

Fra Internt samråd - Førstegangsbehandling **Endring 28.01.2025**

ESA xx/xxxx Elements xx/xxxx	Alette Beyers Planident	Viktige utfordringer i planen
---	--	-------------------------------

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med <u>PBL</u> og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
Kommunalteknikk - GEO	1.	1.	2.	-
Kommunalteknikk - Vann og avløp	1. § 3.5 Vann og avløp: Bestemmelsen sikrer at overvann skal håndteres i henhold til 3.trinns strategien jf. TK's VA-norm. Det fremgår videre at permeable dekker og grønne tak kan benyttes som virkemiddel til trinn 1. Det anbefales at dette endres til et skal-krav, f. eks ved at det stilles krav om det skal etableres tilstrekkelig med permable dekker og grønne tak innenfor planområdet for å håndtere krav til infiltrasjon for trinn 1. Det anbefales videre at det	1. Tekst i 3.5 endret fra kan til skal. 2. Bestemmelsen er utformet i samsvar med kommunens eksempelsamling, hvor overvannshåndtering ikke nevnes særskilt. Overvannshåndtering er imidlertid et tema som naturlig inngår en plan for anleggsfasen. 3. Tatt med ordet «overvann» i bestemmelse § 7.3.1 4. Tatt inn i bestemmelse §7.3.1	<u>6.7.</u> Det må utarbeides en detaljert ROS-analyse for VL400 nord i planområdet. <u>7.8.</u> Det må gjøres en nærmere vurdering av utskiftning av kummer og ledninger i Alette Beyers veg. Kommunateknikk VA har bestilt kamerakontroll for å kunne vurdere dette. Det må tas høyde for at ledninger som er aktuelle for utskiftning må vises i overordnet VA-plan. <u>8.9.</u> Overordnet VA-plan beskriver håndtering av 3-trinns strategien, men det må vurderes om det må	6. Avklares i dialog mellom Vianova og Kommunalteknikk. ENDRING: ikke behov for ROS-analyse på VA. 7. VA-planen oppdateres ved behov 8. 3-trinns strategien er sikret i bestemmelsenes § 3.5

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
	sikres at valgte løsninger for overvannshåndtering skal begrunnes. 2. §7.2.5 Anleggsfase Det anbefales at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen redegjør for overvannshåndtering. 3. § 7.3.1 Teknisk infrastruktur Det anbefales en presisering av at overvannshåndtering hører under nødvendig teknisk anlegg for VA. 4. Ny bestemmelse: o Senest at det søkes om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".	5. Flomveg følger offentlig vegareal, slik beskrevet i VA-notat. Det vurderes derfor som unødvendig at flomveg markeres på plankart. 5-6. ENDRING: det er lagt inn bestemmelsesområde #3 nord i området som ivaretar areal overvannsproblematikk og flomveg.	sikres mer detaljerte krav til dette i plankart og planbestemmelser. 9-10. Se eget skriftlig innspill for mer informasjon.	

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
	Følgende må innarbeides i plankartet: - Det beskrives i overordnet VA-plan at flomveg nord i planområdet kan ivaretas ved utforming av terreng for å sikre trygg flomveg. Det nødvendige arealet for dette må sikres i plankartet, enten ved eget formål eller ved bruk av bestemmelsesområde.			
Kommunalteknikk - Byrom og grønnsstruktur	1. Offentlige byrom og parker skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune 2. Store trær og gatetrær må sikres i bestemmelser	1. Det er ingen offentlige byrom og parker innenfor planområdet. 2. Det er ingen eksisterende store trær eller gatetrær innenfor planområdet. §4.2.5 stiller krav til etablering av trær i o-AVG i samsvar med utomhusplan.	3. I arkitekturstrategiens høringsutgave kap. 5 beskrives viktige prinsipper for menneskevennlig byliv. Det handler om allmennhetens tilgang til grønne områder, torg og ferdselslinjer for myke trafikanter. Hovedrute for sykkel går igjennom området. Vi anbefaler at foreslått torg flyttes nær hovedrute for sykkel, og at det vurderes om det skal være offentlig slik at sosiale møtesteder ivaretas.	3. Det planlegges ingen torg innenfor planområdet. Areal vist som møteplass innenfor planområdet vil bli liggende i nærheten av inngangssonene og vil først og fremst være en møteplass for de som bor innenfor området. 4. Det vil være mulig å plante større trær lengst på utomhusarealene hvor det ikke er tillatt med kjeller og langs Alette Beyers veg. Kjelleravgrensning er sikret i bestemmelsene. 5. Bygget som ligger lengst

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			4. Store trær vil være viktige elementer som gir trivsel og grønt volum til lokalsenteret. Bestemmelser eller planbeskrivelse må sikre intensjon for tilrettelegging av store trær med egnet vekstforhold. 5. Bygget som ligger lengst sør er det høyeste, det bør vurderes hvordan dette påvirker solforhold i uterom og nabobebyggelse. 6. Uterom for boliger må ha soner for opphold og lek, aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper, og et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. 7. Vegetasjon må opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det	sør har størst høyde, i samsvar med KPA hvor dette arealet er satt av til sentrumsformål. Sol-skyggeforhold er vurdert i planen. På ettermiddags- og kveldstid vil dette bygget ikke kaster skygge på utomhusareal. 6. Det henvises til illustrasjonsplan hvor inndeling av uterom er vist, og til bestemmelsenes § 3.4 og 4.1.1 hvor de gode intensjonene er sikret. 7. Ordet «stedegne arter» er tatt med i bestemmelsenes § 3.4 8. § 7.3.4 ang. støyskjermingstiltak er tatt ut av bestemmelsene.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			fortrinnsvis benyttes stedstilpassede /stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter. 8. Hvorfor er det nevnt støyskjermingstiltak i bestemmelse? Det er ikke ønskelig med støyskjermer i området.	
Kommunalteknikk - veg	1. Sikre bredder på alle samferdselsanlegg i plankart eller i bestemmelser. 2. Kjørevegen ser smal ut, særlig i krysset ved Waldemar Aunes veg. Vi ønsker dermed å se sporing for større kjøretøy her. 3. Formålet o_FO2 skal ikke legges over formål o_FO3. 4. Bør trekke det sørligste bygget i BB1 vekk fra fortau og rundkjøring. Dette med tanke på snøopplag, tilstrekkelig sikt på fortau og framtidig samferdselsbehov.	1. Bredder skrevet på plankart. 2. Tegning med sporing for større kjøretøy vedlagt i eget notat?. 3. Endret på plankart. 4. Byggegrensen for det sørligste bygget er trukket noe lenger vekk fra fortau. Avstanden mellom bygg og fortau er varierende fra 2 til 10 m. Dette er i samsvar med KPA hvor kravet er 2 m på de mest snørike stedene. På hjørnet mot rundkjøringen er det sikret i plankart og med bestemmelsesområde at 1. etasje trekkes lenger tilbake fra veien for å gi tilfredsstillende sikt på	5. Angående renovasjon: Det ser ut til at tømning skjer over fortau. Dette stiller en fare for trafiksikkerheten til brukere av fortauet. Det er også uheldig for fremkommeligheten til myke trafikanter. 6. Er parkeringsarealene langs offentlig veg tiltenkt som offentlig? Vi mener at det er mer hensiktsmessig å bruke arealet til offentlig sykkelveg i stedet. Dette for å sikre at syklistene får et eget areal langs en veg der det blir høyere ÅDT som ledes mot trafikkert rundkjøring.	5. Flere alternativer er utredet i prosess med Kommunalteknikk renovasjon og byplankontoret. Foreslått løsning vurderes som mindre trafikkfarlig enn alternativene som medfører at større kjøretøy må krysse fotgjengerarealer. 6. Lav trafikkmengde tilsier at det ikke er behov for sykkelveg på denne strekningen.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
		fortau.		
Kommunalteknikk - Renovasjon	§ 3.2: legg til i bestemmelse "Det skal etableres felles oppsamlingsløsning for farlig avfall". Fjern siste setning "Nedkast skal plasseres maksimalt 80 meter i gangavstand fra hovedinnganger." Vi har ikke bestemmelse på avstand når det er nedgravde containere. § 7.2.2 er unødvendig å ha når den samme bestemmelsen står i § 7.2.4 § 7.3.1: fjerne setning om midlertidige avfallsløsninger, det er ikke relevant ved nedgravde containere.	- OK. Bestemmelsene er endret i samsvar med innspill. - Bestemmelse 7.2.2 er fjernet - Setning om midlertidig avfallsløsning er fjernet.	- Vedlegg 11: Her står det at tømning skal skje "langs driftsveg" - altså det som er regulert til gang- og sykkelveg i KPA. I planbeskrivelsen står det at det skal tømmes fra stopplomme i Alette Beyers veg. Hva er det som gjelder? Vedlegg 11 kap 7.2 må oppdateres dersom dette ikke lenger gjelder. - Det kan ikke være vanlig parkering i tømmelommen for renovasjonsbil.	- Den aktuelle teksten står ikke i innsendt utgave av vedlegg 11. - Ja. Dette kan ikke sikres i reguleringsplan, men bør sikres ved skilting. Illustrasjonsplan viser ikke parkering her.
Barnas representant			Mange barn og unge benytter strekningen som skole- og fritidsveg, viktig å legge til rette for gode gangforbindelser og trygg ferdsel for myke	Planlegges fortau langs hele øst- og sør siden av planområdet, i tillegg til to gangforbindelsen i øst-vest retning gjennom planområdet.

Commented [1]: Nye kommentarer mottatt 18.12.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			trafikanter, gjelder også selve anleggsfasen. 2. Sender eget notat rundt ballbinge og de rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.	2. Henviser til planbeskrivelsen hvor det er redegjort for at dagens ballbinge i 2022 ble erstattet av anlegg for balllek et annet sted innenfor borettslagets arealer.
Klima- og miljøenheten - Forurensning				
Klima- og miljøenheten - Klimavennlig markedsomstilling			1. Det oppfordres til å innarbeide et mål for utslipp av klimagasser i planens formålsbestemmelse. 2. Ved vurderingen av pkt. 2.1 "innendørs fellesskapsløsninger" i kriteriesettet, ser det ut til å være benyttet feil kriterie. Riktig er "minst 10 % per 100m2 settes av til innendørs fellesskapsløsninger".	1. Det er tatt med en formålsbestemmelse med intensjon om 20% reduksjon av klimaglassutslipp knyttet til materialbruk. ENDRING: Dette er strøket etter siste tilbakemelding fra byplan og inngår i planbeskrivelsen. 2. Kriteriesettet er brukt som veiledende, dvs. at vi har tolket det slik at vi kan sette egne mål for de ulike kriteriene. Hvis dette er misforstått så kan vurderingen oppdateres ved neste

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
				anledning.
Klima- og miljøenheten - Landbruk				
Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning	1.		1. Hvis planen medfører at større trær fjernes, så må dette nevnes i planbeskrivelsen som en virkning av planen, jf. nml § 8.	1. Det er ingen eksisterende større trær på eiendommen.
Klima- og miljøenheten - Klimatilpasning			1. Hvordan skal regnbedet i nord utformes? I illustrasjonene (vedlegg 4) ser dette ut som et åpent vannspeil/dam. 2. Vi ber om at følgende implementeres i § 3.5 Vann og avløp: "Regnbed skal etableres helt nord i planområdet, som vist i vedlegg 2 utomhusplan." 3. Det må tilrettelegges for store trær på uteområdet og tilstrekkelig vekstmedium (minimum 80 cm dybde). Dette bør sikres i bestemmelsene. 4. Viser til innspill gitt forrige	1. Regnbedet er tenkt utformet som en beplantet forsenking i terrenget. 2. Krav om håndtering av overvann iht. 3-trinns strategien sikrer at det skal etableres naturlige overvannsløsninger. Det virker unødvendig detaljert å fastlegge plassering av regnbed i planen, når det vil kunne komme fram andre arealer innenfor planområdet som viser seg å være mer egnet for formålet.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			gang om planting av trær og sikring av naturbaserte løsninger i bestemmelser (deriblant grønne tak).	3. Plankartet viser en maks. utstrekning av parkeringskjeller som sikrer at den vestlige delen av uterommene vil være uten kjeller. Her vil det være mulig å plante større trær. 4. Bestemmelse § 3.3 sikrer at det skal plantes trær innenfor planområdet. Det er ikke endelig bestemt om takene utformes som grønne tak, men beregning av blå-grønn faktor har laget til grunn at deler av takene utformes med sedumdekke.
Klima- og miljøenheten - Miljø og folkehelse	1. I støyrapporten er ÅDT framskrevet og det er beregnet med mye lavere ÅDT enn hva som er grunnlaget for 2023 i NVDB. Det må kvalitetssikres før sluttbehandling at grunnlaget for støyutredningen er riktig. (I NVDB for 2023 står det ÅDT 5.400 for Selbakkvegen vest, mens det i støyberegningen	1. Kvalitetssikret av Vianova. Trafikktallene i trafikkrapport og støyrapport er endret i samsvar med NVDB. 2. Bestemmelsene er endret slik at formuleringen samsvarer med KPA. 3. Bestemmelsen endret med samme formulering som KPA § 19.6. 4. Tatt med i	6. I planbeskrivelsen side 19 står det at leiligheter på bakkeplan vil få et privat nedsenket grønt uteareal. Det bør utredes hvordan man kan unngå problemer med innsyn til boligen og privat uterom fra fellesarealene. 7. Eksisterende ballbinge bør erstattes og dette bør avklares med Barnas	5. Noen av leilighetene vil ligge noe lavere enn felles uterom, og muligens noe lavere enn fortau på sørlige hjørner av bygg. Dette er tenkt løst med terrengmur/sittekant og hekk på oversiden mot det felles uterommet. 6. Se kommentarer under innspill fra Barnas

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
	er lagt til grunn ÅDT 3100). 2. I bestemmelse 3.3. om boliger i nedre del av gul støysone bør det suppleres med “skal ha stille side der soverom kan plasseres”. 3. I bestemmelse 7.2.5 bør det i tillegg til at prognoser av forventet støy, også stilles krav om at det skal gjøres tiltak dersom grenseverdier overskrides. 4. I støyrapporten står det i pkt.6 at støy fra tekniske installasjoner på nabobygg må utredes i forbindelse med rammesøknad. Dette bør settes inn i støybestemmelsen. Dette bør også hensyntas ved plassering av soverom. 5. I illustrasjonshefte er det tegnet inn mange balkonger i gul støysone mot rundkjøringen. Boliger som har balkong på støyside og svalgang inn mot fellesareal bør sikres støyskjermet privat balkong. Dette vil kunne øke bokvaliteten.	bestemmelsene. 5. Støynivået på disse balkonger er såpass høyt at det ikke vil være tilstrekkelig med tette rekkverk og støydempende materialer i tak over balkong for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Eneste alternativ her vil være innglassede balkonger. Dette kan vurderes, men er ikke ønskelig å sikre i bestemmelsene. Alle beboere vil få tilgang til støyskjermede felles uteoppholdsarealer i nærhet til boligenes inngang.	representant. 8. I planbeskrivelsen står det at det ikke planlegges med boliger ensidig mot nord. I støyutredningen side 4 er det avmerket bolig som er ensidig mot nord. Videre samsvarer ikke plantegninger i støyutredningen med illustrasjoner i samme utredning. 9. Boligkvalitet (dagslysforhold, solinnfall, utsyn og innsyn) for nederste etasjer mot vest for Bygg A og B bør utredes og beskrives.	representant. 7. Det er riktig at det i de foreløpige plantegninger var tegnet 1 leilighet som vender mot nord. Støyrapporten ble laget før siste justeringer av bygget. Nå er støyrapport oppdatert med nyeste plantegning. Det er ingen ensidige leiligheter mot nord. 8. Boligkvalitet er vurdert i prosjektet, og illustrert bl.a. ved soldigrammer. Det er vanskelig å se at bygg A og B har en utfordrende situasjon mht. bokvalitet og må utredes i større detalj på dette stadiet.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
MoS -Samferdsel	- o_SA1 er hovedsykkelrute og må føres frem til et kryss med vegen o_KV, samt krysse vegen. - o_SA1 må inn med rekkefølgemestemmelserne i 7.3., med ferdig opparbeidelse før BB1 og BB2 kan tas i bruk.	- OK, endret i plankart - Etablering av en sammenhengende sykkelrute i dette området ligger langt fram i tid, og det vil oppleves som uheldig for syklistene å opparbeide en såpass kort sykkelvegstreking, uten påkobling til et sykkeltilbud videre. Det er i tillegg en viss usikkerhet om traséen til slutt blir liggende akkurat her, og en tidlig opparbeidelse kan derfor medføre at asfalten må tas opp igjen i framtiden. Det foreslås at det plantes midlertidige trær i sykkeltraséen i påvente av en evt. framtidig etablering av sykkelvegen. Dette er sikret i bestemmelsene.	Positivt med fortetting lang kollektivtrasé.	
Enhet for Idrett og Friluftsliv				
Byplan - Trafikk planfaglig	Trafikktallene som brukes i trafikkrapporten er mye lavere enn trafikktallene i	Se kommentar på tilsvarende innspill fra Klima- og miljøenheten.		

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
	NVDB, som er basert på kommunens radarmålinger. Trafikkanalysen for MIGO-senteret fra 2020 som ble sendt inn med komplett materiale viser også høyere trafikk tall som samsvarer mer med kommunens målinger - og fremskriver en trafikkøkning i tillegg til dette igjen inkludert total økning fra andre utbygginger i området. Trafikkrapporten for Alette Beyers veg må revideres og ta høyde for denne trafikkøkningen. Det samme må støyrapporten. 2. Det er ikke greit å heise renovasjonskonteinere over fortau. 3. Parkeringslommer langs kommunal veg er offentlig gateparkering, som kommunen må drifte og vedlikeholde, skilte og håndheve. Kommunen har ikke behov for offentlig parkering langs et privat boligformål og det er ingen grunn til at kommunen skal	2. Se kommentar på tilsvarende innspill fra Kommunalteknikk veg. 3. Det er ønskelig at det opparbeides et mindre antall parkeringsplasser i denne sonen, som kommer i tillegg til nevnte funksjoner (grønt/snøopplag mm). Parkeringsplassene til boliger dekkes i parkeringskjeller på egen tomt. Gateplassene er tiltenkt korttidsparkering for tjenester som hjemmehjelp og mat- og pakkelevering, i tillegg til delebiler. Dette er beskrevet i bestemmelsenes § 4.2.6. Hvis nye boligområder planlegges uten et slikt korttidsparkeringstilbud, vil de aktuelle bilene bli stående på fortauet eller (med blinklys) i gaten. Det er også en ulempe hvis delebiler bli stående i private boligkjellere, da dette vanskeliggjør tilgang		

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
	besørge dette. Dessuten beslaglegger parkeringsrekka et areal som heller bør brukes til trekke, for å bidra til snøopplag, overvannshåndtering, økologiske forbindelser og bedre fotgjengervennlighet. Privat parkeringsbehov må løses innenfor boligformålet atskilt fra det offentlige gaterommet.	for andre enn de som bor i området.		
Byplan - UU	1. Sikre orienterbarhet i parkeringskjeller 2. Sikre fellesareal med møteplasser utendørs også innendørs 3. Sikre universell utforming også i anleggsfasen med tydelig skilting av alternativ gangvei samt markering av anleggsgjerde. 4. Forhage- sikre sansestimulering variasjon i det grønne	1. Orienterbarhet er et krav i TEK og trengs ikke å sikre i plankart eller bestemmelser. 2. Planbestemmelser sikrer at det opparbeides møteplasser innendørs og utendørs 3. Sikres i plan for anleggsfasen. 4. Planbestemmelsene sikrer at det skal etableres variert beplantning.	5. Svært høye bygg, fører til skygge på uteoppholdsareal. Dette er uheldig i et folkehelseperspektiv. 6. Avfallshåndtering bør anlegges to steder innenfor planområdet, slik at avstand fra inngangsparti til avfallshåndtering blir tilfredsstillende og funksjonelt orientert. 7. Fotgjengerovergang må føres rettvisklet over vegbanen	5. Planlagt bebyggelse har 3-6 etasjer og oppleves ikke som spesielt høy for et sentrumsområde. Sol-skyggevurderinger viser at det er tilstrekkelig med sol på uterommene. 6. Det er krevende å finne areal for manøvrering av store renovasjonsbiler. Det vurderes som svært krevende å sette av areal til renovasjonsbiler to steder innenfor området. 7. Fotgjengerovergang over

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			8. 5.5 i planbeskrivelsen: «Universell utforming»: «Planområdet er relativt flatt og alle uterom og gangareal vil ha universell utforming. Om en oppgang(trapperom) har flere utganger, skal minimum én av disse ha universell og trinnfri atkomst til inngangsparti.» Dette er ikke riktig. Det er krav om et inngangsparti tilgjengelig for alle. Dette handler om universell utforming. 9. Planbeskrivelsen 6.10 har overskriften universell tilgjengelighet. Bruk begrepet universell utforming. 10. Be om oversikt over størrelse av boenheter. M2 og antall rom. Sikre mest mulig tilgjengelige	Alette Beyers veg går i rett vinkel. Ved rundkjøringen går fotgjengerovergangen ikke i rett vinkel, på grunn av bevegelsesretning til fotgjengerne i området. Det etableres en repos midt i kryssingen slik at fotgjengere ved behov kan ta en pause når de krysser gata. 8. Endret i planbeskrivelsen. 9. Endret i planbeskrivelsen. 10. Oversikt over leilighetsstørrelse er ennå ikke utarbeidet, da planløsningene ikke tegnes før i neste fase. Krav om tilgjengelighet vil følge krav i TEK. Siden alle bygg vil ha heis, medfører det at de fleste leiligheter (og alle over 50 kvm) vil bli

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			boenheter.	tilgjengelig.
Eierskapsenheten				
Byantikvaren			1. Viser til innspill oppstart. Det er positivt at grøntkvalitetene er styrket sett i forhold til oppstart, med etablering av forhager. Det er viktig at dette sikres i bestemmelser og plankart. 2. Byantikvaren vurderer fremdeles at bebyggelsen bør holde seg innenfor 4-5 etasjer.	1. Etablering av forhager er sikret i bestemmelsene 2. Etter dialog med bl.a. Byarkitekt har bebyggelsen blitt redusert til 3-5 etasjer. Det tillates en tilbaketrukket 6. etasje på bygget i sør. Dette bygget vil oppleves som 5 etasjes bygg fra gateplan, og forholder seg i større grad til de øvrige høyere bygg på motsatt side av rundkjøringen.
Byarkitekt	1. Bygg A skal utføres med særlig høy arkitektonisk kvalitet. (Det må være en forutsetning dersom foreslått høyde skal aksepteres. Det er uansett betenkelig at man tar så mye sollys fra	1. Høyde på planlagt bebyggelse ut mot rundkjøringen/ lokalsentrum er i tråd med KPA. Solforholdene i gårdsrommet tilfredsstiller også kravene i KPA. 2. Vi har en tatt en	4. Byarkitekten har hatt møte med forslagsstiller. Vi er glad for at prosjektet nå viser positive kvaliteter mot gate når det gjelder forhager og innganger. Vi har en del andre innspill. 5. Begge gårdsrommene har	4. Vi takker også for et nyttig møte. 5. Solforhold i gårdsrommene er utredet og dokumentert i planforslaget. 6. Planlagt bebyggelse har en dybde på 14 meter,

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
	gårdsrommet). 2. Det må være samsvar mellom illustrert materiale og reelle reguleringsbetingelser. 3. Inntrukke toppetasjer på bygg A, B og D bør forankres i bestemmelser.	gjennomgang av samsvar mellom illustrasjoner og reguleringsplan med byplankontoret, og sender inn revidert materiale på nyåret. 3. Sikret i plankart for bygg B og D.	begrenset med sollys. 6. Bygg B og D har en tykk bygningskropp som ikke rimer med lamelltypologien man her følger opp. Det er en bekymring at grøntområdene mot vest blir forholdsvis små og dermed nokså privatisert av bebyggelsen omkring. Byarkitekten ønsker et alternativ med en smalere bygningskropp mot Alette Beyers vei. Her er Byarkitektens skisse:  7. Det kan se ut til at Bygg C i midten tar mye sollys fra gårdsrom i nord. Ved å redusere en etasje kan	som er en helt vanlig dybde for en boligblokk. Vi deler ikke Byarkitektens bekymring mht. størrelse på uterom. Vår vurdering er at store felles uterom oppleves som mindre komfortabel å oppholdes seg i, og brukes i mindre grad enn uterom som er mer soneinndelt og mindre. 7. Fra kl. 14 og utover ettermiddagen kaster bygg C litt skygge på felles uterommet. Reduksjon med 1 etasje gir et svært begrenset gevinst for solforholdene. 8. «Innhukene» er planlagt ut fra et ønske om å få leiligheter med tosidig orientering i vinkelhusene. Det er imidlertid ikke sikkert at dette er eneste riktige løsningen for disse bygg. Reguleringsplanens byggegrenser sikrer

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			man trolig oppnå stor gevinst. 8. Hjørne nordøst på bygg B og D har fått et innhuk. Vi kjenner ikke bakgrunnen for dette, men anser at bebyggelsen ikke tjener noe på det. Tvert imot blir typologien uklar og uryddig. Vi er litt tilbake til problemene fra første utkast. Vi anbefaler at man går bort fra dette og satser på en mer sluttet bygningskropp. 9. De inntrukkede toppetasjene fungerer greit, men de fremstår rotete og lite rendyrkede. 10. Det er lagt inn vertikale elementer som bryter gesimsen og horisontaliteten. Dette bryter med konseptet og her bør man heller innarbeide dette i toppetasjens uttrykk. Byarkitektens skisse:	dermed at det også vil være mulig å bygge hjørnene helt ut hvis leilighetenes tosidighet kan løses på annet vis. 9. Innspillet tas med i den videre prosjekteringen. 10. Innspillet tas med i den videre prosjekteringen.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
			 11. Byarkitekten har dessverre ikke hatt kapasitet til å sette seg så grundig inn i prosjektet.	
Byggesakskontoret	1. Det bør sikres bestemmelse om beplantning mellom fortau og boliger. 2. Foreslår at § 4.1.1 deles opp i flere bestemmelser 3. § 4.1.1: "Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utover viste byggegrense.": Det ser ut til at byggegrensen allerede er plassert nokså tett på veien, så det bør ikke tillates balkonger utover dette. 4. § 4.1.1 om høyde på bebyggelse: "Tekniske	1. Dette er sikret i bestemmelsenes 4.1.6. 2. § 4.1.1 er revidert og delt opp i flere bestemmelser. 3. Bestemmelsen er revidert for å sikre tilstrekkelig avstand mot veien og mellom bygg. Byggegrenser er også smalnet inn mot Alette Beyers veg og ved tverrforbindelsen med fortau/sykkelveg. 4. Gesimshøyde står på plankart. Bestemmelsene	8. Bebyggelsen blir for høy. Den bør reduseres slik at det blir bedre kontakt med bakken. Det er for høy utnyttelse og bygningene havner for tett på veien. Dette gjelder spesielt bygningen som plasseres rett ved rundkjøringen. 9. Boligene som plasseres tett på fortauet vil få dårlige bokvaliteter, ettersom det vil kunne bli mye innsyn og støy fra fortau og veg.	8. Se kommentarer på innspillene fra byplankontoret (UU), fra Byantikvaren og fra Kommunalteknikk veg. 9. Det planlegges ingen boliger i første etasje ut mot Selsbakkvegen. Mot Alette Beyers veg er det planlagt god avstand mellom bygg og vei med forhager. 10. Første etasje er nå trukket lenger tilbake fra rundkjøringen for å sikre

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser (kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav Skriv kort	Kommentar forslagsstiller faglige råd
	installasjoner på tak tillates over gesimshøyde på maks 5 % av takflaten.”: Spesifiser hvor høyt over regulert høyde de tekniske installasjonene tillates. Det ser ikke ut til at gesimshøyde har blitt bestemt, så det bør endres. 5. § 4.1.1: “Alle bygg skal ha trinnfri adkomst og heis.” - Det er ikke nødvendig å gjenta det som står i TEK, og det kan ikke stilles strengere krav enn i TEK. 6. § 4.1.1: “Det tillates takterrasser innenfor planområdet. Takterrasser inngår i uteromregnskapet.”: Er det noen grunn til å ha med dette i bestemmelsene? Dette kan tillates uavhengig av om det står eller ikke. 7. Det er unødvendig å stille krav til både teknisk plan for avfallsløsning (§ 7.2.2) og teknisk plan for renovasjon (§ 7.2.4).	er revidert med maks. høyde på tekniske installasjoner på tak. 5. Fjernet fra bestemmelsene. 6. Fjernet fra bestemmelsene. 7. Fjernet fra bestemmelsene.	10. Det ser ikke ut til at gode siktlinjer er ivaretatt for gående, syklende og kjørende ved hjørnet rett ved rundkjøringen. 11. Det bør sikres god plass foran innganger mot fortauet. 12. Det ser ut til å bli lite sol på uterommet.	gode siktforhold for gående og syklister. Det er lagt inn bestemmelsesområde som sikrer dette i bestemmelsene. 11. Det er sikret god plass foran innganger mot fortauet. 12. Solforholdene er tilfredsstillende iht. krav i KPA.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller faglige råd
Samfunnssikkerhet og beredskap				
Tomtegrupper				
Bydrift	1. Vi stiller oss bak kommunalteknikk-veg punkt 1. Dette for å sikre drift og vedlikeholdsarbeid.	1.	2.	3.
Trd. parkering (parkeringsdekning)				