TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Fagnotat

Vår ref.	Vår dato
2024/4901	22.05.2026

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

Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159, detaljregulering sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder forslag til detaljregulering av boligblokker med tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning, felles parkeringskjeller med tilhørende uterom og infrastruktur. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Eiendom AS.

Den største utfordringen har vært å balansere en høy utnyttelse med ønsket om en god, helhetlig transformasjon av Hallset lokale sentrum.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas.



Planområdet markert rødt, ligger like nordvest for rundkjøring som utgjør senter av Hallset lokale sentrum.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planen legger til rette for ny bebyggelse langs Alette Beyers veg og Selsbakkvegen. Bebyggelsen varierer fra tre til fem etasjer i nord, til seks etasjer mot rundkjøringen i sør. Bestemmelsene sikrer

etablering av minst 75 boenheter og et samlet areal på maksimum 10600m^2 BRA. Boenhetene er fordelt på fire blokker/punkthus.

Hovedvekten av bebyggelsen er plassert mot Alette Beyers veg og gir støyskjermede uterom mot vest. Det tillates takterrasser på de lavere takflatene. En gjennomgående gang- og sykkelveg deler planområdet i to byggeområder.

Det sørlige kvartalet (felt BB1) ligger i byggesone 1 mens det nordlige kvartalet (felt BB2) ligger i byggesone 2. Foreslått utnyttingsgrad er vesentlig høyere enn minimumskrav i KPA i byggesonene 1 og 2.

Mot rundkjøringen sikres åpne fasader for utadrettet virksomhet. Parkeringskjeller ligger under byggene og store deler av uteareralene mot vest. Langs Alette Beyers veg etableres rabatter mellom bilvei og fortau med beplantning og trær og med oppstillingsplass for renovasjon og mulighet for lommer for biloppstilling.



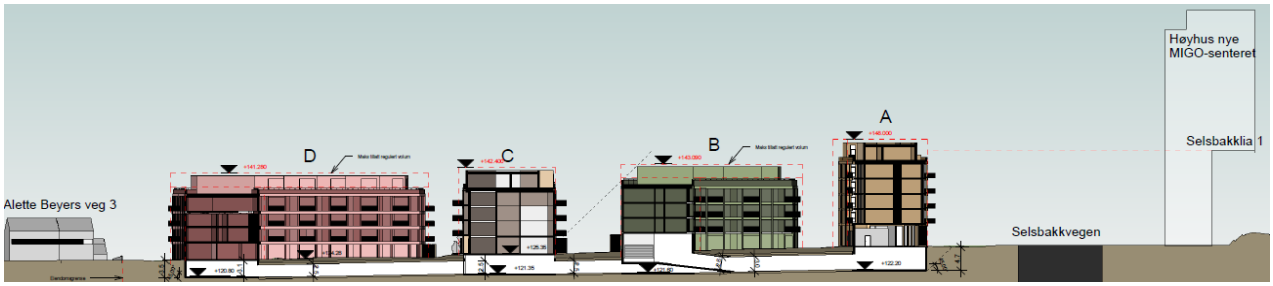


Illustrasjonene over sett fra sørøst og nordvest. De viser bebyggelsen trukket ut til ytterpunktene av det byggegrenser og høyder tillater innenfor planavgrensningen, i form av reguleringskonvolutt. Dette gir et større volum enn det som kan bygges innenfor regulert BRA på tomta, men viser hvor i ytterkantene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

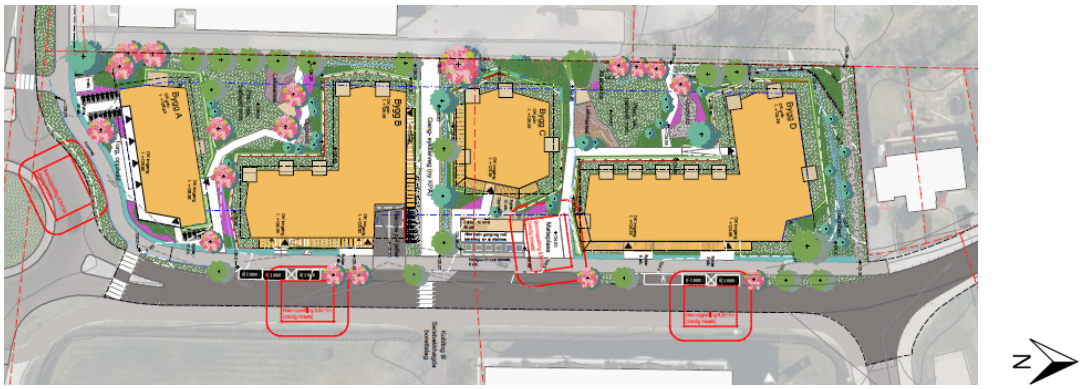




Bebyggelsen sett fra gateplan fra sørøst og nordøst vist med reguleringskonvolutt.



Snitt/oppriss som viser hvordan høyder på bebyggelsen forholder seg til høyder på nabobebyggelse i nord og sør. Stiplede linjer viser mulig ytterkant av bygningene.



Skissert situasjonsplan. Detaljeringen er ikke sikret i planen.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Fortetting i lokalt sentrum med god kollektivdekning, i tråd med overordnet plan.
- Bidrar til finmasket og trafikksikkert nettverk for myke trafikanter.
- Utadrettet aktivitet i første etasje mot rundkjøringen, med overgangssone mellom bygg og byrom, bidrar til levende lokalt sentrum.
- Tilfører grønne kvaliteter til området, og oppgraderer Alette Beyers veg til en frodig nabolagsgate.
- Uteoppholdsarealene er i hovedsak på bakkeplanet.

Argumenter mot planforslaget:

- Høy utnyttelse med stort fotavtrykk, byggenes plassering er nært hverandre og har forholdsvis store høyder på en begrenset tomt, utfordrer lys- og solforholdene for uteoppholdsareal og leiligheter i de laveste etasjene, særlig i felt BB1.
- Stor kontrast til eneboligområdet i nord.

- Sikrer variert boligsammensetning med minstestørrelser og krav til tilgjengelighet (utover teknisk forskrift/TEK 17) for en større andel mindre leiligheter.

Forholdet til kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA)

Planforslaget samsvarer i hovedsak med KPA. Det etableres imidlertid ikke offentlig torg på minst 500 m², slik § 23.3.4 krever for nye tiltak over 1000 m² BRA innenfor byggesone 1.

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



KPA, viser planområdet markert med blå strek

Oppfølging av vedtak fra førstegangsbehandling

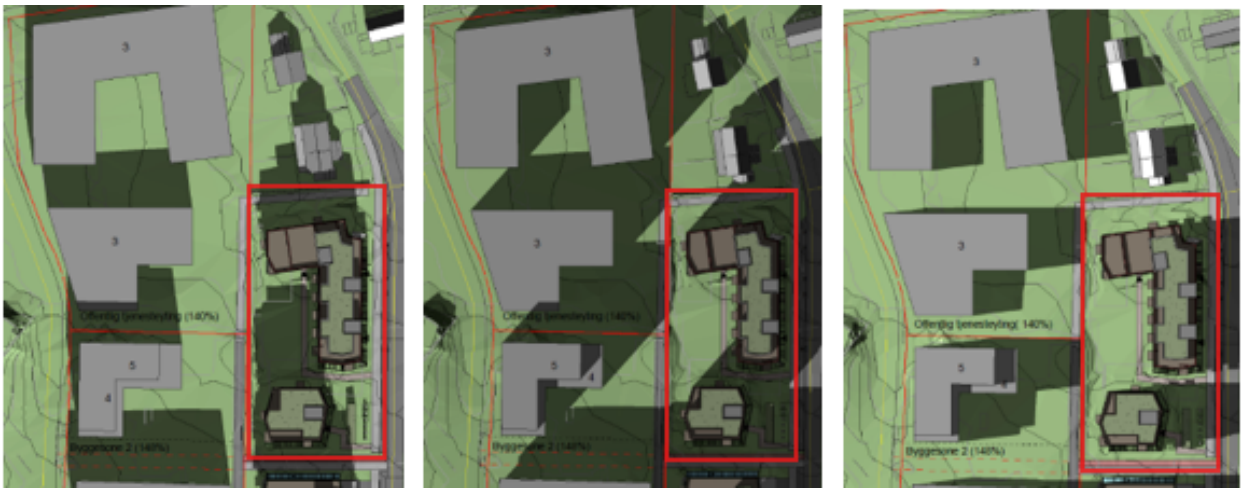
Planforslaget ble sendt på offentlig ettersyn og høring 27.03.2025. I vedtaket (sak PS 71/2025) ble det stilt krav om flere endringer før sluttbehandling.

- Vedtakspunkt 1:
  «Utnyttelsen reduseres for å sikre tilfredsstillende lys- og solforhold for alle leiligheter og for en større andel av uteoppholdsarealene i sørlige bakgård, samt tilrettelegge for tilsvarende framtidig utnytting i tilstøtende områder.»

  Forslagsstiller og Byplankontoret har vurdert følgende:

  - *Lys- og solforhold for leiligheter:* Sol- og skyggestudiene viser at mye av fasadene i de nedre etasjene i bygg B, C og sørlige D vil ligge i skygge i vinterhalvåret. Tilfredsstillende solforhold for boenhetene kan oppnås gjennom planlegging av gjennomgående løsninger eller hjørneleiligheter. Slike planløsninger er ikke juridisk sikret i bestemmelsene, og må følges opp i byggesaken.
  - *Lys- og solforhold for uteoppholdsrom:* Sol- og skyggeanalysene viser at uteoppholdsrommene samlet sett kan oppfylle kravene i KPA til solbelysning. Dette forutsetter at det legges til rette for at alle beboerne har lik tilgang til å benytte de felles uteoppholdsarealene på bakkeplanet.

- *Lys- og solforhold ved tilsvarende framtidig utnyttelse av nabotomter:* I byggesone 2 (felt BB2) sannsynliggjør sol- og skyggestudiene at de ubebygde naboeiendommene i vest kan oppnå en tilsvarende utnyttelse uten at det gir negative skyggevirkninger for felt BB2.



Illustrerte sol- skyggeforhold i byggesone 2 på tidspunktene 21. mars kl. 12 og 15, samt 23. juni kl. 18. Her er ubebygd nabotomt mot vest lagt inn med samme utnyttelse som felt BB2. Felt BB1 markert rødt.

I byggesone 1 er naboeiendommen Selsbakkvegen 36 («Hallset hage») allerede utbygd med en utnyttelse som tilsvarer det planen legger opp til. Sol- og skyggeforholdene for felt BB1 anses derfor som avklart mot eksisterende bebyggelse, selv om utearealer i bakgården vil ha lite sol på ettermiddag og kveld.

Utnyttelsen er ikke redusert etter førstegangsbehandling. Innenfor byggesone 1 (felt BB1), kan samlet bruksareal være 5250m² BRA, som tilsvarer en utnyttelse på 190%. I byggesone 2 kan samlet bruksareal være 5350m² BRA som tilsvarer 140%. Utnyttelsen ligger dermed vesentlig over minimumskravene i KPA, som er henholdsvis 130% og 100%.

I henhold til KPA forventes en utvikling *etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet*. Den høye utnyttelsen må samtidig være *forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal*. Høy utnyttelse er forventet siden planområdet er en sentral del av det lokale sentrumet på Hallset som er under utvikling.

Byplankontoret vurderer at mottatt dokumentasjon sannsynliggjør at utnyttelsen er i tråd med KPA sine ambisjoner om fortetting, men understreker at det er i byggesaksfasen den endelige avklaringen av boligkvalitet må skje.

- Vedtakspunkt 2:
  "Det må sikres minimum størrelse på leiligheter.»

Det ble i vedtaket også stilt krav om at «*før sluttbehandling skal reguleringsbestemmelse 4.1.3 Boligsammensetning siste setning endres til følgende: Maksimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være to-roms.»*

Bestemmelse § 4.1.3 var som følger til førstegangsbehandling:

Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være tre-roms. Minimum 10% skal være fire-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være to-roms.

Gjeldende KPA (som ikke var vedtatt ved førstegangsbehandling) sikrer at ingen leiligheter skal være mindre enn 30m^2 BRA. Forslagsstiller og Byplankontoret har etter høring kommet til enighet om et nytt forslag til leilighetssammensetning og minstestørrelser. Leilighetssammensetningen følger ikke vedtakspunktet om endring fra minimum til maksimum 20% to-roms leiligheter. Byplankontoret foreslår å fravike det politiske vedtakspunktet om en maksimumsgrense for to-roms leiligheter. Vi vurderer at det nye forslaget til bestemmelser om minstestørrelse og tilgjengelighet veier opp for antallet, og svarer på et konkret behov i nabolaget.

Nytt forslag til bestemmelse (§ 4.2.3, tidligere 4.1.3)

- *Minimum 55% av boenhetene skal være større enn 50m^2 BRA.*
- *Minimum 15 % av disse boenhetene skal være minimum 70m^2 BRA.*
- *Minst halvparten av to-roms leiligheter skal være minst 45m^2 BRA. Maksimum 5% av boenhetene kan være ett-roms.*
- *Minst 75% av leilighetene under 50m^2 skal oppfylle alle krav til tilgjengelige boenheter*

Det er lagt vekt på at 85% av de eksisterende blokkleilighetene på Hallset i dag mangler heis og trinnfri inngang. Det er en høy andel av eneboende eldre og uføre i nabolaget som over tid har behov for å flytte internt i området til en funksjonell bolig med heis. Vi mener derfor at det er riktig å fravike vedtakspunktet om maksimum 20% to-roms leiligheter, men at det heller stilles krav til en større andel to-roms leiligheter med sikret minstestørrelse og med tilgjengelig standard (dimensjonert for rullestolbrukere). Premissene for minimum leilighetsstørrelse tar utgangspunkt i Byggforsk sine anbefalinger til funksjonelle boliger for ulike livsfaser.

Hallset gjennomgår en omfattende transformasjon. Med prosjekter som Selsbakkvegen 37 ("Varden") under oppføring og flere nye planinitiativ i nærheten, vurderer Byplankontoret at den foreslåtte bestemmelsen sikrer en nødvendig balanse mellom utbyggers behov for fleksibilitet og målet om et robust og stabilt nabolag. Ved å tillate en noe høyere andel to-roms leiligheter her, legges det til rette for en naturlig boligrotasjon i området, samtidig som kravene til størrelse og tilgjengelighet sikrer boligkvalitet.

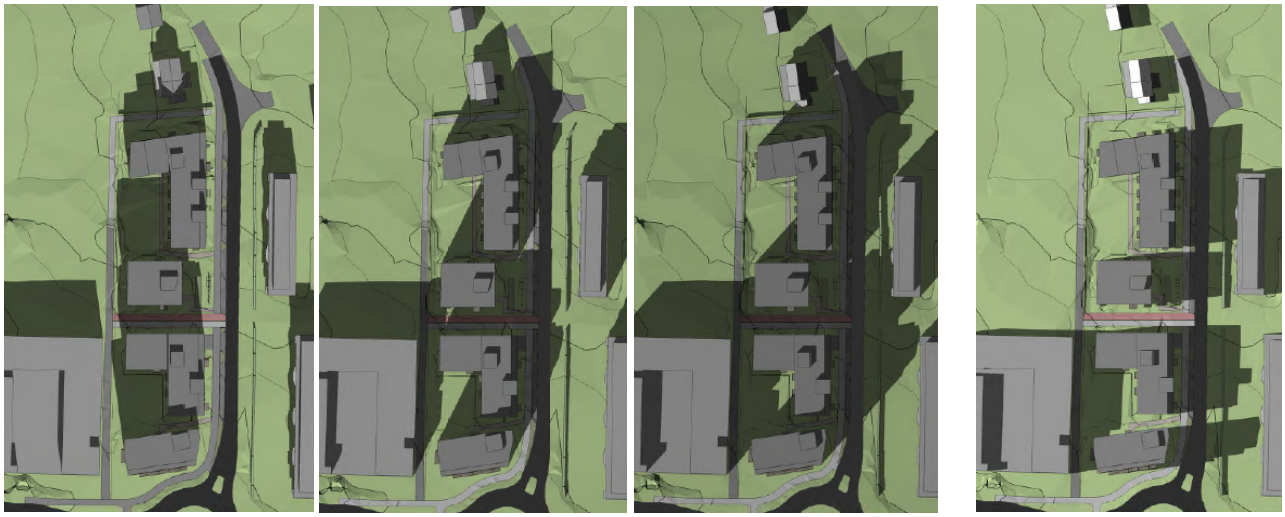
- *Vedtakspunkt 3:*
  «Støy fra naboeiendom mot vest må utredes og krav til eventuelle tiltak tas inn i planen/sikres i bestemmelsene.»

Støypåvirkning fra naboeiendommene er utredet i supplert støynotat. Konklusjonen er at støy fra tekniske installasjoner, varelevering og avfallshåndtering knyttet til nabobygg forventes ikke å gi overskridelser i forhold til gjeldende grenseverdier for bebyggelsen i planområdet. Innsigelsen fra Statsforvalteren på dette punktet er dermed løst.

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

Sol- og skyggestudier viser at mye av arealet i de nedre etasjene i bygg B, C og sørlige D vil ligge i skygge i vinterhalvåret.

Høye bygg, plassert tett og med brede fasader retning øst-vest, kaster skygge på blokkene lengst mot øst, noe som reduserer boligkvaliteten for de nedre etasjene i vinterhalvåret.



Solforhold henholdsvis 21. Mars kl. 12, 14 og 15, og 21. juni kl. 18. Bebyggelsen er vist som reguleringskonvolutt.

Planforslaget sikrer variasjon i leilighetstyper med minimum størrelser og tilgjengelig standard, også for de fleste mindre leiligheten. Vi vurderer det som hensiktsmessig her å kreve tilgjengelig standard for en større andel av de mindre leilighetene enn det teknisk forskrift (TEK17) krever. Dette er et målrettet tiltak for sosial bærekraft som gjør at også eldre og uføre kan fortsette å bo i sitt eget nærmiljø. Slik tilrettelegging for interne flytteprosesser kan også bidra til at eneboliger i området frigjøres for barnefamilier. Videre er det stilt krav om at første etasje i hovedsak avsettes til større boliger for barnefamilier. Samlet sett legger planen til rette for ulike husstandstyper og livsfaser.

Uteoppholdsarealer

Byggenes plassering på tomta skjermer uteoppholdsarealene for støy. Felles uteoppholdsarealer er i hovedsak anlagt på bakken, men inkluderer også takterrasser.

Sol- skyggestudiene dokumenterer uteoppholdsarealer som er tilstrekkelig solbelyst i henhold til bestemmelsene i KPA. I delområdet mot sør, ligger uteoppholdsarealet på bakken stort sett i skygge i vinterhalvåret, først fra bygg A i sør deretter fra nabobebyggelse mot vest. Også på høysommer kaster byggene skygge på store deler av disse utearealene. Private sør og vestvendte balkonger og takterrasser har derimot gode solforhold.

Forbindelser og byrom

Langs bilvegene skal det opparbeides gang- og sykkelveg med en buffersone mot kjørebanen. Alette Beyers veg opparbeides som en frodig nabolagsgate med gatetrær og parkeringslomme for renovasjonsbil. En mindre del av arealet langs vegen kan brukes til offentlig korttidsparkering for besøkende, HC-parkering og taxi. Kjørevegen snevres inn fra 7,5 til 5,5 meter. Dette er et fartsreduserende tiltak, som støtter opp under gatas funksjon som nabolagsgate.

Det skal etableres forbindelse for gående og syklende gjennom planområdet, som en del av regulert framtidig hovedsykkelveg. Det foreligger ikke konkrete planer om videre opparbeidelse av sykkelvegen. Traseen videre mot vest er i KPA tegnet inn rett gjennom adkomst og parkeringsplass for dagligvarebutikken på nabotomta. Trafikksikkerhet der må løses dersom det blir aktuelt å videreføre hovedsykkelvegen.

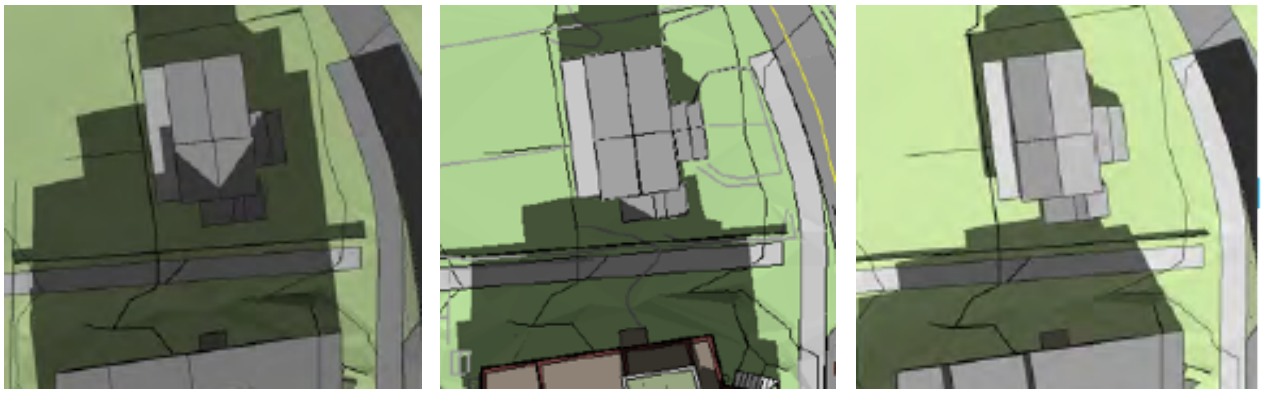
KPA 23.3.4 krever at det etableres offentlig torg eller park på minst 500m^2 innenfor lokale sentrum i eller i nærheten av byggesone 1. Det regulerte arealet er begrenset og det vurderes derfor at det er urimelig å avsette en stor del av arealet til offentlig torg. Mot Selsbakkvegen og rundkjøringen

legges det derimot opp til en aktiv fasade med en inviterende forplass. Dette arealet skal fungere som en utvidelse av det offentlige rommet og en uformell møteplass som bidrar til et levende bymiljø ved Hallset lokalsenter.

Forhager mot Alette Beyers veg, renovasjonpunkt og sykkelparkering sentralt plassert og tilbaketrukket fra Alette Beyers veg kan også fungere som hverdagslige møteplasser.

Forhold til naboeiendommer

Mot småhusbebyggelsen i nord er bebyggelsen i tre etasjer mot vest og 4 etasjer, med en inntrukken 5. etasje, mot øst. Fasaden er begrenset til 28 meter.



Solforhold på eiendom mot nord kl. 12 henholdsvis 21. mars, 21. april og 23. juni.

Bebyggelsen framstår med utstrekning, form og volum med stor kontrast. I vinterhalvåret gir planlagt bebyggelse skygge på naboeiendommen på formiddagen. Skyggevirkningen blir vesentlig mindre utover dagen og med lite skyggelegging på sommeren. Ettersom naboområdet også ligger i byggesone 2, ligger det en forventning om transformasjon også her. Byplankontoret vurderer at planforslaget sikrer en akseptabel overgang til dagens bebyggelse, samtidig som det legger til rette for en tilsvarende høy utnyttelse på nabotomten.

Deler av den nye bebyggelsen i felt BB1 vil ligge inntil 10 meter fra østfasaden til Selsbakkvegen 36. Utbyggingen vil påvirke dagens utsikt og solforhold, men leilighetene vil fortsatt ha utsikt og solinnfall fra sørøst, også vinterstid.

De ubebygde nabotomtene vest for delfelt BB2 forventes også transformert med utnyttelse og kvalitet i tråd med krav til byggesone 2. Det er redegjort for at eiendommene kan utvikles med tilsvarende tetthet og høyder som i dette planforslaget samtidig som tilstrekkelig solforhold kan ivaretas på planområdet. Se redegjørelse for vedtakspunkt 1.

Stedstilpasning og kvaliteter i arkitekturen

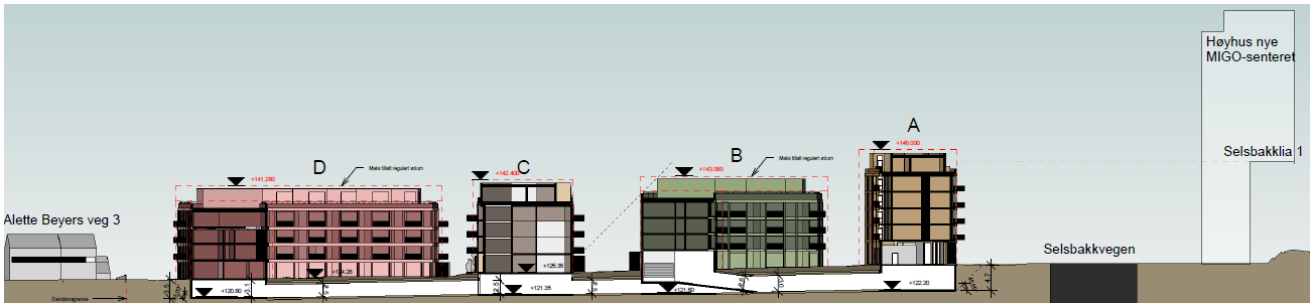
Hallset var Trondheims første drabantby, planlagt av Sverre Pedersen tidlig i 1960-årene. Området kjennetegnes av lamellblokker med flate tak i tre etasjer med inntrukken fjerdeetasje og åpne grøntarealer. Planområdet er en del av eiendommen til Selsbakkhøgda borettslag som strekker seg over begge sider av Alette Beyers veg. Planområdet ligger vest for Alette Beyers veg. Borettslaget er regulert med hensynssone kulturmiljø i KPA.



Selsbakkhøgda borettslag sett fra sørvest, Kilde: Google Street view

Det finnes også enkelte mindre leilighetsbygg med flate tak og enebolig med saltak i området. Barneskole, ungdomsskole, videregående skole og Byåsen kirke ligger i nærheten.

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



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

Planforslaget legger til rette for bebyggelse i 5–6 etasjer ut mot vegene. Den økte tettheten gir et mer massivt inntrykk enn borettslagets eksisterende bebyggelse. Plankart og bestemmelser stiller krav til tilpasning til bebyggelsen øst for Alette Beyers veg med inntrukne toppetasjer ut mot vegene, horisontalt preg og rolige fasader som gjentakelse av overordnede, viktige elementer i borettslagsbebyggelsen. Bestemmelsene sikrer også grønne kvaliteter som forhager og gatetrær, som mildner kontrasten mot det etablerte kulturmiljøet og bidrar til å ivareta, styrke og bygge stedskarakter.

Planen stiller krav om at ny bebyggelse skal ha en høy arkitektonisk kvalitet i både utforming, materialbruk og en harmonisert fargevariasjon. Første etasje og overgangen mot gatene utformes med særlig omtanke for detaljering av inngangspartier, hjørner og overgangssoner med grønne kvaliteter. Mot Selsbakkvegen skal første etasje inneholde utadrettet virksomhet som tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning. Fasaden skal ha et åpent uttrykk og en forplass med funksjoner som gjør det attraktivt å ferdes og oppholde seg. Byplankontoret vurderer at planen legger opp til et aktivt samspill med omgivelsene som kan bidra til en mer levende bydel og styrke identiteten til sentrum på Hallset.

<u>Overvannshåndtering og grønne kvaliteter</u>
Det går to flomveier over det forholdsvis flate planområdet og det stilles krav til lokal overvannshåndtering. Bestemmelsene sikrer håndtering av overvann etter 3-trinnsstrategien i kommunens VA-norm.

Felles utearealer over parkeringskjelleren mot vest dimensjoneres for å bære vegetasjon, men gir begrenset mulighet for naturlig overvannshåndtering.

Nord på tomten er det avsatt arealer til regnbed. Bestemmelsene sikrer variert vegetasjon inkludert trær; tiltak som både kan bidra til å håndtere overvann, tilføre biologiske funksjoner og

gi opplevelseskvaliteter. Etablering av gatetrær er sikret i rabattene langs Alette Beyers veg. Siden dagens VA-ledninger ligger under rabattene, må ledningene fornyes og flyttes til kjørebanen før trærne plantes. For å legge til rette for fremtidig trerekke, sikrer planen at det etableres vekstjordlag i rabattene og rotvennlig forsterkningslag under gang- og sykkelvegen. Dette sikrer at Alette Beyers veg kan ferdigstilles som en frodig, grønn bygate så snart ny ledningstrase er etablert.

Renovasjon
Det legges opp til bunntømte containere med ett sentralt plassert renovasjonspunkt. Det etableres parkeringslomme langs vegen, hvor renovasjonsbilen kan stå og løfte bunntømte containere over gang- og sykkelvegen. Det er sikret alternativ gangadkomst forbi containerne i bakkant av disse.

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

Byvekstavtalen
Planområdet ligger i et lokalt sentrum med kort vei til daglige målpunkt som barnehager, skoler og butikker, og har god kollektivdekning. Planforslaget sikrer nødvendige oppgraderinger av gang- og sykkelveinettet og legger opp til et finmasket nettverk av trygge og attraktive forbindelser som prioriterer myke trafikanter. Parkeringsdekningen følger ordinære krav i KPA. Dekningen for større sykler ligger noe under retningslinjene, men sykkeltilbudet styrkes ved at det avsettes areal til sykkelvask og enkel service. Bedre forhold for myke trafikanter vurderes å redusere avhengigheten av bil i tråd med nullvekstmålet i Byvekstavtalen.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft
Kort avstand mellom høye bygg gir redusert solinnfall i de nederste leilighetene og på uteoppholdsarealene på bakken, spesielt i vinterhalvåret. Lite solinnfall i leiligheter går ut over boligkvaliteten og kan være ugunstig helsemessig.

Det er sikret felles uteoppholdsarealer på bakkeplanet med mulighet for ulike aktiviteter og møteplasser for beboerne. En ballbinge på tomten, som ikke lenger er i bruk, fjernes. Alternative aktiviteter er erstattet innenfor borettslaget arealer.

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

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

Planen sikrer en variert boligsammensetning egnet for ulike husstander, med minimumsstørrelser for ulike leilighetstyper og tilgjengelig standard også for de fleste mindre leilighetene. Dette legger til rette for mer varige nabofellesskap fremfor et nabolag preget av

gjennomtrekk.

5. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Det angis fra forslagstiller at det skal tilstrebes en BREEAM-sertifisering for prosjektet, for fellesfunksjoner i bygget, materialbruk og effektive lav-energiløsninger. I bestemmelsene er det kun lagt inn en klimaambisjon om 10 % utslippsreduksjon knyttet til materialbruk. Det er med planen utarbeidet et klimagassregnskap, hvor det vises et senario med reduksjon på 26 % for prosjektet totalt oppimot referanseverdi. Det er knyttet usikkerheter til referanseverdier som er benyttet, spesielt for trafikk. Tiltak i rapporten som kan redusere utslipp er ikke sikret i planen. Forslagstiller har levert ett utfylt kriteriesett, men dette er ikke korrekt utfylt, da man har laget egne kriterier for å vurdere om det er oppfylt, og har ikke fulgt klimaveilederen i tråd med KPA. Det er valgfritt å oppnå kriteriene, men man kan ikke lage egne kriterier.

Kategori	Grad av påvirkning på klimagassutslipp		
	Grønn	Grønnere	Grønnest
Mobilitet og transport	1.1 Felles mobilitetsløsninger	1.2 Styrke tilbud til gående og syklende	1.3 Utbygging i store sentrumskjerner
Felles areal og landskap	2.1 Innendørs fellesskapsløsninger	2.2 Etablere vegetasjon som fanger karbon	2.3 Bevare eksisterende terreng og karbonrik vegetasjon
Materialbruk og levetid	3.1 Avfallsreduksjon	3.2 Lavutslipps- og ombruksmaterialer*	3.3 Ombruk av bygninger og unngå riving*
Bygge- og anleggsfase	4.1 Tilrettelegging for klimavennlig anleggsfase	4.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass*	4.3 Utslippsfri bygge- og anleggsplass*
Energi og effekt	5.1 Energistandard bedre enn teknisk forskrift*	5.2 Lokal energi*	5.3 Effektreduksjon og effektutjevning*

Matrisen viser forslagsstillers vurdering med markerte kriterier. Byplankontoret mener derimot at ingen av kriteriene i klimaveilederen er oppfylt.

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

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

6. Økonomiske/administrative konsekvenser

Tiltak som ligger i planen, er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det skal etableres nytt offentlig samferdselsanlegg med gang- og sykkelveg langs vegene og gjennom planområdet, som krever utløsning av privat grunn. Mellom gang- og sykkelveg og kjøreveg skal det opparbeides offentlig veggrunn grøntareal. Disse offentlige tiltakene vil gi økte driftskostnader for kommunen på sikt.

7. Prosess og medvirkning

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn 27.03. – 12.05.2025, og det kom inn total 15 merknader, hvorav 8 fra naboer. Merknader fra naboer handlet i stor grad om bekymring for høy utnyttelse, med høye, massive bygg nært naboene. Bebyggelsen vil føre til redusert utsikt og solforhold for naboene mot nord og vest. Det bemerkes også at regulerte hovedsykkelvei som i KPA er planlagt videreført over parkeringsplassen til dagligvarebutikken mot vest, vil utgjøre stor

trafikkfare.

Statsforvalteren hadde innsigelse inntil det ble sikret tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealer og fasader fra nabotomt i vest. Det ble også levert innsigelse på planen inntil bestemmelsene sikret at luftforurensning og støy ble godt nok ivaretatt i bygge– og anleggsfasen. Innsigelsene er løst i planen før sluttbehandling.

Oppsummering av merknadene fra offentlig ettersyn, med Byplankontorets kommentarer finnes i planbeskrivelsen

8. Byplankontorets forslag til vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter senest datert 20.04.2026 med bestemmelser senest datert 07.05.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 07.05.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg 1: Planbeskrivelse
Vedlegg 2: Reguleringskart
Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser