt tverrforbindelse Byåsen-Tempe, og det vil ikke være naturlig å opparbeide denne før mer av denne forbindelsen er planlagt og evt. bygget. Det settes av plass i reguleringsplanen slik at planen ikke legger begrensninger for overordnede intensjoner i KPA som skal realiseres i fremtiden. 6.3 Tas til orientering

7 Merknad fra AtB, seksjon mobilitetstilbud Trondheimsområdet, e-post datert 31.10.2024

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
7.1 Flere boliger kan bety økt trafikk i området, det må ikke gå på bekostning av fremkommelighet for bussen. Det er svært viktig at bussen ikke blir forsinket. 7.2 Ber om at konsekvenser for kollektivtrafikkens fremkommelighet utredes som eget punkt i en trafikkanalyse	7.1 Tas til orientering. 7.2 Konsekvens for kollektivtrafikkens fremkommelighet er utredet i trafikkanalysen.

8 Merknad fra Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 24.10.2024

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
8.1 Forutsetter god arealutnyttelse, samtidig som god stedstilpasning, bokvalitet, gangnett, gode og robuste kvaliteter på grønnstruktur ivaretas. Avvik fra krav til arealutnyttelse i overordnet plan må begrunnes særskilt.	8.1 Tas til orientering.
8.2 Forutsetter at det legges opp til arealutnyttelse i tråd med krav i ny KPA, og at det sikres med krav til minimum boenheter i bestemmelser.	8.2 Tas til orientering.
8.3 Det må også sikres gode gang- og sykkelforbindelser som oppfordrer til bruk av miljøvennlige transportformer.	8.3 Planen sørger for gode forbindelser gjennom området og langs offentlig vei.
8.4 Behov for parkering bør tilpasses beliggenhet og nærliggende funksjoner. Nedre del av parkeringsnormen i ny KPA bør følges.	8.4 Planen legger opp til minimum 0,5, maksimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet.
8.5 Det må etableres sykkelparkeringsplasser ute og inne, med minimumskrav til antall og plass til sykkelvogner/transportsykler, vask og reparasjon. Det bør etableres el-lademuligheter.	8.5 Bestemmelser setter krav om minimum antall sykkelparkeringsplasser.
8.6 Håndtering av overvann bør løses på overflaten, fortrinnsvis naturlige løsninger. Dersom naturlige løsninger velges bort må dette begrunnes. Trær bør plantes for å bidra til overvannshåndtering. Det bør settes tydelige krav til overvannshåndtering i bestemmelsene.	8.6 Tas til etterretning. Det er utarbeidet notat på blågrønn faktor (BGF) etter veileder fra Trondheim kommune i henhold til krav i nylig vedtatt KPA.
8.7 Tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging må innarbeides i planen.	8.7 Tas til orientering. Det vises til rapporter knyttet til klimagassregnskap, energiregnskap mm.
8.8 anbefaler at planen gjør rede for tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, i tillegg til valg av energiløsninger og byggematerialer.	8.8 Tas til orientering. Det vises til rapporter knyttet til energiregnskap mm. Prosjektet har ambisjoner om BREEAM «Very Good».
8.9 Utslippsfri byggeplass bør vurderes.	8.9 Tas til etterretning.
8.10 Viktig å se på hvilke effekter klimaendring vil gi, hvilke områder	8.10 ROS-analysen tar for seg økt nedbør. I tillegg er det lagt opp til tretrinns overvannshåndtering og BGF er utarbeidet.

	som er utsatt i området og vurdere konsekvensene. 8.11 Forholdet til forurenset grunn må sikres i bestemmelsene. 8.12 Det må gjennomføres grunnundersøkelser dersom det planlegges graving. Dersom forurenset grunn må det utarb. tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune. 8.13 Planforslaget må vise hvor midlertidige rigg- og anleggs områder skal være, hva de påvirker og hvordan disse områdene skal se ut når anleggsperioden er avsluttet. 8.14 Bruk og håndtering av masser skal følges veileder M-1243. 8.15 Det må gjøres en støyutredning. 8.16 Det må gjennomføres en trafikkanalyse som viser dagens og fremtidig situasjon basert på nye ÅDT beregninger. Trafikk til og fra planområdet må regnes inn og konsekvenser for adkomstveger må synliggjøres. 8.17 Det må gjennomføres en utredning av luftforurensning. Ved overlapp mellom støy- og luftforurensning skal det innhentes medisinsk faglig vurdering. 8.18 Bestemmelsene bør stille krav om plan for gjennomføring, som sikrer tema som støy, luftkvalitet, trafiksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet. Planen bør stille krav til utbyggingsrekkefølge som sikrer gode vilkår for beboerne under bygge- og anleggsfasen. Planen bør vise trinnvis beregning av støy under bygge- og anleggsfasen, slik at beboerne sikres god bokvalitet gjennom prosjektet. 8.19 Fortetting må skje med kvalitet og i tråd med SPR-BATP, T 1442/21 og T 1520. 8.20 Det er viktig at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov. 8.21 Planen må vise at krav til uteareal ivaretas.	
8.11	Sikret gjennom rekkefølgebestemmelse.	
8.12	Sikret gjennom rekkefølgebestemmelse.	
8.13	De regulerte eiendommene vil fungere som rigg- og anleggsområde. Det er vurdert at det ikke vil være behov for annen rigg- og anleggsoråder. Bestemmelsene sikrer plan for anleggsfasen.	
8.14	Tas til etterretning.	
8.15	Støy er utredet, og støyrapport er vedlagt.	
8.16	Trafikkanalyse er gjennomført og vedlagt.	
8.17	Luftforurensing er omtalt i planbeskrivelsen. Behov for ytterligere utredningsbehov vurderes i senere fase.	
8.18	Dette er sikret gjennom bestemmelser.	
8.19	Tas til etterretning.	
8.20	Tas til orientering.	
8.21	Utearealregnskap følger planforslaget.	

8.22	Sol- og skyggediagram som viser at krav ang. sol/dagslys kan ivaretas, og konsekvenser for nærliggende boliger må følge planen.	8.22	Sol- og skyggestudier følger planforslaget.
8.23	Forutsetter at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, og har universell utforming.	8.23	Bestemmelse sier at uterom skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
8.24	Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK. Frihøyde (2,6m) for nedkjøring og p-kjeller må dokumenteres.	8.24	Tas til etterretning.
8.25	Det skal være universell utformet adkomst til nedkast og returpunkt.	8.25	Tas til etterretning.
8.26	Eventuelle konsekvenser for barn og unge i området må redegjøres.	8.26	Omtales i planbeskrivelsen.
8.27	Uteområdene må være store nok til for lek og opphold og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider.	8.27	Tas til etterretning.
8.28	Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge må sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelser. Plankart bør vise plassering av areal tiltenkt barn og unge.	8.28	Kvalitetskrav er sikret i bestemmelsene. Illustrasjonsplan viser areal tiltenkt til barn og unge.
8.29	Det må vurderes om det kreves erstatningsareal for areal til ballbinge og grøntareal. Uttalelse fra barnas talsperson bør følge med ved høring.	8.29	Ballbingen har ikke vært i bruk eller blitt vedlikeholdt på flere år og er i dårlig stand. Den er ikke offentlig, men tilhører Selsbakkhøgda borettslag. Det er etablert et erstatningsareal innenfor borettslagets eiendom øst for Alette Beyers vei.
8.30	Det må legges ved en beregning av skole- og barnehage kapasitet. Det bør stilles rekkefølgekrav knyttet til kapasitet på skole og barnehage.	8.30	Det er knyttet rekkefølgekrav til at skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før det gis tillatelse til tiltak.
8.31	Planen må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas. Rekkefølgebestemmelse angående trygge adkomst/ferdselsårer til viktige målepunkter og innad i planområdet må utarbeides.	8.31	Tas til etterretning. Det vises til trafikkanalyse og omtale i planbeskrivelsen.
8.32	Eksisterende sti må sikres i plankart og bestemmelser.	8.32	Det er sikret gode tverrforbindelser gjennom og langs området (plankart).
8.33	Mulig skredfare må avklares jf. NVEs veiledere.	8.33	Det vises til utarbeidet geoteknisk notat som følger
8.34	Forutsetter at det utarbeides en ROS-analyse. Avdekket risiko		

skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.	8.34 planforslaget, samt omtale i planbeskrivelsen. Tas til etterretning.
9 Merknad fra Tensio, brev datert 11.10.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
9.1 Energisituasjonen er uavklart i planen, men dimensjonen på utbyggingen og behovet for en ny må avklares	9.1 Tas til orientering.
9.2 Ny nettstasjon i hht krav (vedlegg)	9.2 Tas til orientering.
10 Merknad fra Gunn Iren Bekken, brev datert 31.10.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
10.1 Visste ikke om blokken da hun flyttet.	10.1 Området har vært avsatt til bolig i overordnet plan som ble vedtatt i 2013.
10.2 Blokkene stenger for all sol på vinterstid.	10.2 -10.4 Viser til forslagstillers kommentar til merknad 2 da merknadene omhandler samme tematikk.
10.3 Stiller spørsmål om hvordan det kan bygges så mange etasjer når deres blokk bare er tre etasjer.	
10.4 Blokkene vil stenge all utsikt mot fjorden og Frosta.	
11 Merknad fra Svein Harald Persgård, brev datert 31.10.2024	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
11.1 Påpeker at det er forskjellige tomtegrense på forside og fig. 2.	11.1 Planavgrensning er endret siden planinitiativet ble opprettet. Det er svært vanlig at denne endrer seg etter oppstartsmøtet med kommunen.
11.2 Det er ikke tatt hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder plassering av blokk A. Ber om å snu rekkefølgen på bebyggelsen slik at laveste blokker blir i sør. Dette vil gi bedre lys- og solforhold for Selsvakkveien 36D.	11.2 Det er ønskelig å trappe bebyggelse ned mot eksisterende småhusbebyggelse i nord. Mot sør er det i overordnet plan satt krav om høyere utnyttelse. Dette resulterer i høyere bygg i sør.
11.3 Eksisterende beboere har rett på litt lys og utsikt.	11.3 Tas til etterretning. Viser ellers til forslagstillers kommentar til merknad 2 da merknadene omhandler samme tematikk.