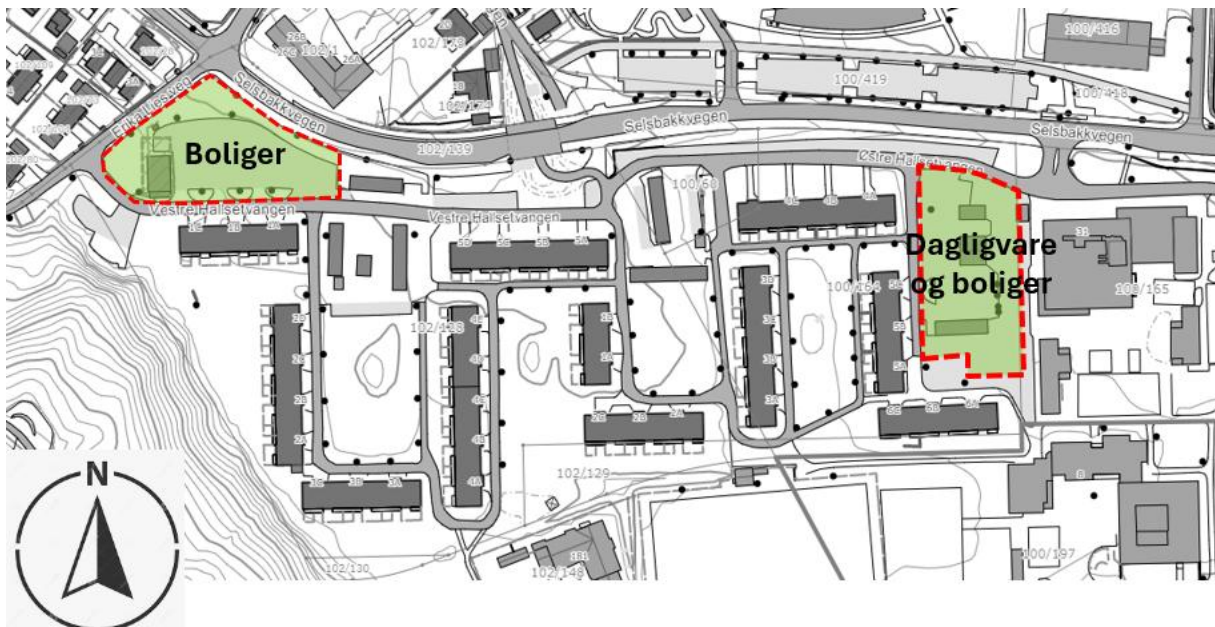


for utvidelse av Søndre Halset BL



Trondheim, februar 2026

Hallsettoppen Eiendom AS

1. Bakgrunn

1.1 Innledning

Hallsettoppen Eiendom AS (50% Heim Eiendom, 50% NorgesGruppen) har inngått avtale med Søndre Halset Borettslag om en utvidelse av borettslaget, på del av gnr/bnr 100/164 og 102/128, i Trondheim kommune.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller Hallsettoppen Eiendom AS
org nr 935 328 152

Kontaktperson Heim Eiendom AS
Liv Svare
Mobil: 92602220
e-post: ls@heimeie.no

Plankonsulent LINK Arkitektur/Multiconsult

1.3 Hensikten med planen

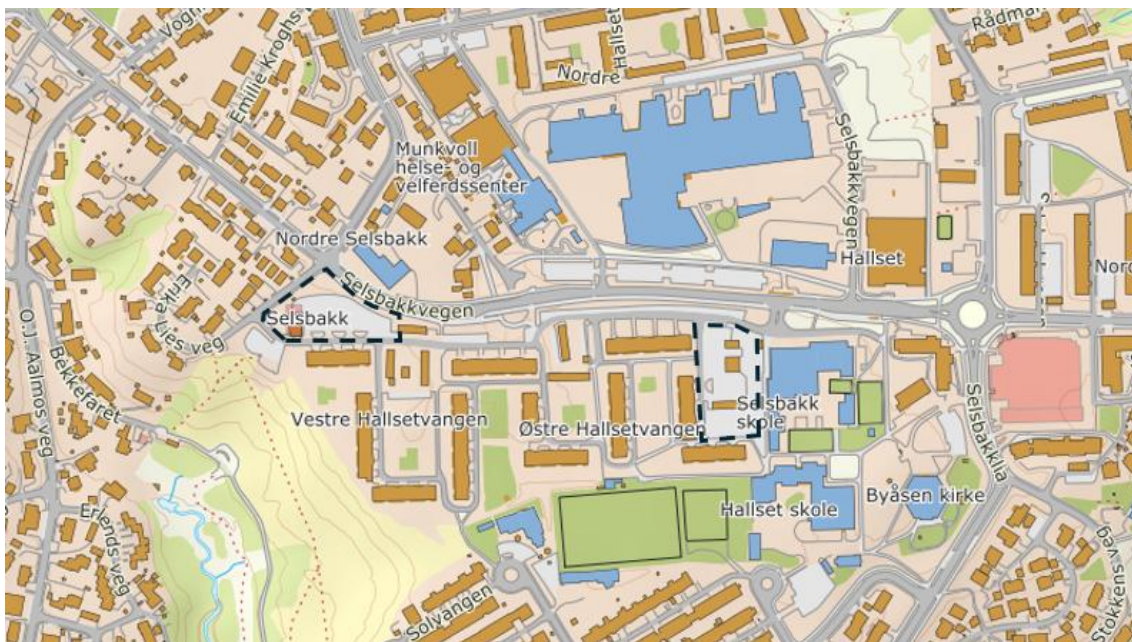
Hensikten med planarbeidet er at borettslaget skal utvides med flere boliger, og at det skal etableres en dagligvarebutikk. Detaljplanen består av 2 områder, som i det videre omtales som Østre og Vestre. På Østre tenkes det dagligvarebutikk med en forplass på bakkeplan og boliger i 3 og 4 etg oppå og ved siden av butikken. På Vestre tenkes det boligbebyggelse i 5 etg. Her er det av geotekniske årsaker også p-kjeller.

1.4 Vesentlige utfordringer i planen

Vesentlige utfordringer i planarbeidet er støy fra Selsbakkvegen og kvikkleiresone «186 Selsbakk» som berører tomteområdet i vest.

1.5 Planområdet

Planområdet ligger på Selsbakk, Byåsen i Trondheim vest. Planområdene avgrenses av Selsbakkvegen i nord, Østre av Selsbakk ungdomsskole og Vestre av Erika Lies veg. Planområdet for Østre er ca 5,5daa, og Vestre ca 4,3 daa. Begge områdene benyttes primært til parkering for borettslaget.



Forslag til planavgrensninger vist med svart stiplede linje

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige retningslinjer og byvekstavtalen

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 peker på dersom vi skal kunne nå bærekraftsmålene må areal- og samfunnsutviklingen fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportsystemer. Planinitiativet anses å være i tråd med dette. Planinitiativet viser en god arealutnyttelse ved transformasjon av grå flater i byggesone 2, og det ligger godt til rette for å kunne velge miljøvennlige transportformer, med god nærhet til lokalsenter, høyfrekvent kollektivtilbud og hovedsykkelveger.

Byvekstavtalen har mål om nullvekst i personbiltrafikken, til tross for befolkningsvekst i Trondheimsområdet, samt å bidra til mer effektiv arealbruk. Målsettingene i Byvekstavtalen er videreført i Byutviklingsstrategien, som igjen ligger til grunn for KPA 2022-2034.

2.2 Overordnede planer

Byutviklingsstrategien for Trondheim mot 2050, vedtatt 09.12.2020, har som mål å utvikle Trondheim til en enda mer attraktiv og klimavennlig by fram mot 2050. Strategien peker på fortetting rundt viktige kollektivknutepunkt. Planinitiativet er nettopp et slikt område, der en utvikling av arealet vil kunne bidra til å redusere transportbehovet. Beboerne vil ha et godt tilbud for dagliglivets gjøremål blant annet i det kommende lokalsenteret Varden (tidl Migo-senteret), og de vil ha svært god tilgang til et høyfrekvent kollektivtilbud. Selsbakkvegen inngår i KPAs hovedvegnett sykkel, og det vil legges godt til rette for bruk av sykkel for de nye boligene.

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2032, Trondheimsløftet, har som mål at Trondheim skal være en bærekraftig by der det er godt å leve. Bærekraftig samfunnsomstilling skal oppnås gjennom de 3 samfunnsmålene; at Trondheim tar ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn, at Trondheim skal være en mangfoldig by med et sterkt fellesskap og at Trondheim som kunnskaps- og teknologihovedstad skal være et kraftsentrum for en bedre verden.

I Planstrategi for Trondheim kommune 2024-2027, vedtatt i bystyret 18.12.2024, er utenforskap, klima- og naturkrisen og ressursgapet pekt på som aktuelle utfordringer. Dette er også synliggjort i prioritering av handlingsplaner, temaplaner og strategier for perioden.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034, endelig vedtatt 27.03.2025, har definert følgende hovedgrep for å bygge opp under Trondheimsløftet:

- ivaretagelse av privat eiendomsrett
- holde bystrukturen samlet
- bevare områder for landbruk, natur og friluftsliv, sikre arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse med attraktive bolig- og bomiljø
- sikre rett virksomhet på rett plass, nok næringsareal av ulik størrelse
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

I KPA 2022-2034 er arealet avsatt som byggesone 2, og ligger nært lokalsenter S3. Også stor del av småhusbebyggelsen langs Erika Lies veg og Arnt Smistads veg er avsatt til byggesone 2. I henhold til § 23.1 skal hovedandelen av nye boliger lokaliseres i byggesone 1 og 2. I byggesone 2 skal grad av utnyttning være minst 100% BRA der dette er forenelig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal.

Planinitiativet følger opp dette med en transformasjon av grå flater, og en utvidelse av Søndre Halset borettslag med mange nye boliger nært lokalsenter og langs viktige kollektivårer. Planinitiativet vil også bidra til økt mangfold, inkludering og likeverd ved at det nå tilbys boliger med tilgjengelighet innen borettslaget, samt at det også vil bli boliger med supplerende størrelser ifht dagens situasjon i borettslaget.



Utsnitt av KPA 2022-2034 med markering av planområdene

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende regulering for tomteområdene er r1051e, ikrafttredelse 05.11.1968. Arealene er regulert til felles avkjørsel, garasje plasser/parkerings plasser og privat fellesareal.



Gjeldende regulering r1051e Hallset Søndre, endret plassering, ikrafttredelse 05.11.1968

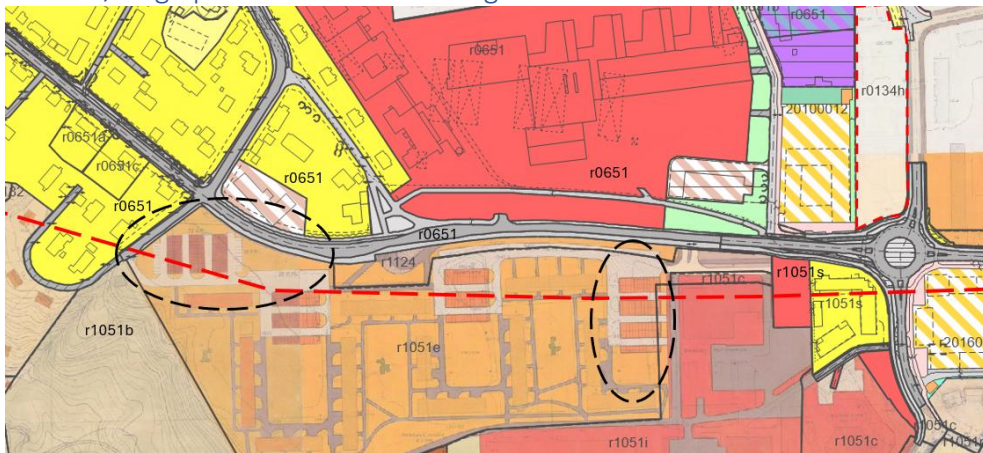
2.4 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke fattet tidligere vedtak eller gjort tidligere henvendelser til kommunen ang saken.

2.5 Vurdering av planprogram, krav om konsekvensutredning

I henhold til § 6 og vedlegg 1 til forskrift om konsekvensutredning skal nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, konsekvensutredes. Planforslaget her er i samsvar med overordnet plan, og utløser dermed ikke krav til konsekvensutredning. Enkelte tema som kan ha virkning på omgivelsene, kan utredes med hensyn på konsekvenser.

2.6 Øvrige planer i nærområdet og status



Omkringliggende gjeldende regulering:

- r0651Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg, vedtatt 30.05.2002
- r1124 Endret regulering for et område av Selsbakk Nordre .., ikrafttredelse 19.04.1969
- r20100012 Selsbakkvegen 36b, ikrafttredelse 24.04.2014
- r1051s Selsbakkvegen 31-37, ikrafttredelse 26.08.2004
- r1051c Halset Søndre, ikrafttredelse 22.01.1969
- r1051i Halset Søndre, ikrafttredelse 02.11.1971
- r1051b Søndre Halset, Selsbakk Søndre og Selsbakk Nordre, ikrafttredelse 14.04.1967

Pågående planarbeid, nord for rød stiptet strek:

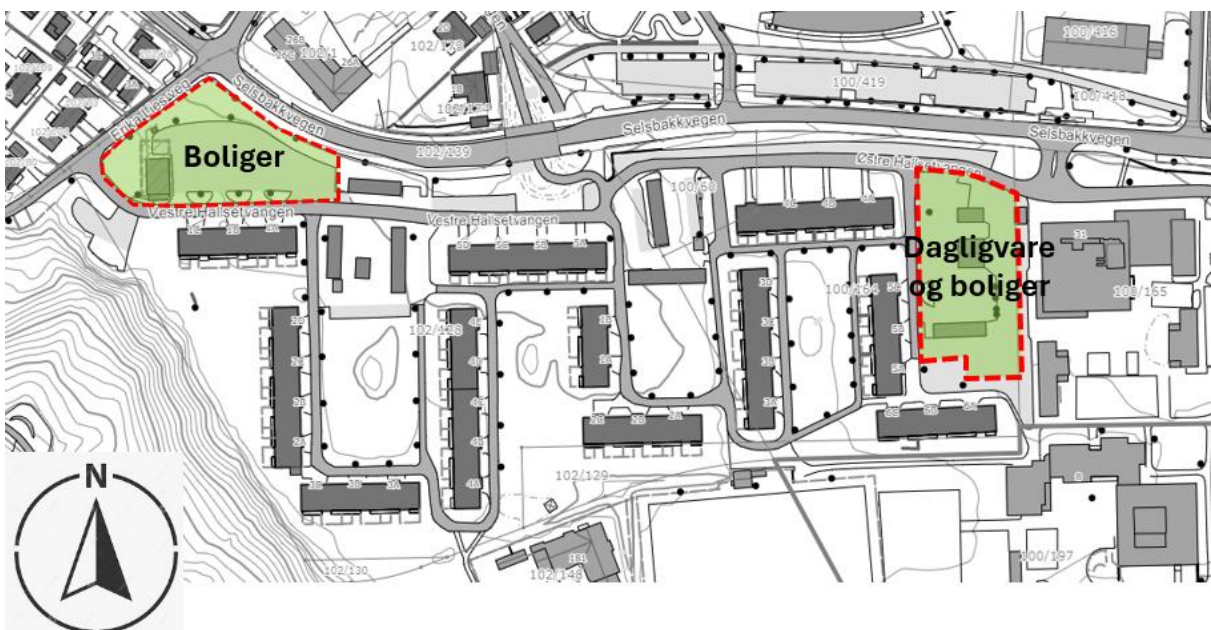
- r20240026, Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen, kunngjort igangsatt planarbeid, planprogram hørt høst 2025
- r20240032 Alette Beyers veg, offentlig ettersyn og høring våren 2025

3. Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

3.1 Berørte eiendommer

Planområdet er del av følgende eiendommer med hjemmelshaver:

- 100/164 Søndre Halset Borettslag AL
- 102/128 Søndre Halset Borettslag AL



3.2 Beliggenhet, avgrensning, arealbruk

Detaljplanen består av 2 områder, som omtales som Østre og Vestre.

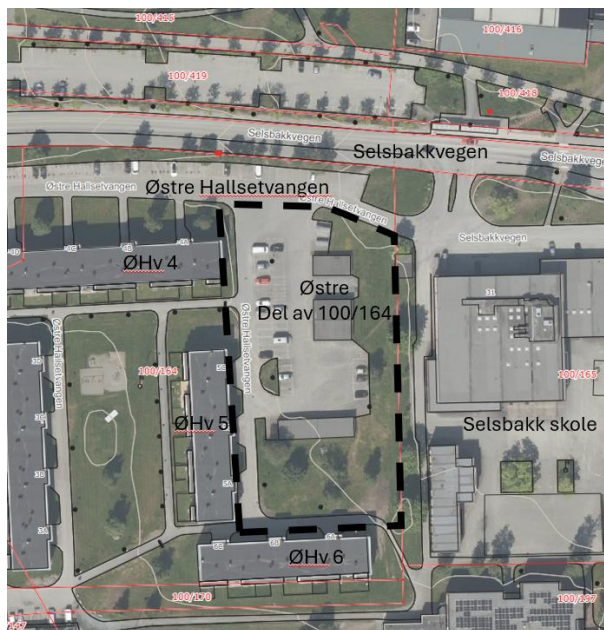
Østre er del av gnr/bnr 100/164. Planområdet er ca 5,5 daa. Området er i dag primært i bruk til 20 garasjer, ca 40 parkeringsplasser og renovasjon. Det er noe grønt mot Selsbakk skole. I sør er det et grøntområde beplantet med 4-5 større trær, men er for øvrig ikke opparbeidet for lek eller opphold.

Planområdet avgrenses i nord av internvegen Østre Hallsetvangen og parkeringsplasser for eksisterende boligbebyggelse Søndre Halset borettslag, med Selsbakkvegen videre i nord. I vest avgrenses planområdet av boligbebyggelsen Østre Hallsetvangen 4 og 5, og i sør av Østre Hallsetvangen 6. Bak Østre Hallsetvangen 5 er ett av flere store felles grøntareal, dette er på ca 2,2 daa.

Mot øst avgrenses planområdet av Selsbakk ungdomsskole, som har varemottak langs nabogrensa. Skolens personalinngang og inngang for besøkende er mot nord, mens skolegården er på sørsida av bygget. Det står også en midlertidig paviljong med klasserom mot planområdet. Ifølge kommunens byggesaksarkiv er tillatelse til paviljongen fornyet flere ganger, og er nå godkjent til 01.01.2027. Det står også en trafo på skolens eiendom helt i nabogrensa.

Vestre er del av gnr/bnr 102/128, og planområdet er ca 4,3 daa. Arealet benyttes i dag primært til parkering, ca 70 plasser, og driftsbygg for driftsleder. Borettslaget har planer for oppføring av nytt driftsbygg et annet sted på borettslagets eiendom. Det er noe grønt mot Selsbakkvegen og Erika Lies veg, med 8-9 større trær.

Planområdet avgrenses i nord av Selsbakkvegen, mot vest av Erika Lies veg, og mot sør av internvegen Vestre Hallsetvangen og eksisterende boligbebyggelse Vestre Hallsetvangen 1. Det er en gruset parkeringsplass for hengere og bobiler sør for Vestre Hallsetvangen. Sør for Vestre Hallsetvangen 1 og øst for Vestre Hallsetvangen 2 er det et stort felles grøntareal på ca 3,3 daa, og mellom Vestre Hallsetvangen 2, 3 og 4 er det et tilsvarende felles grøntareal på ca 3 daa. Mellom Vestre Hallsetvangen 1 og 5 er det et større parkerings- og garasjeområde. Øverst i skrenten ned til Uglabekken er det et område avsatt til byggesone 3 i KPA, Moksneslia.



Østre planområde



Vestre planområde

3.3 Stedets karakter, omkringliggende bebyggelse

Søndre Halset borettslag består av 11 blokker i 3 etg med lengder fra 36 til 90m. Bebyggelsen framstår som ganske tett og lukket på inngangssida, der det bare er soverom, men har et helt annet preg på den andre sida der store overbygde balkonger preger fasaden. Arkitekturen er typisk for sin tid, bebyggelsen ble oppført på slutten av 1960-tallet. Blokkene er organisert i en rettvinklet struktur rundt store felles grøntarealer. Eksisterende bebyggelse innen planområdene (garasjer og driftsbygg) vurderes å ha et svært begrenset ombrukspotensiale.

Omkringliggende bebyggelse er mangslungen, med småhus i sør og vest, skolebyggene i øst og Byåsen vgs og Munkvill helse- og velferdssenter i nord. Et nytt lokalsenter er under oppbygging, Varden, med butikker og tjenesteyting på bakkeplan og boliger i 4-5 etg oppå og ved siden av. Nærmest rundkjøringen blir det også et boligårn i 14 etg. Nord for Varden ligger Selsbakkhøgda borettslag som er fra samme periode som Søndre Halset borettslag. I KPA 2022-2034 er store deler av Munkvoll/Hallset/Selsbakk avsatt til byggesone 2, fortettingssone.



Fra GoogleEarth, fra før Migo-senteret ble revet.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Søndre Halset borettslag ligger på et stort platå, med en tydelig avgrensning til skrenten ned til Uglabekken. Plataet omfatter hele Munkvoll og øvre deler av Selsbakk, med Ferstadhaugen og Kystadhaugen som markante landskapselementer. Østre planområde ligger på kote +130-132, mens Vestre ligger på kote +133-136.

Plataet er åpnet og har gode solforhold.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdene.

Gårdstunet Nordre Selsbakk, på nordsida av Selsbakkvegen, er registrert som antikvarisk bebyggelse klasse B og C. Rundt tunet er det avsatt en hensynssone kulturmiljø som omfatter småhusbebyggelsen nord for gårdstunet og på nordsida av Arnt Smistads veg. Selsbakkhøgda borettslag er avsatt til hensynssone kulturmiljø, og de gamle våningshusene på Nordre Hallset og Søndre Hallset er registrert med antikvarisk verdi klasse C. Eneboligen i krysset Erika Lies veg x Arnt Smistads veg er registrert med antikvarisk verdi klasse C. Langs Arnt Smistads veg er det en del trær som i r651 *Reguleringsplan med bestemmelser for Munkvoll leir og Arnt Smistads veg*, vedtatt i 2002, er vist som eksisterende trær som skal bevares.

3.6 Naturverdier, inkl karbonrike arealer og vegetasjon

Planområdene er stort sett grå flater, benyttet til parkering. Det er noe grøntareal med plen som klippes og noen større trær på begge områdene.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdene benyttes ikke til uteoppholdsareal for beboerne, og har ikke rekreasjonsverdi i dag.

Søndre Halset borettslag har imidlertid store felles uteoppholdsareal mellom boligbebyggelsen. De største grøntarealene er opparbeidet med enkle lekeplasser og et par benker, men lekeplassene viser lite tegn på bruk av beboerne. Sør for Søndre Halset borettslag ligger Hallset kunstgressbane, og det er en sandvolleyballbane på ungdomsskolen. Borettslaget grenser også til det mye brukte friområdet langs Uglabekken, med flere turveger.

3.8 Landbruk

Planinitiativet berører ikke landbruksarealer.

3.9 Trafikkforhold; kjøreadkomst, nettverk for gående og syklende, kollektivtilbud

Hovedvegene nær planområdet er Byåsveien som knytter sentrum/Ila til Byåsen, og Dalgårdvegen som som er Byåsveiens forlengelse, og som via Kongsvegen leder til Granåsen og søndre bydeler som Saupstad/Flatåsen og Heimdal/Tiller. Øvrige overordnede veger Bøckmans veg, General Bangs veg, og Gamle Oslovei/Odd Husbys veg.

Selsbakkvegen er hovedtrafikkåren i nær området, og trafikk fra sidearealene samles her. Via Arnt Smistads veg er den forbundet til Byåsveien og Dalgårdvegen. Forbi Søndre Halset borettslag er Selsbakkvegen bred og har bredt,

sammenhengende fortau på sørsida mot borettslaget. Fortauet på nordsida har mer varierende bredde. Det er et godt gangvegnett på nordsida av Selsbakkvegen i forbindelse med Byåsen vgs. Det er også et godt og finmasket gangvegnett øst og sør for borettslaget, som kobler seg på ungdomsskolen, barneskolen, barnehagen, idrettsanlegget, kirka og det kommende lokalsenteret.

Selsbakkvegen er i KPA vist som hovedveg sykkel, og er på Miljøpakkens kart over vinterdrift for sykkel vist som blå, brøytes og strøes ekstra godt. Sykkelnettverket kobler seg på Byåsvegen, Dalgårdsvegen og Bøckmannsveien som alle har blå vintervegstandard.

Østre har adkomst fra Selsbakkvegen via en avkjørsel som deles med Selsbakk skole. Metrobussholdeplass er etablert øst for krysset, og det er opparbeidet snarveger fra holdeplassen og gangfelt til skolen.

Vestre har adkomst fra Selsbakkvegen via Erika Lies veg, en blindveg som betjener ca 20 boenheter. Det er fortau langs planområdet Vestre.

Internt i Søndre Halset borettslag er det et klart skille mellom trafikk- og parkeringsarealer i nord, og grønne uterom i sør mellom bebyggelsen. Parkeringsarealene er i stor grad lagt nord for Østre og Vestre Hallsetvangen, samt samlet i tre større områder mellom bebyggelsen, slik at kjøring foran bebyggelsen er begrenset. Det er et finmasket nett av gangveger og snarveger mellom byggene, og i vest en tursti til grøntdraget langs Uglabekken.

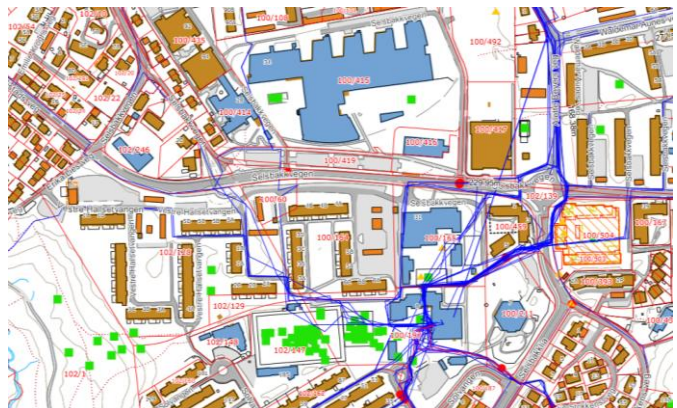
Planområdene har et meget godt kollektivtilbud med metrobuss #3 Lohove-sentrum-Hallset, og lokalbusser #23 Sandmoen-Flatåsen-Hallset-St Olav-sentrum-Pirbadet, og #42 til Buenget. Fra Østre er det mindre enn 100m til holdeplassen Hallset/Byåsen skole, og det er ca 250m fra Vestre til holdeplassen Arnt Smistads veg. Trikken på Munkvoll er drøyt 400m fra Vestre.

3.10 Barns interesser; skoleveg, lekeplasser/fritidstilbud, barnetråkk

Både barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt idrettsanlegg, ligger inntil Søndre Halset borettslag.

Barnetråkk- og barnested-registreringene i Trondheim kommunes kartløsning viser at gangstinettet gjennom i borettslaget er mye brukte barneveger til skole og idrettsbanen, og at de oppleves som uten fare. Østre Hallsetvangen er ikke vist som barneveg, og Vestre Hallsetvangen benyttes i sammenheng med bekkefare mot Uglabekken.

Populære barnesteder er idrettsplassene, bekkefare, og grøntarealene til borettslaget. Steder man vil unngå er på skoleområder, og steder man vil endre er ved Selsbakkvegen og Selsbakkli. Registreringene er fra 2014, og det er kommet gangfelt ved Selsbakk skole siden da.



Innen borettslaget er det store grønne uterom, med noen lekeplasser og ellers enkle innretninger for opphold.

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, tilbud i nærområdet

Planområdet sogner til Hallset skole og Selsbakk ungdomsskole. Begge skolene ligger inntil Søndre Halset borettslag, og har beregnet ledig kapasitet. Byåsen vgs ligger like nord for Selsbakkvegen.

Solvangen barnehage ligger inntil borettslaget, og det er 3 andre barnehager mindre enn 500m unna.

Munkvoll helse- og velferdssenter ligger på nordsida av Selsbakkvegen, og Byåsen kirke like øst for barneskolen. Det er folkebibliotek og treningsstudio på Byåsen vgs, dagligvarebutikk og apotek, noe tjenesteyting som frisør og legesenter i nærområdet, samt 3-4 enklere spisesteder/nabolagsrestauranter. Lokalsenter Varden (tidl Migo-senteret) med flere forretninger og tjenesteyting er under oppføring, 200m fra Østre.

3.12 Universell utforming

Planområdene oppleves som «flate» og uten særlige terrengformasjoner, selv om det er 2-3m høydeforskjell innen områdene.

Ingen av boligene innen Søndre Halset borettslag er universelt utformet. Blokkene har høy 1. etg, og det er etablert rampe opp et par steder.

3.13 Teknisk infrastruktur

Offentlige VA-ledninger fra 1969 i grøntrabatten mellom Selsbakkvegen og Østre/Vestre Hallsetvangen. En vannledning fra 1992 ligger inne på planområdet Østre, og en overvannsledning fra 1969 ligger på skolens eiendom, men nær eiendomsgrensen. I vest er det offentlige VA-ledninger i Erika Lies veg.

Planområdene ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fjernvarmeledningen krysser Selsbakkvegen i forlengelsen av stikkvegen mellom Byåsen vgs og helse- og velferdssenteret. Ledningen går derfra østover i grøntrabatten til blant annet Selsbakk skole og Hallset barneskole. Ifølge kartet går ledningen mellom ungdomsskolen og nabogrensa mot vårt planområde Østre.

Det ligger trafo inntil planområdet Østre, på ungdomsskolens eiendom.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare

Planområdet Vestre ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire, og delvis innenfor kvikkleiresone 186 Selsbakk. Det er utført grunnundersøkelser ved oppstart av planarbeidet. Disse viser at løsmassene på Vestre består av et topplag med fyllmasser over meget fast leire og leire. Ut mot skråninga i sør er det påvist sprøbruddmateriale i ett borpunkt.

Planområdet Østre har gode grunnforhold med fast og tørr leire til ca 6-8m under terreng.

3.15 Miljøgeologi

Det er gjennomført miljøgeologiske undersøkelser for begge planområdene. Det er påvist masser i tiltaksklasse 2 i 6 av 20 prøvepunkter, alle i øverste meter under terreng, og både på Østre og Vestre. Det må dermed utarbeides en tiltaksplan før gravearbeider for ny bebyggelse kan settes i gang.

3.16 Støyforhold

Både Østre og Vestre er utsatt for støy fra Selsbakkvegen, og arealene nærmest vegen ligger i rød støyzone.

3.17 Luftforurensning

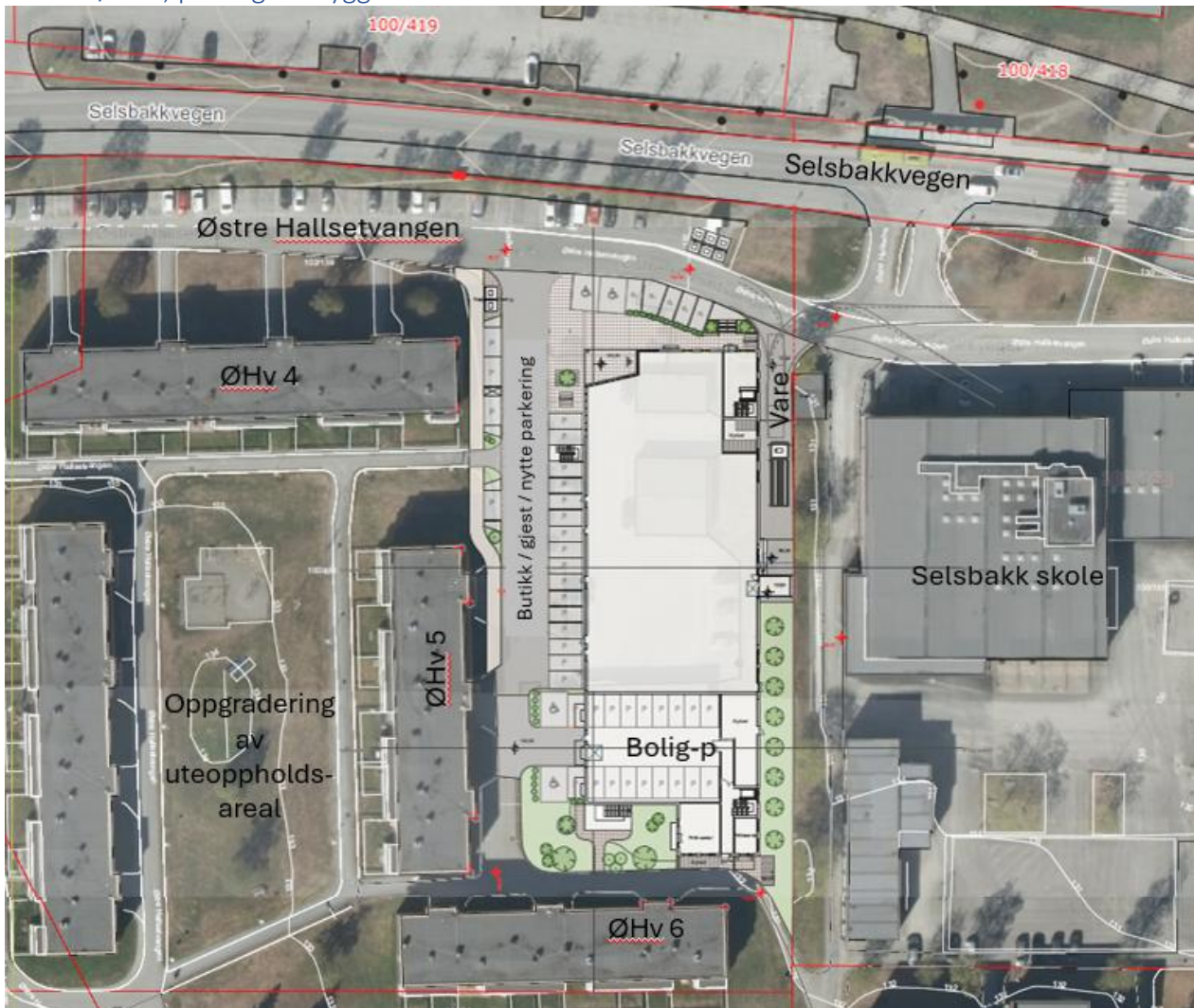
Planområdene ligger ikke innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensning til KPA 2022-2034. Det er heller ikke grunn til å tro at trafikk i Selsbakkvegen gir et luftforurensningsnivå innenfor gul eller rød sone, ref T-1520.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utvide Søndre Halset borettslag med flere boenheter. Detaljplanen vil legge til rette for en framtidig utbygging på to av borettslagets parkeringsområder; i dette kalt Østre og Vestre. På Østre tenkes det en dagligvarebutikk med en liten forplass på bakkeplan, og boliger over/ved siden av, i 3-4 etg. Parkering videreføres i redusert omfang på bakkeplan, delvis ute og delvis inne i bygningsvolumet. På Vestre tenkes 2 rene boliglameller i 5 etg. Av geotekniske hensyn må det være kjeller her, og denne benyttes til parkering for bil, sykkel og boder.

4.2 Østre; planlagt bebyggelse



Planinitiativet viser en dagligvarebutikk på i alt ca 1400m² BRA inkl varemottak, lager, personalrom etc. Foran dagligvaren er det en liten forplass som henvender seg mot boligbebyggelsen og gangvegnettet innen borettslaget, samt mot Selsbakkvegen. Forplassen gis beplantning og møblering, og vil kunne bli en ny møteplass i området. Mot forplassen og Selsbakkvegen har dagligvaren åpne fasader uten foliering. Langs stikkvegen mot ØHv 5 gis fasaden en rytme av åpne felt/nødutganger og vegetasjon. Plassering av den nye bebyggelsen viderefører byggelinja langs Selsbakkvegen.

Det videreføres noe bakkeparkering for dagligvaren og for gjest/nytte til borettslaget. Stikkvegen som leder ned til Østre Hallsetvangen (ØHv) nr 5 og 6 trekkes noe lenger unna nr 5, og det kan etableres en egen gangsone langs kjørearealet. Parkering for beboerne er plassert inne i bebyggelsen i sør, og stikkvegen snevres noe inn for å signalisere skillet mellom handlende/besøkende/nytte og beboernes egne plasser. Beboer-parkeringa er lagt inn i bygningsvolumet, sammen med romslig sykkelparkering. Innkjøring til varemottaket er lagt på østsida av bebyggelsen, langs nabogrensa, og utnytter høydeforskjellen i terrenget. Varemottaket vil bli skilt fra skolens eiendom med et gjerde eller liknende stengsel som hindrer elever i å gå over varemottaket. For øvrig er bebyggelsen planlagt slik at den forholder seg til eksisterende høyder i terrenget.

Det er en grønn buffer mot skolen og paviljongen, samt et grøntareal på bakkeplan i sør. To trapper forbinder takhagen oppå butikken med eksisterende gangvegnett, og gir adkomst for alle til takhagen. Plassering og utforming av disse er ikke endelig. Universell utforming er sikret gjennom tilgang til heisene til boligbebyggelsen.

Det er 5 containere for renovasjon innen arealet i dag. Disse må erstattes, og det må i tillegg etableres nye nedgravde containere for boligbebyggelsen. Det foreslås at lokalisering langs Østre Hallsetvangen videreføres.

Foreløpige skisser viser ca 27 p-plasser til butikken/gjest/nytte, og 20 bolig-p-plasser. Dette til erstatning for dagens 20 garasjer og 40 p-plasser.

Oppå butikkarealet er det 2 boliglameller med (i hovedsak) vestvendte leiligheter. Den nordre, bygg A, er i 4 boligetasjer og har adkomst fra forplassen og innendørs sykkelbod innenfor trappe/heis. Boligbyggets fasade trekkes helt ned til bakkeplan på forplassen.

Den søndre lamellen, bygg B, har inngang fra sør visavis ØHv 6. Her er det trapp/heis, sykkelbod og inngang til parkeringsanlegget. Bygg B har 3 boligetasjer over butikken/takhagen. I tillegg er det boliger på mellom-etasje over boligparkeringen.

Foreløpige skisser viser 60-65 nye boenheter på Østre. Begge boligbyggene har en blanding av leiligheter med svalgang, midtkorridor og hjørne-leiligheter. Leilighetstypene og -størrelsene er supplerende til dagens bebyggelse i borettslaget. Alle boenhetene har privat uteplass, enten på balkong eller på takhagen. Alle nye boenheter vil tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet. Alle uteoppholdsarealene vil tilfredsstille krav til universell utforming.



Krav til uteoppholdsareal i byggesone 2 er minst 40m² pr 100m² BRA til boligformål. Av dette skal minst 50% være felles og minst 50% av dette være på bakkeplan. Det samlede arealkravet løses med takhagen, grøntarealet i sør og private terrasser og balkonger. Imidlertid foreslås det at arealet vest for ØHv 5 oppgraderes til mer attraktivt uteoppholdsareal, i stedet for vesentlig opparbeidelse av takhagen. Dette vil være en kvalitetsheving som kommer hele borettslaget til gode, og som vil bidra til integrering mellom «gamle» og «nye» beboere.

De nye felles og private uterommene vil ha meget gode solforhold. Ettersom den nye bebyggelsen ligger øst for eksisterende boligbebyggelse, kaster den ikke skygge på eksisterende boligers uteoppholdsareal (balkonger i ØHv 4A) etter kl 10 den 21 april og kl 8 den 23. juni. Boligbebyggelsen kaster ikke skygge på skolens fasader før ca kl 14 i vinterhalvåret, og kl 15.30 i sommerhalvåret, dvs stort sett etter skoletids slutt.



21. mars kl 15



23. juni kl 18

Oppmålinger av terrenget viser at Østre Hallsetvengen har en slak stigning på ca 1m, fra ca kote +130,5 i krysset ved skolen og Selsbakkvegen, og opp til ca kote +131,5 ved ØHv 4, men dette er en over en avstand på drøyt 50m, og er godt innenfor kravene til stigning for universell utforming. Terrenget stiger så svakt til ca kote + 132,0 ved inngangen til ØHV 5A, og ca kote 132,5 mellom inngangene til ØHv6C og 6B. Så faller det igjen ved inngangen til bygg B, til ca kote +132,0. OK gulv på bakkeplan er tenkt på ca kote +132,0.

Retningslinje til KPA § 10.3 anbefaler innendørs fellesareal på minimum 50m² for 50-100 boenheter. Foreløpige skisser viser et areal på bakkeplan ved inngangen til bygg B. Arealet ligger godt eksponert, slik at det ikke virker eksklusivt for de nye boenhetene, og grøntarealet utenfor vil gi ekstra kvaliteter til oppholdsrommet. Arealet skal kunne benyttes av hele borettslaget.

Foreløpige støyberegninger viser at den nordligste leiligheten på bygg A (3-4 boenheter) vil være utsatt for støy fra Selsbakkvegen, og vil betinge bruk av dempet fasade i form av tett rekkverk på balkong, evt veggskive mot nord på balkong, absorberer i himling etc. Øvrige boenheter vil ha stille sider.

Alle boligene vil få tilgang til 2 rømningsveier; gjennom hovedtrapperom og via felles trapp ned på takhagen. Fra takhagen er det 2 trapper ned til bakkeplan. Det vil bli tilfredsstillende tetthet av rømningsveger fra dagligvarebutikken. Krav til avstand fra trafo vil bli ivaretatt. Ifølge foreløpige vurderinger fra brannrådgiver tilfredsstiller ikke dagens situasjon dagens krav til oppstilling av brannbil ved ØHv 6. Samme oppstillingsplass skal også fungere for bygg B. Dette vil bli ivaretatt videre i prosessen. For øvrig er oppstillingsplass for ØHv 5 uendret.

Noen bilder fra 3D-modellen er lagt inn nedenfor. Utforming, materialbruk og fargesetting er ikke endelig.



Sett fra sørvest



Sett fra nordvest



Forplassen foran butikken sett fra Østre Hallsetvangen



Sett fra Selsbakkvegen



Sett langs ØHv 5



Grøntarealet sett fra gangstien mellom ØHv 5 og 6

4.3 Vestre, planlagt bebyggelse



På Vestre viser planinitiativet 2 boliglameller, hver i 5 etg. Under bebyggelsen må det, av geotekniske hensyn, etableres kjeller, og denne tenkes brukt til parkering, boder, sykkel, etc.

Bebyggelsen er organisert slik at den danner en skjerming mot Selsbakkvegen, og det dannes et grønt hagerom mellom den nye bebyggelsen og Vestre Hallsetvangen 1. Hagerommet vil ha meget gode solforhold og vil være skjermet for støy fra Selsbakkvegen. Gangvegnettet innen borettslaget videreføres også gjennom hagen, og knytter

seg opp til krysset Selsbakkvegen x Erika Lies veg, en mye brukt, men ikke opparbeidet, trase i dag. Innganger til boligene med trapp og heis vil være knyttet til dette nettverket av ganglinjer. Det opprettholdes grønn buffer mot Selsbakkvegen og Erika Lies veg. Plassering av byggene viderefører etablert byggelinje fra Arnt Smistads veg.

Krav til uteoppholdsareal og uteoppholdsareal med sol løses med hagen, markterrasser for boligene på bakkeplan og balkonger for boligene i de øvrige etasjene. Også her kan det likevel være aktuelt å prioritere økt kvalitet på annet felles uteoppholdsareal, f eks mellom VHv 1 og 2, eller mellom VHv 2 og 4.



21. mars kl 15



23. juni kl 18

Høydeforskjellen rundt planområdet er ca 3m, fra ca kote +132,9 i sørvest i krysset mellom Vestre Hallsetvangen og Erika Lies veg til fortauet på Selsbakkvegen nord for garasjene som er på ca kote +136. Sør for garasjene ligger Vestre Hallsetvangen på ca kote +135. Midt i krysset Erika Lies veg x Selsbakkvegen er det ca kote +135,5. Hagen legges på samme nivå som Vestre Hallsetvangen har foran HVv 1, ca kote +134. Dette gir en fin sammenheng mellom gata og hagen, og bidrar til å gjøre hagen tilgjengelig for hele borettslaget.

Innkjøring til p-kjeller er lagt på det laveste punktet, nær krysset med Erika Lies veg. Dette er også et areal som er lite attraktivt som uteoppholdsareal. Nedkjøringsrampa vil bli overbygget slik at det inngår i uterommet, så snart det er frihøyde nok. Foreløpige skisser viser at p-kjelleren kan ha et potensiale for 35-40 p-plasser, mot dagens 70 p-plasser. Endelig utstrekning og fasong på p-kjeller er ikke lagt, men dersom det er forenelig med geotekniske hensyn, så vil store deler av uterommet være uten p-kjeller under. Alternative plasseringer for nedkjøringsrampa er vurdert, inkl full integrering i bebyggelsen. Dette ville imidlertid beslaglegge mye areal på bakkeplan, og vi har prioritert å ha boliger på bakkeplan framfor tomme fasader mot nedkjøringsrampa.

Innendørs fellesareal i dette byggetrinn tenkes foreløpig lagt på bakkeplan, i bygg C mot øst. En plassering her vil være utadrettet og vil signalisere at arealet ikke er eksklusivt for de nye boligene. Fellesrommet kan også dra nytte av utearealet, om det skulle være hensiktsmessig for funksjonen.

Foreløpige støyberegninger viser at nordfasaden på bygg C og nordre del av bygg D vil være utsatt for støy fra Selsbakkvegen. Dette medfører at leilighetene på bygg C må være gjennomgående, eller ensidige mot hagen. Leiligheten i nordenden av bygg D kan oppnå soverom på stille side med plassering av trappe-/heisrom, evt dempet fasade med enkle tiltak i form av tett rekkverk på balkong, veggskive mot nord og/eller absorberer i himling på balkong, etc.

Foreløpige skisser viser ca 75 nye boenheter på Vestre. Begge boligbyggene har en blanding av leiligheter med svalgang, midtkorridor, ensidige og hjørne-leiligheter. Leilighetstypene og -størrelsene er supplerende til dagens bebyggelse i borettslaget. Alle boenhetene har privat uteplass, enten som markterrasse eller på balkong. Alle nye boenheter vil tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet. Alle uteoppholdsarealene samt ganglinja opp til Selsbakkvegen vil tilfredsstille krav til universell utforming.

Det er containere for renovasjon innen arealet i dag. Disse må erstattes, og det må i tillegg etableres nye nedgravde containere for de nye boligene. Det foreslås lokalisering langs Vestre Hallsetvangen.

Dagens bebyggelse, driftsbygget, vurderes ikke å ha gjenbrukspotensiale.



Utklipp fra 3D-modell. Modellen har fokus på å vise volumer og har foreløpig ikke lagt inn aktuell utforming av bebyggelsen.

4.4 Tilknytning til infrastruktur

Den nye bebyggelsen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett, inkl fjernvarme, som ligger i Selsbakkvegen, Erika Lies veg og Østre/Vestre Hallsetvangen. Slokkevannskapasitet og plassering av kummer er foreløpig ikke vurdert.

Det opparbeides ganglinjer gjennom hagen på Vestre, som dekker eksisterende og nytt behov for sammenheng til krysset Selsbakkvegen x Erika Lies veg. Utbyggingen på Østre forventes ikke å utløse behov for nye ganglinjer.

4.5 Tilpasning til tilliggende reguleringsplaner

Planinitiativet grenser ikke inntil pågående planarbeid. Det grenser heller ikke vedtatte planer som ikke er gjennomført/ferdig utbygd.

I KPA 2022-2034 er det avsatt et utbyggingsareal i Moksneslia, men det er ikke igangsatt planarbeid her enda.

4.6 Planlagte offentlige anlegg

Planinitiativet medfører ikke nye offentlige anlegg.

4.7 Tiltak som bidrar til å redusere klimagassutslipp

Et viktig bidrag til bærekraftig byutvikling skjer gjennom valg av utviklingstomt, der transformasjon av grå flater og fortetting av områder med opparbeidet infrastruktur vil gi stor gevinst ifht klimagassutslipp.

Det vil bli lagt godt til rette for å bruke sykkel i det daglige. I forbindelse med boliginngangene og i p-kjelleren på Vestre vil det bli etablert innendørs sykkelboder. Det kan etableres dele-ordning for transportsykkel, og avsettes plass for delebil. Dagligvarebutikken vil ha låsbart sykkelstativ ved inngangen, og nærheten til kollektivholdeplassen gjør det enkelt å handle her på vei til/fra jobb.

Det vil bli etablert innendørs fellesareal i tråd med retningslinje til KPA. Borettslaget har i dag en svært høy andel store leiligheter uten tilgjengelighet for bevegelsehemmede. Ved å tilby supplerende leilighetstyper og -størrelser, blir det mulig for flere å bo på mindre areal, og fortsatt bli boende innen borettslaget.

Utvikling av Østre kan skje med begrensede terrenginngrep. Pga grunnforholdene er det samme ikke mulig på Vestre.

Eksisterende garasjebygg innen planområdene vurderes ikke å ha ombrukspotensiale.

4.8 Samvirke med eksisterende boliger i SHBL, supplerende boligtilbud og økt bostabilitet

De nye boenhetene skal inngå som en utvidelse av Søndre Halset borettslag. Det legges derfor vekt på løsninger som vil bidra til å integrere nye og eksisterende beboere.

Ved endelig vurdering av leilighetsmix for de nye leilighetene vil det bli valgt størrelser og typer som kompletterer dagens tilbud i borettslaget. I motsetning til eksisterende boenheter, så vil alle nye tilfredsstillende karvene til tilgjengelighet. Dette vil bidra til at beboerne kan bli boende innen borettslaget lenger, og finne et mer tilpasset botilbud for livets ulike faser, noe som kan gi økt bostabilitet.

Parkering, uteoppholdsareal og fellesrom vil være felles for hele borettslaget, og vil kunne bli gode møteplasser. Fellesrom vil bli lokalisert slik at de ikke oppfattes som forbeholdt de nye boenhetene.

4.9 Risiko og sårbarhet i planlagt situasjon

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med føringer fra DSB til innlevering av komplett planforslag. Foreløpig er følgende forhold identifisert:

- Masseras og skred
geotekniske forhold på Vestre krever særskilte analyser, beregninger og evt tiltak
- Nedbør
tiltak for lokal overvannshåndtering og oppfyllelse av KPAs krav til blågrønn faktor
- Kulturminner og kulturmiljø
hensynssone kulturmiljø på nordsida av Selsbakkvegen/Arnt Smistads veg mot Vestre.
- Skole og barnehage
nærhet mellom Østre og Selsbakk ungdomsskole, ganglinjer til Hallset skole, Solvangen barnehage og idrettsanlegget.
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
gjelder både eksisterende og ny bebyggelse
- Støy
trafikkstøy fra Selsbakkvegen for de nærmeste boligene
- Forurensning i grunnen
er påvist, vil bli håndtert ved utbyggingen
- Ulykker i av- og påkjørsel
vil bli vurdert av trafikkrådgiver
- Ulykker med gående og syklende
separering av trafikanter og oversiktighet i løsninger er vektlagt, vil bli vurdert videre av trafikkrådgiver
- Ulykke ved anleggsgjennomføring
rekkefølgebestemmelser som sikrer nødvendige tiltak
- Framtidige klimaendringer
vil bli vurdert

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Forholdet til arkitekturstrategien

Ved innlevering av planforslag vil det bli nærmere redegjort for prosjektets forhold til Trondheim kommunes arkitekturstrategi. I denne fasen vil vi nevne følgende stikkord:

Vakker

- Helhetlig utforming
 - Videreføre lamellbebyggelse, med noe mer variasjon i volumoppbygging og fasade
 - Etablere utadrettet funksjoner med aktive fasader og ny møteplass mot offentlig byrom
 - Tydelige boliginnganger, boligbebyggelsen går helt ned til bakkenivå
 - Utnytter allerede eksisterende infrastruktur, fortetter langs viktig kollektivåre og innen byggesone 2 i samsvar med KPA
 - Opparbeider manglende ganglinjer og kobler det til gangstinettet

- Holder avstand til eksisterende bebyggelse
- Påvirker ikke solforholdene på nabobygg på nøkkeltidspunkt
- Estetisk opplevelse
 - Endrer karakteren på arealene fra grå flater med parkering til ny bebyggelse og grønne uterom
 - Aktive fasader mot offentlig byrom
 - Forplassen som attraktivt byrom og møtested
 - Definerer rommet langs Selsbakkvegen, beholder og styrker grønn buffersone
 - Oppgradering av eksisterende uteoppholdsareal som supplerer til takhagen på Østre
 - Hagen på Vestre beriker gaterommet langs Vestre Hallsetvangen
 - Innendørs fellesareal med eksponert plassering på bakkeplan
 - Nedkjøringsrampe til p-kjeller på mindre attraktivt og brukbart areal, holdes utenom Hagen

Karakterfull

- Samspill mellom bebyggelse og landskap
 - Bruke eksisterende høydeforskjeller i terrenget som en styrke i løsningen
 - Ikke endre tilgrensende veger/fortau
 - Ny bebyggelse er trukket inn på plataået, begrenset synlighet fra sør
 - Definerer rommet langs Selsbakkvegen, opprettholder siktakse mot Estenstadmarka
 - Påvirker ikke siktakse mot kulturmiljø rundt Selsbakk Nordre
 - Bruke overvannsløsning som positivt element i uterom
 - P-kjeller av geotekniske årsaker på Vestre, innkjøring på terrengets laveste punkt gir kortest mulig rampe
- Egenart og stedstilpasning
 - Ny bebyggelses arkitektur og materialvalg i samspill med eksisterende bygg innen borettslaget
 - Forplassen på Østre og Hagen på Vestre er viktige byrom
 - Innganger til boligbebyggelsen knytter seg på gangstinettet og Selsbakkvegen
 - Aktive fasader uten foliering på dagligvarebutikken, rettet mot forplassen og Selsbakkvegen
 - Plassere nye bygg slik at det følger tomtas arrondering, og at skjermede uterom etableres
 - Organisere leiligheter slik at alle får stille side (noen få gjennom dempet fasade)

Menneskevennlig

- Attraktivt og aktivt byliv
 - Aktive fasader mot forplassen og Selsbakkvegen på Østre
 - Rytme og variasjon i fasader
 - Vegetasjon med flere høydesjikt
 - Videreføre og styrke gangstinettet, gode koblinger til Selsbakkvegen, takhagen og Hagen.
 - Plassere nye bygg slik at skjermede uterom etableres
 - Boliger helt ned til bakkenivå, tydelige boliginnganger
 - Innendørs fellesareal med eksponert plassering på bakkeplan
 - Nedkjøringsrampe til p-kjeller på mindre attraktivt og brukbart areal, holdes utenom Hagen
- Inkluderende nabolag
 - Utvidelse av Søndre Hallset borettslag
 - Supplerende boligtyper og -størrelser for økt mangfold innen borettslaget
 - Nye boliger tilfredsstiller krav til tilgjengelighet, ingen boliger i dagens bygningsmasse gjør det
 - Nye innendørs fellesarealer kan benyttes av alle, innhold planlegges sammen med borettslaget
 - Nye uterom kan benyttes av alle
 - Oppgradering av eksisterende uteoppholdsareal som supplement til takhagen
 - Ny offentlig tilgjengelig møteplass på forplassen på Østre
 - Supplerer av gangstinettet, god kobling fra Selsbakkvegen gjennom borettslaget til skole/idrett
 - Styrking av kommende lokalsenter (Varden) og andre nærmiljøfunksjoner
 - Utnytte ledig skolekapasitet

Varig

- Holdbar og endringsdyktig
 - Varig materialbruk
 - Løsninger for overvann etc tilpasset klimaendringer
 - Sambruk av parkeringsarealer
 - Felles innendørs oppholdsarealer, innhold og funksjoner i disse planlegges sammen med borettslaget

- Innendørs p-anlegg på Østre kan endres til ny bruk ved endret behov
- Dessverre begrenset potensiale for gjenbruk av eksisterende garasjer og driftsbygg
- Grønn og miljøvennlig
 - Utnytter eksisterende infrastruktur
 - Nær viktig kollektivåre og -holdeplasser
 - Gode løsninger for trygg oppbevaring av sykkel
 - Vurdere delerom for utstyr etc innen borettslaget
 - Låsbare sykkelstativ ved dagligvare og ved innganger for besøkende
 - Vurdere løsninger for bildeling og deling transportsykkel
 - Nært kommende lokalsenter
 - Tilknyttes fjernvarme
 - Økt vegetasjonsbruk, bevisst valg av arter
 - Bevare og styrke grønn buffer langs Selsbakkvegen

5.2 Nær- og fjernvirkning, byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Ny bebyggelse vil videreføre lamell-strukturen og formspråket innen borettslaget.

Skolebyggene i nord og øst har en annen skala og arkitektur enn de eksisterende boligbyggene har og de nye vil få. Småhusområdet vest for Erika Lies veg er avsatt til byggesone 2 i KPA, og det må derfor forventes en transformasjon og fortetting av denne.

Ny bebyggelse ligger godt inne på landskapsplatået, og vil ha begrenset fjernvirkning fra sør. Det vil til planforslaget bli utarbeidet perspektiver som viser virkning av den nye bebyggelsen, blant annet sett fra Selsbakkvegen.

5.3 Tiltakets virkning på og tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser

Omkringliggende terreng og veg/fortau vil ikke få endrete høyder som følge av planinitiativet.

Den nye bebyggelsen, både på Østre og Vestre, ligger nord og øst for eksisterende boliger, og vil derfor ikke påvirke solforholdene på nabobebyggelse på de faste nøkkeltidspunktene. Dette vil bli nærmere dokumentert i planforslaget.

Den nye bebyggelsen på Østre kaster ikke skygge på eksisterende boligers uteoppholdsareal (balkonger i ØHv 4A) etter kl 10 i vinterhalvåret samt april, og kl 8 den 23. juni. Boligbebyggelsen kaster ikke skygge på skolens fasader før ca kl 14 i vinterhalvåret, og kl 15.30 i sommerhalvåret, dvs stort sett etter skoletids slutt.

Bygg D vil kaste noe skygge på eksisterende bebyggelse i Erika Lies veg 1, 3 og til dels 5 på morgenen i vinterhalvåret, men 21. mars kl 12 treffer slagskyggen verken fasade eller uteoppholdsareal.

Vestre



21. mars kl 12

Østre



21. mars kl 12



21. mars kl 15



21. mars kl 15



21. april kl 15



21. april kl 15



23. juni kl 15



23. juni kl 15

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Gårdstunet Nordre Selsbakk, på nordsida av Selsbakkvegen, er i KPA registrert med antikvarisk verdi klasse B og C. Rundt tunet er det avsatt en hensynssone kulturmiljø som omfatter småhusbebyggelsen nord for gårdstunet og på nordsida av Arnt Smistads veg. Det vurderes at den nye bebyggelsen på Vestre vil ha begrenset påvirkning på opplevelsen av låven i landskapsrommet. Dette vil bli dokumentert videre ved innsending av planforslaget.

Ny bebyggelse på Østre vil ikke påvirke noen av kulturmiljøene i nærområdet.

5.5 Virkninger på grunnforhold; geoteknikk, geologi, forurensning i grunnen

Det er gjennomført grunnundersøkelser for begge områdene, og beregninger på områdestabilitet på Vestre. Områdestabiliteten vil også bli vurdert av uavhengig foretak, for evt reduksjon av kvikkleiresonen. Geotekniske vurderinger vil bli videreført til planforslaget og til byggesaken.

Grunnundersøkelsene viser noe lokal forurensning i det øverste laget. Det vil bli utarbeidet tiltaksplan og forskriftsmessig håndtert gjennom utbyggingen.

5.6 Virkninger på naturverdier og friluftsliv

Det foreligger ingen registrerte landskaps- naturmangfold- eller friluftslivsverdier eller særskilt verdifull vegetasjon på planområdene. Grønne kantområder mot omkringliggende veger videreføres.

Planområdene ligger nær grøntdraget langs Uglabekken, men dette påvirkes ikke direkte, ut over at det må forventes økt bruk av arealene, da også de nye beboerne vil kunne benytte turdraget og turstiene.

5.7 Trafikkøkning av de ulike trafikantgruppene, påvirkning på kapasitet

Det er gjort foreløpige vurderinger av turproduksjon fra de nye boligene og butikken. Foreløpige vurderinger tyder på god kapasitet i kryssene mot Selsbakkvegen, også etter full utbygging av Varden og Alette Beyers veg.

5.8 Virkninger på tilgjengelighet for gående og syklende

På Østre viser planinitiativet en redusert og tydeligere organisering av parkering, og det foreslås en ganglinje adskilt fra kjørearealet langs stikkvegen ned til ØHv 5. Takhagen kan nås via trapper som er plassert i tilknytning til de lokale ganglinjene, samt at det er tilkomst via heis. Ved skolen er det allerede etablert gangfelt og opparbeidet snarveger som leder til kollektivholdeplassene.

På Vestre vil planinitiativet bedre situasjonen for gående og syklende. Overflateparkering erstattes med p-kjeller som har innkjøring i ytterområdet av borettslaget. Det vil derved ikke bli økt trafikk i Vestre Hallsetvangen. Det opparbeides skikkelige ganglinjer som forbinder Vestre Hallsetvangen med Selsbakkvegen, og som knytter Selsbakkvegen med gangvegnettet gjennom borettslaget til skole og idrettsanlegg. Disse vil ha en stigning tilpasset bevegelseshemmede. Ganglinjene gjennom hagen gir en mye tryggere situasjon enn vilkårlig kryssing av p-plassen.

For øvrig medfører planinitiativet ingen endringer i tilgjengelighet for bebyggelsen utenfor planområdet.

5.9 Virkninger for byvekstvtalen og nullvekstmålet

Planforslaget vurderes å være i tråd med de overordnede føringene. Det bidrar til en tettere byutvikling rundt lokalsentra, det tar i bruk allerede bebygde arealer/grå flater, styrker lokalsenteret og legger godt til rette for å kunne velge miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel og gange. Mange av dagliglivet behov kan løses lokalt når Varden (erstatningen for det tidligere Migo-senteret) er ferdigstilt.

Utvikelsen av borettslaget vil også bidra til en mer variert bygningsmasse, tilrettelagt for alle aldersgrupper og innenfor etablerte sosiale strukturer.

5.10 Virkninger for barns interesser

Arealene som foreslås utbygget, er ikke i bruk av barn og unge i dag. I forbindelse med de nye boligene tenkes det etablering av nye uteoppholdsareal og evt oppgradering eksisterende uterom innen borettslaget.

Planinitiativet viser et nytt samlingssted i forplassen på Østre, og opparbeidelse av ganglinjer på Vestre.

5.11 Virkninger for folkehelse

De nye boligene innen planområdet vil ha gode solforhold inne, og vil ha tilgang til både private og felles uteoppholdsplasser som er skjermet for støy og har gode solforhold. Alle boligene vil ha tilgang til stille side (noen få gjennom dempet fasade).

Det er et rikt tilbud av rekreasjons-, idretts- og aktivitetsarealer nært, store felles uterom innen borettslaget, lett og trygt tilgjengelig fra planområdet, friområder, grøntstruktur og treningstilbud. Planområdene ligger tett på skole på alle 3 nivå, med allerede etablerte trygge gangtraseer og trygg kryssing av Selsbakkvegen, både i plan og i kulvert.

Det ligger godt til rette for å ta sykkelen til jobb, da planområdet ligger nært sykkeltraseer med forsterket vinterdrift.

5.12 Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, støy

Begge planområdene er utsatt for støy fra Selsbakkvegen. KPA § 19.3 vil bli lagt til grunn for planforslaget. Støyforholdene legger føringer for organisering av bebyggelsen, slik at alle boligene får soverom på stille side, noen få gjennom dempet fasade.

5.13 Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Planområdene berører ikke jordressurser eller viktige mineralressurser. En utvikling av boliger på disse tomtområdene kan imidlertid redusere presset på nye arealer.

5.14 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Kapasitet er ikke kartlagt enda.

5.15 Virkninger som følge av klimaendringer, havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred

Området ligger ikke innenfor eller i utløpet av aktsomhetsområde for flom, havstigning eller stormflo. Forholdet til kvikkleiresonen er beskrevet tidligere, og vil bli ivaretatt i planforslaget.

Områdene har i stor grad harde flater i dag, og kan være utsatt ved ekstremnedbør. Det planlegges takhager og andre grønne flater for å håndtere overvann, og prosjektet skal svare ut krav til blågrønn faktor i både planfasen og byggesaken.

5.16 Bærekraft og klima, samlet vurdering av klimafotavtrykk

Det vil bli satt bærekraftsmål for prosjektet, samt satt kriteriesett i hht Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune. Kriteriesettet skal brukes sammen med klimagassberegninger for å synliggjøre hvordan reguleringsplanen bidrar til å nå kommunens klimamål. Kriteriesettet vil fungere som en verktøykasse med tiltak. Prosjektet har som ambisjon å tilfredsstille EU taksonomi, men det er ikke tatt stilling til evt sertifisering enda.

Det er foreløpig satt følgende kriteriesett for prosjektet:

- Mobilitet og transport
 - vurdere felles mobilitetsløsninger som parkering for delebil og dele-transportsykel
 - styrke tilbudet til gående og syklende med supplerende snarveger og ganglinjer
 - utbygging av tidligere ubebygde tomt nær lokalsenter og meget godt kollektivtilbud
- Fellesareal og landskap
 - etablering av innendørs fellesareal som også kan benyttes av eksisterende beboere
 - økt vegetasjonsvolum og lokal overvannshåndtering
 - bevarer eksisterende terreng på Østre
- Materialbruk og levetid
 - vurdere tiltak for avfallsreduksjon
 - vurdere bruk av lavutslipps- og ombruksmaterialer
- Bygg- og anleggsfasen
 - vurdere krav til avfallsreduksjon i byggefasen
- Energi og effekt
 - ny bebyggelse knyttes til fjernvarme

5.17 Virkninger for næringsinteresser

Dagligvarebutikken innen planinitiativet medfører etablering av nye arbeidsplasser.

5.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planinitiativet vurderes ikke å medføre økte kostnader for kommunen. Tvert imot vil det utnytte allerede ledig skolekapasitet i skolekretsen. Supplerende boligtilbud tilpasset personer med nedsatt bevegelsesevne vil også bidra til at flere kan bo hjemme lenger, og i større grad fungere innen et kjent nabolag.

5.19 Anleggsperioden

De to områdene vil bli bygd ut i hvert sitt byggetrinn. Øvrige vurderinger er ikke gjort enda.

Det vil bli stilt krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperiodene, dette inkluderer trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Det vil bli krav om å rette særskilt oppmerksomhet på hensynet til skolebarna.

6. Prosess og medvirkning

6.1 Høringsparter og samrådsprosess

Planforslaget vil følge standard prosess og framdrift, med faste høringsinstanser etter avtale med kommunen.

Prosjektledelsen har tett dialog med borettslagets styre, og det vil bli avholdt flere åpne informasjonsmøter med hele borettslaget underveis i prosessen.