

DETALJREGULERING FOR ABELSBORG GATE 10 M.FL. TRONDHEIM KOMMUNE BEHANDLING AV INNSPILL ETTER NY VARSLING AV OPPSTART I SEPTEMBER 2024

20.12.2024

Oppstart av planarbeidet ble først kunngjort og varslet 24.01.2024. Etter kommunens anmodning ble oppstart varslet på ny 02.09.2024, med høringsfrist 04.10.2024. Offentlige organer, høringsinstanser, naboer og andre rettighetshavere ble varslet per brev. Det kom inn 25 uttalelser.

Offentlige organer, høringsinstanser:

1. Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE) 03.10.2024
2. Trøndelag fylkeskommune 03.09.2024
3. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS 09.09.2024
4. Tensio TS 19.09.2024

Naboer og andre rettighetshavere:

5. Abelsborg gate borettslag 03.10.2024
6. Ilabækken borettslag, 04.10.2024
7. Ilevollen Borettslag, 12.09.2024
8. Styret i sameiet Kleists gate 4, 27.09.2024
9. Anja Hjelvik Randgaard, 24.09.2024
10. Else Aspen, 28.09.2024
11. Khaled Tarek A M Khatib, 29.09.2024
12. Ottar Ratvik Østvik, 29.09.2024
13. Blanca Ilona F Bali, 30.09.2024
14. Bushra Haitham El-Noush, 04.10.2024
15. Helle Maarud Andersen, 10.04.2024
16. Jan Eivind Tønnesen, 26.09.2024
17. Lars Einar Skau Henriksen, 10.04.2024
18. Nico Gallun Canborn, 28.09.2024
19. Reidar Johansen, 03.10.2024
20. Tor Andre Johannessen, 01.10.2024
21. Finn Nilsen, 01.10.2024
22. Hiroko Ikutomi, 17.09.2024
23. Marianne Goin, 27.09.2024
24. Marit Ellen Hartvigsen, 04.10.2024
25. Mikaela M Y G Canborn, 02.09.2024

1. NORGES VASSDRAGS OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)

Det vises til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan som verktøy og innspill til ivaretagelse av NVEs fagområder, og veiledende nettsider og kartløsning for arealinformasjon.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn, og det må tydelig fremgå av plandokumentene hvordan ulike interesser er vurdert og innarbeidet i planen. Relevante fagutredninger legges ved. Det oppfordres til å ta kontakt med NVE ved behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentarer:

Tas til orientering. NVEs myndighetsområder skal være ivaretatt i planforslaget.

2. TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE (TFK)

Kulturminner nyere tid:

Ny høring for utvidet plangrense viser et videre bearbeidet skisseforslag for ny bebyggelse, uten at det ser ut som det er videre redegjort for. Illustrasjonen som følger varsel om utvidet plangrense viser endring av volum. Utvikling fra 3+, til 7 etasjer er en betydelig økning av byggehøyde, som vurderes som ikke stedstilpasset, som tydeliggjøres av opprisset. Maksimal mønehøyde (formet tak) bør ikke overstige mønehøyden til Kleist gate 2.

Kulturminner eldre tid:

Foreløpig vurdering er at det vil være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det bør medtas reguleringsbestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven §8. Det vises til tidligere uttalelse ved kunngjøring av planarbeid.

Forslagsstillers kommentarer:

Byantikvaren / Byarkitekten antas å få saken tilsendt ved offentlig ettersyn. Planforslaget bygger opp om dagens sammensatte kvartalskarakter, med varierende byggehøyder og stilarter. Innenfor kvartalet er bebyggelsen i dag opp fem etasjer + saltak. Vis-à-vis Abelsborg gate 10 er bebyggelsen også i fem etasjer. Den foreslåtte bebyggelsens stedstilpasning er redegjort for i planen. Bestemmelser sikrer at utformingen av på- og tilbygg skal hensynta eksisterende bygg innenfor eiendommen.

3. TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til tidligere uttalelse datert 30.01.2024.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller viser til tidligere merknadsbehandling (21.06.2024).

4. TENSIO TS

Ved tilbakemelding 06.02.2024 presiseres det at dersom effektbehovet økes ut over det dagens nett kan forsyne, må det settes av areal for ny nettstasjon iht. Tensio's krav. Etter samtale med forslagsstiller, holdes effektbehovet for prosjektet innenfor dagens forsyning bygget har kapasitet til å levere.

Forslagsstillers kommentarer:

Prosjektets effektbehov holdes innenfor dagens kapasitet i eksisterende nettstasjon for bygget. Bestemmelser sikrer at evt. ny nettstasjon integreres i bebyggelsen, og forholder seg til netteiers krav.

5. ABELSBORG GATE BORETTSLAG

Borettslaget ligger på motsatt side av gaten for Abelsborg gate 10. Foreslått høyde og utforming vil føre til at beboere mister lys og mulighet for å se himmelen. Kapasiteten i p-kjeller bør ikke overvurderes, og det er utfordrende å finne ledig gateparkering. Borettslaget har særlig behov for parkering nær bolig, og p-kjeller er kostbar å benytte.

Det bør tilrettelegges for større boenheter for å unngå ytterligere belastende festbråk knyttet til eksist. hybler.

Forslagsstillers kommentarer:

Planforslaget legger ikke til rette for flere parkeringsplasser, utover én HC-parkeringsplass. Som del av planprosessen vil forslagsstiller likevel undersøke mulighet for å inngå avtale om beboerparkering i p-kjeller, eller nærliggende anlegg eller område.

Forslaget tilrettelegger for en konsentrert utvikling, i tråd med overordnede målsetninger.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at leilighetssammensetningen for nye boliger skal være variert, med minst 50 % treromsleiligheter eller større, og duplex-leiligheter (leilighet over to plan med internt trapp) i de to øverste etasjene. Større boenheter sikres videre gjennom krav til minste størrelse på treroms på minimum 48 m² BRA.

6. ILABÆKKEN BORETTSLAG

Borettslaget eier og forvalter Koefoedgeilan 4A med felles hage.

Det forventes at bevaring av fasaden og fasadens fargebruk, samt utforming av felles uteområder bidrar til å styrke og bevare stedsidentiteten. Fargeskala og materialbruk bør vurderes opp mot bydelens fargeskala, og videreføre de estetiske kvalitetene i området, snarere enn å forsterke måten den røde murfasaden bryter med områdets karakter. Fasaden bør bidra til mer attraktivt gaterom.

Dersom sol- og skyggeforholdene for solbelyste utearealer på formiddag/dagtid endres, vil dette ha konsekvenser for beboernes bruk av fellesområdene.

Oppgraderingen bør videreføre dagens næringsareal.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er oppdatert med sol- og skyggediagrammer som viser på hvilken måte planforslaget påvirker naboer i gårdsrom og Abelsborg gate.

Planforslaget sikrer at utformingen av på- og tilbygg bør hensynta eksisterende bygninger innenfor eiendommen, samt benytte robuste og strøktstilpassede materialer. Abelsborg gate 10 inngår i et område med variert fasadeuttrykk.

7. ILEVOLLEN BORETTSLAG

Ilevollen Borettslag vil gjerne ha flere naboer, men det er ikke holdbart og i tråd med ønsket utvikling at ny bebyggelse går på bekostning av områdets etablerte kulturmiljø, og forringer områdets attraktive kvaliteter. Det ble gitt innspill også ved varsel om oppstart. Planforslaget er endret siden den gang, men det er et problem at byggehøyden har økt. Det er bra at takformen er endret til valmet tak, men burde vært et premiss fra antatt utført stedsanalyse, iht. ny KPA §8.1.

Forslaget er i strid med Byplankontorets tilbakemeldinger, og tolkes som forsøk på å appellere til politisk nivå, og det er ingen grunn til at fagmiljøet i kommunen vil bli overprøvd.

Borettslaget er sterk negativ til forslaget da det bryter med kommunens politikk på følgende punkter:

1. 7 etasjer er for høyt, og bryter med §9.3 i ny KPA, vedr. hensynssone kulturmiljø

Planområdet ligger i sin helhet innenfor hensynssone kulturmiljø i ny KPA. Forslaget diskuterer i noen grad enkeltbygg i verneklasse, men ikke forholdet til hensynssonen.

Bebyggelsen er for høy ift. det etablerte bygningsmiljøet i hensynssonen, òg ift. etablert bygningsmiljø i Trondheim generelt (kvartalsbebyggelser fra 3-5 etasjer med loft). Solen står lavt i vinterhalvåret, og prosjektet skyggelegger gårdsrommet store deler av tiden.

Borettslaget mener at Byplankontorets tilbakemeldingsbrev 23.11.2023 av planinitiativet fortsatt er relevant. Der vurderer byplankontoret at påbyggets utforming og tilpasning til nabobebyggelse og området ikke er ivarettatt. 7 etasjer er for høyt, og gesimshøyden er to etasjer / 6 m høyere enn gesims for høyeste tilstøtende bebyggelse.

Forslagsstillers argumentasjon for at forslaget bygger opp under kvartalskarakter, byggehøyde og stilarter, er for generell. Foreslått bebyggelse vil bli det høyeste bygget innenfor hensynssonen. Ny og gammel KPA stadfester at utnyttelse må sees ift. kulturhistoriske verdier, boligkvaliteter, og nok uteoppholdsareal. Det vises til formulering i ny KPA §8.2. Arkitektur.

2. Bebyggelsen fremstår ikke helhetlig, i strid med høringsutkast til ny arkitekturstrategi for Trondheim kommune

Planforslaget legger til rette for et tiltak som vanskelig kan innfri PBL §29-2, visuelle kvaliteter.

Det er bra at eksisterende bebyggelse bevares. Det kommer frem av illustrasjonene at det nye volumet, som er høyere enn nederste, utgjør et tydelig brudd med eksisterende, og virker fremmed. Både materialbruk og fasadeutforming virker lite forseggjort.

Foreslått formulering av bestemmelse §3.2-3, har gode intensjoner, men er lite forpliktende ift. å ivareta materialbruk av kvalitet, som eks. videreføring av rød tegl. Troverdige illustrasjoner må forplikte, og detaljtegninger vise overgangen mellom gammelt og nytt. Borettslaget er tilfreds med formuleringen om

at det skal redegjøres for hvordan overgangen mot eksisterende bebyggelse er planlagt løst. For å oppnå et samlet og mer helhetlig fasadeuttrykk, kan utbygger i større grad gripe inn i eksisterende bebyggelse.

Det etterlyses vellykkede referanseprosjekter, og hvordan bestemmelser vil forplikte forslagsstillere for å oppnå tilsvarende.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har endret bestemmelser vedr. krav til utforming, etter ønske fra kommunen. Det vises til planbeskrivelsen for vurdering av utforming, hvor det åpnes for at toppetasje er inntrukket fra bygningens fasadeliv.

8. STYRET I SAMEIET KLEISTS GATE 4

Sameiet består av 13 leiligheter. Følgende punkter må avklares i planarbeidet:

- Situasjonsplan som viser fremtidig uteoppholdsareal i felles gårdsrom er mangelfullt. Å ta stilling til endringer.
- Sol- og skyggeanalyse av konsekvenser for naboer må utarbeides. Dersom sol/skygge og kvaliteter knyttet til utsikt forringes og boligverdien synker, vil det bes om kompenserende tiltak.
- Vurdering av kapasitet knyttet til kollektivtilbud er ikke foretatt. Parkeringsbehovet må i bedre grad utredes, bl.a. for barnefamilier. KPA fordrer min. 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Forslaget vil være minst 8 m høyere enn bygg i nærområdet, og bryter med eksisterende kvartalsstruktur, og samsvarer ikke med KPA §9-1, §9.2, §9.4, §9.6 og §9.7.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utført sol- og skyggeanalyse som viser konsekvenser for solbelyst gårdsrom, og konsekvenser for naboer, se vurdering i planbeskrivelsen.

Området er sentrumsnært, og kollektivtilbudet i området er godt. Nærmeste trikkeholdeplass er Ila i Llevollen, retning sentrum/Lian. Bussholdeplass Skansen i nærhet til denne, betjenes av en rekke bussruter til en rekke destinasjoner. Kapasiteten for kollektivtransporten ansees dersom som tilstrekkelig.

Planforslaget er i tråd med overordnede ambisjoner om reduksjon av personbilbruk.

Det vises til planbeskrivelsen for vurdering av utforming.

9. ANJA HJELVIK RANDGAARD

Vedkommende er nabo i Kleists gate 4, leilighet 2C, nord for foreslått prosjekt, og skriver på vegne av hjemmelshavere/beboere ved samme adresse. Det forventes mulighet for medvirkning i byggesak.

Innspill samsvarer med oppsummert merknad under pkt. 8, over.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt. 8.

10. ELSE ASPEN

Innspill samsvarer med oppsummert merknad under pkt. 8, over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt. 8.

11. KHALED TAREK M A KHATIB

Innspill samsvarer med oppsummert merknad under pkt. 8, over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt. 8.

12. OTTAR RATVIK ØSTVIK

Innspill samsvarer med oppsummert merknad under pkt. 8, over.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt. 8.

13. BLANCA ILONA BALI

Vedkommende er beboer i Kleists gate 6, og skriver for beboere i Kleists gate 6.

Foreslått bebyggelse vil dominere området arkitektoniske utforming, lysforhold, støy, trivsel og bakgårdens bruksområde. Informasjonen oppleves som mangelfull og vag.

1. Lysforhold, støy og bokvalitet

Foreslått utbygging vil redusere lysinnfall i leilighetene, spesielt de inn mot gårdsrom. Mange bruker bakgården og balkongen, når solen når bakgården på ettermiddagen. PBL §29-2 omhandler krav til lys og luft, som foreslått bebyggelse ikke hensyntar, og vil forringe beboernes bokvalitet og helse/trivsel. Støy fra trafikk, aktivitet, tekniske anlegg som ventilasjons- og avfallssystemer vil forringe bomiljøet.

2. Bakgården som felles uteområde

Utbygging vil begrense bakgården som samlingssted, og må bevares som grønn lunge. Vi ser ikke verdien av ny lekeplass, da allerede finnes lekeplasser i nærområdet.

Det er problematisk at grenser i kart trekkes opp uten av eierforholdene er avklart, og «fellesareal i bakgården» inkluderer Vinterhagen og balkonger i Kleists gate 6. Dette gir feil informasjon og kreves korrigert da det kan påvirke fremtidig leilighetssalg. Uavklart eierforhold tilknyttet Kleists gate 2 må avklares.

Filvedlegg viser vedtak om opparbeidelse av gårdsrom til felles lekeareal.

3. Arkitektonisk harmoni, estetikk og kulturhistorisk verdi

Forslått bebyggelse vil forringe den visuelle sammenhengen og kulturhistoriske verdien i området, og bryter med områdets kvartalsstruktur og høyde (minst 8m høyere enn andre bygg), og påvirker siktforhold. Det stilles spørsmålsteget til om tiltaket er i tråd med KPA §§ 9.1, 9.2, 9.4, 9.6 og 9.7.

4. Parkerings- og trafikkforhold

Vurdering av kollektivkapasiteten og parkeringsbehov er utilstrekkelig. Planen er ikke i tråd med minimumskrav for parkeringsplasser i KPA. Vi anslår behov for 140 sykler, og det er uklart hvor dette skal etableres.

5. Hyblifisering

Vi er bekymret for at planen vil bidra til kortsiktige leieforhold og hybler.

6. Videre utredning

Sol- og skygge-analyse som viser konsekvenser for naboer bør utarbeides.

Forslagsstillers kommentarer:

Kommunen har stilt krav om foreslått lekeareal i solfylt del av gårdsrom.

Vedr. gårdsrom. Dagens bruk av gårdsrom som felles oppholds- og lekeareal videreføres i gjeldende plan, iht. gjeldende regulering. Foreslått areal til lek i gårdsrom har som intensjon å sikre denne kvaliteten, etter ønske fra kommunen.

Varslet utvidet plangrense for å medta gårdsrom er lagt i eiendomsgrense mot øst, og forslag til reguleringsformål felles uteoppholdsareal, vil sikre en videreføring av bruken av gårdsrommet, i tråd med gjeldende regulering. Balkonger og vinterhage i Kleists gate 6, inngår ikke som del av planen.

Vedr. parkering- og trafikkforhold stiller ikke KPA minimumskrav til bilparkering, kun maksimumskrav. For minimumskrav for sykkel, foreslås sykkelparkering løst i gårdsrom, som vist i illustrasjonsplan. Beregning av antall sykkelplasser i planforslaget viser krav iht. gjeldende KPA, men er tilnærmet samme nivå med krav i ny KPA.

Vedr. leilighetsstørrelser, vises det til kommentar under pkt. 5 over.

Vedr. sol- og skyggevurdering, vises det til forslagsstillers vurdering av tema i planbeskrivelsen, med oppdaterte diagram.

14. BUSHRA HAITHAM EL-NOUSH

Innspill samsvarer med uttalelse under pkt. 13 over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt.13.

15. HELLE MAARUD ANDERSEN

Innspill samsvarer med uttalelse under pkt. 13 over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt.13.

16. JAN EIVIND TØNNESEN

Innspill samsvarer med uttalelse under pkt. 13 over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt.13.

17. LARS EINAR SKAU HENRIKSEN

Innspill samsvarer med uttalelse under pkt. 13 over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt.13.

18. NICO GALLUN CANBORN

Beboere og jeg er nabo i Kleists gate 6.

Innspill samsvarer med uttalelse under pkt. 13 over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt.13.

19. REIDAR JOHANSEN

Innspill samsvarer med uttalelse under pkt. 13 over.

Forslagsstillers kommentarer:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt.13.

20. TOR ANDRÉ JOHANNESSEN

Vedkommende er beboer i Kleists gate 6, leilighet H0202, og har ettermiddagssol på sin veranda som vil bli et savn om forsvinner. Abelsborg gate 10 er allerede en høy bygning.

Videre innspill samsvarer med uttalelse under pkt. 13 over.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar under pkt.13.

21. FINN NILSEN

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har ikke mottatt noen kommentar eller vedlegg i innsendt uttalelse.

22. HIROKO IKUTOMI

Som nabo i Skolegata vil prosjektet påvirke utsikten fra alle vinduer, og utsikt til grønne Byåsen forsvinner. Det stilles spørsmål til byggets høyde, og hvordan Byantikvaren kan tillate dette. Foreslått volum er ødeleggende for trehusområdet som ligger i bunnen av bakken ved siloen. Håper reguleringen stoppes.

Forslagsstillers kommentar:

Bebyggelsen innenfor kvartalet og på Ila fremstår som lite homogen, med bygninger med stort sprang i etasjehøyder. Byantikvaren / Byarkitekten antas å få saken tilsendt ved offentlig ettersyn.

23. MARIANNE GOIN

Vedkommende er nabo i Koefoedgeilan 4a i 2 etg., som er rett over gaten. Bygget passer ikke inn i området, og blir det høyeste i kvartalet. Høye bygg kaster skygge. Moderne estetikk og flatt tak passer ikke inn i området, utformingen ser stygg og billig ut.

Trondheim trenger flere større boliger for familier.

I dag kan vedkommende så vidt se himmelen over Abelsborg gt. 10, og er redd for at dagslys og utsikt i oppholdsrommet forsvinner. Foreslått bebyggelse vil hindre utsikt fra stuen, se foto. Takterrasse vil skape støy for naboene.

Forslagsstillers kommentar:

For kommentar vedr. familieboliger, vises det til pkt. 5 over.

Det vises til illustrasjonshäfte, der prinsippsnitt for dagslys av nabo i Koefoedgeilan 4a i 2 etg., viser at foreslått takhøyde i prinsippet ivaretar dagslyskrav (iht. teknisk forskrift).

Takterrasse vil bidra til god bokvalitet for beboere. Se pkt. 5 for beskrivelse av variasjon i leilighetssammensetning.

24. MARIT ELLEN HARTVIGSEN

Vedkommende er beboer i Kleists gate 2, og stiller seg bak uttalelse til Kleists gt. 4 og 6.

Planavgrensning:

Planavgrensningen trekker seg over eiendommer hvor Abelsborg gt. 10 ikke er hjemmelshaver. Gnr./bnr. 416/221 tilhører Kleists gate 2, og eksisterende garasje tilhører denne eiendommen. Garasjen ligger som del av garasjeanlegget til 416/62, Abelsborg gate 10. Vi stiller oss undrende til hvorfor garasjeforholdet til naboen ikke er nevnt.

Støy og støyplager:

Varelevering til matvarebutikk/kiosk på hjørnet Abelsborg gate og Kleists gate medfører støy, samt kjøre- og parkeringsvansker. Avfallshåndtering i gate medfører kraftig støy. Forandring av bakgård vil medføre mer støy.

Parkering:

33 nye leiligheter tilsier krav om 16,5 p-plasser ekstra, som med bortgang av eksisterende parkering i 1.etg. er en kabal som ikke går opp når det er begrenset gateparkering.

Forslagsstillers kommentar:

Det arbeides med å komme til enighet med eier av garasjen før vedtatt plan. Omgjøring av dagens parkeringsareal i første etasje til boligformål kan bidra positivt til å minimere antall personbiler og støy i Abelsborg gate. Det arbeides med parkeringsmuligheter i dagens parkeringskjeller.

25. MIKAELA M Y G CANBORN

Foreslått plan viser en for høy bebyggelse ift. tilpasning til omliggende bebyggelse. Forslaget vil påvirke solforholdene for alle i Kleists gt. 4,6,8 og Koefoedgeilan 7. Forslaget vil også føre til at bakgården vil oppleves som tettere, mørkere og isolert, som vil påvirke livskvaliteten negativt for beboere ved bakgården i nevnte adresser. Prosjektet vil føre til lavere boligpriser for boliger inn mot bakgården. Vi krever skriftlig uttalelse fra utbygger som spesifiserer at den godkjente balkongen og vinterhagen til Kleists gt. 6, ikke er en del av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Se forslagsstillers kommentar under punkt 13, til utvidet planområde som ikke legger opp til omregulering av balkong og vinterhage.

Under følger behandling av merknader mottatt ved første varsling i januar 2024. Behandlingen er ikke endret i etterkant.

DETALJREGULERING FOR ABELSBORG GATE 10, TRONDHEIM **BEHANDLING AV INNSPILL ETTER VARSLING AV OPPSTART I JANUAR 2024**

21.06.2024

Oppstart av planarbeidene ble kunngjort og varslet i 24.01.2024. Frist for innspill ble satt til 16.02.2024. Det kom inn 11 innspill.

1. Statsforvalteren i Trøndelag, dat. 12.02.24
2. Norges vassdrags og energidirektorat, NVE, dat. 08.02.2024
3. Trøndelag fylkeskommune, dat. 13.02.24
4. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, dat. 30.01.2024
5. TENSIO TS AS, dat. 06.02.2024
6. Boreal Bane AS, dat. 25.01.24
7. Ilabækken Borettslag, Koefoedgeilan 4 A, dat. 16.02.2024
8. Ilevollen Borettslag, Koefoedgeilan 2 A/B, dat. 15.02.23
9. Mikaela Matilda Y Canborn, Kleists gate 6, dat. 16.02.2024
10. Blanca Bali, dat. 29.01.2024
11. Nico Gallun, Kleists gate 6, dat. 23.02.2024

1. STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG (SFT)

SFT uttaler seg om ulike myndighetsområder.

Landbruk: SFT er opptatt av at sentrale utbyggingsområder gis en god utnytting, i tråd med overordnede statlige føringer. De legger til grunn at kommuneplanens krav til min. 10 boenheter pr. dekar, og begrensninger for parkering, tas inn. Dersom kravet ikke kan innfris skal dette begrunnes.

Klima og miljø: SFT ansvarsområder som miljømyndighet er i stor grad ivaretatt i det oversendte materiale og Trondheim kommunes (TK) anbefaling om oppstart av reguleringsarbeid.

Støy: Grenseverdier for støy må sikres i bestemmelsene iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) med veileder.

Luftforurensning: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) må legges til grunn for planforslaget.

Forurensset grunn: Basert på tidligere arealbruk for området, kan det være forurensset grunn i området. Dette må tas hensyn til dersom graving blir nødvendig. Kommunens formulering av reguleringsbestemmelse må innarbeides i planen.

Naturmangfold: Det må vurderes om planforslaget kan få negativ effekt på registrerte rødlistede fuglearter i planområdet, jf. krav i naturmangfoldloven og veileder til NML (T-1554).

Klima og klimatilpasning: Tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning, og tiltak for effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, må innarbeides i planen.

Overvann: Håndtering av overvann, som etablering av åpne, gjerne naturhermende løsninger, samt grønne tak for fordrøyning, må vurderes i planarbeidet. Dersom naturbaserte løsninger velges bort, skal dette begrunnes. VA-plan anbefales lagt ved til høring.

SPR-BATP: Arealutnyttelsen (antall boenheter) må være så høy som mulig, og må være forsvarlig ift. andre hensyn. SFT støtter at bilparkering reduseres, og at det legges til rette for høy parkeringsdekning for sykkel, gjerne innendørs.

Helse og omsorg: Kvalitetskrav for uteoppholdsareal må sikres i bestemmelsene. Det vises til Helsedirektoratets oversikt over planterna ift. folkehelse som må ivaretas i planprosessen.

Trafikksikkerhet: Rekkefølgekrav må sikre trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter, og planen må redegjøre for hvordan myke trafikanter ivaretas (herunder trygg skolevei).

Bokvalitet: Fortetting må skje med kvalitet og stedstilpassing. Planforslaget må ivareta kvalitetskrav iht. kommunens norm for uterom og ha gode solforhold. Arealene må være store nok for lek og opphold, og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider. Universell utforming i uteområder må sikres. Tilgang til sol/lys i boenhetene må ivaretas, og det må stilles krav til at det ikke etableres boenheter som er ensidig belyste fra nord eller øst.

Sosial infrastruktur må dokumenteres, og det må foreligge beregning av tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet.

Det er viktig at bestemmelsene sikrer boligsammensetning, inkl. rom- og arealfordeling, i tråd med boligbehov i området, og at det legges opp til variert boligsammensetning.

Støyutredning må vise at kvalitetskrav iht. T-1442 er ivaretatt. Dempet fasade skal kunne benyttes unntaksvis. Det må dokumenteres hvordan fortetting påvirker støy langs adkomstvei. Tiltak og kvalitetskrav må sikres i bestemmelsene.

Det må gjennomføres utredning av luftforurensning. Hvis boliger planlegges med overlapp mellom støysone og sone for luftforurensning (T-1520), må det vurderes om samspillseffekter gir grunn til særlig varsomhet.

Universell utforming: Ved etablering av parkering i kjeller må fri høyde 2,6 meter sikres i bestemmelsene for å ivareta parkering for mennesker med nedsatt funksjon. Det bør stilles krav til andel og plassering av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjon i nærhet til trapperom og heis. Evt. må det planlegges for bakkeparkering. Hvordan universell utforming er ivaretatt må fremgå av dokumentene og sikres i bestemmelsene.

Barn og unge: Det må stilles kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt. 5 Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge. Det må redegjøres for trygg skoleveg og adkomst til fritidsaktiviteter/sosiale møteplasser for barn og unge. Sosial infrastruktur må dokumenteres og det må foreligge beregning av tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet. Rekkefølgekrav som sikrer tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet før brukstillatelse gis, jf. KPA, må stilles i bestemmelsene.

Samfunnssikkerhet: Det forutsettes at ROS-analyse utarbeides iht. gjeldende veiledere og PBL.

Forslagsstillers kommentarer:

Temaene som SFT trekker frem er alle behandlet, og langt på vei ivaretatt, i planforslaget. Mindre avvik er begrunnet.

- **Utnyttelse og parkering:** Planområdet har allerede i dag en større boligtetthet pr. dekar enn det som stilles som minstekrav i KPA. Parkeringsdekningen for bil er vesentlig redusert. For planområdet stilles det kun krav om én HC-plass. Antall sykkelparkeringsplasser for nye boliger er ivaretatt iht. krav i KPA.
- **Støy:** Grenseverdier, samt begrensninger for antall boenheter med dempet fasade, er sikret i bestemmelsene iht. gjeldende retningslinjer. Fagområdet er utredet som del av planarbeidet, se «Støyfaglig utredning».
- **Luftforurensning:** Planområdet ligger innenfor etablert boligområde, godt tilbaketrukket fra hovedveier / mulige forurensningskilder. TK har vurdert det slik at fagområdet ikke trengs utredet.
- **Forurensset grunn:** TKs forslag til bestemmelse er medtatt i bestemmelsene, i tilfelle det blir nødvendig med graving.

- *Naturmangfold:* Planforslagets ROS-analyse viser til registrering i Artdatabanken av to hettemåker ved Koefoedgeilan, i nærhet til planområdet, i 2014. Vurderingen baserer seg på kunnskapsgrunnlag om menneskelige påvirkningsfaktorer, og fuglens hekkeområder som særlig knyttes til myr- og våtmarksområder ved ferskvann.

Planforslaget omfatter påbygg av allerede etablert bebyggelse. Iht. analysen vurderes det som lite sannsynlig at rødlistede fuglearter vil bli negativt påvirket av tiltaket.

- *Klima og klimatilpasning:* Prosjektet omfatter påbygg over eksisterende bebyggelse for boligfortetting i sentralt strøk (dvs. ikke riving). Det legges ikke opp bilparkering ut over en HC-plass. Det stilles krav til materialkvaliteter samt tilknytning til fjernvarme.
- *Overvann:* Hele eiendommen er allerede i dag bebygget, inkl. kommunalt parkeringsanlegg under gårdsrom. Dette begrenser mulighetene for naturbaserte overvannsløsninger. Gårdsrom skal dog forgrønnes. Tak er utformet med skråtak, iht. TKs anbefalinger. Det er foreslått nedgravd magasin under gate som vil redusere påslipp til kommunalt nett ift. i dag. VA-plan inngår i planforslaget og vil bli lagt ut som del av høringen.
- *Helse og omsorg / uteoppholdsareal:* Kvalitetskrav til uteoppholdsareal er medtatt i bestemmelsene.
- *Trafikksikkerhet:* Temaet er omtalt i trafikkanalysen som inngår i saken. Prosjektet ligger som del av etablert boligområde, nær skole, barnehager, parker og plasser, og med fortau langs gater. Prosjektet inkluderer mindre parkering enn i dag, og genererer ikke tilleggstrafikk. Dagens utkjøring mot Abelsborg gate vil bli fjernet.
- *Bokvalitet:* Gjennom bestemmelsene stilles det krav til kvaliteter i prosjektet (materialbruk, utforming osv.). Det er bl.a. stilt krav til leilighetsorientering og -utforming, variert leilighets sammensetning, uteoppholdsareal m.m.

Planforslaget omfatter fortetting av en allerede bebygget eiendom, med et begrenset uterom på bakken mot nord. Det er likevel sikret arealer for lek og opphold innenfor planen. Planområdet grenser også til et stort, felles gårdsrom, samt ligger svært nær Iladalen Park og Ilaparken.

- *Universell utforming:* Nye og ombygde deler vil få trinnfri adkomst fra gate og kjeller. Gjeldende forskriftskrav vil bli ivaretatt i videre prosjektering. Gjennom bestemmelsene er det sikret parkeringsplass for forflytningshemmede nær heis og trapp.
- *Barn og unge:* Skolekapasitet skal sikres før det gis tillatelse til tiltak. Ila barneskole samt flere barnehager ligger i nærområdet.

2. NORGES VASSDRAGS OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)

NVE oppfordrer til å bruke deres kartbaserte veileder for reguleringsplan, som viser hvordan NVEs tema ivaretas i reguleringsplanen. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene som angår NVEs saksområder, er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentarer:

Tas til orientering. NVEs myndighetsområder skal være ivaretatt i planforslaget.

3. TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE (TFK)

Overordnet føringer: Planbeskrivelsen må redegjøre for om forsalget er i tråd med regionale og nasjonale føringer som byvekstavgift for Trondheimsområdet, regional plan for arealbruk i Trøndelag og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Ilaparken, Iladalen og Ilabekken er leke- og rekreasjonsområder som ligger nært planområdet, og som er av kommunen er klassifisert som svært viktig friluftsområde. Det oppfordres til å tilrettelegge for å sikre en viss andel større leiligheter, ettersom nærmiljøet gir muligheter for et godt og barnevennlig oppvekstmiljø.

For å sikre områder med kvalitet, lavt støynivå og lite støv, oppfordrer TFK til at uteområder, snarveier til friluftsområder og andre interesser som angår barn- og unge, kartlegges tidlig og

ivaretas i prosessen. Bestemmelsene bør sikre tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Av forslaget bør det fremgå hvordan universell utforming er ivaretatt.

Kulturminner nyere tid: TFK anbefaler at Byantikvaren og/eller Byarkitekt involveres for å sikre god stedstilpasning ved rammene som skal stadfestes ved reguleringsplanen.

Kulturminner eldre tid:

TFKs foreløpige vurdering er at det vil være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner ifm. planen, og minner om kulturminnelovens §8, om aktsomhets- og meldeplikt.

Forslagsstillers kommentarer:

De fleste temaene er kommentert ifm. behandlingen av Statsforvalterens merknad, jf. pkt 1 foran. Kort oppsummering:

- Forholdet til overordnede føringer er beskrevet i saken.
- I de foreslåtte bestemmelsene stilles det krav om at leilighetssammensetningen skal være variert, med minst 50 % tre- til fireromsleiligheter.
- De nye boligene blir i all hovedsak gjennomgående, med delvis henvendelse mot et stort, skjermet gårdsrom. I tillegg ligger planområdet nært flere verdifulle og varierte leke- og rekreasjonsområder, slik TFK påpeker. Utearealet innenfor egen eiendom er begrenset, men noe areal for lek er likevel sikret i bestemmelsene.
- Krav til universell utforming vil bli ivaretatt i nye og ombygde deler av bebyggelsen, samt i uterom.
- Byantikvaren / Byarkitekt antas å få saken tilsendt ved offentlig ettersyn.

4. TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre rednings- og slukkeinnsats hele året. Dette innebærer kjørbare adkomst, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og vannforsyning til brannslukking.

Det vises til veileder for tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats for Trøndelag.

- Tiltaket må ikke redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg
- Parkeringskjeller eller andre rom under bakken må tåle belastning til utrykningskjøretøyer, som også må skiltes.
- Solcelleanlegg monteres slik at effektiv og trygg slukkeinnsats for personell sikres, iht. NEK400.
- Lagring og håndtering av farlig stoffer som brannfarlig gass, skal ikke lagres i kjeller og/eller på loft, iht. forskrift.

Branntekniske krav kan påvirke forhold som kan påvirke byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur, og at brannteknisk rådgiver følger prosjektet.

Forslagsstillers kommentarer:

Innsatsvei for brannvesenet er planlagt fra gate som i dag. Vannforsyningen er vurdert som tilstrekkelig.

Overordnet brannstrategi er behandlet i eget brannteknisk notat. Her beskrives bl.a. funksjonskrav og ytelsesnivå for bebyggelsen.

5. TENSIO TS AS

Strømforsyning i området er begrenset. Det vil ikke være mulig å øke effektbehovet fra nettstasjonen som i dag forsyner området. Dagens nettstasjon i tilfredsstillende ikke dagens krav til HMS for medarbeiderne. Løsningen er en utfordring ift. leveringssikkerhet av strøm i området.

Det kreves innregulert plass for ny nettstasjon, enten frittstående eller som rom i bygning på bakkenivå (jf. vedlagte veiledning), dersom effektbehovet øker så mye at forsyning må forsterkes.

Forslagsstillers kommentarer:

Det er foretatt foreløpige vurderinger av inntak og kapasitet knyttet til foreslåtte utvikling av eiendommen. Situasjonen kan trolig løses med å benytte kun tilgjengelig kapasitet på eksisterende trafokrets, slik at ny nettstasjon ikke er nødvendig. Det er likevel medtatt bestemmelse om at det ved evt. behov for ny nettstasjon skal denne plasseres som del av bebyggelsen iht. netteiers krav.

6. BOREAL BANE AS

Prosjektet vil, slik det er beskrevet, ikke ha innvirkning på driften av Gråkallbanen.

Forslagsstillers kommentarer:

(Ingen kommentar.)

7. ILABÆKKEN BORETTSLAG, KOEFOEDGEILAN 4A

Borettslaget ligger i Koefoedgeilan og del av nabolaget på Ila. Borettslaget er opptatt av at endringer og oppgraderinger i området bidrar til godt bomiljø, mangfold i boliger, samt bevaring/styrking av eksisterende bygningsmiljø. For barn og barnefamilier skal gate og nabolag være et godt sted å ferdes og bo.

Større endringer i fasader, funksjoner og andre elementer som påvirker nabolaget, håper de vil bli kommunisert godt, og at nabolaget blir hensyntatt.

Forslagsstillers kommentarer:

Planforslaget bygger opp om dagens sammensatte kvartalskarakter. Det legges opp til variert boligsammensetning og mer aktiv arealbruk på gateplan enn bl.a. dagens parkeringsanlegg langs Abelsborg gate. Naboene i området vil holdes orientert om planene, bl.a. ved offentlig høring av planforslaget.

8. ILEVOLLEN BORETTSLAG, KOEFOEDGEILAN 2 A OG B

I likhet med Abelsborg gate 10, er ingen av omliggende bygninger i kvartalet Koefoedgeilan, Abelsborg gate, Kleists gate og Skolegate, høyere enn tre etasjer. Den gamle trehusbebyggelsen i Skolegata og Koefoedgeilan, består av to etasjer. Høyden som prosjektet tilrettelegger for, vil bli en stygg kontrast til de idylliske og sikkert fredede trehusene.

Borettslaget klager på høyden og takkonstruksjonen, og nevner at hus innenfor kvartalet har kun tre etasjer og valmtak.

Det er positivt med boliger i første etasje, men hensyn til gatemiljø må prioriteres.

Borettslaget er opptatt av at nye boliger blir store, og utformes med kvalitet for folk som ønsker å bli boende lenge.

Inn- og utkjøring fra barnehage, skole, sykehjem og andre funksjoner skaper et trafikalt problem i området.

Antall beboere i foreslått utbygd område bidrar til tider til et søppel- og avfallsproblem.

Forslagsstillers kommentarer:

Planforslaget bygger opp om dagens sammensatte kvartalskarakter, med varierende byggehøyder og stilarter. Innenfor kvartalet er bebyggelsen i dag opp fem etasjer + saltak. Vis-à-vis Abelsborg gate 10 er bebyggelsen også i fem etasjer.

Det sikres overvekt av tre- og fireromsleiligheter i planforslaget.

Ny bebyggelse innenfor planområdet er utformet slik at den skal hensynta omkringliggende bebyggelse, med tilbaketrukket gesims mot gate og med høyder som tar igjen linjer fra

nabobebyggelsen. Det legges opp til mer aktiv arealbruk på gateplan, uten parkeringsanlegg og inn- og utkjøring over fortau som i dag.

9. MIKAELA MATILDA Y CANBORN, KLEISTS GATE 6

Canborn er nabo, og viser til at varselet ikke besvarer vedkommende spørsmål i tilstrekkelig grad. Påbygg vil blokkere sollys for første og andre etasje.

Forslagsstillers kommentarer:

Varsellet orienterte om oppstartet planarbeid, før løsningene var særlig utviklet. Naboer vil få nærmere orientering om planforslaget ved offentlig ettersyn, og vil da få anledning til å kommentere de konkrete løsningene.

Sol- og skyggekart inngår som del av planforslaget.

10. BLANCA BALI

Bali er direkte nabo, og mener at varselet med inntegnet plangrense gir mangelfull informasjon. Hun ser frem til mer informasjon om prosjektet.

Forslagsstillers kommentarer:

Varsellet orienterte om oppstartet planarbeid, før løsningene var særlig utviklet. Naboer vil bli nærmere orientert om det planforslaget ved offentlig ettersyn, og vil da få anledning til å kommentere de konkrete løsningene.

11. NICO GALLUN, KLEISTS GATE 6

Gallun ønsker en beskrivelse av planen, samt hva som blir påbygget og eventuelt påbyggets høyde.

Forslagsstillers kommentarer:

Varsellet orienterte om oppstartet planarbeid, før løsningene var særlig utviklet. Naboer vil bli nærmere orientert om planforslaget ved offentlig ettersyn, og vil da få anledning til å kommentere de konkrete løsningene.