



SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Brit Furu

Vår ref.
2024/4901
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
20.09.2024

Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159, tilbakemelding etter oppstartsmøte

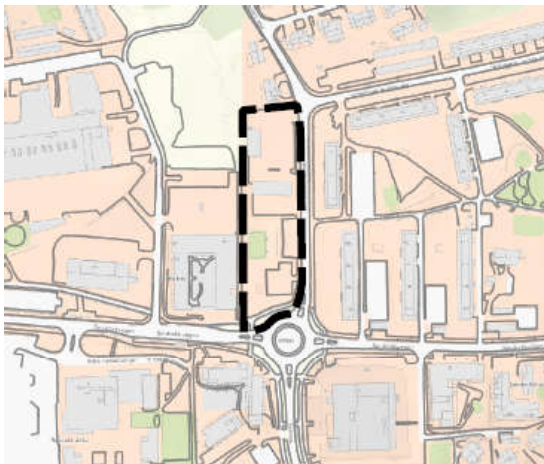
Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 03.05.2024 og til møte med kommunen 26.06.2024.

Planens navn er Alette Beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159

Planident skal være 20240032



Figur 1 Forslagsstillers foreslåtte planavgrensning

Plankonsulent er Selberg arkitekter AS ved Siv Minna Aastorp, Siv@selberg.no
Forslagsstiller er Trym Eiendom AS ved Diana van der Meer, Diana.Meer@trym.no
Kontaktpersoner på Byplankontoret er Brit Furu, brit.furu@trondheim.kommune.no, 48269836
Andreas Berggren Kjønsvik, andreas.kjonsvik@trondheim.kommune.no, 47508583

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

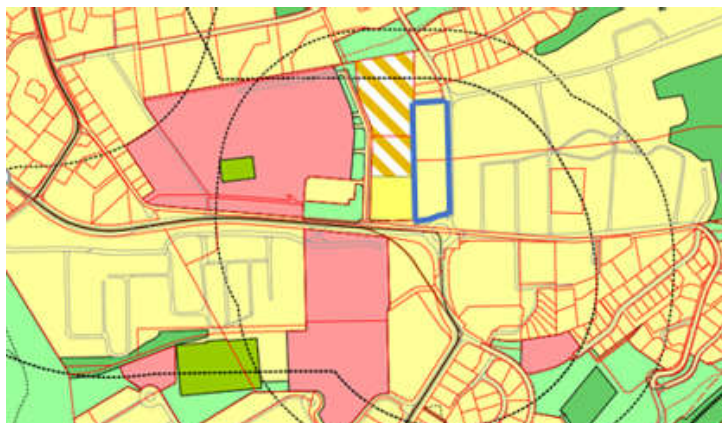
Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å transformere et område som tilhører Selsbakkhøgda Borettslag og som består av garasjeanlegg, bakkeparkering og ballbinge, til boligformål med parkeringskjeller. Garasjene på området planlegges revet.

Forholdet til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel der området er regulert til boligbebyggelse.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med blått

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter og kollektivåre der det skal være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger der dekar. Videre er planområdet innenfor ytre sone for uterom og parkering, med krav om minimum 50 m² egnet uterom per boenhet/100 m² BRA og 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet/70 m² BRA.

Planinitiativet er vist med en vesentlig høyere tetthet en minimumskravet i gjeldende kommuneplan. Det legges opp til avvik fra gjeldende krav til uterom og parkering.

Kommunedirektørens forslag til ny arealdel for 2022-2034



Figur 3 Utsnitt av foreslått kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med blått.

I forslag til ny KPA, § 23.3.1, stilles det krav til en betydelig høyere utnyttning, spesielt innenfor sone 1 enn i gjeldende plan. Samtidig forutsettes det at utnyttelsen skal være forenlig med kulturhistoriske verdier, bokvalitet og tilstrekkelig uterom.

Forslag til ny KPA, kommuneplanens arealdel 2022-2034, er under arbeid, og politisk sluttbehandling er planlagt i bystyret 26.09.2024. Planområdet er foreslått plassert innenfor byggesone 1 i søndre del og byggesone 2 i nordre del. Vedtatt hovedsykkelveg går tvers over området. Et større område (hele borettslaget Nordre Hallset) øst for planområdet er foreslått til bevaringsområde kulturmiljø. Ny vedtatt arealdel kan få betydning for videre behandling av planforslaget.

Byplankontoret mener det kan tas utgangspunkt i forslag til ny kommuneplanens arealdel (datert 07.05.2024), men tar forbehold om endringer som følge av at planen ikke er vedtatt enda.

Byutviklingsstrategi - mot 2050

Det lokale sentrumet er viktig i hverdagen for mange og utvikling av kvaliteter som gir brukbarhet og attraktivitet har derfor stor betydning. Området må derfor utvikles med stor omsorg og høy kvalitet i fysisk utforming og funksjoner. Det forventes at det lokale sentrumet videreutvikles til en mer bymessig standard.

Forslag til ny arkitekturstrategi for Trondheim

Formannskapet har den 9. april vedtatt å legge forslag til ny arkitekturstrategi for Trondheim ut på høring. Strategien er tenkt å erstatte dagens "Veileder for byform og arkitektur" fra 2013, og vil være en oppfølging av forslaget til ny KPA. I strategien er det flere føringer og råd som vil være relevante for planområdet, og vi oppfordrer til at høringsutkastet benyttes i utformingen av planforslaget.

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan r134h fra 1967 gjelder for planområdet som går over to eiendommer som begge tilhører borettslaget Nordre Hallset. Planområdet er regulert til parkeringsplasser/garasjer for borettslaget.

Viktige utfordringer i planområdet

Planområdet er viktig for utviklingen av Hallset lokale sentrum. Planen skal legge rammer for en sentrumsutvikling med ønskede kvaliteter, og gi føringer for hva Hallset lokale sentrum skal bli framover.

Byplankontoret vurderer at de viktigste utfordringene i planforslaget er kombinasjonen av høy utnyttelse og at forslag til utforming ikke tydelig nok tar opp i seg positive trekk i de eksisterende omgivelsene, og ikke tydelig nok tilfører forventede sentrums kvaliteter.

Planforslaget må sikre at det er tilstrekkelig plass for at nødvendige funksjoner som uteoppholdsrom med kvalitet, atkomst, renovasjon og HC parkering kan løses på en god måte innenfor planområdet.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Basert på innsendt materiale og oppstartsmøte har vi følgende råd til det videre arbeidet:

Utvikling av det lokale sentrumet er i tråd med overordna føringer i kommuneplanens arealdel (KPA) og byutviklingsstrategien. Bebyggelsen har god kontakt med bakken og det er åpninger mellom bygningene, som gir siktlinjer og muligheter for fine kvaliteter, slik som forbindelser på tvers, luft og lys både innenfor planområdet og for området forøvrig. Det er positivt at det legges opp til aktive fasader på bakkeplan og uterom/møteplass i sentrumskjernen. Plassering av bebyggelsen mot øst og Alette Beyers veg, gir skjerma og solbelyste uteoppholdssarealer mot vest.

For ordens skyld vil vi nevne at Byplankontoret i etterkant av oppstartsmøtet har vært med i møte med Byarkitekten, der endrede løsninger som dere har levert basert på tilbakemeldinger gitt i oppstartsmøtet ble presentert. Tilbakemeldingene i dette brevet er basert på materialet fra oppstartsmøtet.

Overordnede føringer

Det er positivt at det er utarbeidet en stedsanalyse for planområdet, som grunnlag og utgangspunkt for prosjektet. Anbefalingene/kriteriene som er utledet fra stedsanalysen bør gi gode føringer for utvikling av lokalt sentrum på Hallset, og for planområdet som utgjør en vesentlig del av dette. Det som skal skje innenfor planområdet kan spille en viktig rolle og bidra til et godt og attraktivt lokalt sentrum og nabolag.

Byplankontoret stiller seg bak følgende kriterier utledet fra stedsanalysen:

- *«Kulturminnemiljøet på Hallset og utvikling som bydelssentrum er sentrale momenter i utvikling av planområdet.*
- *Ny bebyggelse skal bidra til å utvikle og forsterke opplevelsen av Hallset som lokalsentrum.*
- *Møte mellom bygg og gaterom er viktig fokusområde.*
- *For å få til et attraktivt lokalsentrum må det legges til rette for utadrettet aktivitet og fellesfunksjoner sammen med gode og grønne møteplasser.*
- *Tilføre bebyggelse som forsterker og tilfører ny aktivitet*
- *Opprette og forsterke grønne elementer, både estetisk, økologisk .»*

Slik Byplankontoret tolker kriteriene mener vi at disse ikke er vist tilstrekkelig oppfylt i det foreslåtte prosjektet i planinitiativet. Dette er også signalisert i oppstartsmøtet. Våre vurderinger av poengene går igjen i den følgende tematiske gjennomgangen.

- Vi anbefaler at kriteriene utledet fra stedsanalysen i større grad gir føringer for de overordnede prinsippene for fysisk organisering av bebyggelse og uterom, og at dette i større grad gjenspeiles i prosjektforslaget.
- Det bør ses helhetlig på stedet og på prosjektets bidrag til utvikling av stedet som et lokalsenter med attraktivitet for alle som bruker området (jf. gjeldende KPA § 39.1).
- Det bør planlegges med en utnyttelse og utforming som sikrer tilstrekkelig stedstilpasning, bokvaliteter, gangnett, gode og robuste kvaliteter på grønnstrukturen.

Stedstilpasning

Alette Beyers veg er en typisk «nabolagsgate», som i nordenden av planområdet går over i et åpent, eldre villaområde. Selsbakkhøgda borettslaget kjennetegnes av langstrakte lamellblokker med rolige fasader omgitt av store grønne flater. Området Selsbakk/Hallset har to store borettslag fra 60-tallet, med lignende bebyggelsesstruktur og romlighet og er betydelig identitetsskapende på Selsbakk/Hallset i dag. Mot vest ligger et 3 etasjes bygg med en lang fasade mot planområdet.

Eksisterende og regulert bebyggelse innenfor det lokale sentrumet holdes innenfor 3-6 etasjer, med unntak av regulerte bebyggelse i Selsbakkevegen 37 (r20160007), også kjent som «Varden», der det i sluttbehandling av reguleringsplanen ble politisk vedtatt å tillate et tårnbygg i hjørnet mot rundkjøringa på opptil 14 etasjer. I planarbeidet for Selsbakkvegen 37 understrekes det at det ikke har vært meningen å utvikle Hallset til et område med høye bygg. Planinitiativet beskriver en bebyggelse som er oppdelt i 5 volumer med innbyrdes variasjon i detaljering, materialer, sprang i høyder og plassering i landskapet som gir et noe urolig uttrykk, og som ikke spiller helt godt sammen med den nærmeste bebyggelsen, spesielt ikke med blokkene på andre siden av Alette Beyers veg som har et horisontalt, rolig preg. Form, volumer og høyder avviker fra den omkransende bebyggelsen på nordsiden av rundkjøringen.

- Alette Beyers veg er en nabolagsgate med relativt lite støy og trafikk. Gata beveger seg gradvis over i et småhusområde. Her ligger det til rette for etablering av et gatemiljø som bygger opp under hageby-preget som er ellers i området. Gaterommene på Grilstad kan være til inspirasjon.



Figur 4 Illustrasjonene viser gaterom på Grilstad

- Det bør sikres grønne forhager eller lignende mot Alette Beyers veg og tilby kvaliteter som bygger opp under «nabolagsgata».
- På generelt grunnlag, men også sett i sammenheng med blokkene lenger øst, anbefales bebyggelsen å holde seg innenfor 4-5 etasjer.
- Plassering/orientering, høyder og form bør forholde seg til den nærliggende bebyggelsen i større grad enn foreslått. Det anbefales bebyggelse som uttrykker mer orden, som har rolige fasader og et mer horisontalt, helhetlig preg som gjentakelse av overordnede, viktige elementer i nabobebyggelsen og at det unngås mange sprang i bebyggelsen. Vi ber om at foreslåtte plassering og variasjon innenfor planområdet begrunnes.

Kvaliteter i utvikling av sentralt byområde i lokalt sentrum

I gjeldende KPA ligger hele planområdet innenfor bestemmelsesområde lokalsenter. I ny KPA defineres den søndre halvdel av planområdet som sentrumskerne (byggesone 1) mens den nordre delen defineres som sentralt byområde (byggesone 2). Gjeldende KPA sier at områder som ligger innenfor regulert bestemmelsesområde lokalsenter, skal planlegges helhetlig.

- To av Byutviklingsstrategiens hovedpunkter «kvalitet for en by i øyehøyde og det grønne for en trygg framtid, må legges til grunn.
- Det forventes høyere ambisjon for å bidra til byliv i lokalt sentrum. Lokalt sentrum skal ha åpne og aktive fasader i første etasje med målpunkt attraktivt for forgjengere, og slik bidra til levende sentrumsområde.
- Det bør legges til rette for attraktive miljø for fotgjengere, ved å utforme og møblere gaterommene på fotgjengernes premisser og ha høy kvalitet.
- Nærmest rundkjøringen (sentrum) forventes det at første etasje og bakkeplanet har attraktive tilbud til de myke trafikantene. Arealene mot rundkjøringen bør planlegges og sikres mulighet for fleksibel bruk (publikumsrettet, møteplasser, fellesskap). Eksempel på bestemmelse gitt i lik situasjon (Plan for Valentinlyst, R20190021, § 4.3)
- Man kan se for seg at rundkjøringa en gang i framtida vil bli forandret og at dette blir et slags større plassrom som er bedre tilrettelagt for mennesker. Nye tiltak bør ta høyde for en slik utvikling.
- Ny bebyggelse, som er vist med inntil 8 etasjer, er vesentlig høyere en all bebyggelse på

nordsiden av rundkjøringen, og overgås kun av tårnet/høyhuset på det ene hjørnet av «Varden» på motsatt side av rundkjøringen. Det er ikke ønskelig at det begrenset definerte lokale sentrumet på Selsbakk/Hallset utvikler seg til et høyhusområde.

Forventning om framtidig utnyttelse

Planområdet er oppgitt til ca. 7,4 daa og det foreslås å etablere omlag 120 boenheter. Det gir en beregnet tetthet på ca. 16,2 boenheter per daa. Med BRA per boenhet på 70m² fordelt på totalt 9400m² vil tettheten være ca. 18 boenheter per daa.

Krav til tetthet i gjeldende KPA på minimum 6 boliger per daa. Det tilsier et krav om minimum 44 boenheter. Utnyttelsen forutsetter at en oppnår kvalitetskrav til solforhold og uterom, der kravet er 50m² uteareal per enhet/100m² BRA.

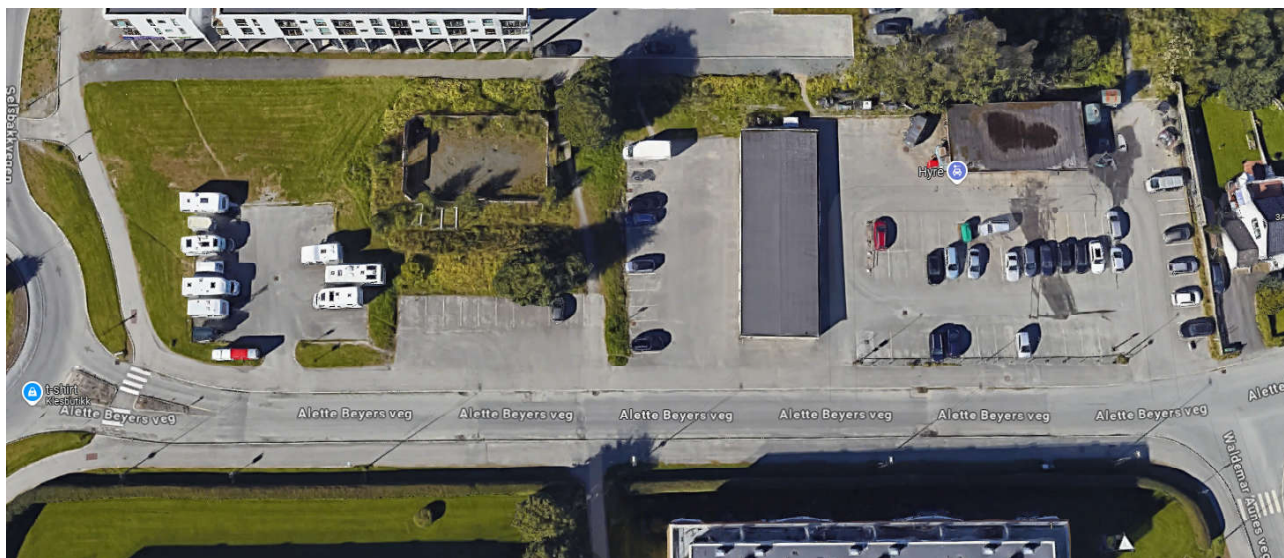
For byggesone 1 og 2 i forslaget til ny KPA forutsettes det at utnyttelsen er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

For både gjeldende og ny KPA stilles det krav til bokvaliteter som trumfer kravet til minimum utnyttelse.

- Høy utnyttelse (i tråd med krav i ny KPA) skal være forenlig med kulturhistoriske verdier, bokvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Byrom og grønstruktur

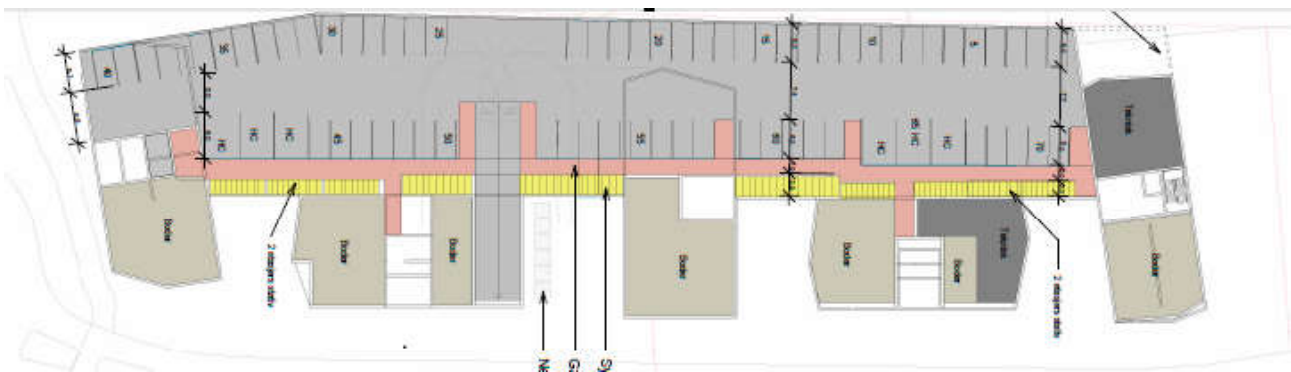
Selsbakk/Hallset ligger oppe på et vindutsatt flatt platå, avgrenset av bratte skrenter og kjennetegnes av store grønne flater i form av plen, men lite høyere vegetasjon. Planområdet inneholder i dag parkering, garasjer og en ballbinge. Planinitiativet viser felles uteoppholdsarealer over parkeringskjeller.



Figur 5 Illustrasjonen viser planområdet i dag, sett fra øst



Figur 6 Situasjonsplan



Figur 7 Illustrasjonen viser kjellerplanet innenfor planområdet

- Planting av trær bør prioriteres, på grunn av blant annet trærnes evne til å ta opp vann (bidra til overvannshåndtering), men også pga. avkjølende effekt for nabolaget og beboerne. Frodig bruk av bytrær og beplantninger kan endre områdets karakter og lokalklima, og bidra positivt til identitet for området. Bestemmelsene må sikre grønne kvaliteter innenfor hele planområdet med frodig bruk av bytrær og beplantning.
- Grønnstruktur over parkeringskjeller er utfordrende for å få en robust og variert vegetasjon som også inkluderer større trær og busker. Nok jorddybde og drift av uterom over p-kjeller, er viktig for å kunne lage gode uterom med flersjiktet vegetasjon og mulighet for planting av trær som kan vokse seg større. Krav til jorddybde over p-kjeller for robust og flersjiktet vegetasjon, inkludert større trær, bør sikres.
- Parkeringskjelleren kan gi utfordringer for god lokal overvannshåndtering. Lokal overvannshåndtering kan bidra med positive opplevelser/attraksjoner.
- Grøntrabatten mellom rundkjøringa og sykkelvegen er inntil 8 meter bred og bør kunne gjøres smalere. Dette arealet bør kunne bidra mer til å gjøre sentrum mer attraktivt.
- Gang- og sykkelvegen kan vurderes trukket noe nærmere rundkjøringen med formål å skape større og mer attraktivt felles byromsfunksjon. Se i tilfellet hvordan vegutformingen er regulert i planen r20160007, for Selsbakkvegen 37.
- Rikspolitiske retningslinjer legger føringer for krav til erstatningsareal for ballbingen som forsvinner. Nærmiljøet (potensielle brukere) involveres i dette og eventuell plassering av nytt areal/aktivitet. Erstatningsareal for ballbingen som fjernes foreslås etter involvering

av potensielle brukere.

Bokvalitet

Planområdet utsettes for støy fra vegene mot sør og øst.

Forslaget viser boliger i første etasje nært inntil rundkjøringen, som er det mest sentrale området i det lokale sentrumet. Nærmest rundkjøringen i første etasje foreslås fellesarealer for beboerne.

- Boligformål i første etasje inn mot rundkjøringen (i byggesone 1), gir utfordrende bokvalitet med utfordringer som støy, støv, innsyn og opplevd trygghet, og bidrar heller ikke positivt til oppbygning av lokal sentrumskerne. Inn mot rundkjøringen forventes omgivelser med sentrumsfunksjoner som er attraktivt for de som ferdes i området.
- Gjeldende KPA § 29.1 «Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.»
- Det bør sikres en variert boligstørrelse og gjerne variasjon i typer boliger.
- Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger
- Arealene i første etasje inn mot rundkjøringen (innenfor byggesone 1) bør legges til rette for mulig fleksibel bruk som publikumsrettede funksjoner, møteplasser, fellesfunksjoner som bidrar til attraktivitet for beboerne og ferdsel i sentrum.
- Uteromsregnskap skal ha med vurdering av kvalitet og brukbarhet (størrelse, solforhold, tilbud for ulike aldre). Vis med illustrasjon hvilke arealer som medregnes.
- Det bør utarbeides flere 3-dimensjonale illustrasjoner som beskriver virkninger for sol på fasade for boliger øst for planlagt bebyggelse (endring) 21. mars kl. 16 og 17
- Solforhold for naboer mot øst blir påvirket. Virkninger for boliger vest for planområdet (Hallset hage) må beskrives.
- Det stilles krav om støyutredning.

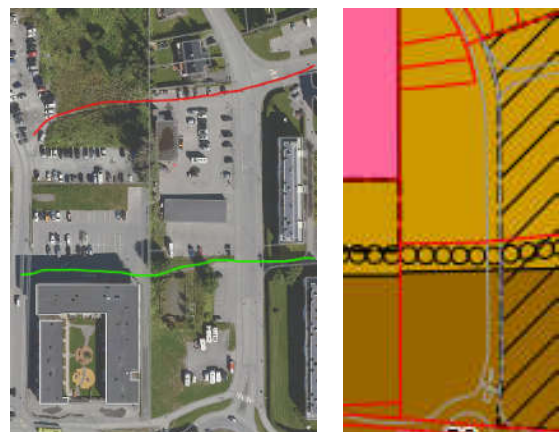
Samferdsel og trafikkavvikling

Området er forholdsvis tett befolket og med utvikling av et lokalt sentrum ligger det an til vesentlig flere folk her. Området har mange nærliggende målpunkter som tilsier mye –og økende gang- og sykkeltrafikk mellom boligområdene og målpunktene.

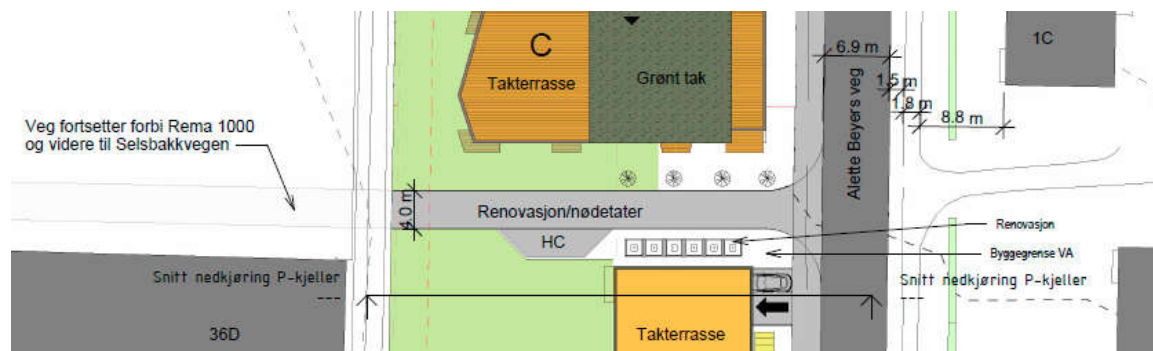


Figur 8 Oversiktskart med målpunkter

- Mange barn og unge frekventerer i området (skole- og fritidsformål). Det er viktig at planen sikrer trygg ferdsel og forutsigbare gangforbindelser ved planområdet.
- Det er foreslått en gjennomgående kjørbare veg tvers gjennom planområdet og videre over nabotomten. Som det ble informert om i oppstartsmøtet tillater ikke naboene løsningen med kjøring over nabotomten, derfor utgår den skisserte løsningen.
- Foreslåtte grep med plassering av renovasjon og HC parkering og med gjennomkjøring over til nabotomten, sammen med viktig gangveg og hovedsykkelveg, fremstår som arealmessig gunstig, men det skaper en komplisert og uoversiktlig trafikksituasjon som ikke kan aksepteres.
- Dagens gangforbindelse tvers over planområdet mellom borettslaget og butikk og videregående skole, er svært viktig å sikre etablert med høy attraktivitet. Det er også et tydelig tråkk øst-vest på nordre del av tomte i forlengelsen av Waldemar Aunes veg som er gunstig for myke trafikanter.
- Det er i sykkelstrategien vedtatt en hovedsykkelveg gjennom Selsbakkhøgda borettslag sine eiendommer, og traséen som krysser planområdet anbefales derfor regulert som offentlig sykkelveg. Det er ikke avklart når forbindelsen vil reguleres/etableres, men den er ikke prioritert i denne Miljøpakkeperioden.



Figur 9 Kartutsnittene viser hhv. dagens gangforbindelser over planområdet og vedtatt hovedsykkelveg



Figur 10 Utsnitt av situasjonsplan viser gjennomgående ferdselsåre tvers over planområdet

- En bystruktur med finmasket gang- og sykkelnett må sikres i planforslaget. Både gangveg tvers gjennom planområdet og snarvei lengst nord i planområdet bør sikres med tanke på å tilrettelegge for et tett nettverk av gangforbindelser. Forbindelsen gjennom planområdet mellom borettslaget og Rema/VGS anbefales som offentlig sykkelveg med fortau, $3 + 2 + 0,5 (2 \times 0,25) = 5,5$ meter, i påvente av tverrforbindelse Byåsen-Tempe, som vil gi høy sykkeltrafikk her. Byggegrense må trekkes langt nok fra vegen for sykkelanlegget gjennom planområdet, og denne viktige forbindelsen bør utformes med gode og grønne opplevelseskvaliteter som gjør det attraktivt for gående og syklende.
- Det må avsettes areal til snøopplag langs vegene, inkludert gang- og sykkelveger jf. normtegninger i Trondheim kommune (viktig med buffer inn mot bygg).
- Trafikken i Alette Beyers veg forventes økt, med behov for å sikre gode og trygge gang- og sykkelforhold. Alette Beyers veg er i dag ca 7,5 meter bred med fortau på begge sider. Kjørebredden i Alette Beyers veg kan vurderes noe smalere.

Parkering

Planområdet er i dag parkeringsplass for Selsbakkhøgda borettslag. Parkering for biler er vist i kjeller, i parkeringslommer langs Alette Beyers veg og en HC-parkering langs tverrgående veg over planområdet.

- Området har gode alternativer til bil og det bør vurderes å legge seg på den nedre delen av parkeringsnormen som er foreslått i KPA 2022-2030.
- Antall parkeringsplasser for bil bør komme som et resultat av gjennomført mobilitetsutredning.
- Parkeringssituasjonen for Selsbakkhøgda borettslag, som i dag eier og bruker arealet til parkering, må avklares. Gjelder også bruken av dagens garasjer, parkering av bobiler, gjesteparkering og vaktmestergarasje.
- Det må sikres HC-parkering som kan brukes også av høye biler, fortrinnsvis på bakkeplanet, innenfor egen grunn.
- Det er ikke ønskelig med parkeringslommer langs Alette Beyers veg, som er kommunal veg. Kommunen har ikke behov for å tilby offentlig gateparkering her. Private funksjoner for boligfeltet, som eventuell besøksparkering på bakkeplanet, må løses på egen grunn.
- Det må redegjøres for sykkelparkering. Vi anbefaler samme krav til sykkelparkering slik det per i dag er beskrevet i forslag til ny KPA.

Renovasjon

Forslaget viser renovasjon plassert ved gjennomgående gang- sykkelveg.

- Foreslåtte plassering av renovasjonspunkt kommer i konflikt med gang- og sykkelvei (hovedsykkelveg). Trafikksikkerhet må løses.
- Avfallssystemet skal være lett tilgjengelig. TEK17 aksepterer maksimum avstand 100 meter fra boenhet sin inngangsdør som en preakseptert løsning, mens kommunens renovasjonstekniske norm sier maksimal gangavstand er 50 m. Alternativt kan det planlegges to leveringspunkter.
- Det bør utredes alternative forslag til plassering av to renovasjonspunkt, som ligger innenfor 50 meter fra hovedinngangsdør, som angitt i renovasjonsteknisk norm. Løsninger må vise tømmesituasjon som foregår inne på egen eiendom, og oversiktlig trafikksituasjon.
- Det skal etableres rom for farlig avfall iht. renovasjonsteknisk norm.
- I ny KPA skal ombrukssentral vurderes i lokale sentrum. Det er ingen eksakt definisjon på ombrukssentral. Det kan for eksempel være et sted hvor man kan levere avfall som skal gå til ombruk, en ombruksbutikk og/eller et sted hvor en også kan ha aktivitet som fremmer ombruk (reparasjon) i tillegg. Hovedhensikten er at aktiviteten i ombrukssentralen skal fremme ombruk. Arealet kan være et vanlig næringslokale. Det vil ikke nødvendigvis være noe som driftes av kommunen.
- Det stilles krav om teknisk plangodkjenning av renovasjonsløsning.

Planavgrensning

- Planområdet utvides for opparbeidelse av Alette Beyers veg med gang- og sykkelveg. Utvides til å omfatte hele bredden av Alette Beyers veg med overlapping av vegplan i krysset mot Waldemar Aunes veg og til rundkjøringen. Ta med tilstrekkelig område. Det kan eventuelt strammes inn senere.

VA og overvann

Planforslaget viser en stor andel tette flater, selv med grønt uterom. På grunn av parkeringskjelleren under utearealet reduseres terrengdybden i stor grad.

- Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.
- Overvann innenfor planområdet skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas iht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.
- Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

- Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.
- Det ønskes rekkefølgekrav for at nye kommunale ledninger i Alette Beyers veg mellom kum 29496(O1 og S1) og 329848/329869 skal være etablert før tiltaket kan tas i bruk.

- Hensyn til flom er vurdert i medfølgende VA-notat, men dette må utredes nærmere, da Trondheim kommunes aktsomhetskart viser en annen flomlinje enn det som er gjengitt i VA-plan.

- Nedkjøringsrampen til parkeringskjeller bør utformes slik at den ikke befinner seg i flomsonen til flomvei.
- Utomhusplanen må inkludere overvannshåndtering. Dette må sikres i bestemmelsene.
- Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning).



Figur 11 Flomveier som vist i kommunens kart

- Ny KPA stiller krav om at dersom disse ikke velges skal dette begrunnes.
- Løsninger for overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt kvalitet i uteområder (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, jf. § 16.2 i gjeldende KPA).
- I notat for renovasjon og VA er det nevnt at permeable dekker og grønne tak kan benyttes til trinn 1 (3-trinnsmodellen overvann). Dette må sikres i bestemmelsene for å sikre gjennomføring.
- Etablering og oppføring av bygningskonstruksjoner, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, som avviker fra gjeldende VA-norm for kommunen, krever uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk/VAR.
- Se også eget vedlegg med «Innspill fra kommunalteknikk VA» for mer informasjon om krav som må sikres i plan og bestemmelser.

Forurensning

Det er registrert aktsomhet for forurensning (lakkverksted og militær installasjon) på eiendommen, samt kjent forurensning på naboeiendommer.

- Tiltak mot forurenset grunn må sikres i bestemmelsene jf. ROS analysen.

Klima

- I ROS-analysen er store nedbørsmengder vurdert som ikke aktuelt. Samtidig har konsulent vist til klimaprofil for Trøndelag og lagt inn kommentar at “Det er ventet at

episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet. Det er likevel ingenting som tilsier at planområdet vil være spesielt utsatt for dette”. Dette henger ikke sammen og må endres. Store nedbørmengder er aktuelt for planområdet og må inkluderes. Sannsynligheten bør vurderes til høy i ROS-analysen.

- Det oppfordres til utarbeidelse av klimagassberegning allerede i planfasen. Vi viser til § 15.3 i forslaget til ny KPA og til Klimaveilederen.
- Klimatilpasning må inn i planbeskrivelsen. Dette er ikke nevnt annet enn at det vises til de statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. I dette skal man bla. prioritere klimatilpasning.
Det må redegjøres for hvordan dette skal ivaretas i planområdet? Jf. plan- og bygningsloven § 3-1 g.

Skolekapasitet

Planområdet sokner til Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole, og begge skoler har ledig kapasitet per august 2024.

- Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger. Dette må sikres i planens bestemmelser

Bygg- og anleggsfasen

Det er viktig å tilrettelegge for gode gangforbindelser og trygg ferdsel for myke trafikanter også i selve bygge- og anleggsfasen.

- Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m. Adkomst for anleggstrafikk og miljøulemper for nabolaget er spesielt viktig å belyse.

Medvirkning

Det er mange mennesker som blir berørt når dette planområdet endres. Det er derfor viktig at de som bor i området og som bruker planområdet og omgivelsene blir informert og hørt tidlig i prosessen. Dialogen bør opprettes så tidlig som mulig.

- Det bør sendes inn plan for medvirkning
- Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte med følgende parter naboer, borettslag, velforeninger, skoler og barnehager og eventuelt andre som blir vesentlig berørt av planlagte tiltak. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.
- Vi ber om at resultater fra medvirkningen deles med Byplankontoret.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransporten må svares ut, i tråd med byvekstavtalen med Trondheimsområdet, datert 06.09.2023. Målet med avtalen er at all vekst i persontransporten skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Når det er gjort barnetråkkregistreringer i området må det angis hva disse består i. Hvis det ikke er utført barnetråkk må det vurderes om det må gjøres i planarbeidet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema: Rekreasjonsområder (fjerning av ballbinge), støv, støy; trafikk, forurenset grunn, trafikkulykker.

- Store nedbørsmengder er et tema som kommer i tillegg. Konsulent har vist til klimaprofil for Trøndelag og lagt inn kommentar at “Det er ventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet. Det er likevel ingenting som tilsier at planområdet vil være spesielt utsatt for dette”. Dette henger ikke sammen og må endres. Store nedbørsmengder er aktuelt for planområdet og må inkluderes. Sannsynligheten bør vurderes til høy.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

- Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).
- Det er viktig at maksimalt tillatt volum illustreres. Øvrige detaljerte illustrasjoner kan

- være et supplement, men må være i samsvar med det som sikres i planens bestemmelser
- Illustrasjonene må også vise planforslaget i forhold til omgivelsene.
 - Illustrerte sol- og skyggeforhold som viser forholdene også ut over ettermiddag/kveld mot borettslaget.

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under *Forskrifter og veiledninger*.

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder og massetransport.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med vedlegg, adresseliste og annonse med dato. Vi ber om at dokumentasjonen til varsling sendes inn til Byplankontoret for gjennomgang før det varsles oppstart.

Vi ønsker et digitalt møte snarlig for å bli enig om en gjensidig forpliktende framdriftsplan. Fint om dere kan lage et utkast og sende over snarlig, så setter vi opp et møte. Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. For å kunne behandle planen raskt når den er komplett ønsker vi minimum et møte for å gå gjennom bestemmelsene og plankartet ca to uker før dere leverer komplett planforslag, så fint om dere kan legge inn det også. Utkast til plankart og bestemmelser må da foreligge et par uker før det.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Behandlingsfrist og framdrift

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide en reguleringsplan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Brit Furu
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Planinitiativ - Selsbakkhøgda.
- 2 Tegninger og illustrasjoner
- 3 ROS-analyse
- 4 Notat renovasjon og VA
- 5 Stedsanalyse
- 6 Adresseliste for plansaker, Alette Beyers veg

- 7 Krav til komplett materiale oppstart, Alette Beyers veg
- 8 Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi til:

TRYM EIENDOM AS