



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180040

Arkivsak:20/92

## Detaljregulering av Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl., detaljregulering, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.02.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 29.04.2020

#### Innledning

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS som tiltakshaver på vegne av oppdragsgiver, Selsbakkvegen AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse i form av et leilighetsbygg med maksimalt 12 leiligheter. Leilighetene vil være av varierende størrelse, der gjennomsnittsstørrelsen vil ligge på omtrent 70 m<sup>2</sup> BRA. Bygningsvolumet er vist med en variasjon i høyde og med felles parkeringskjeller. Uteoppholdsareal tilrettelegges på tomtens sørlige del.

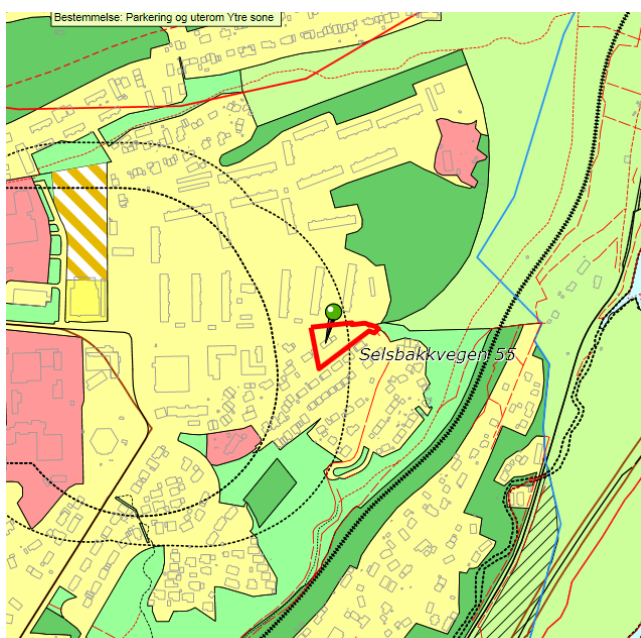


Figur 1: Oversiktsfoto

## Planstatus

Området er i Kommuneplanens Arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Planområdet ligger i ytre sone med hensyn til krav til uteoppholdsareal og parkering.

Deler av planområdet ligger innenfor definert bestemmelsesområde for Hallset lokalsenter. Dette gir føringer for boligtetthet med et minstekrav på 6 boliger pr. dekar. På deler av tomte, utenfor bestemmelsesområde lokalsenter, er minstekravet 3 boliger pr. dekar.



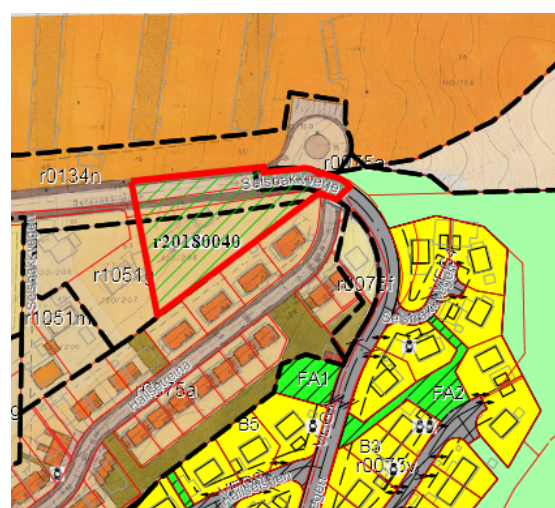
Figur 2: KPA. Omriss for lokalsenterområde med stiplet strek

Innenfor planområdet er det to gjeldende reguleringsplaner. Den første, «*Del av Halset Søndre*» med plan-ID: r1051g, ble vedtatt av Trondheim byplanråd den 13.07.1971. Planen regulerte området for småhus og rekkehus, eksisterende bebyggelse og trafikkareal.

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



Figur 3: Forholdet til tilstøtende reguleringsplaner



Figur 4: Forholdet til tilstøtende reguleringsformål

## Avvik fra eksisterende planer

Planforslaget vil forholde seg til overordnet arealplan når det gjelder formål, men vil legge til rette for en høyere utnyttelse og en annen boligtype enn det eksisterende detaljplan gjør.

## Planområdet, eksisterende forhold

### Beliggenhet

Planområdet omfattes av gnr/bnr 100/208 mfl. Området ligger på Hallset, Byåsen, omtrent 250 meter i gangavstand fra bydelscenteret på Hallset, Migosenteret, og ca. 7 km fra sentrum. Det er snakk om et etablert boligområde med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

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 buskvegetasjon.

### Dagens arealbruk

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



Figur 5: Dagens arealbruk

Planforslaget berører eller grenser opp mot følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Adresse
100/208	Selsbakkvegen 55, 7027 Trondheim
100/413	Selsbakkvegen, veigrunn
100/159	Selsbakkvegen 38
100/2	Halset Søndre
100/239	Hallsetreina 1
100/240	Hallsetreina 3
100/241	Hallsetreina 5
100/242	Hallsetreina 7
100/207	Selsbakkvegen 53
100/486	Selsbakkvegen, veigrunn
100/254	Halset Søndre 14, veigrunn
100206	Selsbakkvegen 51

Tabell 1: Tilstøtende og berørte eiendommer

### Stedets karakter: topografi, eksisterende boliger og solforhold

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

Planområdet ligger i den østlige randsonen av det som er et sammenhengende bolig-, forretnings- og institusjonsområde, med lamellbebyggelse i nord og småhusbebyggelse i sør.

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. Helningsretningen på planområdet gjør at solforholdene på tomten er gode.

I et større landskapsrom danner Byåsen en markert rygg i bakkant av tomten. Dette innebærer at fjernvirkningen av ny bebyggelse blir minimal, men også at kveldssolen begrenses av Byåsens høydedrag.

### **Naturverdier, rekreasjonsverdi og tilbud for barn og unge**

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.

Det er forbindelse til Bymarka gjennom eksisterende grønnstruktur i øst.

Området ligger i nærheten av fotballbanen ved Hallset skole og utearealene på både Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole.

Det er ikke registrert barnetråkk i området.

### **Trafikkforhold**

#### Adkomst til planområdet, trafikkmengde, ulykkesregistreringer og kollektivtilknytning

Planområdet har to adkomster fra Selsbakkvegen, som igjen har adkomst østfra (fra Hallsetreina eller opp fra Bjørndalen), eller vestfra (fra Munkvoll m.m.) Ifølge Statens vegvesens (SVV) veikart har denne delen av Selsbakkvegen en trafikkmengde på 3000 ÅDT (Disse tallene er noe usikre og kan være lavere enn opplysningene fra SVV). Fartsgrensen i Selsbakkvegen er på 30 km/t. Etter Selsbakkvegen 55 fordeles trafikken på Hallsetreina og Selsbakkvegen, med ÅDT på henholdsvis 1600 og 1400.

Statens veikart har én registrert ulykke i svingen øst for planområdet fra 2002 med alvorlig skadegrad. Ulykken er registrert som sykkelulykke.

Området har tilfredsstillende kollektivdekning med bussholdeplass ved Migosenteret, cirka 200 meter vest for planområdet og metrobussholdeplass ca. 400 meter unna. Området er forbundet med gang- og sykkelveier på begge sider av Selsbakkvegen.

Det vil bli etablert en sykkelvei som vil knytte planområdet, som vil knytte dette til sykkelforbindelsen Byåsen-Tempe. Denne ligger inne som et prioritert tiltak i Miljøpakken, men tilknytningspunkt eller oppstart er ennå ikke fastsatt.

### **Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning**

Området har en god sosial infrastruktur med flere funksjoner som bidrar til et godt nærområde. I tillegg til lokalsenter, ligger barnehager, barne- og ungdomsskole, samt videregående skole



sentralt plassert på Hallset/Selsbakk. Videre er det bilverksted, helsesenter, apotek, kirke, og idrettsanlegg i nærheten.

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Disse ligger henholdsvis ca. 460 meter og ca. 400 meter unna i luftlinje. Byåsen videregående skole har en avstand på ca. 500 meter fra tomten.

Barnehager i nærheten er Hallset barnehage, Byåsen kirkes barnehage og Hallsetreina barnehage. Sistnevnte ligger ca. 200 meter sørvest for planområdet.

## Teknisk infrastruktur

### Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme

### Vann og avløp

Det ligger eksisterende kommunale ledninger på hver side av planområdet, både vannledning, spillvannledning og overvannsledning. Ledningene ligger både i Selsbakkliå og Hallsetreina. Kapasiteten på ledningsnettets opplyses som god.

### Elforsyning

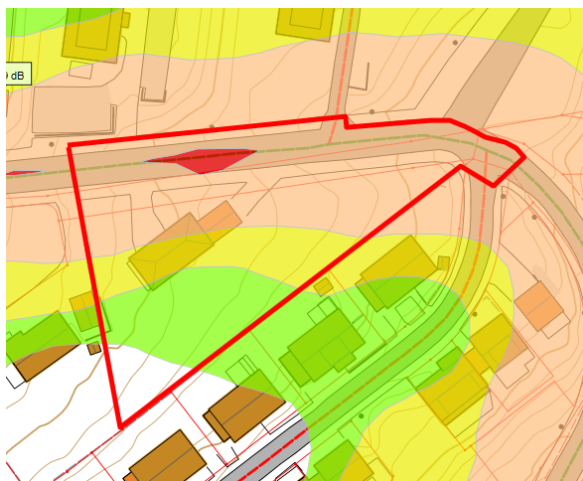
Det er en nettstasjon i Selsbakkveien ved innkjøringen til Hallsetstien.

### Grunnforhold

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.

### Støyforhold



Figur 6: Støykart

Ifølge støykart ligger området innenfor grønn støysone 50-54 dB sør på tomten.

Midten av tomten omfatter gul støysone 55-59 dB og i nord lys rød støysone på 60-65 dB.

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

## Beskrivelse av planforslaget

### Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg i 2 til 3 etasjer under hovedformålet "Bebyggelse og anlegg": boligbebyggelse og renovasjonsanlegg. Bygget skal romme maksimalt 12 boliger. Etter innspill fra kommunen reguleres også tilliggende arealer til "Samferdselsanlegg og

teknisk infrastruktur" (se plankart) med kjørevei og fortau. Planen vil også omfatte deler av kryss på motsatt side av Selsbakkvegen og krysset ved Hallsetreina, 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.

#### Bygningens plassering, høyder og utforming

Bygningskroppens plassering og volum styres av byggegrenser og regulerte kotehøyder. Bygget vil ha et fotavtrykk på ca. 620 m<sup>2</sup> BYA.

Leilighetsbygget vil romme totalt 12 boenheter med en gjennomsnittstørrelse på ca. 70 m<sup>2</sup> BRA pr. leilighet. Prosjektet rommer totalt 1862 m<sup>2</sup> BRA.

daa	Antall boenheter	BYA (m <sup>2</sup> ) vist i illustrasjonsplan	Maks %-BYA i reguleringsplan
2,1	12	617 m <sup>2</sup>	30 %

**Tabell 2: Arealoversikt**

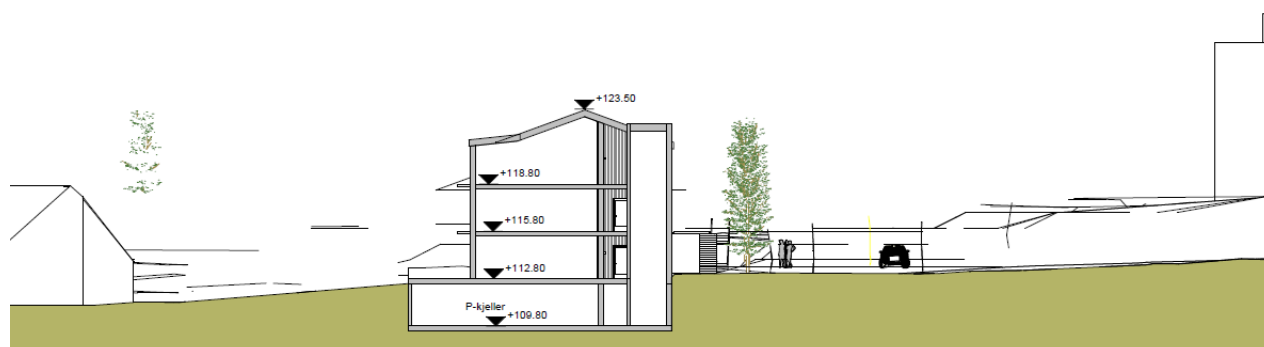
Plassering av bebyggelsen på tomten og avtrapping av byggehøyde mot øst, gjør at solforholdene på nabotomtene blir ivaretatt. I løpet av prosessen er det tilstrebet å møte kommunens tetthetskrav på 6 boliger pr. daa på store deler av tomten, samtidig som skyggevirking på naboeiendommene i øst minimeres.

#### Takform og høyder

Selve bygningskroppen er orientert parallelt med Selsbakkveien og planlagt som et sammenhengende volum, men brytes opp ved å trappe ned høyden mot naboeiendommen i øst. Høyden på bygget vil på sitt høyeste ha en maksimum mønehøyde på kote +123.5 meter, og på maks. 10 % av byggets totale takflate. På det laveste bygningsvolumet vil maksimumshøyden være på + 121,0 meter. Bebyggelsen utføres med saltaksform for å ta igjen elementer fra boligtypologien i omkringliggende område. Det høyeste punktet av mønet, 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.

Bebyggelsens hovedvolum skal ha en takvinkel mellom 18 og 28 grader. Inntil en tredjedel av takflaten (den som vender mot utearealene) tillates med takvinkel mellom 6 og 18 grader.

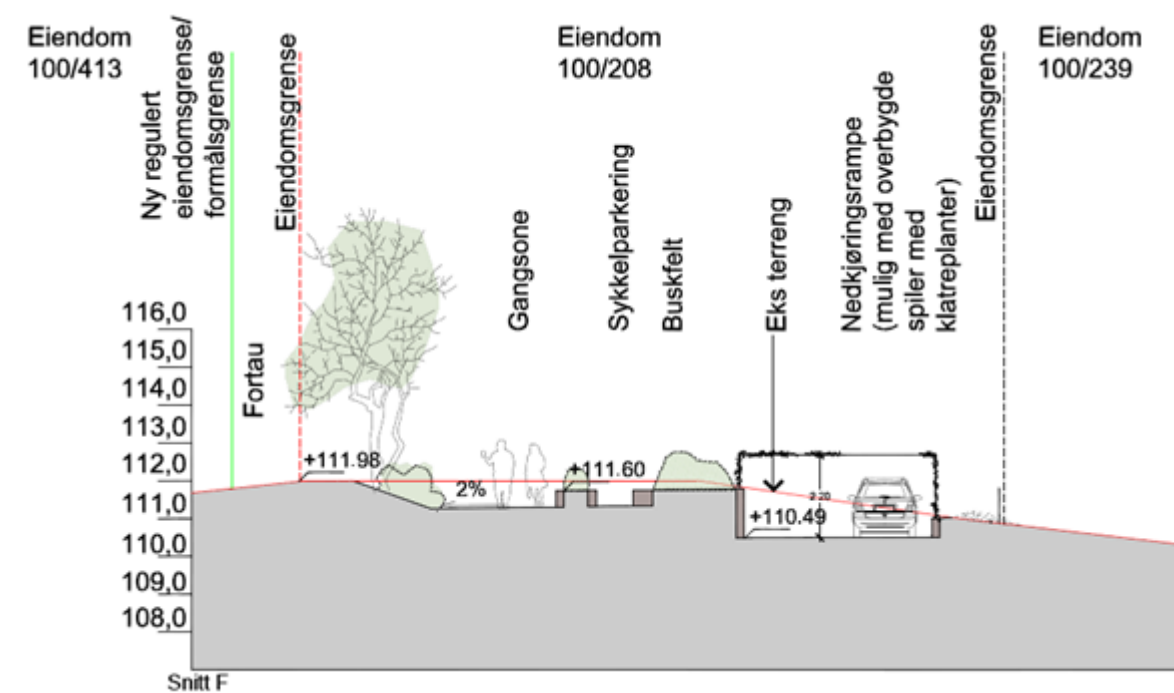
Det kan komme tekniske installasjoner (inkl. heishus) på tak på 1,2 meter over angitte maksimumskotehøyde, og på maks. 10 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner og heishus skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.



**Figur 7: Tverrsnitt. som viser bygningshøyder og takform**

### Adkomst

Adkomst fra Selsbakkvegen er vist med adkomstpil på plankartet i den østlige enden av tomta. Adkomst til ned til parkeringskjeller skjer via en mindre rampe på byggets østlige kortvegg. Plasseringen er lagt til den laveste delen av tomten. Innenfor et felt mellom bygget og nedkjøringsrampen innpases et kjørbart areal for taxistopp og flyttebil.



Figur 8: Snitt av adkomst

### Bomiljø og bokvalitet

Det er foretatt en mulighetsanalyse av ulike organiseringer og utnyttelser av tomten. Den valgte løsningen gjør at nytt leilighetsbygg legges på tomtens nordside, parallelt med Selsbakkvegen, og vil dermed skjerme utearealet for trafikk og støy. I tillegg vil boligene i ny bebyggelse få god utsikt sørover. Arealmessig vil utearealet innfri kravene i KPA. Dette vil også være tilfellet kvalitetsmessig, forutsatt at utearealene tilpasses krav til universell utforming og tilgjengelighet.

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

### Parkering for bil og sykkel

Det legges opp til 12-15 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.

### Miljøoppfølging og miljøtiltak: støy

Bestemmelsene stiller krav til at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 3, skal legges til grunn ved planlegging av bebyggelsen og utearealer. Støyvurdering viser at fasaden mot Selsbakkvegen ligger innenfor gul støysonen. Det

tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsplass med tilfredstillende støynivå. 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 støynivå (< 54 dB).

### Miljøoppfølging og miljøtiltak: 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 støvgrensene som angitt i tabell 3 iT-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (se foran), og tabell 1 i 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.

### Forholdet 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.

### Universell utforming

P-kjeller har avsatt plass til HC-parkering. Ute er det er tilrettelagt med tilgjengelig gangsoner til renovasjon på bakkeplan og til felles uteområder.

### Uteoppholdsareal

Felles uteområde for leilighetene ligger på sørsiden av bygget. Kvalitativt areal på bakken er på 733 m<sup>2</sup>. Private utearealer på balkong og bakkenivå omfatter 203.7 m<sup>2</sup>. Totalt gir dette utearealer på tomten til 936.8 m<sup>2</sup>. Dette arealet oppfyller minimumskrav til uteopphold etter uteromsveilederen til Trondheim kommune og KPAs bestemmelse § 30.3.



Figur 9: Eksempel på disponering av uteareal



### Universell utforming av hage/uteareal mot sør

Adkomst til utearealet er primært gjennom utgang på boligblokkens sørside, og sekundært via trapp. Gangarealene opparbeides så langt det går med helning maks 1:15 og 2% tverrfall. Det opparbeides flere små oppholdsrom med ulikt innhold i hagen. Det er illustrert muligheter for å anlegge større flater, som kan brukes til ballspill, skjermede sittegrupper med beplantning og belysning samt lekearealer for de minste. Lave murer og terrengformasjoner bidrar til romdannelser og variasjon i hagelandskapet. Store buskfelt ligger som en buffer inn mot bygningskroppen og mot de private utearealene. Mot naboen i sørøst foreslås mur som tar opp terrengforskjellen. Bakgrunnen for dette er at utearealet i Selsbakkvegen 55 må slakes ut, for å oppnå gjeldende krav om universell utforming. Denne muren er trukket noe inn på tomten, fordi naboen også har konstruksjoner i tomtegrensen.

### Gangsone mellom Selsbakkvegen og nytt boligbygg

På nordsiden av bygningen ligger hovedadkomsten fra Selsbakkvegen, med kort rampe opp til 2. etasje (kote +115.8) og trapp ned til 1. etasje (+112.8). Et gangareal foran bygget leder til en oppstillingsplass for flyttebil og taxi. Langs gangarealet opparbeides en lav mur (ca. 50 cm) mot eksisterende veiareal i Selsbakkvegen. Fra topp mur skrår terrenget opp mot veien, og her er det mulighet for beplantning, samt sittekanter på topp av muren eller liknende. En snarveitrappe etableres mellom boligarealet og Selsbakkvegen ved biloppstillingsplassen.



**Figur 10 : Bevegelseslinjer mellom bygningskropp og Selsbakkvegen**  
(Blå = kjørende, Gul = universell utforming, Rød = gående, generelt)

### Kollektivtilbud

Linje 3 (Metrobuss) går hvert 8.-10. minutt fra Byåsen VGS, ca. 400 meter unna, langs fortau fra planområdet. Gjennomsnittlig avgangshyppighet er 7-10 minutter, og reisetiden til sentrum er 16 minutter. Det er en relativt bratt stigning opp til senteret.

Linje 23 har en relativt beskjeden dekning av strekningen Hallset-Prinsens gate (om St. Olav), med avganger fra Byåsen skole.

### Barnehage og skolekapasitet

Det er ledig kapasitet ved Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole, samt tilfredsstillende barnehagedekning.

### 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.

### Brann og redning

Bygningen har tilgang til to lukkede trapperom. I plan 1 har alle boenhetene direkte utgang til det fri. Rømningsveier prosjekteres iht. teknisk forskrift.

Etter Trøndelag Brann- og Redningstjeneste sine retningslinjer, kan oppstillingsplass for brannbil aksepteres plassert i Selsbakkvegen. Brannvannkapasiteten er tilfredsstillende.

### Plan for elforsyning

Det er ikke behov for nye nettstasjoner til området. I følge Trønder Energi kan elforsyning leveres fra eksisterende nettstasjon lenger nede i Selsbakkveien. Dette innebærer noe graving i vei.

### Plan for avfallsøsning

Det tilrettelegges for frittstående avfallsbeholdere ved nedkjøringen til parkeringskjeller. Behov anslås til å være 10 avfallscontainere (660 l.) totalt. Det kan eventuelt bli aktuelt med avfallshåndtering i form av beholdere 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.

## **Virkninger av planforslaget**

### Forholdet til overordnede planer

Gjeldende reguleringsplanen gir ikke hjemmel til samme utnyttelse som det som gjelder for lokalsenter i KPA. Innenfor arealet som ligger i Hallset lokalsenter gjelder bestemmelsen:

*«§ 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 12 stk.

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.

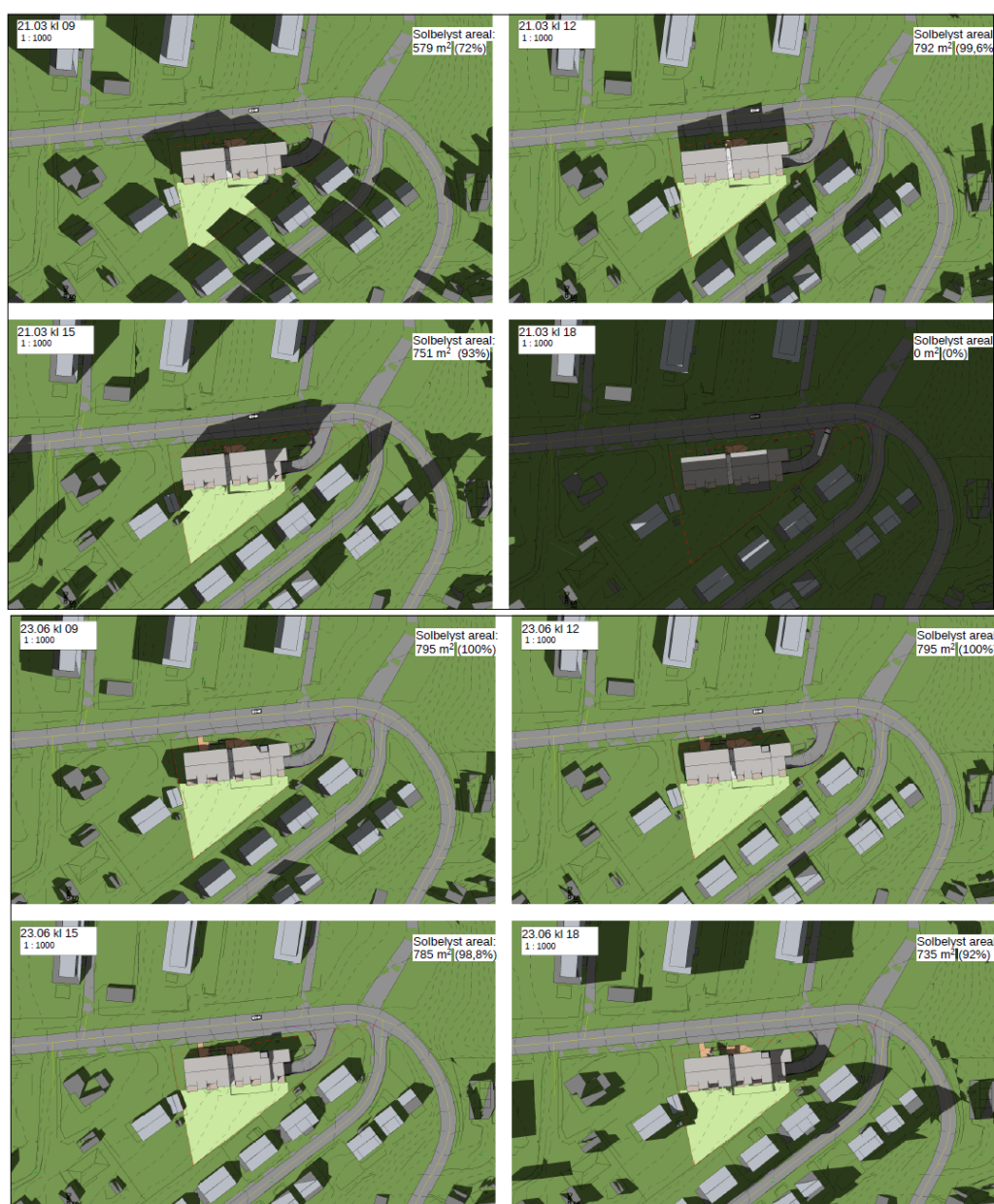
### Virkninger i landskapet og forholdet til eksisterende bebyggelse i området

Bygget vil bli liggende i et landskap som skråner mot sørøst med en slakere stigning mot nordvest. På østsiden (nedsiden) av Selsbakkvegen er det et større ubebygget areal, dels dekket av skog og kratt i en enda brattere skråning, før den treffer jernbanelinjen og Nidelv. Beliggenheten er i et godt etablert boligområde med varierende boligtypologier, bestående av fireetasjes lamellbebyggelse i nord og lavere bebyggelse i sør og sørøst. I tillegg er det noen tradisjonelle leilighetsbygg av samme karakter som dette planforslaget legger opp til. Forslag til bebyggelse ligger på maksimum 3 etasjer med en maksimum 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 nord (Selsbakkvegen 48A-D), se figur 21. Det nye leilighetsbygget vil derfor ikke skape noen silhuettvirkninger mot landskapet på den siden, da dette allerede er dominert av eksisterende lamellblokker (Selsbakkvegen 46, 4 og 50).

Ut fra stedets boligtypologier og strøkskarakter, vil leilighetsbygget kunne danne en overgang mellom eksisterende lamellblokkbebyggelse i nord og eneboligstrøket i sør. Vest for planområde

ligger enda et leilighetsbygg og lokalsenterfunksjoner, som butikker og skole i tillegg til postkontor. Bebyggelsen langs Selsbakkvegen er variert. Nærmeste bebyggelse i sør, i Hallsetreina, består av en ensartet eneboligbebyggelse hvor forhage er orientert ut mot gaten og samtlige boliger er lagt i en stram bygge linje parallelt med veien.

Leilighetsbygget vil i liten grad gi 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.



Figur 11: Sol- og skyggeforhold på naboeiendommene 21. mars og 23. Juni Solforholdene 21. mars og 23. Juni

#### Trafikkforhold og kollektivtrafikk

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

Med gangavstand til flere viktige tjenestefunksjoner og hyppige avganger med metrobuss 400 meter unna vil flere viktige behov kunne dekkes uten bilbasert transport.

Bussholdeplassene har direkte adkomst via fortau og/eller fotgjengerundergang, men har en viss stigning opp fra planområdet.

#### Barns og unges interesser

Det er ikke kjent at barn og unge bruker arealene som er planlagt for utbygging.

#### Sosial infrastruktur, skolevei

Det er ledig skolekapasitet for både barne- og ungdomsskoler i området.

Innenfor en radius på 1 km er det 5 barnehager.

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 veien for barn og unge. Sikt ivaretas i reguleringsplanens hensynssone for frisikt. Det er tosidig fortau langs Selsbakkveien til skolene.

#### ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse som avdekker fare for ulykker i avkjørsel og under anleggsfasen. Oppstramming av adkomstforhold, samt ivaretagelse av frisiktlinje ved avkjørsel ut i Selsbakkvegen vil bedre trafiksikkerheten. Vedrørende forhold i anleggsfasen stiller reguleringsbestemmelsene krav til at det skal utarbeides en plan for anleggstrafikken som ivaretar bl.a. trafiksikkerheten i anleggsfasen.

#### Teknisk infrastruktur

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

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### Forholdet til nullvekstmålet

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.

Planens bidrag til å nå nullvekstmålet er av middels verdi etter byplankontorets beregningsmetode som vekter beliggenhet og avstand til infrastruktur og servicefunksjoner, servicefunksjoner og metrobussholdeplass ligger innenfor gangavstand (henholdsvis 300 og 400 meter), samt at det ligger inne en tilknytning fra Hallsetområdet og ned til sykkelfelt i Bøckmanns veg (sykkelforbindelsen Byåsen-Tempe) som et prioritert tiltak i Miljøpakken, noe som vil gjøre det enklere for beboerne å kunne bytte ut bil med sykkel. Tilknytningspunkt og oppstart er ennå ikke avgjort.

Med bil ligger Selsbakkvegen 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 om lag dobbelt så lang tid. Stigningen fra sentrum og til Selsbakkvegen 55 er stedvis noe bratt med en høydeforskjell på totalt ca. 100 meter. Det vil altså være avstanden til sentrum som trekker noe ned i helhetsvurderingen,



fordi utbygging av planområdet antas å generere noe ekstra biltrafikk.

### Planlagt gjennomføring

Planen tillater bygningsvolum og høyder som innordner seg området på en god måte. Tomten ligger innenfor et lokalsenterområde og i et overgangsområde mellom med relativt høy tetthet preget av lamellbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse. Nedtrapping av bebyggelse mot øst bidrar til å minimere sol/skyggekonsekvensene for nabobebyggelse i Hallsetreina. Utforming med saltak tar igjen noe av det arkitektoniske uttrykket i nærområdet. Prosjektet følger opp Trondheim kommunens fortettingsstrategi.

### Endringer etter offentlig ettersyn

Ved fremlegging til offentlig ettersyn, krevde byplankontoret at det skulle legges opp til en annen type adkomst til leilighetene enn svalgang. Dette ble etterkommet av forslagsstiller, og er altså tatt ut til sluttbehandling. Videre ble bygningene også gitt en stedstilpasset takform.

Endringen fra svalgang til heisløsning førte til at huset fikk en mindre økning i mønehøyde. En orientering om dette ble sendt til berørte naboer som begrenset høring, 10.12.2019.

Det har ikke kommet inn noen merknader.

### Innspill til planforslaget

Høringsinstans	Uttalelse	Kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag	Kommentar til kravet om 6 boliger/daa: "Bestemmelsene for lokalsenter sier at det skal være minimum 6 boenheter per dekar. På grunn av at noe av planområdet ligger utenfor bestemmelsesområdet lokalsenter, velger vi å se bort fra at antall boenheter per dekar ikke er så høyt som bestemmelsene sikrer at det skal være i planer innad i lokalsentre."	Byplankontoret er enig i Fylkesmannens kommentar. I dette tilfellet anses imidlertid helhetsløsningen som såpass tilfredsstillende, at 6 bol./daa kan aksepteres
Bane NOR	Minner om å unngå forverring av avrennings- og erosjonsforhold når det gjelder Dovrebanen (160 meter nedenfor)	Ivaretas av forslagsstiller
Trøndelag brann- og redningstjeneste	Krav om tilgang til brannkummer, slukkevannskapasitet	Bli vurdert i forbindelse med byggesøknad
Trøndelag politidistrikt	Plass øst for bygget bør utformes på en måte som tillater innkjøring for større kjøretøy som for eksempel renovasjonskjøretøy, uten å måtte rygge over fortau for å få utført sin jobb. Videre at større kjøretøy i størrelsesorden renovasjonsbiler bør ha plass nok til ikke å stå på fortau over tid, fx ved henting.	Er tatt til etterretning
Hallsetreina Velforening	Bekymret for innsyn fra det nye bygget. Vil i tillegg tape lys. Viser til byggehøyde i <i>eksisterende plan</i> .	(Se svar nedenfor)
Ragnar Venn, nabo i Selsbakkvegen 51	Viser til byggehøyde i <i>eksisterende plan</i> . Huset er videre tegnet inn 3 meter fra nabogrense. Vil gi dårligere solforhold	

Martha/Lamine Bah, naboer i Hallsetreina 1	Merknader til dårligere solforhold, som igjen vil gi verditap for boligen. Innsyn fra beboere i planlagt bygg	
Liv Marit Strøm, nabo i Hallsetreina 3	Fare for innsyn. Dårligere sol- og lysforhold.	
Når det gjelder fortetting, viser samtlige naboer viser til et bystyrevedtak av 27. mai 2016 (sak 45/16), hvor det ble vedtatt at det skal legges vekt på at utbyggere kan vise til at fortetting ikke vesentlig forringer bomiljøet til naboer.		
Svar til naboer: Trondheim kommune er godt kjent med det gjengitte vedtaket i bystyret, og legger samme prinsipp til grunn i behandling i fortettingssaker. Det må imidlertid ofte regnes med ulemper for naboer i områder som skal fortettes. I dette konkrete tilfellet er det forverring av sol- og skyggeforhold det pekes på. Vedlagte sol- og skyggediagram viser at naboeiendommene i relativt beskjeden grad vil oppleve en forverring. De berørte eiendommene ligger alle sør/sørøst for planlagt bebyggelse, og det vil dermed være snakk om at ett eller to hus vil miste ettermiddags- og kveldssol, og da kun for en kort tid. Økt innsyn er også nevnt. Med en byggeklar tomt i et populært fortettingsområde, vil ny bebyggelse øverst på en skrånende tomt føre til økt innsyn til boliger og uteareal som ligger sør for denne.		

### Planlagt gjennomføring, rekkefølgekrav

Det er i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav for følgende temaer:

Før tillatelse til tiltak, § 6.1:

- Utomhusplan
- Redegjørelse for beskyttelse mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen
- Krav om teknisk godkjente VA-planer, inkl. overvannshåndtering
- Plan for renovasjon, teknisk godkjent av kommunen

Før bebyggelsen kan tas i bruk, § 6.2:

- Opparbeidelse av fortau og adkomst
- Opparbeidelse av uteareal
- Etablerte avfallsløsninger
- Dokumentasjon på skolekapasitet

### 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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.