Saksfremlegg

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

2025/4955

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende 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 30.06.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 19.05.2026.

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

Sammendrag

Saken 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 i planarbeidet har vært å balansere en høy utnyttelse med ønsket om en god, helhetlig transformasjon av Hallset lokale sentrum. Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas.



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

Bakgrunn

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 10.600m^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.

Mot rundkjøringen sikres åpne fasader for utadrettet virksomhet. Parkeringskjeller ligger under byggene og store deler av utearealene 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.

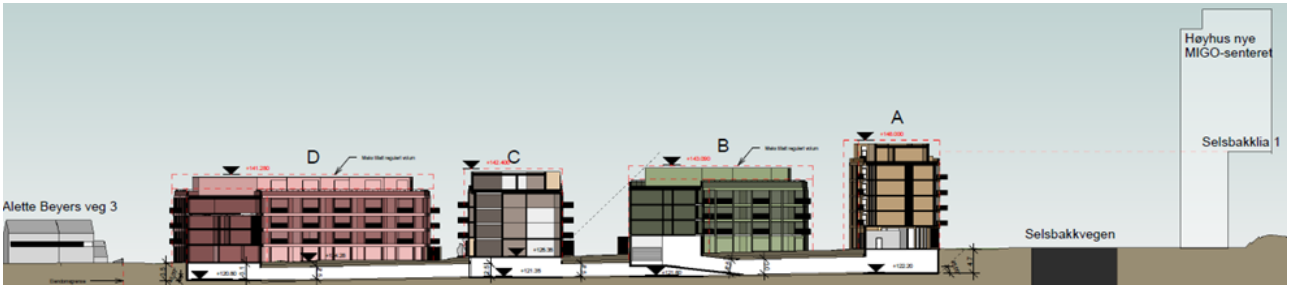




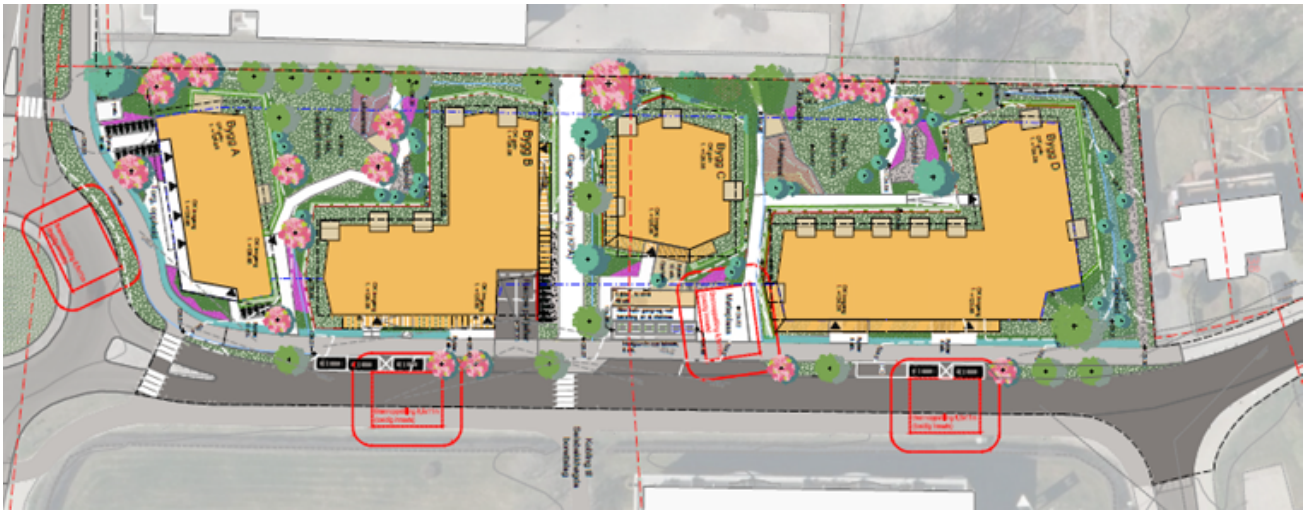
Illustrasjonene over sett fra sørøst og nordvest. De viser bebyggelsen trukket ut til ytterpunktene av det byggegrenser og høyder tillater innenfor planavgrensningen, i form av reguleringskonvolutt. Dette gir et større volum enn det som kan bygges innenfor regulert BRA på tomta, men viser hvor i ytterkantene 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. Kartet er vridd 90 grader; nord er i retning høyre:



Byplankontorets vurdering

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 (byutviklingsutvalget 12.03.2025, sak PS 71/2025) ble det stilt krav om flere endringer før sluttbehandling.

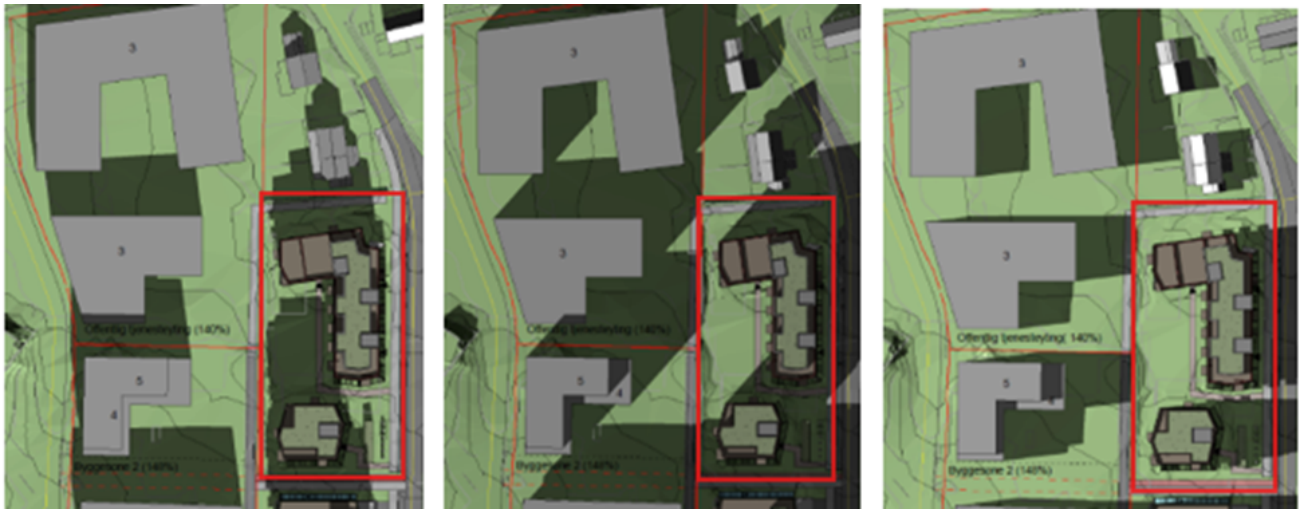
- Vedtakspunkt 1:
  «Utnyttelsen reduseres for å sikre tilfredsstillende lys- og solforhold for alle leiligheter og for en større andel av uteoppholdsarealene i sørlige bakgård, samt tilrettelegge for tilsvarende framtidig utnytting i tilstøtende områder.»

  Forslagsstiller og Byplankontoret har vurdert følgende:

  o *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.

  o *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.

  o *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- og 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 tilsvarende utnyttelse. 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 klart 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 30m² BRA. Etter høring forelå nytt forslag til leilighetssammensetning og

minstestørrelser. Leilighetssammensetningen i forslaget 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. Det vurderes 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) som fulgte fagnotatet:

- *Minimum 55% av boenhetene skal være større enn 50m² BRA.*
- *Minimum 15 % av disse boenhetene skal være minimum 70m² BRA.*
- *Minst halvparten av to-roms leiligheter skal være minst 45m² BRA. Maksimum 5% av boenhetene kan være ett-roms.*
- *Minst 75% av leilighetene under 50m² skal oppfylle alle krav til tilgjengelige boenheter*

Byplankontoret legger 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. Byplankontoret 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 (også omtalt som "*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.

Byrådet vil her kommentere at utbygger kan ha behov for noe mer fleksibilitet enn det fagenheten argumenterer for, og mener at bokvalitet og tilgjengelighet i stor grad sikres av generelle krav i teknisk forskrift. Bestemmelsen justeres derfor til sluttbehandlingen og avgrenses til: minimum 55% av boenhetene skal være større enn 50m² BRA hvorav minst 15 % av boenhetene skal være minimum 70m² BRA og maksimum 5% av boenhetene kan være ett-roms.

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

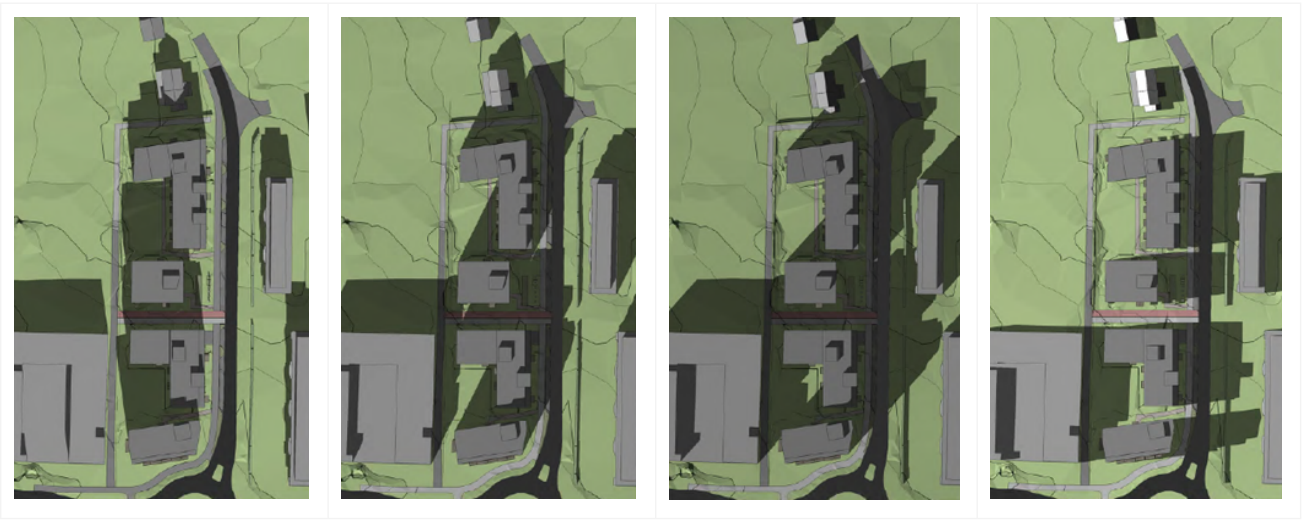
Støypåvirkning fra naboeiendommene er utredet i supplert støynotat. Konklusjonen er at støy fra tekniske installasjoner, varelevering og avfallshåndtering knyttet til nabobygg forventes ikke å gi overskridelser i forhold til gjeldende grenseverdier for bebyggelsen i planområdet. Innsigelsen fra Statsforvalteren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

Boligkvaliteter

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.



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

Planforslaget sikrer variasjon i leilighetstyper med krav til minimumstørrelser og bidrar til flere boliger i området som før tilgjengelig standard, også for mindre leiligheter. 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.

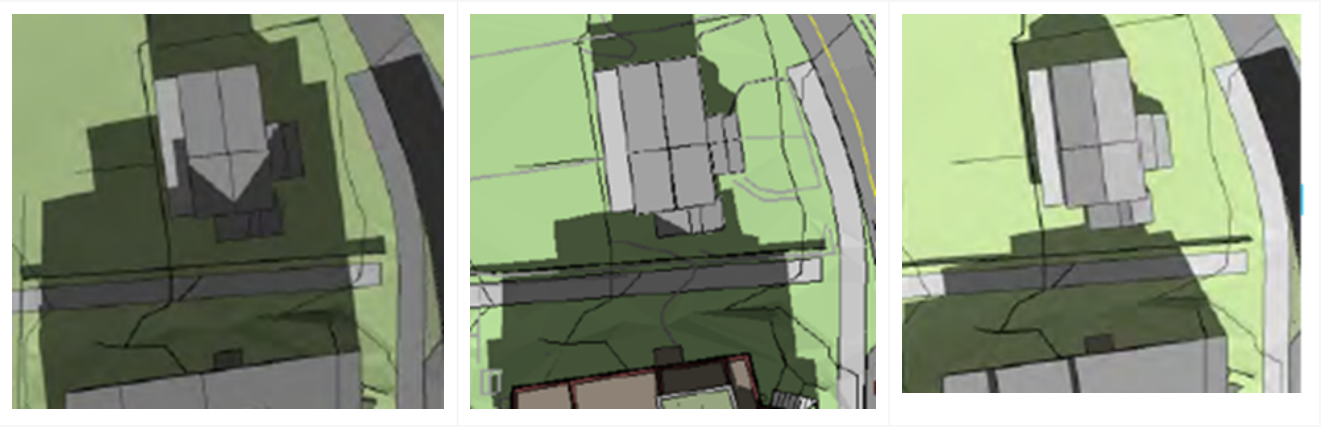
Det skal etableres forbindelse for gående og syklende gjennom planområdet, som en del av regulert framtidig hovedsykkelveg. Det foreligger ikke konkrete planer om videre opparbeidelse av sykkelvegen. Traseen videre mot vest er i KPA tegnet inn rett gjennom adkomst og parkeringsplass for dagligvarebutikken 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, renovasjonspunkt 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 inntrukket 5. etasje mot øst. Fasadelengden er begrenset til 28 meter.



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

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.

Stedstilpasning og kvaliteter i arkitekturen

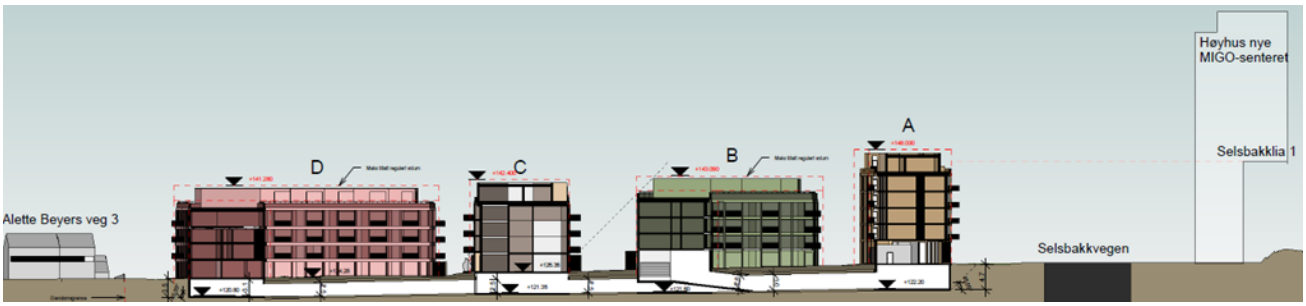
Hallset var Trondheims første drabantby, planlagt av Sverre Pedersen tidlig i 1960-årene. Området kjennetegnes av lamellblokker med flate tak i tre etasjer med en inntrukket fjerdeetasje og åpne grøntarealer. Planområdet er en del av eiendommen til Selsbakkhøgda borettslag som strekker seg over begge 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, faksimile fra fagnotat - 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 høyder på bebyggelsen i forhold 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 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.

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 enkelt 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 mer 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.

Grønn mobilitet

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.

Fakta

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn 27.03 – 12.05.2025, og det kom inn totalt 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 regulert 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.

Byrådets vurdering

Planforslaget for Alette Beyers veg gir en ønsket transformasjon ved Hallset lokalsenter der det er god tilgang på kollektivtransport og hverdagstjenester. Med minst 75 boenheter bidrar prosjektet til byrådets mål om at det skal etableres 1800 nye boliger i året.

Det er ønskelig å bygge varierte boliger og prosjektet bidrar sammen med den nærliggende "*Varden*"-utbyggingen godt til dette. Med mange moderne og lettstelte leiligheter, legges det også bedre til rette for at eldre kan bytte til mer funksjonelle boliger innen eget nærmiljø, noe som kan frigjøre eksisterende boliger på Hallset for barnefamilier.

Byrådet støtter oppgraderingen av Alette Beyers veg til en nabolagsgate med gatetrær og atskilte løsninger for myke trafikanter. Det etableres også skjermede uteoppholdsarealer for beboerne. Dette bygger opp under kommunens mål om å prioritere gange og sykkel, samt ambisjonen om å plante flere bytrær og øke biologisk mangfold - og skape gode nabolag.

Byrådet ser at den ønskede høye utnyttelsen, kan medføre noen ulemper i form av eksempelvis skyggevirkninger for naboer og for prosjektets egne nedre etasjer. Orientering av bygningskroppene og inntrukne toppetasjer avbøter imidlertid og løsningene vurderes å gi tilstrekkelige solforhold.

Samlet sett overstiger fordelene ved en bærekraftig fortetting rundt et etablert knutepunkt klart ulempene ved valgt utnyttingsgrad, særlig sett i lys av politiske målsettinger i disse byggesonene.

Konsekvenser for klima og det 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 scenario 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 et utfylt kriteriesett, men dette mener Byplankontoret ikke er korrekt utfylt, da man har laget egne kriterier for å vurdere om det er oppfylt, og har ikke fulgt klima-veilederen i tråd med KPA. Det er valgfritt å oppnå kriteriene, men ikke å lage egne kriterier.

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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planprosjektet gir positive konsekvenser for sysselsetting og verdiskaping i bygge- og anleggsbransjen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Planforslaget gir en ønsket fortetting i tråd med byrådets ambisjoner for økt boligbygging. Gjennom å sikre en fleksibel boligsammensetning som gagner nabolaget, grønne nabolagsgater med bytrær, og trygge løsninger for myke trafikanter, bidrar planforslaget til et attraktivt og rom for et levende bydelssentrum. Ulempene knyttet til byggevolum og skyggevirkninger må anerkjennes, men vurderes å være oppveid av de positive effektene for lokalsamfunnet, bylivet og en bærekraftig byutvikling. Byrådet anbefaler derfor at detaljplanen for Alette Beyers veg vedtas.

Byrådet i Trondheim, 22.07.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

1 Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159, detaljregulering sluttbehandling
2 Planbeskrivelse
3 Bestemmelser revidert 30.06.2026
4 Plankart på og under grunnen