

Saksframlegg

Detaljregulering av Selsbakkvegen 37, r20160007, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/48

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Selsbakkvegen 37* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC Arkitekter AS, datert 12.12.2019, sist endret 3.9.2020, i bestemmelser sist endret 7.9.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 7.9.2020.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes/gjennomføres:

- Bygget mot øst oppå forretningsdelen, kalt bygg D i illustrasjonsprosjektet, tas ut av planforslaget for å sikre bedre solforhold for naboer i Selsbakkvegen 39 samt øke størrelsen på felles uterom.
- Planforslaget skal bearbeides slik at ny bebyggelse forholder seg bedre til omgivelsene. Det må enten settes av mer areal utendørs til å ta opp terrengvariasjonene eller høydeforskjellene må tas opp innendørs.
- Bestemmelsene skal bearbeides i samarbeid med forslagsstiller slik at de sikrer arkitektonisk kvalitet og materialbruk i fasader, bygulv og felles grønne uterom
- Toppetasjen av høyhuset settes av til fellesarealer.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av ARC Arkitekter AS som plankonsulent på vegne av Selvaag Bolig ASA. Ved oppstart av planarbeidet var Nærseiter Utvikling forslagsstiller. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planforslaget ble sendt inn til behandling første gang 2.6.2017, og er bearbeidet og supplert flere ganger før endelig komplett planforslag forelå 3.7.2020.



Kart og flyfoto som viser planområdet markert med stiplet strek

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse i en sentral del av Hallset lokale sentrum. Planforslaget inneholder en blanding av boliger, utadrettede lokaler for handel og tjenesteyting, samt torg og uterom. Det reguleres også arealer til samferdselsformål.

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr 100/194 som eies av Migosenteret AS, men omfatter også mindre deler av tilgrensende eiendommer for samferdsel eid av Trondheim Kommune.

Utfordringer og hovedtema i planarbeidet

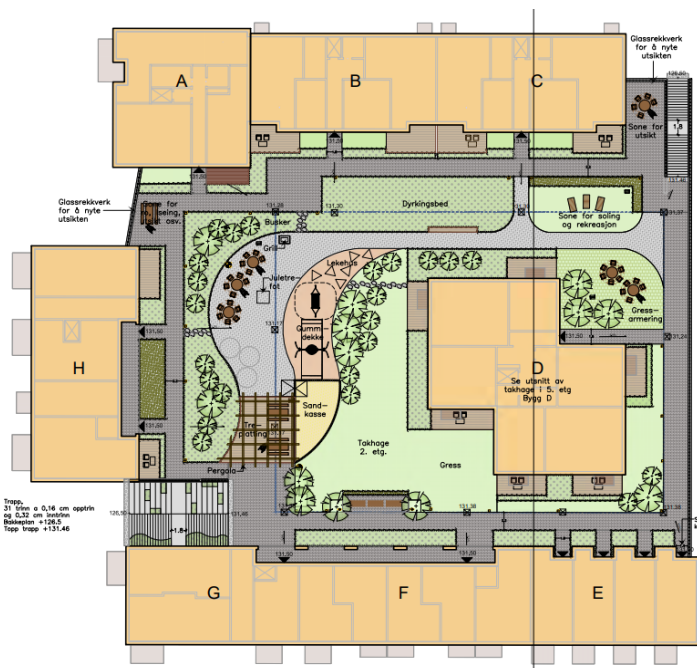
Denne planen vil spille en viktig rolle for utviklingen av Hallset som et lokalt sentrum, og utgjør en sentral del av sentrumskjernen. Det har derfor vært viktig i planarbeidet å sørge for at planforslaget legger grunnlag for et bymessig kvartal, samtidig som virkningene for naboer blir akseptable, og at det sørger for at uterom på bakkeplan blir attraktive møteplasser for befolkningen. Det er store muligheter for en positiv utvikling av Selsbakkvegen som en gate, hvor ny bebyggelse kan bidra til et levende bymiljø.

Hovedutfordringene i planarbeidet er:

1. Foreslått parkeringsdekning er betydelig lavere enn krav i KPA.
2. Det er for lite felles uteareal for boligene sammenlignet med krav i KPA.
3. Den nye bebyggelsen vil kaste skygge på eksisterende bygninger og utearealer på naboeiendommer.
4. Virkninger av foreslått høyhus på 14 etasjer.
5. Utvikling av lokale sentrum som bydeler, ikke kjøpesenter.



Perspektiv som viser foreslått ny bebyggelse innenfor planområdet.



Illustrasjonsplan uterom på tak, med bokstaver på omtalte bygg i saksfremlegget.

Foreslått parkeringsdekning er svært lav sammenlignet med krav i KPA.

Planforslaget foreslår at det skal etableres minimum 0,2, og maksimum 0,8 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Dette er svært lavt sammenlignet med kravet på 1,2 per 70 m² BRA. Tilsvarende kreves det 1,25 plasser per 100 m² BRA til forretning/tjenesteyting/kontor. Virkningene av dette er utredet i en egen rapport. Dersom parkeringsdekningen er for lav er det fare for at beboere, kunder og andre besøkende parkerer andre steder, såkalt villparkering. Det foreligger ingen erfaringstall rundt omfanget på villparkering, dersom det innføres begrensninger på parkering i et nabolag. Rapporten som er utarbeidet ser på hvor det er mulig å parkere i nærområdet rundt og konkluderer med at det er liten fare for at skal oppstå trafikkfarlige situasjoner som følge av villparkering. Reduksjon av antall parkeringsplasser for bil har en tydelig effekt for valg av transportmiddel, der flere av de som kan vil velge gange eller sykkel nå det blir vanskeligere å

Trondheim kommune

finne parkeringsplass. For at dette skal ha en effekt er det samtidig viktig at tilgjengelighet for gående og syklende styrkes. I planforslaget er det sikret flere parkeringsplasser for sykkel både til bolig og tjenesteyting.

Hva vil tallene si:

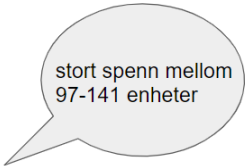
Bolig:

97 leiligheter

- med parkeringsdekning *bil* 0,2: ca 20 plasser bil
- med parkeringsdekning *bil* 0,8: ca 78 plasser bil

141 leiligheter

- med parkeringsdekning *bil* 0,2: ca 29 plasser bil
- med parkeringsdekning *bil* 0,8: ca 113 plasser bil



stort spenn mellom
97-141 enheter

P-plasser for *sykkel* til bolig: $4 \times 10343/100 = 413$ plasser sykkel

Forretning og tjenesteyting:

Maks 1,25 p-plasser *bil* per 100 m²=
4834 m² tilsvarer **maks 61 p-plasser bil**

2 sykkel per 100 m² handel/tjeneste= **97 plasser sykkel**

Det er for lite felles uteareal for boligene sammenlignet med krav i KPA.

Planforslaget legger opp til at alt felles uterom etableres på taket over første etasje. Planforslaget sikrer at det etableres to utendørs trapper opp til dette nivået. Planforslaget tilfredsstiller ikke krav til felles uterom for det antallet boliger som planen åpner for. Illustrasjonsprosjektet, med 141 boliger, mangler 531 m² uterom.

Det planlegges et 650 m² torg på bakken i forbindelse med lokaler for handel og tjenesteyting. Torget vil kunne bli et attraktivt sted for opphold og uformelle møter, men er også støyutsatt. Kommunedirektøren mener derfor at dette arealet ikke kan regnes med som felles uterom. For lite uterom kan løses ved å redusere antall boenheter. Bygg D i illustrasjonsprosjektet kan fjernes slik at tilgjengelig areal for uterom bli større. Andre avbøtende tiltak som bør vurderes er å sikre at det etableres innendørs fellesarealer for beboerne og sikre at det bygges flere felles takterrasser på øverste etasje på en eller flere boligblokker. Det er også et alternativ å redusere antall boliger tilpasset tilgjengelig areal for uterom.

Det er 531 m2 for lite uteareal



Tiltak 1:

Anbefaler å sikre et innendørs felleslokale i tilknytning til høyhuset (ca 150 m2). Dette som et tiltak for å akseptere at alt uterom legges på tak og at det er litt for lite felles uteareal.



Tiltak2:

Redusere totalt boligareal, for å redusere uteromskrav. Dette bygget skyggelegger også nabobebyggelse mot øst.

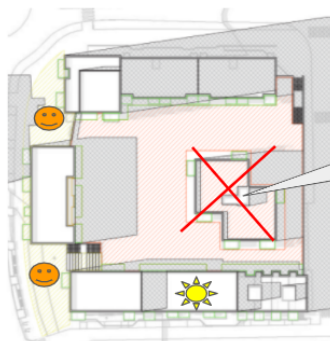
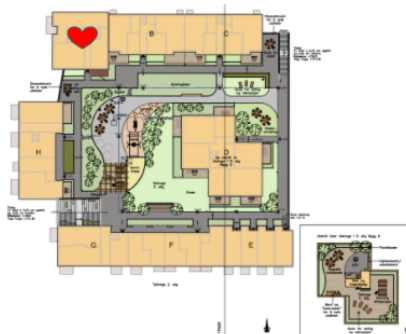


Tiltak 3:

Anbefaler å sikre uteareal på øverste tak, på et annet bygg, for å sikre tilstrekkelig uterom. (ca 400 m2?)



Torg kan ikke veie opp for for lite uterom. (ca 650 m2 offentlig torg). Men, være et positivt tilskudd til hele lokalmiljøet ved å bygge så tett.



Fjerne dette bygget:
- færre enheter
- bedre solforhold for nabo i øst

Virkninger for naboer - ny bebyggelse kaster skygge

Den nye bebyggelsen vil kaste skygge på eksisterende bygninger og kvaliteten på utearealer for naboeiendommer blir forringet som følge av det. Større og høyere bebyggelse på denne tomte vil gi naboer mot nord og øst dårligere solforhold, sammenlignet med dagens situasjon. Dette er dokumentert i vedleggene "*solstudie*" og "*solstudie-eksisterende bebyggelse*".



Dagens situasjon, balkongene på blokka til venstre (Selsbakkvegen 39) vil få mer skygge på balkongene sine som følge av planforslaget slik det foreligger nå.



Illustrasjon som viser virkninger for naboene i Selsbakkvegen 39, den 23.juni.

Kl 18.00 vil planforslaget skyggelegge de to nederste og nordligste leilighetene i Selsbakkvegen 39, men de får sola tilbake før 20.00. Kl 19.00 er flesteparten av leilighetenes fasade og balkong skyggelagt, men for noen leiligheter er dette forbigående og de får sol igjen kl 21.00. De leilighetene som mister sola klokken 19.00 og ikke får den tilbake, er markert med rødt rektangel i illustrasjonen over.

Mest problematisk er det at flere av leilighetene i Selsbakkvegen 39 får sine vestvendte uteplasser skyggelagt fra ca. 18.30 midtsommer. Det er bebyggelsen mot nord (bygg A, B og C) som kaster skygge på dette tidspunktet. Det er vanskelig å øke utnyttelsen på denne tomten uten at dette skjer. Ulempene for naboene blir vesentlig mindre dersom blokk D tas ut av planen. Det vil gi de leilighetene dette gjelder bedre solforhold mellom 1600-1730 i mars-mai og tilsvarende juli-september.

Også deler av uterommet til Selsbakkhøgda borettslag, som ligger på nordsiden av Selsbakkvegen, vil få skygge på deler av sitt uterom. Denne skyggen kommer hovedsakelig fra høyhuset. Skyggen fra høyhuset flytter seg relativt raskt, samtidig som borettslaget har store grøntarealer. Skyggen som kastes på balkongene til Selsbakkvegen 39 vurderes som mer langvarig, samtidig som beboerne har mindre tilgang på solfylt uterom. I dag har denne fasaden svært gode solforhold.

Virkninger av foreslått høyhus



Fjernvirkning fra Ferstad

Trondheim kommune

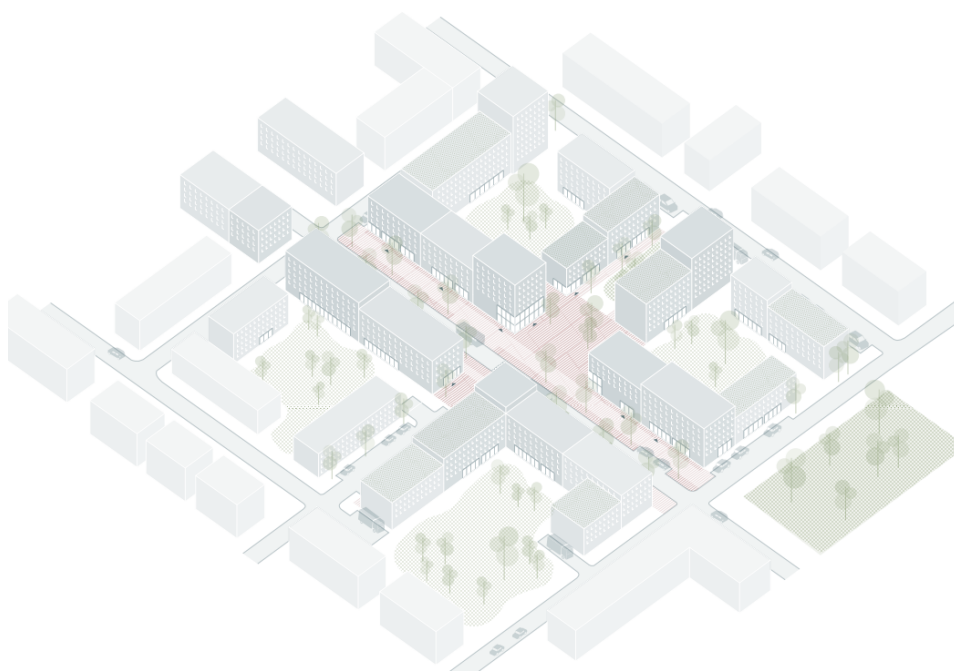
Det er i planforslaget tatt inn et høyhus på 14 etasjer. Høyhuset har til hensikt, i tillegg til å gi rom for boliger, å markere Hallset som lokalt sentrum i bydelen. I Trondheim kommune åpnes det for høyhus som markerer viktige steder og fellesskapsfunksjoner i byen.

Virkningene av høyhuset er utredet i en egen utredning som følger planforslaget. Høyhuset vil bli svært synlig fra mange steder i byen. Slik planforslaget foreligger nå er det ikke sikret spesifikke fellesskapsfunksjoner i høyhuset, det er kun foreslått boliger.

Vurdering

Et lokalt sentrum skal være et lite sentrumsområde, ikke et kjøpesenter

Lokale sentrum er viktige steder. De er viktige som målpunkter for daglige gjøremål, som møteplasser og som utgangspunkt for reiser med kollektivtrafikk. Lokale sentrums kjerner må ikke være for store. Funksjonene må samles i en sentral sentrums kjerne med korte avstander mellom og et attraktivt bymiljø som binder dem sammen. Handel og service i lokale sentrum kan bidra til å gjøre gater og byrom trivelige og trygge ved å tilføre mennesker. Arealene for handel og tjeneste må henvende seg ut mot hovedgatene, og det må opparbeides attraktive bymiljø og torg langs disse gatene.



Illustrasjon av prinsipp for hvordan Kommunedirektøren mener et lokalt sentrum bør utvikles. Illustrasjonen viser at et lokalt sentrum bør bestå av kvartaler som former gater og byrom, hvor inngangene fra gater og torg aktiviserer byrommene.

Planforslaget er plassert midt i det som er definert som bestemmelsesområde lokalsenter i kommuneplanens arealdel (KPA), og gir en god plassering av det som kan bli tyngdepunktet for utadrettet handel og tjenester.

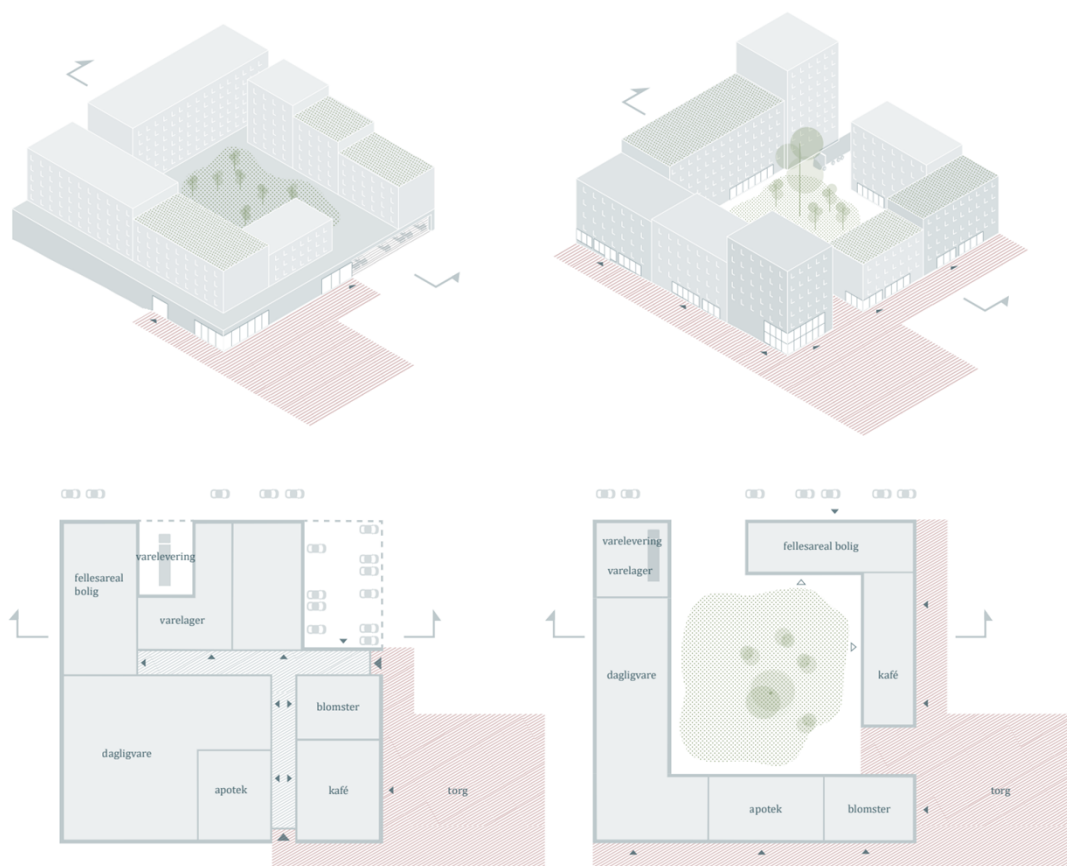
Planforslaget legger opp til å videreføre kvartalet som et lite kjøpesenter. I et kjøpesenter foregår handel og opphold innendørs. Det blir attraktivt å kjøre dit, samt parkere og ankomme innendørs. Et kjøpesenter bidrar derfor lite til aktivitet i byrommene. En annen følge av denne måten å bygge på er at uterommene for boligene helt blir liggende på tak over lokalene for handel og tjeneste, og får mindre kontakt og interaksjon med lokalmiljøet.

Trondheim kommune

Planforslaget har i planprosessen allikevel fått en bedre tilknytning til omgivelsene, blant annet har deler av bebyggelsen innganger og direkte kontakt mot et offentlig torg mot vest. For å koble utomhusarealet bedre til omgivelsene, er det regulert inn en bred trapp og amfi som knytter torget på bakken sammen med uterommet på tak.

Tilpasning til omgivelsene

Planforslaget legger opp til et fotavtrykk på omtrent 70 ganger 80 meter. Nesten hele denne flaten er planlagt med lik gulvhøyde, selv om terrenget skråer noe. Terrengvariasjonene løses med plasskrevende trapper og ramper langs fasadene. Dette medfører uheldige høydeforskjeller mellom torg og gate. Disse løsningene kommer av at man planlegger for en base med alle funksjoner på et plan med samme gulvhøyde, og ikke løser høydeforskjellene innendørs. Etter Kommunedirektørens vurdering må planforslaget bearbejdes slik at dette løses bedre før sluttbehandling, enten ved at det settes av mer areal utendørs til å ta opp terrengvariasjonene, eller ved at høydeforskjellene tas opp innendørs.



Illustrasjon: Til venstre, et fylt kvartal med innvendig kommunikasjon, og uterom på tak, som fører til lite attraktive fasader mot omgivelsene. Til høyre, illustrasjon av hvordan et tradisjonelt bymessig kvartal er bygd opp, hvor uterommet inne i kvartalet får være forlengelse av byrommet, som strekker seg langs de viktigste gatene i kvartalet.

Fellesarealer i høyhus

Planforslaget legger opp til at det kan bygges mange boliger, blant annet ved hjelp av et høyhus. For å kunne oppnå gode bokvaliteter til tross for lite felles uterom foreslår kommunedirektøren å regulere inn fellesareal i toppetasjen på høyhuset med tilliggende felles takterrasse. Dette vil være et tiltak for at alle beboerne i den nye planen kan dra nytte av et høyhus som markerer Hallset som et viktig lokalt sentrum i byen. Høyhuset er også godt egnet til

Trondheim kommune

andre felleskapsfunksjoner, som man gjerne ønsker å markere, som for eksempel et bibliotek, men da i de nederste etasjene. Dette ønsker Kommunedirektøren å få belyst i høringsperioden.

Boligkvalitet og boligtetthet

Det er ønskelig med høy boligtetthet i lokale sentrum, men dette må ikke gå på bekostning av boligkvalitet, hverken for de nye boligene eller for eksisterende naboer. Ved å fjerne blokk D i illustrasjonsprosjektet vil solforholdene for naboene bli betydelig bedre, men dette vil gi færre boenheter innenfor planområdet. Det vil allikevel være høy tetthet i planen.

Bestemmelsene til planforslaget skal sikre en variasjon i størrelse på leilighetene ved å angi prosentvis fordeling av ettroms og treroms leiligheter. Kommunedirektøren mener at det er mer hensiktsmessig å beskrive dette med minimum og maksimum størrelser oppgitt i bruksareal fremfor antall rom. Dette vil gi en bedre forutsigbarhet ettersom en treroms leilighet kan variere kraftig i antall kvadratmeter. Kommunedirektøren mener det er riktig å endre dette før sluttbehandling.

Mange av leilighetene vil få privat balkong. Bestemmelsene angir maksimum dybde på balkongene, men Kommunedirektøren mener det også bør angis maksimum lengde på balkongene og at dette må tas inn før sluttbehandling.

Boligene er i all hovedsak planlagt og illustrert med trappeoppganger. Dette er positivt for boligkvaliteten. Det planlegges for svalgang kun på bygg mot sør og vest, inn mot gårdsrommet. Det tillates ikke svalganger mot offentlig gate eller på sør eller vestvendte fasader.

Renovasjon

Planforslaget sikrer plass for både felles og offentlig renovasjon, men den detaljerte løsningen med innbyrdes plassering må vurderes nærmere før sluttbehandling fordi returpunktet kommer til å tømmes mye hyppigere enn de andre containerne.

Attraktive lokaler for handel og tjenesteyting

Bestemmelsene sikrer en minimumshøyde på netto 3 meter i første etasje hvor det planlegges for tjenesteyting og handel. Dette er innenfor arbeidsplassforskriften, men Kommunedirektøren mener dette er lavt i et lokalt sentrumsområde og mener det er riktig å sikre høyere førsteetasjer til sluttbehandling, uten at det går på bekostning av mulighet for god jordoverdekning på uterom på tak

Skolekapasitet

Planområdet tilhører Hallset barneskolekrets og Selsbakk ungdomsskolekrets. Det er kapasitet både barne- og ungdomsskolenivå, der det beregnes 24 ledige plasser for barneskolen om 6-10 år og 45 ledige plasser for ungdomsskolen om 10-14 år.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger opp til et betydelig antall nye boliger i kort avstand til målpunkt skole, barnehage, dagligvarehandel, og annen service og tjenesteyting i Hallset lokale sentrum. Dette legger til rette for at flere kan gå og sykle. Sammen med kollektivholdeplass for Metrobuss på andre siden av gaten vil planforslaget støtte opp under kommunens mål om reduksjon i personbiltrafikken.

Trondheim kommune

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget legger til rette for mer areal til forretning og tjenesteyting, og vil bidra til at det kan etableres flere funksjoner og skapes flere arbeidsplasser i Hallset lokale sentrum. Samtidig som det planlegges for romslige torg som møteplass for befolkningen, og god tilgjengelighet for gående og syklende langs Selsbakkvegen og Selsbakkliia. Det planlegges dessuten for opp til 140 nye boliger midt i sentrumsområdet på Hallset. Dette vil til sammen føre til at flere i nærområdet benytter seg av tilbudet og således gir et bedre grunnlag for å drive virksomheter i området, noe som kommer hele bydelen til gode. Handel og tjeneste i lokale sentrum skal ikke være så omfattende at det vil føre til handelslekkasje fra Midtbyen. Bestemmelsene åpner for følgende:

«Tillatt bruksareal for forretning kan ikke overstige 3000 m² BRA. Innenfor felt BKB tillates etablert en større forretningsenhet for dagligvare, med samlet størrelse på inntil 2000 m² BRA. Øvrige enheter for forretning tillates opptil maks størrelse på 400 m² BRA per enhet».

Det bør vurderes til sluttbehandling om det er riktig med kontor her, slik planforslaget åpner opp for.

Rekkefølge på trinnvis utvikling

I planbeskrivelsen er det beskrevet en rekkefølge for trinnvis utbygging av planforslaget. Dette ser Kommunedirektøren at vanskelig vil la seg gjøre all den tid man legger opp til en base av handel og tjeneste, med boliger oppå.

Medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 18.11.2015. Berørte parter ble varslet med brev, datert 6.4.2016, med kunngjøring i Adressa samme dag. I forbindelse med varsel ble det avholdt nabomøter 26.4.2016 og 9.5.2016. Innspillene som er kommet inn i løpet av planarbeidet både støtter at området bygges ut med høy tetthet, og er kritisk til høyde og omfang av foreslått bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil være ansvarlige for drift og vedlikehold av offentlige torg og gang- og sykkelveg mot Selsbakkliia og Selsbakkvegen. Deler av disse arealene er allerede offentlig grunn, mens andre deler er i dag privat grunn som skal overtas av kommunen ved ferdigstilling.

Det pågår en prosess for å flytte Byåsen folkebibliotek ut av Byåsen videregående skole. Arealer i foreslått ny bebyggelse vil kunne være en god plassering av et bydelsbibliotek, for eksempel i høyhuset, som bør være markør for fellesskapsfunksjoner. Dette er i tråd med Fylkeskommunens strategi og handlingsprogram for bibliotek.

Konklusjon

Planforslaget vil spille en viktig rolle for utviklingen av Hallset som et lokalt sentrum, og utgjør en helt sentral del av sentrumskjernen. Kvaliteter som et offentlig torg, og forretning og tjenesteyting i første etasje tilfører nabolaget nye muligheter for fellesskap. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges frem for politisk behandling, men er samtidig av den oppfatning at forslaget må bearbeides før sluttbehandling.

Ved sluttbehandling vil Kommunedirektøren anbefale at bystyret vedtar politisk behandling av byggesaken.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 14.9.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tonje Bostad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse
- Vedlegg 3: Reguleringskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan 1.etasje
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan utomhus på tak
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplaner og snitt
- Vedlegg 7: Etasjeplaner og gateoppriss
- Vedlegg 8: Nærvirkning
- Vedlegg 9: Fjernvirkning
- Vedlegg 10: Solstudie planforslag
- Vedlegg 11: Solstudie eksisterende situasjon
- Vedlegg 12: Høyhusutredning
- Vedlegg 13: Trafikkanalyse
- Vedlegg 14: ROS- analyse
- Vedlegg 15a: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 15b: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 16: Støyutredning
- Vedlegg 17: Utredning luftkvalitet
- Vedlegg 18a: VA notat
- Vedlegg 18b: VA plan
- Vedlegg 19a: Miljøgeologisk rapport
- Vedlegg 19b: Tiltaksplan for forurenset grunn
- Vedlegg 20: Vurdering av bærekraftig handel