



SELBERG
ARKITEKTER

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Alette Beyersvei
Gnr./bnr. 100/15 og 100/159 m. fl.



Forslag til bebyggelse

Tiltakshaver:
Nye Selsbakkhøgda AS

Konsulent:
Selberg Arkitekter AS

Dato: 29.11.2024

Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan arkitektur landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.
00	29.11.2025	Planbeskrivelse	SMA	GT	DvM
01	28.01.2025	Planbeskrivelse rev. etter innspill	SMA	GT	DvM

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
1.1	Plankonsulent, forslagstiller	5
1.2	Hensikten med planen	5
2	Planstatus og rammebetingelser.....	6
2.1	Nasjonale føringer	6
2.2	Regionale føringer	6
2.3	Kommunale føringer	6
2.3.1	Krav til leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur	
2.3.2	Krav til parkering	
2.3.3	Byggegrenser	
2.3.4	Byggehøyder	
2.4	Gjeldende reguleringsplan og pågående planarbeid	7
2.5	Tilgrensende reguleringsplaner.....	7
3	Beskrivelse av planområdet.....	9
3.1	Beliggenhet, avgrensing og eierforhold	9
3.2	Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk.....	9
3.3	Stedets karakter.....	10
3.4	Solforhold og klima	12
3.5	Topografi og landskap	12
3.6	Grunnforhold.....	12
3.7	Naturmiljø og -verdi.....	12
3.8	Rekreasjonsverdier	12
3.9	Kulturminner	12
3.10	Trafikkforhold	14
3.10.1	Myke trafikanter	
3.10.2	Parkering	

3.10.3	Kollektivtrafikk	
3.11	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud	14
3.12	Støy og luftforurensning	15
3.13	Sol og skygge	15
3.14	Teknisk infrastruktur	15
3.15	Naturfare – flom og skred	15
4	Samråds- og medvirkningsprosess	16
4.1	Kommunal medvirkning	16
4.2	Kunngjøring om igangsatt regulering	16
4.3	Nabomedvirkning	16
4.4	Statlige og regionale myndigheter	16
4.5	Innkomne innspill med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget	16
5	Beskrivelse av planforslaget	17
5.1	Plangrepet	17
5.2	Planlagt arealbruk	18
5.3	Uteoppholdsareal og grønnstruktur	19
5.3	Bærekraft og klima	20
5.4	Trafikkforhold	21
5.4.1	Parkering for bil og sykkel	
5.5	Universell utforming	22
5.6	Miljøforhold punktene ovenfor	22
5.6.1	Støy	
5.6.2	Luftforurensning	
5.6.3	Geoteknikk	
5.6.4	Forurensning i grunnen	
5.6.5	Fremmede arter	
5.7	Avfallshåndtering og VA anlegg	24
5.7	Anleggsfasen	25
5.8	Rekkefølgebestemmelser	25
6	Virkninger av planforslaget	26
6.1	Landskapsbilde/bybilde	26
6.2	6.2 Stedets karakter, byform og struktur Kan eventuelt inngå i temaet i bybilde	26
6.3	Klima i bygg	27
6.4	Naturmiljø og naturverdi	27
6.5	Naturressurser	27
6.6	Grunnforhold og miljøforhold	27
6.7	Trafikkforhold	27

6.8	Teknisk infrastruktur.....	27
6.9	Sosial infrastruktur	28
6.10	Universell utforming	28
6.11	Rekreasjon og folkehelse.....	28
6.12	Barns interesser.....	28
6.13	Konsekvenser i anleggsfasen fra anleggsfasen	29
6.14	Sammendrag av ROS-analyse	29
7	Vurdering av KU-forskriften	30
8	Vedlegg	31

1 Bakgrunn

1.1 Plankonsulent, forslagstiller

Planforslaget er sendt inn av Selberg Arkitekter AS på vegne av oppdragsgiver Trym Eiendom AS.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å transformere og fortette et areal som i dag benyttes til parkering. Det skal utarbeides en detaljert reguleringsplan, som legger til rette for blokkbebyggelse i 3-6 etg. med parkeringskjeller.

2 Planstatus og rammebetingelser

Reguleringsplanforslaget skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål og interesser. Viktige nasjonale og regionale føringer er blant annet klimautfordringene, retningslinjer for areal- og transportplanlegging, innskjerpet jordvern, hensyn til barn og unge og krav til universell utforming.

2.1 Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Mer effektiv energibruk
 - o Prioritere klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Bedre bymiljø og helse
 - o Økt tilgjengelighet for alle
 - o Sikring av grunnlag for matproduksjon gjennom vern av produktiv jord
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
 - o Styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesak
 - o Grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
 - o Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021
 - o Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og livskvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

2.2 Regionale føringer

- Trøndelagsplanen (2019-2030), vedtatt 12.12.2018
 - o Arealbruk følger opp klimamål og ønsket samfunnsutvikling.
- Regional plan for arealbruk (2022-2030), 09.03.2022
 - o Bærekraftig arealbruk i Trøndelag fremover. Forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte.

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Trondheim, ble vedtatt i bystyret 26.09.2024. Planen er ikke rettskraftig da det foreligger innsigelser fra Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og Bane NOR. Det er lagt opp til lokal meklings i desember 2024.

I nylig vedtatt KPA ligger planområdet med om lag en halvpart i byggesone 1 og en halvpart i byggesone 2. Dette åpner opp 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 fortettningsstrategi (byutviklingsstrategi – mot 2050 og forslag til ny arkitekturstrategi for Trondheim)

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til «Boligbebyggelse nåværende og Kombinert bebyggelse og anlegg – Framtidig».

2.3.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur

I nylig vedtatt KPA gjelder følgende uteromskrav (utklipp fra tabell i KPA);

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes

Tabell 1 Oversikt over krav til uterom i byggesoner nylig vedtatt KPA.

Byggesone	Per boenhet eller per 100 m ² BRA	Plassering og fordeling
Byggesone 1 (felt S3)	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan

I nylig vedtatt KPA er det lagt inn en forbindelseslinje for gående og syklende fra Borettslagets eiendom i øst, gjennom planområdet, til Byåsen VGS. Herfra følger traseen inn på Selsbakkvegen, Arnt Smistadsveg til Byåsveien.

2.3.2 Krav til parkering

Tabellen under er et utklipp fra forslag til nylig vedtatt KPAs parkeringsbestemmelser både for sykkel og bil.

Tabell 2 Oversikt over krav til bil- og sykkelparkering i byggesoner nylig vedtatt KPA.

Byggesone	Sykkel	Bil – per 100 m ² BRA
Byggesone 1 (felt S3)	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m ² og 1,5	min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2	parkeringsplass per boenhet	min 0,2 - maks 0,9

2.3.3 Byggegrenser

Det er ikke fastsatt noen spesielle byggegrenser knyttet til området.

2.3.4 Byggehøyder

I nylig vedtatt KPA er det ikke satt noen konkrete begrensninger på byggehøyder for byggesone 1 og 2. Bebyggelse skal derimot være tett, så lenge dette er forenelig med kulturhistoriske verdier. På motsatt side av rundkjøringen er det vedtatt reguleringsplan som åpner for rundt 14 etasjer.

KPA har heller ingen konkrete høydebegrensninger for ny bebyggelse, men bestemmelsene sikrer at steds karakter og overordnede landskapstrekk skal hensyntas ved planlegging av ny bebyggelse.

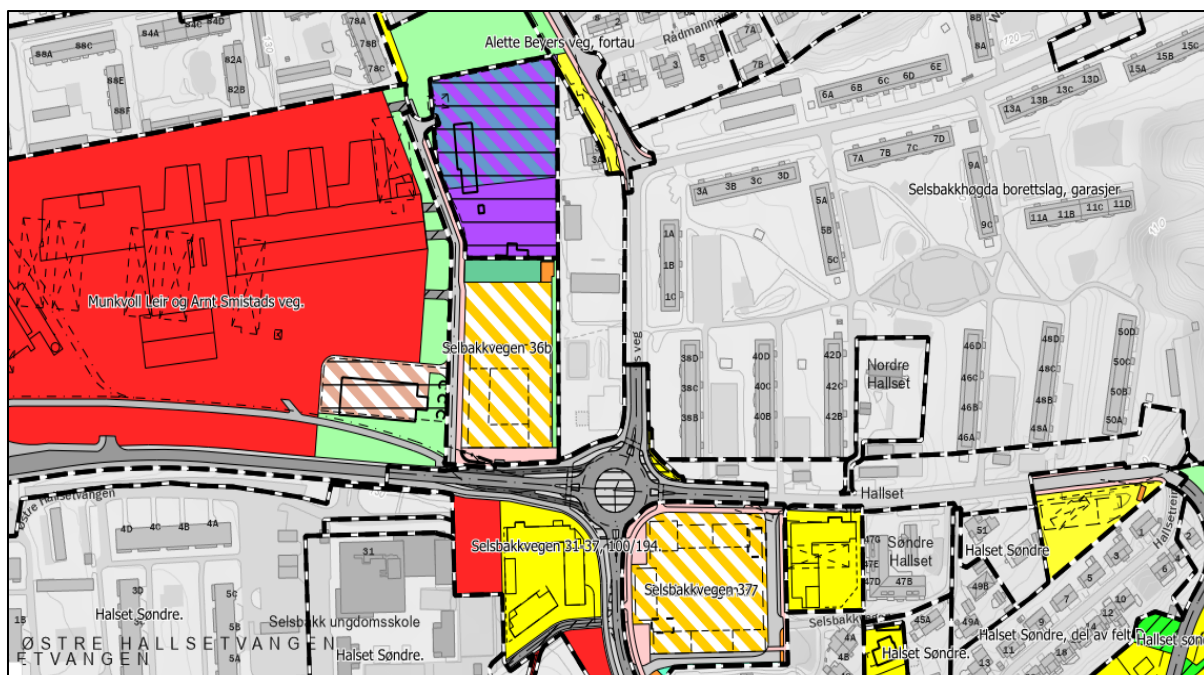
2.4 Gjeldende reguleringsplan og pågående planarbeid

Deler av planområdet berøres av en eldre reguleringsplan vedtatt 25.08.1967. Denne planen regulerer inn areal for «gangtrafikk» og «kjøretrafikk» omtrent slik det ser ut i dag. Planen har id r0134h. Det finnes ikke noe pågående planarbeid som grenser direkte til planområdet.

2.5 Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser til flere reguleringsplaner. Disse er:

- R20160007 – Selsbakkvegen 37, vedtatt 18.11.2021
- r20200026 – Alette Beyers veg, fortau. Vedtatt 27.10.2021
- r20100012 – Selsbakkvegen 36b, vedtatt 24.04.2014
- r0651b – Nordre Hallset veg 78, 100/116, atkomst, samt området mellom Nordre Hallset veg og Alette Beyers veg, vedtatt 14.12.2004.
- r1051s – Selsbakkvegen 31-37, 200/194, vedtatt 26.08.2004
- r0651 – Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg, vedtatt 30.05.2002

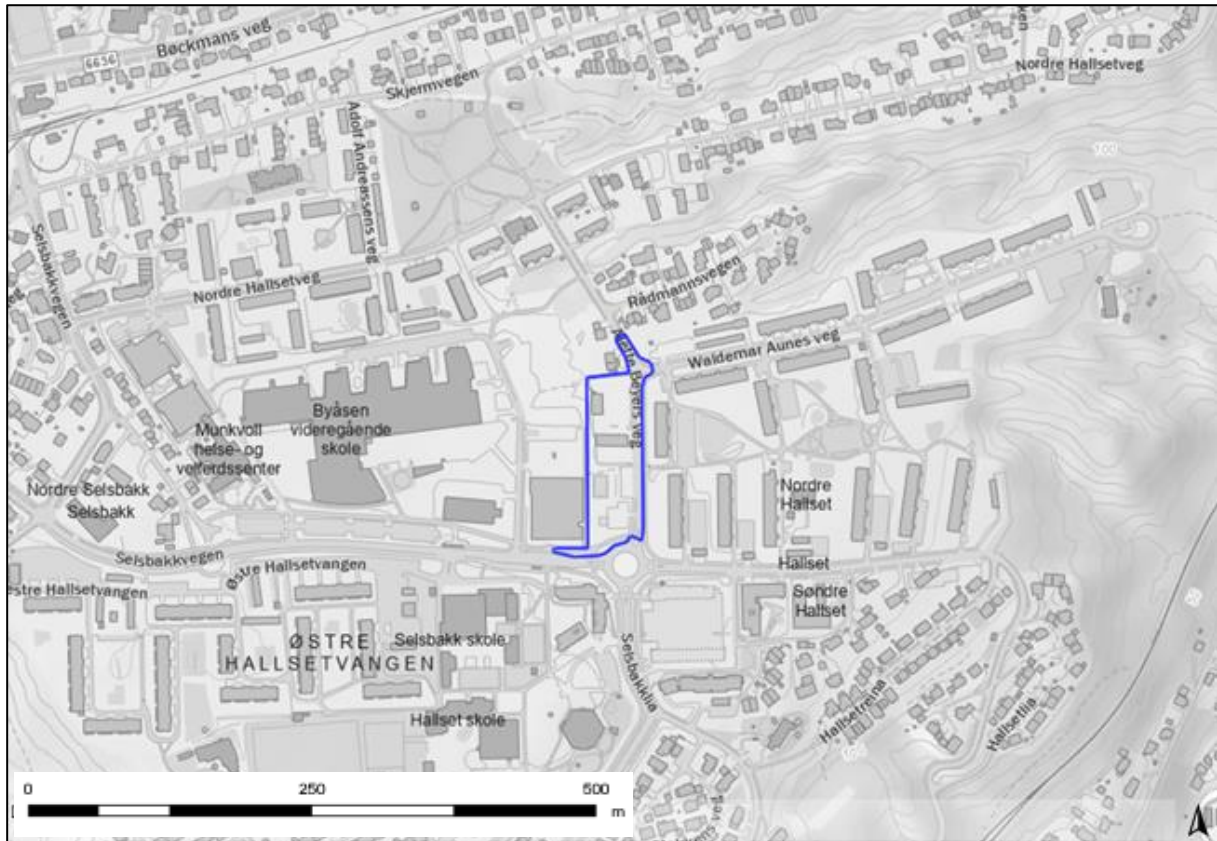


3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet, avgrensning og eierforhold

Planområdet ligger på Hallset, på Byåsen i Trondheim, ca. 9 km fra sentrum. Området er sentralt plassert i forhold til omkringliggende offentlige funksjoner og kommunikasjon. Byåsen videregående skole, Selsbakk ungdomsskole, Hallset skole og Hallset kirke. Det planlagte senterområdet Varden ved eksisterende rundkjøring ligger i umiddelbar nærhet. Holdeplass metrobuss ligger like vest for planområdet.

Planområdet er ca. 9,4 daa. Området er i bruk som overflateparkering, garasjeanlegg, ballbinge, samt noe plen og grøntareal.



Figur 2. Planområdet ligger på Hallset. Kilde: gislink.no

Planområdet eies og disponeres av Selsbakkhøgda Borettslag. Planområdet omfatter deler av eiendommene 100/158 og 100/159. Reguleringsplanen berører og/eller grenser til følgende eiendommer gnr/bnr. 100/118, 137, 138, 139, 158, 159, 413, 417, 418, 492.

3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Planområdet er for det meste benyttet til overflateparkering og garasjer. Asfalt utgjør over 50% av planområdet.

Resterende er gressplen, samt en mindre ballbinge i svært dårlig forfatning. Planområdet grenser inntil rundkjøringen for Selsbakkvegen, Alette Beyers veg og Selsbakkliå.



Figur 3. Planområdet er dominert av parkering. Omkringliggende bebyggelse har flate tak. Her sett fra krysset med Waldemar Aunes veg. Kilde: Google Maps

Området rundt planområdet fungerer som et bydelssentrum, og rommer de viktigste hverdagslige funksjonene.

3.3 Stedets karakter

Planområdet ligger tett knyttet opp mot Selsbakkhøgda Borettslag i øst. Borettslaget er en del av drabantbyen på Hallset, som 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.



Figur 4. Flyfoto av Selsbakkhøgda. Kilde: Google Maps.



Figur 5. Ortofoto av området. Området som skal bebygges er markert med gul farge. Kilde: Google Maps.

Det meste av nærliggende bebyggelse er større bygninger med flate tak. I området utenfor denne bebyggelsen dominerer småhusbebyggelse med saltak.

Området rundt borettslagets eiendom, bærer preg av moderne utbygging og fortetting. Det er iverksatt flere pågående fortettingsprosjekter, blant annet på tomte til Migosenteret. Prosjektet «Varden» er planlagt med et 14. etasje høyhus og hadde salgsstart november 2023.



Figur 6. Småhusbebyggelse med saltak sett fra krysset Alette Beyersveg og Waldemar Aunes veg. Kilde: Google Maps.



Figur 7. Prosjektet «Varden» sør øst for planområdet. Kilde: Vardenbyasen.no

3.4 Solforhold og klima

Planområdet har gode solforhold da det ligger på et relativt flatt platå med bratte partier sør og øst mot Nidelvkorridoren, samt relativt åpent mot sør.

Trondheim har et mildt og fuktig klima, som preges av byens beliggenhet i utkanten av Vestavindsbeltet. Byen ligger innenfor den tempererte klimasonen, men ikke så langt unna polar-klimasonen. Beliggenheten mellom den varme luften i sør og den kalde i nord gir et noe ustabilt klima.

3.5 Topografi og landskap

Hallset utgjør et relativt flatt platå på Byåsen, sørvest for Trondheim sentrum. Hallsetplatået grenser til sterkt skrånende terreng mot Bjørndalen og Nidelvkorridoren i øst og skrånende terreng i sør mot Selsbakk. Planområdet skråner lett nordover, med omtrent tre høydemeter forskjell mellom nord-sør.

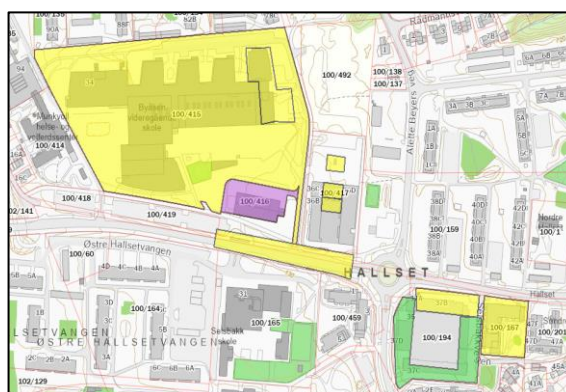


Figur 8. Terrenget heller mot Bjørndalen og Nidelvkorridoren i øst, og mot Selsbakk i sør. Kilde: Trondheim kommune kartinnsyn

3.6 Grunnforhold

Det finnes kartlagte kvikkleiresoner i relativ nærhet. Planområdet er kartlagt med marine avsetninger i NGUs løsmassekart, og ligger under marin grense. Dette betyr at det potensielt finnes kvikkleire i området.

Det er kartlagt forurenset grunn i omkringliggende områder i forbindelse med tidligere utbygginger. Sannsynligheten for at forurenset grunn også berører planområdet er derfor relativt høgt.



Figur 9. Kart som viser grunnforurensning i området. Gult er akseptable nivå, lilla er mistanke/lite informasjon, mens grønt er lite eller ikke forurenset. Kilde: miljodirektoratet.no

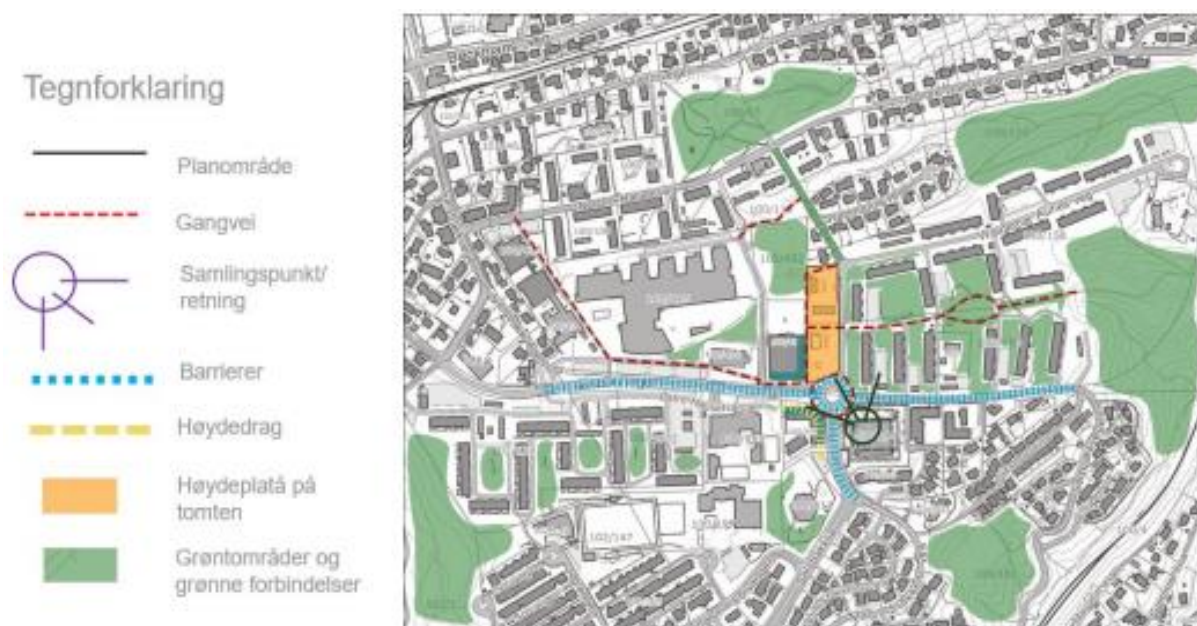
3.7 Naturmiljø og -verdi

Det er ikke kartlagte naturinteresser innenfor planområdet.

3.8 Rekreasjonsverdier

Området ligger nært større grøntområder med forbindelseslinjer til marka. Det er flere mindre ute-områder i tilknytning til borettslaget, barnehage og skole, som kan benyttes til fri lek for barn og unge.

Planområdet omfatter en mindre ballbinge (Maxi-bingen). Denne er i svært dårlig forfatning. Deler av banen er gjengrodd med busker og trær, og den bærer preg av lite bruk og dårlig vedlikehold. Maxi-bingen ble registrert som svært viktig friluftslivsområde i 2018 (Kilde: Miljødirektoratets database over friluftsområder/ Kommunedelplan for Friluftsliv og grønne områder).



Figur 10. Oversikt over grøntområder og grønne forbindelser i området.

3.9 Kulturminner

Selsbakkhøgda borettslag ligger i nylig vedtatt KPA (perioden 2022-2034 (Ny-KPA) inne med hensynssone kulturmiljø, Nordre Hallset. Sonen omfatter lavblokker med store grøntarealer og er Trondheims første «hagedrabantby», karakterisert med konsentrert bebyggelse med 3-4 etg. og felles parkarealer. Hensynssonen som ligger øst for planområdet og Alette Beyers veg og er en del av borettslagets eiendom.

Hensynssonen har som formål å bevare bebyggelsesstrukturen og at nye tiltak skal tilpasses både eksisterende bebyggelse og landskapstrekk.

I tillegg til hensynssonen ligger det to kommunalt verneverdige bygninger mellom borettslagets bygningsmasse.

Det finnes derimot ingen kulturminner som direkte berører planområdet. Det vises til vedlegg 1, stedsanalyse for området.



Figur 11. Hensynssone kulturmiljø.

3.10 Trafikkforhold

Planområdet er godt knyttet opp mot eksisterende veinett, og ligger sentralt plassert i krysset (rundkjøring) mellom Selsbakkvegen og Alette Beyers veg. Selsbakkvegen har en ÅDT på 2000 basert på korttidstelling gjennomført for Selsbakkvegen 37 (kilde: Asplan Viak 15.02.2023). Alette Beyers veg som ligger langs planområdets østre side har fartsgrense på 30 km/t, og en ÅDT på 700. Tallene på denne korttidstelling fra 2023 er bearbeidet av Asplan Viak og er betydelig lavere enn de som er oppgitt av Statens vegvesen vegkart (kilde Kartkilde Statens vegkart, kommunekart.com). Da denne tellingen ble gjennomført var allerede eksisterende «Migo-senteret» i Selsbakkveien 37 stengt og dette grunnlaget legges til grunn for analysen. For nærmere redegjørelse av grunnlaget vises det til vedlegg 12.

Det er registrert tre trafikkulykker tilknyttet rundkjøringen sør for området, og en ulykke i krysset Alette Beyers veg og Waldemar Aunes veg (kilde: GisLink.no).

3.10.1 Myke trafikanter

Det er godt tilrettelagt for myke trafikanter i området, og det finnes en rekke fortau og GS-veier langs eksisterende veinett. Det er opparbeidede krysningspunkter flere steder, som sikrer god fremkommelighet for gående og syklende.

Østre side av eiendommene oppleves som en lang avkjøring. Dette kan gi uoversiktlige situasjoner både for myke trafikanter og kjørende.

3.10.2 Parkering

Størsteparten av planområdet benyttes i dag til overflateparkering, med bl.a. vinteroppstillingsplasser for bobil (utleie).

3.10.3 Kollektivtrafikk

Planområdet er godt dekket av kollektivtilbud. Metrobusslinje 3 stopper like utenfor planområdet, samt flere mindre linjer. Trikkstopp ligger omtrent 10 minutters gange fra tomten vestover. Selsbakk togstasjon ligger 1,2 km fra tomten, sørover langs Selsbakkliå og Martin Stokkens veg.



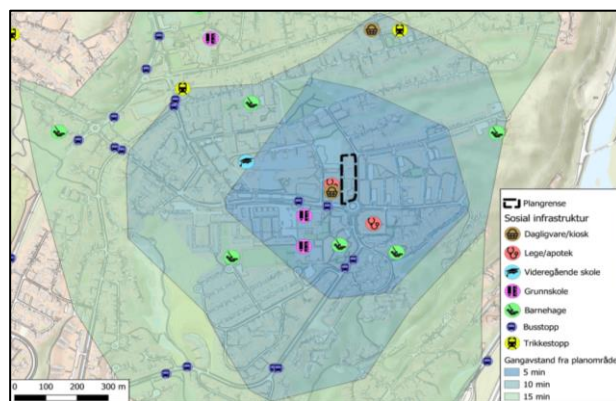
Figur 12. Parkeringsareal og fortau går over i hverandre og skaper uavklarte formål.

3.11 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Planområdet ligger sentralt plassert i bydelssenteret på Hallset. Både Hallset skole (barneskole), Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole ligger i umiddelbar nærhet, samt flere barnehager (Selsbakkhøgda, Hallsetreina og Byåsen Kirkes barnehage). I tillegg finnes det flere forretninger som dagligvare og apotek.

På andre siden av Selsbakkvegen foregår en transformasjon av Migosenteret, som vil sikre høyere boligtetthet i området, samt flere utadrettede næringer på gateplan

Planområdet har god kollektivdekning (se kap.3.10.3).



Figur 13. Oversikt over sosial infrastruktur i området.
Kilde: Trondheim kommune kartinnsyn

Det finnes ulike aktiviteter som fotball/idrettsbaner, skatepark, lekeplasser, volleyballbane mm. innenfor en gangavstand på under 10 minutter.

3.12 Støy og luftforurensning

Planområdet berøres til en viss grad av gul støysone i de arealene som ligger nærmest de tilgrensende veiene.



Figur 14. Kart som viser støy i området. Kilde: Trondheim kommune

3.13 Sol og skygge

Planområdet har gode solforhold da det ligger på et relativt flatt platå med bratte partier sør og øst, samt relativt åpent mot sør.

3.14 Teknisk infrastruktur

Nord i planområdet ligger kommunale ledninger for vann, overvann og spillvann, inkludert en vannledning med dimensjon 400 mm, som er kritisk for vannforsyningen til Byåsen. I henhold til VA-norm til TK er det avstandskrav på 5 m til vannledningen med slik dimensjon, og bebyggelse må legges i tilstrekkelig avstand i forhold til dette. Det ligger også kommunale ledninger for vann, overvann og spillvann langs Alette Beyers veg. Det finnes også en kommunal overvannsledning med dimensjon 300 mm som krysser planområdet. (se vedlegg 11 for nærmere detaljer).

3.15 Naturfare – flom og skred

Planområdet er utenfor NVEs aktsomhetsområde for flom, og det finnes heller ingen vassdrag i nærheten. Det er ikke kartlagt skredhendelser i eller i nærheten av området (kilde: NVE atlas).

4 Samråds- og medvirkningsprosess

Ut fra områdets sentrale beliggenhet og funksjon sentralt på Hallset, vil mange mennesker bli berørt i planarbeidet. Det ble lagt opp til bred medvirkningen med tidlig involvering av nabolaget. Det har vært viktig at naboer og berørte er gitt anledning til å vise hva de mener er viktig i sitt område, og på den måten gi plankonsulent og utvikler viktig input i prosessen. Innspill på hvilke kvaliteter som ligger i området som bør søkes ivaretatt, samt hvilke utfordringer nabolaget ser for seg, er sentralt å få inn tidlig i prosessen. Møtene har også hatt en viktig funksjon ved å gi informasjon om bakgrunnen for tiltaket, synliggjøre viktige føringer, planidé og videre prosess. Gjennom prosessen er det avholdt flere møter med både offentlige etater og naboer.

4.1 Kommunal medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 20.09.2024. I tillegg er det avholdt eget møte med byarkitekt og byantikvar, samt med kommunalteknikk renovasjon.

4.2 Kunngjøring om igangsatt regulering

Planarbeidet er varslet ved brev til berørte og myndigheter, datert 27.09.2024. Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging ble satt inn i Adressa den 28.09.2024, se vedlegg 18.

Kunngjøringen ble også publisert på Selberg Arkitekters nettside www.selberg.no

Svarfrist var satt til 30.10.2024.

4.3 Nabomedvirkning

Alle naboer og gjenboere er varslet og orientert om innholdet i forslaget ved brev og plakater på Rema, samt til skoler (AUF) og barnehage (styrer). I brevet blir de oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Det er avholdt følgende møter i perioden før frist for innspill gikk ut 30.11.2024.

- Sameiet Halset Hage
- Selsbakkhøgda borettslag
- Åpent møte for nabolaget

4.4 Statlige og regionale myndigheter

I samråd med plankontoret i Trondheim kommune, er varsel og orientering sendt til en rekke høringsinstanser med innsigelsesadgang.

4.5 Innkomne innspill med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget

Hovedtrekkene i innspill til planarbeidet har gått på form og skala, høyder samt plassering i forhold til nabobebyggelse og til sol/skygge. Konseptet er noe justert i forhold til dette. Det vises til vedlegg 18 for nærmere beskrivelse av innspill og hvordan de er svart ut.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Plangrepet

Plangrepet går ut på å legge til rette for ny bebyggelse langs Alette Beyers veg. Denne vil bestå av hovedsakelig boligbebyggelse fordelt på fire bygg i varierende høyde. Bebyggelsen i nord vil være av lavere karakter for å møte eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i sør ligger innenfor lokalsenter sone 1 og vil henvende seg mot en høyere bebyggelse «Varden Byåsen». Det legges opp til en høyere bebyggelse i sør mot bydelssentrum.

Det er lagt til grunn omtrent 10100 m² BRA. Dette tilsvarer rundt 112 leiligheter, og med muligheter for felleslokaler i førsteetasje mot Selsbakkvegen. Planen åpner for to større uterom langs vestsiden, med gode solforhold på ettermiddag-/kveldstid. Disse er også skjermet fra trafikkstøy. Balkonger vil i hovedsak henvende seg mot sør og vest og det planlegges ingen ensidige leiligheter mot nord eller øst. Foreløpig plangrep åpner også for flere hjørneleiligheter med gode solforhold gjennom store deler av døgnet. Det åpnes for etablering av takterrasser på deler av takflaten.

Mot rundkjøringen legges det opp til aktive fasader. 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 bevegelleslinjer.

Et viktig premiss for planarbeidet er å redusere skyggevirkninger på eksisterende boliger i området. Hovedgrepet med bebyggelse langs Alette Beyers veg gjør at skygger i stor grad faller på vegareal, og noe på Selsbakkhøgda borettslag sine mindre attraktive utearealer mot trafikken.

Med planforslaget følger det en reguleringskonvolutt som viser maks utnyttelse av planområdet og illustrasjoner som viser bebyggelse som er mulig innenfor planens rammer.



Fig. 15 3D-illustrasjon av mulig bebyggelse innenfor planens rammer.

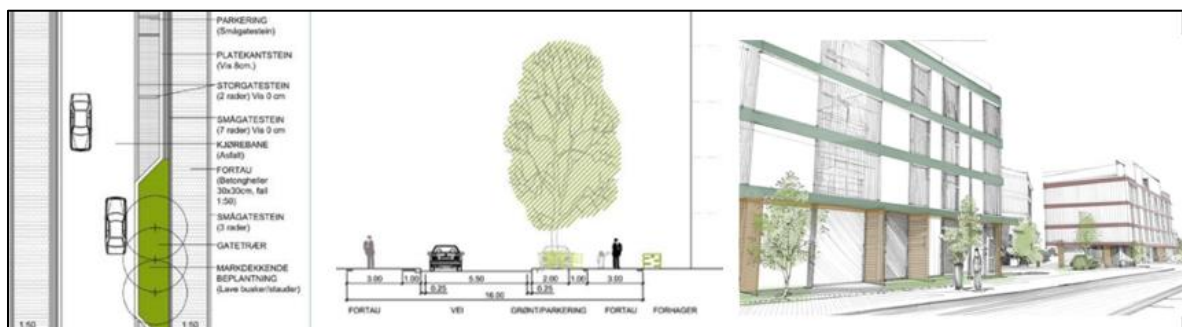


Fig. 16 Prinsippillustrasjoner plan, gatetverrsnitt, gaterom.

5.2 Planlagt arealbruk

Det legges til rette for bolig med blokkbebyggelse og tilhørende uteoppholdsarealer. Samferdselsformål reguleres med kjøreveg, annen veggrunn, gang/fortau, sykkelanlegg, samt kombinert formål samferdselsanlegg/annen veggrunn grøntareal. Under grunnen reguleres området til parkeringshus/-anlegg.

Planlagt bebyggelse består av fire leilighetsbygg som i hovedsak ligger mot Alette Beyers veg og Selsbakkvegen. Bygg C er trukket noe fra vegen, dette er for å gi plass til fellesfunksjoner mot Alette Beyers veg som renovasjon, sykkelparkering og brannoppstillingsplass. Denne delen av tomten ligger sentralt i prosjektet, like ved viktige gangforbindelser og vil fungere som en urban møteplass i tilknytning til gaterommet. En eksisterende gangforbindelse gjennom tomten styrkes og det settes av plass til sykkelveg i tillegg, i henhold til intensjon i nylig vedtatt KPA.

Bygg A ligger mot sør, nærmest kollektivtraseen og bydelssentrumet. Bygg A har inntrukket fasade mot Selsbakkvegen. Bygg B og D er hjørnebygg som definerer uterommene på en god måte. Begge har et definert hovedvolum mot Alette Beyers veg med inntrukkede fasader og lengder som er sammenlignbare med Selsbakkhøgda borettslag. Bygg C er et punkthus som drar skalaen noe ned og skaper variasjon i bebyggelsen, men også dette bygget følger samme fasadeprinsipp som resten.

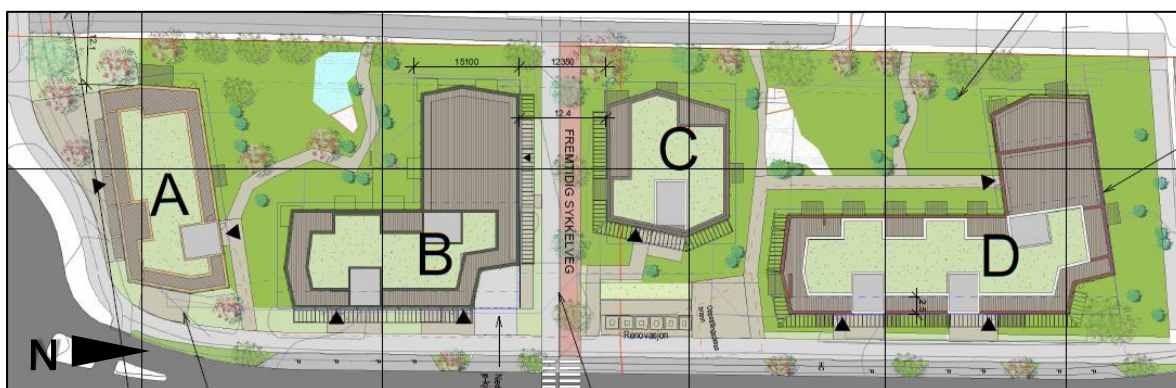


Fig. 17. Situasjonsplan som viser bebyggelse som er mulig innenfor planens rammer.

De to sørlige byggene ligger innenfor byggesone 1 i nylig vedtatt KPA og er planlagt med 4-6 etasjer. Denne bebyggelsen gjenspeiler høyden på de planlagte byggene på «Migo-tomta» og bebyggelsen som ligger over Selsbakkveien (Selsbakkli 1-3). De to nordlige byggene er planlagt med 3-5 etasjer, der høyden vil trappes ned mot nord og vest, og det er naturlig at tettheten er noe lavere i byggesone 2.

Fasadekonseptet er utviklet med en intensjon om å viderebringe noen av kvalitetene til byggene i Selsbakkhøgda borettslag. På denne måten snakker den nye bebyggelsen med naboprojektet som er et viktig kulturmiljø på Hallet. Det gjøres med en horisontal tredeling av byggene. Førsteetasjene har åpnere fasader, ekstra høyde, forhager, pergolaer og oppholdssoner. Hovedetasjene (2.-4. etg) har en rolig, horisontal inndeling og toppetasjene blir inntrukket og gis et nøytralt preg.

Byggegrensene er vist i plankartet. I nord er byggegrensen satt med hensyn til VA-ledninger i grunn. Over bakken er byggegrensen flere steder plassert ca. 1 meter fra fasadelivet på illustrert bebyggelse. Dette er for å ha rom for mindre justeringer i detaljprosjekteringen (i for eksempel veggoppbygging, romløsninger, fasadeelementer og balkonger).

Byggegrensene under grunnen er i nord og øst satt med hensyn til VA-ledninger. Mot vest er grensen satt fire meter fra eiendomsgrense. I sør er byggegrensen satt i planlagt vegglinje, som er en forlengelse av vegglivet til nabobebyggelsen. Bebyggelse i sør (BB1) er gitt maks høyde som vist på plankartet. Bebyggelse i nord (BB2) er gitt maks høyde som vist i plankartet.

Tabell 3 Oversikt over areal og utnyttelse

Delfelt	daa	Antall boenheter	BRA (m2) vist i illustrasjonsplan	%-BRA vist i illustrasjonsplan	Min-maks %-BRA i reguleringsplan
BB1	2,76	53	5050	182%	130-190
BB2	3,56	59	5050	142%	100-150

5.3 Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Uteoppholdsarealene ligger skjermet fra trafikk i Alette Beyers veg og Selsbakkvegen, samt, orientert mot vest og med gode solforhold. Det er ikke lagt opp til kjøreveier eller brannoppstillingsplass i de store uterommene. Redning og slukkearbeid har adkomst fra areal mot Alette Beyers veg og Selsbakkvegen, og byggene er planlagt med tanke på dette.

Store deler av utomhusanleggene er planlagt etablert med forskjellige typer flersjiktet vegetasjon og begrenser bruken av plen. Dette vil *gi en variert opplevelse i uterommene, skape mindre 'rom' i de store rommene*, og for å bidra til høyt biologisk mangfold. Det legges opp til bruk av stauder, gress og blomstereng i tillegg til busker, hekker, store og små trær. Det legges opp til å benytte lavere og flerstammede trær, for å skape et større grønt volum i uterommene.

Langs tomtegrensen mot vest legges det til rette for en allè av trær langs grusveg (på nabotomt). For å skape variasjon og ulike kvalitet på tomten er det tenkt å benytte ulike treslag. Dette kan bl.a. være spiselige frukttrær, vintergrønne trær, løvfellende trær, nåletrær, flerstammede trær mm.

Plen etableres sentralt i områdene, og åpner for fri lek, ballspill og annet opphold for ulike aldersgrupper.

Leilighetene på bakkeplan har et privat grønt uteareal på bakkenivå, som legges noe forsenket sammenlignet med resterende utomhusanlegg. En lav terrengmur kan brukes til å ta opp høydeforskjellen, samt *som sittekanth i 'privathagene'*.

For å ivareta VA-ledninger i nord sees det på mulighetene for å etablere et større regnbed i flere nivå med tilhørende vegetasjon. Dette kan bidra til å skape en lokal biotop, der planter og insekter som trives i fuktige miljø kan etablere seg. Dybden på de individuelle nivå skal som utgangspunkt ikke overstige 15-20 cm og ha overløp til SF som er plassert i området.

Mot Alette Beyers veg legger planen til rette for små grønne forhager for leilighetene på bakkenivå med lav vegetasjon mot fortauet. Ved alle levegger/pergola rundt innganger, sykkelparkering og oppholdssoner legges det til rette for etablering av klatreplanter, som med tiden skal danne grønne vegger.

I gateparkeringssonen i Alette Beyers veg legges det til rette for å kunne etablere to parkeringsplasser mellom hvert tre. VA-ledninger i denne sonen kan komplisere etablering av gatetrær, men dersom det et bærelagssystem under trær og parkeringsplasser (og fortau) skal det gi gode vekstforhold for trær uten at røtter påvirker underliggende ledninger.

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det finnes 3200 m² uteoppholdsareal innenfor planområdet. Uteromsregnskapet for foreslått prosjekt viser 3840 m² uteoppholdsareal. Solstudier viser at de planlagte uteoppholdsarealene får tilstrekkelig med solbelyst areal i henhold til kommuneplanens bestemmelse §10.4 (se tabell 4). Det vises til vedlagte illustrasjonshefte for nærmere informasjon.

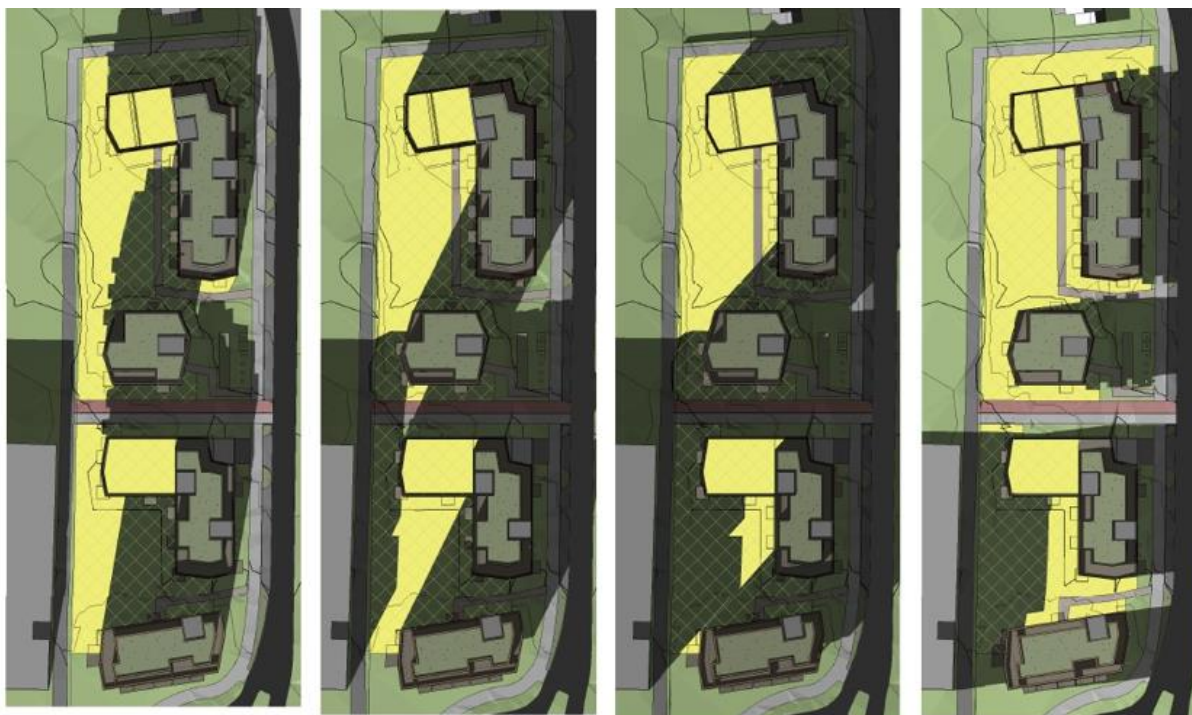


Fig. 18 Situasjonsplan som viser solbelyste uteromarealer

Tabell 4 Tabell som viser solbelyst uteromsareal.

Dato	Tidspunkt	Solbelyst areal m ²	Solbelyst areal %
21.mars	Kl. 13	1625 m ²	51 %
21.mars	Kl. 14	1590 m ²	51 %
21.mars	Kl. 15	1515 m ²	47 %
23.juni	Kl. 18	2220 m ²	70 %

5.3 Bærekraft og klima

Nylig vedtatt KPA har en rekke miljøambisjoner som er fastsatt gjennom «Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune. Det er utarbeidet en miljøoppfølgingsplan for prosjektet, se vedlegg 9.

For prosjektet tilstrebes det å oppnå en høy bærekraftprofil, gjennom BREEAM-sertifisering, fellesfunksjoner i bygget, materialbruk og effektive lavenergiløsninger. Dette bidrar bl.a. til å redusere klimagassutslipp, skape sosial bærekraft, sikrer god materialbruk (gjenbruk) slik at dette kan implementeres i prosjektet slik at byggets miljøpåvirkning reduseres.

Som verktøy for miljøoppfølging vil prosjektet benytte BREEAM. Det er lagt opp til sertifiseringsnivå på «Very Good». Det er utarbeidet en preanalyse for prosjektet hvor de ulike emnene er kommentert og ansvar for de ulike emnene er plassert på aktører, se vedlegg 9.

Klimagassregnskap

Resultater fra klimagassberegningene viser at den største innvirkningen på de totale klimagassutslippene er knyttet til transport i drift, materialer, og energibruk i drift (50-års syklus). Reduksjonene kan oppnås ved å gjennomføre tiltak som alternativ materialbruk, økt energieffektivitet for boligblokk (10% reduksjon ift. TEK 17), begrenset privatbilverkøy og bruk av biodielse for byggeplassdrift, se vedlegg 8. Reguleringsbestemmelser sikrer begrensningene i privatbilverkøy. Øvrige tiltak føles opp i miljøoppfølgingsprogram/ BREEAM.

5.4 Trafikkforhold

Det har vært fokus på å oppnå mest mulig grønne areal innad i planområdet. Nedkjøring til parkeringskjeller vil være fra Alette Beyers veg. Avkjørselen vil opparbeides i tråd med Statens vegvesens håndbok N100. Avkjøringene har gode siktforhold både for biltrafikk og gang- og sykkeltrafikk, og anses som trafiksikre.

Planen vil stramme opp det som i dag kan oppleves som en lang, langsgående avkjørsel langs store deler av eiendommen 100/158, 159. Dette vil føre til et mer forutsigbart trafikkmønster for både myke og harde trafikanter.

Planen vil også føre til endringer i Alette Beyers veg. Vegbredden reguleres til 5,5 meter. Det vil anlegges langsgående parkering og grøntareal vest for kjørevegen. Innenfor dette feltet vil det være et fortau på 3 meter.

Planen regulerer også inn en sykkelveg med fortau gjennom området i Ø-V gående retning.

Planen legger til rette for at det skal etableres en oppstillingsplass for brann- redningstjeneste sentralt i området.

Asplan Viak har i sin analyse for Selsbakkvegen 37, 15.02.2023 beregnet ÅDT 2023 inkludert nytt nærsenter. Disse tallene (se vedlegg 12) er lagt til grunn for det videre arbeidet. Dette gir en økning av trafikk i Selsbakkvegen fra 2000 til 3100 vestover og fra 1600 til 2700 østover som følge av etablering av nytt nærsenter. I Alette Beyers veg blir det ingen endring i trafikkmengder, da planområdet også i dag brukes til parkering.

5.4.1 Parkering for bil og sykkel

Planen legger opp til at all beboerparkering skal være i parkeringskjeller. Parkeringskjeller er foreløpig planlagt med 73 parkeringsplasser, hvorav seks av disse er tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. I tillegg legges det opp til langsgående parkering i Alette Beyers veg (ca. 10 stk.). Det legges opp til at det skal finnes én tilrettelagt parkeringsplass på bakkeplan, men det er også rom for at min. 1 HC-plass i p-kjeller har 2,6 m takhøyde.

Planbestemmelsene sier at det skal etableres største tall av 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² og 1,5 sykkelparkeringsplass per boenhet. Foreløpig illustrasjonsplan viser 130 sykkelparkeringsplasser på bakkeplan. I tillegg er det planlagt 145 sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller. Dette gjør at det foreløpig er totalt 275 sykkelparkeringsplasser.

Parkeringssituasjonen Selsbakhøgda

Den totale parkeringssituasjonen for Selsbakhøgda borettslag vil reduseres, men holder seg godt innenfor minimumskravet i nylig vedtatt KPA. Parkering tilknyttet ny bebyggelse vil dekkes på egen tomt i parkeringskjeller.



Fig. 19 oversikt over parkeringskapasitet i Selsbakkhøgda borettslag før og etter utbygging

5.5 Universell utforming

Føringene fra plan- og bygningslovens § 1-1 vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggteknisk forskrift er lagt til grunn og ivarettatt i planforslaget.

Planområdet er relativt flatt og alle uterom, gangareal og inngangsparti vil ha universell utforming.. Den primære inngangen vil typisk være den med kortest distanse til renovasjon. Alle primære gangveger til inngangspartier og uteoppholdsarealer skal som utgangspunkt ha en bredde på 1,8 meter, men kan over kortere strekninger (5 meter) reduseres til 1,5 meter. Stigning på gangveier skal ikke overstige kravene i gjeldende TEK. Gangveger i utearealene er prosjektert til å koble seg på eksisterende grusveg vest for tomten, men denne koblingen er tenkt som sekundær gangveg/snarveg. Utearealene mellom bygg C og D ligger lavere enn tomtengrensen mot vest, og kombinert med lavbrekk i dette området kan det derfor bli vanskelig å få en inn en kobling til med tilfredsstillende stigning innfor kravene for universell utforming. Det vil jobbes videre med dette i detaljprosjektering for å ivareta tilfredsstillende stigning.

På grunn av blågrønn faktor skal alle gangveger som utgangspunkt være permeable. For å ivareta dette kan f.eks. belegningsstein med brede fuger benyttes.

Det må i videre prosjektering lages en lysberegning for å ivareta belysning som ivaretar til kravene om universell utforming.

5.6 Miljøforhold

5.6.1 Støy

Bebyggelsen planlegges slik at det dannes et stille område mellom bygningene og mot vest. Store deler av arealet på bakkeplan, samt på takterrasser, vil ha tilfredsstillende støynivå for utendørs oppholdsareal.

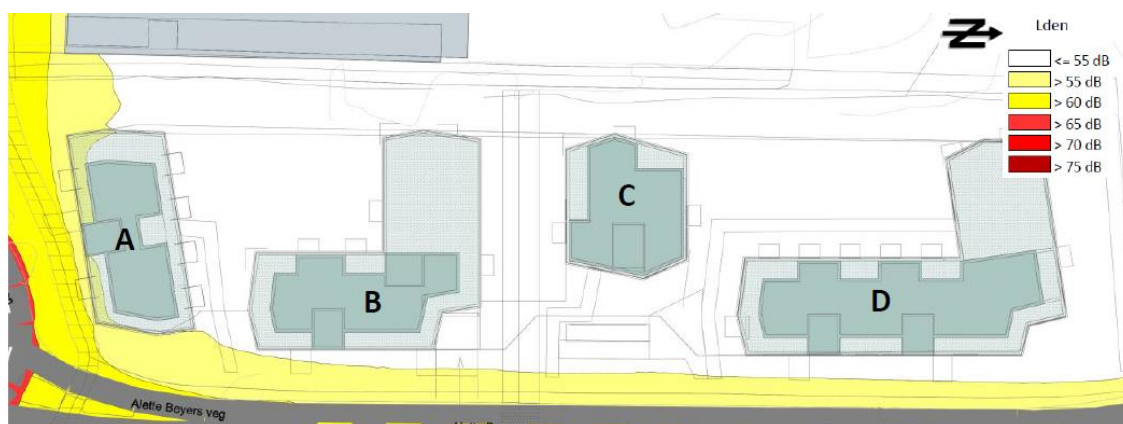


Fig. 20 Utklipp fra støyrapport

Deler av bebyggelsen i planområdet vil ha støynivåer på fasade tilsvarende nedre del av gul støysone. Kommuneplanens arealdel tillater støyømfintlig bebyggelse i nedre del av gul støysone, i henhold til §19.3.1, om boenheter har en stille side hvor oppholdsrom plasseres. Boenheter vil også oppnå en kvalitet, som beskrevet i §10.2 om et soverom eller stue plasseres på denne siden.

Bygg A har tilfredsstillende støynivå på fasade mot nord og deler av fasade mot vest. I skisserte plantegninger er det planlagt med gjennomgående boenheter i alle etasjer i bygg A, vist i figur 3, slik at det kan plasseres et soverom eller en stue mot stille side. Krav i KPA med hensyn på stille side vil dermed tilfredsstilles. *Bygg B har overskridelser av grenseverdien på $L_{den} \leq 55$ dB kun for et punkt i 2. etasje på fasade mot øst.* Så lenge leilighet her planlegges med fasade også mot sør, så vil krav i KPA være tilfredsstilt for alle boenheter i bygg B. Bygg C og D har tilfredsstillende støynivå på alle fasader, krav i KPA vil tilfredsstilles uten tiltak.

Det er utført beregninger av støynivå på fasader for eksisterende bebyggelse nærmest planområdet før og etter utbygging for kontroll av eventuell økning i støynivå på grunn av refleksjoner fra ny bebyggelse. Det beregnes ingen økning i støynivå for den eksisterende bebyggelsen.

Foreslått utforming av planområdet gjør at ingen uterom vil bli påvirket av støy (se figur 19).



Figur 21 Situasjonsplan som viser uterom i foreløpig illustrert prosjekt. Dersom man sammenligner støykart og uterom ser man at uterom ikke påvirkes. Uterom i sør på bygg A er på tak.

5.6.2 Luftforurensning

Planområdet forventes å ligge godt utenfor gul sone for luftforurensning. Dette er basert på miljødirektoratets luftsonekart for 2018-2022, vist under. Det er også estimert relativt lave trafikk tall vegene i området.



Fig. 22 Utklipp fra Miljødirektoratets luftsonekart 2018-2022

5.6.3 Geoteknikk

Geoteknisk rapport (Rapport 14292-RIG-N-001) dokumenterer at det ikke er registrert kvikkleire eller annet sprøbruddmateriale i de utførte grunnundersøkelsene. Grunnvannstand er tolket å ligge på ca. 4-5,5 m under terrengnivå, med mindre variasjoner, se vedlegg 7.

Planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger (flom og skred) i iht TEK 17, rapport se vedlegg 7.

5.6.4 Forurensning i grunnen

Det er utført grunnundersøkelser (Miljøgeologisk datarapport 14292-00-RIGm-R001) på området, se vedlegg 14. Det er påvist forurensede masser på planområdet og i henhold til Forurensingsforskriften kap. 2 må tiltakshaver utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før tiltak i grunnen igangsettes, se vedlegg 6.

5.6.5 Fremmede arter

Fremmedarten Legesteinsklover er registrert like ved planområdet. Arten har stort invasjonspotensiale og det bør gjennomføres en kartlegging av fremmede arter innenfor planområdet.

5.7 Avfallshåndtering og VA anlegg

Renovasjon

Det legges opp til bunntømte containere med et renovasjonspunkt som er plassert slik at det er lett tilgjengelig fra Alette Beyers veg. Det legges opp til at renovasjonsbilen kan stå i parkeringslomme i Alette Beyers veg og løfte de bunntømte containerne over fortau, se notat VA og renovasjon vedlegg 11.

Bestemmelsene sier at containere skal ha en maksimal avstand på 80 meter fra hovedinnganger. Dette er høyere enn maksimalt avstandskrav i renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune på 50 meter. I planforslaget er den lengste avstanden fra bygg A og bygg D på hhv. 73 og 63 meter til midterste container. Bestemmelsene åpner for inntil 80 meter da endelig plassering av hovedinngang for disse byggene kan måtte endres noe.

Løsning med to punkt ble vurdert i prosessen for å få komme innenfor tillatt maksimal avstand for alle boliger. En oppsummering av denne vurderingen ligger på side 25 i Vedlegg 4 Illustrasjonshefte. Konklusjonen ble at det beste for helheten i prosjektet var å ha ett sentralt, lett tilgjengelig renovasjonspunkt, selv om avstanden for noen av beboerne blir mer enn 50 meter.

VA ledninger og overvannshåndtering

Planlagt utbygging vil koble seg på den kommunale vannledningen i Alette Beyers veg. Her vil det etableres en ny vannkum. VA-notat (2024005-VA-01) dokumenterer at brannsvanndekning er tilfredsstillende, se vedlegg 11.

Det legges opp til tretrinnsstrategi for overvannshåndtering. Første trinn handler om å håndtere små nedbørsmengder på planområdet gjennom naturlige prosesser slik som infiltrasjon og fordampning. Trinn to innebærer å gjør konkrete tiltak for å forsinke og fordrøye avrenningene ved store nedbørsmengder., f.eks. nedgravde magasiner, åpne vannspeil og grøfter slik at vann holdes tilbake. Tredje trinn leder vannet i resipient på en trygg måte ved ekstreme nedbørshendelser der trinn 1 og trinn 2 ikke har nok kapasitet. Dette trinnet er også viktig når snø, is og løv tetter sluk. Flomvegen langs Alette Beyers veg opprettholdes ved bl.a. bruk av kantstein langs Alette Beyers veg og at bygg i sør plasseres tilstrekkelig høyt slik at en unngår oppstuvning. Kantstein langs nedsenket fortau mot runnkjøringen leder overvann øst rundt det sørligste bygget og deretter videre ut i Alette Beyers veg.

Blågrønn faktor

I henhold til nylig vedtatt KPA er Blågrønn faktor (BGF) utarbeidet for detaljregulering av Alette Beyers veg. Blågrønn faktor er et virkemiddel i arbeidet med å sikre bærekraftige og klimarobuste områder i byer og tettsteder, der en ser på sammenhenger mellom både vann- og vegetasjon, blå og grønne. For prosjektet er det utarbeidet og lagt til grunn en BGF på 0,75. Grunnet områdets beliggenhet og krav til høy tetthet og parkering under bakken vil det være svært utfordrende å oppnå en faktor over 0,8. Det er lite verdifull vegetasjon på tomten som kan bevares og bidra til vesentlig utslag i utregningen. I tillegg ble prosjektet startet opp før BGF ble et krav og at oppnå en faktor på 0,8 vil medføre vesentlige endringer i prosjektets konsept. *Det er gjort stor bruk av plantefelt for å skape en 'grønn lunge' i tillegg til bruk av trær der vekstforholdene og jorddybde er optimale, se vedlegg 5.*

5.7 Anleggsfasen

Det vil ikke være nødvendig å avsette egne områder til midlertidig riggområde. Planområdet vil være tilstrekkelig til å kunne benytte egne eiendommer til dette.

Det er en egen rekkefølgebestemmelse knyttet til anleggsfasen som blant annet omhandler beskyttelse av omgivelsene, trafikkavvikling, driftstider, støy, støv og sikkerhet.

5.8 Rekkefølgebestemmelser

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til illustrasjonsplan, skolekapasitet, geoteknikk, grunnforurensning, plan for avfallsløsning, vann og avløp, anleggsfase, teknisk infrastruktur og miljøoppfølging.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Landskapsbilde/bybilde

Planområdet ligger i et bebygd område og er relativt flatt. Områdene i øst, vest og sør er preget av blokkbebyggelse i 3-6 etasjer, mens i nord er områdene preget av småhusbebyggelse.

Planområdet vil oppleves som en naturlig forlengelse av omkringliggende boligområder og er en del av den planlagte utviklingen. Det er ingen tydelige landskapstrekk i området. Bebyggelsen underordner seg bebyggelsen i området for øvrig og vil ikke bryte noen siktlinjer eller siluetter. Det vises til vedlegg 4 Illustrasjonsvedlegg som illustrerer fjern- og nærvirkninger.

6.2 Stedets karakter, byform og struktur

Planforslaget vil legge til rette for et tydeligere urbant bybilde og styrke Hallsets inntrykk og status som bydelssentrum, i tråd med kommunens fortettingsstrategi rundt knutepunkter. Planen ønsker også å henvende seg mot rundkjøringen og den nye bygningsmassen på motsatt side, «Varden». Sammen med «Varden» vil utbyggingene tydelig styrke områdets inntrykk som et urbant bydelssentrum. Utforming av gatetverrsnittet skal skape gode bymiljø med fasader som åpner for utadrettet aktivitet i byggesone 1 nærmest rundkjøringen. Planforslaget søker å tilpasse seg det nærliggende Selsbakkhøgda borettslag, der den nærmeste blokkbebyggelsen ligger langs nord/sør-aksen. Samtidig gjør tomtens beskaffenhet og kommunens ønske om økt tetthet det aktuelt med mindre utstikk i øst/vestlig retning. Bebyggelsen i planforslaget orienteres på samme måte som i borettslaget, der bygg ligger nord-sør og øst-vest og danner definerte uterom.

Planen erstatter overflateparkering og garasjeanlegg med moderne blokkbebyggelse med god og stedstilpasning og økt tetthet.

Nordlig del av eiendommen 100/158 benyttes som en kobling til sti som fører til parkeringsplass ved Byåsen videregående skole. Denne forbindelsen er sikret og videreført i planbestemmelsene. Planen vil tilføre området bedre grønnstruktur og erstatte det som i dag er benyttet som parkeringsplasser. Planforslaget legger opp til at det utformes trygge, gode og lett tilgjengelige uterom. Uterommene vil være skjermet for støy og biltrafikk og ha gode solforhold.

Arkitektonisk kvalitet

Byggene har flatt tak som det meste av omkringliggende bebyggelse, foreløpig prosjekt viser sprang i etasjeantall og mulighet for takterrasser på den lave delen. Disse takterrassene kan bli flotte felles uterom for beboerne som supplement til de mindre privatiserte uterommene på bakken. Det er tenkt varierende fargebruk på hvert bygg, noe som vil gi et løft for området.

Fasadematerialet vil i hovedsak være malt/beiset trekledning, og omramming på vinduer, dører, rekkverk o.l. skal fargesettes med harmoniserende toner. Fasaden er tenkt oppbygget med et rutenett i ulike sjikt, der de horisontale linjene skal være fremtredende. Rutenettet deler fasaden inn i ryddige felt som kan romme tette felter, mindre eller større vindusflater, franske balkonger og vanlige, delvis inntrukne balkonger. På denne måten oppnår man en ro og rytme og et horisontalt uttrykk som snakker med Selsbakkhøgda borettslag samtidig som han har god fleksibilitet i utforming og planløsning. Planforslaget viser en bebyggelse med vinklede endevegger. Dette er gjort for å gi en mer spennende form både i bybildet og i leilighetene. Det vil også minske hjørne-effekten for gående som beveger seg rundt bygget, noe som kan øke trygghetsfølelsen. Uterommene mellom byggene blir mer varierte og avstanden mellom bygg virker større både utenfra og inne. Bebyggelsens volum, skala og uttrykk fra drabantbyen videreføres gjennom ny arkitektur på en positiv måte.

Kulturminner og kulturmiljø

Planen har ingen konsekvens for automatisk fredede kulturminner, eller andre kulturminner. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det vurderes til å være liten risiko for at planen kommer i konflikt med slike. Skulle det dukke opp kulturminner under opparbeidelse av området, skal arbeidet umiddelbart stanses, og kulturminnemyndigheten varsles.

Konseptet med volum, skala og arkitektoniske trekk tilpasser seg «hagedrabantby» Nordre Hallset, som hensynssone kulturmiljø, Uteoppholdsareal og grønnstruktur

6.3 Klima i bygg

For prosjektet tilstrebes det å oppnå en høy bærekraftprofil, gjennom BREEAM-sertifisering, fellesfunksjoner i bygget, materialbruk og effektive og lavenergiløsninger.

6.4 Naturmiljø og naturverdi

Det er ikke kartlagt nevneverdige naturverdier innenfor planområdet. Det meste av området er allerede bygget ned med asfalt, og resterende areal er gressplen.

Med bakgrunn i dette anses det ikke nødvendig med en vurdering av naturmangfoldlover § 8–12.

6.5 Naturressurser

Planlagt detaljregulering vil ikke påvirke naturressurser i, eller rundt, området.

6.6 Grunnforhold og miljøforhold

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering som dokumenterer at det ikke er kvikkleire i grunnen, men at det er noe forurensing i grunnen. Fremmedarten Legesteinskløver er i tillegg registrert i nærheten av planområdet. I bestemmelsene er det stilt krav til kartlegging av fremmede arter og hvordan de skal håndteres. Videre skal det utarbeides en, samt tiltaksplan for forurenset grunn i hht. Forurensingsforskriften kap. 2, som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før tiltak i grunnen igangsettes,

Støy og støy

Planforslaget har ikke konsekvenser for støy eller luftkvalitet i området, da det ikke er estimert økt trafikk på grunn av forslaget.

Blågrønn faktor

For prosjektet er det utarbeidet og lagt til grunn en BGF på 0,75. Grunnet områdets beliggenhet og krav til høy tetthet og parkering under bakken vil det være svært utfordrende å oppnå en faktor over 0,8. Det er lite verdifull vegetasjon på tomten som kan bevares, og i tillegg ble prosjektet startet opp før BGF ble et krav med faktor på 0,8. *Det er gjort stor bruk av plantefelt for å skape en 'grønn lunge' i tillegg til bruk av trær der vekstforholdene og jorddybde er optimale i den hensikt å oppnå BGF på best mulig måte, se vedlegg 5.*

6.7 Trafikkforhold

Ifølge utarbeidet trafikkanalyse(vedlegg 11) vil planforslaget ikke føre til økt biltrafikk i planområdet. Siden dagens bruk av tomta i stor grad er parkering, vil antall parkeringsplasser gå ned ved utbygging.

Det vil ikke bli konsekvenser for kollektivtrafikkens fremkommelighet at eksisterende parkeringsplass erstattes av boliger vil også gi flere gående og syklende, men også bedre fremkommelighet for disse, samt bidra til større grunnlag kollektivreisende som er positivt. Planen vil bidra til et mer forutsigbart trafikkmønster for både myke og harde trafikanter.

Avkjørsel for beboere i nytt område for bolig i forslaget er plassert med god avstand til krysset Alette Beyers veg/Waldemar Aunes veg og rundkjøring langs Selsbakkvegen. Utforming av avkjørselen og krav til sikt skal være iht. Trondheim kommune sine retningslinjer.

Kryssing av Alette Beyers veg utformes med gangfelt dersom kryssende fotgjengere i *dimensjonerende time er ≥ 40 . Forslaget legger til rette for videreføring av gangstisystemet gjennom Selsbakkhøgda borettslag til nærliggende skole, næring etc.*

6.8 Teknisk infrastruktur

Det skal etableres nytt privat VA-anlegg. Byggegrenser ivaretar avstandskrav til disse ledningene.

Brannvannkapasiteten er vurdert som tilfredsstillende jamfør VA-notat, se vedlegg 11.

Overvannshåndteringen er basert på tretrinnsstrategien og involverer grønne tak, permeable dekker, fordrøyningsmagasin og flomveger.

6.9 Sosial infrastruktur

Ny bebyggelse vil føre til tilflytting til området. Dette vil kunne genere behov for flere skole- og barnehageplasser. Det er vanskelig å si hvor mange skole- og barnehageplasser tiltaket skaper behov for, da det avhenger av hvilke aldersgrupper som viser interesse for tiltaket.

I tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøte med Trondheim kommune er det sagt at det er tilstrekkelig kapasitet på både barne- og ungdomsskolen.

Planområdet har kort gangavstand til det meste av hverdagslige funksjoner. Dette fører til meget god tilgjengelighet for alle brukergrupper. Med Metrobusstrase fram til bydelssenteret vurderes mobiliteten til å kunne bli meget god.

6.10 Universell utforming

Tiltaket vil styrke universell tilgjengelighet ved bedre opparbeidede forbindelser og uteoppholdsareal. Bygningsmassen vil utformes i tråd med gjeldende krav i Teknisk Forskrift.

6.11 Rekreasjon og folkehelse

Utbyggingen berører ikke viktige rekreasjonsområder

Planen legger opp til universelt utformet felles uteareal med gode møteplasser for alle aldre. Solforholdene på eiendommen er gode med lite støy. I tillegg har eiendommen god tilgang til grøntareal, grønnsstruktur, som kan stimulere og fremme fysisk aktivitet. Alle disse punktene vil være med til å fremme god folkehelse.

Planen ivaretar folkehelse ved å fremme et godt bomiljø gjennom gode møteplasser og fellesfunksjoner for beboerne. Dette bygger opp under utvikling av gode relasjoner, tilhørighet og et bedre bomiljø. I tillegg til dette har planområdet nærhet til områder for rekreasjon, grønnsstruktur med koblinger ut i marka.

Planen legger opp til boliger som er gode å leve i, med god sammensetning og planløsning som sørger for bokvalitet.

Planområdets beliggenhet legger opp til en hverdag der gange og sykkel kan få en mer sentral del i folks reisevaner. Området ligger relativt nær Bymarka med gang/sykkelforbindelse Dette vil igjen gi positive virkninger på folkehelsen.

Hovedsykkelveg Ø-V retning gjennom planområdet

Regulert hovedsykkelveg gjennom området har flere utfordringer knyttet til blant annet tilkoblingspunkt ved Rema i øst, kryssing midt i Alette Beyers veg og anleggelse av trase gjennom et veietablert boligområde Selsbakkhøgda borettslag og nytt boligområde som reguleres nå. Det vil kunne bli mye sykkeltrafikk med høy fart nær uteområder til boligområder og parkeringsplass på Rema, noe som potensielt kan føre til konflikt med fotgjengere. Det er i planprosessen vurdert alternativ løsning med føring av traseen i Waldemar Aunes veg og nord i planområdet. Her er det romslig med arealer til å legge til rette for gang og sykkeltrase, og arealene har lavere kvalitet som uteområder enn arealene lenger sør. Illustrasjoner som viser mulig alternativ plassering av hovedsykkelveg ligger på side 26 i Vedlegg 4 Illustrasjonshefte.

6.12 Barns interesser

Det ble på slutten av 1990-tallet etablert en ballbinge på eiendommen 100/159. Denne har de siste årene ikke vært i bruk, og fremstår nå som gjengrodd. I 2022 etablerte borettslaget et kunstgressfelt med pannabane, basketkurv og flere lekeapparater mer sentralt i borettslaget.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging sier at det skal skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av areal som er egnet for lek, hvis det i nærmiljøet er mangel på arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Med bakgrunn i den oppgraderingen som borettslaget gjorde i 2022 og nærheten til store lekeområder som Skjermveien aktivitetspark, Hallset

kunstgressbane, skolegårder og øvrige grøntarealer tilhørende borettslaget, vurderes at kravet i retningslinjene er oppfylt. Det er derfor ikke behov for ytterligere et erstatningsareal for ballbingen.



Fig. 23 Til venstre Flyfoto 1999 og til høyder flyfoto 2022 Kilde: Norge i bilder.

Barns interesser vil bli ivarettatt ved at det avsettes tilstrekkelig med uteareal som stimulerer til lek og opphold innenfor planområdet. Planområdet vil ikke ha intern trafikk, da denne ledes ned i parkeringskjeller. Dette gjør at arealene vil være sikret for trafikk. Planområdet har også gode forbindelser til skoleområdet og til andre lekeområder, som har større arealer med mulighet for ball lek.



Bilder tatt 14.08.2024

Fig. 24 Foto fra ballbane som er gjengrodd og nytt lekeområde etablert i 2022. Kilde: Trym AS.

6.13 Konsekvenser i anleggsfasen

Tiltaket vil føre til byggestøy i og rundt planområdet i anleggsfasen. Dette vil spesielt påvirke bebyggelsen langs Alette Beyers veg og boligene på østsiden av planområdet.

Det kan også medføre midlertidige trafikkomlegginger både for kjørende og gående. Det finnes derimot tilstrekkelige alternativer for omkjøring.

Det er stilt krav til utarbeidet plan for anleggstrafikk ved igangsetting av tiltaket. Kravet er hjemlet i reguleringsbestemmelsene og avbøtende tiltak vil gå fram av plan for anleggstrafikk.

6.14 Sammendrag av ROS-analyse

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Malen er basert på veiledning fra DBS. Analysen ligger til grunn for planarbeidet og er særlig relevant for store nedbørsmengder, rekreasjonsområder, støy og støv fra trafikk, forurensset grunn og trafikkulykker. sammendrag av beskrivelse av risiko for aktuelle temaer.

Analysen viser at det er registrert noen uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket. Det er en hendelse registrert i rød risikosone, og en i gul sone. Med foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes imidlertid risikoen redusert til akseptabelt nivå. For nærmere vurderinger vises det til vedlegg 14.

7 Vurdering av KU-forskriften

Forskrift om konsekvensutredninger angir hvilke type planer og tiltak som krever konsekvensutredning.

I § 6 angis hvilke planer som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. Disse er listet opp uttømmende i vedlegg I. Planlagt tiltak faller ikke innunder tiltakslisten i vedlegg I.

I § 8 angis hvilke planer som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Slike planer er unntatt fra krav om planprogram. Disse tiltakene er listet opp i vedlegg II. Planlagt tiltak kan ikke sies å falle innunder noen av punktene i vedlegg II.

På bakgrunn av dette konkluderer plankonsulent med at planen er fritatt for krav om konsekvensutredning, jf. § 8.

8 Vedlegg

Følgende vedlegg medfølger:

Vedlegg 1	Stedsanalyse
Vedlegg 2	Prinsipiell Illustrasjonsplan
Vedlegg 3	Tegninger ARK
Vedlegg 4	Illustrasjonshefte
Vedlegg 5	Notat Blågrønn faktor
Vedlegg 6	Miljøgeologisk rapport
Vedlegg 7	Geoteknisk notat
Vedlegg 8	Klimagassberegninger
Vedlegg 9	Miljøoppfølgingsprogram
Vedlegg 10	Profiltegninger for vegnettet
Vedlegg 11	Notat VA og renovasjon. Prinsipiell VA- plan.
Vedlegg 12	Trafikkanalyse
Vedlegg 13	Notat Støyvurderinger
Vedlegg 14	ROS-analyse
Vedlegg 15	Varslingsdokumenter
Vedlegg 16	Referat fra oppstartsmøte Trondheim kommune
Vedlegg 17	Innspill i forbindelse med varsel om oppstart – matrise
Vedlegg 18	Innkomne innspill samlet