



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjelte

LINK ARKITEKTUR AS AVD TRONDHEIM  
Postboks 383 Sentrum  
0102 OSLO

Vår saksbehandler  
Aud Toril Schjølberg

Vår ref.  
2025/31779  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
12.06.2026

### Østre og Vestre Hallsetvangen, del av gnr/bnr 100/164 og 102/128, detaljregulering, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid for vestre del av planinitiativet, og beslutning om stans av østre del av planinitiativet

|                        |                                         |                                   |
|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                | Østre og Vestre Hallsetvangen           | Del av gnr/bnr 100/164 og 102/128 |
| Planens navn/planident | Må ses på når planomriset blir bestemt. | R20260025                         |
| Mottatt planinitiativ  | 17.02.2026                              |                                   |
| Oppstartsmøte          | 04.05.2026                              |                                   |

| Rolle           | Navn                 | Org./firma               | Kontaktinfo                               |
|-----------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Forslagsstiller | Liv Svare            | Hallsettoppen Eiendom AS | ls@heimeie.no                             |
| Plankonsulent   | Gunnar Næss          | LINK Arkitektur AS       | gn@linkarkitektur.no                      |
| Plankonsulent   | Mona Presthus        | Multiconsult Norge AS    | Mona.Presthus@multiconsult.no             |
| Saksbehandler   | Aud Toril Schjølberg | Byplankontoret           | aud-toril.schjolberg@trondheim.kommune.no |
| Partner         | Oda Renli            | Byplankontoret           | oda.renli@trondheim.kommune.no            |

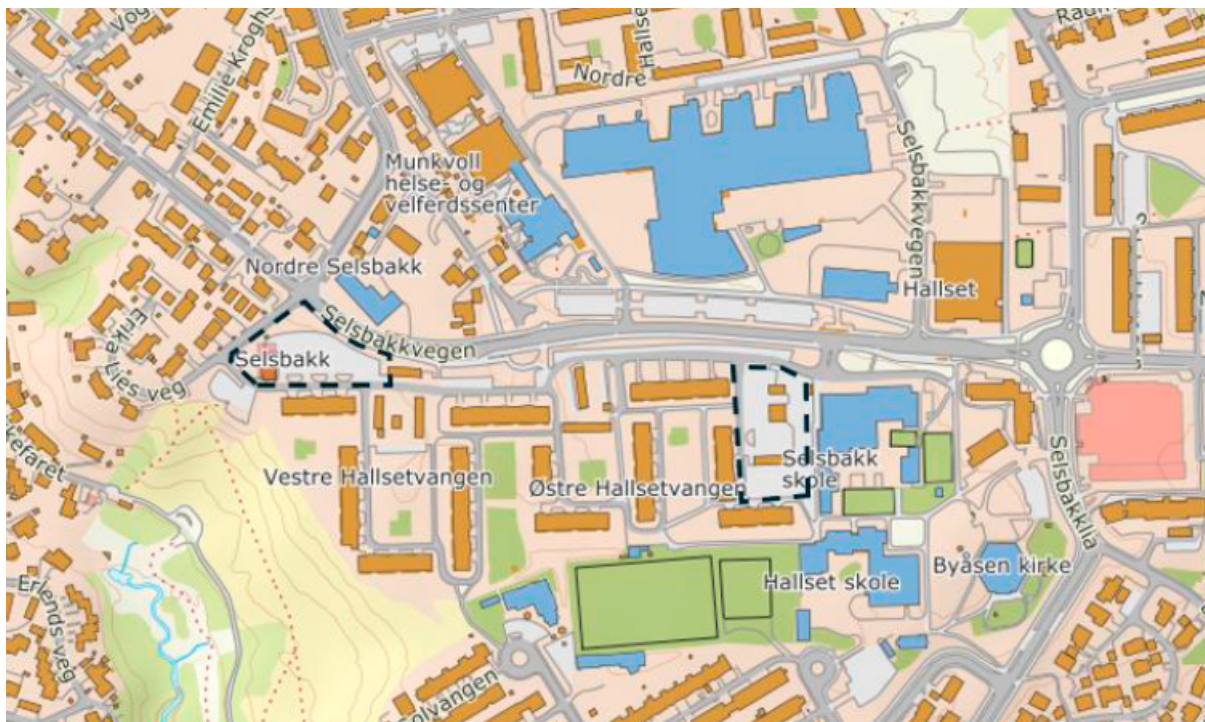
Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 7

Telefon:  
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

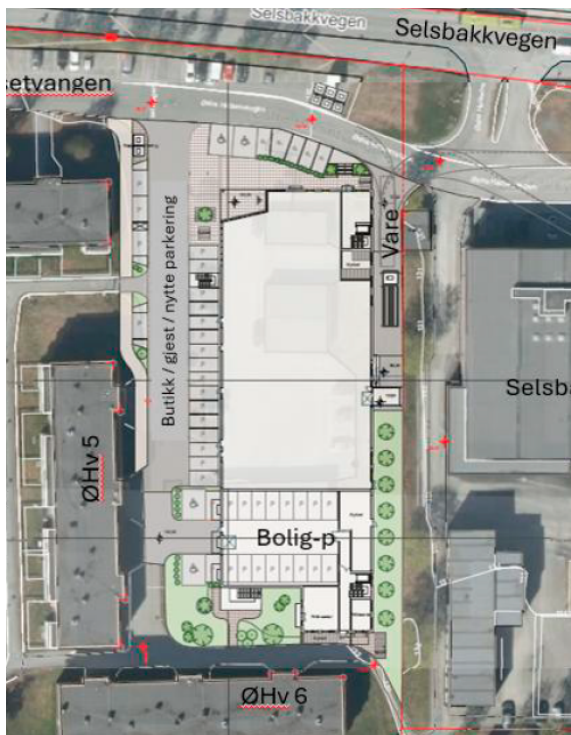
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no  
www.trondheim.kommune.no



*Illustrasjonen viser de to planområdenes plassering, vist med sort stiplet linje.*

### Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å utvide Søndre Hallset borettslag med dagligvarebutikk med boliger i 3 og 4 etasjer over i østre del av borettslaget, og 2 boligblokker på 5 etasjer i vestre del. Planinitiativet beskriver at det vil bli ca. 140 boenheter (65 i østre del og 75 i vestre). Arealene blir i dag brukt til parkering.



*Forslag til illustrasjonsplan for østre del.*



*Illustrasjonen over viser mulig bygningsvolum på østre del.*



*Forslag til illustrasjonsplan for vestre del.*



*Illustrasjonen viser mulig bebyggelse på vestre del.*

## Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planområdene ligger i byggesone 2 i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA). Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m<sup>2</sup> kan vurderes tillatt i byggesone 2 gjennom reguleringsplan.



*Utsnitt av kommuneplanens arealdel, med de to planområdene markert med sorte, stiplede sirkler.*

## Oppstart av arbeid med deler av reguleringsplanen anbefales.

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for deler av innsendt planinitiativ. Vi har vurdert de to planområdene hver for seg, selv om de er fremmet i samme planinitiativ.

Anbefaling om oppstart av arbeid gjelder vestre del av planområdet. Byplankontoret beslutter at arbeidet med østre del av planinitiativet skal stanses og at det ikke kan varsles oppstart her. Dette er på bakgrunn av at det er behov for å sikre offentlig areal til Selsbakk ungdomsskole.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det skal ikke være fastsatt planprogram.

## Byplankontorets bakgrunn for å avslå østre del av planinitiativet

### ***Selsbakk ungdomsskole***

Selsbakk ungdomsskole er nærmeste nabo til østre del av foreslått planområde. Ved skolen er det i dag ikke tilstrekkelig uteoppholdsareal for dagens elevtallskapasitet. Det er behov for å oppgradere anlegget og eksisterende paviljonger må erstattes. Selsbakk skole har behov for tilbygg og behov for idrettshall. Idrettshallen skal ivareta kroppsøvingsareal for både Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole.

Planforslaget må hensynta dette og det må utredes et alternativ som dekker kommunens behov. Det er behov for at ny idrettshall enten legges i planområdet, eller at deler av arealet inkluderes som del av skolen uteoppholdsareal, vist i kartutsnittet under.



*Illustrasjonen viser en grov skisse over areal skolen har behov for å sikre til framtidig uteoppholdsareal.*

Forslagsstiller har i oppstartsmøtet stilt seg negative til å inkludere en idrettshall i reguleringsplanen og ønsker heller ikke at kommunen skal sikre seg deler av arealet til uteoppholdsareal for skolen. Arealet burde vært sikret i forbindelse med siste rulling av KPA, men behovet ble ikke fanget opp. Det er derfor viktig å sikre muligheter for utvikling av Selsbakk skole nå, og Byplankontoret vurderer derfor at det ikke skal igangsettes planarbeid for østre del av planinitiativet.

### ***Utforming***

I tillegg fraråder Byplankontoret planoppstart for østre del på grunn av selve plangrepet. Det planlagte bygget har et for stort volum, andelen parkeringsareal og asfaltflater er for høy og konsekvensene for skolen vurderes som store.

Byggets base er over 80 meter lang og fremstår som svært dominerende. Basen har i stor grad lukkede fasader og treffer ikke bakken på en god måte. Prosjektet bidrar ikke positivt til nærområdet, og fremmer ikke et attraktivt bymiljø. Bakkeparkering og grå arealer dominerer tomte, noe som ikke bygger opp om de grønne kvalitetene i området.

Videre vil den over 80 meter lange veggen på 5 og 6 etasjer vende direkte mot skolen. Skolen har i hovedsak klasserom, arbeidsrom og elevbase mot planområdet. Bygningen vil utgjøre en visuell barriere som forringer utsyn og lysforhold. Det er også en fare for at det skapes en bakside med dårlig sosial kontroll.

Beslutningen kan ikke klages på, men dere kan kreve å få lagt fram spørsmålet om oppstart for byutviklingsutvalget, i tråd med § 12-8 i plan- og bygningsloven. Dersom byutviklingsutvalget beslutter oppstart vil Byplankontoret sende et nytt brev med flere råd for bearbeiding av planinitiativet.

Dersom vi ikke har mottatt et slikt krav innen tre uker, vil vi orientere byutviklingsutvalget om

beslutningen om ikke å sette i gang planarbeidet for østre del.

Planinitiativets østre del blir ikke omtalt videre i brevet. Dersom det er ønskelig å utvide planinitiativet til å gjelde resten av borettslaget, eller vurdere en annen plassering av dagligvarebutikken og boliger, må det sendes inn et nytt planinitiativ. Ved en eventuell innsending av nytt planinitiativ anbefaler vi at man ser på hele borettslagets eiendom og muligheten for framtidig utvikling.

### **Byplankontorets råd for videre planarbeid med vestre del av planinitiativet**

Tilbakemeldingene baserer seg på Byplankontorets egne vurderinger, i tillegg til innspill fra internt samråd i Trondheim kommune. Innspillene fra samrådet følger vedlagt, og må følges opp og svares ut i den videre planprosessen.

Regulering av planområdets vestre del kan igangsettes. Dersom det ikke er ønskelig å utvide planinitiativet nå, anbefaler vi at hele området likevel inkluderes i stedsanalysen og i en eventuell mulighetsstudie. Nærheten til Hallset lokale sentrum, beliggenheten i byggesone 2 og borettslagets lange grense mot Selsbakkvegen - som består av mye grått parkeringsareal - tilsier at det bør gjøres et helhetlig grep for utforming av området.

Innsendt stedsanalyse er mangelfull, og anbefalingskartet framstår som tilpasset prosjektet framfor omvendt. Byplankontoret anbefaler å ta et steg tilbake og utarbeide et nytt anbefalingskart basert på en helhetlig idé og kunnskap om stedet. De viktigste kvalitetene i borettslagets arealer er de store, grønne gårdsrommene, gode solforhold, lavblokker, samt lys og luft. Det må ses på hovedgrep som bygger opp under disse kvalitetene, samtidig som området tilføres nytt særpreg.

Forholdet til Selsbakkvegen blir sentralt, og det må ses på muligheter for å tilføre området mer bymessige og grønne kvaliteter. Et finmasket gangnett og gode byromsforbindelser kan bidra til økt byliv. Det blir viktig å sikre trygg ferdsel og gode, sammenhengende gangforbindelser internt i området og fram til krysningspunkter ved Selsbakkvegen.

#### ***Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:***

- Fortetting med boliger
- Tilrettelegging for tilgjengelige boenheter i et borettslag som mangler heis
- Uterom skjermet for støy

#### ***Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:***

- Fragmentert utvikling for hele borettslaget
- Manglende stedstilpasning til nabobebyggelse
- Ikke sikret tilstrekkelig grønne kvaliteter.

### **Informasjon om risiko i planprosessen**

Byplankontoret gjør oppmerksom på at det å igangsette et privat reguleringsplanarbeid innebærer en økonomisk og prosessuell risiko for forslagsstiller. Se [nærmere info om forhold som forslagsstiller må være innforstått med](#).

## Råd for videre planarbeid

- Stedstilpasning: Ny bebyggelse i vestre del må tilpasses eksisterende bebyggelse mot vest på en hensynsfull måte. De foreslåtte blokkene utgjør en stor kontrast til tilgrensende småhusbebyggelse, og bør reduseres med en etasje. Prosjektet må også ta hensyn til hensynssone kulturmiljø i KPA på motsatt side av Selsbakkvegen. Denne omfatter gårdstunet på Nordre Selsbakk og omkringliggende småhusbebyggelse. Prosjektet viser en høy utnyttelse (ca. 140 %). Kravet i KPA er minimum 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal.
- Selsbakkvegen: Forholdet og avstanden til Selsbakkvegen blir sentral. Det bør tilrettelegges for gode byrom som gjør det attraktivt å gå langs veien. Det må vurderes etablering av møbleringssone langs fasadene mot Selsbakkvegen. Eksisterende trær i vestre del av tomte bør søkes bevart, og det bør plantes nye trær (fortrinnsvis løvtrær) langs Selsbakkvegen. Trær bør innarbeides i en helhetsplan og sikres i bestemmelsene.
- Bygningsstruktur og arkitektonisk kvalitet: For å oppnå en bedre tomteutnyttelse og bedre struktur bør bygg D flyttes parallelt med Erika Lies veg. Dette vil gi bedre og større uteoppholdsareal. Rampen til parkeringskjelleren må integreres i bygningskroppen, da den som er vist per nå beslaglegger mye areal, samtidig som den vil fungere som en barriere. Svalganger bør unngås på de nye byggene ut mot offentlig veg. Videre er det viktig at bebyggelsen møter terrenget på en god måte. Området må ses på som en helhet, og vurdering av visuelle kvaliteter må inkludere formspråk, fasadeytter, fargebruk, og materialvalg. Prinsippene i arkitekturstrategien skal legges til grunn.
- Uteoppholdsareal: Det er viktig at prosjektet sikrer nok uteoppholdsareal med gode kvaliteter, som ikke er støyutsatt. I det innsendte materiale ser det foreløpig noe knapt ut.
- Støy: Da planområdet ligger i rød og gul støysone, må planarbeidet dokumentere og sikre gode bokvaliteter og støyfrie uterom.
- Gangnett: Det må sikres et finmasket nett av trafiksikre gangforbindelser, både mot Selsbakkvegen og mot borettslagets øvrige bebyggelse og uterom.
- Renovasjon: Renovasjonsløsningen og HC-parkeringer er plassert sentralt i planområdet, og bør vurderes flyttet for å gi rom for større og bedre uteoppholdsarealer. Det må redegjøres for hvordan dagens funksjoner innenfor planarealet skal erstattes. Videre bør ses på en helhetlig plan for avfallshåndteringen i borettslaget basert på nedgravde containere.
- Blågrønn faktor: Planområdet ligger i sone 1 og 2 for blågrønn faktor. Det skal leveres regnskap for hvert formål. Tiltak må være samkjørt med VA-planen og hovedgrep må beskrives og sikres i planforslaget. Det skal leveres separat regnskap for offentlige og fellesprivate samferdselsanlegg. Se for øvrig kommunens [nettside for blågrønn faktor](#).
- Leilighetsfordeling: Hallset levekårssone har en del utfordringer knyttet til blant annet

levestandard. I tillegg er det en relativt høy andel enslige eldre og enslige med barn i levestandardsonen. Eksisterende bebyggelse i borettslaget har generelt gode leilighetsstørrelser, men også mange 1-roms leiligheter. For å fremme økt bostabilitet og gi mulighet for å bo gjennom ulike livsfaser, er det avgjørende med en variert boligsammensetning i det nye prosjektet. Ettersom det er mange små leiligheter og små leilighetsstørrelser under bygging og planlagt i nærområdet, må leilighetsstørrelser og antall rom vurderes for området samlet.

- Rekkefølgekrav: Det må påregnes rekkefølgekrav for opparbeiding av et driftbart fortau med 3 meter bredde langs Erika Lies veg, fram til innkjøringen til Vestre Hallsetvangen.
- Fjernvarme: Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

## Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

### *Varsel om oppstart*

Det er som sagt ønskelig at dere ser på utvikling av hele borettslagets eiendom, men da må planinitiativet sendes inn på nytt. Ved varsel om oppstart på kun vestre del må planområdet utvides med hele veggbredden i Selsbakkvegen, Erika Lies veg og Vestre Hallsetvangen.

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til [kart.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:kart.postmottak@trondheim.kommune.no).

### *Medvirkning*

Det bør legges opp til bred medvirkning tidlig i planprosessen. Plankonsulent/forslagsstiller bør holde åpent informasjonsmøte med borettslaget og andre berørte parter. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos Byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

### *Framdrift*

Det ble ikke avtalt framdriftsplan, men denne kan sendes inn når videre gang er avklart.

- Arbeidsmøter
- Ev. møte med naboer eller andre
- Send inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Varsle saksbehandler senest 3 uker før dere sender inn komplett planforslag
- Komplett planforslag sendes inn
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)

- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

### Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#) og med vedlagt liste med krav til komplett materiale.

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal omfatte følgende tema:

- Masseras og skred
- Nedbør
- Fremtidige klimaendringer
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- Støy og støv fra trafikk
- Forurensning i grunnen
- Ulykker ved av- og påkjørsler
- Ulykker med gående og syklende
- Ulykke ved anleggsgjennomføring
- Kulturminner og kulturmiljø
- Brannslukningsvann

ROS-analysen skal inneholde kilder og begrunnelser for konklusjoner i analysen. Andre tema kan bli aktuelle, og må vurderes underveis i planprosessen.

### Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

### Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

### Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Aud Toril Schjølberg  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Kopi til:  
HALLSETTOPPEN EIENDOM AS  
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG  
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE