

# DETALJREGULERING AV ABELSBORG GATE 10 M.FL., TRONDHEIM

## PLANBESKRIVELSE

(planid: r20230031)

20.06.2024, revidert. 20.12.2024, 28.01.2025



Figur 1 Situasjonsplan/oversiktskart, ny situasjon

## 1. BAKGRUNN

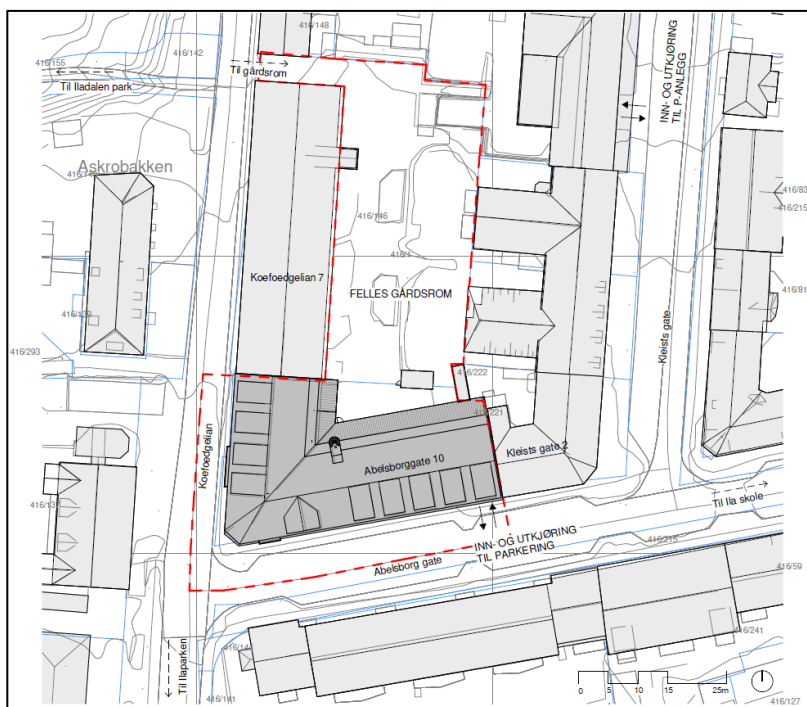
Planforslaget omfatter Abelsborg gate 10, gnr./bnr. 416/62 og 416/221, samt del av gnr./bnr. 416/146 (felles gårdsrom) og 416/1 (offentlig samferdselsareal).

Eiendommen ligger i sørvestre hjørne av et variert og tilbaketrukket boligkvarter på Ila, rett øst for Iladalen park og nord for Ilaparken.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for videre boligutvikling innenfor den bebygde eiendommen, med påbygg over eksisterende bygning og med en mer aktiv arealbruk på gateplan (bolig og næring).

Gjennom planen åpnes det for tre etasjers påbygg over eksisterende bygning som er i tre etasjer + skråtak / loft. Videre åpnes det for mindre tilbygg mot gårdsrom i 1. – 5. etasje. Det legges også til rette for boliger innenfor eksisterende parkeringsareal i første etasje, i tillegg til at eksisterende næringsvirksomhet på hjørnet kan videreføres.

Reguleringsplanen er utarbeidet av NSW Arkitektur AS som arkitekt og plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Rydning Bolig AS.



Figur 2 Situasjonsplan - eksisterende situasjon. Lavt tilbygg langs fasadene mot gårdsrom planlegges fjernet.

### Endringer etter innsendt plan

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort og varslet 24.01.2024. I kommunens tilbakemeldingsbrev av 08.07.2024, etter innsendt komplett planforslag 21.06.2024, uttrykte de bl.a. ønske om å inkludere gårdsrommets felles uterom i planen, etter gjeldende regulering r0506g, selv om arealet ligger utenfor eiendomsgrenser for Abelsborg gate 10. Forslagsstiller ble også bedt om å medta deler av offentlig samferdselsareal. Det ble videre stilt krav til å sikre lekeareal i del av felles gårdsrom.

I tråd med kommunens anmodning om ny varsling, varslet forslagsstiller oppstart av planarbeidet på ny 02.09.2024, med utvidet plangrense og videreutviklet prosjekt. Planforslaget er justert iht. mottatt tilbakemeldinger fra kommunen samt enkelte innspill mottatt etter varsling.

Noen av fagrapportene er ikke oppdatert etter førstegangs innsendelse, men hovedkonklusjonene skal fortsatt være gjeldende.

Etter kommunens anmodning er støyrapporten oppdatert, og legger til grunn trafikktall fra nærliggende planforslag som er fremmet av Trøndelag fylkeskommune. Trafikknotatet er ikke oppdatert med samme trafikktall.

## 2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 2.1. Statlige retningslinjer, rammer og føringer

Overordnede planer og retningslinjer som vil gi relevante føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Stortingsmelding om bærekraftige byer og sterke distrikter
- Statlige planretningslinjer for klima og energi

### 2.2. Overordnede planer

Kommuneplan 2012-2024:



Figur 3 Utklipp fra kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til sentrumsformål, og er innenfor hensynssone for «Bevaring kulturområde – H570», Ilaområdet 10.3.

Området ligger i kommuneplanens «indre sone» der følgende parkeringsnorm gjelder: Min. 0,5 bilparkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet, og maks. 1,25 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA for forretning og service.

For sykkelparkering gjelder min. 2 plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet / pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning og service.

Forslag til ny kommuneplan 2022-2034

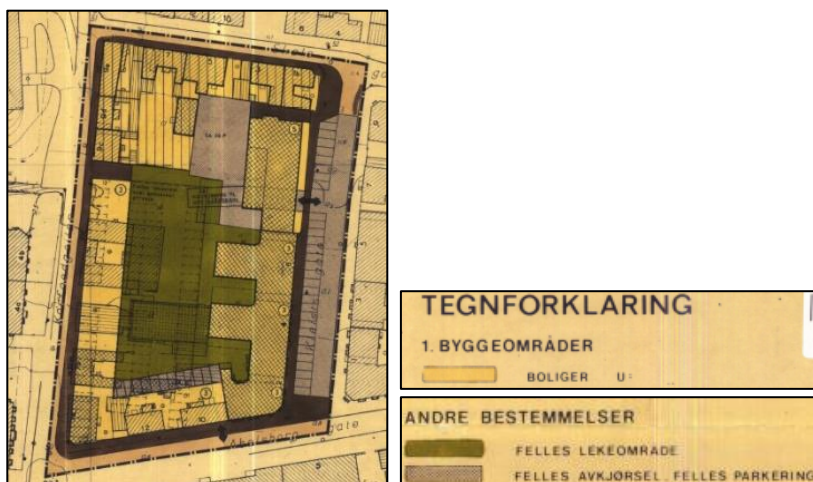
Ny arealdel ble vedtatt 26.9.2024, men er ikke rettskraftig på nåværende tidspunkt. Planen deler byen inn i ulike byggeområder (S1 til S4), der planområdet ligger i felt S1, sentrumsområder nær Midtbyhalvøya. Innenfor feltet angir kommuneplanen at det skal avsettes maks 0,2 bilparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA. Parkeringsnormen angir, i motsetning til tidligere kommuneplan, en maksimumsnorm.

### 2.3. Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan r0506g - Abelsborg gate 10, 12, 14 og Koefoedgeilan 7 B

Abelsborg gate 10 (m.fl.) er i dag regulert til boligformål med boligbebyggelse i tre etasjer (maks. høyde 9 m, saltak), samt felles parkering.

Gårdsrommet innenfor kvartalet er regulert til felles lekeområde. Fellesarealet skal utformes på en måte som tilgodeser beboernes krav om felles ute- og oppholdsplass for barn. Planen ble vedtatt 11.8.1981.



Figur 4 Utklipp plankart og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan

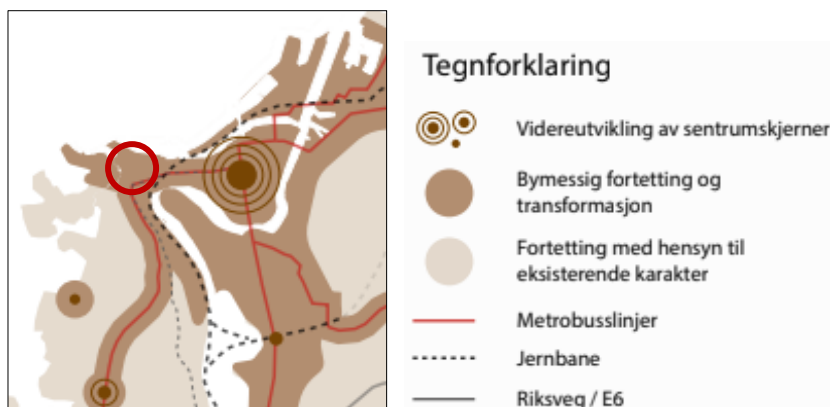
## 2.4. Føringer fra Trondheimsregionen

Relevante temaplaner i planarbeidet:

- Kulturminner og kulturmiljø 2013 – 2025
- Byutviklingsstrategi for Trondheim – Strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050

Bymessig fortetting og transformasjon:

Iht. strategikartet anbefales bystrukturen på Ila videreutviklet ved å transformere og fortette til bymessig bebyggelse, med mange boliger og servicefunksjoner i lokale sentrum. Målet er en enda mer attraktiv og klimavennlig by, i nærhet til eksisterende metrobusslinjer og jernbane. Innenfor området skal antikvariske miljøer og andre bykvaliteter ivaretas for å sikre mangfold, historie og opplevelser.



Figur 5 Byutviklingsstrategi for Trondheim – Ilaområdet er markert med rød sirkel, og er innenfor område for bymessig fortetting og transformasjon.

## 2.5. Krav om konsekvensvurdering

I samråd med Trondheim kommune er det vurdert at forslag til reguleringsplan for Abelsborg gate 10 ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, bl.a. som følge av hovedbruksformål bolig og planens begrenset arealutnyttelse.

## 2.6. Tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer



Figur 6 Utklipp fra kommunens temakart over pågående reguleringsplaner i området

Sør for planområdet er det igangsatt planlegging med planprogram for fornyelse av Kongensgate og Ilevollen.

Øst for planområdet er det igangsatt reguleringsplanarbeid for Hans Nissens gate 3 og 5 og Skolevegen 3.

## 2.7. Forholdet til / avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med overordnede rammer i kommuneplanens arealdel og nasjonale føringer for tettstedsutvikling. Planforslaget avviker noe fra gjeldende parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel, og norm for uteoppholdsareal. Planforslaget avviker fra bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan vedr. høyder (maks. 9 m).

# 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

## 3.1. Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 416/62 og 416/221 innenfor Abelsborg gate 10 samt del av gnr./bnr. 416/146 (felles gårdsrom) og 416/1 (offentlig samferdselsareal).

## 3.2. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Abelsborg gate 10 inngår som sørvestre hjørnebygg i et større boligkvartal på Ila i Trondheim kommune. Bebyggelsen innenfor kvartalet ligger hovedsakelig langsetter gate, med et større, skjermet gårdsrom i midten.

Planområdet utgjør totalt ca. 2.896 m<sup>2</sup>, og følger eiendomsgrense for (416/62 (1028,6 m<sup>2</sup>) og eiendom 416/221 (13,8 m<sup>2</sup>). Planområdets avgrensning inkluderer eksisterende boligbygning, uteareal i gårdsrom, samt noe fortausareal innenfor eiendomsgrensen i vest. Planavgrensning mot sør følger langsetter fasade til eksisterende bygning i Abelsborg gate 10.

Abelsborg gate 10 ligger skjermet til, tilbaketrukket fra hovedvei, i umiddelbar nærhet til offentlige grøntområder som Iladalen park i vest og Ilaparken i sør.

Planområdet ligger også svært nær buss og trikk, samt ikke langt unna tog (ca. 7 minutters gange). Det er svært god tilgjengelighet til nærbutikk og andre servicetilbud, bl.a. to dagligvarebutikker, frisør, post, restaurant, treningssenter m.m. Planområdet ligger i ca. 10-15 minutters gangavstand fra Trondheim Torv og byens handelssentrum med et bredt servicetilbud.





Figur 7 Flyfoto av nærområdet på Ila, med planområdet markert.

### 3.3. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Abelsborg gate 10 består i dag av boliger fra 2. etasje og oppover. Fjerde etasje benyttes til boligformål under skråtak. På gateplan er det et næringsareal på hjørnet, bestående av et utadrettet serveringssted med inngang fra Koefoedgeilan. Garasjeanlegg for boligene vender mot Abelsborg gate.

Hovedinngang til boligbebyggelsen, og kjøreadkomst til parkeringsanlegget, er lokalisert mot Abelsborg gate.

Det er i dag 28 boenheter innenfor eiendommen. Eksisterende boliger i Abelsborg gate 10 har nylig fått ferdigattest.

Abelsborg gate inngår i et større boligkvartal med tilgang til felles gårdsrom. Uteareal innenfor eiendommen utgjør ca. 90 m<sup>2</sup>.

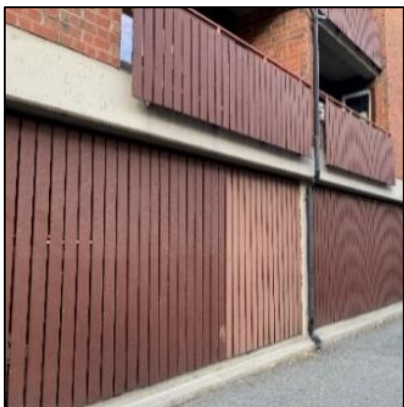
Bygningen har skråtak med arker/kobbhus, og en kombinasjon av inntrukne og utstikkende balkonger mot gate i sør og vest. Abelsborg gate 10 er kledd i rød tegl, med fasadedetaljer i tre langs første etasje, og på eksisterende inntrukne- og utstikkende balkonger. Serveringsstedet på hjørnet i første etasje har en utadrettet glassfasade mot gate. Som følge av parkeringsareal i første etasje, fremstår fasaden ut mot Abelsborg gate som lukket.



Figur 8 Abelsborg gate 10 – Hjørnebygg



Figur 9 Eksisterende gårdsrom



Figur 10 Dagens fasade mot Abelsborg gate, med parkeringsareal i første etasje.



Figur 11 Fasade mot gårdsrom

### 3.4. Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Abelsborg gate 10 er en boligbygning som del av et større boligkvartal, bestående av en kombinasjon av eldre mur- og trehus. Bebyggelsen innenfor kvartalet og på Ila, fremstår som lite homogen, med bygninger med stort sprang i etasjehøyder, og variasjon i bebyggelsesstruktur og formspråk.

Ila er et område som består av bebyggelse fra ulike tidsepoker, med spor fra 1700-tallet, som Ilsvikøra, en homogen enklave bestående av trehusbebyggelse, og spor fra tidligere industriidrift, og eksisterende næringsarealer (bl.a. godt synlig kornsilo), samt lamellbebyggelse i 5-6 etasjer. Nye grøntområder har i nyere tid erstattet mye av tidligere industri, og den godt befolkede bydelen har grøntområder i umiddelbar nærhet.

Kvartalet som planområdet inngår i består av trehusbebyggelse med høyder fra 2 til 3 etasjer, og murgårder i 3 til 5 etasjer. Øvrig nabobebyggelse varierer i høyde opp mot 4 til 6 etasjer.



Figur 12 Nabobygg i sør, Abelsborg gate 13, i 5 etasjer



Figur 13 Nabobygg i nord-vest, Koefoedgeilan 9, i 6 etasjer



Figur 14 Nabobygg i sør-vest, Koefoedgeilan 2, i 5 etasjer



Figur 15 Nabobygg innenfor samme kvartal, Kleists gate 8, i 5 etasjer



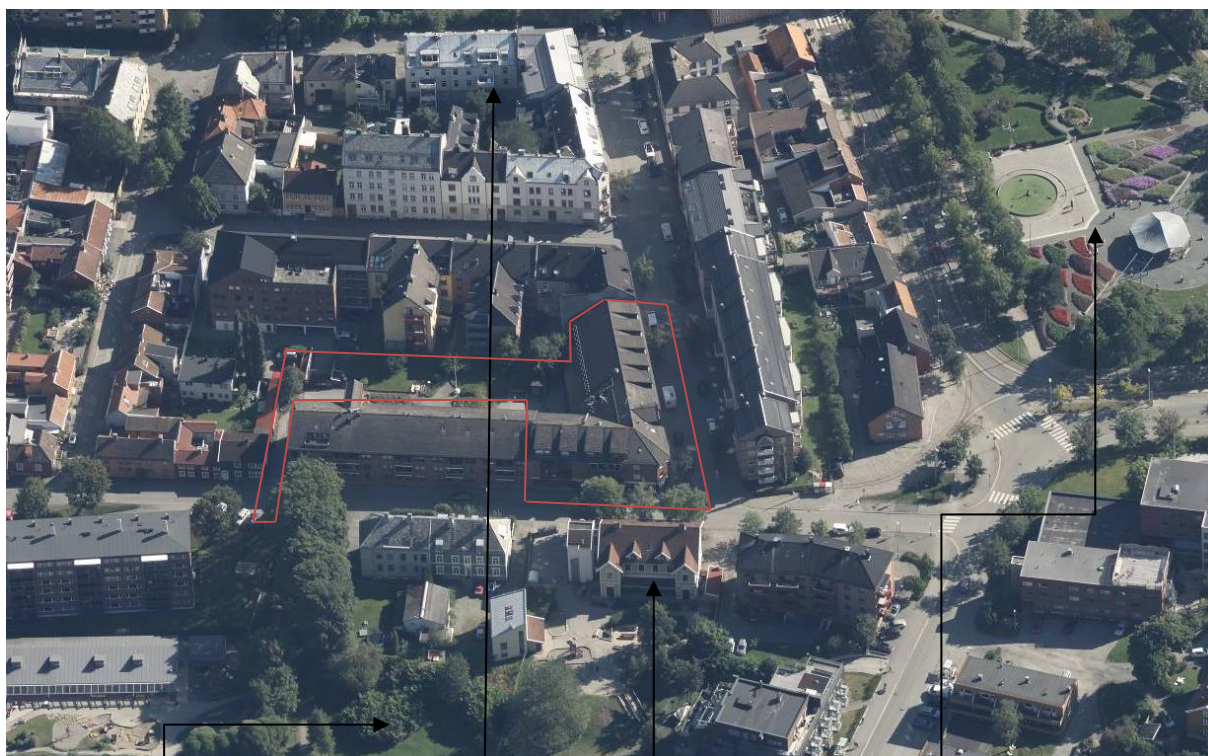
Figur 16 Nabobebyggelse i øst, på hjørnet av Kleists gate og Abelsborg gate (inkl. Kleists gate 2)

(Alle bilder er fra Google Maps)



### 3.5. Landskap og kvaliteter i nærområdet

Planområdet vender mot sør og vest, og ligger i et tett bebygd område på Ila med relativt flat topografi.



Figur 17 Stedskvaliteter i området. Flyfoto sett fra vest.

Iladalen park ligger i umiddelbar nærhet til planområdet i vest.

Ila barneskole

Ila barnehage

Ilaparken ligger i sør-øst, med grøntområde og lekeplass.

### 3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Abelsborg gate 10 er ikke en bevaringsverdig bygning, men eiendommen ligger innenfor kommuneplanens hensynssone for *Bevaring kulturområde Ilaområdet*.

Abelsborg gate 10 ligger nær enkeltminner som er vernet etter PBL, og som har høy antikvarisk verdi. Dette gjelder bl.a. trebygninger for bolig langs Koefoedgeilan i vest som er fra 1800-tallet (Koefoedgeilan 2C, 4A og B). Trehusbebyggelsen på nordsiden av kvartalet, fra etter-reformatorisk tid og 1800-tallet, er også vernet.

I søndre del av kvartalet er enkelte bygg kommunalt listeført. Dette gjelder bl.a. den tilgrensende, klassiske murgården i øst, Kleists gate 2, som er fra 1800-tallet. Det samme gjelder murgården Kleist gate 6 i nordøst.



Figur 18 Kulturminner, DSB. Bygninger i oransje er vernet etter PBL. Bygninger markert i gul er kommunalt listeført.

### 3.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

I tillegg til at Abelsborg gate 10 har tilgang til opparbeidet felles gårdsrom, ligger planområdet i umiddelbar nærhet til Ilaparken (ca. 2 min gange / 130 m unna) en offentlig park for rekreasjon, opphold, lek for barn og voksne, med lekeplass, ballplass og musikkpaviljong for arrangementer. Planområdet ligger også i nærhet til



Nidelva med bl.a. strandpromenade, og Iladalens Park i vest med store, opparbeidede grøntarealer tilknyttet bekk.

### 3.8. Trafikkforhold

#### Trafikksituasjon:

Området har to adkomstmuligheter, med innkjøring via Mellomila til Koefoedgeilan eller fra Illevollen/Hanskemakerbakken. Abelsborg gate har fortau på begge sider, mens det i Koefoedgeilan er delvis ensidig fortau. Området er godt tilrettelagt for gangtrafikk. Fartsgrensen i området er 30 km/t.

Trafikktellinger i Koefoedgeilan og Abelsborg gate i februar 2024 viser anslagsvis ÅDT 700 i Koefoedgeilan, og ÅDT 1100 i Abelsborg gate (Trafikknotat, Prosjekt Utvikling).

Innkjøring til boligparkering for Abelsborg gate 10 er via port fra Abelsborg gate. Anlegget har plass for ca. 20 biler.

Det er mulighet for gateparkering i Abelsborg gate, Koefoedgeilan og Kleists gate.

Ila garasje, under gårdsrommet, er et kommunalt parkeringsanlegg med 102 plasser som driftes av Trondheim parking AS, og som tilbyr langtidsleie. Innkjøring til parkeringsanlegget, som delvis ligger innunder Abelsborg gate 10, er via Kleists gate 8 (gnr./bnr. 416/85) og er åpent hele døgnet.



Figur 19 Statens Vegvesens trafikkdata. Kartutsnitt av nærområdet med ADT, Trafikknotat, Prosjekt Utvikling.



Figur 20 Dagens innkjøring til boligparkering Abelsborg gate.

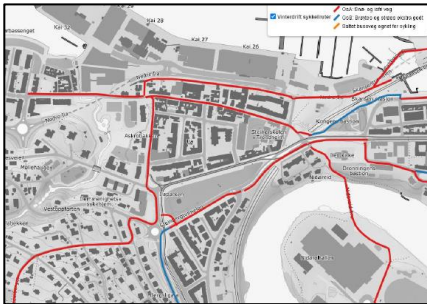


Figur 21 Innkjøring til Ila garasje fra Kleists gate.

(Bilder fra Google Maps)

### Syklende:

Iht. trafikknøtet er det meget gode forhold for syklende fra Koefoedgeilan og i området, både i retning sentrum og mot Byåsen.



Figur 22 Vinterdriftede sykkelveier i nærområdet (kart fra Miljøpakken)

### Trafikksikkerhet:

Det er ikke registrert noen trafikkulykker i hverken Abelsborg gate, Koefoedgeilan, Kleists gate eller Skolegata. I Hans Nissens gate er det registrert én ulykke med fotgjenger tilbake i 1997 (Trafikknotat, Prosjekt Utvikling, via Statens Vegvesen, vegkart).

### Renovasjon:

Husholdningsavfall fra boligene hentes fra gate. Renovasjon for næringsareal løses internt i næringslokalet.

### Kollektivtilbud:

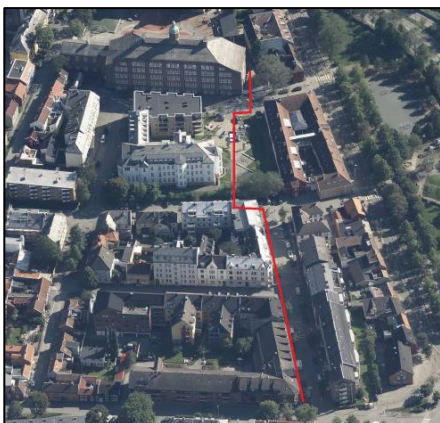
Området er sentrumsnært, og kollektivtilbudet i området er godt. Nærmeste trikkeholdeplass er Ila i Ilevollen, retning sentrum/Lian. Bussholdeplass Skansen i nærhet til denne, betjenes av en rekke bussruter til en rekke destinasjoner.

## **3.9. Barns interesser**

Registreringer av barnetråkk viser liten eller ingen aktivitet innenfor planområdet, men høy aktivitet i Skolegata via Ilaparken.

Naturlig skolerute for gående skolebarn fra Abelsborg gate 10 til Ila barneskole er ca. 250 m lang og krysser Kleists gate, Hans Nissens gate og O.J. Høyems gate (se figur 23, under).

Offentlige parker for lek og rekreasjon synes å ligge relativt trafikksikkert og tilgjengelig fra planområdet.



Figur 23 Korteste vei fra planområdet til Ila barneskole. (Illustrasjon fra Trafikknotat, Prosjekt Utvikling).

Figur 24 Barnetråkkregistreringer (Barnetråkk.no)



### 3.10. Sosial infrastruktur

#### Skole- og barnehagedekning

Planområdet søker til Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole. Begge skoler har ledig kapasitet per november 2023. Nabo i vest huser Ila Barnehage. Ilabekken Barnehager (Ila&Iladalen) ligger nord-vest for planområdet.

### 3.11. Universell utforming

Bygningen har i dag trinnfri adkomst til hovedinngang for boligbygning fra gate, med tilgang til heis til alle boenheter, samt tilgang til parkeringskjeller.

Inngang til næringsareal ligger tilgjengelig til fra gatenivå, med mulighet for universell tilgjengelighet fra Abelsborg gate.



Figur 25 Hovedinngang til bolig og næringsareal i Abelsborg gate 10 fra gateplan fra Abelsborg gate (Google Maps)

Gårdsrommet er flatt og korresponderer med 1. etasje i bebyggelsen.

Tilgjengelighet og orienterbarhet vil bli ivaretatt i videre planlegging iht. gjeldende krav.

### 3.12. Teknisk infrastruktur

#### Vann og avløp /overvann

Store deler av planområdet består av bebygde og harde flater uten særlig infiltrasjonsevne.

Iht. overvannsrapport føres overvann i dag via utvendige taknedløp og sluk i gårdsrom til kommunalt nett.

Kommunalteknikk VA har påpekt at vannledning i Koefoedgeilan må byttes ut som følge av fare for lekkasje i forbindelse med påkjenning fra anleggsgjennomføring. Krav om oppgradering av det kommunale ledningsanlegget i Koefoedgeilan sikres gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene.



Figur 26 Utsnitt VA-kart, Abelsborg gate 10



#### Trafo

Eksisterende trafo betjener dagens bygning i Abelsborg gate 10. Netteier har opplyst at det ikke er mulig å forsterke forsyningen gjennom nettstasjonen som i dag betjener eiendommen.

#### Fjernvarme

Bebyggelse ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### **3.13. Grunnforhold**

#### Stabilitetsforhold

Grunnundersøkelser som tidligere er utført av Trondheim kommune og andre etater, viser at løsmassene hovedsakelig består av siltig sand og grus. Tiltaket ligger utenfor områder klassifisert som aktsomhetsområder for skred og flom iht. rapport geoteknikk, Geo Norway.

### **3.14. Støyforhold**

Iht. støyrapport, utført av Brekke & Strand Akustikk, ligger eksisterende bygning i gul støysone fra Koefoedgeilan.

Bebyggelsen ligger utenfor støysone fra trikk i Ilevollen.

### **3.15. Luftforurensning**

Ut over kart på Miljødirektoratets kartløsning, som pr. i dag viser «grønne verdier» i hele Midtbyen, har vi ved søk på nett ikke funnet informasjon om luftkvaliteten i området. Planområdet ligger innenfor etablert boligområde, tilbaketrukket fra luftforurensningskilder. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at grenseverdier for luftforurensning overskrides.

### **3.16. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)**

Det vises til ROS-analyse som gjør vurderinger rundt aktuelle temaer i dagens situasjon.

## 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 4.1. Planlagt arealbruk

Planforslaget tilrettelegger for videre boligutvikling innenfor den bebygde eiendommen Abelsborg gate 10, med påbygg over eksisterende bygning og med en mer aktiv arealbruk på gateplan (bolig og næring).

Det åpnes for boligbebyggelse innenfor eksisterende parkeringsareal i første etasje, samt påbygg for bolig over eksisterende bygningsvolum. Det åpnes også for mindre boligtilbygg inn mot gårdsrommet.

Forslaget sikrer næringsvirksomhet på hjørnet i første etasje, slik som i dag.

### 4.2. Planlagt bebyggelse og anlegg

#### Planlagt bebyggelse

Forslaget tilrettelegger for påbygg med tre etasjer over eksisterende bebyggelse, gjennom en videreføring av dagens overordnede struktur. Eksisterende parkeringsareal i første etasje foreslås transformert til boligformål, som innebærer en ombygging av deler av første etasje.

Det åpnes for mindre tilbygg inn mot gårdsrommet i 1. – 5- etasje, i hver ende av svalgangen. Tilbygget tar opp overgangen mot tilgrensende nabobygg, gir noe større boligutnyttelse, samt bidrar til et mer variert fasadeuttrykk mot gårdsrommet. To utenpåliggende rømningstrapper vil også bidra til liv til fasaden.

Volumet utformes med skråtak, med sammenhengende møne langsetter Abelsborg gate og Koefoedgeilan. I toppetasjen åpnes det for nedsenkede takterrasser for de øverste leilighetene ut mot gatene, samt arker/takoppletter inn mot gårdsrom.



Figur 27 Aksonometri fra sør-vest



Figur 28 Aksonometri fra nord-øst

#### Stedstilpasning

Bygningen i Abelsborg gate 10 er ikke bevaringsverdig, men inngår som del av et bevaringsverdig bygningsmiljø. Tilstøtende bygning i øst, Kleists gate 2, er kategorisert som enkeltminne. Området, og kvartalet som planområdet inngår i, er generelt svært variert, både i byggehøyde, bebyggelsesstruktur og arkitektonisk uttrykk (se bl.a. figur 12 – 16 foran).

Gjennom reguleringsbestemmelser sikres at utforming av nytt påbygg og tilbygg hensyntar eksisterende bebyggelse innenfor eiendommen, tilgrensede nabobebyggelse. Ved søknad skal det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar overgangene mot nabobebyggelsen.

Illustrert forslag til ny bebyggelse hensyntar eksisterende bygningsmiljø gjennom å videreføre hovedelementer og plassering fra eksisterende boligbygg, og samtidig ta opp linjer fra tilgrensede nabobygninger.

All bebyggelse innenfor kvartalet har langsgående saltak med ulike variasjoner i takflaten som karnapper / kobbhus, nedsenkninger og vinduer. Krav om sammenhengende saltaksform og møneretning, samt mulige tiltak innenfor takflatene, er sikret gjennom bestemmelser og plankart. Gjennom planforslaget åpnes det for nedsenkede terrasser mot Abelsborg gate samt takoppletter inn mot gårdsrom.

Bebyggelsens hovedfasader er i øvre del vist med brystning og rekkverk i forlengelse av underliggende hovedfasadeliv. Brystning og rekkverk mot gate er, med unntak av på gatehjørnet, angitt med maks. kotehøyde + 28,60, som er tilpasset mønehøyden til tilstøtende bygning i øst, Kleists gate 2. Gatefasaden over denne høyden trekkes tilbake, noe som vil bidra til å begrense bygningens høydevirkning fra gateplan, og gjør at brystningens vertikale linjer leses i sammenheng med nabobebyggelsen. Ved å ta opp høyder fra nabobygningen vil hjørnebygningen med påbygg fremstå tilpasset, til tross for noe høydeforskjell.

Maks. regulert kotehøyde for nytt møne er k+ 34,1. Nedsenkede takterrasser i det tilbaketrukne skråtaket mot gate, vil ha minimal synlighet fra gateplan.



Figur 29 Fasade mot Abelsborg gate



Figur 30 Fasade mot Koefoedgeilan

Eksisterende hovedinngang til boligene fra Abelsborg gate, med tilgang til trapperom og heis videreføres. Illustrasjonsprosjekt viser gjennomgående inngangskorridor i 1.etasje, med mulighet for gjennomgang til gårdsrom. Dette bidrar til å bedre tilgjengelighet innenfor planområdet, bl.a. gjennom tilkomst til trapp og heis direkte fra gårdsrom.

Organiseringen av boligene, med adkomst via forlengede trapperom og heis opp til nye svalganger inn mot gårdsrom, videreføres i påbygget opp til 6. etasje. Toppetasjene, inkl. loft under saltaket, utformes med leiligheter over to plan (duplex).

Nye svalganger skal ha minimum bredde på 1,5 meter (inkl. inntrukne søyler).

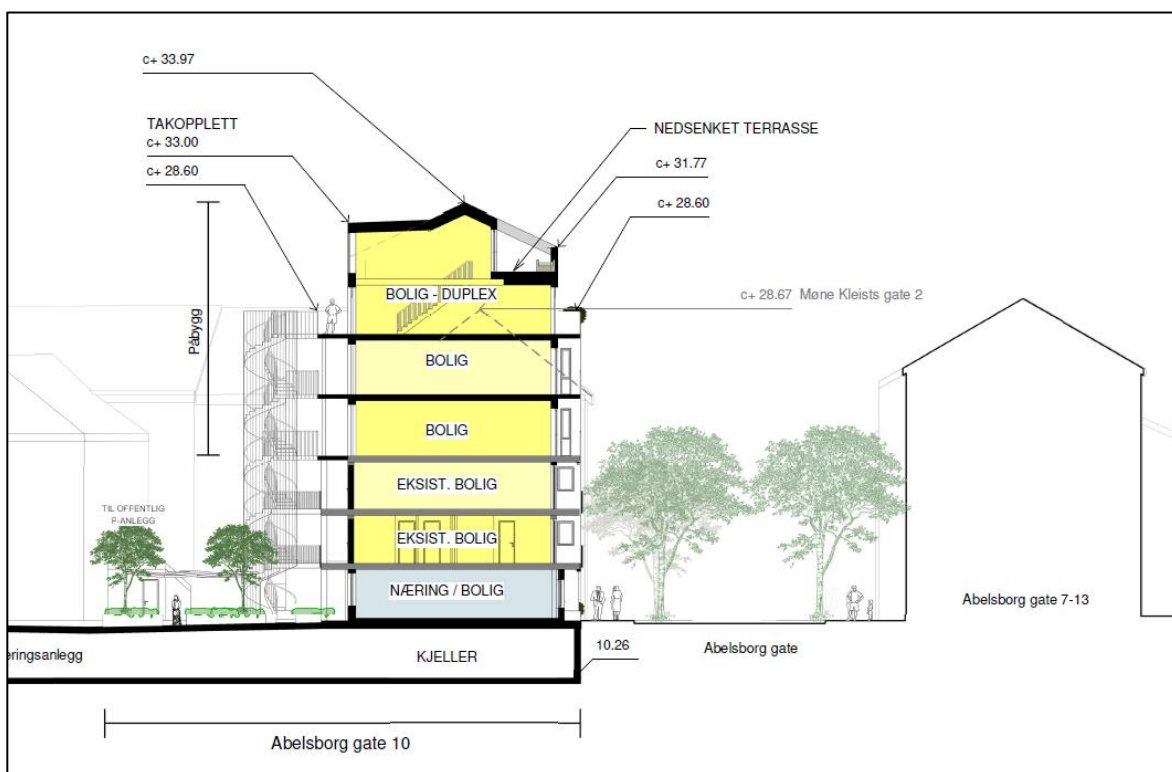


Svalgangene skal inkludere tiltak som bidrar til positive opplevelseskvaliteter og variasjon. Dette kan eksempelvis løses gjennom materialbruk, belysning, beplantning og små soner for opphold/sosialt samvær.

Bestemmelsene åpner for private boliginnganger i første etasje fra Abelsborg gate, tilbaketrukket fra hovedfasadeliv. Utforming av kantsoner mellom fortau og bebyggelse vil bidra til variasjon langs fasaden, og begrense innsyn der det planlegges boliger i første etasje. Målet er å privatisere boligarealet mot gate, og samtidig tilføre kvaliteter og variasjon til gatemiljøet.

Planforslaget tilrettelegger for at påbygg plasseres med hovedfasader i liv med eksisterende boligbebyggelse. Nye balkonger mot sør og vest videreføres langt på vei i planlagt påbygg.

Ifølge bestemmelsene skal ny bebyggelse utformes med detaljering og materialbruk av god kvalitet, med robuste materialer. Bygningsvolumet skal fremstå samlet, med en utforming som gjør at ny og eksisterende del harmonerer.



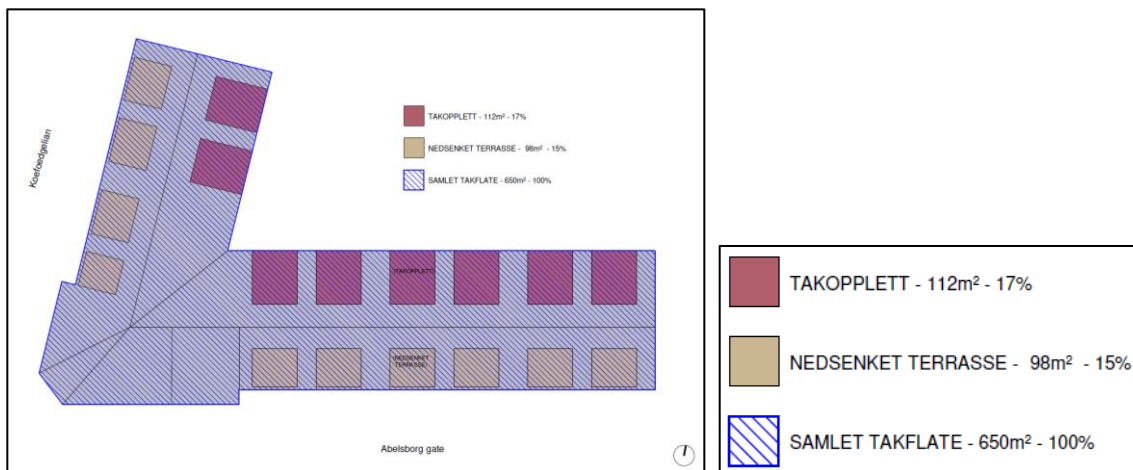
Figur 31 Hovedsnitt AA - ny situasjon

#### Takutforming – takopplett og nedsenkede takterrasser

Bestemmelsene angir tillatt andel takopplett mot gårdsrom, og nedsenkede takterrasser mot gate. Dette er angitt som prosent av den samlede takflaten.

Kommunen har bedt om kvalitetssikring av den foreslåtte arealandelen av den totale takflaten i bestemmelsene for henholdsvis nedsenkede takterrasser og arker/takopletter.

Beregningsgrunnlag er illustrert på neste side (figur 33).



Figur 32 Beregningsunderlag for foreslått arealandel for nedsenkede takterrasser og arker/takoppletter.



Figur 33 Foto av fysisk modell

### 4.3. Utbyggingsvolum og byggehøyder

#### Total BRA bolig over terreng:

- BRA bolig, eksisterende: BRA total: ca. 1.672 m²
- BRA bolig, fremtidig: BRA total: ca. **4.507 m²**

#### Total BRA næring over terreng:

- BRA næring, eksisterende (plan 1) = BRA: ca. 171 m²
- BRA næring, fremtidig (plan 1) = minimum **150 m²**

(Kjelleretasje innenfor planområdet omfatter i all hovedsak kommunalt parkeringsanlegg. Kun drøyt 80 m² tilhører forslagsstiller).

Gradert byggehøyde er angitt i plankart.

#### 4.4. Grad av utnytting

Planforslaget sikrer følgende reguleringsformål og arealutnyttelse:

§12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

- 1113 Boligbebyggelse (B) = 1002,1 m<sup>2</sup>
- 1600 Uteoppholdsareal (UTE) = 1227,9 m<sup>2</sup>

§12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjøreveg (KV1) = 369,9 m<sup>2</sup>
- 2011 Kjøreveg (KV2) = 68,4 m<sup>2</sup>
- 2012 Fortau (FO) = 227,7 m<sup>2</sup>

Planforslaget sikrer at bruksarealet innenfor planområdet ikke overstiger **4.600 m<sup>2</sup> BRA** over planert terreng, inkl. takoverbygg.

#### Reguleringslinjer i plankart og plassering av planlagt bebyggelse

Det er noe usikkerhet knyttet til faktisk plassering av eksisterende bebyggelse og kommunens digitale kartgrunnlag som angir takkant. Faktisk plassering av bebyggelse bekreftes gjennom oppmåling før det søkes om tiltak, og ved evt. avvik vil bekreftet plassering foran formålsgrenser i plankart. Dette er sikret i forslag til reguleringsbestemmelse.

#### 4.5. Antall boliger, leilighetsfordeling

Prosjektet illustrerer 64 boenheter, hvorav 9 boenheter er vist som duplex-leiligheter over to plan (6. etasje og loft). Illustrert prosjekt muliggjør 35 boenheter ut over dagens situasjon.

Gjennom reguleringsbestemmelsene sikres en variert leilighetssammensetning. Størstedelen av nye boenheter skal være treroms eller større, og være minimum 48 m<sup>2</sup> BRA.

Eksisterende boenheter i andre og tredje etasje er nylig utbedret og skal videreføres som de er. Illustrert tilbygg mot gårdsrom muliggjør imidlertid en mindre utvidelse av leilighetene for enden av svalgangen.

Leilighetssammensetningen er sett i sammenheng med boligstrukturen innenfor Ila-området (iht. kommuneplanens krav), med behov for økt innslag av større boliger for barnefamilier.

#### 4.6. Bomiljø/bokvalitet

Planområdet ligger sentralt til i byen, men likevel godt skjermet fra trafikk og støy. Bebyggelsen ligger lyst og åpent på sørvestre hjørne av kvartalet, og med store parkområder i umiddelbar nærhet.

Samtlige leiligheter vil være gjennomlyste, eller med henvendelse mot sør og/eller vest. Alle leiligheter, unntatt evt. ettromsleiligheter, er sikret privat uteareal, enten som forhage eller balkong/terrasse mot sør/vest. Ettromsleiligheter skal minst ha fransk balkong. Beboerne får også tilgang til opparbeidet gårdsrom. Boligene i øverste etasjer vil få utsyn mot det store gårdsrommet gjennom arker/takopplett, og god sikt mot byen og parker fra mulige nedsenkede terrasser mot sør og vest.

#### 4.7. Parkering

##### Bilparkering

Planforslaget tilrettelegger ikke for bilparkering innenfor planområdet, utover én HC-parkeringsplass for boligbebyggelsen. Dette er i tråd med føringene i ny KPA som ikke stiller minimumskrav til vanlig bilparkering i dette området. Som følge av at parkeringsanlegget i første etasje omdisponeres til boliger, vil dagens bilparkeringsplasser utgå. Planforslaget vil dermed bidra til en reduksjon i antall parkeringsplasser.



Parkeringsdekningen for bil vil med dette være lavere enn minimumskravet for «indre sone» i «Krav til parkering – veileder» fra Trondheim kommune (minimum 0,5 parkeringsplass per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet iht. tidligere KPA). Som følge av at planområdet er svært sentrumsnært, med god kollektivdekning, legger prosjektet til grunn nylig vedtatt KPA, som ikke stiller minimumskrav til bilparkering i Midtbyen.

Kommunen har ved oppstart vurdert at parkeringsdekningen for bil kan være lav som følge av at planområdet er sentrumsnært og ligger tett på kollektivtilbud. Videre har det blitt uttrykt at det er positivt å fjerne parkering i første etasje for å gi en mer åpen og attraktiv fasade ut mot gate.

Ifølge bestemmelsene skal HC-parkeringsplassen etableres med nærhet til trapp og heis til boligene. Kommunen mener at det kan være hensiktsmessig å etablere en HC-plass nord i felles bakgård, der det i dag finnes noen parkering (med privatrettslig skilt håndhevet av Trondheim parkering). Forslagsstiller vurderer parkering i gårdsrommet som noe uheldig, bl.a. av hensyn til trafiksikkerheten i gårdsrommet.

Plassering av HC-plassen vil bli nærmere vurdert som del av videre planarbeid. Bl.a. vil det bli undersøkt om plassen kan anlegges innenfor gateareal i Abelsborg gate, i nærhet til inngangen til bebyggelsen. (Forslagsstiller minner om at det frigjøres plass langs gate som følge av at dagens inn- og utkjøring i parkeringsanlegg fjernes.)

Alternativ parkeringsmulighet for HC-plass er i eksisterende parkeringskjeller, med adkomst via døgnåpen inn- og utkjøring fra Kleists gate. Parkeringsplassen kan plasseres med nærhet til boligbebyggelsens heis- og trapperom, som sikrer god tilgjengelighet til boligene. Etasjehøyden i eksisterende p-kjeller er imidlertid begrenset (ca. 2 m høyde iflg skilt ved avkjørsel mot Kleists gate), og lavere enn gjeldende krav for HC-parkering. Løsningen forutsetter også avtale mellom kommunen som eier av anlegget, og grunneier for Abelsborg gate 10. Forslagsstiller vil arbeide for å få landet en tilfredsstillende løsning før planen skal vedtas.

Forslagsstiller formidlet ved oppstart regulering at Trondheim kommune tilbyr langtidsleie av parkeringsplasser i eksisterende parkeringsanlegg i kjelleren under kvartalet, inkl. under planområdet. De erfarer at anlegget har god kapasitet, og er positiv til at beboere, etter avtale, kan benytte seg av parkering i kjelleren. Alternativt i andre parkeringsanlegg i nærområdet. Muligheter for leie av parkeringsplasser vil bli vurdert nærmere.

Innenfor eksisterende garasjeanlegg i første etasje i Abelsborg gate 10, har nabo i Kleists gate 2 parkeringsrett i bilgarasje innenfor eiendom gnr./bnr.416/221. Eksisterende parkeringsplass for én personbil vil bli påvirket av tiltaket. Det vil arbeides for å komme til enighet med eier av garasjen før vedtatt plan.

### Sykkelparkering

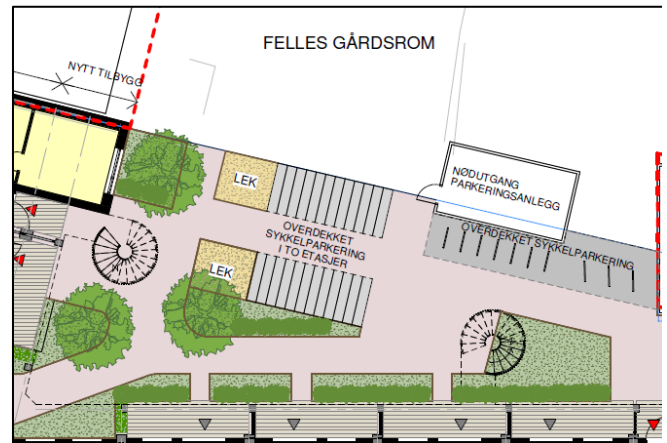
Iht. gjeldende parkeringsnorm for Trondheim kommune, *indre sone*, tilrettelegger planforslaget for at det for nye boenheter skal sikres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet iht. KPA. Minimum 0,2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet skal være dimensjonert for lastesykler/transportsykler.

Beregning som er lagt til grunn i planforslaget viser krav iht. gjeldende KPA, men norm for sykkelparkering i ny KPA er på nivå med normen vi har lagt til grunn.

Illustrasjonsplanen viser forslag til utforming av sykkelparkering i gårdsrom, der deler av sykkelplassene er vist i to-etasjes løsning. Det er også vist forslag til hvordan det kan tilrettelegges for større lastesykler og sykkelvognen.

Alle sykkelplasser vil være overdekket under tak, som er en kvalitet for beboere.

Lav parkeringsdekning for bil kompenseres med lett tilgjengelig sykkelparkering i godt skjermet gårdsrom, med tilkomst via inngangssonen i første etasje eller via åpen adkomst til gårdsrom nord for Abelsborg gate 7.



Figur 34 Overdekket sykkelparkering tilgjengelig i gårdsrom.

#### 4.8. Tilknytning til infrastruktur

##### Samferdsanlegg og teknisk infrastruktur:

Etter kommunens anmodning medtar planen deler av offentlig samferdselsareal i Abelsborg gate / Koefoedgeilan. Formålsgrænse for fortau (o\_FO) følger dagens opparbeidede fortau. Formål kjørevei (o\_KV1) er medtatt til veimidte i opparbeidet gate.

Det vises til punkt under vedr. sikring av utbedrende VA-tiltak under gate, medtatt etter ønske fra kommunen. Planens reguleringsformål innenfor offentlig samferdselsanlegg påvirkes ikke av påkrevde VA-tiltak i grunnen. Dagens arealbruk videreføres.

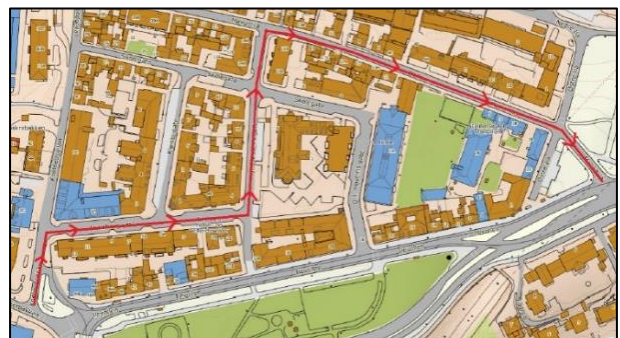
Felles avkjørsel (kjøreveg (f\_V2) fra gårdsrom til Koefoedgeilan sikres i plankart for å ivareta mulighet for atkomst for eksisterende HC-parkering, og er lagt i eiendomsgrense i Koefoedgeilan.

##### Renovasjon

Bolig- og næringsavfall skal løses separat. Kommunens renovasjonstekniske norm skal legges til grunn.

Henting av avfall er planlagt på bakkenivå. I bestemmelse er det sikret at oppstilling for renovasjonsbil tillates i gate, uavhengig av avfallsløsning. Figur 35 viser mulig trasé for renovasjonsbil.

Det skal foreligge en teknisk plangodkjent renovasjonsløsning fra Kommunalteknikk før det gis tillatelse til tiltak.



Figur 35 Mulig trasé for renovasjonsbil. Fra Trafikknotat.

##### Husholdningsavfall:

Det skal etableres renovasjonsløsning for mat- og restavfall innenfor eiendommen. Som følge av økt antall boenheter, anbefaler kommunen en løsning med mobilt avfallsug for dette. Andre løsninger vurderes som lite egnet. Mobilt avfallssug er følgelig sikret i bestemmelsene. Plasseringen av anlegget vil bli nærmere vurdert, trolig i kjeller eller som del av 1. etasje.

Kommunen har foreslått felles renovasjonsløsning for hele kvartalet, ettersom de har flere andre fellesløsninger (bl.a. felles uterom). Man kan da bedre utnytte kapasitet og tømmetider til det mobile avfallsuget. Forslagsstiller er enig, men frykter at en fellesløsning kan være krevende å realisere i praksis. De ønsker derfor ikke å forplikte seg til en fellesløsning, men vil vurdere muligheten nærmere.

Øvrige fraksjoner løses i Midtbyordningen med egne containere plassert langs gatene i området.

#### Næringsavfall:

Bestemmelser stiller krav om at næringsavfall skal løses innendørs, som del av næringsarealet.

#### Nettstasjon

Forslagsstiller har vært i dialog med elektroingeniør som har vurdert effektbehovet for planforslaget ift. tilgjengelig kapasitet i nettstasjonen som betjener eiendommen i dag. Tilgjengelig kapasitet i eksisterende nettstasjon vurderes som tilstrekkelig for prosjektet. Ved evt. økt effektbehov, sikrer forslag til reguleringsbestemmelser at ny trafo skal plasseres som del av bebyggelsen, iht. netteiers krav.

#### VA og overvann

Det henvises til «Overordnet VA-plan» fra Prosjektutvikling Midt-Norge AS, sist datert 19.12.2024, som inngår i saken. Det vises også til deres tilleggsnotat «Tilbakemeldingsnotat etter innspill fra Kommunalteknikk» datert 28.01.2025.

Overvannsløsning skal i utgangspunktet håndteres iht. tre-trinns strategi, i tråd med Trondheim kommunes norm for overvannshåndtering. Dette betyr at mest mulig overvann skal fordrøyes lokalt, innenfor planområdet, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Dette skal gi redusert belastning på kommunalt nett.

Vedlagte "Overenskomst" av 16.02.1982 ble inngått mellom kommunen og berørte grunneiere ifm. etablering av garasjeanlegg i gårdsrom, gir grunneier av Abelsborg gate 10 "*rett til å lede overvann fra garasjedekket inn på kommunens eiendom Koefoedgeilan 7 C*". I gårdsrommet innenfor kommunens eiendom (gnr/bnr. 416/146) inngår flere sluk i dekket over parkeringsanlegget.

Hoveddelen av eiendommen Abelsborg gate 10 er bebygget med boligbebyggelse. Gårdsrommet ligger over den offentlige parkeringskjelleren, noe som begrenser mulighetene for etablering av infiltrasjonsløsninger eller tette fordrøyningsanlegg under bakkenivå innenfor eiendommen. Deler av gårdsrommet opptas også av kommunikasjonsareal, sykkelparkering osv. Dette setter ytterligere begrensninger for overvannsløsninger som kan gi naturlige forsinkelser eller infiltrering i grunnen.

Tiltaket bebygger ikke mer av tomten enn i dag. Tvert imot reduseres fotavtrykket gjennom riving av dagens langsgående parkeringsoverdekning mot gårdsrommet, noe som fristilles areal for blågrønne tiltak over parkeringsdekket. Overvannsløsningen blir dermed noe bedre enn i dagens situasjon, til tross for høyere arealutnyttelse og tett parkeringsdekke i gårdsrom. Løsningen medfører noe redusert avrenning fra tak og gårdsrom mot overvannsrør og videre til kommunalt ledningsnett.

For å bedre dagens situasjon, og legge til rette for å minske overflateavrenningen til kommunalt nett, tilrettelegger planforslaget for enkelte nye grønne arealer i gårdsrommet, som vil inngå som naturbasert løsning for håndtering av overvann iht. trinn 1. Opparbeidelse av gårdsrommet kan dermed gi noe redusert avrenning mot lokale sluk.

Dagens saltaksløsning videreføres, etter kommunens klare råd om strøkstilpasning. Enkelte mindre partier med flatt tak kan beplantes.

For håndtering av overvann fra takflater foreslo forslagsstiller å etablere et fordrøyningsanlegg iht. trinn 2 innunder gate. Løsningen ville forsinket vannet lokalt før det slapp ut på det kommunale nettet, og ville dermed gitt redusert utslipp på det kommunale nettet i forhold til i dag. I tilbakemelding fra kommunen ble det bemerket at det ikke vil bli godkjent å plassere private fordrøyningsløsninger i offentlige arealer. Foreslått fordrøyningsanlegg er følgelig fjernet fra VA-planen.





Trafikksituasjonen i Abelsborg gate vil bli mer oversiktlig, som følge av at parkering i bygningens første etasje, med tilhørende inn- og utkjøring i Abelsborg gate, opphører.

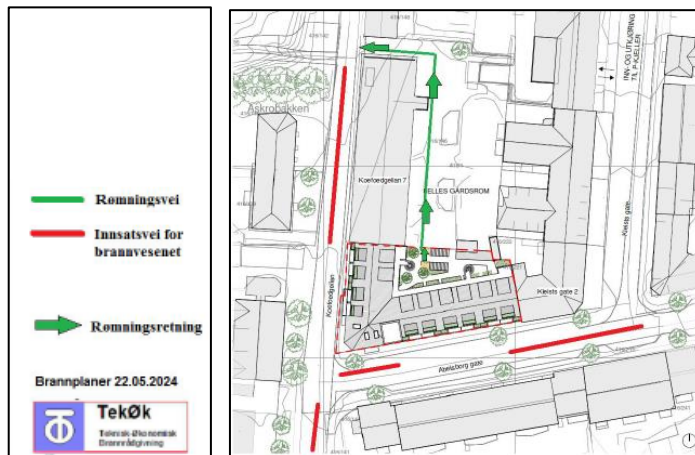
#### 4.10. Brannstrategi

Det henvises til «Brannteknisk notat» fra TekØk AS, dat. 31.05.2024, som inngår i saken.

Planforlsaget tilrettelegger for lett tilkomst for brannvesenets innsatsbiler fra Abelsborg gate og Koefoedgeilan. Oppstilling i gårdsrom er ikke aktuelt.

Det eksisterer rømningsvei på terreng i gårdsrom, og ut til gate.

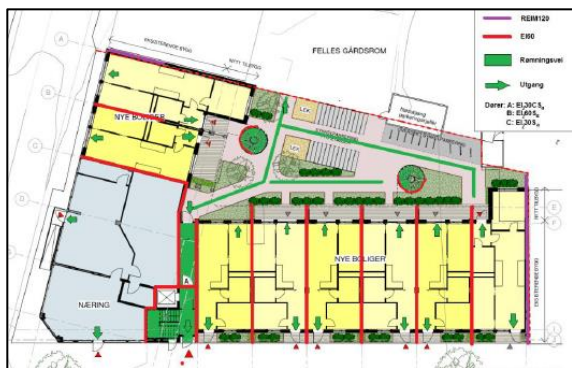
Næringslokale og leiligheter i 1. etasje har utgang direkte til terreng både mot gateplan og mot gårdsrom.



Figur 37 Brannvesenets tilgjengelighet, utklipp fra Brannteknisk notat.

2.-6. etasje får tilrettelagt rømning gjennom svalgang, og videre via utvendige rømningstrapper og lukket trapperom.

Rømning fra 7. etasje er løsbart, og vil bli vurdert mer i detalj i videre prosjektering.



Figur 38 Brannplan for 1.etg. Fra brannnotat.



Figur 39 Brannplan for 4. og 5. etasje. Fra brannnotat.

#### 4.11. Miljøoppfølging, miljøtiltak

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for et fortettingsprosjekt, med påbygg og ivaretagelse av eksisterende bebyggelse, innenfor et sentralt og tilgjengelig boligområde. Areal som i dag benyttes som parkeringsareal frigjøres til bolig.

Det er forslagsstillers intensjon at prosjektet skal være av høy kvalitet, både i detaljering og materialbruk. Det skal benyttes robuste materialer med gode aldringsegenskaper som i løpet av bygningens livssyklus vil ha liten negativ påvirkning på miljøet.

Ny bebyggelse tilknyttes fjernvarme.

#### Rødlistede arter og naturtyper

Statsforvalter har i sitt innspill av 12.02.2024 påpekt at det er registrert rødlistede fuglearter innenfor planområdet. Vurdering i ROS-analysen, viser til registrering av to hekkemåker i 2014, ved Koefoedgeilan, i nærhet til planområdet. Vurdering i ROS-analysen baserer seg på kunnskapsgrunnlag om menneskelige påvirkningsfaktorer, og hettemåkens hekkeområder som særlig er knyttet til myr- og våtmarksområder ved ferskvann. Planforslaget omfatter påbygg av allerede etablert bebyggelse. Det er derfor lite sannsynlig at rødlistede fuglearter vil bli negativt påvirket av tiltaket.

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet.

#### **4.12. Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming**

Forslaget tilrettelegger for trinnfri adkomst fra gate inn til trapperom og heis opp til boligetasjene. Gårdsrommet, både innenfor felt B og UTE, ligger på nivå med 1. etasje i eksisterende bygg, noe som muliggjør universelt tilgjengelig uteområdene for beboerne. HC-parkering tilknyttet planforslaget plasseres med nærhet til heisen opp til boligene. Nye boliger vil ivareta krav iht. teknisk forskrift.

#### **4.13. Uteoppholdsareal**

Reguleringsbestemmelser sikrer at det for ny boligbebyggelse skal opparbeides min. 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet eller pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål innenfor egen eiendom (felt BB). Utearealene kan inkludere overdekket areal, så sant det gis en egnet opparbeidelse.

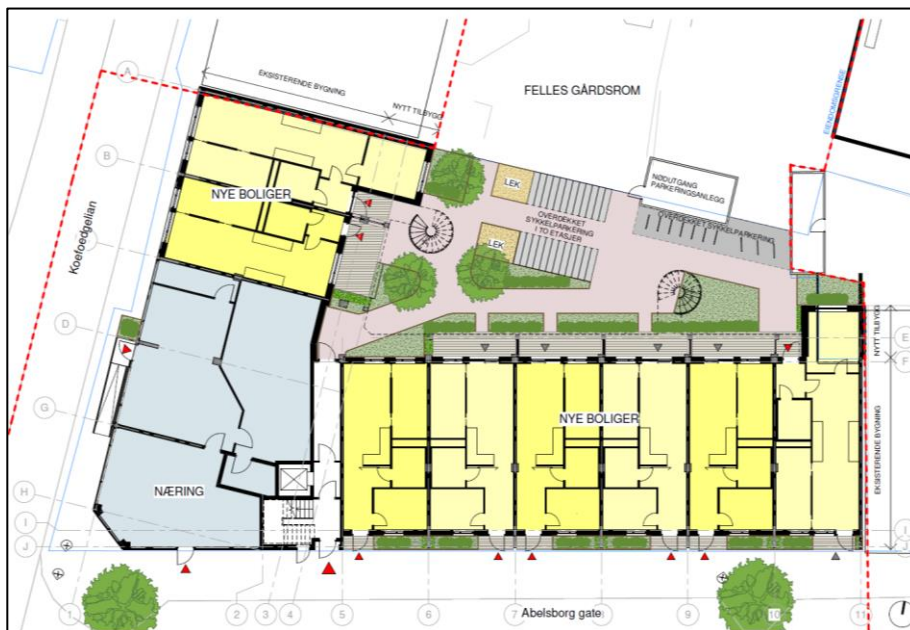
Illustrert prosjekt viser et opparbeidet gårdsrom på drøyt 270 m<sup>2</sup> (inkl. overdekket areal og interne gangforbindelser, ekskl. sykkelparkering).

Gjennom bestemmelsene stilles det krav til opparbeidelsen, inkl. tilrettelegging for lek og opphold, samt materialbruk.

Foreslått krav til uteoppholdsareal er lavere enn kravene i nylig vedtatt KPA, som stiller krav om 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig (med mulig reduksjon på 5m<sup>2</sup> ved nærliggende park/torg). I uteromsnormen i forslag til ny KPA er krav til størrelsen på uteoppholdsareal differansiert i ulike kategorier. Planforslaget legger til grunn norm for byggesone 1, felt S1 Midtbyhalvøya, der det stilles krav om min. 10 m<sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> BRA, som følge av at planforslaget inngår i et sentralt, og allerede tett utbygget område.

Forslagsstiller minner om at eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Ilaparken og Iladalen park, med gode leke- og uteoppholdsarealer, i tillegg til at planområdet grenser til et stort, felles gårdsrom i nord.

Som følge av medregnet uteareal innenfor den begrensede eiendommen, og direkte tilgang til felles gårdsrom, har forslagsstiller blitt bedt om å medta eksisterende gårdsrom som ligger på naboeiendommen (gnr/bnr. 416/146) i beregning av utearealet (*se utearealregnskap under*). Gårdsrommet i gjeldende reguleringsplan (reguleringsplan r0506g) er avsatt til felles lekeområde for kvartalet, med bestemmelser som stiller krav om at fellesområdet skal utformes på en måte som tilgodeser beboernes krav til felles ute- og oppholdsplass for barn. Inkludering av gårdsrommet i planområdet sikrer at kvaliteter fra gjeldende plan videreføres i planforslaget. Kommunen har videre ønsket at det sikres opparbeidelse av lekeplass innenfor solbelyst område i gårdsrommet.



Figur 40 Illustrasjonsplan 1. etasje viser uteoppholdsareal på terreng.

#### Fellesareal (Innenfor felt BB)

Planforslaget legger til rette for at alle boenheter innenfor planområdet får lett tilgang til felles uteareal på terreng, innenfor eksisterende gårdsrom. Videre legges det til grunn felles bruk av gårdsrommet innenfor gnr./bnr. 416/146, iht. dagens praksis og gjeldende regulering r0506g. Dette utearealet grenser direkte til, og vil inngå som en naturlig del av gårdsrommet som skal tilrettelegges for uteopphold som del av den planlagte boligutviklingen innenfor Abelsborg gate 10.

Utearealet innenfor felt BB vil inngå som del av kvartalets store, felles gårdsrom. Planforslaget sikrer at utearealet skal utformes med gode forbindelser og naturlige overganger til fellesarealet i nord, der også solforholdene er bedre enn i sør. Videre sikres det at gårdsrommet innenfor planområdet skal tilrettelegges for lek og opphold, i tråd med nevnte føringer i gjeldende reguleringsplan for kvartalet. Innenfor planområdet skal det opparbeides min.10 m<sup>2</sup> lekeareal for beboerne.

Felles utearealer opparbeides med bestandige og robuste materialer av høy kvalitet, og med variert vegetasjon med tanke på ulike årstider.

#### Uteoppholdsareal innenfor felt UTE

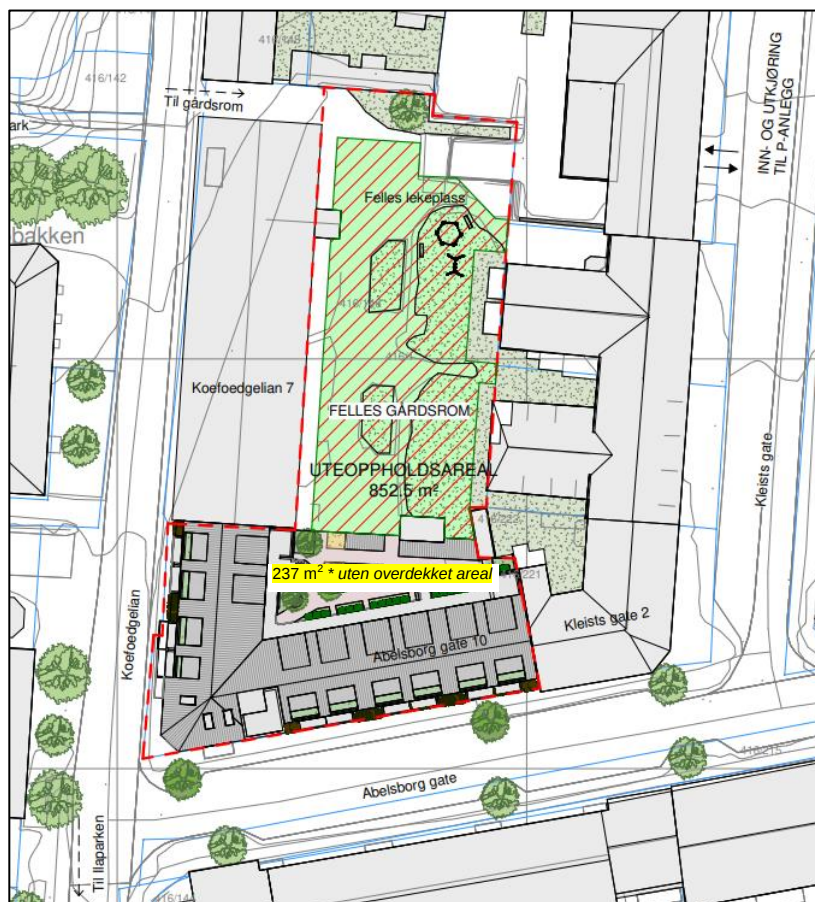
Planforslaget stiller krav om at uteoppholdsarealet utformes på en måte som tilgodeser beboernes krav til felles uteoppholdsareal for barn, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Videre sikres det at i den mest solrike delen av gårdsrommet opparbeides et lekeareal av høy kvalitet, tilpasset flere aldersgrupper. Rekkefølgekrav sikrer at lekearealet, skal være ferdig opparbeidet i før brukstillatelse kan gis.

Gårdsrommets har utendørs forbindelse til/fra gate via passasje nord for Køleogedjeilan 7.

Utearealene i gårdsrommet ligger skjermet fra motorisert trafikk og forurensning, jf. Kommuneplanens § 30.1, og ligger også godt beskyttet fra vær og vind.

#### Beregning av uteoppholdsareal i felles gårdsrom:

Utearealregnskapet dokumenterer ivaretagelse av krav om 25m<sup>2</sup> pr. 100m<sup>2</sup> BRA bolig, for uteareal innenfor egen eiendom, samt i felles gårdsrom. (Faktisk illustrert: 31 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> bolig).



Figur 41 Illustrasjon viser medregnet uteoppholdsareal i privat og felles gårdsrom (se tabell under). Plangrense ikke oppdatert.

| UTEOPPHOLDSAREAL FOR EKS. OG NYE BOLIGER                                                                                                                             | Andel boligformål. Eks. og nye boenheter | Krav                                                                      |                                                       | Illustrasjonsprosjekt                                                                                             |                                                                                    |                                                                                                               |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                      |                                          | Krav til uteoppholdsareal/ lekeareal iht. bestemmelser (felles og privat) | Krav til andel uteoppholdsareal på bakken (min. 50 %) | Estimert areal private balkonger/ takterrasser 2. - 7. etg. (iht. foreslått krav i bestemmelser: min. 3 m2/ leil) | Gjenstående uteoppholdsareal som må løses i gårdsrom/ på bakken (felles og privat) | Uteoppholdsareal på bakkeplan, inkl. private forhager (delvis overdekket), ekskl. overdekket sykkelparkering. | = Uteoppholdsareal pr. 100 m2 BRA bolig (på bakken og balkonger/terrasser) |
| Maks boligareal i m2 BRA                                                                                                                                             | 4 161                                    |                                                                           |                                                       |                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                               |                                                                            |
| Maks antall boenheter, ca. (eks. + nye)                                                                                                                              | 64                                       |                                                                           |                                                       |                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                               |                                                                            |
| hvorav antall boenheter i 2. - 7. etg.                                                                                                                               | 56                                       |                                                                           |                                                       |                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                               |                                                                            |
| <b>Uteoppholdsareal innenfor egen eiendom</b><br>(iht. arealkrav i forslag til bestemmelser for detaljreguleringsplanen)                                             |                                          |                                                                           |                                                       |                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                               |                                                                            |
| Uteoppholdsareal, basert på krav i KPA for Midtbyhalvøya (min 10 m2 pr. 100 m2 BRA bolig, inkl. felles og privat, hvorav min 50% på bakkeplan)                       |                                          | 416                                                                       | 208                                                   | 201                                                                                                               | 215                                                                                | 237                                                                                                           | 10,5                                                                       |
| Hvorav andel småbarnslek nær bolig (min. 10 m2)                                                                                                                      |                                          | 10                                                                        |                                                       |                                                                                                                   |                                                                                    | 10                                                                                                            |                                                                            |
| <b>Uteoppholdsareal innenfor egen eiendom + felt UTE</b><br>(basert på arealkrav i KPA: 30 m2 pr. 100 m2 BRA, med fradrag for 5 m2 pga. nærhet til park mm.)         |                                          |                                                                           |                                                       |                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                               |                                                                            |
| Uteoppholdsareal basert på gjeldende KPA-krav for planområdet, privat og felles (min 25 m2 pr. 100m2 BRA bolig, inkl. felles og privat, hvorav min 50% på bakkeplan) |                                          | 1 040                                                                     | 520                                                   | 201                                                                                                               | 839                                                                                | 237 m2 (på egen tomt) + 852 m2 (i gårdsrom) = 1 090 m2 på bakkeplan                                           | 31,0                                                                       |

Figur 42 Beregning av uteareal innenfor egen eiendom, samt felt (UTE) i eksisterende gårdsrom.

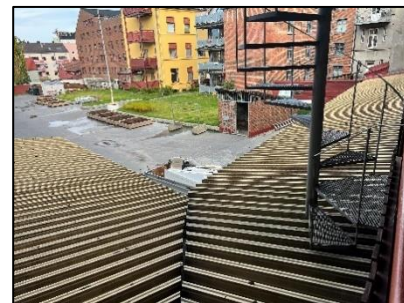
Arealregnskap viser at beregnet uteareal for egen eiendom, sammen med uteareal i tilgrensende gårdsrom (felt UTE), oppfyller kommuneplanens arealkrav på 30 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.



#### Privat uteareal:

Alle nye boenheter skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra egen boenhet (forhage, balkong eller terrasse). Unntatt er ettromsleiligheter som minimum skal ha fransk balkong.

Boenheter i 1.etasje sikres tilgang til egne forhager på min. 8 m<sup>2</sup> inn mot gårdsrom. Planlagt riving av lett tilbygg over dagens parkeringsareal frigjør uteareal på bakkeplan. Dette vil gi en mer åpen og ryddig situasjon i gårdsrommet.



Figur 43 og 44 Tilbygg over dagens parkeringsareal planlegges revet.

Alle øvrige boenheter skal ha min. 3,0 m<sup>2</sup> privat balkong eller takterrasse, solrikt orientert mot sør eller vest.

Eventuelle private boliginnganger langs Abelsborg gate skal plasseres minst 0,8 m tilbaketrukket fra overliggende hovedfasadeliv. Intensjonen er å tilrettelegge for god bokvalitet gjennom privatiserte forsoner for boenhetene langs gaten. Arealet tilknyttet boliginngangene gir rom for noe beplantning og møblering, som også kan gi verdifulle kvaliteter til gatemiljøet i Abelsborg gate.

#### **4.14. Sosial infrastruktur**

##### Skolekapasitet

Planområdet sogner til Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole, og begge skoler har ledig kapasitet per november 2023. Iht. planforslagets rekkefølgebestemmelser skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

#### **4.15. Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)**

Det vises til vedlagt ROS-analyse.

## 5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Støyforhold

Det henvises til støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS sist dat. 28.01.2025 som inngår i saken.

Trøndelag fylkeskommunes planforslag for del av Mellomila, Østre Ila og del av Nedre Ila, har nylig vært på høring vedrørende enveisregulering av Mellomila (innkjøring fra Kongens gate stenges). Etter anmodning fra kommunen er støyrapporten for Abelsborg gate 10 oppdatert med henvisning til stipulert tallgrunnlagstrafikkmengde i Trøndelag Fylkeskommunes planforslag. Justeringen innebærer at noen flere enheter blir støyutsatt.

#### Støynivå på utendørs oppholdsareal

Planforslaget har illustrert uteareal i gårdsrom. Iht. beregnet støynivå vil gårdsrom ligge under grenseverdi ( $L_{den} < 55 \text{ dB}$ ), og dermed ivareta krav til stille side. Arealer som vender mot gate, har støynivå over grenseverdi. Alle boenheter vil få tilgang til utendørs uteoppholdsareal i gårdsrommet og nærområder som tilfredsstiller grenseverdier i T-1442/2021.

#### Støynivå ved fasade

For boenheter med støynivå  $L_{den} > 55 \text{ dB}$  ved fasade, stiller bestemmelser krav om minst ett oppholdsrom med luftevindu mot stille side.

Boligfasader mot sør og vest vil være støyutsatt med støynivå for én hjørneleilighet  $L_{den} = 59 \text{ dB}$  og inntil  $L_{den} = 58 \text{ dB}$  for øvrige leiligheter, tilsvarende nedre del av gul støysone.

Nye boliger i første etasje planlegges gjennomgående, og kan løses med oppholdsrom, evt. soverom, mot stille side, og er derfor ikke avhengig av avbøtende tiltak. Med dempet fasade for en liten andel vil alle leiligheter ha tilfredsstillende støyforhold.



Figur 45 Beregnet støynivå for planlagt bebyggelse i Abelsborg gate 10. (Ill. Brekke & Strand AS)

#### Avbøtende tiltak

Innenfor eksisterende bygg er det i 2. - 4. etasje til sammen seks leiligheter med fasade over grenseverdi, og som ikke har tilgang til stille side. Disse sikres tilfredsstillende støynivå gjennom skjermende tiltak ved fasade (dempet fasade).

Kommuneplanens arealdel tillater støyømfintlig bebyggelse med støynivåer over anbefalte grenseverdier dersom det utføres tiltak. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, legges til grunn for planen. Her åpnes det for dempet fasade i enkelte begrensede situasjoner.

Ifølge forslag til støybestemmelse gjelder ikke kravet til stille side for inntil syv leiligheter. For disse boenhetene kan støynivå under grenseverdi utenfor luftevindu oppnås gjennom skjerming på eller ved fasade (dempet fasade). Det tillates ikke innglassede balkonger.

### 5.2 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

#### Sol- og skyggeforhold

Sol- og skyggediagram dokumenterer foreslått bebyggelses skyggevirksomheter på gårdsrom og for nabobebyggelse. Tidspunktene viser 21. mars kl.12,15 og 18, 22. april kl.12, 15 og 18, samt 23. juni kl.15, 18 og 20, iht. Trondheim kommunens illustrasjonsveileder for plansak.

Som det fremgår av diagrammene vil søndre og vestre fasade være solfylt i april og juni, og noe i mars. Alle boenheter vil dermed ha tilgang til privat balkong med sol i perioder av året. Private utearealer tilknyttet

inngangsparti mot gate for boliger i første etasje, vil også ha tilgang til sol. Eksisterende nabobebyggelse i sør og vest kaster noe skygger mot planforslagets fasade mot gate.

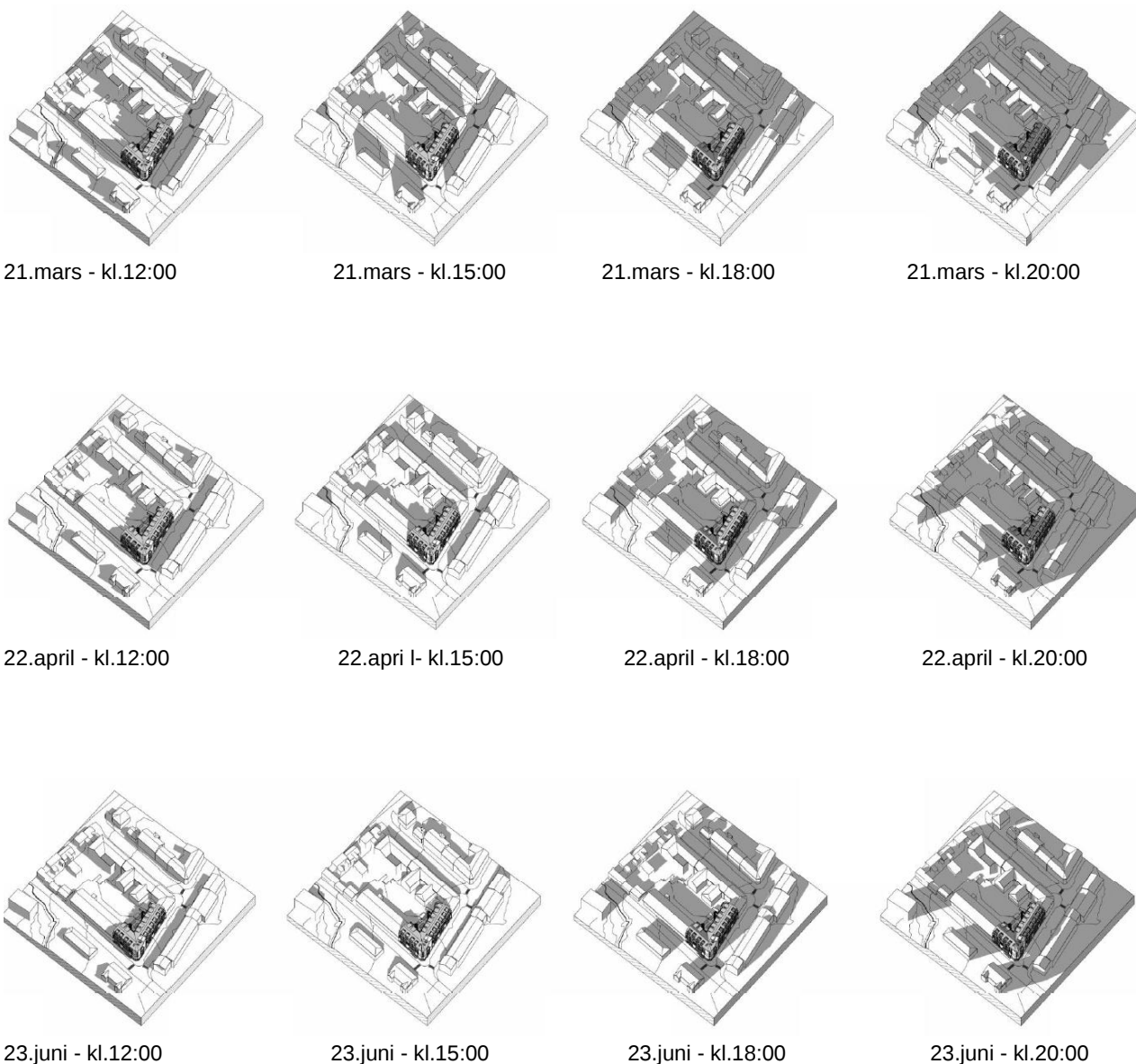
Foreslåtte private, nedsenkede takterrasser vil være solbelyst store deler av året.

Planlagt bebyggelse påvirker i noe grad solforholdene i gårdsrom i nord/nord-øst.

#### Solbelyst uteområder

Eiendommens uteoppholdsareal i gårdsrommet vil i all hovedsak være skyggelagt. Illustrasjonsplanen viser en utforming av utearealer som tilrettelegger for opphold og lek. I tråd med gjeldende regulering er det sikret tilgjengelighet for beboerne til mer solbelyst fellesarealer i gårdsrommet, lengere nord i kvartalet. Bestemmelser sikrer etablering av lekeareal i solfylt del av gårdsrommet.

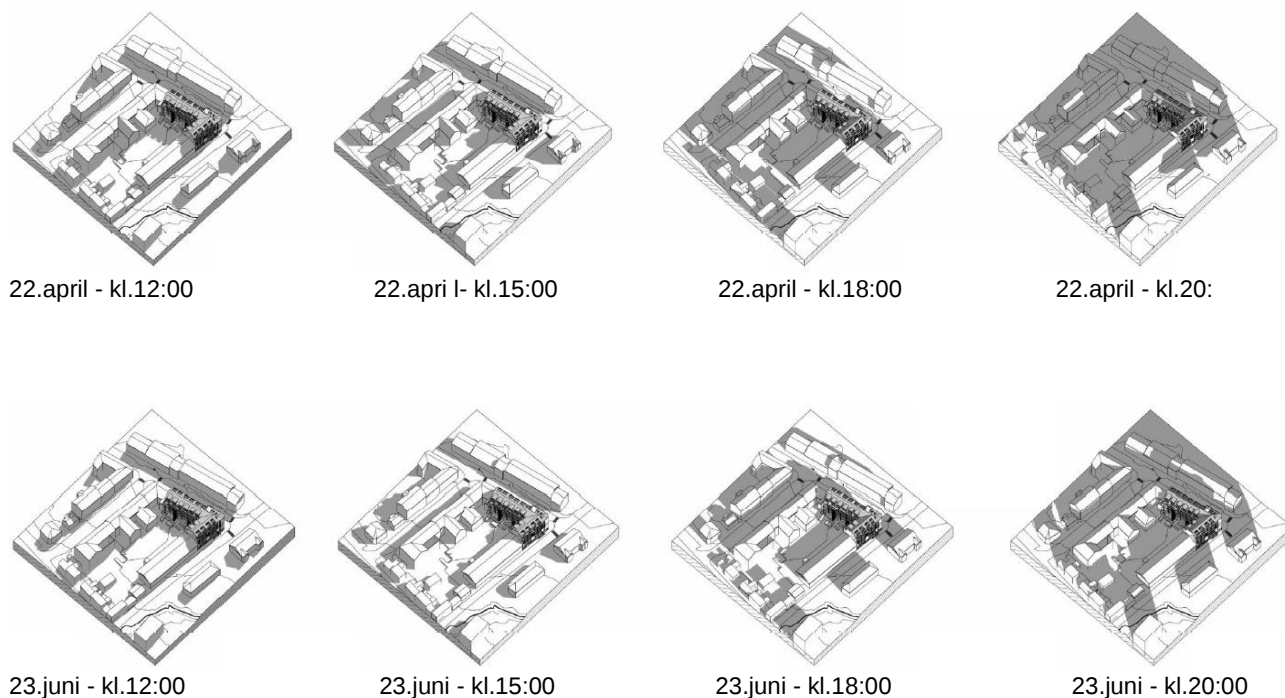
Ilaparken og Iladalen Park er offentlig tilgjengelig parker for opphold og rekreasjon, og ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 46 Sol- og skyggediagram, ny situasjon - sett fra sør-vest

### Vurdering av foreslått bebyggelses konsekvenser for nabobebyggelse:

Sol- og skyggesdiagrammet viser at foreslått bebyggelse i liten grad kaster skygger mot nabofasader innenfor gårdsrommet og i Abelsborg gate, men viser en at øverste etasje på den nordre fasaden i Abelsborg gate 7 og 9 i noen grad kan påvirkes på kveldstid 23.juni kl.20.



*Figur 47 Sol- og skyggediagram, ny situasjon - sett fra nord-vest*

### **5.3. Grunnforhold**

Geo Norway AS har vært engasjert for å utføre geoteknisk vurdering for å avklare områdestabiliteten i området. Se vedlagt fagrapport Geoteknisk vurdering datert 11.03.2024.

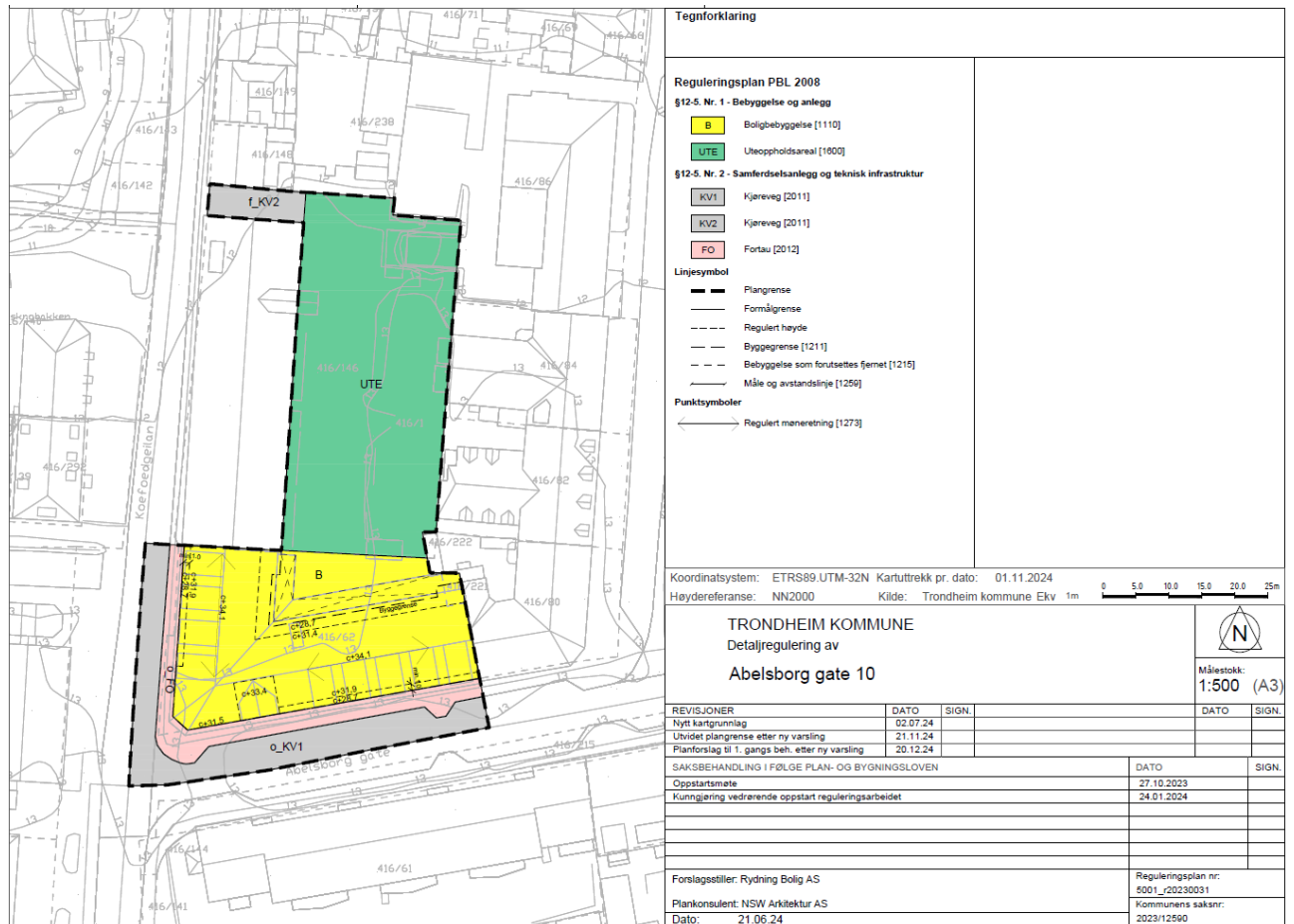
I forbindelse med fundamentering av planlagt påbygg, må bredden på eksisterende fundament fastslås, og belastningsforholdene for nye etasjer vurderes. Det anbefales at det utføres supplerende grunnundersøkelser i neste fase av prosjektet.

Kommunens innspill er at eksisterende bygnings bæreevne for foreslått påbygg må utredes på plannivå. Det er foretatt en undersøkelse av Rambøll i 2014, som vedlagt i saken, der det konkluderes med at eksisterende bygnings bæreevne kan håndtere et påbygg. Rapporten er en tidligvurdering som sannsynliggjør mulighet for påbygg på tre etasjer, og kan inngå i en vurdering av bruk av påbygg med lette materialer.

Krav til grunnundersøkelser, samt vurdering av fundamentforhold, er innarbeidet reguleringsbestemmelsene, og er sikret at skal være ferdigstilt før søknad om tillatelse til tiltak.



## 6. FORSLAG TIL PLANKART



Figur 48 Forslag til plankart for Abelsborg gate 10 m.fl.

## 7. VEDLEGG

- Oversendelsesbrev
- Plankart, målestokk 1:500, datert 20.12.2024
- Reguleringsbestemmelser, datert 20.12.2024 (*senere endret av kommunen*)
- Illustrasjonsprosjekt. Samledokument fra NSW Arkitektur datert 20.12.2024
- Kopi av kunngjøringsannonse og varslingsbrev med liste over mottakere.
- Kopi av nytt varslingsbrev fra september 2024, med liste over mottakere.
- Innkomne merknader etter kunngjøring og varsling av oppstartet planarbeid i januar 2024.
- Innkomne merknader etter ny varsling av oppstartet planarbeid i september 2024. Samledokument.
- Forslagsstillers behandling av merknader etter varslet oppstart i januar og september.

### *Analyser, notater, rapporter m.m.:*

1. «*Trafikknotat*». Prosjektutvikling, datert 04.06.2024
2. «*Støyfaglig utredning*». Brekke & Strand Akustikk AS, sist datert 28.01.2025
3. «*Overordnet VA-plan*» samt «*Plantegning VA*». Prosjektutvikling Midt Norge AS, sist datert 19. og 10.12.2024. Tilleggsnotat «*Tilbakemeldingsnotat etter innspill fra Kommunalteknikk*», datert 28.01.2024
4. «*Geoteknisk vurdering*». Geo Norway AS, datert 11.03.2024
5. «*Brannteknisk notat*». TekØk AS, datert 31.05.2024
6. «*Risiko- og sårbarhetsanalyse*». NSW Arkitektur, sist datert 28.01.2025
7. "Overenskomst" av 16.11.1981. Avtale mellom Trondheim kommune og grunneiere.
8. «*Statusrapport eksisterende bygg*». Rambølls vurdering av bæreevne datert 05.02.2014