



SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår dato:	29.10.2024	Vår referanse:	202446670-3	Vår saksbehandler:
Deres dato:	27.09.2024	Deres referanse:		Monica Jensø

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om planoppstart - Detaljregulering - Alette Beyers veg - 100/158 og 100/159 - Trondheim kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 27.09.2024 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Alette Beyers veg, del av gnr./bnr. 100/158 og 100/159. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting med boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Alette Beyers veg. Planen inneholder om lag 115 -120 nye boliger i blokkbebyggelse med parkeringsanlegg for nye under bakken. Prosjektet legger også opp til muligheter for fellesarealer tilhørende boligene, totalt ca. 9400 m² BRA. Tomta er på ca. 7,4 daa.

Overordnet plan

Bystyret vedtok 26.09.2024 kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034. Planområdet er i denne foreslått plassert innenfor byggesone 1 i søndre del og byggesone 2 i nordre del. I disse områdene åpnes det for høy tetthet og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Disse har et forholdsvis høyt utnyttelseskrav på henholdsvis minimum 130% og 100% BRA. Området inngår i kommunens fortettingsstrategi. Det forutsettes at utnyttelsen skal være forenlig med kulturhistoriske verdier, bokvalitet og tilstrekkelig uterom.

Vedtatt hovedsykkelveg går tvers over området. Et større område (hele borettslaget Nordre Hallset) øst for planområdet er foreslått til bevaringsområde kulturmiljø.

Det fremgår av mottatt dokumentasjon at planforslaget i hovedsak er i samsvar med overordnet plan, med unntak av krav til uterom og parkering.

Fortetting med kvalitet

Fylkeskommunen vil innledningsvis vise til veiledende råd for omforming, fortetting og bokvalitet fra regional plan for arealbruk (RPA). Her oppfordres det blant annet til å tilpasse utnyttelsesgrad og utforming til omgivelsene, slik at fortettingen ikke forringer eksisterende kvaliteter, men supplerer og tilfører nye. Fortetting bør ikke gå på bekostning av bo- og steds kvalitet.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Av den gjennomførte stedsanalysen går det frem at planområdet ligger tett knyttet opp mot Selsbakkhøgda Borettslag i øst. Borettslaget er en del av drabantbyen på Hallset, som også var Trondheims første. Området bærer tydelig preg av den sosiale boligbyggingen på 50- og 60-tallet, der store borettslag ble etablert. Felles for disse og for Selsbakkhøgda borettslag, er blokker på rundt 3-5 etasjer. Strukturen er tydelig, ordnet og med store grøntarealer mellom bygningsmassen. Området rundt borettslagets eiendom bærer mer preg av moderne utbygging og fortetting, med flere pågående fortettingsprosjekter med høyere bebyggelse, blant annet prosjektet «Varden», som er planlagt med høyhus på 14 etasjer.

Planområdet planlegges bygd ut med boligbebyggelse fordelt på 5 bygg av varierende høyde. Bebyggelsen mot nord vil være av lavere karakter (3-4 etasjer) for å møte eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i sør ligger innenfor lokalsenter sone 1 og vil henvende seg mot en høyere bebyggelse «Varden Byåsen, og her legges det opp til en høyere bebyggelse i sør mot bydelssentrum (4-8 etasjer).

Fylkeskommunen støtter byplankontoret i at de viktigste utfordringene i planforslaget er kombinasjonen av høy utnyttelse og at forslag til utforming ikke tydelig nok tar opp i seg positive trekk i de eksisterende omgivelsene, og ikke tydelig nok tilfører forventede sentrums kvaliteter. Planforslaget må sikre at det er tilstrekkelig plass for at nødvendige funksjoner som uteoppholdsrom med kvalitet, atkomster, renovasjon og HC parkering kan løses på en god måte innenfor planområdet.

Vi slutter oss til at kriteriene utledet fra stedsanalysen i større grad bør gi føringer for prosjektet med tanke på utvikling av lokalt sentrum på Hallset, og for planområdet som utgjør en vesentlig del av dette.

Selv om KPA kun stiller krav om gjennomføring av stedsanalyse, oppfordrer vi kommunen som planmyndighet til å la funnene fra stedsanalysen være førende for det videre arbeidet, i tråd med føringen fra forslag til ny arkitekturstrategi for Trondheim.

I den nevnte arkitekturstrategien oppfordres det til å skape en by i øyehøyde, med utadrettede fasader på gatenivå, som inviterer til aktivitet og bygger opp om gatemiljøet. Møteplasser bør være tilgjengelige for alle og legge til rette for kontakt mellom folk.

I det forelagte prosjektet er utearealene for boligene lagt på bakkeplan, samt noe på takterrasse. Det er positivt at det er jobbet med helhetlige og utadvendte fasader på bakkeplan og uterom/møteplass i sentrums kjernen. Det er også positivt at bebyggelsen plasseres mot øst, slik at en oppnår skjerma og solfylte uteoppholdsarealer mot vest.

Når planforslaget kommer på høring må det kunne dokumenteres at krav til uteareal er ivarettatt, og det må som en del av plandokumentene oversendes sol/skyggediagram som dokumenterer at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både nye og eksisterende uteoppholdsarealer og boenheter. Konsekvensene for eksisterende nærliggende boliger i området må synliggjøres.

Fylkeskommunen viser til slutt til bestemmelse 8.2 i den nylig vedtatte arealdelen som sier at «nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter». Fylkeskommunen som planfaglig veileder forventer at kommunen følger opp intensjonene i KPA.

Barn og unges interesser, universell utforming

Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.

Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget.

Kulturminner eldre tid

Etter vår foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med realisering av planen. Det bør imidlertid tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i planens reguleringsbestemmelser:

Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.

Kulturminner nyere tid

Planområdet ligger tilgrensende til kulturmiljøet Nordre Hallset, vernet med en hensynssone for bevaring av kulturmiljø i KPA. Bebyggelsen på Hallset blir beskrevet med store lavblokker på 3 -5 etasjer med store grøntarealer. Nordre Hallset er Trondheims første drabantby, planlagt tidlig på 1960-tallet av Sverre Pedersen.

Blokkene nærmest Alette Beyers veg er på 3 etasjer. For en god tilpasning til det tiliggende kulturmiljøet bør ny bebyggelse innenfor reguleringsplanen tilpasse seg i høyde til sine bygde omgivelser og nabobygg. Høydene ved den nye bebyggelsen kan variere noe, men bør generelt ligge på mellom hovedsakelig 3 og maksimalt 5 etasjer. Bebyggelsen kan være brutt, men bør ikke deles opp i for mange segment, da det vil være nokså stedsfremmed.

Det bør tilrettelegges for gode grøntarealer, også foran innganger og mot gate, se hageby-prinsippene ved Nordre Hallset.

Fylkesveg / trafikkikkerhet

Som eier og forvalter av fylkesveg har vi ingen merknader til planinitiativet på nåværende tidspunkt.

Samferdsel

Fremkommelighet

Utbyggingen ligger tett på endestasjon for metrolinje 3. Som kollektiveier er vi opptatt av at bussens fremkommelighet ivaretas i byutviklingen. Det er vedtatt en rekke utbygginger i området, og samlet har disse stor betydning for trafikkapasiteten på vegnettet i området, noe som kan forsinke bussens fremkommelighet. Vi ber om at bussens fremtidige fremkommelighet utredes i en trafikkanalyse. Analysen må ikke se på utbyggingen av Alette Beyers veg isolert sett, men ta i betraktning alle utbyggingsplaner i området for å kunne si noe om den samlede belastningen på vegnettet.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Fremkommelighet for bussen bør omtales som et eget punkt i trafikkanalysen. Fremtidig kjøretid fra holdeplass til holdeplass bør beregnes, så dette kan sammenstilles med dagens kjøretid for bussen. Vi oppfordrer også til at dette gjøres for bil, slik at konkurranseforholdet mellom bil og buss synliggjøres.

Fremtidig antall kollektivreisende

Fylkeskommunen ber om at det i planbeskrivelsen vises en beregning av antall fremtidige daglige kollektivreisende fra planområdet. Dette vil hjelpe AtB i planleggingen av kollektivtilbudet i dette området.

Anleggsfasen

Vi ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn.

Avslutning

Så langt har ikke fylkeskommunen andre merknader til igangsatte planarbeid. Vi gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet, og vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/ offentlig ettersyn.

På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre utdyping, avklaringer, råd og drøftinger dersom kommunen har behov for dette.

Regionalt planforum kan benyttes for å gjøre avklaringer med flere sektormyndigheter. Mer informasjon og innmeldingsskjema ligger på våre hjemmesider: [Regionalt planforum](#).

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Monica Jensø
Seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kontaktpersoner i Trøndelag fylkeskommune:

Kulturminner nyere tids, Heike Schmidtke,
Kulturminner eldre tids, Knut Harald Stomsvik
Fylkesveg, Victoria Torgersen
Samferdsel, Helene Hvidsten

e-post: heisc@trondelagfylke.no

e-post: knust@trondelagfylke.no

e-post: victh@trondelagfylke.no

e-post: helhv@trondelagfylke.no

Trøndelag fylkeskommune
Seksjon Kommunal

Kopimottaker:

TRONDHEIM KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG



Statens vegvesen

SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden

7434 TRONDHEIM

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
20/145769-8

Deres referanse:

Vår dato:
02.10.2024

Uttalelse til varsel om planoppstart – Detaljregulering for Alette Beyers veg – Del av gnr./bnr. 100/158 og 100/159 – Trondheim kommune – planid 20240032

Viser til deres varsel om planoppstart av 27.09.2024.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting med boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Alette Beyers veg nord for Østre Hallsetvangen og sør for Nordre Hallsetveg. Det skal tilrettelegges for 5 bygg av varierende høyde. Bebyggelsen i nord vil realiseres i høyder på 3–4 etasjer og i sør vil det dreie seg om 4–8 etasjer. Trondheim kommune anbefaler at bebyggelsen holder seg innenfor 4–5 etasjer i sitt tilbakemeldingsbrev av 20.09.2024. Totalt er det snakk om ca. 120 boliger.

Uttalelse til oppstartsvarsel

Statens vegvesen er spesielt opptatt av trafikksikkerhet og framkommelighet samt bærekraftig utvikling. I det flate området bør det være uproblematisk å legge til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming. Renovasjons- og utrykningskjøretøy må få gode atkomst- og snumuligheter.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesen registrerer at Trondheim kommune i tilbakemeldingsbrev av 20.09.2024 har pekt på integrering av hovedsykkelnettet. Den skisserte løsningen er ikke i tråd med «*Sykkelstrategi for Trondheim 2014–2025*», men Statens vegvesen er selvfølgelig positiv til at det realiseres flere sykkelveger. Vi er ellers av den formening at planen delvis må videreføre idéene fra «Alette Beyers veg, detaljregulering av fortau», planID r20200026. Framkommelighet må prioriteres for myke trafikanter og kollektivtrafikken. Statens vegvesen regner det som en selvfølge at det gjennomføres trafikkanalyser med beregninger av disse momentene slik at nullvekstmålet i Byvekstavtalen blir illustrert med avbøtende tiltak for måloppnåelse.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Dersom det ikke er mulig å nå nullvekstmålet i Byvekstavtalen må vi vurdere å fremme innsigelse. Statens vegvesen er positiv til dialog om planen.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Selberg arkitekter

Deres ref

Vår ref
2024/2005-2

Saksbehandler
Olav Hårstad

Dato
11.10.2024

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Alette Beyers veg - del av gnr/bnr 100/158 og 100/159 - Trondheim kommune

Tensio viser til varsel om oppstart reguleringsarbeid.

Energisituasjonen er uavklart i planen, men dimensjonen på utbyggingen og behovet for en ny nettstasjon vil være nødvendig.

Om blokkene tilknyttes Fjernvarme, som kan dekke varmt tappevann og varme, kan behovet falle bort.

Tensio forslår derfor at det på området settes av plass for en ny nettstasjon i henhold til vedlagte generelle krav for ny nettstasjon. Plassering skal godkjennes av Tensio.

Med hilsen

Olav Hårstad
seksjonsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ingen håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 20240101 Generell krav ny nettstasjon

Plassering i planområdet

- Normal kapasitet til en nettstasjon: ca. 10-15.000 m² T-BRA med heleglektrisk oppvarming og ca. 15-25.000 m² T-BRA med vannbåren oppvarming tilknyttet fjernvarme eller annen energikilde.
- Sentral plassering gir mulighet til å betjene større antall boenheter fra en nettstasjon.
- Antall nettstasjoner og endelig plassering skal avklares og godkjennes av Tensio TS

Frittstående nettstasjon

- Plasseres på flatt underlag med tilgang fra brøytet vegareal
- Uhindret kjørbart adkomst for transport (lastebil med 10 tonn akseltrykk og totalvekt 25 tonn):
 - Oppstillingsplass for lastebil: 10x7 meter ved nettstasjon.
 - Fri løftehøyde på 7 meter på og rundt oppstillingsplass.
 - Fri kjørehøyde 4,5 meter.
 - Oppstillingsplass for nødstrømsaggregat i nærhet av nettstasjon: min. 21 m² og korteste side ikke mindre enn 3 meter.
- Brannkrav:
 - Hensynssone på min. 5 meter fra nærmeste boligbebyggelse og ikke i oppholdsarealer for skole, barnehage eller lek.
 - Minimum 1 meter fra mindre viktig bygning som står mer enn 2 meter fra viktig bygning (mindre viktig bygning er uthus, garasje o.l.). Vegg på mindre viktig bygning som vender mot nettstasjonen, må ha ubrennbar ytterkledning.
- Avstandskrav som er nevnt i foregående punkter, gjelder for Tensio TS' standard utstyr/materiell. Ved kortere avstander til bygninger, må alternativer brukes, som f. eks yttervegger med brannmotstand. Endelig teknisk løsning skal godkjennes av Tensio TS.
- Installasjoner, som f.eks. sykkelstativ, søppelavsug, gjerde, postkassestativ, parkeringsplasser o.l. kan plasseres nærmere enn hensynsonen på 5 meter.
- EMF-anbefaling: Minimum 7-10 meter til areal med permanent opphold, for å unngå utfordringer knyttet til EMF. Mer informasjon om dette kan hentes hos Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), www.dsa.no.

Nettstasjon som rom i bygning

- Plasseres på bakkeplan og mot yttervegg.
- Tilgang og adkomst som for frittstående nettstasjon.
- Areal: minimum 4x4 meter og utføres iht. særskilt spesifikasjon fra Tensio TS. For store effektbehov må rommet være større. Endelig arealbehov avtales i hvert tilfelle.
- Fri høyde i rommet: minimum 2,8 meter.
- Ventilasjon: naturlig ventilasjon, åpninger skal være innstikkssikre og dimensjonert for tilstrekkelig kjøling av transformatoren(e).
- Trykkavlastning: Åpninger ut i det fri må være dimensjonert for å ta av for eksplosjonstrykk. Normalt er disse de samme som ventilasjonsåpningene.
- Branntekniske krav for å hindre brann- og røykspredning fra ventilasjonsåpninger og trykkavlastningsflater: Avstander /overflater/brannmotstand i vegg skal være iht. REN-blad 6002. Minimumskravet er: Nettstasjonens omsluttende konstruksjoner skal ha brannmotstand REI 60-M A2-s1,d0. Endelig teknisk løsning skal godkjennes av Tensio TS.
- EMF-anbefaling: Tilstøtende arealer vil være eksponert for EMF, og bruksområdet av disse må vurderes iht. dette.

Bildeeksempler

Frittstående nettstasjon:



bilde 1 Eksempel på god plassering



bilde 2 Eksempel på mindre god plassering

Nettstasjon som rom i bygning

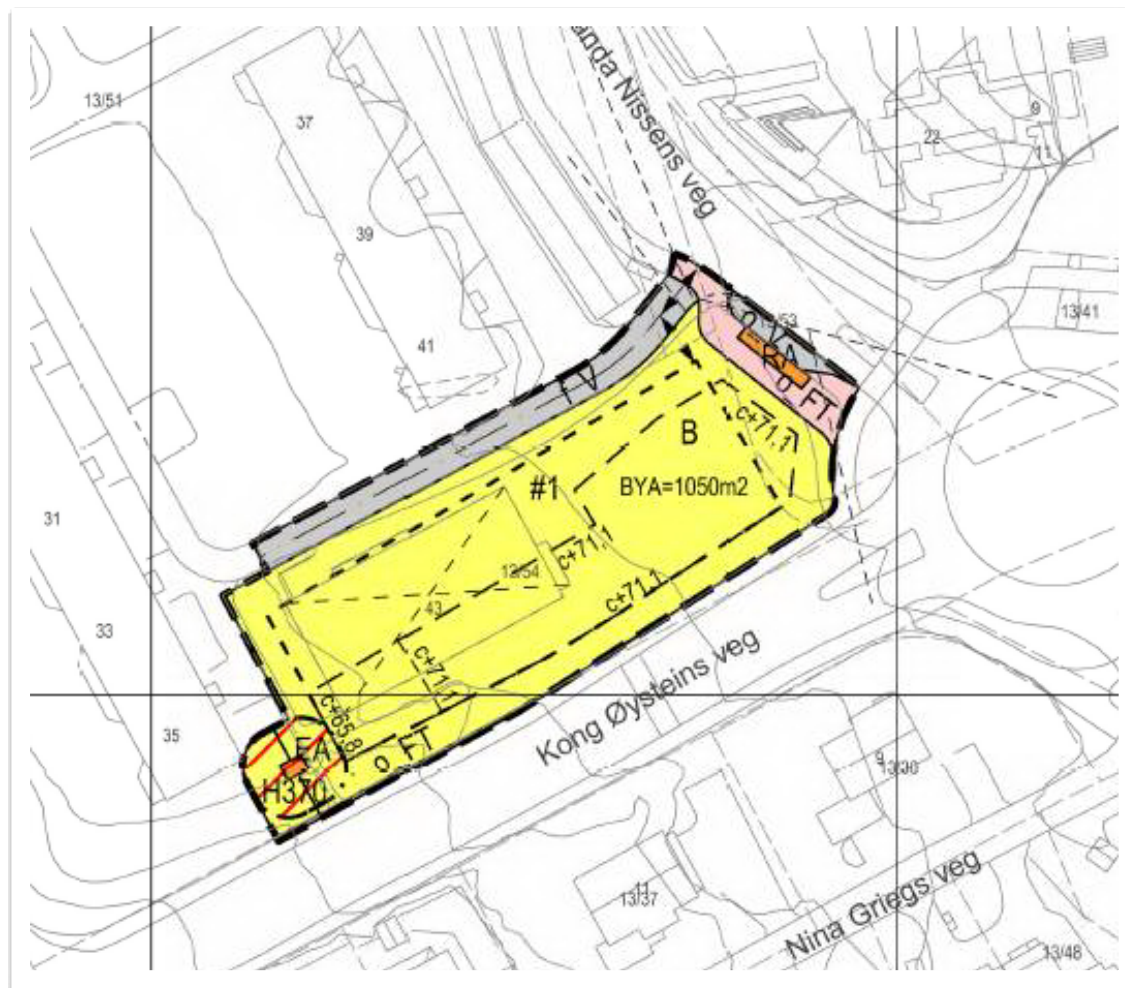


Bilde 4 Eksempel på god plassering



bilde 5 Eksempel på mindre god plassering

Innregulering av eget formål energianlegg med hensynssone



Figur 1 Eksempel på innregulert som eget formål

Ordliste

TENSIO-Tensio TS AS
T-BRA – Tillat bruksareal
EMF-Elektromagnetisk felt



Selberg Arkitekter AS

Høringsuttalelse - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering for Alette Beyers veg, del av 5001/100/158 og 5001/100/159 - Trondheim kommune

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak, lagt ut til høring. Deres referanse er arealplan-ID: 20240032

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting med boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Alette Beyers veg. Planen inneholder om lag 120 nye boliger i blokkbebyggelse med parkeringsanlegg for nye under bakken.

Boligbebyggelse i planarbeidet er fordelt på fem bygg av varierende høyde. Bebyggelsen i nord vil være av lavere karakter (3-4 etasjer). Det legges opp til en høyere bebyggelse i sør mot bydelssentrum (4-8 etasjer). Foreløpig mulighetsstudie har lagt til grunn omtrent 9400 m² BRA. Dette tilsvarer rundt 115 leiligheter, og med muligheter for felleslokaler i førsteetasje mot Selsbakkvegen. Planen åpner for to større uterom langs vestsiden, med gode solforhold på ettermiddag-/kveldstid.

I sør foreslås det å etablere et mindre torg/uterom som vil knyttet prosjektet sammen med øvrig ny bebyggelse i bysentret. Fortau vil binde bebyggelsen sammen og sikre gode bevegelseslinjer.

Vi har følgende innspill:

De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Vi anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstillelse.

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen:

- kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer
- vannforsyning til brannsløkking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slokkevann.

Premisser for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats finner dere her: [Retningslinjer tilrettelegging](#)

Legg merke til følgende:

- Tiltaket må ikke redusere vår tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg.
- Parkeringskjeller eller andre rom under bakken som strekker seg utenfor bygningskroppen, må tåle belastningen til utrykningskjøretøyer. Vektbegrensningen på dekket må skiltes. Forslag til skilt finner dere i vår [veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats](#).
- Dersom brannvesenets kjøretøy kun kan stille opp på faste plasser, må disse tilrettelegges og merkes med skilt. Dette gjelder både over dekket som strekker seg utenfor bygningskropp og generelt rundt bygg. Faste plasser for oppstilling, skal være fri for gjenstander. Forslag til skilt finner dere i vår [veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats](#).

- Solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400.

Med hilsen

Hilde Sivertsen
branningeniør

Christian Widén-Björk
branningeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - oppstart av reguleringsplan for Alette Beyers veg - Trondheim kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Overordnede føringer

Hensikten med planarbeidet er å transformere et område som består av garasjeanlegg, bakkeparkering og ballbinge, til boligformål med parkeringskjeller. Det fremgår at forslaget i all hovedsak er i tråd med overordnet plan, med unntak av bl.a. krav til uterom og parkering.

Landbruk

En effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder vil over tid redusere presset på jordbruksarealene som omkranser byen. Vi forutsetter derfor at det legges opp til en god arealutnyttelse, og at dette sikres med bestemmelser som ivaretar krav fra overordnet plan. Vi har samtidig forståelse for Byplankontorets vurderinger av at det i større grad bør planlegges med en utnyttelse og utforming som sikrer tilstrekkelig stedstilpasning, bokvaliteter, gangnett, gode og robuste kvaliteter på grønnsstrukturen. For det tilfellet at dette innebærer at det blir avvik fra kravene til arealutnyttelse i overordnet plan, ber vi om at dette begrunnes særskilt.

Klima og miljø

For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv og støy er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet.

Vi viser til oversendt materiale. Flere av våre ansvarsområder er omtalt i anbefaling om oppstart og ser ut til å bli godt ivaretatt. Vi forutsetter at dette følges opp i det videre arbeidet.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Det er positivt at arealer transformeres og at det bygges tett i områder med god kollektivdekning og med gang- og sykkelforbindelser til skole og andre viktige servicefunksjoner. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP).



Det er viktig at det legges opp til en god arealutnyttelse. I kommuneplanens arealdel vedtatt 26.09.24 er planområdet innenfor byggesone 1 og byggesone 2, og det stilles høyere krav til utnytting i enn kravene i forrige KPA. Vi forutsetter at det legges opp til en god arealutnyttelse i tråd med kravene i ny KPA, og at dette sikres med krav til minimum boenheter i bestemmelsene. Videre støtter vi kommunen i at det må sikres gode gang- og sykkelforbindelser til og fra området som oppfordrer til bruk av miljøvennlige transportformer.

Parkering

Planen bør ikke oppfordre til økt bilbruk, og behovet for parkering bør tilpasses områdets beliggenhet og nærliggende funksjoner. Vi støtter kommunens tilbakemelding om å redusere antall parkeringsplasser, og i stedet følge nedre del av parkeringsnormen i ny KPA. Det må settes av areal til sykkel inne og ute, med minimumskrav til antall og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon. Vi oppfordrer også til å sette av tilstrekkelig med el-lademuligheter.

Overvannshåndtering

Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger. Harde flater og manglende drenering medfører økt belastning på ledningsanlegg. God overvannshåndtering er viktig både for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet- og mengde. Det skrives i tilbakemeldingsbrevet at parkeringskjelleren kan skape utfordringer for god lokal overvannshåndtering, og planforslaget omfatter en høy andel tette flater. Håndtering av overvann må undersøkes nærmere, og planen må redegjøre for hvordan dette skal løses. Vi støtter kommunens tilbakemelding om prioritering av planting av trær for å bidra til overvannshåndtering, og i notatet for renovasjon og VA nevnes permeable dekker og grønne tak. Det må settes tydelige krav i bestemmelsene.

Vi ber om at VA-plan med beskrivelse av overvannshåndtering legges ved til høring. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Klima og klimatilpasning

Klimagassutslipp

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et klimagassregnskap. Vi anbefaler at metode i Miljødirektoratets håndbok M-1941 benyttes. Videre anbefaler vi at plandokumentene gjør rede for:

- Tiltak for å redusere energiforbruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Utslippsfri byggeplass bør vurderes.

Klimatilpasning

Klimatilpasning er så vidt nevnt i planbeskrivelsen, og i ROS-analysen står det at store nedbørsmengder ikke vurderes som aktuelt for planområdet. Dette er ikke tilstrekkelig. Ved planlegging av arealbruk er det viktig å se på hvilke effekter klimaendring vil gi, hvilke områder som vil være utsatt innenfor og rundt tiltaket, og vurdere konsekvensene det vil ha for de aktuelle



områdene. Det omfatter både å definere områder som ikke bør bygges ut, og å dimensjonere anlegg. Les mer i [Miljødirektoratets veileder til Statlige planretningslinjer for klimatilpasning](#).

Forurensset grunn

Det er registrert aktsomhet for forurensning på eiendommen, samt registrert forurensning på naboeiendommer. Forholdet til forurensset grunn må sikres i bestemmelsene. Dersom det er planlagt graving i planområdet, må det gjennomføres grunnundersøkelser med hensyn til forurensset grunn. Dersom grunnen viser seg å være forurensset må det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriften kap. 2. Den skal godkjennes av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Rigg- og anleggsområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder kan medføre store inngrep i naturen. Planforslaget må derfor vise hvor midlertidige rigg- og anleggsområder skal være, hva de påvirker og hvordan disse områdene skal se ut når anleggsperioden er avsluttet. Rigg og anleggsområder bør ikke legges ved elv eller myr.

Bruk og håndtering av masser

Overskytende jord- og steinmasser fra samferdselsutbygging og andre anleggsarbeider vil normalt være å anse som næringsavfall. Forurensningsloven inneholder regler om håndtering av slike masser. Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurensset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243

Klima og miljø og Helse og omsorg

Støy- og luftforurensning

Planområdet er utsatt for støy fra Selsbakkvegen. Ut fra tilbakemeldingsbrevet fremkommer det at trafikken i området er forventet å øke langs Alette Beyers veg. Det må gjøres en utredning som viser at grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21 kan ivaretas. Det må foreligge trafikkanalyse som viser dagens situasjon og fremtidig situasjon basert på nye ÅDT beregninger. Trafikk til og fra planområdet må regnes inn og konsekvenser for adkomstveger må synliggjøres.

Det må gjennomføres en utredning av luftforurensning. Hvis det planlegges boliger med overlapp mellom støysone og sone for luftforurensning (T-1520), må det gjøres en vurdering av om samspillseffekter gir grunn til særlig varsomhet. T-1442/2021 legger opp til at kommunen da skal innhente en medisinskfaglig vurdering (kommuneoverlegen) av eventuelle helseeffekter.

Det er viktig at bygge- og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, 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. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Planen bør vise trinnsvis beregning av støy under bygge- og anleggsfasen, slik at beboerne sikres god bokvalitet gjennom prosjektet.

Helse og omsorg og Barn og unge

Viser til tilbakemelding fra Trondheim kommune vedrørende oppstart av reguleringsarbeid. Vi vil ved høring ta utgangspunkt i Helsedirektoratets oversikt over sentrale tema som skal ivaretas på folkehelseområdet. Denne finner dere på Helsedirektoratets [nettside](#).

For denne planen ber vi om at særlig følgende ivaretas:



Lokal sosial bærekraft, bokvalitet og Universell utforming

Planforslag på høring må det tas høyde for at fortetning må skje med kvalitet og i tråd med SPR-BATP, T 1442/21 og T 1520. Folkehelseloven §4 skal legges til grunn.

Variert boligsammensetning kan legge til rette for mangfold, men det er viktig at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov. Vi minner om at utforming av boenhetene er et viktig plangrep for å sikre en høyere andel boenheter med tilgang til stille side.

Når planen kommer på høring må det kunne vises at krav til uteareal kan ivaretas. Høyde og byggenes plassering har betydning for tilgang til sol og lys både for uteoppholdsarealer og boenheter både for planområdet og nærliggende bebyggelse. Det må følge sol/skygge diagram som viser at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både uteoppholdsarealer og boenheter. Konsekvensene for nærliggende boliger må også synliggjøres tydelig.

For å skape gode uteområder som kan brukes av ulike aldersgrupper og fungere som en sosial møteplass mellom generasjoner, er det en forutsetning at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, herunder må universell utforming sikres. Plassering av arealformål påvirkes avstander den enkelte må forflytte seg, og ved god sammenheng i forbindelseslinjer lettes fremkommeligheten. Dette kan også være med å bidra til at flere kan bo hjemme lengre jf. «bo trygt hjemme» reformen. Kommunen kan stille ytterligere krav knyttet til universell utforming for å sikre at flere kan bo hjemme lengre og at behovet for bistand utsettes, både for boenheter og for uteoppholdsarealer. Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK, herunder må også høyde for nedkjøring og i parkeringskjeller kunne dokumenteres (frihøyde 2.6 m). Det må sikres universell adkomst til nedkast og returpunkt.

Barn og unge

Det må redegjøres for eventuelle konsekvenser for barn og unge i nærområdet. Uteområdene må være store nok til for lek og opphold og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider. Det må fremkomme av planbeskrivelse og planbestemmelser at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det må stilles tydelige kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt 5. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T-2/08.

Av planinitiativet fremkommer at planområdet er i bruk som blant annet ballbinge og grøntareal, vi minner om at de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging stiller krav om at det *ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning*. Vi ber om at det følger med uttalelse fra barnas talsperson ved høring.

Å skape omgivelser som gir rom for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse blir stadig viktigere, særlig i områder med fortetting. Å planlegge for et samfunn der trygge oppvekstmiljø har gode møtesteder, muligheter for lek, og aktivitetsfremmende omgivelser er et viktig folkehelseiltak. Å erstatte lekeområder på bakkeplan med lekesoner på takterrasse, vil kunne kompensere for redusert uteoppholdsarealer, men vil naturlig kunne begrense type aktivitet og mulighet for allsidig lek. Et slik areal vil også kunne utfordre tilgjengeligheten og bruksverdien for alle. Uteoppholdsarealer på tak kan også gi utfordringer med sikkerhet og vind, som kan redusere attraktiviteten. Å sikre tilgjengelige lekeareal også på bakkeplan er således viktig for barn og unge.



Ut fra kommunens nettside er det pr. 16.08.2024 ledig kapasitet i grunnskoleløpet. Dette kan endre seg og det må derfor legges ved en beregning av tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet. Det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet før brukstillatelse kan gis.

Fysisk aktivitet

Planen på høring må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas, herunder trygg skoleveg og til viktige sosiale arenaer. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter til viktige målepunkter og innad i planområdet. Eksisterende sti må sikres i plankart og bestemmelser.

Planen vi medføre økt belastning på vegnett, det må foreligge en trafikkanalyse som viser konsekvensene langs adkomstveger. Avbøtende tiltak må beskrives og sikres i planbestemmelsene. Vi minner om at summen av fremtidige planområder som er påbegynt/ regulert må regnes inn i fremtidig ÅDT, for å synliggjøre summen av fremtidig ÅDT. Grunnlaget bør legges til grunn i støytredningen jf. vårt innspill knyttet til støy.

Samfunnssikkerhet

NGU sine kart viser stor mulighet for marin leire. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at det i alle områder med marine avsetninger må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Mulig skredfare må avklares jf. NVE sine veiledere.

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde.
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.



ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Sofie Johannessen – 73 19 90 26

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 93 34

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trondheim kommune
Trøndelag fylkeskommune
Statens vegvesen

Postboks 2300 Torgarden
Fylkets hus, Postboks 2560
Postboks 1010 Nordre Ål

7004	TRONDHEIM
7735	STEINKJER
2605	LILLEHAMMER

Fra: [Turid Andersen](#)
Til: [Firmapost SA](#)
Emne: Alete Beyers vei
Dato: onsdag 23. oktober 2024 16:15:11

Vi bor i Selsbakkvegen 36 D, 3 etg. På hjørnet mot høyhuset Deres (hus A) som ligger mot rundkjøringa.

Med den høyden Dere har planlagt tar Dere bort både sol og utsikt fra oss.

På vinter en forsvinner mye av lyset også.

Det beste må jo være at Dere flytter flere etg. til huset til den andre enden, tror det var hus D, der er det ingen gjenboere og passer bedre med et høyhus.

Så er jo første etg. 1 meter høyere enn en vanlig etg. og da teller jo det ca. en etg.

Så fra vårt synspunkt skulle hus A hatt samme høyde som Selsbakkvegen 36.

Det er jo litt merkelig når Selsbakkvegen 36 skulle bygges fikk de ikke godkjent mer enn 3 etg. for det skulle ha samme høyde som Selsbakkhøgda borettslag og

det er jo ikke mer enn 6 år siden, og nå kan det bygges 6-8 etg.

Først kommer Varden så kommer Dere , vi blir innbygd av høyhus så håper Dere tar ned høyden på hus A.

Hilsen Turid og Steinar Andersen

Fra: karle-el@online.no
Til: [Firmapost SA](#)
Kopi: [Torill Kvaløsaeter \(tori-kv@online.no\)](#); [NHF Trondheim](#)
Emne: Planarbeid-ID: 20240032
Dato: tirsdag 29. oktober 2024 22:17:54

Hei,

NHF Trondheim v/tilgjengelighetskomiteen har som formål å påse at Universell utforming blir ivare tatt på best mulig måte i alle byggesaker o.l.

Vi ser av varslet at det planlegges bygging av 120 leiligheter i det aktuelle området Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159.

Det forutsettes at Universell utforming blir fulgt i tråd med gjeldende bestemmelser både for uteareal og boenheter. Vi vil særlig poengtere krav til parkering. Parkeringskjeller må ha tilstrekkelig høyde (2,5-6m). slik at høye kassebiler kan benytte parkeringskjelleren. Hvis ikke dette lar seg gjøre må det etableres minst en parkeringsplass utendørs nær hovedinngang.

Boenhetene må være tilgjengelig og brukbar med manuell rullestol.

Vi står gjerne til tjeneste med råd og veiledning hva Universell utforming gjelder.

Med vennlig hilsen

NORGES HANDIKAPFORBUND TRONDHEIM

Tilgjengelighetskomiteen

Karl Egil Elstad

Leder

Mob: 924 49 371

karle-el@online.no

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Detaljregulering for Alette Beyers veg, del av gnr./bnr. 100/158 og 100/159

Arealplan-ID: 20240032

Frist for innspill: 30.10.2024

Altinnreferanse: 810A758B24E1

Svar fra berørte parter:

Navn:

EINAR MAGNOR AARNES

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Uttalelsene ligger vedlagt i PDF-dokument.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_EINAR MAGNOR AARNES_20241028_174722.pdf

Vedlegg_EINAR MAGNOR AARNES_Innspill til byggesak fra beboere i Alette Beyers veg 3 og 3a.pdf

Navn:

ODD ERLING MARGIDO BOTN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Uttalelsene ligger i vedlagte PDF-dokument. Forsøkte å late opp i Word-format men fikk gjentatte feilmeldinger. Ta gjerne kontakt om det skulle være noe. Bemerk også at deres planlagte informasjonsmøte i denne saken holdes på kvelden den datoen det er svarfrist i denne saken, som nok vil oppleves som i seneste laget for de fleste, om møtet skal være ment som del av medvirkningsprosess.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_ODD ERLING MARGIDO BOTN_20241028_174331.pdf

Vedlegg_ODD ERLING MARGIDO BOTN_Innspill til byggesak fra beboere i Alette Beyers veg 3 og 3a.pdf

Innspill til byggesak fra beboere i Alette Beyers veg 3 og 3a.

Som nærmeste nabo i nord og grensepost mot småhusbebyggelsen har vi følgende innspill:

Solforhold, skyggekart og siktlinjer

Skyggekartene som er lagt ved planutkastet viser skyggebildet rundt kl. 1800, trolig rundt 20. juni, når solen står som høyest, når solen står i vest og kaster minimalt med skygge mot Selsbakkhøgda borettslag. For oss i nord er det langt mer vesentlig å vite hvordan skyggebildet blir mellom kl.0900 og 14.00, rundt 20. september, 20. desember og 20. mars for å kunne uttale oss. Det er midtvinters det er minst sol, og det er da vi har størst verdi av de få timene solen er fremme.

Det fremstår også merkelig at blokk D er vendt slik at øverste etasje er vendt mot småhusbebyggelsen i nord, istedenfor mot høyhusbebyggelsen dere vil bygge sør for denne (se "Terrensnitt"). Om dere ønsker bedre solforhold for egne bygg kan dere redusere høyden på boliger i deres eget prosjekt i sør, istedenfor å ytterligere forringe solforholdene til eksisterende bebyggelse.

Overgang til småhusbebyggelsen

I tillegg synes vi nærmeste bygg (blokk E) blir for massivt med sine tre/fire etasjer, så nærme småhusbebyggelsen der ingen andre har mer enn to etasjer. Vi tenker øvrig at bebyggelsen burde forholde seg til eksisterende boligmasses høyde, som altså er tre til fire etasjer for blokker (da med langt større avstand til småhusbebyggelsen enn hva det planlegges for i dette prosjektet), og to etasjer for småhusbebyggelsen.

Med tanke på å få en mer naturlig overgang mellom boligblokker og småhusbebyggelse burde utbygging skje under linjen fra taket på Selsbakkli 1 og taket til Alette Beyers veg 3, på vedlagte skisse, "Terrensnitt 3":

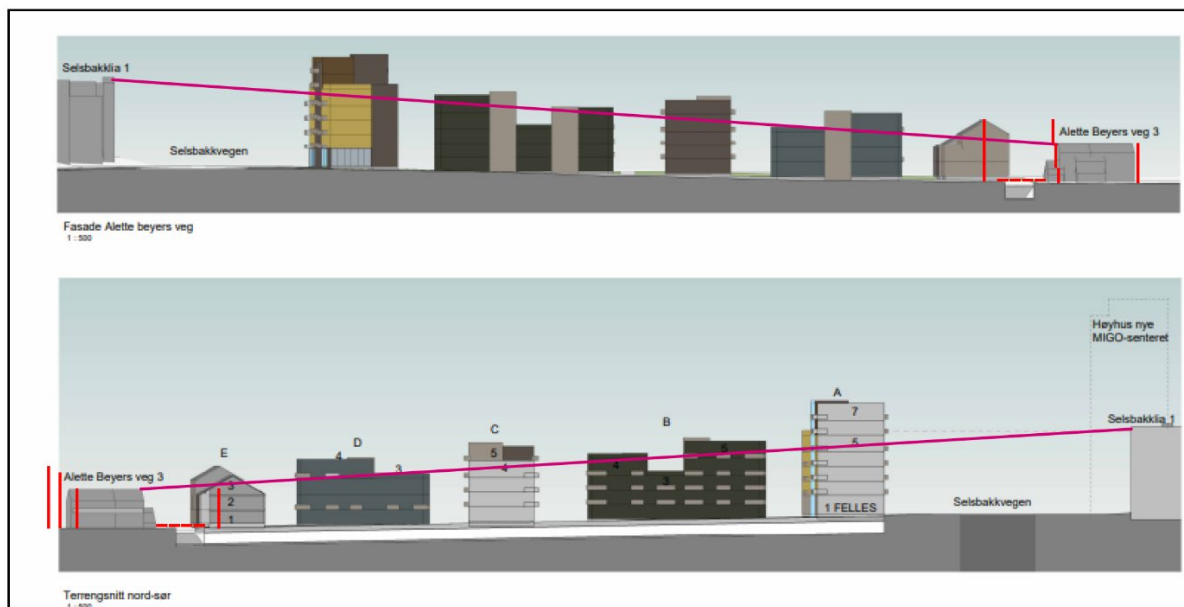


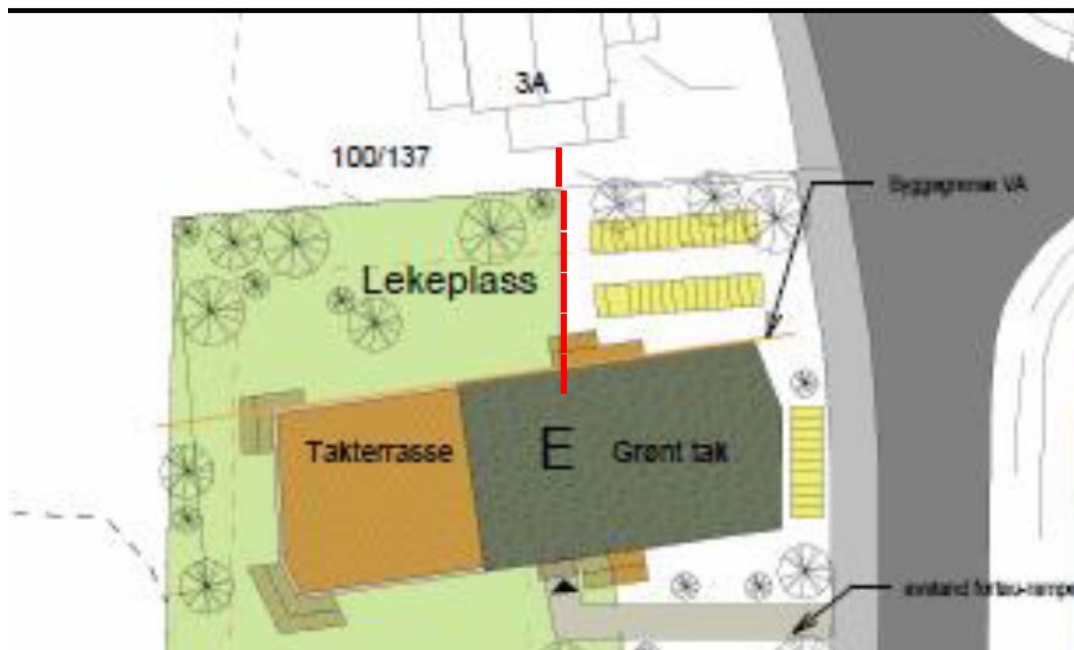
Fig. 16: Terrensnitt.

"Terrensnitt 3"

Høyden på det monstrøse bygget på 14 etasjer fra samme utbygger vil ikke gi skyggeforhold utover dagens etter kl. 11.30 for Alette Beyers veg 3 og 3a, og da ser vi ingen grunn til at fremtidige bygg skal få forringe dette ytterligere.

Inkonsekvente prosjektskisser?

Avstanden til nærmeste bygg (blokk E) fremstår også som inkonsekvent på de vedlagte tegninger (henholdsvis "Plantegning", hvor avstanden mellom tomtegrense mot Alette Beyers veg 3A synes å være 4,5 ganger avstanden mellom Alette Beyers veg 3As garasje og tomtegrensen, og "Terrensnitt", hvor den samme avstanden synes å være redusert til 2 ganger avstanden mellom Alette Beyers veg 3As garasje og tomtegrensen – se vedlagte illustrasjoner).



"Plantegning"



Terrensnitt nord-sør
1 : 500

frat



Fra "Terrengsnitt"

Innspill til planarbeid gnr./bnr. 100/158 OG 100/159 i Trondheim

Dette er et «innspill til planarbeidet», som følge av varselet om igangsatt planarbeid i Alette Beyers Veg, del av gnr./bnr. 100/158 OG 100/159 i Trondheim. Tilsvaret er sendt fra et samlet styre i sameiet Sameiet Hallset Hage. Sameiet Hallset Hage består av 38 boenheter og en næringsdel med en Rema 1000, et apotek og et legesenter, og holder til i Selsbakkvegen 36B, C og D som grenser til tomte der planene utarbeides mot vest. Styret i Sameiet Hallset Hage har noen bekymringer knyttet til de foreslåtte planene og ønsker å kommentere spesielt tre punkter som direkte påvirker oss som nærmeste nabo:

1. Høyde på bygningsmasse og forverring av lysforhold
2. En foreslått sykkelvei
3. Tydeligere konsekvensutredning mot vest (sameiet vi er en del av)

Styret har naturlig nok ikke innsikt i alle deler av prosessen, men vi baserer kommentarene våre på informasjonen som har blitt tilsendt i nabovarselet.¹ I tillegg, besøkte Trym sameiet for å informere om prosjektet og sendte dagen etter en powerpoint presentasjon med noe oppdatert informasjon om prosjektet.² I løpet av dokumentet vil det kommenteres for eksempel «se figur 1». Illustrasjonene ligger lenger ned i dokumentet for å ivareta lesbarhet.

1. Høyde på bygningsmasse og forverring av lysforhold

Sameiet Hallset Hage er bekymret for høyden til enkelte av de planlagte byggene. Det opprinnelige planinitiativet la opp til at byggene lengst mot sør opprinnelig skulle være mellom fire og åtte etasjer.³ I oppstartsmøtet har kommunen svart med en tydelig anbefaling på at bygget ikke burde være høyere enn fire til fem etasjer.⁴ De nåværende planene, se figur 1 vist under informasjonsmøtet, tilsier at denne anbefalingen ikke er tatt hensyn til. Planene som ble lagt fram for oss legger opp til i Bygg A seks etasjer der den sjette etasjen er delvis tilbaketrasket. I Bygg B legges opp til 5 etasjer der den femte etasjen er delvis tilbaketrasket. Dette bryter med andre ord med kommunens anbefaling og dets prinsipp om at bygningsmassens «høyder og form bør forholde seg til den nærliggende bebyggelsen». Slik det er planlagt vil de nye leilighetene være opp til to etasjer høyere enn alle omkringliggende bygg samtidig som første etasje er planlagt høyere enn en standard første etasje. Den planlagte høyden, spesielt i de 2 sørligste Byggene A og B, får dessuten negative konsekvenser for våre leiligheter.

Konsekvensene av, spesielt de 2 sørligste Byggene A og B som etter planen på det nærmeste skal bygges 10-12 meter unna Sameiet Hallset Hage, er dårligere lysforhold i Sameiet Hallset Hage. Dette bryter med planinitiativets uttalte mål om å «reducere skyggevirkninger på

¹(04.2024) Planinitiativ, (04.2024) ROS-analyse, og (09.2024) Tilbakemelding etter oppstartsmøte

²(10.2024) Alette Beyers vei... Informasjonsmøte Sameiet Hallset Hage

³(04.2024) Planinitiativ s. 12

⁴(09.2024) Tilbakemelding etter oppstartsmøte s. 6

eksisterende boliger i området».⁵ Figur 2 viser foreløpige undersøkelser av hvordan lysforholdene vil endre seg, og resultatet er store skygger på morgenen som vil frata de østvendte leilighetene i Sameiet Hallset Hage mye sol. Videre vil konstruksjonen av byggene, slik de er planlagt i dag i figur 3, omkranse det sørligste av de to planlagte uterommene med fire forskjellige bygg. Dette vil delvis skyggelegge dette uteområdet hele dagen. I rådene fra kommunen til oppstart av arbeidet med reguleringsplan legges det vekt på «uteoppholdsrom med kvalitet», og «åpninger mellom bygningene, som gir siktlinjer», og «luft og lys både innenfor planområdet og området for øvrig».⁶ Vi kan ikke se at dette ivaretas i dette uterommet, og et uterom preget av mye skygge vil bidra til å formørke lysforholdene i Sameiet Hallset Hages østvendte leiligheter, også når solen står for eksempel i sør.

Den foreløpige planen bryter med kommunens anbefaling om antall etasjer, planinitiativets egne mål og bidrar til å skape et høyhusområde som bryter med omkringliggende bygningsmasse. Dette får negative konsekvenser for lysforholdene i Sameiet Hallset Hage, og disse forholdene fremkommer ikke av notatene fra det innledende møtet med kommunen. Det er derfor viktig å belyse denne situasjonen og advare mot konsekvensene av beslutningen. For oss fremstår situasjonen uholdbar.

2. Sykkelvei

Det fremkommer av tilbakemeldingen etter oppstartsmøte at ny KPA vedtatt 26.09.2024 inkluderer en sykkelvei på tvers av gnr./bnr. 100/158 OG 100/159, samt tomta til Sameiet Hallset Hage.⁷ Det fremkommer av samme dokument at det foreligger flere forskjellige forslag til hvordan denne sykkelveien kan legges på tvers av tomta. Et av disse forslagene er følgende: «*Forbindelsen gjennom planområdet mellom borettslaget og Rema/VGS anbefales som offentlig sykkelveg med fortau, $3 + 2 + 0,5 (2 \times 0,25) = 5,5$ meter, i påvente av tverrforbindelse Byåsen-Tempe, som vil gi høy sykkeltrafikk her.*»⁸

Dette forslaget, tegnet inn mellom bygg B og C i figur 1, vil Sameiet Hallset Hage på det sterkeste fraråde fordi det, med kommunens egne ord, «skaper en komplisert og uoversiktlig trafikksituasjon som ikke kan aksepteres».⁹ Det fremstår av oppstartsmøtet som om man kun har vurdert trafikksituasjonen over Alette Beyers veg, men vi må understreke at trafikksituasjonen på parkeringsplassen i den vestlige enden potensielt vil være mye farligere.

På den vestlige siden av gnr./bnr. 100/158 OG 100/159, ligger det en parkeringsplass med flere forskjellige funksjoner, se inntegnet oversikt i figur 4. På det nordøstlige hjørnet, på sameiets bygg rett ved den planlagte sykkelveien, er det både innkjøring til parkeringskjeller og varelevering til Rema 1000, se figur 5. Spesielt utkjøringen fra parkeringskjelleren med 50 parkeringsplasser, som både brukes av beboere i sameiet og av de som jobber på for eksempel legekontoret, har dårlig sikt. En planlagt sykkelvei ved denne utkjøringen vil derfor kunne lede til svært farlige situasjoner. Varelevering som i figur 6 og 7 er også uunngåelige, og lastebilene må krysse sykkelveien. Her vises også nærheten til renovasjonsboksene tilhørende

⁵(04.2024) Planinitiativ s. 12

⁶(09.2024) Tilbakemelding etter oppstartsmøte s. 4

⁷(09.2024) Tilbakemelding etter oppstartsmøte s. 3

⁸(09.2024) Tilbakemelding etter oppstartsmøte s. 11

⁹(09.2024) Tilbakemelding etter oppstartsmøte s. 10

Sameiet Hallset Hage og trappa ved utgangen, som begge vil ligge i eller rett ved sykkelveien. Dette vil også kunne skape farlige situasjoner.

I tillegg kommer den vanlige aktiviteten som skapes av butikken. Rema 1000 på Hallset har mange kunder, og parkeringsplassen er travel og full av både myke og harde trafikanter som vist på figur 8, 9 og 10. Uansett hvordan man planlegger sykkelveien, dersom man legger den over parkeringsplassen, må i hvert fall de myke trafikantene krysse sykkelveien. Ved utbygging av nye leiligheter vil antallet kunder øke, som igjen øker faren ytterligere.

Den innledende ROS-analysen av konsekvensene for utbygging på gnr./bnr. 100/158 OG 100/159 dekker risiko knyttet til trafikk, men det eneste analysen tar hensyn til er resultat av et økt antall trafikanter.¹⁰ Konsekvensutredelsen av å legge en sykkelvei på tvers av en travel parkeringsplass rett foran varelevering og en utkjøring med dårlig sikt er dermed fraværende. Slik vi vurderer det er resultatet av den nåværende planen, en sykkelvei som vil være svært, svært farlig. Mot Alette Beyers veg i øst vil man ha sikt, og trafikken vil være relativt forutsigbar. I vest derimot frykter vi at denne vil skape, igjen i kommunens egne ord, «en komplisert og uoversiktlig trafikksituasjon som ikke kan aksepteres».¹¹ Det må unngås.

3. Tydeligere konsekvensutredning mot vest

Som det framkommer av de to foregående punktene, opplever vi at konsekvensene for Sameiet Hallset Hage ikke har fått særlig oppmerksomhet i planene. Det er en stor kontrast mellom konsekvensutredningen mot øst og vest til tross for at vi, den vestlige naboen, ligger mye tettere opp mot tomte der det planlegges bygging og følgelig blir mer direkte påvirket. Dette er sikkert en konsekvens av at utbyggingen iverksettes av borettslaget som eier bygningsmassen mot øst, men like fullt, en mer omfattende og bedre konsekvensutredning mot vest er nødvendig.

Trondheim den 30.10.2024

For

Sameiet Hallset Hage

Asbjørg Skjæveland, leder

Sign.

¹⁰(04.2024) ROS-analyse s. 17-18

¹¹(09.2024) Tilbakemelding etter oppstartsmøte s. 10

Figur 1:



Figur 2:

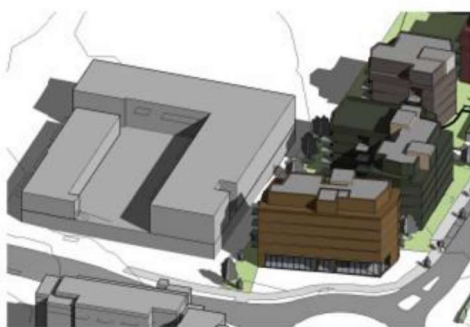
NABOER I SØRVEST - HALLSET HAGE



sol på fasade_sør 21. mars kl 10



sol på fasade_sør 21. mars kl 12



sol på fasade_sør 23. juni kl 10



sol på fasade_sør 23. juni kl 12

Figur 3:

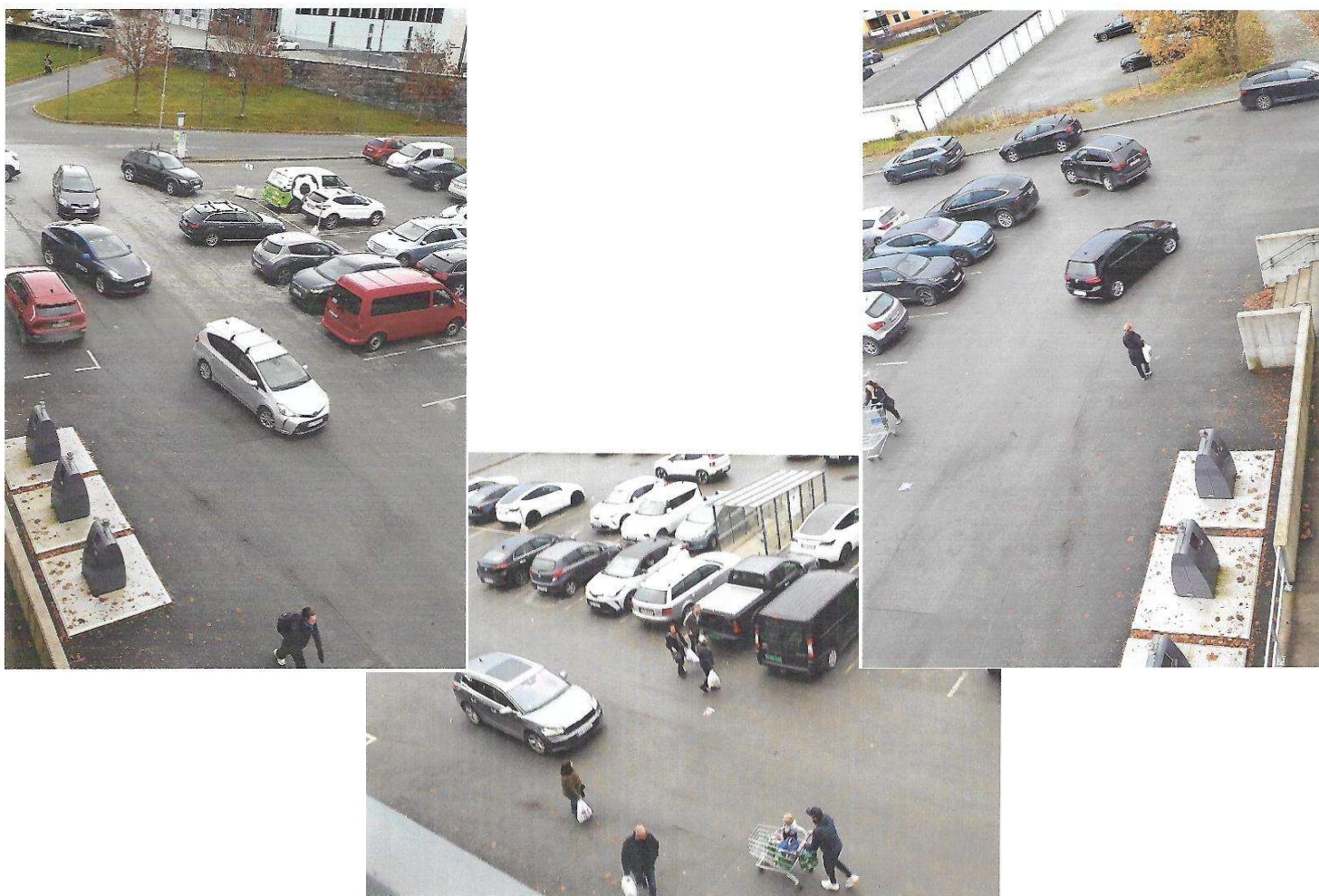


[illegible]

Figur 6 og 7: Varelevering på Rema 1000 som vil krysse en tenkt sykkelvei



Figur 8, 9 og 10: Vanlig trafikk på parkeringsplassen tilhørende Rema 1000



Figurliste:

Figur 1 – Tilsendt av Trym Eiendom AS 23.10.2024 – «Konsept – Revidert konsept – 3D illustrasjoner: Fugleperspektiv mot Alette Beyers Veg»

Figur 2 – Tilsendt av Trym Eiendom AS 23.10.2024 – «Konsept – Revidert konsept – sol/skyggeforhold» - Fra sørvest

Figur 3 – Tilsendt av Trym Eiendom AS 23.10.2024 – «Konsept – Revidert konsept – sol/skyggeforhold» - Fugleperspektiv

Figur 4 – Skjæveland, A. (2024). - Oversikt – funksjoner parkeringsplass

Figur 5 – Skjæveland, A. (2024). - Innkjøring til parkeringskjeller og varelevering på nordøstlig hjørne av sameiets bygg

Figur 6 – Skjæveland, A. (2024). - Varelevering på Rema 1000 som vil krysse en tenkt sykkelvei

Figur 7 – Skjæveland, A. (2024). - Varelevering på Rema 1000 som vil krysse en tenkt sykkelvei

Figur 8 – Skjæveland, A. (2024). - Vanlig trafikk på parkeringsplassen tilhørende Rema 1000

Figur 9 – Skjæveland, A. (2024). - Vanlig trafikk på parkeringsplassen tilhørende Rema 1000

Figur 10 – Skjæveland, A. (2024). - Vanlig trafikk på parkeringsplassen tilhørende Rema 1000

Referanseliste:

Selberg Arkitekter. (25.04.2024). *Planinitiativ*

Selberg Arkitekter. (25.04.2024). *ROS-Analyse*

Selberg Arkitekter. (22.10.2024). *Alette Beyers vei... Informasjonsmøte Hallset Hage*
[Powerpoint presentasjon brukt i foredrag]

Trondheim Kommune. (20.09.2024). *Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159, tilbakemelding etter oppstartsmøte*



Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Sluppen

7434 Trondheim

Vår saksbehandler
Vegard Tunheim

Vår referanse
24/00001-130
Deres referanse

Vår dato
31.10.2024
Deres dato
27.09.2024

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid, reguleringsplan (detaljregulering), Alette Beyers veg, del av gnr./bnr. 100/158 og 100/159, Trondheim kommune

Bakgrunn

AtB har mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Alette Beyers veg, del av gnr./bnr. 100/158 og 100/159. Hensikten med planarbeidet er å transformere et område som tilhører Selsbakkhøgda Borettslag og som består av garasjeanlegg, bakkeparkering og ballbinge, til boligformål med parkeringskjeller.

Rutetilbud

AtB betjener ingen holdeplasser innenfor planavgrensningen, men metrostasjon Hallset ligger like utenfor og betjenes av linje 3, 23, 42, 53 og 105 (nattbuss).

Innspill

Planinitiativet viser at planen inkluderer omtrent 120 nye boliger, noe som vil medføre økt trafikk på det tilgrensende veinettet. Det er viktig at økt trafikk fra planområdet ikke gir negative konsekvenser for fremkommeligheten til bussen. Vi ber om at konsekvensene for kollektivtrafikkens fremkommelighet utredes i en trafikkanalyse. Det er viktig at planarbeidet utreder hvordan planlagt utbygging vil påvirke trafikkflyten på omkringliggende vegnett og særlig rundkjøringen sør for planområdet der Alette Beyers veg møter Selsbakkvegen og Selsbakkliå. Vi ber om at fremkommelighet for kollektiv omtales spesifikt som eget punkt i trafikkanalysen og at det tydelig fremgår hva/hvor stor konsekvensen for bussen vil være.

Kollektivnettverket er sårbart for forsinkelser. Utbygginger som medfører økt kjøretid for bussen, vil forplante seg i linjenettet med tilhørende kostbare justeringer i kjøretider. Vi vil da sannsynligvis ha behov for flere tilskuddsmidler for å opprettholde kollektivtilbudet på dagens nivå. Dersom vi må øke kjøretiden på ei eller flere linjer som har videre korrespondanse så må vi også øke kjøretiden på korresponderende linje. Det gir ytterligere økte kostnader. I tabellen under ser vi tilnærmede kostnader ved å øke kjøretiden på ulike typer linjer. Dette viser at tiltak for å styrke fremkommeligheten til bussen er et viktig verktøy for evnen til å tilby et

AtB AS

Post- og besøksadresse: Prinsensgate 39, 7011 Trondheim
Fakturaadresse: AtB AS 880013 c/o Visma Services Norge AS, Postboks 1560, 7435 Trondheim
Telefon: 478 02 820 – Epost: atb@atb.no – www.atb.no
Org. nr.: 994686011

effektivt og økonomisk rasjonelt kollektivtilbud. Vi vil påpeke at dersom trafikkanalysene eks. viser 20 sekunder økt kjøretid for bussen så kan det være at vi må øke kjøretiden med 1 minutt fordi rutetabellene opererer i minutter, ikke sekunder (- og det kan være at dagens rutetid passer innenfor oppsatt kjøretid på x antall minutter, men 20 sekunder forsinkelse gjør at man må legge på et helt minutt). Det er også viktig å huske på at ei busslinje er lang, slik at det kan være mange pågående utbygginger langs en trase som hver for seg gir x antall sekunder forsinkelse for bussen som kan tilsynelatende virke lite/ubetydelig, men i sum kan disse gi store konsekvenser for ei busslinje og kollektivnettverket.

Det er svært viktig for AtB at forsinkelser for bussen etter beste evne unngås. Det må søkes å gjøres tiltak som bedrer fremkommeligheten for bussen for å sikre at buss er et attraktivt transportmiddel i konkurranse med bilen. Det er viktig å arbeide med bedre fremkommelighet for kollektiv av flere grunner, bl.a.: det gir et mer attraktivt tilbud, det gir kortere reisetid og bedre forutsigbarhet ift. ankomsttid, overganger og korrespondanser, det bidrar til å oppnå målet om reduksjon i biltrafikken og det reduserer kostnader for samfunnet. Redusert reisetid er et veldig viktig virkemiddel for å skape flere kollektivreiser i konkurranse med bilen, men god fremkommelighet er også veldig viktig ift. punktlighet – det å kunne stole på at bussen faktisk kommer frem når den skal komme frem. Jo flere som skal bo i byen, jo viktigere er det å ha et attraktivt alternativ til bil.

Tabell 1: Tabellen viser kostnader pr type busslinje ved 1, 2 og 5 min økt kjøretid pr. år.

Type linje	1 minutt økt kjøretid	2 minutter økt kjøretid	5 minutter økt kjøretid
Metrobuss (L1, L2, L3)	830 000 kr	1 660 000 kr	4 150 000 kr
Sentrumslinjer (L10, L11, L12) Bydelslinjer (L40, L41, L 42) Tverrlinjer (L13)	650 000 kr	1 300 000 kr	3 250 000 kr
Bynære linjer (L70, L71, L79)	510 000 kr	1 020 000 kr	2 550 000 kr

Med vennlig hilsen

Vegard Tunheim
Arealplanlegger
Seksjon mobilitetstilbud Trondheimsområdet

Dette brevet er elektronisk signert.

Liste over kopimottakere:
Trøndelag Fylkeskommune
Trøndelag Fylkeskommune
Trøndelag Fylkeskommune

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Detaljregulering for Alette Beyers veg, del av gnr./bnr. 100/158 og 100/159

Arealplan-ID: 20240032

Frist for innspill: 30.10.2024

Altinnreferanse: 810A758B24E1

Svar fra berørte parter:

Navn:

Telefon:

E-post:

GUNN IREN BEKKEN

Uttalelse

Heia Visste ikke om denne blokkene når jeg flyttet hit Får Dæm rett foran meg Har alle mine vinduermot øst No på vinter tid stenger de for all sol. Hvordan kan Trym sette opp så mange Etg når vi f ikk bare 3?Stenger all min utsikt mot fjorden og Frosta Det blir trist det Må vel se seg om etter en ny leilighet Blir boende på en bryggeplass de neste 4 årene

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_GUNN IREN BEKKEN_20241027_083420.pdf

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Detaljregulering for Alette Beyers veg, del av gnr./bnr. 100/158 og 100/159

Arealplan-ID: 20240032

Frist for innspill: 30.10.2024

Altinnreferanse: 810A758B24E1

Svar fra berørte parter:

Navn:

SVEIN HARALD PERSGÅRD

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Det er forskjellige tomtegrense på Selberg Arkitekters forside og den virkelige grensen ref. fig 2. Det er ikke tatt hensyn til eksisterende bebyggelse, Selsbakkveien 36 D, når det gjelder plasseringen av blokk A tett inntil østveggen på eksisterende boligblokk. Snu rekkefølgen på byggene, med E ved siden av Selsbakkveien 36 D. Vi som bor der har vei fortsatt rett på litt lys og utsikt. En omflytting (A-E) vil i tillegg gi bedre lys-/ solforhold for B,C,D. mhSvein PersgårdSelsbakkveien 36 D

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_SVEIN HARALD PERSGÅRD_20240930_182824.pdf
