TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Detaljregulering av Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159, r20240032

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 19.05.2026
Dato for godkjenning av bystyret : 23.09.2026
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak: 06.11.2026

Endring av bestemmelse i bystyremøtet 23.09.2026:
Bystyret behandlet reguleringsplanen i møte 23.09.2026, sak 245/2026, med følgende endring av bestemmelse:

> § 3.2-3 Boligsammensetning og boligkvalitet
> *Av det totale antallet boenheter i planområdet skal minst 55% ha et bruksareal (BRA) på 50m2 eller mer. Av disse skal en andel som tilsvarer minst 15% av det totale antall boenheter, være på 70m2 BRA eller mer. Maksimum 5% av boenhetene kan være ett-roms.*

I tråd med bystyrets vedtak er det gjort endringer av § 3.2-3 i bestemmelsene, og det er lagt inn ny dato, 06.11.2026, for oppdatering av bestemmelsene etter bystyrets vedtak. Planbeskrivelsen er ikke endret, men beskriver planforslaget slik det forelå ved bystyrets behandling. Det er derfor et avvik mellom planbeskrivelsen og den endelig vedtatte plan

Innledning
Hensikten med planen er å etablere boligblokker med tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning, felles parkeringskjeller med tilhørende uterom og infrastruktur. Det legges vekt på å bidra til å skape et attraktivt lokalt sentrum og nabolag på Hallset.



Flyfoto av Selsbakkhøgda. Kilde: Google.

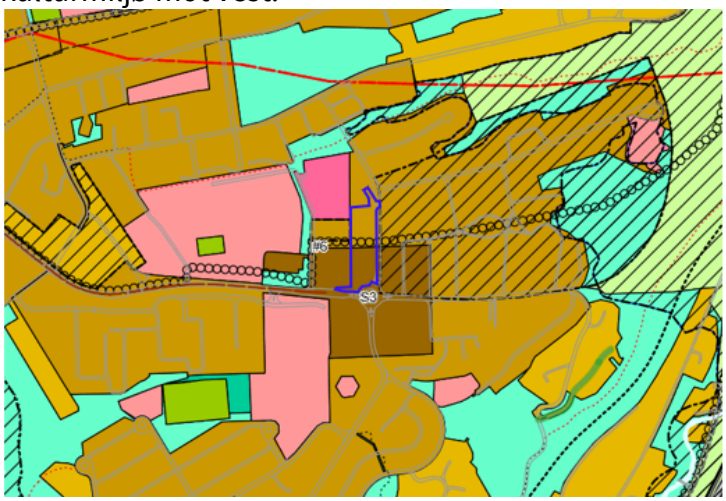
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Eiendom AS.

Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel for 2022-2034 (KPA)

Ny KPA (2022–2034) ble vedtatt 26.09.2024, men ble først rettskraftig 27.03.2025. Planen har ligget til grunn for prosessen som startet i 2024, og saken sluttbehandles etter gjeldende KPA.

Planområdet er avsatt til boligformål med sørlige del i byggesone 1 og nordlige del i byggesone 2, og med gjennomgående sykkelveg. Området ligger inntil hensynssone kulturmiljø mot vest.



Kartutsnittet viser KPA med planområdet vist med blått innenfor sentrumsområde S3 og byggesone 1 og 2.

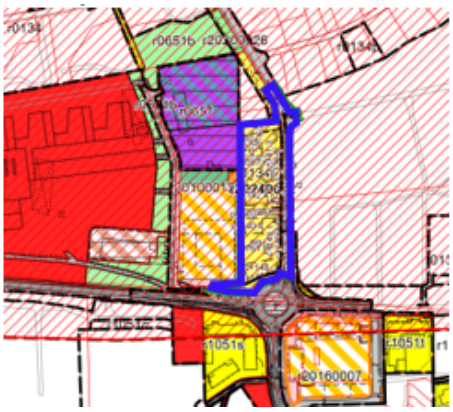
Gjeldende reguleringsplan og pågående planarbeid

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.

Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser til flere reguleringsplaner. Mest relevante planer er:

- R20160007 – Selsbakkvegen 37, vedtatt 18.11.2021 – som er regulert med høyhus og sentrumsfunksjoner.
- r20200026 – Alette Beyers veg, fortau. Vedtatt 27.10.2021 – som regulerer nytt fortau fram til planområdet i nord.
- r20100012 – Selsbakkvegen 36b, vedtatt 24.04.2014 – som er regulert og bebygd med stort fotavtrykk og høy utnyttelse. Planen forutsetter
- r0651 – Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg, vedtatt 30.05.2002 – som regulerer arealer til vest for planområdets nordlige del.
- Planområdet inngår i planavgrensningen for igangsatt reguleringsplan R20240026, Tunnel fra Nydalbrua til Byåsen. Planområdet vurderes ikke å bli vesentlig berørt av planen.



Oversikt over reguleringsplaner, gjeldende og igangsatt, i området. Planområdet markert blått.

Tidligere vedtak i saken

Byutviklingsutvalget vedtok at planen skulle endres før sluttbehandling slik at:

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.
2. Det må sikres minimum størrelse på leiligheter
3. Støy fra naboeiendom mot vest må utredes og krav til eventuelle tiltak tas inn i planen/sikres i bestemmelsene
4. Reguleringsbestemmelsen 4.1.3 Boligsammensetning siste setning endres til følgende: Maksimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være to-roms.

Beskrivelse av planområdet

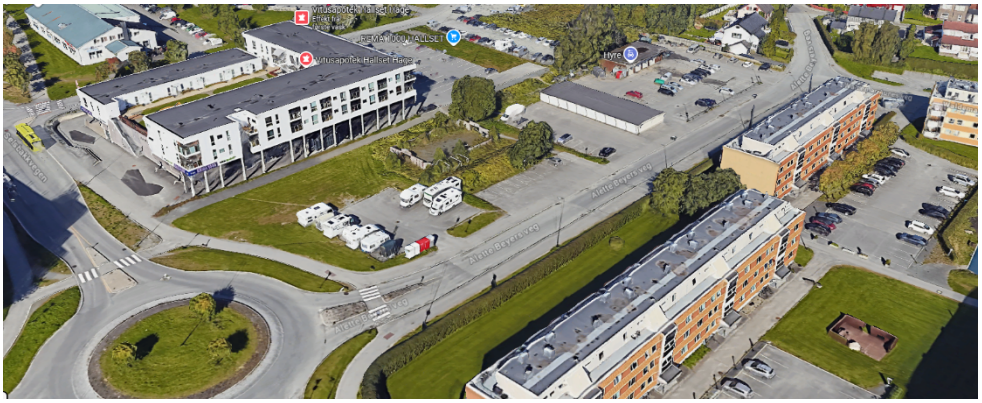
Berørte eiendommer og eierforhold

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

Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Hallset, på Byåsen i Trondheim, og utgjør en del av Hallset bydelssentrum. Avstand til Torvet er ca. 9 km. Hele planområdet er på ca. 9,4 daa og omfatter i tillegg til areal for boligformål også kommunal veggrunn. Området er sentralt plassert i forhold til omkringliggende offentlige funksjoner og kommunikasjon.

Planområdet er i dag for det meste benyttet til overflateparkering og garasjer, gressplen, samt en mindre ballbinge. Det går en mye brukt gangpassasje tvers over planområdet og en mindre sti lengst mot nord.



Dagens situasjon, sett fra sørøst. Kilde Google.

Stedets karakter, landskap og omgivelser

Hallset utgjør et relativt flatt platå på Byåsen. Platået grenser til sterkt skrånende terreng mot Bjørndalen og Nidelvkorridoren i øst og skråner mot Selsbakk i sør. Selve planområdet har en høydeforskjell på omtrent tre meter og skråner svakt mot nord. Området har gode solforhold, men er samtidig eksponert for vind.
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-talelt, 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.

Det meste av nærliggende bebyggelse er større bygninger med flate tak. I området utenfor denne bebyggelsen dominerer småhusbebyggelse med saltak. De nærmeste nabobyggene sør og vest for planområdet er nyere bygg med høy utnyttelse. Selsbakkvegen 37 («Varden»), sørøst for rundkjøringen, er under bygging. Her kommer også et planlagt med et høyhus på 14 etasjer.



Prosjektet «Varden» sørøst for planområdet. Kilde: Vardenbyasen.no

Kulturminner

Selsbakkhøgda borettslag øst for Alette Beyers veg, ligger i hensynssone kulturmiljø. Borettslaget er Trondheims første «hagedrabantby». Området kjennetegnes av lamellblokker på 3–4 etasjer i store grøntarealer.

Grunnforhold
Planområdet ligger under marin grense med nærhet til registrerte kvikkleiresoner. Geoteknisk vurdering viser at det ikke er kvikkleire i grunnen i selve planområdet.

Det er registrert forurenset grunn i omkringliggende områder. Sannsynligheten for at forurenset grunn også berører planområdet er derfor relativt høgt.

Naturforhold
Planområdet består av asfaltflater, garasjer, plen, busker og noen mindre trær uten registrerte naturverdier. Det er ingen registreringer av naturverdier i nasjonale eller lokale kartbaser. Det er imidlertid påvist legesteinskløver like utenfor området som har stort invasjonspotensial.

Rekreasjonsverdi, barn og unges interesser
Planområdet ligger nært flere større grøntområder og det er flere mindre uteområder i tilknytning til borettslaget, barnehage og skole, som kan benyttes til fri lek for barn og unge. Det finnes aktiviteter som fotball/idrettsbaner, skatepark, lekeplasser, volleyballbane mm. innenfor en gangavstand på under 10 minutter.

Planområdet omfatter en mindre ballbinge. Denne er av dårlig forfatning og bærer preg av lite bruk og dårlig vedlikehold.

Skole og barnehage
Både Hallset skole (barneskole), Selsbakk ungdomsskole, Byåsen videregående skole ligger i umiddelbar nærhet, samt flere barnehager (Selsbakkhøgda, Hallsetreina og Byåsen Kirkes barnehage). Både barneskolen og ungdomsskolen har ledig kapasitet per 25.03.2026.

Trafikkforhold
Planområdet ligger sentralt plassert inntil sentral rundkjøring mellom Selsbakkvegen mot sør og Alette Beyers veg mot øst. Selsbakkvegen har en ÅDT på 2000 basert på korttidstelling gjennomført for Selsbakkvegen 37, 15.02.2023. Alette Beyers veg har fartsgrense på 30 km/t, og en ÅDT på 700.

Myke trafikanter
Området er tilrettelagt med gang- og sykkelveg langs Selsbakkvegen og Alette Beyers veg, og det er opparbeidede krysningspunkter flere steder.

Østre side av planområdet mot Alette Beyers veg framstår som en lang avkjøring til parkeringsplassene. Manglende skille mellom fortau og parkering skaper en uoversiktlig situasjon både for gående og kjørende.

Kollektivtrafikk

Metrobusslinje 3 stopper like utenfor planområdet, samt flere mindre busslinjer. Trikkestopp på Munkvoll ligger i omtrent 800 meters gangavstand fra tomten vestover. Selsbakk togstasjon ligger 1,2 km fra tomten, sørover langs Selsbakklia og Martin Stokkens veg.

Støy

Planområdet berøres av gul støysone i de arealene som ligger nærmest de tilgrensende veiene.

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. Langs Alette Beyers veg ligger det kommunale ledninger for overvann og spillvann. En kommunal overvannsledning med dimensjon 300 mm, krysser planområdet.

Risiko og sårbarhet (eksiterende situasjon)

Identifiserte uønskede hendelser:

- Store nedbørsmengder
- Rekreasjonsområder
- Støy og støv fra trafikk
- Forurenset grunn
- Trafikkulykker

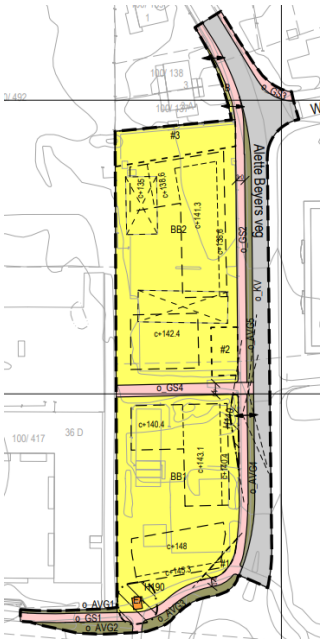
I ROS-analysen er trafikkulykker og store nedbørsmengder kategorisert som høy risiko. Tilpasninger i planens bestemmelser og utredninger er foretatt for å finne og muliggjøre tiltak som begrenser konsekvensene.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

- Boligbebyggelse (BB1 og BB2)
- Kjøreveg (o_KV)
- Gang- og sykkelveg (o_GSV 1–4)
- Annen veggrunn grønt (o_AVG 1–5).
- Parkeringsanlegg (under grunnen)

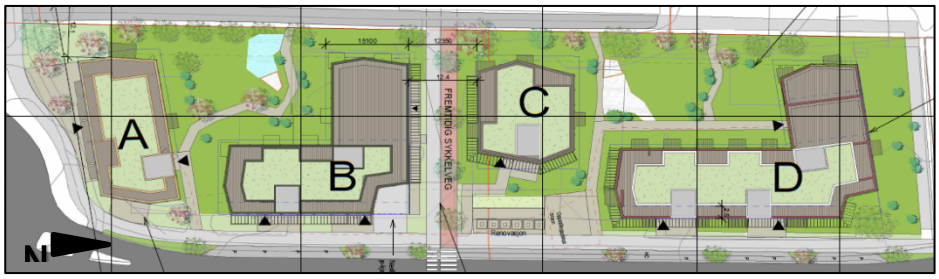


Plankart på grunnen og under grunnen.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert ut mot Selsbakkvegen og Alette Beyers veg som skjermer uteoppholdsarealene mot støy. Fire leilighetsbygg danner to gårdsrom med åpning mot vest. Felles parkeringskjeller kopler bebyggelsen sammen og strekker seg under gårdsrommene. Innkjøring til parkeringskjeller er i bygg B. Arealene til boligformål holdes ellers bilfrie, da bebyggelsen er prosjektert slik at nødvendig tilkomst for rednings- og slukkearbeid ivaretas direkte fra vegene.

En eksisterende gangforbindelse gjennom tomta videreføres og styrkes som en offentlig gang- og sykkelvei som forbinder området på tvers. Det åpnes i tillegg for å etablere en gangforbindelse over planområdet lengst mot nord.



Skissert situasjonsplan med forslag til bebyggelse og forbindelser innenfor planens rammer. Detaljeringsgraden er ikke sikret i planen.

De fire leilighetsbyggene varierer i høyde, fra tre til seks etasjer. Fasadene skal ha et horisontalt, rolig preg med inntrukne øverste etasjer ut mot vegene og småhusbebyggelsen mot nord. Bygg A mot sør og rundkjøringer tillates inntil seks etasjer. Byggene langs Alette Beyers veg har inntil fem etasjer. Deler av bygg D som ligger inntil småhusbebyggelsen, trappes ned mot vest til 3 etasjer. Bygg C er utformet som et punkthus som er trukket tilbake fra vegen, hvor det etableres en urban møteplass med fellesfunksjoner som renovasjon og sykkelparkering. Bebyggelsen skal ha høy kvalitet i arkitektur og materialbruk.





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

Grad av utnytting

Planforslaget legger til rette for blokkbebyggelse med minimum 75 boliger fordelt på fire bygg med et samlet bruksareal på maksimum 10 600 m². Innenfor byggesone 1 (BB1) kan samlet bruksareal være 5250m² BRA, som tilsvarer en utnyttelse på 190%. For byggesone 2 kan samlet bruksareal være 5350m² BRA som tilsvarer utnyttelse på 140%. Utnyttelsen ligger godt over forventningene i KPA som er hhv. minimum 130% og 100%.

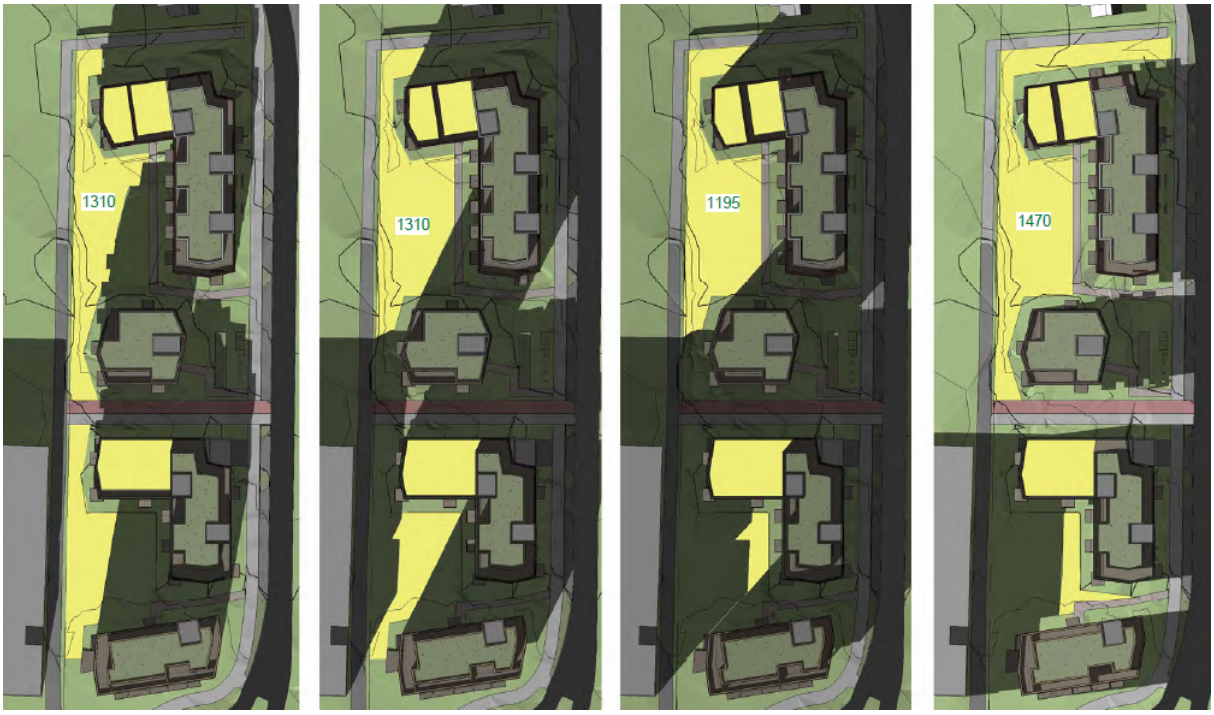
Boligsammensetning

Minimum 55% skal være større enn 50m² hvorav minst 15 % av boenhetene skal være minimum 70m². Minst halvparten av to-roms leiligheter skal være minst 45m². Maksimum 5% av boenhetene kan være ett-roms.

Utearealer og grønnstruktur innenfor boligformålet

Uteoppholdsarealene er vestvendte med gode solforhold, skjermet fra trafikkstøy fra Alette Beyers veg og Selsbakkvegen. Plen etableres sentralt i områdene, og åpner for fri lek og annet opphold for ulike aldersgrupper. Mot Alette Beyers veg legger planen til rette for små grønne forhager for leilighetene på bakkenivå.

Solstudier viser at de planlagte uteoppholdsarealene kan få tilstrekkelig med solbelyst areal i henhold til KPA.



Illustrasjonene viser konkretisert prosjektforslag med solbelyste uteromarealer. Forslaget er innenfor rammene av planen, men utformingen er ikke sikret i planen.

Trafikkforhold, parkering og annen veggrunn – grøntareal

Dagens uoversiktlige avkjørsler langs Alette Beyers veg erstattes med en innkjøring til felles parkeringskjeller i bygg B og det etableres et definert gaterom. Kjørevegen innsnevres til en bredde på 5,5 meter. Mellom kjørebanen og ny gang- og sykkelveg etableres en buffersone (o_AVG4 og 5) som skiller myke trafikanter og bilister, og med rom for grønne kvaliteter, gatetrær og funksjoner som overvannshåndtering, snøopplag og teknisk infrastruktur. Sentralt i sonen settes det av plass til oppstillingsplass for brann- og redningstjenesten. Som en mindre del av møbleringsarealet kan det tillates et begrenset antall lommer for korttidsparkering, forutsatt at det grønne preget ivaretas.

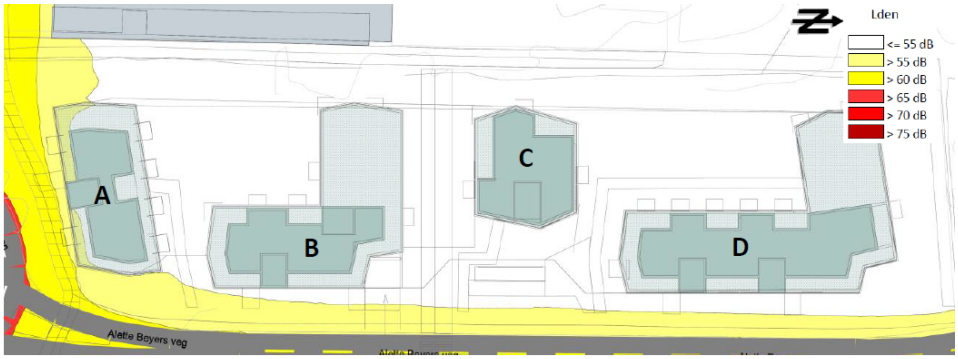
O_AVG 4 og 5 reguleres med bestemmelser om trær i rabatt som ligger oppå eksisterende VA-ledninger. Tilstanden til ledningene er slik at det er behov for fornying, og ny ledningstrase vil da legges i kjørebane i gaten. For å forberede for framtidig etablering av trerekke i gaten stilles det rekkefølgekrav om at det skal etableres vekstjordlag for gatetrær i rabatten og rotvennlig forsterkningslag i gang og sykkelveg innenfor rabatten, i henhold til kommunens normtegninger. Når nye ledninger er etablert i ny trasé kan gatetrær plantes inn for å fullføre intensjonen om at Alette Beyers veg skal være en bygate med grønt uttrykk og gatetrær.

Planen strammer opp krysset mot Waldemar Aunes veg med sikret opparbeidet overgang til regulert fortau nord for planområdet.

Parkering
Bestemmelsene sier at det skal finnes minimum 0,2 og maksimum 0,8 bilparkeringsplasser per 100 m2 BRA. Planen legger opp til at all beboerparkering skal være i parkeringskjeller.

Antall sykkelparkeringplasser følger bestemmelsene i KPA. I tillegg sikres at minimum 7,5% av plassene skal være tilpasset for større sykler og det avsettes areal til sykkelvask og enkel sykkelservice.

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.



Utklipp fra støyrapport.

Deler av bebyggelsen i planområdet vil ha støynivåer på fasade tilsvarende nedre del av gul støysone. Det er dokumentert at leilighetene kan organiseres slik at alle tilfredsstiller kravene i KPA.

Naturforhold
Planen sikrer ny beplantning i flere sjikt inkludert trær, fortrinnsvis stedegne planter. Mot nord legges det opp til naturbasert overvannsløsning.

Renovasjon
Det legges opp til bunntømte containere med ett renovasjonspunkt plassert sentralt i planområdet, inntil Alette Beyers veg. Det kan etableres parkeringslomme langs vegen, hvor renovasjonsbilen kan stå og løfte de bunntømte containerne over gang- og sykkelveg. Alternativ gangadkomst forbi containere er sikret i bestemmelser.

VA -plan
Det er krav om teknisk plan for renovasjon, vann og avløp, godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse. Det er utarbeidet overordnet VA-plan som viser at planen er gjennomførbar.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres etter 3-trinns strategien. VA-notatet legger til grunn for tiltak som naturlig infiltrasjon i grunnen, grønne tak, regnbed og nedgravde fordrøyningsmagasiner.

Aktsomhetskart viser flomvei på vestsiden av Alette Beyers veg, Bygninger og anlegg må tilpasses slik at flomveien ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Bestemmelsesområder

I plankartet er det lagt inn tre bestemmelsesområder:

- Innen bestemmelsesområde #1 tillates ikke bebyggelse under 3,5 meter over bakken. Dette for å sikre siktforhold på gang- og sykkelvegen ved rundkjøringen.
- Innen bestemmelsesområde # 2 skal det etableres renovasjonsløsninger. Det skal også etableres en alternativ passasje for myke trafikanter/gående og syklende ved tømming.
- innen bestemmelsesområde # 3 skal det legges til rette for overvannshåndtering. Det kan også etableres sykkelparkering, overvannsløsninger og en gjennomgående gangveg i dette området.

Hensynssone

Reguleringsplanen har to hensynssponer:

- Nettstasjon kan plasseres innenfor sikringssone ved Selsbakkvegen i sørvestre hjørne av planområdet.
- Frisiktsone sikres foran utkjøring fra parkeringskjeller.

Anleggsfasen

Riggområde løses inne på egne eiendommer. Rekkefølgebestemmelse knyttet til anleggsfasen omhandler blant annet beskyttelse av omgivelsene, trafikkavvikling, driftstider, støy, støv og sikkerhet.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

I forbindelse med utbygging er det satt vilkår for gjennomføring i forbindelse med anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om godkjent tekniske planer for renovasjon, vann og avløp. Skolekapasitet skal dokumenteres. Forurensede masser er påvist på planområdet. Det skal utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før tiltak i grunnen igangsettes. Det er satt rekkefølgekrav om etablering av uteoppholdsarealer, tekniske anlegg og opparbeidelse av samferdselsarealer.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan.

Stedstilpasning, landskapsbilde og byform

Landskap og stedets karakter

Planområdet på Hallset/Selsbakk ligger på et flatt og frittliggende platå. Området preges i dag av forholdsvis lav bebyggelse og åpne arealer. Kravene til høy utnyttelse i lokalsenteret utfordrer dette preget, men planen sikrer en nødvendig fortetting i tråd med overordnet plan. Utbyggingen bidrar til at Hallset fremstår som et tydeligere og mer urbant bydelssentrum med forbedrede fotgjengerforbindelser både langs og gjennom området.

Bebyggelse, arkitektonisk uttrykk og kulturmiljø
Bebyggelsen tilpasser seg hensynssonen for kulturmiljø på Nordre Hallset ved å videreføre volum, skala og arkitektoniske elementer fra drabanthagebyen Selsbakkhøgda borettslag. Byggene er plassert og orientert slik at de danner definerte uterom og ivaretar viktige siktlinjer og silhuetter.

Bygningene har flatt tak som det meste av omkringliggende bebyggelse. Variasjon i etasjeantall gir mulighet for takterrasser på de lavere delene. Intensjonen er at takterrassene kan bli felles uterom for alle beboerne i alle leilighetsbyggene som supplement til de mindre privatiserte uterommene på bakken. Utbygger/sameie bør legge til rette for at alle beboere har tilgang til takterrassene, uavhengig av hvilket bygg de bor i. Bygningene skal ha fargevariasjon seg imellom, men framstå som en harmonisk helhet.

Bybilde og urbane kvaliteter
Sammen med det nye bygget i Selsbakkvegen 37 på motsatt side av rundkjøringen, styrker planforslaget områdets status som knutepunkt. Gatetverrsnittet og fasadene i byggesone 1 er utformet for å skape et aktivt og attraktivt bymiljø.

I Alette Beyers veg er intensjonen å skape en «nabolagsgate» som skal framstå som frodig og grønn, med forhager og aktive soner. Mot Selsbakkvegen og rundkjøringen legges 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.

Grønnstruktur og uterom
Planen erstatter dagens overflateparkering og garasjeanlegg med boligbebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet og økt tetthet. Grønne kvaliteter og attraktive nettverk for myke trafikanter prioriteres. På den nordlige delen av eiendom gnr/bnr 100/158 legger planen opp til en sti som kobles mot parkeringsplassen ved Byåsen videregående skole.

Ved å erstatte parkeringsarealer med grønnstruktur, legges det til rette for trygge, gode og lett tilgjengelige uterom. Disse arealene blir skjermet for støy og biltrafikk og med solinnfall fra vest.

<u>Boligforhold</u>

Planen legger til rette for en variert boligsammensetning som møter behovene til ulike husstander på Hallset. Ved å stille krav til leilighetsstørrelser og tilgjengelig standard, sikres gode og funksjonelle boliger for grupper som i dag har et mangelfullt tilbud i området. Minimumsstørrelsene bygger på anbefalinger fra Byggforsk og skal bidra til at beboerne kan bo i boligen gjennom ulike livsfaser.

Sammensetningen, med en stor andel tilgjengelige to-roms leiligheter med god størrelse, er særlig egnet for den forholdsvis store gruppen enslige eldre og uføre i området. Dette kan stimulere til sirkulasjon i det lokale boligmarkedet: Når eldre får mulighet til å flytte internt i nabolaget, frigjøres eneboliger for barnefamilier. Samtidig blir første etasje i hovedsak satt av til familievennlige boliger. Samlet bidrar dette til et mer inkluderende og stabilt nabolag med mindre gjennomtrekk.

Trafikkforhold

Byvekstavtalen og overordnede mål

Planområdet ligger i et lokalt sentrum som er under utvikling. Det er kort vei til målpunkt som barnehager, skoler, butikk, og flere hverdagstilbud og tomta har god kollektivdekning. Planen sikrer oppgradering av gang- og sykkelvegnettet. Det legges til rette for god parkeringsdekning for sykkel og moderat dekning for bil. Dette er forhold som gjør det lettere å leve uten bil i hverdagen i tråd med Byvekstavtalen.

Parkering og kollektivtrafikk

Planforslaget fjerner 110 parkeringsplasser fra Selsbakkhøgda borettslag når utbyggingen starter. De som bruker disse plassene, må da enten finne annen parkering eller reise på annen måte. I trafikknotatet vurderes det at fremtidig bruk av planområdet har potensiale for lavere bilturproduksjon enn ved dagen dagens bruk av området.

Parkering for den nye bebyggelsen løses i parkeringskjeller innenfor planområdet. Planforslaget påvirker ikke kollektivtrafikkens fremkommelighet, men vil kunne bidra til et styrket trafikkgrunnlag for kollektivtilbudet.

Trafikksikkerhet og fremkommelighet

Utbyggingen vil føre til flere gående og syklende, og planen legger til rette for bedre fremkommelighet og et mer forutsigbart trafikkmønster for disse gruppene. Ny avkjørsel til boligene er plassert med god avstand til krysset mellom Alette Beyers veg og Waldemar Aunes veg, samt rundkjøringen i Selsbakkvegen. Avkjørselen og siktlinjer skal utformes i tråd med kommunens retningslinjer.

Det skal etableres gangfelt i Alette Beyers veg dersom antall kryssende fotgjengere i dimensjonerende time er 40 eller flere. Planforslaget sikrer at gangstisystemet gjennom Selsbakkhøgda borettslag føres videre mot skole og næring i nærheten.

Rabatter/buffersone i Alette Beyers veg

Alette Beyers veg er viktig som nabolagsgate med fokus på ferdsel og opphold for beboerne i området. Arealene mellom gang- og sykkelveg og kjøreveg i Alette Beyers veg skaper en buffersone mellom myke trafikanter og biltrafikk og skal bidra til frodige, grønne byrom, med gatetrær. Det legges til rette for funksjoner som snøopplag, overvannshåndtering samt nødvendig teknisk infrastruktur i disse arealene. Foran bygg C etableres det en lomme for renovasjonsbil. En mindre del av arealet langs Alette Beyers veg kan brukes til offentlig korttidsparkering for besøkende, HC-parkering og taxi.

Renovasjon

Det legges opp til bunntømte containere med ett sentralt plassert renovasjonspunkt. Bestemmelsene åpner for maksimal avstand fra hovedinngang til renovasjonspunktet på inntil 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 samlet vurdering framstår løsningen med ett renovasjonspunkt som bedre, selv om to punkter vil gi noe kortere gangavstand.

Teknisk infrastruktur

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

Brannvannkapasiteten er vurdert som tilfredsstillende.

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

Sosial infrastruktur

Planområdet har kort gangavstand til det meste av hverdagslige funksjoner. Med Metrobusstrasé fram til bydelssenteret vurderes mobiliteten å kunne bli meget god.

Folkehelse og sosial bærekraft

Planen legger til rette for god folkehelse og sosial bærekraft gjennom tilgjengelige uterom, møteplasser og fellesfunksjoner. Ved å sikre varierte boligstørrelser, med en stor andel tilgjengelige, mindre leiligheter og familieboliger på bakkeplan, bidrar prosjektet til et inkluderende bomiljø for folk i ulike livsfaser.

Uteområdene og grønnstrukturen på bakkeplanet er tilgjengelige for både nye og eksisterende beboere i nabolaget. Dette åpner for fysisk aktivitet og rekreasjon i hverdagen, og kan fungere som viktige fellesarenaer som styrker tilhørigheten i området.

Barns interesser

Den eksisterende ballbingen på gnr/bnr 100/159 er gjengrodd og har ikke vært i bruk på flere år. Borettslaget etablerte i 2022 et nytt og mer sentralt aktivitetsområde med kunstgress, pannabane og lekeapparater. Sammen med nærheten til Skjermveien aktivitetspark og Hallset kunstgressbane, anses kravet om fullverdig erstatningsareal i de rikspolitiske retningslinjene som oppfylt.

Barns interesser vil bli ivaretatt 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.

Klima og naturmiljø

Prosjektet har ambisjoner om en høy bærekraftsprofil og BREEAM-sertifisering til nivået «Very Good». Det vil benyttes BREEAM som verktøy for miljøoppfølging.

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). Reduksjoner kan oppnås ved å gjennomføre tiltak som alternativ materialbruk, økt energieffektivitet for boligblokk (10% reduksjon ift. TEK 17), begrenset privatbilparkering og bruk av biodiesel for byggeplassdrift. Tiltak føles opp i miljøoppfølgingsprogram/ BREEAM.

Det er angitt 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.

Kunnskapsgrunnlaget er innhentet gjennom befaring og offentlige innsynsløsninger- og databaser. Planområdet består av asfaltflater, garasjer, plen, busker og noen mindre trær uten registrerte naturverdier. Det er ingen registreringer av naturverdier i nasjonale eller lokale kartbaser. Generelt er trær og vegetasjon viktige leveområder for fugler og innsekter. Ved gjennomføring av tiltak på planområdet vil disse leveområdene fjernes. Planen sikrer lokal overvannshåndtering og planting av variert vegetasjon inkludert busker og trær, som kan bidra til gunstige forhold for lokalt dyreliv og opplevelseskvaliteter for beboerne både innenfor planområdet og omgivelsene.

Det er imidlertid påvist legesteinskløver like utenfor området som har stort invasjonspotensial. Forekomst av fremmede arter skal kartlegges og eventuelt fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

Blågrønn faktor

Planforslaget oppfyller normkravene til blågrønn faktor (BGF). For boligformål i byggesone 1 og 2 er BGF beregnet til 0,82, som er over kravet på 0,8. For samferdselsformål er faktoren beregnet til 0,18, mot et krav på 0,1. Forslagsstiller har beskrevet ulike tiltak som samlet oppfyller normen, men ønsker ikke å låse planen til spesifikke løsninger nå. Siden tiltakene i illustrasjonsplanen og matrisen ikke er juridisk sikret i planen, må de konkrete løsningene dokumenteres og redegjøres for i byggesaken.

Konsekvenser i anleggsfasen fra 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.

Risiko og sårbarhetsanalyse (planlagt situasjon)
Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen er særlig relevant for tema som store nedbørsmengder, rekreasjonsområder, støy, støv, forurenset grunn og trafikkulykker. Her er det registrert uønskede hendelser knyttet til trafikkulykker (rød risikosone) og store nedbørsmengder (gul risikosone) innenfor planområdet eller som følge av tiltaket. Med foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes imidlertid risikoen redusert til akseptabelt nivå.

Prosess og medvirkning
Det ble avholdt oppstartsmøte 26.06.2024. Berørte parter ble varslet med brev, datert 27.09.2024, med kunngjøring av oppstart i Adressa 28.09.2024. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring 28.03.2025. Det kom inn 15 merknader, med blant annet 2 innsigelser fra Statsforvalteren. Alle innsigelsene er bekreftet imøtekommet.
Det er avholdt møter med offentlige etater og naboer i løpet av planprosessen.

Det er gjort mindre endringer etter høring:
- Samferdsanlegg gjennom planområdet er endret fra separert veg for sykkelveg og fortau til offentlig gang- og sykkelveg som avsluttes foran kjørebanen.
- etasje mot nord er trukket tilbake fra øvrig fasade.
- Trafostasjon er sikret plassering lengst sørvest på eiendommen.

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.

Hovedmoment i innspillet	Endring i planen til sluttbehandling
<u>Statsforvalteren i Trøndelag</u> Påpeker at endringene vedtatt av byutviklingsutvalget ikke er tatt inn i høringsforslaget. Det virker noe prematurt å sende planen på høring uten at disse er tatt inn. Dette gjør at de ikke har kunnet vurdere konsekvensene av endringene/utredningene. De har derfor forholdt seg til planforslaget med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og utredningene som forelå. Det gis **faglig råd** om mulighet for at parkeringslommer langs Alette Beyers veg ta ut av planen. Det gis **faglig råd** om at det må kunne dokumenteres at rom for varig opphold i samtlige boenheter, skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys i tråd med TEK 17 § 13-7 andre ledd. For å sikre bokvalitet gitt i gir det **faglig råd** om at bestemmelsene sikrer minsteareal for leiligheter og lysinnfall i samsvar med ny KPA § 10.2. Det gis **faglig råd** om at de foretas kvalitetssikring av ROS-analysen. Statsforvalteren fremmer **innsigelser** til planen: - inntil det er sikret tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealer og fasader ved at støy fra nabotomt mot vest er utredet og eventuelle avbøtende tiltak er tatt inn i planen. - inntil bestemmelsene sikrer at luftforurensning og støy er godt nok ivaretatt i bygge- og anleggsfasen.	Forslagsstiller har redegjort for hvordan planen svarer ut vedtakspunktene, uten behov for vesentlige endringer. Det er derfor ikke vurdert behov for ny høring. Byutviklingsutvalget har vedtatt at parkeringslommer ikke tas ut av planforslaget. Antallet parkeringslommer avklares ved teknisk plangodkjenning i byggesaken. Utnyttelse med tanke på lys- og solforhold for alle boenhetene er dokumentert med illustrasjoner og redegjørelser. Plassering og utforming av boenhetene skal detaljprosjekteres etter TEK17 § 13-7 i byggesaken. Vi vurderer at kravene kan løses innenfor de rammene planen setter. KPA sikrer minsteareal for boenheter på 30m2. Planen sikrer i tillegg minstestørrelser for halvparten av to-roms leiligheter. Ny dokumentasjon bekrefter at kravene til lysinnfall i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) kan tilfredsstilles. ROS-analysen er oppdatert og kvalitetssikret. Innsigelsene er imøtekommet. - Supplerende støyutredning konkluderer med at støy fra tekniske installasjoner, varelevering og avfallshåndtering knyttet til nabobygg ikke overskrider gjeldende grenseverdier. - Bestemmelse om anleggsfasen er revidert med en tilføyelse om tiltak og varslingsrutiner der det forventes overskridelser av grenseverdier.

<u>Trøndelag Fylkeskommune</u> Det gis faglig råd om å holde fast ved vedtaket fattet i byutviklingsutvalget 12.03.2025 om at utnyttelsesgraden må reduseres før sluttbehandling 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. For gang- og sykkelveg regulert over planområdet pekes på at det ikke bør legges opp til løsning som øker sannsynlighet for trafikkulykker på parkeringsplassen foran dagens dagligvarebutikk mot vest. Ny bebyggelse bør søke et godt samspill med tilgrensende kulturmiljø. Dette, samt det menneskelige perspektivet bør vektlegges ved utforming av bebyggelsen inn mot rundkjøringen, som utvikles med utfordrende og stedsfremmede høyder. Det bør føyes til en henvisning til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i bestemmelsene	Supplerende sol- og skyggestudier dokumenterer at kravene i kommuneplanens arealdel (KPA) til lys- og solforhold kan oppfylles. Dette gjelder både for planlagte uteoppholdsarealer og for leilighetene slik situasjonen er i dag. Videre er det redegjort for at det er rom for en tilsvarende utnyttelse av naboeiendommer mot vest i byggesone 1 og 2, uten at dette går på bekostning av sol- og lysforholdene innenfor selve planområdet. Det foreligger ikke konkrete planer om opparbeidelse av sammenhengende sykkelveg videre mot vest. Kommunen er oppmerksom på at trafikksikkerheten må løses når dette blir aktuelt. Planområdet ligger sentralt plassert i et område som er under utvikling som lokalt sentrum. Bebyggelsen mot sør har i stor grad samme høyder som planen legger opp til. Første etasje er utadrettet og legger til rette for sosiale møteplasser. Kulturminneloven sikrer meldeplikten for eldre tids kulturminner og vurderes ikke nødvendig reguleringsbestemmelsene i dette tilfellet.
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste</u> Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid.	Tas til etterretning. Det er i planforslaget utarbeidet illustrasjon som viser oppstilling av brannbil med høyderedskap.

Statens vegvesen Mener at planen må videreføre fortau langs Alette Beyers veg, og fremkommeligheten for myke trafikanter og kollektivtrafikk må prioriteres. Det forventes gjennomføring av trafikkanalyser med søkelys på å bidra til 0-vekstmålet.	Fortau er sikret tilkoplet regulerte fortau i Alette Beyers veg i nord og Selsbakkvegen i sør. Trafikkanalyse er gjennomført. Planområdet ligger i/inntil lokalt sentrum på Hallset med nærhet til daglige målpunkt og kollektivforbindelse. Det er sikret etablering av sammenhengende gang- og sykkelveger langs vegene og gjennom planområdet, som bidrar til trygg ferdsel for myke trafikanter i området.
NVE Det gis generell tilbakemelding og vises NVE sin kartdatabase og veiledninger for reguleringsplan.	Tatt til orientering.
Tensio Strømforsyningen til dette området er begrenset og det må innreguleres plass for ny nettstasjon. Nettstasjon bygges ved behov. Det foreslås plassering nordøst på planområdet.	Det er avsatt hensynssone i plankartet for plassering av nettstasjon, som bygges ved behov. Foreslåtte plassering er endret til sørøst på planområdet etter dialog med Tensio.
Statkraft Prosjektet ligger i område for fjernvarme med kapasitet for å forsyne området med termisk varme. Ønsker tidlig og tett involvering i planarbeidet.	Det er sikret i bestemmelse at bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme, men at det kan gis fritak dersom det dokumenteres lavere klimagassutslipp med andre energiløsninger.

Selsbakk skole Påpeker at utbygging i området, inkludert denne planlagte utbyggingen vil presse kapasiteten for skolen utover det som er mulig. Utfordrende trafikkforhold med mye biltrafikk, buss og elever som skal til skolene i området på morgenen i dag. Bekymring for enda mer trafikk og utrygge forhold som følge av mange flere boliger.	Skolekapasitet må ivaretas og er et rekkefølgekrav i bestemmelsene. Trafikksituasjonen er utredet og oppsummerer med blant annet at det vil bli flere kollektivreisende, men at utbyggingen ikke vil påvirke fremkommeligheten for bussen. Biltrafikken vurderes å ikke vil øke, men heller gå ned da dagens parkeringsplass fjernes og ny parkeringsplass i kjeller får færre plasser for bil. Det skal opparbeides sammenhengene gang- og sykkelveg langs vegene fra Alette Beyers veg i nord til Selsbakkvegen nordvest for planområdet, som koples til eksisterende gangveger. I tillegg etableres gang- og sykkelveg gjennom planområdet fram til gangvegen øst for Selsbakkvegen 36. Tiltakene vil bidra til bedre forhold for myke trafikanter.
<u>Nabo, Sameiet Hallset hage, Selsbakkvegen 36 v. Mørstad</u> Referer til første innspill. Mener planen inneholder enkelte positive signaler og forslag til endringer. Alle deres bekymringer er ikke tatt like mye på alvor. Positivt at bygget er flyttet 2 meter lenger unna Selsbakkvegen 36. Stiller spørsmål ved lysforhold på tomt 100/159. Stiller seg bak forslaget om å legge planlagt sykkelveg lenger nord på tomta. Kan ikke se at konsekvensene for Hallset hage er godt nok utredet. Etterspør større konsekvensutredning for naboene i vest.	Både Hallset hage og planområdet ligger i sentrum av Hallset hvor det er ønskelig med høy utnyttelse, slik at endrede forhold dessverre vil være en konsekvens. Planen legger opp til beplantning med blant annet trær, langs vestkanten av planområdet som kan bidra positivt også for beboerne i Hallset hage. Solforhold er utredet og det vises at kravene i KPA fortsatt kan oppnås for Hallset hage. Sykkeltraseen opparbeides som gang- og sykkelveg, og er ellers per i dag låst gjennom plassering i KPA. Konsekvensene for naboene er vurdert tilfredsstilt gjennom dokumentasjon i planprosessen.

<u>Naboer Andersen, Alette Beyers veg 36</u> Mener at høyeste hus burde være mot parkeringsplassen på Rema og kommunal tomt og laveste mot rundkjøringa for å gi bedre sol- og lysforhold for eksisterende hus (Selsbakkvegen 36). Selsbakkvegen 36 fikk bygge kun 3 etasjer i 2018 for å tilpasse seg blokkene i Waldemar Aunes veg. Høye hus tar lys og utsikt fra Selsbakkvegen 36.	Både Hallset hage og planområdet ligger i sentrum av Hallset hvor det er ønskelig med høy utnyttelse, slik at endrede forhold dessverre vil være en konsekvens. Hvor mye som kan bygges i byggesone 1 og 2, påvirker høyden på byggene. Området i sentrum av Hallset og ved rundkjøringen i sør ligger i byggesone 1. Her er bebyggelsen høyere enn i byggesone 2 mot nord, som ligger tett på småhusområde.
<u>Nabo Bekken, Alette Beyers veg 3</u> Høye bygg. Mister all utsikt, lys og ingen sol på vinteren. Bekymret for mye biltrafikk i rundkjøringa.	Det er utarbeidet trafikkanalyse som dokumenterer at framskrevet trafikk vil ligge innenfor kapasitet til rundkjøringen.
Nabo Sutomo, Selsbakkvegen 36 Mener at boligblokk på 4-6 etasjer foran leiligheten vil ha stor innvirkning på solforhold og utsikt, og at det vil bety forringelse av verdien på leiligheten.	Sol- og utsiktsforholdene til leilighetene lengst sørøst på Selsbakkvegen 36 vil bli påvirket, men leilighetene vil fortsatt få stol, også på vinterstid, og utsikt mot sørøst. Leilighetene vurderes å tilfredsstille krav til lys i tråd med TEK 17, § 13-7.
<u>Nabo Bjørnsen, Selsbakkvegen 36</u> Peker på at den høye fortettinga med flere store boligkomplekser og at det ikke tas høyde for boligmiljø og trivsel for nærmiljøet.	Det er jobbet med plassering og utforming av bebyggelsen og sikring av kvaliteter i byrommene for å skape attraktive forhold i øyehøyde. Dette vil kunne bidra positivt til nærmiljøet.
<u>Naboer Kragnes, Selsbakkvegen 36</u> Er sterkt imot at det skal bygges rett ved siden av Selsbakkvegen 36D. Mener at sollys vil forsvinne når bygningen er så høy og så nær.	Sol- og utsiktsforholdene til leilighetene lengst sørøst på Selsbakkvegen 36 vil bli påvirket, men leilighetene vil fortsatt få stol, også på vinterstid, og utsikt mot sørøst. Leilighetene vurderes å tilfredsstille krav til lys i tråd med TEK 17, § 13-7.

<u>Naboer Botn og Aarnes, Alette Beyers veg 3 og 3A</u> Bekymret for sol- skyggeforhold spesielt i vinterhalvåret, siden tomannsboligen ligger like nord for planområdet. Bebyggelsen framstår som særdeles massiv mot eksiterende boliger, og mener bygg mot nord bør reduseres til 3 etasjer.	Byutviklingsstrategien og overordnede planer krever høy utnyttelse i og nært bydelssentrum. Det er derfor dessverre ikke til å unngå at ny bebyggelse vil påvirke omgivelsene. Bebyggelsen vil kaste skygge over eiendommene mot nord, særlig i vinterhalvåret når solen står lavt. Solstudier viser likevel at eiendommen beholder tilstrekkelig solforhold for både uteoppholdsrom og boliger. For å redusere ulempene er bebyggelsen plassert med god avstand til tomtegrensen i nord, samtidig som fasadelengden er begrenset og den øverste etasjen er trukket inn for å redusere det visuelle volumet og slippe til mer lys.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.