

# Planinitiativ

Detaljregulering for Selsbakkhøgda  
GNR/BNR: 100/15 og 100/159



**SELBERG**  
**ARKITEKTER**




**Tiltakshaver:**  
Nye Selsbakkhøgda AS

**Konsulent:**  
Selberg Arkitekter AS

**Dato:**  
25.04.2024

## Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan   arkitektur   landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.
00	25.04.2024	Planinitiativ	TA	MP	SMA

# INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b><i>Bakgrunn</i></b> .....	<b>1</b>
1.1	Formålet med planen .....	1
1.2	Planområdet .....	1
1.3	Eiendomsforhold.....	2
1.4	Stedets karakter.....	3
1.4.1	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	
1.4.2	Solforhold og klima	
1.5	Topografi .....	5
1.6	Trafikkforhold .....	6
1.6.1	Dagens situasjon – vegnett	
1.6.2	Myke trafikanter	
1.6.3	Parkering	
1.6.4	Kollektivtrafikk	
1.7	Kulturminner .....	6
1.8	Naturverdier .....	6
1.9	Rekreasjon .....	6
1.10	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud .....	6
1.11	Grunnforhold.....	7
1.12	Miljøforhold .....	7
1.12.1	Støy- og luftforurensning	
1.12.2	Grunnforurensning	
1.13	Naturfare.....	8
1.13.1	Flom og skred	
<b>2</b>	<b><i>Planstatus</i></b> .....	<b>9</b>
2.1	Nasjonale føringer .....	9
2.2	Regionale føringer .....	9
2.3	Kommunale føringer .....	9
2.3.1	Krav til leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur	
2.3.2	Krav til parkering	
2.3.3	Byggegrenser	
2.3.4	Byggehøyder	
2.4	Gjeldende reguleringsplan .....	10
2.5	Pågående planarbeid.....	11
<b>4</b>	<b><i>Beskrivelse av planidéen</i></b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b><i>Virkinger av planforslaget</i></b> .....	<b>17</b>

5.1	Stedets karakter og bybilde.....	17
5.2	Grønnstruktur.....	17
5.3	Naturmiljø og naturverdi.....	17
5.4	Naturressurser .....	17
5.5	Grunnforhold.....	18
5.6	Miljøforhold .....	18
5.7	Trafikkforhold.....	18
5.8	Renovasjon.....	18
5.9	Teknisk infrastruktur.....	18
5.10	Sosial infrastruktur .....	18
5.11	Universell tilgjengelighet .....	18
5.12	Folkehelse .....	18
5.13	Barns interesser.....	19
5.14	Konsekvenser i anleggsfasen .....	19
<b>6</b>	<b>Medvirkning .....</b>	<b>19</b>
6.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	19
6.2	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet .....	19
6.3	Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart .....	19
6.4	Prosesser for samarbeid og medvirkning .....	19
<b>7</b>	<b>Vurdering av KU-forskriften .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Vedlegg .....</b>	<b>21</b>
	Vedlegg 1 Planomriss målestokk 1:5000 (A4)	
	Vedlegg 2 Stedsanalyse	
	Vedlegg 3 Tegninger og illustrasjoner	
	Vedlegg 4 ROS-analyse	
	Vedlegg 5 Notat – Renovasjon og VA	
	Vedlegg 6 Notat - VEG	

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting med boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Alette Beyers veg. Planen inneholder om lag 120 nye boliger i blokkbebyggelse med parkeringsanlegg for nye under bakken.

Selberg Arkitekter har utarbeidet planinitiativet med tilhørende mulighetsstudie på vegne av Trym Eiendom AS.

## 1.2 Planområdet

Planområdet ligger på Hallset, på Byåsen i Trondheim, ca. 9 km fra sentrum.

Området er sentralt plassert i forhold til omkringliggende offentlige funksjoner og kommunikasjon. Byåsen videregående skole, Selsbakk ungdomsskole, Hallsett skole, Hallset kirke og det planlagte senterområdet Varden ved eksisterende rundkjøring ligger i umiddelbar nærhet. Holdeplass metrobuss ligger like vest for planområdet.

Planområdet er ca. 7,4 daa. Området er i bruk som overflateparkering, garasjeanlegg, ballbinge, samt noe plen og grøntareal.

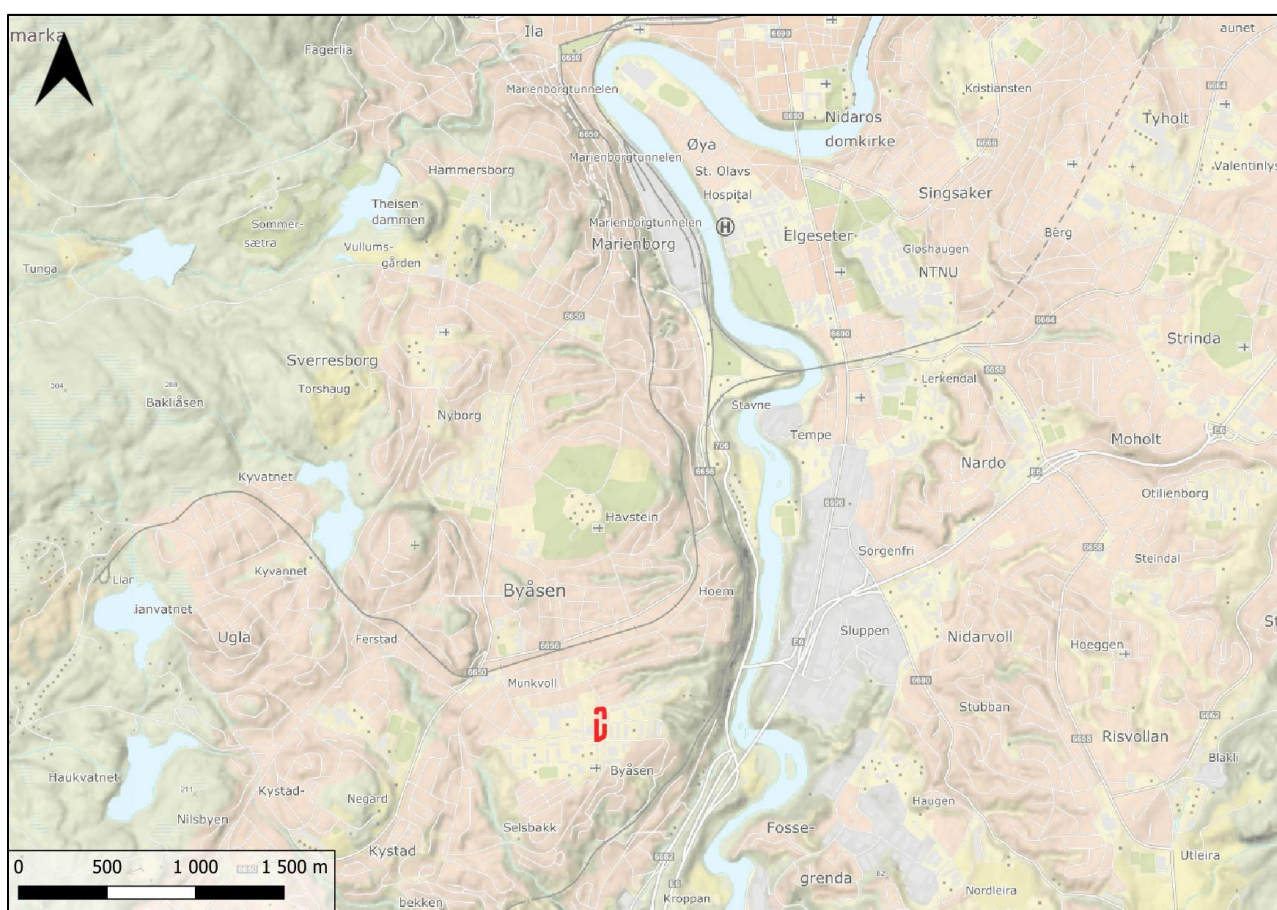


Fig. 1: Lokalisering av planområdet markert med rødt.

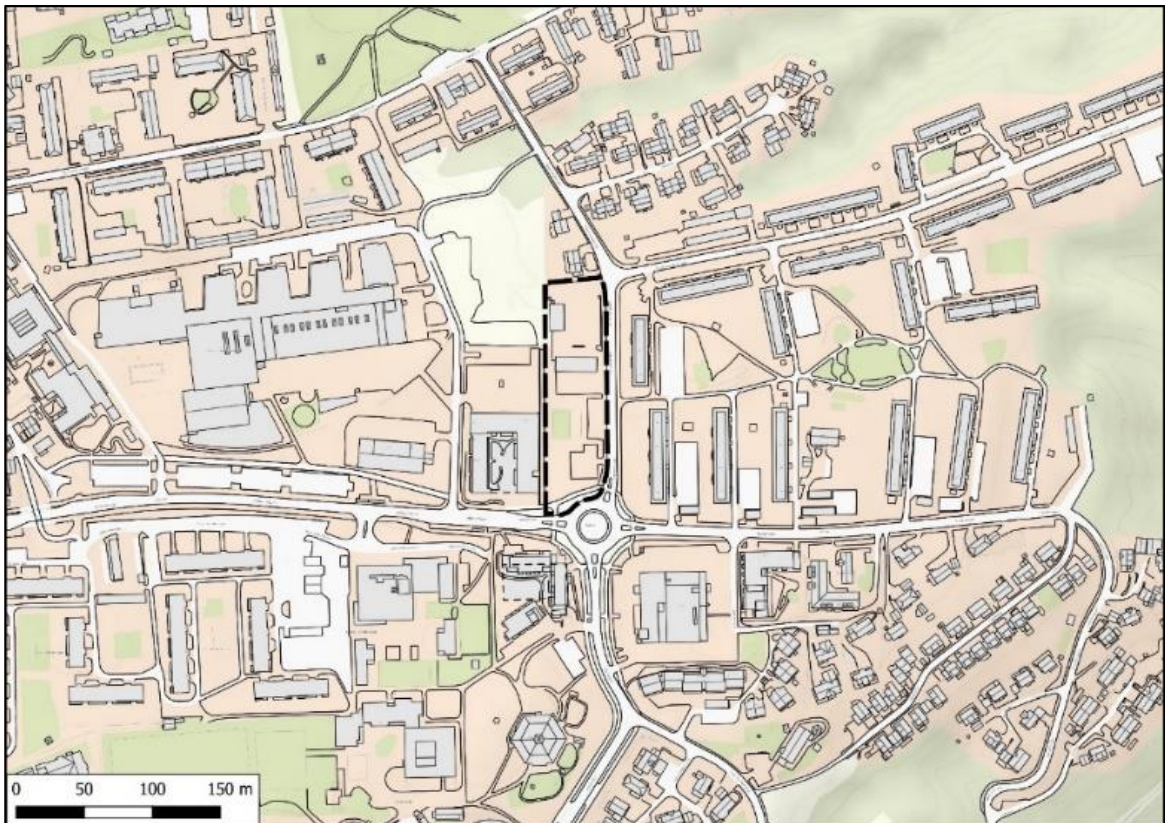


Fig. 2 Planområdet på Hallset nord for rundkjøringen

### 1.3 Eiendomsforhold

Planområdet eies og disponeres av Selsbakhøgda Borettslag. Planområdet omfatter deler av eiendommene 100/158 og 100/159. Hoveddelen av borettslagets eiendom og bygningsmasse ligger øst for Alette Beyers veg.

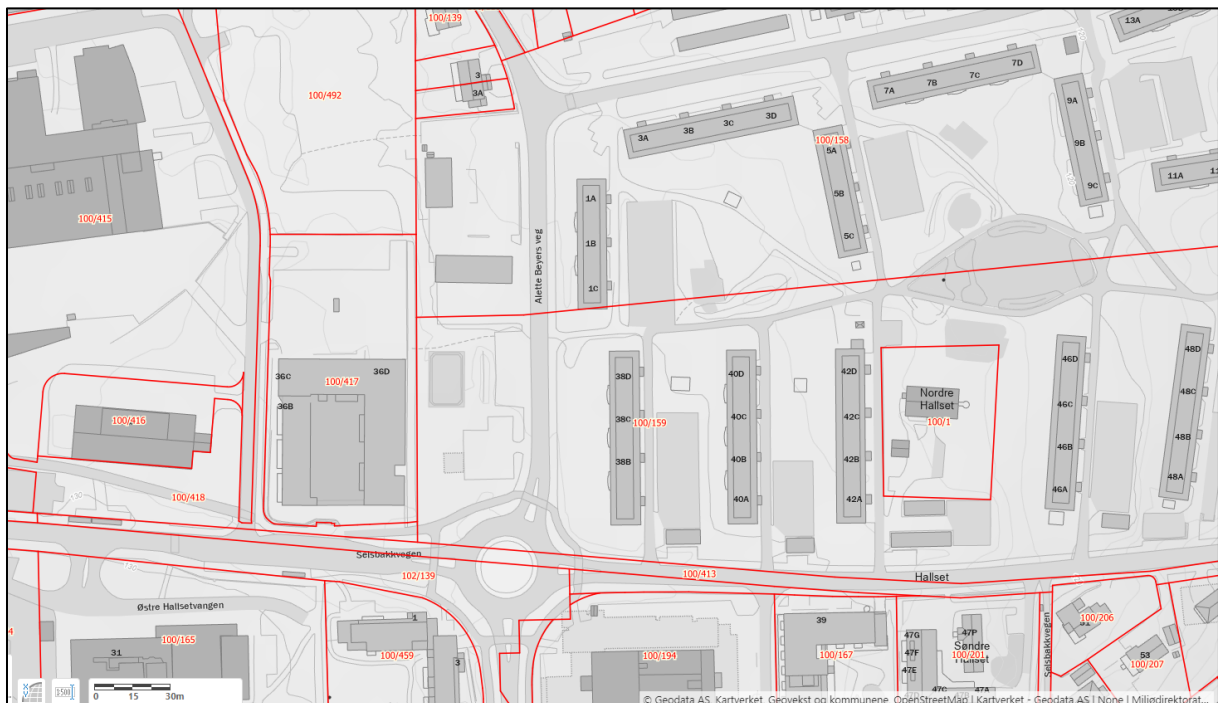


Fig. 3: Eiendomskart (eiendommene 100/158, 159 m.fl.)

## 1.4 Stedets karakter

Planområdet ligger tett knyttet opp mot Selsbakkhøgda Borettslag i øst. Borettslaget er en del av drabantbyen på Hallset, som også var Trondheims første. Området bærer tydelig preg av den sosiale boligbyggingen på 50- og 60-tallet, der store borettslag ble etablert. Felles for disse og for Selsbakkhøgda borettslag, er blokker på rundt 3-5 etasjer. Strukturen er tydelig, ordnet og med store grøntarealer mellom bygningsmassen.



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



Fig. 5: Ortofoto av området. Planområdet er markert med gul farge. Kilde: Google Maps.

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



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

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



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

#### 1.4.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er for det meste benyttet til overflateparkering. Asfalt utgjør over 50% av planområdet. Resterende er gressplen, samt en mindre ballbinge i svært dårlig forfatning. Planområdet grenser inntil rundkjøringen for Selsbakkvegen, Alette Beyers veg og Selsbakkliå.





Fig. 8: Planområdet dominert av parkering. Omkringliggende bebyggelse med flate tak. Kilde: Google Maps.

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

#### 1.4.2 Solforhold og klima

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

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

### 1.5 Topografi

Hallset utgjør et relativt flatt platå på Byåsen, sørvest for Trondheim sentrum. Hallsetplatået grenser til sterkt skrånende terreng mot Bjørndalen og Nidelvkorridoren i øst og skrånende terreng i sør mot Selsbakk. Planområdet skråner lett nordover, med omtrent 3 høydemeter forskjell mellom nord- og sørenden.



Fig. 9: Terrenget heller mot Bjørndalen og Nidelvkorridoren i øst og mot Selsbakk i sør.

## 1.6 Trafikkforhold

### 1.6.1 Dagens situasjon – vegnett

Planområdet er godt knyttet opp mot eksisterende veinett, og ligger sentralt plassert i krysset (rundkjøring) mellom Selsbakkvegen og Alette Beyers veg. Selsbakkvegen er har en ÅDT på 5400. Alette Beyers veg som ligger langs planområdets langside har en ÅDT på 1500.

Det er registrert 3 trafikkulykker tilknyttet rundkjøringen sør for området, og en ulykke i krysset Alette Beyers veg og Waldemar Aunes veg (kilde: GisLink.no).

### 1.6.2 Myke trafikanter

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

### 1.6.3 Parkering

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

### 1.6.4 Kollektivtrafikk

Planområdet er godt dekket av kollektivtilbud. Metrobusslinje 3 stopper like utenfor planområdet, samt flere mindre linjer.

Trikkestopp ligger omtrent 10 minutters gange fra tomten vestover.

Selsbakk togstasjon ligger 1,2 km fra tomten, sørover langs Selsbakklia og Martin Stokkens veg

## 1.7 Kulturminner

Selsbakkhøgda borettslag ligger i forslag til ny KPA (perioden 2022-2034 (Ny-KPA) inne med hensynssone kulturmiljø, Nordre Hallset. Dette gjelder likevel ikke planområdet, som ligger på andre siden av veien for borettslaget. Hensynssonen har som formål å bevare bebyggelsesstrukturen og at nye tiltak skal tilpasses både eksisterende bebyggelse og landskapstrekk.

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

Det finnes derimot ingen kulturminner som direkte berører planområdet.

## 1.8 Naturverdier

Det finnes ingen kartlagte naturinteresser innenfor planområdet.

## 1.9 Rekreasjon

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

## 1.10 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Planområdet ligger sentralt plassert i bydelssenteret på Hallset. Både barne-, ungdoms- og videregående skole ligger i umiddelbar nærhet, samt flere barnehager. I tillegg finnes det flere forretninger som dagligvare og apotek.

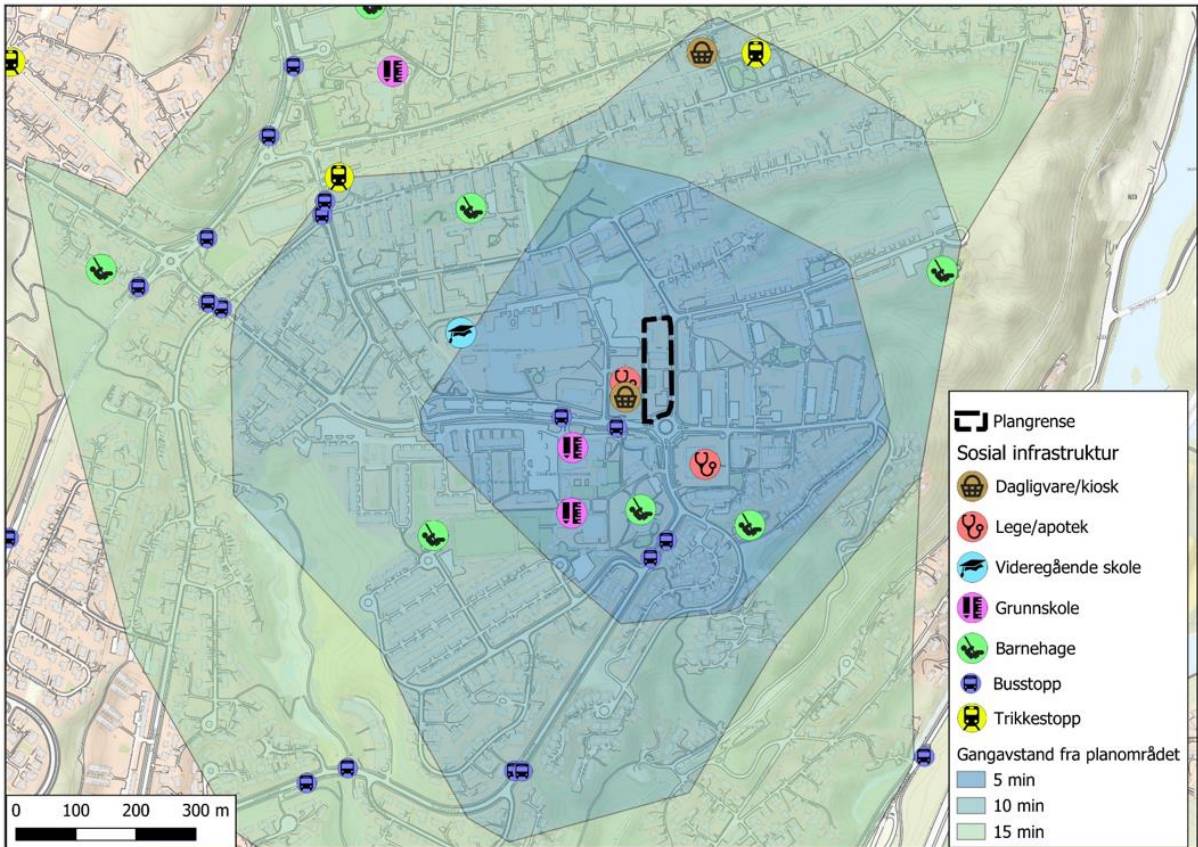


Fig. 10: Sosial infrastruktur.

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

Planområdet har god tilgang på kollektivtransport, med umiddelbar nærhet til metrobusslinje 3 m.fl., samt trikkestopp innen 10 minutters gange.

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

## 1.11 Grunnforhold

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

## 1.12 Miljøforhold

### 1.12.1 Støy- og luftforurensning

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

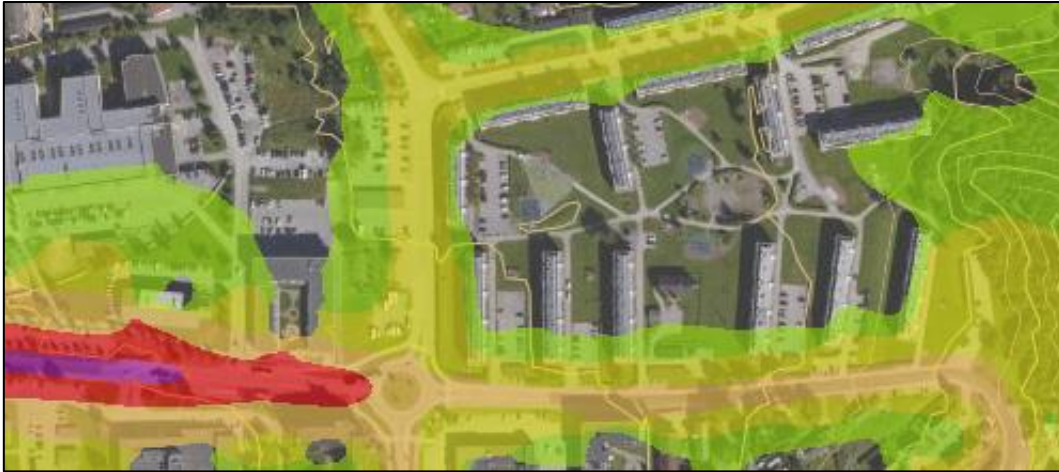


Fig. 11: Vegstøy registrering 2022.

### 1.12.2 Grunnforurensning

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



Fig. 12: Grunnforurensning

## 1.13 Naturfare

### 1.13.1 Flom og skred

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

## 2 Planstatus

### 2.1 Nasjonale føringer

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

### 2.2 Regionale føringer

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

### 2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens arealdel i Trondheim er under rullering, og endelig vedtak av ny KPA er estimert til første halvår av 2024. Denne planen vil derfor foreløpig ta utgangspunkt i de føringer som kommer frem av seneste forslag til KPA av september 2023.

I ny KPA ligger planområdet med om lag en halvpart i byggesone 1 og en halvpart i byggesone 2. Dette åpner opp for høy tetthet og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Disse har et forholdsvis høyt utnyttelseskrav på henholdsvis minimum 130 % og 100 % BRA.

Området inngår i kommunens fortettingsstrategi.

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

#### 2.3.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal, grønstruktur

I Ny KPA er det krav om minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet/100 m<sup>2</sup> BRA, samt at minst 50 % er fellesareal og hvorav minst 20 % er på bakkeplan for byggesone 1.

For byggesone 2 gjelder minst 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet/100 m<sup>2</sup> BRA, samt minst 50 % fellesareal og hvorav minst % er på bakkeplan.

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

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

Planområdet ligger i Midtre og ytre sone jfr. «Krav til uterom – veileder» for Trondheim kommune i gjeldende KPA 2012-24. Dette gir et uteromskrav på 50 m<sup>2</sup> uteareal per 100 m<sup>2</sup> per BRA boligformål eller boenhet.

I forslag til ny KPA er det lagt inn en forbindelseslinje fra Borettslagets eiendom i øst, gjennom planområdet, til Byåsen VGS. Herfra følger traseen inn på Selsbakkvegen, Arnt Smistadsveg til Byåsveien.

### 2.3.2 Krav til parkering

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

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

I gjeldende KPA er parkeringskravet for ytre sone:

For bolig (70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet): min. 1,2 p-plasser for bil og for sykkel min. 2,0 plasser.

### 2.3.3 Byggegrenser

Det er ikke fastsatt noen spesielle byggegrenser knyttet til området.

### 2.3.4 Byggehøyder

I forslag til ny KPA er det ikke satt noen konkrete begrensinger på byggehøyder for byggesone 1 og 2. Bebyggelse skal derimot være tett, så lenge dette er forenelig med kulturhistoriske verdier. På andre siden av krysset er det vedtatt reguleringsplan som åpner for rundt 14 etasjer.

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

## 2.4 Gjeldende reguleringsplan

Deler av planområdet berøres av en eldre reguleringsplan av 1967. Denne planen regulerer inn areal for «gangtrafikk» og «kjøreftrafikk» omtrent slik det ser ut i dag. Planen har id r0134h.

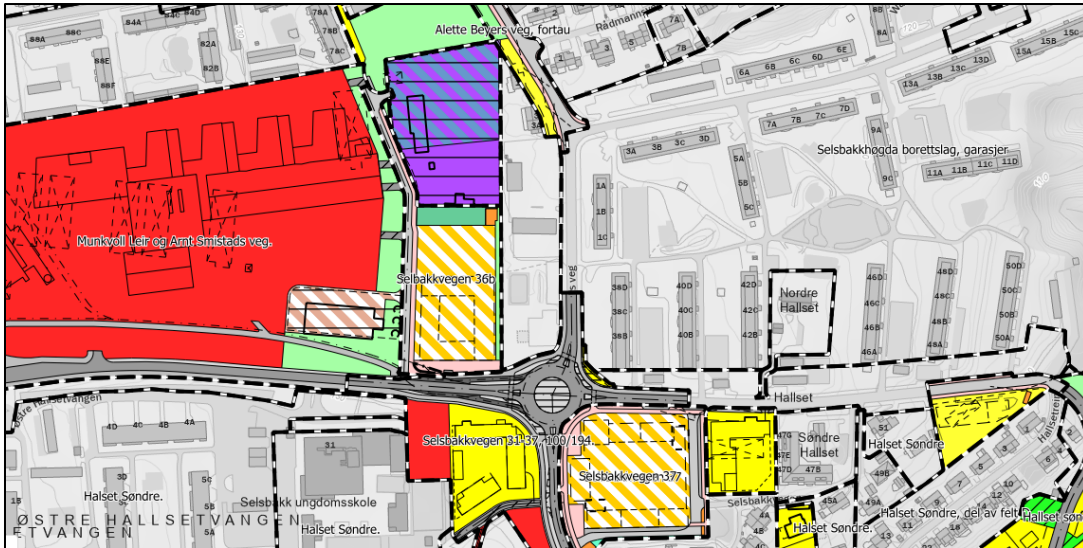


Fig. 13: Reguleringsplanoversikt

## 2.5 Pågående planarbeid

Det finnes ikke noe pågående planarbeid som grenser direkte inn til planområdet, med unntak av kommuneplanens arealdel som nevnt over.

## 4 Beskrivelse av planidéen

Plangrepet går ut på å legge til rette for ny bebyggelse langs Alette Beyers veg. Denne vil bestå av hovedsakelig boligbebyggelse fordelt på fem bygg av varierende høyde. Bebyggelsen i nord vil være av lavere karakter (3-4 etasjer) for å møte eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i sør ligger innenfor lokalsenter sone 1 og vil henvende seg mot en høyere bebyggelse «Varden Byåsen». Det legges opp til en høyere bebyggelse i sør mot bydelssentrum (4-8 etasjer).

Foreløpig mulighetsstudie har lagt til grunn omtrent 9400 m<sup>2</sup> BRA. Dette tilsvarer rundt 115 leiligheter, og med muligheter for felleslokaler i førsteetasje mot Selsbakkvegen.

Planen åpner for to større uterom langs vestsiden, med gode solforhold på ettermiddag-/kveldstid. Disse er også skjermet fra trafikkstøy. Balkonger vil i hovedsak henvende seg mot sør og vest og det planlegges ingen ensidige leiligheter mot nord eller øst. Foreløpig plangrep åpner også for flere hjørneleiligheter med gode solforhold gjennom store deler av døgnet. Det åpnes for etablering av takterrasser på deler av takflaten.

Det legges opp til aktive fasader mot rundkjøringen. I sør foreslås det å etablere et mindre torg/uterom som vil knyttet prosjektet sammen med øvrig ny bebyggelse i bysentret. Fortau vil binde bebyggelsen sammen og sikre gode bevegelseslinjer.

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

Planområdet ligger meget sentralt i bydelssentrumet på Hallset, og er i så måte i tråd med kommunens fortettingsstrategi rundt knutepunkter. Planen vil bidra til en mer bymessig bebyggelse, og styrke områdets befolkningsgrunnlag så vel som estetiske kvaliteter.



Fig. 14: Oversikt



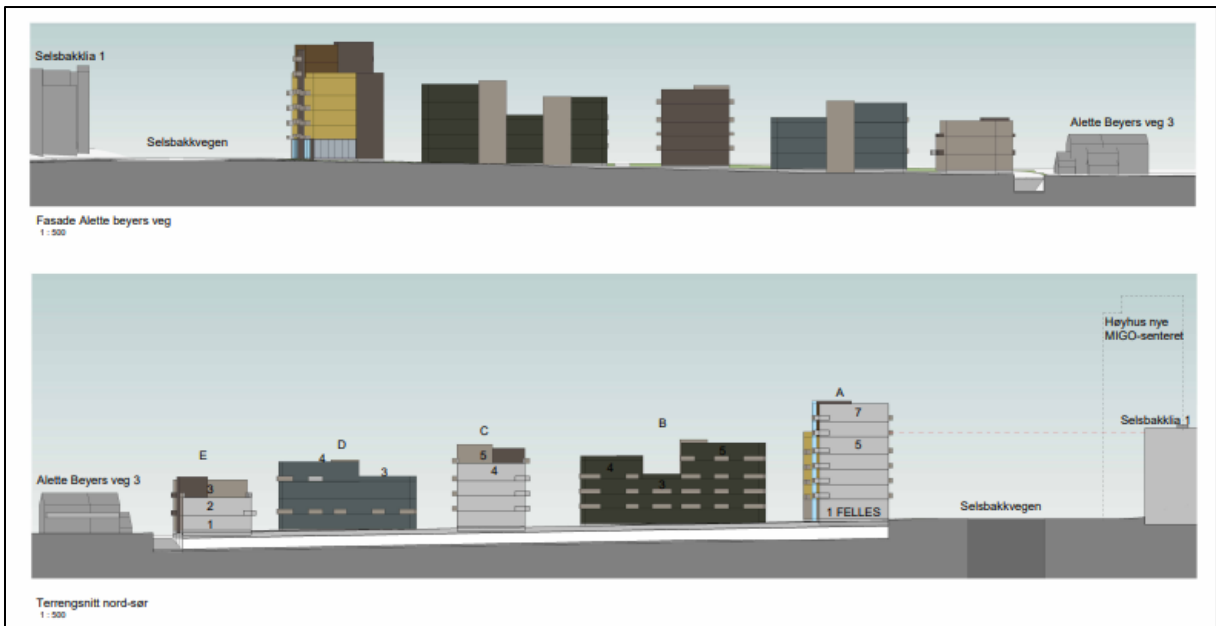


Fig. 15: Terrengsnitt.

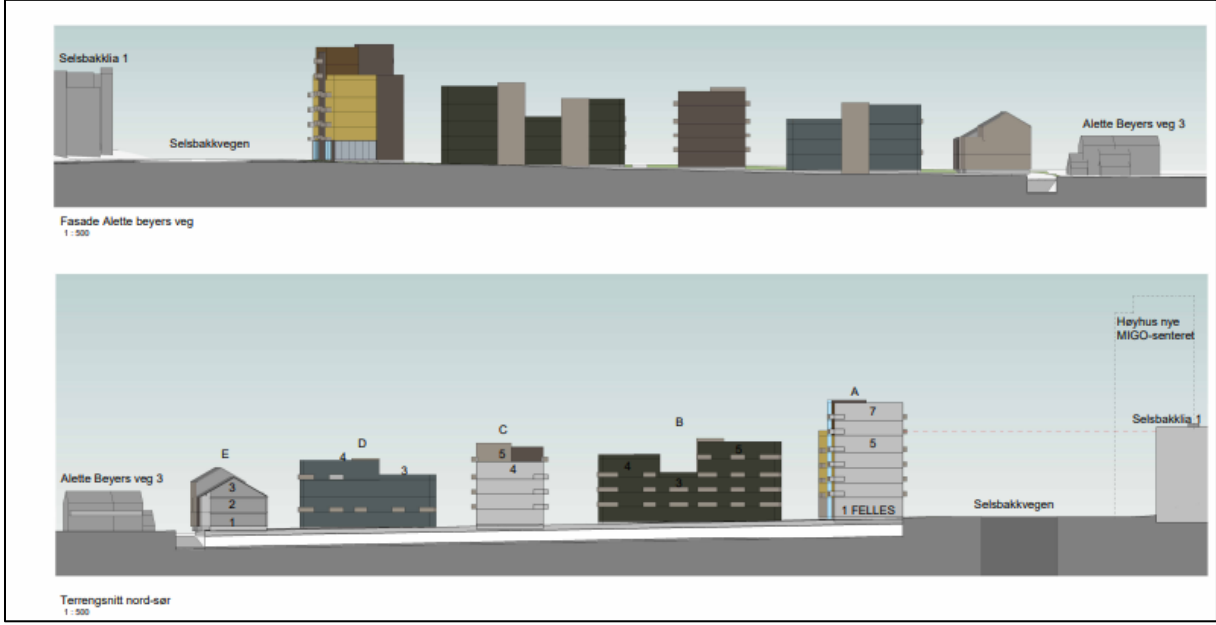


Fig. 16: Terrengsnitt.



Fig. 17: Situasjonsplan



Fig 18. Sett fra sørøst.



Fig 19. Sett fra nordøst



Fig 20. Sett fra sørvest

## 5 Virkninger av planforslaget

### 5.1 Stedets karakter og bybilde

Planforslaget vil legge til rette for et tydeligere urbant bybilde og styrke Hallsets inntrykk og status som bydelssentrum. Planen erstatter overflateparkering og garasjeanlegg med moderne blokkbebyggelse med god og stedstilpasset tetthet.

Hallset har en tydelig karakter og en kulturhistorie når det kommer til borettslagsbebyggelsen i området. Denne er definerende for området, og bærer tydelig preg av drabantbybebyggelse fra 60-tallet.

Planforslaget søker å tilpasse seg det nærliggende Selsbakkhøgda borettslag, der den nærmeste blokkbebyggelsen ligger langs nord/sør-aksen. Samtidig gjør tomtens beskaffenhet og kommunens ønske om økt tetthet det aktuelt med mindre utstikk i øst/vestlig retning. Bebyggelsen i planforslaget orienteres på samme måte som i borettslaget, der bygg ligger nord-sør og øst-vest og danner definerte uterom. Selsbakkhøgda borettslag er også foreslått med hensynsone kulturmiljø i ny KPA, noe som tydeliggjør den kulturhistoriske verdien dette området har.

Planen ønsker også å henvende seg mot rundkjøringen og den nye bygningsmassen på andre siden av denne. Sammen vil utbyggingene tydelig styrke områdets inntrykk som et urbant bydelssentrum.

Arkitektonisk kvalitet

Byggene har flatt tak som det meste av omkringliggende bebyggelse, med sprang i etasjeantall og mulighet for takterrasser på den lave delen. Disse takterrassene kan bli flotte felles uterom for beboerne som supplement til de mindre privatiserte uterommene på bakken. Sprangene i høyde kan også forsterkes med ulik materialbruk for å dele opp fasadene og gi mer variasjon. Det er i tillegg tenkt varierende fargebruk på hvert bygg, noe som vil gi et løft for området. Fasadematerialet vil i hovedsak være malt/beiset trekledning, og omramming på vinduer, dører, rekkverk o.l. skal fargesettes med harmoniserende toner. Trapperommet og inngangssonen vil gis en egen utforming, noe som gir god variasjon og oppdeling i bygningskroppen på den siden av bygget som ikke har mange balkonger.

Planforslaget viser en bebyggelse med vinklede endevegger. Dette er gjort for å gi en mer spennende form både i bybildet og i leilighetene. Det vil også minske hjørne-effekten for gående som beveger seg rundt bygget, noe som kan øke trygghetsfølelsen. Uterommene mellom byggene blir mer varierte og avstanden mellom bygg virker større.

### 5.2 Grønnstruktur

Plangrepet legger opp til to større grøntområder på bakken, skjermet fra vegtrafikken. Disse vil kunne opparbeides med vegetasjon, utemøbler og lekeapparater.

Stien som i dag krysser planområdet omtrent på midten vil videreføres og opparbeides til god standard med universell utforming. Stien er en viktig forlengelse av gangveisystemet i Selsbakkhøgda borettslag og frem til Rema 1000 rett øst for planområdet.

Planen vil tilføre området bedre grønnstruktur og erstatte det som i dag er benyttet som parkeringsplasser.

### 5.3 Naturmiljø og naturverdi

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

Vurdert etter naturmangfoldsloven §§ 8-12 anses det derfor som liten fare for at naturverdier vil gå tapt som følge av planlagt tiltak.

### 5.4 Naturressurser

Planforslaget har ikke konsekvenser for naturressurser.

## 5.5 Grunnforhold

Det er ikke kartlagt rasfare i eller i nærheten av planområdet. Planområdet ligger på et flatt platå. Det må likevel vurderes geoteknisk stabilitet før tiltak kan iverksettes.

## 5.6 Miljøforhold

Foreslått plangrep sørger for å skjerme uteoppholdsareal fra det meste av veitrafikkstøyen.

Overflatevann skal i størst mulig grad fordrøyes og håndteres lokalt.

## 5.7 Trafikkforhold

Planen har ikke direkte konsekvenser på trafikkforhold, utenom økt belastning på veinettet.

Planen vil stramme opp i det som i dag kan oppleves som en lang, langsgående avkjørsel langs store deler av parkeringsarealene i planområdet mot Alette Beyers veg. Dette vil føre til et mer forutsigbart trafikkmønster for både myke og harde trafikanter.

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

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

## 5.8 Renovasjon

Renovasjonspunktet er plassert inne på tomten. Det er lagt opp til at renovasjon kjører gjennom området for å unngå unødig rygging. Denne avkjørselen skal også kunne brukes av utrykningskjøretøy.

## 5.9 Teknisk infrastruktur

Det skal etableres nytt privat VA-anlegg. 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. Planlagt bebyggelse er flyttet lenger sørover for å ivareta avstandskrav til disse ledningene. Kommunal overvannsledning med dimensjon 300 mm som ligger nord i planområdet kommer i konflikt med planlagt bygg og må legges om. Overvannshåndteringen er basert på tretrinnsstrategien og involverer grønne tak, permeable dekker, fordrøyningsmagasin og flomveger.

## 5.10 Sosial infrastruktur

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

Planen vil kunne føre til høyere belastning på nærliggende skoler. Det er kartlagt ledig kapasitet på både barne- og ungdomsskolen i nærheten.

## 5.11 Universell tilgjengelighet

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

## 5.12 Folkehelse

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

### 5.13 Barns interesser

Det finnes i dag en gjengrodd ballbinge innenfor planområdet. Det konkluderes med at bruken av ballbingen er svært begrenset. Det ligger flere skoleanlegg i nær tilknytning til området og attraktiviteten i disse områdene antas å være større. Boligprosjektet vil bli en del av Selsbakkhøgda borettslag, der det er svært rause grøntområder, med leke- og aktivitetstilbud for barn i alle aldre.

Det vil bli etablert nye uteområder i forbindelse med prosjektet. Planforslaget vil sikre ferdsel/forbindelseslinjer gjennom område i henhold til føringer i forslag til ny KPA.

Planområdet ligger svært tett på både grunnskole og Heimdal videregående skole. Dette sikrer kort og trygg skoleveg med opparbeidede g/s-veier og krysningspunkter i hele området.

### 5.14 Konsekvenser i anleggsfasen

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

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

Det vil bli stilt krav til utarbeidet plan for anleggstrafikk ved igangsetting av tiltaket. Kravet hjemles i reguleringsbestemmelsene til detaljplanen.

## 6 Medvirkning

### 6.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

De mest vesentlige interessene som berøres av planinitiativet er naboer og omkringliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt med tanke på fjernvirkninger og konsekvenser for sol-/skygge. Planen legger opp til at bebyggelsen skal tilpasses strøket i best mulig grad, samtidig som den sørger for den nødvendige tettheten som kreves i et bydelssentrum.

### 6.2 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

ROS-analyse vil utarbeides i forbindelse med planarbeidet. Foreløpig ROS-analyse er utarbeidet og skisserer områder som bør vurderes ytterligere.

### 6.3 Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart

Trondheim kommune bes om å fremskaffe adresseliste med relevante berørte organer og andre interessenter.

### 6.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Medvirkningsprosess avklares med Trondheim kommune i oppstartsmøte. Det har allerede vært, og vil fortsatt være jevnlig kontakt mellom tiltakshaver og Selsbakkhøgda borettslag som grunneiere til tomten.

Det er avholdt infomøte med byplankontoret som en orientering av prosjektet og planarbeid.

Det legges opp til en prosess med arbeidsmøter med byplan og andre fagavdelinger i kommunen og evt. øvrige sektormyndigheter.

## 7 Vurdering av KU-forskriften

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

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

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

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



## 8 Vedlegg

Vedlegg 1	Planomriss målestokk 1:5000 (A4)
Vedlegg 2	Stedsanalyse
Vedlegg 3	Tegninger og illustrasjoner
Vedlegg 4	ROS-analyse
Vedlegg 5	Notat – Renovasjon og VA
Vedlegg 6	Notat - VEG