

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl., r20180040, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/92-5

---

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av *Selsbakkvegen 55, gnr. 100/208 og del av 100/159*, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, senest datert 22.1.2020 med bestemmelser senest datert 25.2.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.2.2020.

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

#### Saken gjelder

Planforslag utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Selsbakkvegen AS. Komplette planforslag forelå 25.11.2019, komplettert 17.2.2020. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

#### Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg i 2 til 3 etasjer, med i alt 12 boliger. Leilighetene skal være i varierende størrelse med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA.

#### Tidligere vedtak og premisser

13.3.2015 ble det avholdt forhåndskonferanse med byggesakskontoret, der 4 rekkehus med 3 boenheter i 3 etasjer ble vurdert. Tiltaket ble avslått grunnet forhold tilknyttet bygningsvolum, sol/skygge og stedstilpasning.

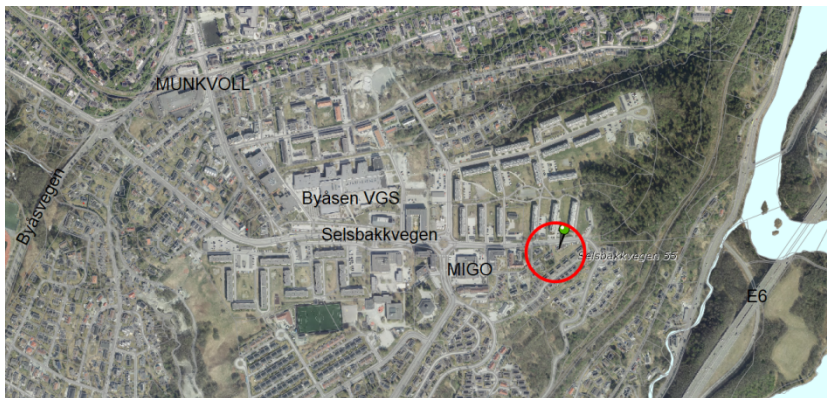
Det er tidligere vurdert et fortettingsprosjekt med 4 eneboliger på tomten. Tiltaket ble avsluttet grunnet for lav utnyttelse i forhold til kravene i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). På bakgrunn av dette ble det fremmet forslag til detaljregulering.

#### Planområdet

Planområdet omfattes av gnr/bnr 100/208 mfl. og ligger på Selsbakk, Byåsen, 250 meter fra bydelssenteret på Hallset, Migosenteret, og 7 km fra Trondheim sentrum.

Området ligger i et etablert boligområde med småhus- og blokkbebyggelse. Det er i dag bebygget med én enebolig, som forutsettes revet. Det er forholdsvis liten trafikk, med en ÅDT på 3000, delvis avtagende jo lenger øst i Selsbakkvegen man kommer. Fartsgrensen er 30 km/t.

## Trondheim kommune



Figur 1: Oversiktsfoto

### Beskrivelse av planen

Planområdet er på 4,2 daa og grenser mot Selsbakkvegen i nord og mot boligbebyggelse i sør, vest og delvis mot øst. Lenger øst for planområdet ligger det et offentlig friområde med trær og buskvegetasjon. Disse områdene er i KPA vist som eksisterende og fremtidig grøntstruktur, og som LNFR.

Området har forholdsvis liten trafikk, med en ÅDT på 3000 i strekningen frem mot MIGO-senteret, delvis avtagende jo lenger øst i Selsbakkvegen man kommer. Fartsgrensen er 30 km/t.

Adkomst til planområdet vil skje fra tomtens østlige del, med nedkjøring til P-kjeller. Ved nedkjøringen er det også avsatt areal til varelevering, taxi mm., samt avfallscontainere.

### Utfordringer i planarbeidet

Utfordringer i planarbeidet har vært å tilpasse ny bebyggelse til småhusbebyggelsen mot sør og sørøst.

Etter krav fra kommunen ved offentlig ettersyn, er svalgangsløsningen mot trafikkert gate erstattet med heis- og trappehus. Forslagsstiller var i utgangspunktet ikke enig i dette. Etter krav fra kommunen, er bygningene gitt en stedstilpasset saltaksform.

### Virkninger av planen

Det er ca. 400 meter til metrobussholdeplass, langs opparbeidet fortau. Videre ligger flere offentlige og private tjenester innen gangavstand.

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

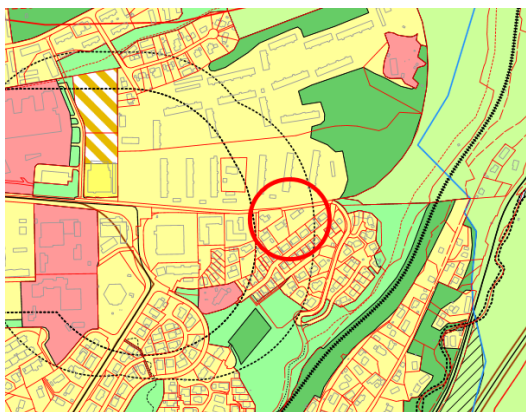
Det vil bli noe økning i klimautslipp ved etablering av 12 nye boliger. Med 400 meter til metrobussholdeplass langs en hellende veg, kan ikke oppnåelsen av nullvekstmålet for personbiltrafikk anses som helt tilfredsstillende.

Det er kort avstand til et grøntdrag i øst, med forbindelse til deler av Bymarka.

### Vurdering

Planen er i samsvar med formålene i KPA og eksisterende reguleringsplaner, men fordi planområdet delvis ligger innenfor det KPA definerer som lokalsenterområde, åpnes det for høyere utnytting (6 boliger/daa) enn det tidligere planer har lagt opp til. Grensen for lokalsenter Hallset vises med ringen til høyre innen kartutsnittet i Figur 2. Se for øvrig planbeskrivelsen.

## Trondheim kommune



Figur 2: Forholdet til formål i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Figur 3: Omriss av planforslag, dagens plangrenser og dagens eiendomsgrenser

Etter offentlig ettersyn, kommenterte Fylkesmannen i Trøndelag at ettersom en del av planområdet ligger utenfor det som er definert som lokalsenterområde Hallset, vil ikke kravet til såpass høy utnyttning som seks boliger per dekar være absolutt her. Etter en ny vurdering av planforslaget, mener Kommunedirektøren at forslaget allikevel er akseptabelt, og at det har løst forholdet til topografi og typologi på en tilfredsstillende måte.

Forslagsstiler var kritisk til at kommunen ikke ville akseptere svalgangsløsning, men heller ønsket en løsning med heis. I vedtaket til offentlig ettersyn ville Kommunedirektøren også ha på plass en stedstilpasset saltaksløsning. Kravene ble imøtekommet, og det er Kommunedirektøren oppfatning at dette kan gi et bedre helhetsinntrykk. Saltaksløsningen førte til en mindre økning av mønehøyde. Naboer ble orientert om dette gjennom en begrenset høring, og ingen kommentarer har kommet inn.

I vedtaket til offentlig ettersyn lå det inne et punkt om at det måtte fremlegges en geoteknisk rapport. Dette punktet ble lagt inn ved en feil, og er ikke etterkommet.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke innebære økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Biologisk mangfold

Det er ikke gjort registreringer i kategorien "Biomangfold og naturverdier" i Trondheim kommunes kartdatabase. Grøntdraget øst for og nedenfor Selsbakkvegen har ID 395, og klassifisering "D – Viktig lokalt".

### Skolekapasitet

Kapasiteten er god ved både Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole.

### Medvirkning

Det ble sendt ut varsel om igangsatt planarbeid i brev fra Selberg Arkitekter AS, datert 29.5.2018. Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 10.7.-10.9.2019. Det kom inn åtte merknader, som er kommentert i planbeskrivelsen.

Varsel om en endring av planen (takhøyde og form) ble sendt til begrenset høring 10.12.2019 med uttalefrist 9.1.2020. Det kom ikke inn merknader til endringene.

## Trondheim kommune

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 1.3.2020

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Ole Erling Kvaal  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved