



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Selsbakkveien 55

GNR/BNR: 100/208, 100/413 og 100/159



Selsbakkveien 55 sett mot nordøst

Tiltakshaver:

Prosjektpartner Midt-Norge AS

Konsulent:

Selberg arkitekter AS

Dato:

17.06.2019

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Plankonsulent, forslagsstiller og eierforhold	1
1.2	Hensikten med planen	1
1.3	Vesentlige utfordringer i planen	1
1.4	Tidligere vedtak i saken	2
1.4.1	Bymiljøavtalen	
1.5	Vurdering av krav til konsekvensutredning	2
2	Planstatus og rammebetingelser	3
2.1	Overordnede planer	3
2.2	Gjeldende reguleringsplan	3
2.3	Tilgrensende reguleringsplaner	4
2.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	4
2.5	Forhold til gjeldende planer	5
3	Beskrivelse av planområdet	6
3.1	Beliggenhet og planavgrensning	6
3.2	Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk	6
3.3	Stedets karakter	7
3.4	Landskap og solforhold	7
3.5	Kulturminner	7
3.6	Naturmiljø og -verdi	7
3.7	Rekreasjonsverdier	7
3.8	Landbruk	7
3.9	Trafikkforhold	7
3.10	Barn og unges bruk av området	8
3.11	Sosial infrastruktur	8
3.12	Teknisk infrastruktur	8
3.12.1	Fjernvarme	
3.12.2	Vann og avløp	
3.12.3	El-forsyning	
3.13	Grunnforhold	9
3.14	Støyforhold	9
3.15	Luftforurensning	9
3.16	Risiko- og sårbarhet	9

4	Beskrivelse av planforslaget	11
4.1	Reguleringsformål.....	11
4.2	Bygningens plassering, høyder og utforming	11
4.3	Adkomst og renovasjon	12
4.4	Bomiljø og bokvalitet.....	13
4.5	Parkering for bil og sykkel	14
4.6	Miljøoppfølging, miljøtiltak.....	14
4.7	Universell utforming	14
4.8	Uteoppholdsareal.....	14
4.8.1	Hage	
4.8.2	Gangsoner mellom Selsbakkvegen og nytt boligbygg	
4.9	Kollektivtilbud	16
4.10	Barnehage og skolekapasitet.....	16
4.11	Plan for vann- og avløp.....	16
4.12	Brann og redning	16
4.13	Plan for el-forsyning	17
4.14	Plan for avfallsløsning.....	17
4.15	Nullvekstmål	17
5	Konsekvenser av planforslaget.....	18
5.1	Overordnet plan	18
5.2	Virkninger i landskapet og i de bebygde omgivelsene.....	18
5.3	Forhold til krav i Naturmangfoldloven	19
5.4	Trafikkforhold og kollektiv.....	19
5.5	Barns og unges interesser	19
5.6	Sosial infrastruktur, skoleveg	20
5.7	Universell utforming	20
5.8	ROS-analyse	20
5.9	Jordressurser/landbruk	20
5.10	Teknisk infrastruktur.....	20
5.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	20
5.12	Konsekvenser for klima og det ytre miljø.....	20
5.13	Gjennomførbarhet for tiltak i planen	20
5.14	Avveining av virkninger	21
6	Planprosess og innkomne innspill.....	22
6.1	Kunngjøring om planoppstart	22
6.1.1	Kommunal medvirkning	
6.2	Sammendrag av merknader med kommentarer	22

7 Vedlegg23

- Vedlegg 1 Illustrasjonsplan
- Vedlegg 2 Prinsipp terrengsnitt
- Vedlegg 3 Sol-/skyggeforhold
- Vedlegg 4 3D-modell/volum-modell av bebyggelsen
- Vedlegg 5 Profiltegninger for nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. ViaNova Trondheim
- Vedlegg 6 Teknisk notat VA, VA-01, datert 14.11.2018. Utarbeidet av ViaNova Trondheim AS
- Vedlegg 7 Støyutredning, datert 11.12.2018. Utarbeidet av Brekke og Strand AS.
- Vedlegg 8 Notat Brannsikkerhet, datert 6.12.2018. Utarbeidet av Åfreinertsen AS.
- Vedlegg 9 ROS- analyse, datert 13.12.2018
- Vedlegg 10 Kunngjøring om planoppstart. Varslingsannonse
- Vedlegg 11 Innkomne merknader
- Vedlegg 12 Stedsanalyse

1 Bakgrunn

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller og eierforhold

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS som tiltakshaver på vegne av oppdragsgiver, Prosjektpartner Midt-Norge AS.

Følgende materiale er innsendt:

- Reguleringsplan datert 17.06.2019
- Reguleringsbestemmelser datert 17.06.2019
- Planbeskrivelse med vedlegg datert 17.06.2019

Planområdet omfattes av eiendommen gnr./bnr. 100/208 m.fl. Reguleringsplanen berører og grenser til følgende grunneiere:

Gnr/bnr	Adresse	Navn
100/208	Selsbakkvegen 55, 7027 Trondheim	
100/413	Selsbakkvegen, veggrunn	Trondheim kommune
100/159	Selsbakkvegen 38	Selsbakkhøgda Borettslag v/TOBB Krambugata 1
100/2	Halset Søndre	Tretli Eileen Marion, Gulliksbakken 4, 1440 Drøbak
100/239	Hallsetreina 1	Martha Kadiatou og Lamine Bah
100/240	Hallsetreina 3	Liv Marit Strøm
100/241	Hallsetreina 5	Kjersti Andresen og Bent John Strand
100/242	Hallsetreina 7	Bente Helen Hovde og Eivind Straum
100/207	Selsbakkvegen 53	Asle Kyrre og Toril Tronstad
100/486	Selsbakkvegen, veggrunn	Trondheim kommune
100/254	Halset Søndre 14, veggrunn	Hallsetreina Velforening
100206	Selsbakkvegen 51	Ragnar Venn

Tabell 1. Naboliste. Berørte som er varslet om planoppstart.

Navn og adresse på hjemmelshavere er innhentet i samråd med Trondheim kommune.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse i form av et leilighetsbygg med 12 leiligheter. Leilighetene kan være i varierende størrelse der gjennomsnittsstørrelsen vil ligge på omtrent 70 m² BRA. Bygningsvolumet er vist med en variasjon i høyde og bredde, med en felles parkeringskjeller. Uteoppholdsareal tilrettelegges på tomtens sørlige del.

1.3 Vesentlige utfordringer i planen

Utfordringen i planen har vært å balansere utnyttelse opp mot skyggevirkningene av bebyggelsen. Det har vært jobbet med flere alternativer for å minske skyggevirkninger på naboeiendommer.

Forslagsstiller mener at planforslaget viser en god disponering på tomten, der den mest berørte eiendommen har gitt en mest mulig begrenset skyggevirkning ut ifra tetthetskravet. Kommunens overordnede planrammer stiller krav til at eiendommen skal ha minst 6 boliger pr. dekar. For å tilfredsstille dette kravet har det blitt jobbet svært aktivt med å tilpasse byggets plassering og høyde slik at det kaster så lite skygge som mulig mot naboeiendommene. Dette er løst ved å trappe ned bebyggelsen mot nabobebyggelsen i sør øst.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Den 13 mars 2015 ble det avholdt forhåndskonferanse der 4 rekkehus med 3 boenheter i 3 etg. ble vurdert. Tiltaket ble avslått grunnet forhold tilknyttet bygningsvolum, sol/skygge og stedstilpasning

Det er tidligere også vurdert et fortettingsprosjekt med 4 eneboliger på tomten. Tiltaket ble avsluttet grunnet for lav utnyttelse. På bakgrunn av dette fremmes det forslag til detaljregulering.

1.4.1 Bymiljøavtalen

Det er et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange («nullvekstmålet»). Satsing på kollektivtransport, sykkel og gåing, inkludert Metrobuss, skal være med å sikre at nullvekstmålet kan oppnås. Gjennom høy arealutnyttelse, reguleringstiltak og restriktive tiltak skal det sørges for at ønsket trafikkutvikling oppnås. Relevant for alle boligutbygginger er at man bør begrense utbygging av områder med dårlige alternativer til privatbil, og sikre høy arealutnyttelse i områder med god kollektivdekning og gode betingelser for gående og syklende. Fortetting innenfor Selsbakkvegen 55 bidrar til å nå disse målene.

1.5 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering av om tiltaket vil falle inn under Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 6, 8 og 10.

Planen er i all hovedsak i tråd med overordnede planer og tiltaket vurderes ikke til å kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. På bakgrunn av dette vurderes planen til ikke å falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Planbeskrivelsen vil uansett utrede på relevante tema for virkninger av tiltaket.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Området er i gjeldende kommuneplan – kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Planområdet ligger i ytre sone med hensyn til krav til uteoppholdsareal og parkering.

Planområdet ligger innenfor definert bestemmelsesområde for Hallset lokalsenter. Dette gir føringer på høy tetthet med konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Minstekravet for boligtetthet er på 6 boliger pr. dekar.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (kilde: Trondheim kommune)

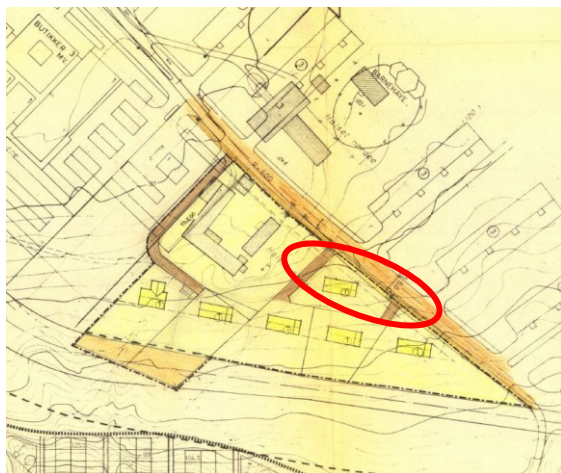


Figur 2. Utsnitt av grønnsstruktur i KPA (kilde: Trondheim kommune)

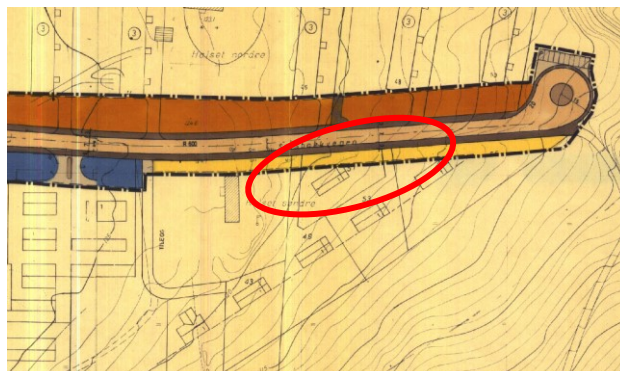
2.2 Gjeldende reguleringsplan

Innenfor eiendommen for foreslått utnytting er det to gjeldende reguleringsplaner. Den første planen heter «*Del av Halset Søndre*» med plan-ID: r1051g, vedtatt av Trondheim byplanråd den 13.07.1971. Planen regulerer område for småhus og rekkehus, eksisterende bebyggelse og trafikkareal. Det ble

senere vedtatt en «Forslag til endring av reguleringsplan for Selsbakkvegen på strekning Alette Beyers veg – snuplass ved Selsbakkvegen 50» med plan-ID r0134n, vedtatt av Trondheim bygningsråd 24.05.1977. Planen regulerte blant annet Selsbakkvegen til 7 meter bred kjørebane og 3 meter bredt fortau på hver side av vegen.



Figur 3. Reguleringsplan "Del av Halset søndre" med planID:r1051g. Planområdet er markert med rød sirkel.



Figur 4. «Forslag til endring av reguleringsplan for Selsbakkvegen på strekning Alette Beyers veg - snuplass ved Selsbakkvegen 50» med planID r0134n. Planområdet er markert med rød sirkel.

2.3 Tilgrensende reguleringsplaner

Tilgrensende reguleringsplaner:

- «r0134n: Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg – snuplass ved Selsbakkvegen 50»
Formål: Boliger, forretninger/kontor, areal for kjøretrafikk, grønnstripe, trafikkøy, skjæring/fylling, gangveg, sykkelveg og felles avkjørsel.
- «r0075a: Halset Søndre, del av felt D»
Formål: Boliger, fellesareal, offentlig formål, vegger, gangveger og felles avkjørsel.
- «r1051m: Selsbakkvegen 49, gnr. 100/205»
Formål: Boliger, garasje/bod og felles avkjørsel og parkeringsplass.
- «r1051q: Selsbakkvegen 45, nr. 39, 41 og 43, gnr 100 bnr 200, 201, 202 og 204»
Formål: Boliger, forretninger/kontor, felles avkjørsel og felles lekeareal.
- «r1051u: Selsbakkvegen 41, gnr. 100 bnr. 202»
Formål: Boliger.
- «r1051t: Selsbakkvegen 39»
Formål: Boliger 60 stk. (boenheter min. 25 % 60 m2)
- «r1075v: Halset søndre, felt D og E, endret reguleringsplan»
Formål: Åpner for noe bebyggelse i 3 etg. bygg. Utnyttelse 30% BYA.

2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging av 12. juni 2015.

De nasjonale forventningene samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunen og kommunen legger særlig vekt på i planleggingen.

De nasjonale forventningene vektlegger gode og effektive planprosesser, planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, samt planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Målet er å planlegge arealbruk og transportsystem som skal fremme samfunnsøkonomiske og effektiv ressursutnyttelse, der det settes fokus på trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal styrkes og synliggjøres gjennom all arealplanlegging. Ved å ha fokus på dette i tidlig planlegging vil en kunne skape gode løsninger og gi kommunen et bedre grunnlag for å ivareta deres interesser i videre planlegging ved evt. interessekonflikter med barn og unges interesser.

Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunene

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Norges oppfølging av FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er universell og gjelder alle land. Bærekraftmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i en sammenheng. Dette handler blant annet om helsebringende løsning som aktiviserer barn, ungdom og voksne i alle aldre. Gjennom helhetlig tenkning av bærekraftmålene vil en kunne skape verden som et bedre sted å være. Nære uteområdene og forbindelseslinjer, som gir gode trafikk løsninger vil bidra til å nå bærekraftmålene.

2.5 Forhold til gjeldende planer

Planforslaget vil forholde seg til overordnet reguleringsplan når det kommer til formål, men vil tilrettelegge for en høyere utnyttelse og annen boligtype enn hva gjeldende plan gjør.

Planforslaget vil forholde seg innenfor kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innenfor definert bestemmelsesområde for Hallsett lokalsenter der det kreves en utnyttelse på minimum 6 boliger pr. dekar.

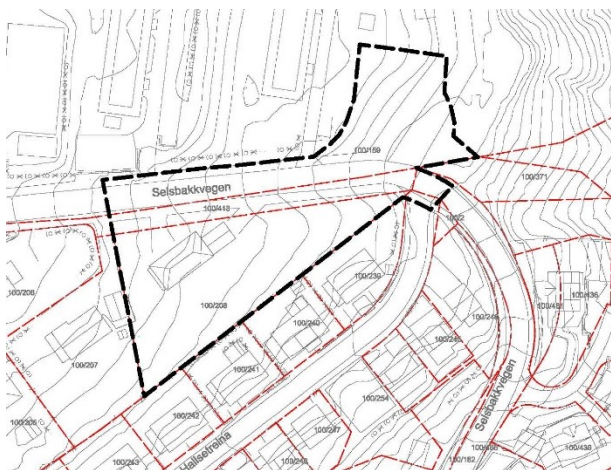
3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet omfattes av gnr/bnr 100/208 mfl. Området ligger på Byåsen, Selsbakk, omtrent 200 meter fra bydelssenteret på Hallset, Migosenteret, og ca. 7 km fra sentrum.

Planområdet er på 4,2 daa og grenser mot Selsbakkvegen i nord og mot boligbebyggelse i sør, vest og delvis imot øst. Øst for planområdet ligger det et offentlig friområde med trær og annen buskvegetasjon.

Planområdet ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.



Figur 5. Avgrensning av planområdet



Figur 6 Ortofoto av planområdet

3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Den aktuelle eiendommen er bebygd med én enebolig. Eiendommen har to adkomster ut i Selsbakkvegen. Østre del av arealene langs vegen benyttes til parkering. Tomtens sørlige del er i dag ubebygd og delvis igjengrodd.



Figur 7. Planområdets lokalisering er markert med rød ring (Kilde: Trondheim kommune)

3.3 Stedets karakter

Området oppleves som rolig og attraktivt, noe tilbaketrukket i fra den mer aktive og trafikkerte delen av lokalsenteret i nordvest.

Det ligger tilsluttet etablert boligområde bestående av tradisjonell småhusbebyggelse på sør- og sørvestsiden. Mot nord grenser tomten opp mot relativt markert blokkbebyggelse. Området ligger i grenseområdet til lamellbebyggelse på Hallset og småhusbebyggelse sørover.

Det har vært flere fortettingsprosjekter i bydelen og nærområdet. Bebyggelsen på fortettingsprosjektene varierer mellom 3-4 etg. og opptil 7-8 etg. Området er under «transformasjon» og en del av fortettingsstrategien i Trondheim kommune.

Tomta henvender seg både til småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Selsbakkvegen ligger på nordsiden av tomta.



Figur 8. Kategorisering av boligtypologi. Planområdet ligger i overgangen av boligtypologi småhus og blokkbebyggelse i lamell. Tomta er markert med rød sirkel.

3.4 Landskap og solforhold

Området ligger i en sørvestvendt skråning med utsikt mot Nidelven, Sluppen og Fossegrenda. Planområdets terreng heller mot sørøst fra kote 116 til ca. kote 110. Hølningsretningen på planområdet gjør at solforholdene på tomten er meget gode.

I et større landskapsrom danner Byåsen en markert rygg i bakkant av tomten. Dette innebærer at fjernvirkning er minimal og at kveldssolen begrenses av Byåsens høydedrag.

3.5 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, kulturmiljøer eller bygninger i Kulturminnesøk.no og SEFRAK-registret innenfor planområdet (Kilde: Riksantikvaren, kulturminnesøk.no).

3.6 Naturmiljø og -verdi

I følge Naturbase.no (Miljødirektoratet), artsdatabanken og miljøstatus.no finnes det ingen registreringer av prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, inngrepsfrie områder eller verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet. Området er heller ikke registrert i Trondheim kommunes naturtype klassifisering eller viltkart.

3.7 Rekreasjonsverdier

Området ligger i nærheten av fotballbanen ved Hallset skole og utearealene på både Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole. Det er også forbindelser til bymarka gjennom eksisterende grønnstruktur i øst. Det går en fremtidig prioritert sykkelvei nordøst for planområdet.

3.8 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser innenfor planområdet.

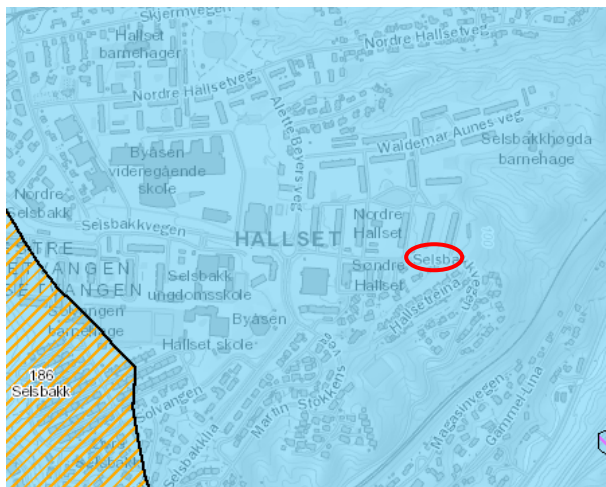
3.9 Trafikkforhold

Planområdet har to adkomster fra Selsbakkvegen. Ifølge Statens vegvesens (SVV) vegkart har Selsbakkvegen en trafikkmengde på 3000 ÅDT (Disse tallene er noe usikre og kan være lavere enn

3.12.3 El-forsyning

Det er en nettstasjon lenger nede i Selsbakkveien ved inngangen til Hallsetstien.

3.13 Grunnforhold



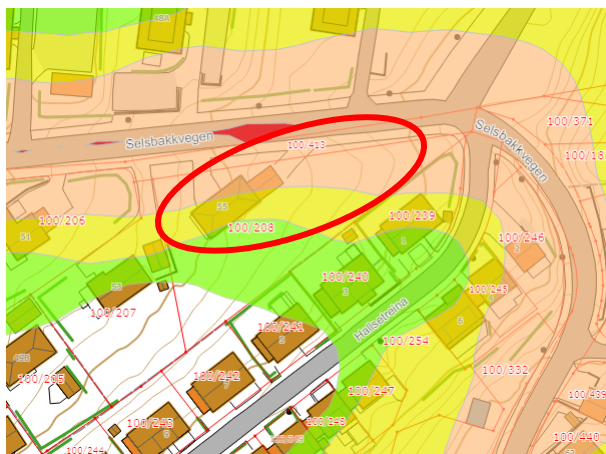
Figur 10. Planområdet ligger under marin grense.

Planområdet ligger under marin grense, men det er ikke registrert fareområder for kvikkleire. Tykk marin avsetning (blått) utgjør løsmassene innenfor planområdet.

Tomten er ikke spesielt bratt, og har et tynt lag løsmasse over fjell.

Det er i oppstartsmøte signalisert at det ikke er behov for ytterligere geoteknisk undersøkelse til reguleringsplanen.

3.14 Støyforhold



Figur 11. Planområdet ligger delvis innenfor rød støysone (Kilde: Trondheim kommune).

Ifølge støykart ligger området innenfor grønn støysone 50-55 dB sør på tomten.

Midten av tomten omfatter gul støysone 55-60 dB og i nord lys rød støysone på 60-65 dB.

Gul og lys rød støysone er vurderingssoner, der støyfølsom bebyggelse som boliger kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det vises til støyrapport med avbøtende tiltak.

3.15 Luftforurensning

Ifølge Miljøstatus og tema «luft» omfattes området av utslipp (NO_x, svevestøv PM₁₀) fra «diffuse industrikilder». Det er ikke stilt krav til ytterligere utredninger vedrørende luftforurensning jfr. referat fra oppstartsmøte med Trondheim kommune avholdt 16.02.2018.

3.16 Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen avdekket tre mindre sannsynlige hendelser med mindre alvorlig og alvorlig skadegrad.

41. Ulykker i av- og påkjørsler og 42. Ulykker med gående – syklende

Planen tilrettelegger for ny avkjørsel fra Selsbakkvegen 55. Det blir 12 nye boenheter som benytter denne avkjørselen. Avkjørselen krysser et fortau før den leder ned til en parkeringskjeller. Ulykker kan oppstå når vikeplikten ikke overholdes. Hastigheten er lav (30 km/t) i Selsbakkvegen og avkjørselen vil oppleves som oversiktlig og trygg.

I vegkartdatasen til Statens vegvesen er det registrert en ulykke med alvorlig skade i 2002. Ulykken skjedde 50 meter øst i Selsbakkvegen, og var mellom en sykkel og bil.

43. Ulykke ved anleggsgjennomføring

Selsbakkvegen 55 ligger i et etablert boligområde med gjennomgangstrafikk og er i tillegg en skoleveg. Gjennom området vil det kunne bli innsnevring og eller stengte kjørefelt som reduserer sikt og fremkommelighet i noen perioder. Hendelser mellom anleggsmaskiner og kjørende, gående og syklende kan oppstå.

Sannsynlighet	Konsekvenser for liv og helse				
		Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
	Svært sannsynlig				
	Sannsynlig				
	Mindre sannsynlig			41,42,43	
	Lite sannsynlig				

Tabell 2. Matrise ROS-analyse

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg i 2 til 3 etasjer under hovedformålet «Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse». Etter innspill fra kommunen reguleres også tilliggende arealer til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med fortau og kjørevege». Planen vil også omfatte deler av kryss på andre siden av Selsbakkvegen og kryss ved vegen Hallsettreina, dette for å rydde opp i eldre reguleringsplaner. Areal til «renovasjonsanlegg» er regulert ved adkomsten inn til tomten.

Areal under bakken er regulert til kombinert formål under «Bebyggelse og anlegg, boligformål og parkering» og «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med parkeringshus/-anlegg».

4.2 Bygningens plassering, høyder og utforming

Bygningskroppens plassering og volum styres av byggegrenser og regulerte kotehøyder. Bygget vil ha et fotavtrykk på ca. 620 m² BYA.

Bebyggelsen er delt opp i ulike volumer og følger terrengets nedtrapping mot øst og den nærmeste bebyggelse. Fløy mot vest har 2 etasjer og fløy mot øst er delt opp i 2 og 3 etasjer. Leilighetsbygget vil romme totalt 12 boenheter med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 70 m² BRA pr. leilighet. Prosjektet rommer totalt 1862 m² BRA som inkluderer areal over og under grunnen.

Delfelt	daa	Antall boenheter	BYA (m ²) vist i illustrasjonsplan	Maks %-BYA i reguleringsplan
B1	2,1	12	617 m ²	30 %
B	0,9	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Tabell 3. Arealoversikt

Svalgangsløsninger

Det legges til rette for heis sentralt i bygget i volumet som strekker seg over 3 etasjer. Heisen går i tillegg ned til parkeringskjelleren og boder. De to andre fløyene har tilkomst via inntrukne svalganger til 1 leilighet i vest og til 2 leiligheter i øst. Fordi svalgangen kun betjener et fåtall av leilighetene vil det være lite gangtrafikk i svalgang. Dette gjør at svalgangen inneholder flere funksjoner enn bare gangpassasje til og fra leilighetene. Det legges opp til at fasadelivet trekkes inn ved inngangssonen til hver leilighet for å skape en privat sone inn mot boligen. Her skapes rom for en mindre møbleringssone i tillegg til at det unngås at inngangsdører slår rett ut i svalgang. Dette bidrar også til å gi leilighetene en tilleggskvalitet i form av vestvendt uteplass som igjen er med på å aktivere og skape liv i hele fasaden mot vei. Mot de skjermede inngangene utvides svalgangen på yttersiden for å gi rom for tilfeldige møter og som en utvidelse av de private sonene.



Figur 12 Sonedeling og prinsipp for svalgang

Prinsipp for svalgang og sonedeling vises i figur 12. Inntrukket fasadeliv ved inngang skaper private skjermede soner som kan utnyttes som en mindre uteplass. Utenfor de private sonene økes bredden i svalgangen for å gi plass for tilfeldige møter mellom beboere. I disse utvidelsene er det også tenkt et

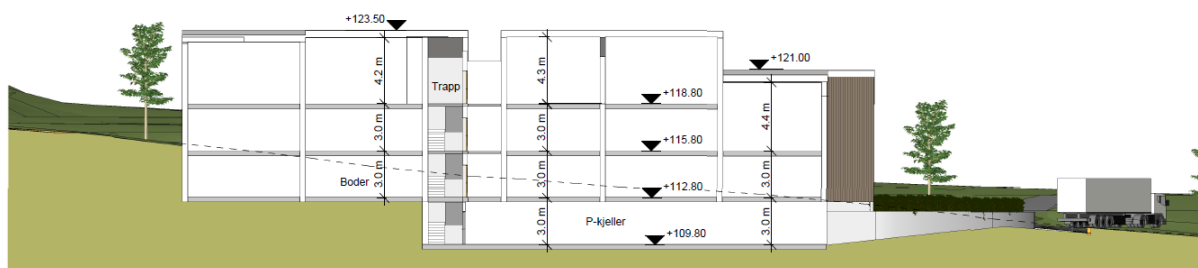
skifte av materialet i rekkverk for en større variasjon i fasadeuttrykket. Dette gjør at svalgangen vil fremstå med en tiltalende utforming og bidra til et naturlig variert uttrykk for hele boliganlegget som vist i figur 13 og 14. Her vises også hvordan boliganlegget er delt opp i ulike volumer med varierende farge- og materialbruk og hvordan svalgangen med det inntrukne fasadelivet er på å skape ytterligere variasjon, og dermed unngå et monotont uttrykk som ofte forbindes med de mer tradisjonelle lange svalgangsløsningene. I dette prosjektet har det vært viktig å unngå kontinuerlig svalgang langs hele langfasaden av bygget. Derfor er svalgangen begrenset til deler av fasaden, og utgjør kun ca 27 meter av den totale lengden på boligbebyggelsen som er ca 44,5 meter.



Figur 13 Svalgangeløsning

Takform og høyder

Selve bygningskroppen er orientert parallelt med Selsbakkveien og planlagt som et sammenhengende volum, men brytes opp i ulike fløyer med hensyn til stedstilpasning og for å trappe ned høyden mot naboeiendommen i øst. Høyden på bygget vil på sitt høyeste ha en gesimshøyden på kote +122.5. Dette tilsvarer en gesimshøyde på totalt 9,8 meter over terrenget. Bebyggelsen utføres med saltaksform for å ta igjen elementer fra boligtypologien i omkringliggende område. Nivå på mønet vil ligge på ulike høyder da bebyggelsen trappes ned mot øst. Det høyeste punktet for møne, vil ligge på kote +123.5. Bygget trappes ned til to etasjer mot øst, og der vil høyeste punkt for møne ligge på kote +121. Gesimshøyden vil ligge på kote +119.5 ca. 8,5 meter over terreng (se vedlegg 2 for flere oppriss og snitt).

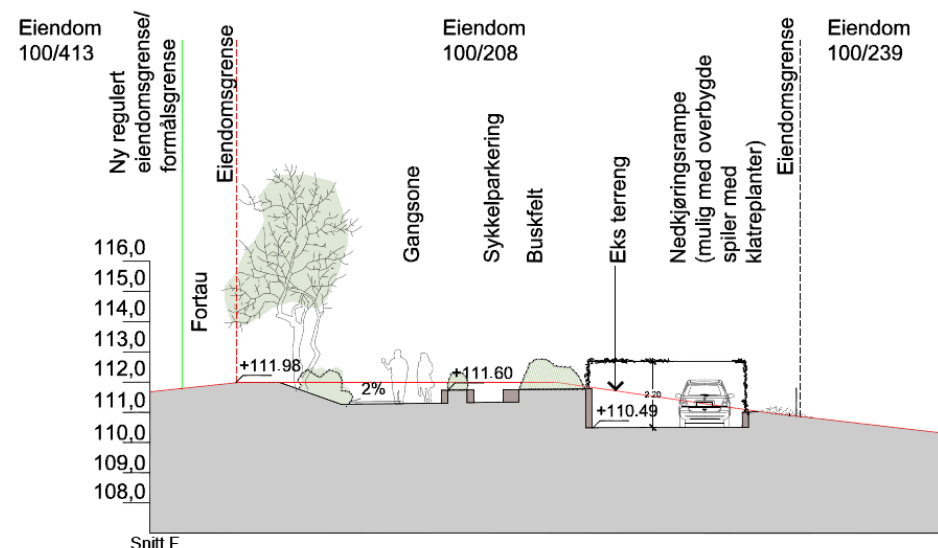


Figur 14. Snitt gjennom møne av bebyggelsen. Kotehøyde bygg på gesims er kote +122,5 i vest. Gesimshøyde mot nabo i øst er på +119.5. Maks mønehøyde er henholdsvis kote +123.5 og kote +121,0

4.3 Adkomst og renovasjon

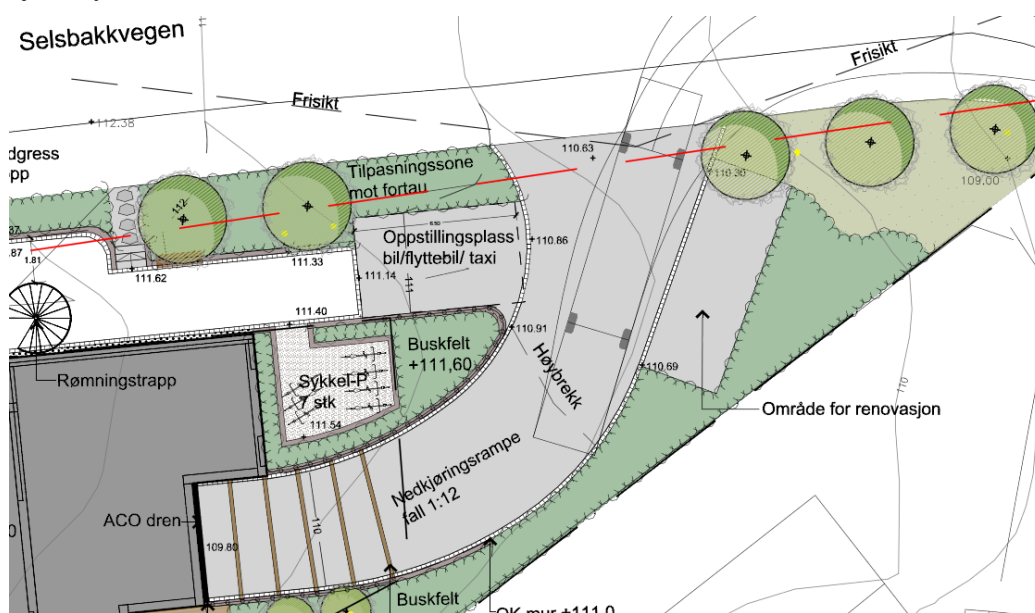
Adkomst er vist med regulert adkomstpil i den østlige enden av tomte. Adkomsten skjer via en mindre rampe ned til parkeringskjelleren på byggets østlige kortvegg.

Plasseringen av denne adkomsten gjør at stigningsgraden blir lavest mulig da dette er den laveste delen av tomte. Innenfor et felt mellom bygget og nedkjøringsrampen innpasses et kjørbart areal for taxistopp og flyttebil.



Figur 15. Snitt av adkomst inn på tomte.

Renovasjonsløsninger er avklart med Trondheim Renholdsverk. Det tilrettelegges for å plassere frittstående avfallsbeholdere ved nedkjøringen til parkeringskjeller. Behov anslås til å være 10 avfallscontainere (660 l.) totalt. Løsningen er tilpasset krav fra Trondheim Renholdsverk og gir tilstrekkelig areal for en manøvrering av renovasjonsbil med tilnærmet flatt areal for oppstilling av kjøretøy.



Figur 16. Oppstillingsplass for renovasjonsbil og taxi, flyttebil.

4.4 Bomiljø og bokvalitet

Valgt konsept er basert på en mulighetsanalyse der ulike organiseringer og utnyttelser på tomten er vurdert (se vedlegg stedsanalyse, vedlegg 12). Foreliggende konsept legger opp til at nytt leilighetsbygg legges mot Selsbakkvegen og skjærer utearealet for trafikk og støy. Dette vil også gi god utsikt sørover og gode solforhold på utearealene store deler av dagen. Arealmessig vil uteoppholdsarealene på terreng være romslige og overoppfylle kommunens minstekrav til uteareal pr. kvadratmeter BRA. Adkomstløsningen vil bli håndtert på en hensiktsmessig måte med tanke på tilgjengelighet for beboere internt og for renovasjonsbil. Alle leiligheter vil få gode lysforhold med vinduer på minst to sider. Private balkonger er lagt på sørsiden mot utsikt og mot felles hage.

Bebyggelsen ligger sentralt på lokalsenteret Hallset samtidig som det er noe tilbaketrukket fra det mest aktive og trafikkerte område. Samtidig er det gangavstand til de fleste servicefunksjoner som butikk, apotek, kirke, postkontor og skole, idrettsanlegg, lekeplasser og kollektivholdeplasser.

Plassering av bebyggelsen på tomte og avtrapping av bygget mot øst gjør at solforhold på nabotomtene blir ivarettatt så godt det lar seg gjøre. I løpet av prosessen er det tilstrebet å møte kommunens tetthetskrav på 6 boliger pr. daa samtidig som skyggevirkning på naboeiendommene i øst minimeres.



Figur 17. Eksteriørskisse 1 - sett fra Sørøst.



Figur 18 Eksteriørskisse 2 - sett fra nord.

4.5 Parkering for bil og sykkel

Det legges opp til 15 parkeringsplasser (hvorav 1 HC-parkering) til bil og 17 plasser for sykkel i parkeringskjeller, I tillegg til sykkelparkering i kjelleren er det tilrettelagt for 7 plasser på terreng, ved inngangssonene til bygget, samt ved adkomsten til området i øst. Antallet parkeringsplasser for sykkel og bil ivaretar kommunens krav til parkering i ytre sone.

4.6 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Støy

Bestemmelsene stiller krav til at retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal legges til grunn ved planlegging av bebyggelsen og utearealer. Støyvurdering viser at fasaden mot Selsbakkvegen ligger innenfor gul støysone. Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsplass med tilfredsstillende støyinnivå. Ved at det planlegges for gjennomgående leiligheter vil hver enhet få en stille side mot sør. Utearealet på bakken i sør skjermes av eget bygg og vil få tilfredsstillende støyinnivå etter retningslinjene T-1442/2016.

Anleggsfasen

Det stilles krav til beskyttelse av omgivelsene og naboeiendommer mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav til plan for sikker gjennomføring av anleggsfasen i planens rekkefølgebestemmelser.

4.7 Universell utforming

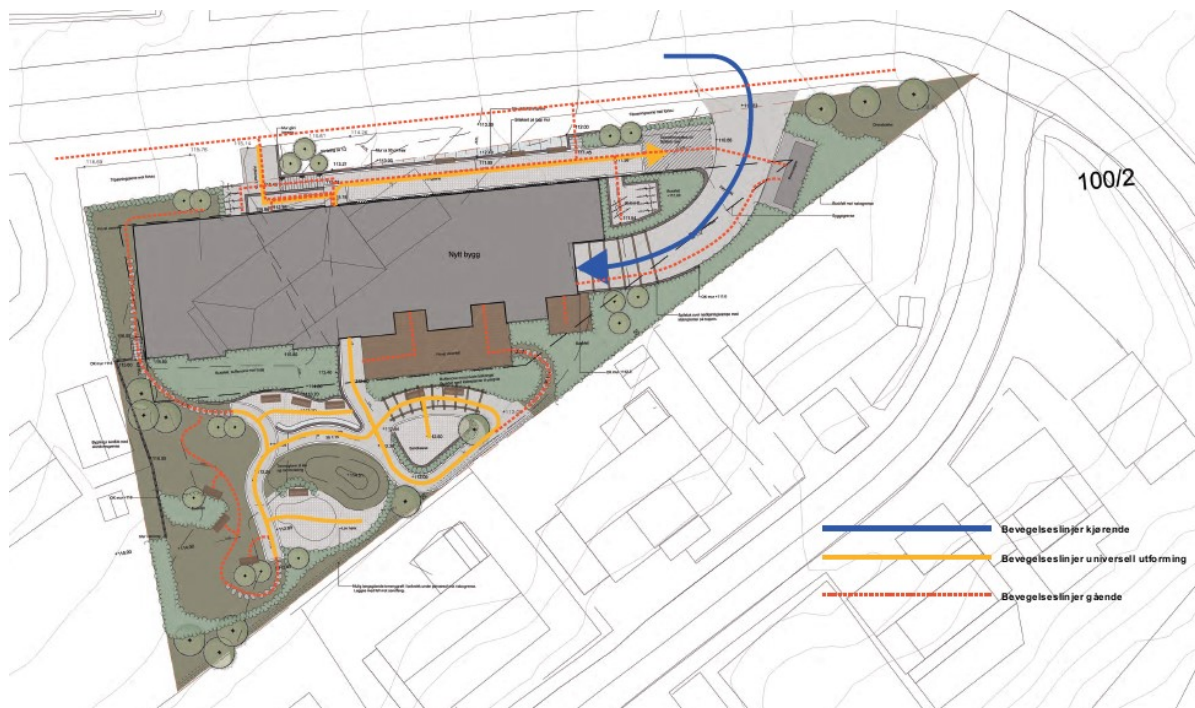
Bebyggelsen og tilhørende privat uteareal er utformet etter prinsippene om universell utforming etter gjeldene forskrift TEK17. Dette gjelder også for parkeringskjeller som har avsatt en plass for handicappede, gangsoner til avsatt areal til renovasjon og tilkomsten til felles uteoppholdsarealer.

4.8 Uteoppholdsareal

Felles uteområde for leilighetene ligger på sørsiden av bygget. Kvalitativt areal på bakken er på 733 m². Private utearealer på balkong og bakken omfatter 203,7 m². Totalt gir dette utearealer på tomten til 936,8 m². Dette arealet overoppfyller minimumskrav til uteopphold etter uteromsveilederen til Trondheim kommune og KPA bestemmelsene § 30.3, med overskudd på 334,8 m². Beregningsgrunnlaget som er lagt til grunn er som følger.

4.8.2 Gangsone mellom Selsbakkvegen og nytt boligbygg

På nordsiden av bygningen ligger hovedadkomsten fra Selsbakkvegen med kort rampe opp til 2. etasje 115.8 og trapp ned til 1. etasje +112.8. Det blir et gangareal foran bygget som leder til en oppstillingsplass for flyttebil og taxi. Langs gangarealet opparbeides en lav mur (ca. 50 cm) mot eksisterende vegareal i Selsbakkvegen. Fra topp mur skrår terrenget opp mot vegen, og her kan det beplantes med pryddress, stauder og trær med belysning for å gjøre gangsonen mer innbydende. Sittekanter i tre kan monteres på topp mur, slik at lengden på gangsonen brytes opp og området blir mer anvendbart. En snarvegtrapp etableres mellom boligarealet og Selsbakkvegen ved biloppstillingsplassen.



Figur 20. Bevegelseslinjer. Blå=kjørende. Gul=universell utforming. Rød=gående generelt.

4.9 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er relativt godt med hyppige avganger til sentrum med buss nummer 5. Innenfor ordinære arbeidstider går det avganger på det meste hvert tiende minutt. Reisetiden er på omtrent 20 minutter. Den nærmeste holdeplassen er Migosenteret som ligger ved Byåsen videregående skole, ca. 400 meter vest for planområdet. Det er en liten stiging mot holdeplassene på denne strekningen. Bygget vil ha et kontinuerlig fortau fra inngangsdøra og bussholdeplass. Det er noen kryssinger i plan ved rundkjøringen ved Migosenteret. Disse er vurdert til oversiktlige og gode.

4.10 Barnehage og skolekapasitet

Kapasiteten ved barneskole og ungdomsskole, samt barnehage er tilfredsstillende (mail fra Byplan)

4.11 Plan for vann- og avløp

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger i Selsbakkvegen og Hallsetreina. Planlagt bebyggelsen vil berøre eksisterende ledninger. Dette innebærer at eksisterende ledninger må flyttes slik at de ikke kommer i konflikt med planlagt bebyggelse. Overvann fordrøyes i henhold til Trondheim kommunes VA norm. Det vises til overordnet VA plan med tilhørende notat, se vedlegg 6.

4.12 Brann og redning

Det er utarbeidet notat på brann og redning i forhold til planlagt bygg (se vedlegg 8 Brann og Redning). Bygningen har utvendig svalgangsløsning med tilgang til lukket trapperom, alternativt til to utvendige

trapper. Vindeltrapp fra plan 3 går ned til terreng og en utvendig trapp går mellom plan 2 og terrenget. I plan 1 har alle tre boenhetene direkte utgang til det fri. I plan 2 har alle fem leiligheter utgang til svalgang med to utvendige trapper og ett trapperom. I plan 3 har de fire leilighetene tilgang til svalgang med utvendig trapp og ett trapperom og mulighet for å hoppe ned til planert terreng med avstand >5 m.

Etter Trøndelag Brann- og Redningstjeneste retningslinjer kan oppstillingsplass for brannbil aksepteres plassert i Selsbakkvegen. Brannvannkapasiteten er tilfredsstillende (se vedlegg 6 VA-notat).

4.13 Plan for el-forsyning

Det er ikke behov for nye nettstasjoner til området. Trønderenergi har gitt tilbakemelding på at elforsyning kan leveres fra eksisterende nettstasjon lenger nede i Selsbakkveien. Dette innebærer noe graving i veg.

4.14 Plan for avfallsløsning

Det tilrettelegges for frittstående avfallsbeholdere ved nedkjøringen til parkeringskjeller. Behov anslås til å være 10 avfallscontainere (660 l.) totalt. I reguleringsbestemmelsene åpnes det for avfallsbeholder i kjeller i eget avfallsrom. Løsningen er tilpasset krav fra Trondheim Renholdsverk og gir tilstrekkelig areal for en manøvrering av renovasjonsbil med tilnærmet flatt areal for oppstilling av kjøretøy.

4.15 Nullvekstmål

Med bil ligger Selsbakkveien 55 ca. 6,7 km fra Trondheim sentrum og reisen tar omtrent ett kvarter. På sykkel kan man følge omtrent samme vei og vil bruke omtrent dobbelt så lang tid. Stigningen fra sentrum og til Selsbakkveien 55 er stedvis noe bratt med en høydeforskjell på totalt ca. 100 meter.

Relevant for alle boligutbygginger er at man bør begrense utbygging av områder med dårlige alternativer til privatbil, og sikre høy arealutnyttelse i områder med god kollektivdekning og gode betingelser for gående og syklende. Området har god kollektivdekning med nærmeste bussholdeplass ved Migosenteret, cirka 200 meter vest for planområdet. Holdeplassene er planlagt som metrobussholdeplasser, som vil bli innført i Trondheim i løpet av 2019. Dette betyr enda høyere frekvens på avgangene og bidrar til å ytterligere å høyne andelen av kollektivreisende. Området kommer meget godt ut mht. å bygge opp under nullvekstmålet til Trondheim kommune.

5 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Planforslaget vil forholde seg til overordnede planer, men den gjeldende reguleringsplanene gir ikke hjemmel til samme utnyttelse som kommuneplanen. Kommuneplanen definerer området som lokalsenter Hallset. Innenfor dette området gjelder bestemmelse for utnyttelse som sier at det skal være minimum 6 boliger pr. dekar.

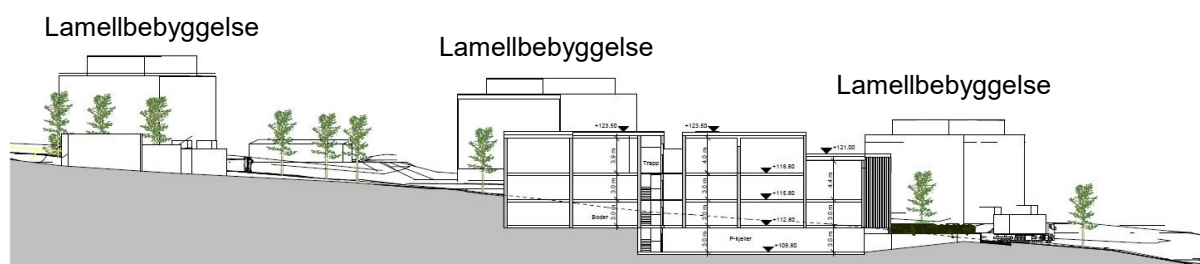
«§ 27.4 I områder over 1,5 dekar vist som *bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre* skal det være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar.» Kilde: Trondheim kommune, kommuneplanens arealdels bestemmelser 2012-2024.

Eiendommen er på ca. 2 daa og antall boenheter er på 12 stk. Planforslaget legger opp til en utnyttelse som tilsvarer kommunens minstekrav til tetthet, 6 boliger pr daa. Det henvises også til Fylkesmannens i Trøndelag sin merknad til planforslaget, der det henstilles til at det legges opp til en effektiv arealbruk for sentrale utbyggingsområde for å redusere press på dyrka mark.

Det har vært flere fortettingsprosjekter i bydelen og nærområdet. Området er under transformasjon og en del av fortettingsstrategien i Trondheim kommune. Utbygging av Selsbakkveien 55 vil føye seg inn i rekken av en overordnet fortettingsstrategi ved å tilrettelegge for høyere utnyttelse innenfor eksisterende byggesoner. Det som gjør at dette planforslaget vil være riktig ut i fra et overordnet byutviklingsgrep er at det for det første legger seg inn i et område med en etablert sosial infrastruktur, og for det andre ligger tett på et godt kollektivnettverk og ikke minst den fremtidige metrobussaksen.

5.2 Virkninger i landskapet og i de bebygde omgivelsene

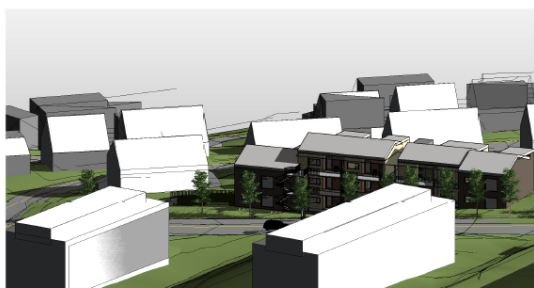
Bygget plasserer seg i et landskap som skråner nedover mot sørøst og i en slakere stigning mot nordvest. Det er et større ubebyggt areal øst for planområdet, dels dekket av skog og kratt i en enda brattere skråning før den treffer jernbanelinjen og Nidelva. Beliggenheten er i et godt etablert boligområde med varierende boligtypologier bestående av fireetasjes lamellbebyggelse i bakkant og lavere eneboligbebyggelse i forkant. I tillegg er det noen tradisjonelle leilighetsbygg av samme karakter som dette planforslaget legger opp til. Forslag til bebyggelse ligger på maks 3 etasjer med en maks regulert mønehøyde på kote +123.5. Det stilles krav til at bebyggelsen skal ha saltak. Dette er for at bebyggelsen skal tilpasse seg eksisterende boligtypologier i området. Dette er lavere enn tilgrensende lamellbebyggelse i bakkant (Selsbakkvegen 48A-D), se figur 21. Det nye leilighetsbygget vil derfor ikke skape noen silhuettvirkninger mot landskapet i bakkant, da dette allerede er dominert av eksisterende lamellblokker (selsbakkvegen 46, 4 og 50).



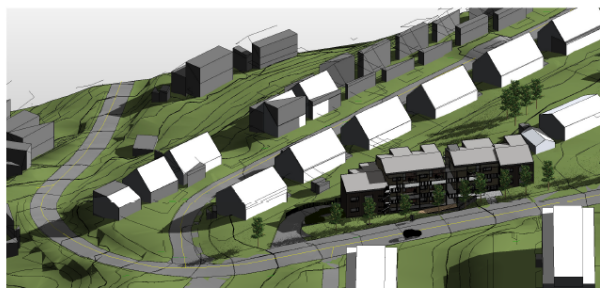
Figur 21. Lamellbebyggelse i bakkant indikerer at ny bebyggelse ikke vil skape silhuettvirkning (se vedlegg 2).

Ut ifra stedets boligtypologier og strøkskarakter vil leilighetsbygget falle godt inn mellom eksisterende lamellblokkbebyggelse i nord og eneboligstrøket i sør. Vest for planområde ligger enda et leilighetsbygg og lokalsenterfunksjoner, som butikker, skole og postkontor ligger også nærmere. Bebyggelsen langs vegen Selsbakkvegen er varierende og har ingen fast bygningsstruktur som det må ta hensyn til. Eksempelvis består bebyggelsen i nabostrøket i vegen Hallsetreina av en ensartet eneboligbebyggelse hvor forhage er orientert ut mot gata og samtlige boliger er lagt i en stram byggelinje parallelt med vegen. Leilighetsbygget i Selsbakkvegen 55 vil ikke forringe dette strøket i noen særlig grad.

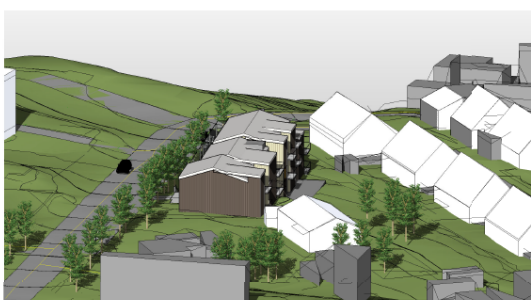
Leilighetsbygget vil gi minimalt med skyggevirkning mot naboeiendommene i sør og sørøst på ettermiddag og kveld. Sol- og skyggeanalyse viser noe skygge på tomten gnr/bnr.100/239 på tidspunktet fra kl. 18.00 til 19.30 ved sommersolverv. Skyggen vil streife eiendommen mot nord. Det bemerkes at eiendommen vil beholde et større solfylt areal på den nordlige delen av tomten (se vedlegg 3).



Solforhold 23. juni kl.18 (sommertid)



Solforhold 23. juni kl.18, (sommertid)



Solforhold 23. juni kl.18. (sommertid)



Utomhus utsnitt
1:600

Figur 22. Sol/skyggeforhold på naboeiendom gnr/bnr.100/239.

5.3 Forhold til krav i Naturmangfoldloven

Planen er vurdert i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12, Kunnskapsgrunnlaget. Det er brukt kartinformasjon fra Naturbase.no og Artsdatabanken. Innenfor det bebygde arealet er det ikke registrert sårbare naturtyper eller rødlistede/truede dyrearter.

5.4 Trafikkforhold og kollektiv

Sammenlignet med eksisterende bebyggelse i området legger planen opp til en relativt lav utnyttelse med totalt 12 boenheter i et område som er godt tilrettelagt for kollektivreiser, nærhandel og andre servicefunksjoner. Plasseringen av leilighetene gjør det mulig for beboerne å benytte seg av ikke-bilbasert transport til og fra de mest nødvendige servicefunksjonene som nærområdet tilbyr. Dette vil påvirke den generelle transportproduksjonen som tiltaket medfører.

Den generelle trafiksikkerheten vurderes til å være god. Fartsgrensen i området er på 30 km/t og det er fortau på begge sider av vegen, som leder helt opp til Hallset senter med buss, skole, butikker og andre de andre funksjonene. Antatt trafikkmengde på denne strekningen er registrert med 3000 ÅDT. Det er registrert en ulykke i SVV sin vegdatabase med alvorlig skadegrad. Ut over dette er det ikke registrert andre ulykker før man kommer til rundkjøringen ved Migosenteret.

Kollektivtilbudet i området er godt. Nærmeste holdeplass er ca. 300 meter unna og vil bli betjent av metrobusskonseptet når dette blir lansert. Avgangene vil da gå hvert 10'ende minutt unntatt på kveld og i helligdager.

5.5 Barns og unges interesser

Det er ikke kjent at barn og unge bruker arealene planlagt for bebyggelse i dag.

5.6 Sosial infrastruktur, skoleveg

Trondheim kommune oppgir at det på nåværende tidspunkt er akseptabel skolekapasiteten innenfor gjeldende skolekrets, Hallset. Det er 5 barnehager innenfor en radius av 1 km. Det er ikke innhentet informasjon om kapasiteten på disse, men i antall anses dette som en god oppdekking av barnehage tilbud i nærområdet. Utbygging av 12 leiligheter kan ikke anes som særlig belastende på skole- og barnehagekapasiteten.

Selsbakkvegen er en skolevei for barn og unge som bor lengre sør for planområdet, men trafikkøkningen til og fra leilighetene er vurdert til å ikke være av en slik art at det går ut over trafiksikkerheten langs vegen for barn og unge. Sikt ivaretas i reguleringsplanens hensynssone for friskt. Det er tosidig fortau langs Selsbakkveien til skolene.

5.7 Universell utforming

Bebyggelsen vil tilrettelegge for heis internt i bygget og tilkomst til private uteareal vil være universelt utformet. Dette gjelder også for adkomst til og fra leilighetene og renovasjonsløsninger, parkeringskjeller og boder.

5.8 ROS-analyse

ROS-analyse er utredet og vedlagt saken. Det ble avdekket fare for ulykker i avkjørsel og under anleggsfasen. Oppstramming av adkomstforhold, samt ivaretagelse av frisktlinje ved avkjørsel ut i Selsbakkvegen vil bedre trafiksikkerheten betraktelig. Vedrørende forhold i anleggsfasen stiller reguleringsbestemmelsene §3.3 krav til at det skal utarbeides en plan for anleggstrafikken som ivaretar bl.a. trafiksikkerheten i anleggsfasen. Se fullstendig ROS-analyse for detaljer, vedlegg 9.

5.9 Jordressurser/landbruk

Det er ingen natur- eller jordbruksressurser innenfor arealet som berøres av tiltaket.

5.10 Teknisk infrastruktur

Det ligger eksisterende vannledninger over tomten. Trafo ligger i krysset Hallsettreina og Selsbakkvegen. Eventuell påkobling og omlegging av teknisk infrastruktur forutsettes gjort ved prosjektering av bygget.

5.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket medfører ingen større økonomiske konsekvenser for kommunen. Skolekapasiteten i området er på nåværende tidspunkt tilfredsstillende for å dekke opp den potensielle befolkningsveksten 12 nye leiligheter medfører. Det er ikke kjent at det er underkapasitet på vann- og avløpskapasiteten i området.

5.12 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger opp til en sentral beliggenhet, som er godt tilrettelagt for ikke-bilbasert transport. Det er kort vei til kollektivholdeplasser med hyppige avganger til sentrum. Bebyggelsen ligger i kort avstand til flere servicefunksjoner som post, apotek, butikk og dagligvarer. I tillegg er det et godt utbygd sosial infrastruktur som skole, barnehage og sykehjem innenfor gang- og sykkelavstand.

Hvordan bygget påvirker det ytre miljøet ut over et ordinært bygg er avhengig av material- og energibruk, samt bygge- og anleggsteknikken som legges inn. Moderne bygg som er bygget etter teknisk forskrift vil generelt sett holde gode energikrav. Bebyggelse kan ut over dette velge å legge inn kvaliteter som gjør at bygget holder en miljøteknisk høy standard, og som minimerer CO₂-avtrykket så mye som mulig. Planen har ingen bestemmelser som legger inn slike krav.

5.13 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Prosjektets gjennomførbarhet er priggitt den tillatte utnyttelsesfaktoren i planen og eventuelle vilkår for gjennomføring som stilles i bestemmelsene (rekkefølgekrav). Leilighetene er sentralt plassert på Hallset

og antas å ha god salgbarhet. På dette grunnlaget kan gjennomførbarheten vurderes følgende: Siden utnyttelsen i planen er lagt på det absolutte minstekravet kommunens kommuneplan krever vurderes gjennomførbarheten å ligge på lavere enn det som potensielt kunne vært oppnådd.

5.14 Avveining av virkninger

Prosjektet har volum og høyder som innordner seg området på en god måte. Tomta ligger innenfor lokalsenter og i et overgangsområde mellom med relativt høy tetthet preget av lamellbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse. Bygningsvolumene er brutt opp i høyde og utforming, som bidrar til å knytte den ulike boligtypologien sammen på en tilfredsstillende måte. Nedtrapping av bebyggelse imot øst bidrar til å minimere sol/skyggekonsekvensene for nabobebyggelse i Hallsetreina. Utforming av takformen som saltak medfører at prosjektet møter bebyggelsen i Hallsetreina på en tilfredsstillende måte, og tar igjen noe av det arkitektoniske uttrykket. Prosjektet følger opp Trondheim kommunens fortetningsstrategi og Fylkesmannens krav til effektiv arealbruk med formål å begrense utbyggingspresset på dyrka mark.

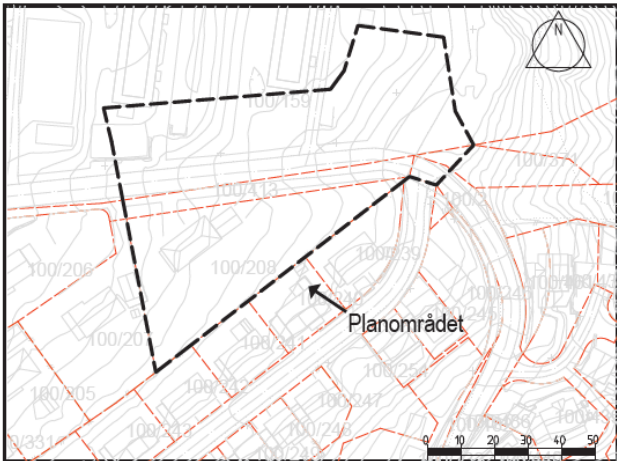
6 Planprosess og innkomne innspill

6.1 Kunngjøring om planoppstart

Myndigheter, etater, institusjoner og direkte berørte har blitt varslet om oppstart av reguleringsplanleggingen ved brev, datert 29.05.2018 (se vedlegg varslingsliste).

KUNNGJØRINGSANNONSE

Varsel om igangsatt planarbeid for detaljregulering, Selsbakkvegen 55



Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det om igangsatt reguleringsplanarbeid for del av eiendom gnr/bnr 100/208, 100/413 m. fl. Området ligger øst for Migosenteret, på Byåsen, i Trondheim kommune. Tiltakshaver er Prosjektpartner Midt-Norge.

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som legger til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur innenfor eiendommen gnr/bnr 100/208. Årsaken til den vide planavgrensningen er behovet for å ta med Selsbakkvegen, som skal reguleres til kjøreveg med tosidig fortau. I kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune 2012-2024 er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Foreslått planområde er på cirka 5,6 dekar. Planavgrensningen vil kunne være gjenstand for mindre justeringer i løpet av planprosessen. Tiltaket faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning.

Opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til Selberg Arkitekter, v/Siv Minna Aastorp, tlf. 91 82 17 34. Innspill til planarbeidet sendes Selberg Arkitekter AS, Postboks 6094 Sluppen, 7434 Trondheim eller post@selberg.no innen 29.06.2018.

Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging ble satt inn i Adressa den 31.05.2018. Frist for å komme med merknader var satt til 29.06.2018. Kunngjøringen ble også publisert på Trondheim kommunes internettside www.trondheim.kommune.no.

6.1.1 Kommunal medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune den 16.02.2018. Tilbakemelding med anbefaling om igangsetting av planarbeidet ble gitt i brev 21.03.2018.

I løpet av planprosessen er det avholdt en rekke arbeidsmøter med Byplan.

Det er avholdt arbeidsmøte med Trondheim Renholdsverk mht. løsningsforslag på renovasjonsløsninger.

- Byplan, Ole Erling Kvaal, TK
- Byplan, Kjersti Sandven, TK

Fig 23. Varslingsannonse

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Alle naboer og gjenboere er varslet og orientert om innholdet i forslaget ved brev av dato 29.05.2018. I brevet blir de oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Det kom inn 6 innspill til planen. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 11.

7 Vedlegg

Følgende vedlegg medfølger:

Vedlegg 1	Illustrasjonsplan
Vedlegg 2	Prinsipp terrengsnitt
Vedlegg 3	Sol-/skyggeforhold
Vedlegg 4	3D-modell/volum-modell av bebyggelsen
Vedlegg 5	Profiltegninger for nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. ViaNova Trondheim
Vedlegg 6	Teknisk notat VA, VA-01, datert 14.11.2018. Utarbeidet av ViaNova Trondheim AS
Vedlegg 7	Støyutredning, datert 11.12.2018. Utarbeidet av Brekke og Strand AS.
Vedlegg 8	Notat Brannsikkerhet, datert 6.12.2018. Utarbeidet av Åfreinertsen AS.
Vedlegg 9	ROS- analyse, datert 13.12.2018
Vedlegg 10	Kunngjøring om planoppstart. Varslingsannonse
Vedlegg 11	Innkomne merknader
Vedlegg 12	Stedsanalyse