



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150004

Arkivsak:14/52818

Detaljregulering av Nordre Hallsetveg 99, 103 og 105 sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.12.2016

Dato for godkjenning av Bystyret : 14.03.2017

Innledning

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult Solem arkitektur AS, som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sivilingeniør Godhavn AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for høyere utnyttning enn i dag. Planområdet ligger i et område hvor det er ønskelig med fortetting.

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024. Arealet er i KPA avsatt til boligbebyggelse. Det ligger innenfor lokalsenter og kollektivåre.

Planområdet omfattes i dag av følgende reguleringsplaner:

r0134v, bebyggelsesplan vedtatt 16.01.68. Planen omfatter mesteparten av planområdet.

r0134, vedtatt 04.09.54, omfatter en mindre del av arealet mot Nordre Hallsetveg.

r0134h, vedtatt 25.08.67, omfatter en mindre del av bnr. 3 mot krysset Nordre Hallsetveg og Selsbakkvegen. Arealet er regulert til trasé for trikk / jernbane.

Planområdet grenser i sør og vest til samferdselsanlegg vist i reguleringsplan r0651, vedtatt 30.01.04. I nord grenser planområdet til boligareal vist i r0134, vedtatt 04.09.54.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene med gnr. 102, bnr. 3, 131, 157 og 237. Den berører også eiendommene med gnr. 102, bnr. 154 og 155.

Beliggenhet

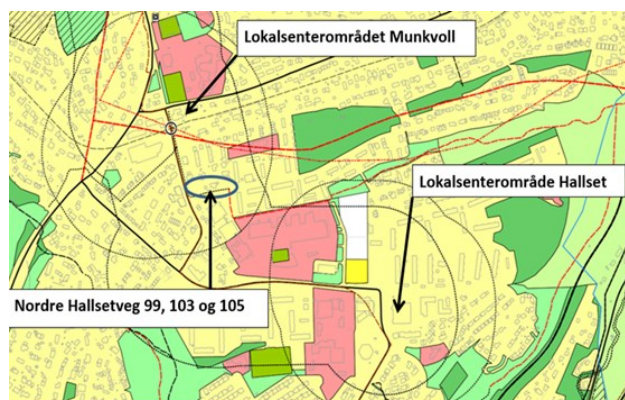
Området ligger på Munkvoll på Byåsen, ca. 5 km sørvest for Trondheim sentrum. Det ligger i hjørnet av Selsbakkvegen og Nordre Hallsetveg. Terrenget heller svakt mot øst og vest- sørvest.

Servicetilbud

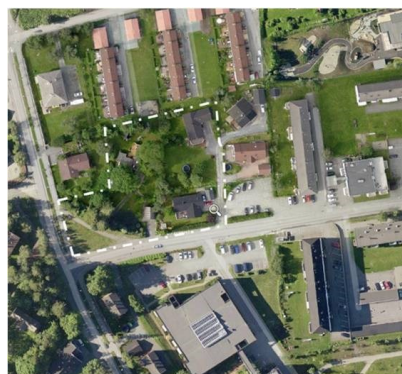
Hallset lokalsenteret ligger nært planområdet. Det har i dag et variert handels- og servicetilbud. I nærheten ligger det helse- og velferdstilbud, med dagligvare, helsekost, blomsterbutikk, gave- og interiørbutikk, kiosk, frisør, apotek, post i post i butikk, legesenter, helsesenter / klinikk og restaurant.

På grunn av topografi og vegnett betjener lokalsenteret på Hallset bare en mindre del av Byåsen.

Et framtidig lokalsenter og knutepunkt på Munkvoll vil betjene en større del av Byåsen.



Plassering av planområdet



planområdet på loftfoto

Stedets karakter

Planområdet er bebygd med frittliggende småhus. Området rundt planområdet består av småhus, rekkehus og blokkbebyggelse.

Området har gode solforhold og delvis utsikt mot Sjetnemarka, Kroppan og Sluppenområdet.

Engstua ligger i planområdet og er et historisk miljøelement i et område, som for øvrig er relativt fattig på kulturminner og kulturmiljøer fra før krigen.

Engstua er registrert med antikvarisk verdi klasse C.



Engstua

Rekreasjonstilbud

Planområdet ligger i gangavstand (ca. 500 meter) fra lekeareal ved henholdsvis Byåsen skole, Hallset skole og Selsbakk skole. Det er ca 1,5 km til Dalgård idrettsanlegg. Det er et treningssenter i nærheten av planområdet, ved Byåsen videregående skole.

Samferdselsforhold

Hovedatkomst til området er fra Bøckmans veg eller Byåsveien, via Selsbakkvegen og Nordre Hallsetveg. Det er fortau på begge sider av Bøckmans veg og Selsbakkvegen. Hovedsykkelrute (Byåsruta) går på vestsiden av Byåsveien. Sekundær sykkelrute går på nordsiden av Bøckmans veg. Hovedrute (Selsbakkruta) går på begge sider av Selsbakkvegen. Det er sykkelveg østover mot Osloveien langs sørsiden av Selsbakkvegen.

Planområdet ligger tett ved et framtidig kollektivknutepunkt og i trasé for kollektivåre. Det er ca. 200 meters avstand til nærmeste bussholdeplass og ca. 250 meter til trikkestasjon. En framtidig hovedturveg ca. 150 meter sør for planområdet, er vist i kommuneplanens areadel.

Skole, barnehage og annen infrastruktur

Planområdet sokner til Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Skoleveg går fra Nordre Hallsetveg via gang- sykkelveg langs Selsbakkvegen. Gang- sykkelvegen krysser under

Selsbakkvegen og ender i Østre Hallsetvangen. Der er fortau langs Selsbakkvegen fram til skolen.

Det er flere barnehager i en omkrets på 1 km, med Skjermvegen barnehage som den nærmeste (avstand ca. 500 meter).

Munkvoll helse- og velferdssenter med sykehjem, omsorgsboliger og dagsenter ligger rett vest for Byåsen videregående skole.

Byåsen bibliotek er samlokalisert med Byåsen videregående skole. Byåsen Kirke ligger lokalisert rett øst for Hallset skole.

Geoteknisk forhold

Det er ikke kjent registrert kvikkleiresoner på eiendommene. Planområdet ligger under marin grense. NGUs løsmassekart viser hav- og fjordavsetning, med et tykt dekke leire og silt.

Kulturminner

Det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen planområdet. Bebyggelsen i Nordre Hallsetveg 105 (Engstua, trolig fra ca. 1880) er registrert som verdifull bebyggelse.

Forurensing i grunnen

Det antas ikke å være forurensing i grunnen.

Støy

I følge kommunalt temakart over støysoner, ligger deler av eiendommene i gul sone på grunn av trafikkstøy fra Selsbakkvegen og Nordre Hallsetveg.

Ut over dette er området ikke eksponert for miljøbelastninger.

Naturverdier

Planen vil ikke komme i konflikt med viktige viltområder, verneverdig natur- og

vegetasjonsområder, annen viktig biologisk mangfold eller forhold knyttet til vassdrag.

Barn og unges interesser

Det er ikke registrert at planområdet er brukt av barn og unge.

Energiforsyning

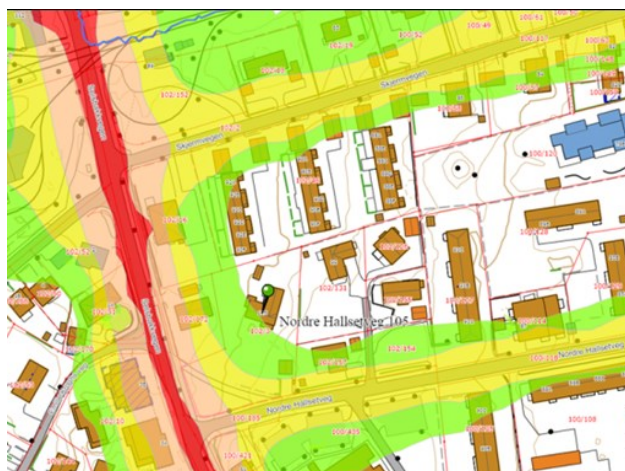
Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Vann- og avløp

Det går kommunale ledninger over deler av Nordre Hallsetveg 105. Det er ingen kjente flomveger som berører planområdet.

Lokalklima

Frekvensmåling av vind (klimadatabasen til Meteorologisk institutt) tilsier at herskende vindretning i området om sommeren er fra vest og sørøst, og om vinteren fra øst og sørøst.



Utsnitt av kommunalt støykart

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet måler ca. 6,2 daa. Det foreslås boligbebyggelse i 3-4 etasjes blokker langs veg og rekkehus inne i området. Det gir fra 31 og 35 boenheter.

Parkering legges under bakken, med unntak av parkering for eksisterende eneboliger.

Plandata

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse inkl. renovasjonsanlegg	Felles uteoppholdsareal	Felles adkomst	Samferdselsanlegg
Sum grunnareal (totalt 6.253 m ²)	3.510 m ²	1.573 m ²	189 m ²	981 m ²
Ny bebyggelse på terreng	Ca 1.200 m ² - BYA Ca 3.300 m ² - BRA			
Eksisterende bebyggelse på terreng som inngår i planen	Engstua: 230 m ² N. Hallsetveg 99: 216 m ²			
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	2.069 m ² - BRA			
Areal på eksisterende bebyggelse som skal rives	249 m ² -BYA			
Antall boenheter innen planområdet	Minimum 31 Forventa ca. 35 leiligheter og 2 eneboliger			

Planlagt arealbruk

- Byggeområde med frittliggende småhusbebyggelse (B1 og B2), blokkbebyggelse (B3), felles garasjeanlegg (f_G) og felles uteoppholdsareal (f_UT)
- Felles renovasjonsanlegg (f_RA)
- Samferdselsanlegg med felles kjøreveg (f_KV), offentlig kjøreveg(o_KV) og offentlig fortau (o_FT1 og o_FT2).

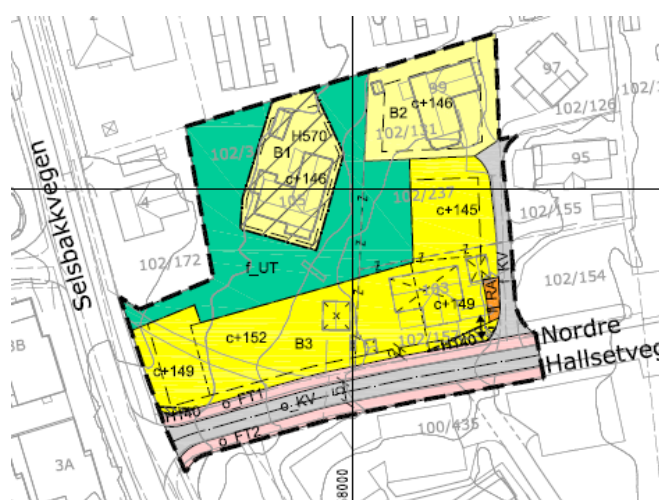
Plangrep

Det legges opp til leilighetsbygg delvis i 4 etasjer langs vegen og rekkehus i 2 etasjer inne i området.

Leilighetsbygg langs Nordre Hallsetveg trappes ned til 3 etasjer i hver ende og deles opp i to bygg. Det blir dermed innsyn fra vegen til Engstua.

Det sikres som krav i bestemmelsene at avstand mellom bygningene blir minst 6,0 m.

Engstua er lagt inn med hensynssone, bevaring, i planen.



Plankart (plan på bakken)

Leilighetsbygg planlegges med innvendige trapperom og gjennomgående leiligheter. Det sikres som krav i bestemmelsene.

Det reguleres tosidig fortau langs Nordre Hallsetveg langs planområdet, i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området.

Maksimum gesimshøyde er kote 152, det tilvarer byggehøyde på 12 -13 meter.

Innkjøring til parkeringskjeller blir i sørøst fra Nordre Hallsetveg.

Maksimum 25 % av boligene innenfor planområdet kan være 1- og 2-roms leiligheter og minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større.



Illustrasjonsplan



Volumstudie

Tetthet

Det legges opp til om lag 9,5 boliger per daa, når de to eneboligtomtene i planen er trukket fra grunnarealet. Dette fordeler seg på ca 32 boenheter i leilighetsbygg og 4 rekkehus. Omregnet til boenheter på 70 m² ville tettheten bli om lag 12,5 boenheter per daa.

Maksimum grad av utnytting fastsettes til:

for B1: 50 % BYA

for B2: 30 % BYA

for B3: 3.300 m² BRA

Uteoppholdsareal

Engstua (felt B1) og Nordre Hallsetveg 99 (felt B2) inngår ikke i utearealregnskapet, de har eget uteareal. 36 nye boenheter i felt B3 vil kreve minimum 1.800 m² uteoppholdsareal. Regulert felles uteoppholdsareal er 1.573 m². Av dette har ca. 50 m² nærmest Selsbakkvegen støy over 55 dB. Resten av uteromskravet må dekkes ved privat uteareal på verandaer og terrasser.

Forventet solmengde på uteoppholdsarealet blir som i følgende tabell.

Areal	Størrelse	21. mars kl. 15.00	23. juni kl. 18.00
Engstua	Ca 100 m ²	Sol på 60 % av utearealet	Sol på alt uteareal
N. Hallsetveg 99	Ca 200 m ²	Sol på 90 % av utearealet	Sol på alt uteareal
f_UT	1600 m ²	Sol på ca 700 m ² = ca. 40 % av området	Sol på ca 1200 m ² = ca. 75 % av området

Veranda og terrasser	Ca 270 m ²	Ca 25 % av arealet vendt mot sola	Ca 50 % av arealet vendt mot sola
----------------------	-----------------------	-----------------------------------	-----------------------------------



Solforhold 23. juni kl. 18:00

Solforhold 21. mars kl.15:00



Solforhold 23.juni kl.20.00

Parkering

Krav til antall parkeringsplasser settes til maksimum 1,0 biloppstillingsplass og 2,5 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet. Dette er en reduksjon på 0,2 biloppstillingsplass i forhold til bestemmelser for ytre sone i kommuneplanens arealdel og et maksimumskrav istedenfor minimumskrav. Reduksjonene begrunnes med at området ligger innenfor kollektivåre og lokalsenter.

Universell utforming

Alle leiligheter får atkomst fra heis. Det blir to HC- parkeringsplasser i parkeringskjeller. Det er krav om universelt utformede felles uteareal og atkomst til innganger på bakkeplan.

Tekniske anlegg

Det er utarbeidet overordnet VA- plan som viser at deler av eksisterende ledningsnett i Nordre Hallsetveg og Selsbakkvegen må legges om som følge av utbyggingen.

Det sikres som krav i bestemmelsene at det med igangsettingssøknad følger en detaljert VA- plan, som viser tilkoblingspunkt for ny bebyggelse og omlegging av eksisterende ledninger og fordrøyning.

Miljøforhold

Det kan bli nødvendig med sprengning for parkeringskjeller. TEK 10 sikrer at sprengning skjer på en måte som ikke skader nærliggende bebyggelse.

I planbestemmelsene er det satt krav om at geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.

Planområdet er utsatt for trafikkstøy. Det er utført punktberegninger ved aktuelle bygningsfasader. Støyrapporten viser at støynivå ved mest utsatte fasade er $L_{den} = 62$ dB. Uteoppholdsarealet vil få tilfredsstillende støynivå ($L_{den} \leq 55$ dB) uten skjermingstiltak.

Følgende krav i reguleringsbestemmelser sikrer tilfredsstillende støyforhold:

- støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 skal gjelde for planen.
- Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene, under forutsetning av:
 - Alle boenheter skal ha en stille side.
 - Minst ett støyfølsom rom (soverom) i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet vist i tabell 3 i T-1442:2012.

Det er ikke innarbeidet krav i bestemmelsene om forurensing i grunnen da det er liten sannsynlighet for at det er forurensing i grunnen.

Det er sikret i bestemmelsene at avfallshåndtering skal skje ved etablering av nedgravde bunntømte containere.

Gjennomføring

I bestemmelsene er det rekkefølgekrav for ferdigstilling av uteoppholdsareal, samferdselsanlegg, parkeringsanlegg og tekniske anlegg før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

Det sikres også i bestemmelsene at nye boliger ikke kan bygges før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Virkninger av planforslaget

Stedstilpassing

Det er variert bygningsstruktur med eneboliger og blokkbebyggelse i området fra før. Planområdet ligger nær både eksisterende og fremtidig lokalsenter og innenfor kollektivåre. Det er riktig at det legges opp til høy utnyttelse her. Planen sikrer bevaring av Engstua. Oppdeling av bygningene, og nedtrapning av etasjer mot eksisterende bebyggelse gir akseptabel tilpasning til eksisterende nabobebyggelse.

Solforhold

Området har gode solforhold. Solstudier viser at det deler av hagen i Nordre Hallsetveg 95 vil være skyggelagt på ettermiddagen ved vår - og høstjevndøgn, men fra ca kl.18 vil ikke ny bebyggelse kaste skygge på nabohager.

Fram til kl.15-16 om ettermiddagen 21.mars, vil over halvparten av felles uteoppholdsarealet ligge i skyggen. Etter dette vil uteoppholdsarealet ha gode sol - og lysforhold.

Ny bebyggelse vil også gi noe skygge på parkeringsplassen til borettslaget kl 18.00 midtsommers.

Transport og trafikk

Anleggsvirksomheten knyttet til utbyggingen vil kunne medføre konsekvenser for trafiksikkerheten og miljøet, for eksempel støy- og støvplager. Det er sikret som krav i bestemmelsene, at plan for anleggsperioden følger søknad om tiltak.

Området ligger i et område med god kollektivdekning med buss- og trikk til og fra sentrum. Det

forventes ikke at en reduksjon i parkeringskravet vil gi negative virkninger. Planlagt utbygging vil ikke gi vesentlig volummessige trafikkøkninger på eksisterende vegnett.

Rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeiding av fortau langs Nordre Hallsetveg, for å sikre tilstrekkelig trafiksikkerhet for gående.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Planlagt utbygging forventes ikke å gi vesentlige negative virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet. Det vurderes at området er tilstrekkelig undersøkt og at en utvidet undersøkelse i henhold til § 9 i naturmangfoldloven ikke er nødvendig.

Rasfare

Det er ikke registrert rasfare eller geotekniske forhold som skulle tilsi vanskeligheter med foreslått bebyggelse.

Vann- og avløp

Bebyggelsen kommer i konflikt med eksisterende kommunale og private ledninger over tomtas sørvestre hjørne. Sammen med søknad om tiltak skal det følge planer som viser gjennomføring og behov for avbøtende tiltak i anleggsfasen, samt ivaretagelse av tilfredsstillende kapasitet på avløpsledninger og geotekniske forhold.

Tilgjengelighet til friluftsområdene

Avstand til tilstrekkelige friluftsområder i nærmiljøet er akseptable.

Arealdisponering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdels krav til fortetting.

Beredskap og ulykkesrisiko

Økt ferdsel med bil på tilgrensede veger vil medføre økt risiko for trafikkulykker. Som avbøtende tiltak oppgraderes fortau langs deler av Nordre Hallsetveg.

Barn- og unges oppvekstvilkår

Kort avstand til barnehage og skoleområder vil gi tilgang til et tilrettelagt aktivitetsområde for barn og unge etter barnehagens åpningstider.

Området er utsatt for miljøbelastninger i form av trafikkstøy, men utoppholdsarealet skjermes av bebyggelsen. Samlet sett framstår området med tilfredsstillende oppvekstvilkår for barn og unge.

Annen infrastruktur

Avrenning av overflatevann blir dårligere, ved at det etableres mer tettere flater enn eksisterende situasjon. Derfor skal det legges opp til fordrøyning i henhold til krav i Trondheim kommunes VA-norm. Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak. Plan for VA- tiltak, inklusiv overvannshåndtering, skal godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

Utbyggingen er av et relativt lite omfang og vil ha liten innvirkning på skolekapasiteten i området.

Avveining av virkninger

Det er riktig med god utnyttelse av arealer i dette området. Virkningen av planen med avbøtende tiltak, er akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke medføre kostnader for kommunen, ut over vedlikehold av nye fortau.

Planlagt gjennomføring

Byggeprosessen vil bli igangsatt når reguleringsforslaget er vedtatt.

Innspill til planforslaget

Innspill før offentlig ettersyn og høring

I forbindelse med melding om oppstart regulering i januar 2015, kom det ca 20 uttalelser. Ved varsel om utvidet planområde i november 2015, kom det inn 11 innspill. Innspill og merknader fra berørte naboer, både enkeltpersoner og borettslag, gikk mest på bygningshøyder på 5 etasjer blokkbebyggelse mot Nordre Hallsetveg, trafikkikkerhet for myke trafikkkanter, bekymringer for byggeperioden og skyggevirking. Innspillene ble langt på veg tatt til følge, ved redusering av byggehøyden fra fem til fire etasjer med nedtrapping til tre etasjer. Innspill fra offentlig instanser ble etterkommet.

Innspill ved offentlig ettersyn og høring

Fylkesmannen, samordnet uttalelse med Statens vegvesen, datert 7.10.2016, viser til at det ikke foreligger vilkår for egengodkjenning av planen. De stiller faglige råd til planen, om tillegg til støybestemmelsen, flere sykkeloppstillingsplasser per boenhet, frisiktsoner og redegjørelse for alternative avkjørselsløsninger.

Kommentar

Felles kjøreveg (f_KV) vil betjene 3-4 boenheter, det vil si ca. 10 biler ut og inn fra felles veg til Nordre Hallsetveg pr døgn. Turproduksjon blir ca. 100 ÅDT fra parkeringskjeller. Sannsynligheten for at det kommer bil ut fra f_KV og fra parkeringskjelleren samtidig, er liten. Foreslåtte avkjørselsforhold opprettholdes som foreslått. Krav til parkering for sykkel økes fra minimum 2 til minimum 2,5 plasser for sykkel pr. boenhet.

Fylkeskommunen, uttalelse datert 19.9.2016, mener det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Statkraft, brev datert 28. 9.2016 viser til at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. De bekrefter at de ønsker å levere fjernvarme til området.

Anne Hofstad, Selsbakkvegen 3 b, merknad datert 6.9.2016, skriver at hun har forståelse for at det ønskes en fortetting. Hun ber om at blokker på maksimum 3 etasjer med avtrapping til 2 etasjer mot eksisterende boliger i øst og vest, da de fleste blokker i området har 3 etasjer i dag. Hun mener bebyggelse med 4 etasjer vil ødelegge områdets estetiske kvaliteter og være dominerende i landskapet. Hun ønsker at blokkene trekkes så langt inn på området som mulig, for å gjøre avstanden mellom nye og eksisterende bygninger så stor som mulig. Hun påpeker at ny bebyggelse vil medføre økt støy og svevestøv i området.

Kommentar

Rådmannen mener man her kommet fram til en akseptabel størrelse, i en avveining av nabopåvirkning og ønske om høy utnyttelse.

Edel og Magne Rø, Selsbakkvegen 4, merknad datert 8.10.2016, mener det ikke er gjort nok for å

bevare eksisterende miljø ved Engstua og at steds karakterende blir ødelagt. De mener høyden på bebyggelsen må reduseres for å redusere skyggepåvirkning og bli bedre tilpasset nabobebyggelse. De mener det er flere mangler ved ROS- analysen, så som skade på grønstrukturen, negativ påvirkning på fugleliv og biologisk mangfold, rasing av området rundt Engstua, ikke plass for gjesteparkering, manglende plan for VA- forhold, vurdering av skolekapasitet og barn og unges bruk av eiendommen.

Kommentar

En forfetting vil nødvendigvis medføre at deler av eksisterende vegetasjon blir borte. Rådmannen mener at planforslaget legger opp til en tetthet, plassering og oppdeling av bebyggelsen av ny bebyggelse, som ivaretar Engstua tilstrekkelig. Sol - og skyggediagram viser at Selsbakkvegen 4 vil ha mindre sol mellom klokken 10 og 13 om vinteren, da ny bebyggelse blir liggende sør for denne eiendommen. På de viktigste måletidspunktene vil ikke ny bebyggelse gi negativ virkning for eksisterende bebyggelse i Selsbakkvegen 4. Virkningen på grøntområde / hageområde er vurdert ut fra befaring og ved gjennomgang av ulike databaser (med hovedvekt på miljostatus.no) med opplysninger om biologisk mangfold m.m. Det er utarbeidet overordnet VA- plan som følger plansaken. Sammen med byggesøknaden skal følge utvidet VA- plan, som avklarer de forhold som påpekes. Når det i planbeskrivelsen står at «Planområdet er ikke tilgjengelig for barn og unge som rekreasjonsområde», menes at arealet er private boligtomter og ikke er tilrettelagt som organisert eller uorganisert leke- og rekreasjonsområde.

Otto Arctander og Anne Marit A. Rosenlund, Nordre Hallsetveg 95, merknad av 14.10.2016, mener at rekkehuset vil gi store negative virkninger for lysforholdene på utearealet i Nordre Hallsetveg 95. Det foreslås at rekkehuset trekkes lengre tilbake fra felles kjøreveg, eventuelt at høyden reduseres til en etasje. De ber om at det reguleres snøopplag langs felles kjøreveg. De påpeker at det ikke er inngått avtale om bruk av felles kjøreveg for Engstua. I en tilleggsmerknad av 26.10.2016 kommer de med betraktninger rundt tålegrensen etter nabolovens § 2, i forhold til hvilke ulemper som omfattes, hva som medfører urimelighet eller unødvendighet, lojalitet mellom kontraktspartnere og kommunes utredningsplikt.

Kommentar

Solstudiene viser at deler av hagen i Nordre Hallsetveg 95 vil være skyggelagt på ettermiddagen fram til ca. kl. 19 ved vår - og høstjevndøgn. Det legges opp til midlertidig lagring av brøytet snø langs østre del av felles kjøreveg, for senere bortkjøring. Parkering for Engstua vil skje i felles parkeringskjeller. I situasjonsplanen er vist mulig adkomst til eiendommen. Eventuelle ulike vurderinger av inngått avtale vil være forhold som må avklares i forbindelse med byggesøknaden. Reguleringsforslaget behandles etter plan- og bygningsloven.

Sameiet Soltun Munkvoll, Selsbakkvegen 3-5, merknad datert 10.10.2016, mener at fjerning av vegetasjonen er en negativ miljøfaktor for naboeiendommen og at det ikke bør bygges over 3 etasjer. De påpeker at krysset Selsbakkvegen – Nordre Hallsetveg er trafikkfarlig, da det er mye gangtrafikk gjennom krysset.

Kommentar

De er krav i bestemmelsene om at arealet rundt Engstua skal ha en hagekarakter. Siktforhold i vegkryss reguleres ved sikringssoner på plankaret. Nytt gangvegssystem i krysset Selsbakkvegen / Nordre Hallsetveg er ivare tatt ved etablering av fortau langs Nordre Hallsetveg.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer

og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.